

UITBREIDING LANDGOED HOMMELHEIDE

Rapportage Kwaliteitscommissie – juli 2015



COLOFON

PRODUCT

Rapportage Kwaliteitscommissie

STATUS

Definitief

OPDRACHTGEVER

EuroParcs

Malkenschoten 88a

7333 NN Apeldoorn



SAMENSTELLING EN ONTWERP

Heusschen Copier NV

Rijksweg 12

6271 AE Gulpen



SATIJNplus Architecten bv

Kasteelhof 1

6121 XK Born



Vandewall Planologisch Advies BV

Sint Martenslaan 26

6221 AX Maastricht



PROJECTCODE

14556

VERSIEDATUM

27.07.2015

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Probleemstelling.....	7
1.3 Doelstelling	7
1.4 Kwaliteitscommissie	8
1.5 Begrenzing van het plangebied.....	8
1.5 Leeswijzer	8
HOOFDSTUK 2 AANBIEDINGSFORMULIER	9
HOOFDSTUK 3 RELEVANT BELEID	11
3.1 Europees beleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid.....	15
3.3 Gemeentelijk beleid.....	18
3.4 Vigerend bestemmingsplan	20
HOOFDSTUK 4 LANDGOED HOMMELHEIDE.....	23
4.1. Over Landgoed Hommelheide.....	23
4.2 huidige situatie.....	26
4.3 Huidige landschapsstructuren rondom Landgoed Hommelheide.....	30
4.4 Potentieel Natuurlijke Vegetatie (PNV)	32
4.5 Huidige recreatieverblijven	33
HOOFDSTUK 5 STEDENBOUWKUNDIG/LANDSCHAPPELIJK ONTWERP	37
5.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten totaal gebied.....	37
5.2 Stedenbouwkundig/landschappelijk ontwerp voor de uitbreidingszones.....	42
5.3 Recreatieverblijven en landschap fase 1.....	46
HOOFDSTUK 6 MAATREGELEN EN TEGENPRESTATIES.....	49
6.1 Landschappelijke inpassing.....	51
6.2 Regenwater	52
6.3 Kwaliteitsverbetering	53
6.4 Resultaat inpassing, regenwater en kwaliteitsbijdrage.....	59
6.5 Beplantingsplan	61
6.6 Beheer	62

HOOFDSTUK 7 NIEUW BESTEMMINGSPLAN	63
7.1 Planvorm.....	63
7.2 Verbeelding.....	63
7.3 Beschrijving van de bestemmingen.....	63

BIJLAGE 1 PLANTSOENLIJST PNV

BIJLAGE 2 WERKTEKENINGEN

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Landgoed Hommelheide is onderdeel van het familiebedrijf EuroParcs. Het is een hoogwaardig vakantiepark met een groot aanbod aan faciliteiten, dat zich mede daardoor onderscheidt van andere vakantieparken. De faciliteiten van Landgoed Hommelheide variëren van een binnenzwembad tot horeca en van een zwembijver tot wellnessvoorzieningen. Het aanbod aan overnachtingsaccommodaties sluit echter niet geheel aan bij het uitgebreide en kwalitatief hoogwaardige voorzieningenniveau van het vakantiepark. Landgoed Hommelheide heeft, naast recreatiewoningen en luxe stacaravans, ook kampeerplaatsen tot haar beschikking, maar de vraag naar de laatstgenoemde soort overnachtingsaccommodaties neemt ieder jaar steeds verder af. Het omschakelen van kampeerplaatsen naar nieuwe recreatiewoningen en luxe stacaravans is onontbeerlijk om aan de toenemende vraag naar meer luxe en comfort te kunnen voldoen.

1.2 Probleemstelling

Zoals aangegeven in het voorgaande paragraaf is de uitbreiding van Landgoed Hommelheide noodzakelijk om nu en in de toekomst te kunnen voldoen aan de toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige recreatieverblijven voor verschillende en ook veranderende doelgroepen. De verdere ontwikkeling van Landgoed Hommelheide geeft daarnaast een positieve impuls aan de werkgelegenheid en toeristisch-recreatieve bestedingen in de regio. Om de eerste fase van deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.3 Doelstelling

Recreatiepark 'Landgoed Hommelheide' te Susteren heeft een plan ontwikkeld voor de uitbreiding van het recreatiepark met in totaal 194 recreatiewoningen en stacaravans (hierna: recreatieverblijven). Deze uitbreiding zal plaatsvinden binnen het bestaande en reeds tot 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' bestemde terrein van Landgoed Hommelheide en zal in drie fasen worden uitgevoerd. Thans is de eerste fase van de uitbreiding aan de orde. In deze fase zullen 105 recreatieverblijven worden gerealiseerd. In de tweede en derde fase zullen nog 28 respectievelijk 61 recreatieverblijven worden gebouwd. De recreatieverblijven zullen worden gerealiseerd ter vervanging van bestaande kampeerplaatsen.

De uitbreiding van het 'Landgoed Hommelheide' is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Echt-Susteren'. Door de gemeente Echt-Susteren is ervoor gekozen een bestemmingsplanprocedure te doorlopen om de beoogde ontwikkeling van deze eerste fase mogelijk te maken.

1.4 Kwaliteitscommissie

De Gemeente Echt-Susteren heeft het LKM beleid vertaald naar het Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) en opgenomen in de structuurvisie. Het GKM is van toepassing op vanuit ruimtelijk- functioneel oogpunt gezien niet-onaanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging of herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Volgens de structuurvisie moet de voorgenomen uitbreiding van Hommelheide beoordeeld worden op hun kwalitatieve aspecten en de te leveren kwaliteitsbijdrage. De gemeente is verplicht hiertoe advies in te winnen bij een kwaliteitscommissie. Conform "indieningsvereisten Kwaliteitscommissie Limburg" zijn in het voorliggend rapport alle relevante stukken opgenomen om het plan in behandeling te kunnen nemen.

1.5 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van de eerste fase van de uitbreiding is geheel gelegen op het huidige terrein van recreatiepark 'Landgoed Hommelheide'. Aan de noordwest- en noordoostzijde wordt het plan begrensd door het overige deel van het recreatiepark. Aan de zuidoostzijde grenst het plan aan de terreingrens van Hommelheide langs de Weg naar Assendonk (alwaar ook een entree aanwezig is voor diensten in verband met beheer en onderhoud van het park) en aan de zuidwestzijde grenst het plan eveneens aan de terreingrens langs de watergang Middelsgraaf.



Figuur 1: Locatie Landgoed Hommelheide

1.5 Leeswijzer

Deze rapportage bestaat uit 7 hoofdstukken. Na de inleiding is in hoofdstuk 2 het aanbiederformulier opgenomen. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van relevant beleid waarna hoofdstuk 4 een beeld geeft van Landgoed Hommelheide en de huidige situatie van het park met de bebouwing en de landschappelijke structuren. In hoofdstuk 5 komt het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp aan bod met de randvoorwaarden/uitgangspunten en informatie over de uitbreiding. Hoofdstuk 6 beschrijft het onderdelen inpassing, regenwater en kwaliteitsbijdrage. Tevens is een beplantingsplan en beheerparagraaf opgenomen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 inzicht gegeven in het nieuwe bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 AANBIEDINGSFORMULIER

Kwaliteitscommissie Limburg



AANBIEDINGSFORMULIER KWALITEITSPROJECTEN LKM

t.b.v. de behandeling door de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg
voor projecten die vallen onder het LKM maar waar nog geen
gemeentelijke uitwerking in een structuurvisie heeft plaatsgevonden.

ALGEMEEN

Datum:	07.07.2015
Gemeente:	Echt-Susteren
Initiatiefnemer:	EuroParcs namens Landgoed Hommelheide
Korte omschrijving:	Recreatiepark 'Landgoed Hommelheide' te Susteren heeft een plan ontwikkeld voor de uitbreiding van het recreatiepark met in totaal 194 recreatiewoningen en stacaravans en zal in drie fasen worden uitgevoerd. Thans is de eerste fase van de uitbreiding aan de orde. In deze fase zullen 105 recreatieverblijven worden gerealiseerd. In de tweede en derde fase zullen nog 28 respectievelijk 61 recreatieverblijven worden gebouwd. De recreatieverblijven zullen worden gerealiseerd ter vervanging van bestaande kampeerplaatsen
Bijzonderheden:	Uitbreiding binnen het bestaande reeds tot 'Recreatie - Verblifsrecreatie' bestemde terrein van Landgoed Hommelheide
Regeling:	LKM conform structuurvisie

(RODE) ONTWIKKELING

Adres:	Hommelweg 2
Plaats:	Susteren
Kadastrale gemeente:	Susteren
Kadastrale sectie en nummer(s):	H 2284
Vigerende bestemming:	'Recreatie-Verblifsrecreatie' (R-VR)
Perspectief POL:	Buitengebied
Te realiseren functies voor zover	Uitbreiding recreatie
Gelegen buiten de contour:	
Opp. te ontwikkelen perceel:	56.915 m2
Te volgen RO-procedure:	Nieuw bestemmingsplan (artikel 3.1)

KWALITEITSBIJDRAGE

Eventuele afwijking:	-
Kwaliteitsverbetering:	Landschappelijke inpassing en 5 x de oppervlakte van nieuwe bebouwing.
Info over de kwaliteitsverbetering:	In hoofdstuk 6 is een voorstel voor de kwaliteitsverbetering conform de structuurvisie opgenomen
In de gemeente:	Susteren
Kadastraal gemeente:	Susteren H 2284
Vigerende bestemming:	'Recreatie-Verblijfsrecreatie' (R-VR)
Perspectief POL:	Buitengebied
Nieuwe bestemming:	Recreatie
Korte omschrijving:	Uitbreiding binnen het bestaande reeds tot 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' bestemde terrein van Landgoed Hommelheide
Beoogde uitvoeringsdatum:	-
Te volgen RO-procedure:	Nieuw bestemmingsplan (artikel 3.1)

HOOFDSTUK 3 RELEVANT BELEID

3.1 Europees beleid

3.1.1 Vogel- en habitatrichtlijn (Natura 2000)

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), beschermde Natuurmonumenten en gebieden door de Minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000-netwerk bevat derhalve de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Nederland heeft 162 Natura 2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).



Figuur 2: straal van 3 km rondom plangebied

Binnen een straal van 3 kilometer van het plangebied is het Natura 2000-gebied 'Abdij Lilbosch & voormalig klooster Mariahoop' gelegen. Op onderstaand uitsnede is het betreffende deel van het natuurgebied weergegeven met de rode arcering:

De afstand tot het genoemde natuurgebied is dermate groot dat als gevolg van de nieuwe bebouwing binnen de begrenzing van het bestaande recreatiepark geen negatieve effecten te verwachten zijn.

3.1.2 Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
 - het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
 - duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
 - het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

3.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR zijn twee besluiten voorhanden waarmee dat mogelijk is: het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Beide besluit komen onderstaand aan de orde.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. Van provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen.

Het Barro is in het kader van het voorliggende bestemmingsplan relevant voor één onderwerp: de leidingenstrook (met vijf gasleidingen) die langs de grens van het recreatiepark is gelegen (nationaal belang 3 op basis van titel 2.9.1 onder a. in het Barro). Omdat de leidingstrook voor een klein deel gelegen is binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn voor dit onderwerp regels in dit bestemmingsplan opgenomen in de vorm van de dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook'. De invloed van deze leidingstrook op het recreatiepark is onderzocht; de resultaten zijn beschreven in paragraaf 3.5 van deze toelichting.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen (artikel 3.1.6 onder 2.). Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimte vraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimte vraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- trede 1: bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- trede 3: zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

In voorliggend plan is sprake van een uitbreiding van een bestaand recreatiepark binnen de huidige begrenzing van dat park. Een recreatiepark met recreatieverblijven is geen stedelijke functie, maar een gebiedseigen functie voor het buitengebied. De ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet op dit initiatief van toepassing.

3.1.4 Waterwet en waterbesluit

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De Waterwet sluit goed aan op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt. Met één integrale wet is ook het uitvoeren van Europese waterrichtlijnen eenvoudiger geworden. Dat geldt onder meer voor de Kaderrichtlijn Water die uitgaat van internationale stroomgebieden en watersystemen (rivieren, meren en delta's), de richtlijn over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's en de Kaderrichtlijn mariene strategie.

Het Waterbesluit bevat in de bijlagen een lijst van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en een lijst van waterkeringen, eveneens in beheer bij het Rijk. Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het Besluit Rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr).

In en om het voorgaande plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van oppervlaktewateren in beheer van het Rijk. Er zijn geen belangen die vanuit deze optiek vastgelegd dienen te worden in voorliggend bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten van Limburg het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. Er worden per regio visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

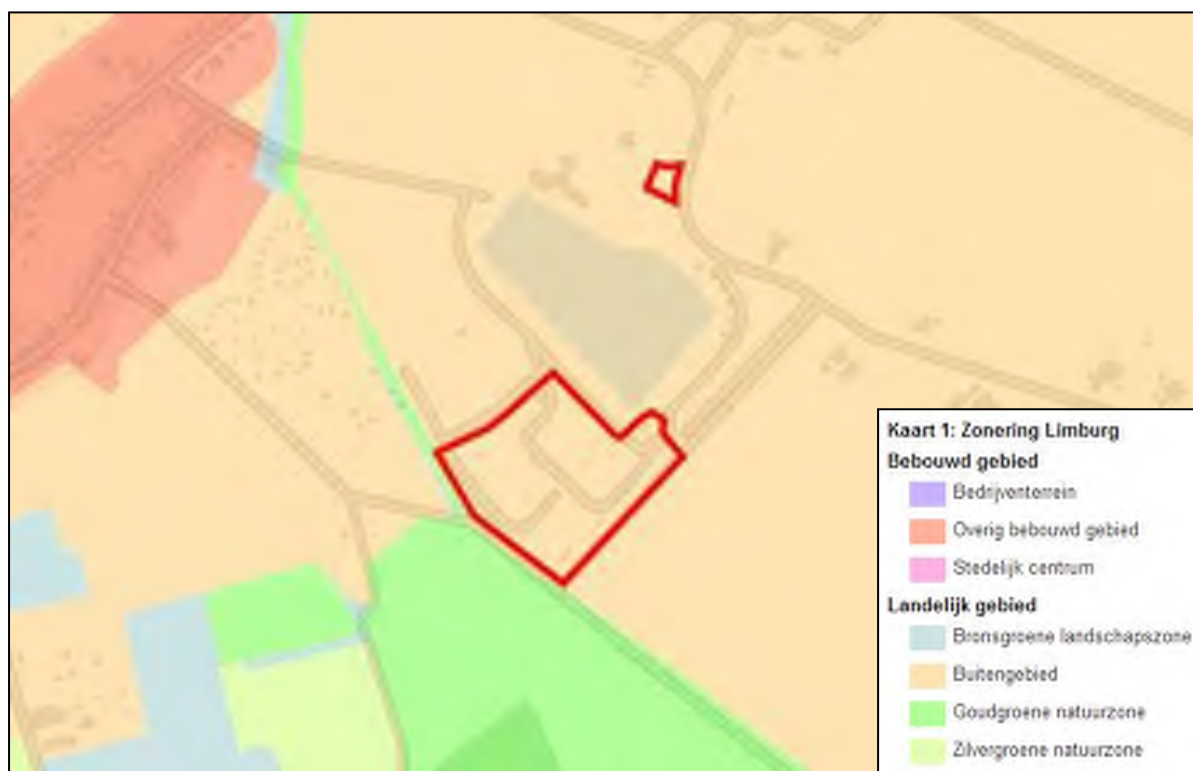
De belangrijkste veranderingen ten opzichte van het POL 2006 (actualisatie 2011) zijn:

- *een uitnodigender beleid*: er is gevraagd om een uitnodigend en inspirerend POL. De afwegingprocessen dienen al vanaf het eerste begin gericht zijn op kwaliteit. De aanpak van de verschillende vraagstukken bevat steeds weer een uitnodiging aan partners om mee te helpen bij het realiseren van de ambities. Een duidelijk voorbeeld van de uitnodigende aanpak is de zilvergroeene natuurzone waar het benutten van kansen voorop staat (gestimuleerd door provinciale cofinanciering), en niet het stellen van beperkende regels.
- veel ruimte voor gemeenten: het POL nodigt gemeenten uit een flink aantal vraagstukken in regionaal verband verder uit te werken. Voor de thema's wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, land- en tuinbouw, energie en vrijetijdseconomie wordt ingezet op regionale visies, die de basis moeten vormen voor afspraken tussen regiogemeenten en de provincie. Als basis daarvoor bevat het POL, anders dan hiervoor, uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- resp. Zuid-Limburg. Deze zijn samen met de gemeenten opgesteld en zijn dan ook gezamenlijke visies. Minder dan voorheen richten de provincie zich op het beoordelen van individuele ontwikkelingen met een lokaal karakter. Dat wordt door gemeenten opgepakt. Een instrument als het LKM (Limburgs kwaliteitsmenu) is al overgedragen aan gemeenten, de lopende evaluatie moet uitwijzen of daarin verdere stappen gezet kunnen of moeten worden.
- duidelijk als het nodig is: de provincie pakt de regierol voor een aantal thema's nadrukkelijk op, sterker dan voorheen. De provincie bevordert dat de hierboven genoemde regionale afspraken er wel komen, met voldoende voortvarendheid en niet-vrijblijvend. Nieuw in het POL2014 is dat daarvoor naast het instrument van de bestuursovereenkomst ook de verordening wordt ingezet. Dan gaat het wel om bepalingen met een voorzorgkarakter. Het hoofdstuk ruimte van de verordening bevat nauwelijks nieuwe sturende bepalingen.
- LimburgAgenda centraal: deze agenda en de economische ambities rondom de Kennis-As Limburg nemen in het nieuwe POL een prominente plek in. De drie campussen en de Smart Services Hub krijgen specifieke aandacht in het POL. Ook de omgevingsfactoren die bijdragen aan het goed functioneren van de economische topsectoren (ruimte, bereikbaarheid, woon- en leefklimaat) krijgen de nodige aandacht.

- eenvoudiger beleid: het aantal perspectieven is beperkt ten opzichte van het POL2006. In het landelijk gebied wordt nog maar een vierdeling gehanteerd. In onderstaand schema is de nieuwe perspectievenindeling weergegeven ten opzichte van de indeling uit het POL 2006:

POL2006: Perspectieven	POL2014: Zones
P1 Ecologische Hoofdstructuur	Goudgroene natuurzone (incl. Natura2000-gebieden)
	Zilvergroene natuurzone
P2 Provinciale ontwikkelingszone Groen	
P3 Veerkrachtig watersysteem	Bronsgroene landschapszone
P4 Vitaal landelijk gebied	
P5a Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme	
P5b Dynamisch landbouwgebied	Buitengebied
P8 Stedelijke ontwikkelingszone	
P10 Werklandschap	
P6a Plattelandskern Noord en Midden Limburg	Onderscheid vervalt. Samengevoegd tot
P6b Plattelandskern Zuid-Limburg	Landelijke kern (excl. bedrijventerreinen)
P7 Corridor	Vervalt, wegen zijn aparte beleidselementen, geen zone
P9 Stedelijke bebouwing	Stedelijk centrumgebied
	Stedelijk gebied (excl. bedrijventerreinen)
Onderdelen van P5a, P6b, P9 (en P10)	Bedrijventerreinen

Voor het voorliggende plangebied geldt dat dit gelegen is in de zone 'Buitengebied'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen:



Figuur 3: Uitsnede POL 2014

De zone 'Buitengebied' is toegewezen aan gronden die niet aan een natuur- of landschapszone zijn gekoppeld. Binnen deze gebieden, met een hoofdzakelijk een agrarisch karakter, zijn de volgende beleidsaccenten van kracht:

- ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw;
- kwaliteit en functioneren ondergrond (met name grondwater/drinkwater).

Het accent ligt op landbouw en bodemgebruik en -kwaliteit. Er zijn geen provinciale doelstelling met betrekking tot (bestaande) recreatiegebieden opgenomen. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het POL2014 omdat de uitbreiding een vervanging is van bestaande kampeerplaatsen en derhalve plaatsvindt binnen het bestaand terrein van recreatiepark 'Landgoed Hommelheide'. Er is sprake van kwaliteitsverbetering van een bestaande recreatieve voorziening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2025: 'Ontwikkelen met kwaliteit'

Zowel het buitengebied als het stedelijk gebied van de gemeente Echt-Susteren zijn volop in beweging. Er is schaalvergroting in de landbouw, er stoppen steeds meer agrarische bedrijven, er is meer behoefte aan het doorbrengen van vrije tijd in het buitengebied, de bevolking krimpt, het internetwinkelen neemt toe, de Rijksmiddelen voor natuur nemen drastisch af etc. Door deze ontwikkelingen is het buitengebied de afgelopen jaren verder versteend en in de kernen wordt toenemende leegstand geconstateerd. Dit draagt niet bij aan de leefbaarheid. Met deze toekomstvisie wil de gemeente de bescherming en verbetering van het buitengebied benadrukken en wil zij gericht sturen om de leefbaarheid in de kernen te optimaliseren. Er is gekozen voor een benadering waarbij ontwikkelingen worden toegestaan indien de kwaliteiten van het buitengebied en de kernen er per saldo ook op vooruit gaan. Deze benadering sluit aan bij de ideeën van de provincie Limburg. Het beleid biedt volop kansen positief te reageren op initiatieven uit het veld. Voorwaarde is wel dat initiatieven meer dan in het verleden respect hebben voor het landschap en de bestaande bebouwing én dat ze een duurzame bijdrage leveren aan kwaliteitsverbetering van de gemeente.

Voor zowel het buitengebied als het stedelijk gebied formuleert de structuurvisie een aantal ambities. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van onze algemene doelstelling om ook in 2025 en lang daarna een aantrekkelijke gemeente te zijn waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Voor het buitengebied (waar het voorliggende plangebied deel van uitmaakt) luiden deze doelstellingen als volgt:

1. Rust en ruimte in ons buitengebied behouden en waar mogelijk versterken;
2. Verdere versterking tegengaan;
3. Vergroting van de contrasten tussen de aanwezige landschappen;
4. Komen tot een groen-blauwe ecologische ladder;
5. Behoud van een economisch gezonde, duurzame agrarische sector met het juiste bedrijf op de juiste plek;
6. Ruimte bieden aan een breed georiënteerde plattelandseconomie;
7. Het zijn van een toeristisch-recreatieve schakel in de Euregio

Voor voorliggend plan zijn met name de uitgangspunten voor recreatie en toerisme van belang. Recreatie is van toenemend belang voor de gemeente, zowel in het stedelijk gebied als in het buitengebied. Het (extensief) toeristisch en recreatief aanbod binnen de gemeente dient verder te worden ontwikkeld en vergroot. De gemeente wil zichzelf profileren als 'schakel in de Euregio'. Bij grootschaligere verblijfsrecreatie wil de gemeente een kwaliteitsslag realiseren. Dit betekent concreet dat de gemeente bestaande recreatiebedrijven in het buitengebied, zoals Hommelheide en Marisheem, zich op verantwoorde wijze wil laten doorontwikkelen. Nieuwe grootschalige verblijfsrecreatie in het buitengebied is in principe niet gewenst, omdat het huidige aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende is. Alleen initiatieven die onderscheidend en vernieuwend zijn maken kans op realisatie.

Het doorontwikkelen van recreatiepark Hommelheide is derhalve expliciet in de Structuurvisie genoemd. Daarbij vindt het optimaliseren/uitbreiden van het aantal recreatieverblijven binnen de grenzen van het bestaande park plaats. Er is sprake van een kwalitatieve verbetering (vervangen van kampeerplaatsen door recreatiewoningen of luxe stacaravans) zonder dat nieuwe delen van het buitengebied buiten het park worden bebouwd en versteend. Het voorliggende plan past derhalve binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Echt-Susteren 2025.

3.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is thans planologisch juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Echt-Susteren' (vastgesteld door de raad d.d. 18.06.2014) en is daarin volledig bestemd tot 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' (R-VR). Op onderstaande uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Echt-Susteren' zijn de twee delen van het plangebied (rood omlijnd) met de genoemde bestemming weergegeven:



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

bestemmingsomschrijving van deze bestemming is het recreatiepark (geadresseerd op Hommelweg 2) aangeduid als 'recreatiepark met daarbij behorende dagrecreatieve voorzieningen, detailhandel en dienstverlening'. Daarbij is tevens aangegeven dat het aantal recreatiewoningen niet meer dan 150 mag bedragen en het aantal stacaravans niet meer dan 360. Ook zijn trekkershutten toegestaan. Tevens mogen op de daartoe aangewezen plekken bedrijfswoningen worden gebouwd. Voorts is ondergeschikte horeca mogelijk en detailhandel, alsmede aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning. Bijbehorende voorzieningen (voorzieningen ten behoeve van onderhoud en beheer, sanitair, parkeervoorzieningen) en wegen, paden, tuinen, erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn eveneens toegestaan.

Voor alle vormen van bebouwing zijn in het bestemmingsplan eisen met betrekking tot de maatvoering opgenomen. Deze zijn als volgt:

Bouwwerken	Max. goothoogte	Max. bouwhoogte	Max. oppervlakte	Max. inhoud
Bedrijfswoning	6 m.	10 m.	n.v.t.	750 m ³
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5 m.	5,5 m.	70 m ² of 100 m ² indien > 500 m ²	n.v.t.
Lichtmasten	n.v.t.	12 m.	n.v.t.	n.v.t.
Sport- en spelattributen	n.v.t.	8 m.	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen	n.v.t.	2 m.	n.v.t.	n.v.t.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	4 m.	n.v.t.	n.v.t.

Voor het recreatiepark 'Landgoed Hommelheide' gelden aanvullend de volgende regels:

Voor recreatieverblijven:

- de oppervlakte van de recreatiewoning inclusief bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² bedragen;
- de goothoogte van een recreatiewoning en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;

Voor stacaravans:

- het aantal bijbehorende bouwwerken bij stacaravans mag niet meer zijn dan 1;
- de oppervlakte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- de bouwhoogte van een stacaravan en een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,8 meter;

Voor trekkershutten:

- de oppervlakte van ene trekkershut mag niet meer bedragen dan 35 m²;
- de bouwhoogte van een trekkershut mag niet meer bedragen dan 3,2 m;

Voor gebouwen voor sanitaire voorzieningen, beheer en onderhoud:

- de totale oppervlakte van gebouwen voor sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3.000 m²;
- de totale oppervlakte van gebouwen voor beheer en onderhoud mag niet meer bedragen dan 400 m²;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m.

Voor gebouwen voor recreatieve voorzieningen:

- de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen voor sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3.000 m²;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 6,5 m. respectievelijk 9 m.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 15 m.

Daarnaast zijn afwijkingsbevoegdheden van deze bouwregels opgenomen voor het bevoegd gezag voor het vergoten van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en het uitbreiden van bedrijfswoningen en daarbij behorende bouwwerken. Ten aanzien van het gebruik zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor vergroten van het aantal kampeermiddelen. Voor zover van toepassing op het voorliggende plangebied wordt de in het voorgaande vermelde maatvoering aangehouden in de juridische regeling bij dit plan.

HOOFDSTUK 4 LANDGOED HOMMELHEIDE

4.1. Over Landgoed Hommelheide

Landgoed Hommelheide is van een relatief eenvoudige camping opgeschaald tot een hoogwaardig vakantiepark met dermate veel faciliteiten dat het zich echt onderscheidt ten opzichte van andere parken in Limburg.

Huidige situatie

De faciliteiten van Landgoed Hommelheide variëren van een binnenzwembad tot horeca en van een zwembijver tot wellness, maar het aanbod aan overnachtingsmogelijkheden sluit niet geheel meer aan bij deze uitgebreide service. Landgoed Hommelheide heeft naast luxe vakantiehuizen en stacaravans ook nog een camping, maar de vraag naar dit soort kampeerplaatsen neemt jaar na jaar af.

Bron: NRIT trendrapport toerisme recreatie en vrije tijd: Op 1 januari 2012 waren er in Nederland 2.159 kampeerterreinen, met 683.614 slaapplekken. Beide namen in aantal af tussen 2011 en 2012 (-2%). Daarmee zet een trend door die al langer gaande is. In de afgelopen vijf jaar verdwenen er bijna 200 kampeerterreinen, 8 procent van het totale aanbod. Ook vakanties en overnachtingen op kampeerterreinen nemen al een langere periode in aantal af. In Nederland was de ontwikkeling in vakanties gemeten nog wel positief. De overnachtingen op Nederlandse campings namen echter af.

Daarnaast is het een gegeven dat verdere groei binnen het huidige bestemmingsplan niet mogelijk is. Er mogen nog maar een beperkt aantal stacaravans geplaatst worden en een aantal vakantiehuizen. Momenteel staat het vigerend bestemmingsplan 150 recreatiehuizen en 360 chalets toe. Landgoed Hommelheide streeft ernaar om in de toekomst met 240 recreatieobjecten uit te breiden en wil daarmee de gemeente Echt- Susteren nog sterker op de kaart zetten. Een uitbreiding is daarnaast goed voor de werkgelegenheid en de toeristenbelasting.

Huidige marktontwikkeling

- Gasten van Landgoed Hommelheide gaan door de economische tegenwind korter op vakantie, maar willen niet inleveren aan luxe. Sterker nog, het minder aantal vakantiehuizen moet 'gecompenseerd' worden door een groter comfort.

Bron NRIT-rapport: In 2012 waren er in Nederland 847 bungalowparken, 34 meer dan in 2008. Het laatste jaar was echter een kleine daling te zien, waarbij anderzijds het aantal slaapplekken wel toenam. De parken lijken gemiddeld dus iets groter te zijn geworden. Nadat in 2010 een vrij sterke daling van bungalowvakanties en -

overnachtingen was te zien, was de ontwikkeling over 2011 sterk positief. Zowel in eigen land als in het buitenland werden beduidend meer vakanties en overnachtingen in bungalows doorgebracht.

- Een andere trend is dat de gasten ook steeds meer buiten het seizoen korte vakanties opnemen waardoor een vaste personele bezetting noodzakelijk is.
- Samenwerking met de naast het park gelegen golfbaan. Er worden golfarrangementen aangeboden die aanslaan bij de consument.
- De belangstelling van onze ooster- en zuiderburen naar Nederlandse vakantieparken is toegenomen mits er voldoende comfort en faciliteiten aangeboden worden.

Toekomstperspectieven

De markt biedt voldoende kansen. Samengevat zijn de bepalende factoren:

- Toenemende vraag naar overnachtingen vanuit het binnen- en buitenland.
- Toenemende vraag naar overnachtingen buiten het hoogseizoen om.
- Toenemende vraag naar aangepaste vakantiewoningen door de vergrijzing van de samenleving. De zorg voor ouderen zien wij steeds meer gecombineerd worden met een stuk vakantiebeleving.
- Toenemende vraag naar grotere vakantiewoningen (groepsverblijven), naast de reguliere doelgroep zijnde (sport)verenigingen en bedrijven is er een toenemende vraag van families, nu grootouders met kinderen en kleinkinderen graag tijd met elkaar doorbrengen in 1 accommodatie.
- Toenemende vraag naar quality time buiten het alledaagse drukke leven, nu man en vrouw beiden steeds harder moeten werken om het besteedbaar budget op peil te houden.
- De dominante trend van natuurbeleving met in ieder geval behoud van de luxe die onze gasten thuis gewend zijn.

Vertaling naar beleid

Stilstand is achteruitgang luidt een bekende uitdrukking en deze wijsheid gaat ook op voor Landgoed Hommelheide. Kijkend naar de marktindicatoren zijn de volgende ontwikkelingen noodzakelijk om in te spelen op de toekomstige vakantiebeleving, -eisen en -wensen van de gasten:

- Een aanpassing van het huidige bestemmingsplan zodat naar de toekomst toe het aantal stacaravans en andere overnachtingsmogelijkheden vergroot kunnen worden.
- Een aanpassing van het huidige bestemmingsplan zodat naar de toekomst toe het kampeergedeelte aangewend kan worden om meer recreatiewoningen te realiseren.

Hiermee samenhangend is ook noodzakelijk dat EuroParcs de ruimte krijgt om:

- De huidige bedrijfsruimtes uit te breiden voor diverse faciliteiten.
- Aangepaste vakantiewoningen te bouwen van mogelijk afwijkend formaat ten behoeve van minder validen (maatschappelijke betrokkenheid).
- In het verlengde hiervan moeten Landgoed Hommelheide inspelen op de vergrijzing. De nieuwe participatiemaatschappij, zoals verwoord op Prinsjesdag, houdt in dat oudere mensen veel langer thuis blijven wonen en ook dus veel langer dan nu gewoon met de familie op vakantie zullen gaan. Zorg met vakantie is een kreet die nu al opkomt en alleen maar aan kracht zal winnen. Het is noodzakelijk dat wij als bedrijf daar op kunnen inspelen.
- Ten slotte moet benadrukt worden dat verdere groei noodzakelijk is om de concurrentiepositie in Limburg te stabiliseren. Wanneer Landgoed Hommelheide achterblijft terwijl elders vakantieparken verfraaid en uitgebreid worden heeft dat aanzienlijke gevolgen voor het aanzien van Landgoed Hommelheide en daarmee ook uiteindelijk de werkgelegenheid.

De resultaten van het nieuwe beleid

- Een park dat onderscheidend blijft ten opzichte van andere vakantieparken in Limburg.
- Meer werkgelegenheid en bovendien meer structureel van aard door het jaar heen.
- Meer inkomsten voor de gemeente dankzij onder meer de toeristenbelasting.
- Een park dat ook in maatschappelijk opzicht een blikvanger zal zijn door de bouw van meer aangepaste vakantiewoningen in het algemeen en de samenwerking met de VOKK in het bijzonder.
- Een park dat het beste van zorg en vrijetijdsbesteding combineert en daarmee zowel de oudere doelgroep bereikt als de jongere (kinderen van de gepensioneerden).

4.2 huidige situatie



Figuur 5: Ligging Landgoed Hommelheide ten opzichte van Susteren

0 100 200 400 600 800 1.000 Meters



Figuur 6: Overzicht Landgoed Hommelheide De nummers in de bovenstaande afbeelding corresponderen met de afbeeldingnummers op de volgende 2 pagina's.

0 25 50 100 150 200 250 Meters

1



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



4.3 Huidige landschapsstructuren rondom Landgoed Hommelheide



Figuur 7: Huidige landschapsstructuren rondom Landgoed Hommelheide. De nummers corresponderen met de afbeeldingen op de volgende pagina.



1 Lijnvormige beplantingselementen bestaande uit lanen en houtwallen



3 Middelsgraaf



2 Laak & Broekgraaf



4 Kleinschalig patroon van open en gesloten akkers en bospercelen

4.4 Potentieel Natuurlijke Vegetatie (PNV)



Figuur 8: Potentieel Natuurlijke vegetatie Landgoed Hommelheide

In bijlage 1 zijn tabellen met de beplanting per PNV opgenomen

4.5 Huidige recreatieverblijven



Figuur 9: Chalets



Figuur 10: Chalets



Figuur 11: huizen aan het water



Figuur 12: Camping



Figuur 13: Huizen rondom het water

HOOFDSTUK 5 STEDENBOUWKUNDIG/LANDSCHAPPELIJK ONTWERP

Ten behoeve van de uitbreiding van het 'bebouwd gebied' binnen het recreatiepark 'landgoed Hommelheide' is door bureau SATIJNplus Architecten en bureau Heusschen*Copier de 'Stedenbouwkundige en landschappelijke visie Uitbreiding landgoed Hommelheide' (rapportnummer U4220BPRESIN 20141110, d.d. 10.11.2014), opgesteld.

In dit rapport is op basis van een uitgangspunten- en randvoorwaarden studie een inrichtingsvoorstel gemaakt op basis waarvan het park zal worden uitgebreid met in totaal 194 recreatieverblijven (in de vorm van recreatiewoningen of luxe stacaravans). De uitbreiding zal, zoals in hoofdstuk 1 reeds is aangegeven, gefaseerd plaatsvinden in drie fasen. Fase 1 is daarvan de eerste stap en omvat een eerste uitbreiding met 105 recreatieverblijven. Onderstaand wordt ingegaan op de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling/uitbreiding van het gehele park. Vervolgens wordt ingegaan op fase 1, dat specifiek het onderwerp is van deze rapportage.

5.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten totaal gebied

Onderstaand worden de belangrijkste uitgangspunten voor de uitbreiding van het park aangegeven en toegelicht.

Leidingstrook (externe veiligheid)

Een belangrijk gegeven bij het ontwerp van de uitbreiding is de leidingstrook die aan de zuidoostzijde van het plangebied is gesitueerd, waarbinnen vijf hogedruk gastransportleidingen zijn gelegen. Om duidelijkheid te verkrijgen over de risico's en om te kunnen bepalen welke functies in het invloedsgebied van de leidingstrook ter plekke mogelijk zijn, is een onderzoek uitgevoerd.

Archeologie

Het plangebied is gelegen in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden is het niet toegestaan zonder voorafgaand archeologisch onderzoek de bodem te roeren dieper dan 0,40 meter en met een oppervlakte groter dan 2.500 m². Om het aantasten van archeologische waarden te voorkomen is voor het gehele uitbreidingsgebied een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd.

Milieuzones

Het totale uitbreidingsgebied is gelegen in een boringsvrije zone en deels in een grondwaterbeschermingsgebied. Voor deze milieuzones gelden specifieke regels, die in de Omgevingsverordening Limburg zijn vastgelegd. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan (fase 1) geldt alleen de ligging in een boringsvrije zone. Dit levert voor de ontwikkeling van het plan geen belemmeringen op (zie tevens het besprokene aangaande het POL in deze paragraaf).

Landschap

Recreatiepark 'Landgoed Hommelheide' is gelegen op de overgang van een gebied bestaande uit graslanden met bospercelen en een heidelandschap met vennen. De overgangszone van deze landschappen is met name in fase 1 van het uitbreidingsplan aanwezig. Hiermee zal rekening worden gehouden bij de invulling van bomen andere groenelementen in de diverse deelgebieden van het park.



Figuur 14: Uitsnede topografische kaart 1890

In de analyse van het landschap en de landschappelijke inrichting van het park zijn de volgende aandachtspunten benoemd die mee zijn genomen in het ontwerp:

- enkele randen van het park zijn niet optimaal ingepast in het landschap
- sommige groenstroken aan de randen van het park zijn niet robuust genoeg;
- de oriëntatie in het park is niet overal even duidelijk;
- de lanenstructuur is niet overal even sterk afgewerkt.



Figuur 15: Analyse huidige park

Het park in sfeergebieden

Voorafgaand aan het stedenbouwkundig/landschappelijk ontwerp voor de uitbreiding is een analyse gemaakt van de bestaande sferen in het park.



Figuur 16: Sfeergebieden Landgoed Hommelheide

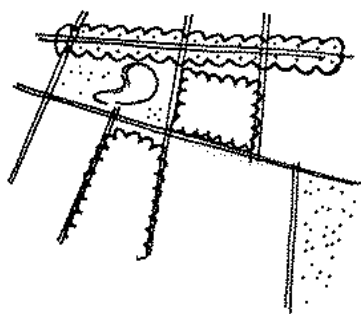
De entreezone aan de Hommelweg heeft ook de uitstraling die daarbij hoort (symmetrische toegangslaan, die leidt naar de parkeerplaats en de receptie). Aan de noordzijde van het park is sprake van een bosachtige sfeer (recreatiewoningen in het bos). Rond de grote vijver zijn de recreatiewoningen als een lint langs de vijver gelegen. De tussen de vijver en de recreatiewoningen gelegen weg wordt in dit plan de 'Limburgse straat' genoemd. Ten slotte zijn er de recreatieverblijven in het veld aan de westzijde van het park. De deelgebieden fase 1 en fase 3 van de beoogde uitbreiding zijn nog niet als sfeer benoemd.

Visie

In de ontwerpogave is getracht in de eerder genoemde sferen verder te denken en een nieuwe sferen toe te voegen voor de gebieden van uitbreidingsfase 1 en 3. Omdat fase 1 nog geen sfeer had, is ervoor gekozen de landschappelijke overgang tussen en graslanden en heidegebied te benadrukken. Door middel van het thema heide wordt op enkele plekken de sfeer van heide gecreëerd. Fase 3 wordt een zone waarin de ligging langs of in de directe nabijheid van de beek als inspiratiebron zal dienen. Op onderstaande afbeelding zijn de aanvullingen en aanpassingen die moeten leiden tot het landschappelijk eindbeeld weergegeven:



Figuur 17: Visietekening



Diverse kamers met thematische invulling

5.2 Stedenbouwkundig/landschappelijk ontwerp voor de uitbreidingszones

De bovenstaande analyse en de sferenstudie hebben geleid tot een stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsvoorstel. Op onderstaande afbeelding is het ontwerp voor de gehele uitbreiding (fase 1 tot en met 3) weergegeven (bron: SATIJNplus en Heusschen*Copier):



Figuur 18: Stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsvoorstel:

De invulling per fase (1 tot en met 3) is als volgt.

5.2.1 Uitbreiding fase 1: Thema heiden en vennen

In de eerste fase (zijnde het voorliggende plangebied) worden 105 recreatieverblijven gerealiseerd. Deze fase ligt in de landschappelijke overgangszone van beekdallandschap naar heidelandschap met vennen. In het noordelijke deel van deze fase worden twee vijvers gegraven, waarlangs recreatieverblijven worden gerealiseerd. Het zuidelijke deel gebied kent geen water en wordt verder ingericht met als thema heidegebied. Het thema zal zich voornamelijk concentreren op de openbare plekken. Beplanting zoals heide, jeneverbes, brem, hondsroos en gaspeldoorn wordt in deze fase toegepast alsmede beplanting die passend is bij het thema.



Figuur 19: Detail uitbreiding Fase 1. In figuur 18 is de legenda duidelijker weergegeven.

5.2.2 Uitbreiding fase 2: doortrekken vijverrecreatiewoningen met 'Limburgse straat'

In deze tweede fase wordt de bebouwing langs de vijver verder uitgebreid met een rij recreatiewoningen of stacaravans aan de andere zijde van de 'Limburgse straat'. Deze straat eindigt ter hoogte van de huidige speelplaats (houten schip) langs de vijver. In het resterende gebied tussen de nieuw te bouwen recreatieverblijven en de terreingrens (met name in de uiterste oosthoek) is ruimte vrijgehouden voor versteviging van de bosstructuur. In deze fase worden 27 recreatieverblijven gerealiseerd.



Figuur 20: Detail uitbreiding fase 2. In figuur 18 is de legenda duidelijker weergegeven.

5.2.3 Uitbreiding fase 3: recreëren langs het water en afwisseling/relatie met beek

In deze fase wordt de beek als uitgangspunt genomen bij het 'recreëren aan het water'. Er wordt een grote langgerekte vijver gerealiseerd waarlangs aan beide zijden recreatieverblijven worden geplaatst. Aan de westzijde zijn mogelijkheden voor interactie (via het creëren van doorzichten naar de aanwezige beekzone en de toepassing van passende landschapselementen) met de langs de terreingrens gelegen watergang Middelsgraaf. In deze fase worden 61 recreatieverblijven gerealiseerd.



Figuur 21: Detail uitbreiding fase 3. In figuur 18 is de legenda duidelijker weergegeven.

De uitbreidingen van fase 2 en fase 3 behoren niet tot het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan. Deze fasen worden in een later stadium in een nieuw bestemmingsplan voor het hele recreatiepark vastgelegd.

Na realisering van deze drie uitbreidingen is 'Landgoed Hommelheide' een compleet recreatiepark geworden met een optimale benutting van beschikbare ruimte op eigen terrein, een robuuste (infra)structuur en een passende landschappelijke invulling in de verschillende deelgebieden.

5.3 Recreatieverblijven fase 1

In fase 1 worden in totaal 105 recreatieverblijven gebouwd.

De figuren 22 en 23 geven beeld van de recreatieverblijven Pavillon en Lumiere. In bijlage 2 zijn de werktekeningen opgenomen.



Figuur 22: Recreatieverblijf Pavillon



Figuur 23: Recreatieverblijf Lumiere

HOOFDSTUK 6 MAATREGELEN EN TEGENPRESTATIES

De Gemeente Echt-Susteren heeft het LKM beleid vertaald naar het Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) en opgenomen in haar structuurvisie. Het GKM is van toepassing op vanuit ruimtelijk- functioneel oogpunt gezien niet-onaanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging of herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. In dit geval voorziet het bestemmingsplan niet in een regeling om het beoogde aantal nieuwe verblijfsaccommodaties te kunnen realiseren. Het initiatief dient derhalve getoetst te worden aan de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 'Ontwikkelen met kwaliteit'. De gemeente Echt-Susteren neemt het onderstaande standpunt in met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbeterende maatregelen:

Kwaliteitsbijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Op de kaart 'Functionele Zonering Buitengebied' behorende bij de Structuurvisie Echt – Susteren 2012 – 2025, 'Ontwikkelen met kwaliteit' is het plangebied gelegen binnen 'Verwevingsgebied'. Verder geldt op basis van de afbeelding op pag. 75 van de Structuurvisie het landschapstype 'Jonge ontginningen'. Binnen dit landschapstype is voor de beoogde ontwikkeling op basis van de tabel op pag. 108 van de Structuurvisie de ontwikkelmodule 'gebiedseigen recreatie en toerisme'; zeer gewenst (= groen in legenda) van toepassing.

Op basis van de tabel 'Kwaliteitsbijdragen ruimtelijke ontwikkelingen' op pag. 126 van de Structuurvisie valt de beoogde ontwikkeling onder de ruimtelijke ontwikkeling nr. 2 'Gebiedseigen recreatie en toerisme'.

Landschappelijke inpassing

Aangezien er sprake is van de uitbreiding van een gebiedseigen recreatiebedrijf geldt voor het bepalen van de landschappelijke inpassing de categorie kwaliteitsverbetering 'Basiskwaliteit Plus' (zie pag. 122 ad 2). Basiskwaliteit Plus wil zeggen dat nieuwe én bestaande bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Dit betekent ook dat er voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat 80% van de totale omtrek van de bestemmingsoppervlakte van het recreatiebedrijf ingepast dient te worden. Aansluitend op de reeds bestaande landschappelijke inpassing wordt een breedte van 5 m aangehouden. Verder kan op basis van het bepaalde op pag. 123 verdiscontering plaats vinden met de landschappelijke inpassing die reeds op grond van het oude bestemmingsplan 'Recreatiepark Hommelheide' was vereist en in stand dient te worden gehouden.

Kwaliteitsverbeterende maatregel

Als kwaliteitsverbeterende maatregel geldt verder dat er nieuw groen gerealiseerd dient te worden in de vorm van 5x nieuw verhard en bebouwd oppervlak. Ten aanzien van de nieuwe verharding wordt opgemerkt dat het onderhavige gebied op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Echt-Susteren' planologisch reeds voor 100% verhard kan worden. De kwaliteitsverbetering voor het voorliggende plan wordt derhalve uitsluitend berekend over de oppervlakte nieuwe bebouwing.

Omvang landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Op basis van het voorgaande dient de volgende landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering geleverd te worden:

Landschappelijke inpassing totale plan	
Omtrek bestemmingsvlak:	2931 m
Omvang landschappelijke inpassing:	80% van de omtrek dient landschappelijk ingepast te worden met een breedte van circa 5 m

Kwaliteitsverbetering fase 1	
Nieuw verhard en bebouwd oppervlak	8.170 m ²
105 recreatieverblijven = 7770 m ² Bijbehorende bouwwerken = 400 m ²	
Omvang kwaliteitsverbetering	5 * 8.170 m ² = 40.850 m ²

In een aanvullend overleg met de gemeente is afgesproken dat de kwaliteitsverbeterende maatregelen van de afgelopen 10 jaar mogen worden verdisconteerd met de nieuwe omvang kwaliteitsverbetering. Binnen dit kader zijn de volgende kengetallen afgesproken:

Maatregel	Kwaliteitsverbetering
Solitaire boom	64 m ² /stuk
Vijvers met oeverzone en/of rietkraag	1 m ² /m ² (75% van de totale oppervlakte)
Kwaliteitsverbetering	1 m ² /m ²

De structuurvisie van de gemeente Echt- Susteren schrijft voor dat de aan te brengen kwaliteitsverbetering allereerst op bedrijfsniveau moet worden gerealiseerd. Wanneer dit niet mogelijk is kunnen maatregelen worden uitgevoerd binnen hetzelfde landschapstype. Wanneer dit ook niet mogelijk is moeten de maatregelen in het buitengebied van de gemeente Echt-Susteren plaatsvinden. Landgoed Hommelheide kiest ervoor om de kwaliteitsbijdrage op eigen terrein te realiseren.

De inhoud van deze rapportage is inhoudelijk akkoord bevonden door de vertegenwoordigers van de gemeente Echt-Susteren en de LKM-Commissie.

In de volgende paragrafen worden de onderdelen landschappelijke inpassing, regenwater en kwaliteitsverbetering behandeld. De letters op de afbeeldingen corresponderen met de verwijzingen in de paragraaf 6.4.3 Kwaliteitsbijdrage. De maatregelen hebben enkel betrekking op de uitbreiding van fase 1.

6.1 Landschappelijke inpassing

Landgoed Hommelheide is voorzien van een goede landschappelijke inpassing conform de regels van het vigerend bestemmingsplan. Omdat het hier een uitbreiding betreft binnen de huidige bestemmingsplangrens betekent dit dat de huidige landschappelijke inpassing ook voldoet aan de nieuwe inpassingsvereisten.

Er is een inventariserend onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteiten van het park. Geconcludeerd kan worden dat Landgoed Hommelheide momenteel voorziet in een goede landschappelijke inpassing, namelijk 80% van de omtrek van het totale bestemmingsplan heeft een landschappelijke inpassing met een minimale breedte van 5 meter. Daarnaast is gekeken naar de kwaliteit van de randbeplanting. De met rood (A) aangegeven locaties op de visiekaart (figuur 24) geven aan dat de kwaliteit van de randbeplanting niet optimaal is. Verbetering op deze plekken is wenselijk. In het beplantingsplan (paragraaf 6.5) is deze kwaliteitsverbetering opgenomen.



Figuur 24: Kwaliteitsverbetering randbeplanting
A: kwaliteitsverbetering randbeplanting

6.2 Regenwater

Landgoed Hommelheide heeft de afgelopen 10 jaar vrijwillig geïnvesteerd in het afkoppelen van regenwater. De recreatieverblijven, parkeerplaatsen, paden, terrassen voeren het water af via de bermen en vijvers. Daarnaast zijn er diverse zinkputten aangelegd om het water in de bodem te laten infiltreren. Het waterniveau in het park wordt bewust laag gehouden om bij hevige regenval voldoende te kunnen bergen/bufferen. In het gebied is geen wateroverlast bekend.

In het nieuw te ontwikkelen fase worden twee nieuwe vijvers aangelegd omringd door een oeverzone en/of rietkraag waardoor ruim voldoende bergingscapaciteit voorhanden komt. Naast de bergingscapaciteit van de vijvers zorgen deze ook voor een kwaliteitsimpuls. Met de LKM-commissie is afgesproken dat de vijvers voor 75% van de oppervlakte worden meegeteld als kwaliteitsverbetering.



Figuur 25: Diverse vijvers op Landgoed Hommelheide

6.3 Kwaliteitsverbetering

Deze paragraaf beschrijft de maatregelen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering per onderwerp. De herplantplicht uit 2007 voor het aanplanten van 90 nieuwe bomen is geen onderdeel van de kwaliteitsverbetering in deze rapportage.

6.3.1 Slopen en revitaliseren



*Figuur 26: Overzichtskaart slopen en revitaliseren
 B: te slopen gebouwen
 C: te revitaliseren depot*

Te slopen gebouwen (B)

In het plangebied van fase 1 staan 3 sanitaire gebouwen. Door de komst van de nieuwe recreatieverblijven in plaats van kampeerplekken zijn deze overbodig.



Figuur 27: Te slopen gebouwen

Te revitaliseren depot (C)

Het depot van Hommelheide bestaat uit een groot verhard oppervlak met grondstoffen, afval en bouwmaterialen. Het gebied is momenteel afgesloten voor de recreanten. Ten behoeve van de nieuwe inrichting wordt het depot efficiënter ingericht en verklein naar een oppervlakte van ca. 2.500 m².



Figuur 28: Te revitaliseren depot

6.3.2 Aanleggen nieuwe kwaliteitsverbeterende maatregelen



Figuur 29: Overzichtskaart aanleggen kwaliteitsverbeterende maatregelen

D: thema Heide en vennen

E1: aanvullen lanen

E2: aanplant lanen

F: te realiseren vijvers

Aanplant bij recreatieverblijven (D)

In afstemming met de gemeente Echt-Susteren en de LKM-commissie is afgesproken dat 15% van de oppervlakte van fase 1 mag worden opgevoerd als kwaliteitsverbetering om het thema heide en vennen extra te benadrukken.

Aanvullen en aanplant lanen (E)

De visie op de uitbreiding van Landgoed Hommelheide geeft als kans om de hoofdstructuur van het park te accentueren met lanen om de oriëntatie in het park te versterken. Zie figuur 17 op pagina 41.

Te realiseren vijvers (F)

Binnen fase 1 worden op 2 plekken nieuwe vijvers gerealiseerd. De regenwaterafvoer van de recreatieverblijven wordt gekoppeld aan de vijvers.

6.3.3 Reeds gerealiseerde kwaliteitsverbetering

Landgoed Hommelheide werkt continue aan het verbeteren van de kwaliteit van het park. Figuur 30 geeft inzicht in de reeds gerealiseerde kwaliteitsverbeteringen.



Figuur 30: Overzicht gerealiseerde kwaliteitsverbetering

G: Gerealiseerde vijvers

H: Gerealiseerde laan (nog aan te vullen)

I: Gerealiseerde laan

Gerealiseerde vijvers (G)

Zoals beschreven in paragraaf 6.2 zijn in het park diverse vijvers gerealiseerd.

Gerealiseerde laan (H + I)

Op deze plekken is laanbeplanting geplant. Op enkele plekken (H) is aanvulling wenselijk.



Figuur: 31 De nieuwe aanplant zal uitgroeien tot een schitterende laan

6.4 Resultaat inpassing, regenwater en kwaliteitsbijdrage

6.4.1 Landschappelijke inpassing

Landgoed Hommelheide voldoet in de huidige situatie aan de door de gemeente gestelde inpassingseisen.

6.4.2 Regenwater

Landgoed Hommelheide voldoet aan de eisen m.b.t. afkoppelen van regenwater.

6.4.3 Kwaliteitsbijdrage

Nog te realiseren kwaliteitsbijdrage

NR	MAATREGEL	OPPERVLAKTE KWALITEITS- VERBETERING	STATUS
A	Kwaliteitsverbetering randbeplanting (aanplant struweel)	1.500 m ²	Uitvoering in plantseizoen na vaststelling bestemmingsplan (prognose 2015-2016)
B	Te slopen bebouwing	500 m ²	Uitvoering naar rato bouw recreatieverblijven (prognose 2016-2020)
C	Te revitaliseren depot	5.200 m ²	Uitvoering naar rato bouw recreatieverblijven (prognose 2016-2020)
D	Thema heide en vennen (15% van de oppervlakte van fase 1)	8.500 m ²	Uitvoering naar rato bouw recreatieverblijven (prognose 2016-2020)
E	Aanvullen en aanplant lanen (251 bomen)	16.064 m ²	Uitvoering naar rato bouw recreatieverblijven (prognose 2016-2020)
F	Te realiseren vijvers (75% van oppervlakte)	2.775 m ²	Uitvoering naar rato bouw recreatieverblijven (prognose 2016-2020)
		34.539 m ²	TOTAAL

Reeds gerealiseerde kwaliteitsbijdrage

NR	MAATREGEL	OPPERVLAKTE KWALITEITS- VERBETERING	STATUS
G	Gerealiseerde vijvers (75% van oppervlakte)	11.100 m ²	Gereed
H	Gerealiseerde lanen	5.632 m ²	Gereed
I	Gerealiseerde laan (aanvullen)	7.552 m ²	Gereed
		24.284 m ²	TOTAAL

Samenvatting

Nog te realiseren kwaliteitsverbetering	34.539 m ²
Gerealiseerde kwaliteitsverbetering	24.284 m ²
Totaal	58.823 m ²
Omvang kwaliteitsverbetering conform structuurvisie	40.850 m ²
Overcompensatie:	17.973 m ²

Zoals aangeven in de opsomming voldoet Landgoed Hommelheide ruimschoots aan de door de gemeente opgegeven kwaliteitsverbeterende maatregelen. De overcompensatie kan aangewend worden voor kwaliteitsbijdrage voor de toekomstige uitvoeringsfase 2 en 3.

Landgoed Hommelheide is van mening dat de combinatie groen samen met kwalitatieve bebouwing zorgt voor de juiste sferen in het park. Vooruitlopend op een nieuwe aanvraag voor fase 2 en 3 wordt geïnvesteerd in het groen zodat de beplanting zich alvast kan ontwikkelen vooruitlopend op de rode ontwikkelingen. Daarnaast zal Landgoed Hommelheide continue werken aan de kwaliteitsverbetering van haar park.

6.5 Beplantingsplan



Figuur 32: Beplantingsplan

De soortkeuze sluit aan bij de lokale PNV en de aangetroffen soorten in het gebied. Het volgende plantsoen wordt aangeplant:

- A: Struweel (sporkehout, eenstijlige meidoorn, hazelaar, Gelderse roos, grauwe wilg, wilde kardinaalsmuts).
- B: Laanbomen (beuk)
- C: Laanbomen (wintereik; afwijking PNV vanwege eikenprocessierups)
- D: Laanbomen (wintereik; afwijking PNV vanwege eikenprocessierups)

Code		A	B	C	D
Kwaliteit bij aanplant		80-100	16/18	16/18	16/18
Plantverband		1 per m2	h.o.h. 10m	h.o.h. 10m	h.o.h. 10m
Omvang van het element		1.500 m2	80 st.	96 st.	75 st.
Alnus glutinosa	zwarte els				
Betula pubescens	zachte berk				
Corylus avellana	hazelaar	375			
Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn	300			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	225			
Fagus sylvatica	gewone beuk		80		
Quercus petraea	wintereik			96	75
Rhamnus frangula	sporkehout	375			
Salix cinerea	grauwe wilg	75			
Viburnum opulus	Gelderse roos	150			
TOTAAL		1.500	80	96	75

Figuur 33: Plantsoenlijst

6.6 Beheer

Struweel

In de eerste 2 jaar is mechanische onkruidbestrijding tussen het jonge bosplantsoen nodig om ongewenste kruiden tegen te gaan. De struwelen worden beheerd door gefaseerd afzetten en dunnen. Dit kan iedere 5 jaar plaatsvinden (afhankelijk van de groei). Door het gefaseerd afzetten van de vegetatie blijven er telkens (onderdelen van) struwelen staan waardoor beschutting voor bijvoorbeeld vogels en kleine zoogdieren mogelijk blijft.

Bomen

De eerste 3 jaar voldoende water geven. Begeleidingssnoei in de beginfase van de bomen. De laanbomen kunnen indien noodzakelijk worden opgekroond.

HOOFDSTUK 7 NIEUW BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse regeling om het beoogde aantal nieuwe recreatieverblijven te kunnen realiseren. Door de gemeente Echt-Susteren is ervoor gekozen een bestemmingsplanprocedure te doorlopen om de beoogde ontwikkeling van deze eerste fase mogelijk te maken. Na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan kunnen op basis hiervan 105 recreatieverblijven worden gerealiseerd. De doelstelling is dat de werkzaamheden nog in 2015 ter hand worden genomen.

7.1. Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Ook is bij de gebruikte terminologie in dit bestemmingsplan aangesloten op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Hommelheide fase 1' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord.

7.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een kadastrale-/GBKN ondergrond, schaal 1:2.500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen door digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP 2012) overgenomen.

De verbeelding (voorontwerp) is opgenomen in bijlage 3.

7.3 Beschrijving van de bestemmingen

De beschrijving van de bestemmingen is opgenomen in bijlage 3.

BIJLAGE 1 PLANTSOENLIJST PNV

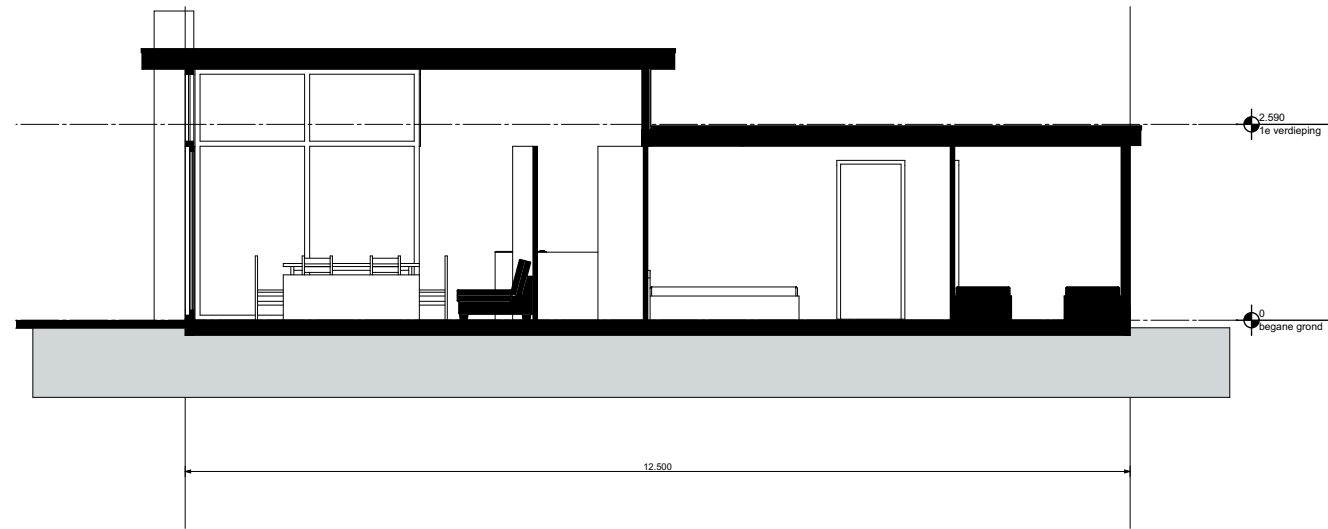
PNV Berken-zomereikenbos	
Bomen:	zomereik ruwe berk zachte berk (alleen op nattere plekken)
Struiken:	wilde lijsterbes (beperkt aanplanten) sporkehout

PNV Elzen-eikenbos	
Bomen:	zomereik zwarte els ruwe berk zachte berk ratelpopulier gewone es beuk
Struiken:	wilde lijsterbes (beperkt aanplanten) sporkehout grauwe wilg hulst gewone vogelkers (beperkt aanplanten) eenstijlige meidoorn hazelaar bergvlier Gelderse roos Drents krentenboompje Kamperfoelie framboos

PNV Elzenrijk Essen-iepenbos	
Bomen:	zomereik zwarte els gewone es gladde iep schietwilg kraakwilg
Struiken:	eenstijlige meidoorn sleedoorn dauwbraam grauwe wilg Gelderse roos gewone vogelkers (beperkt aanplanten) aalbes zwarte bes amandelwilg katwilg wilde kardinaalsmuts framboos

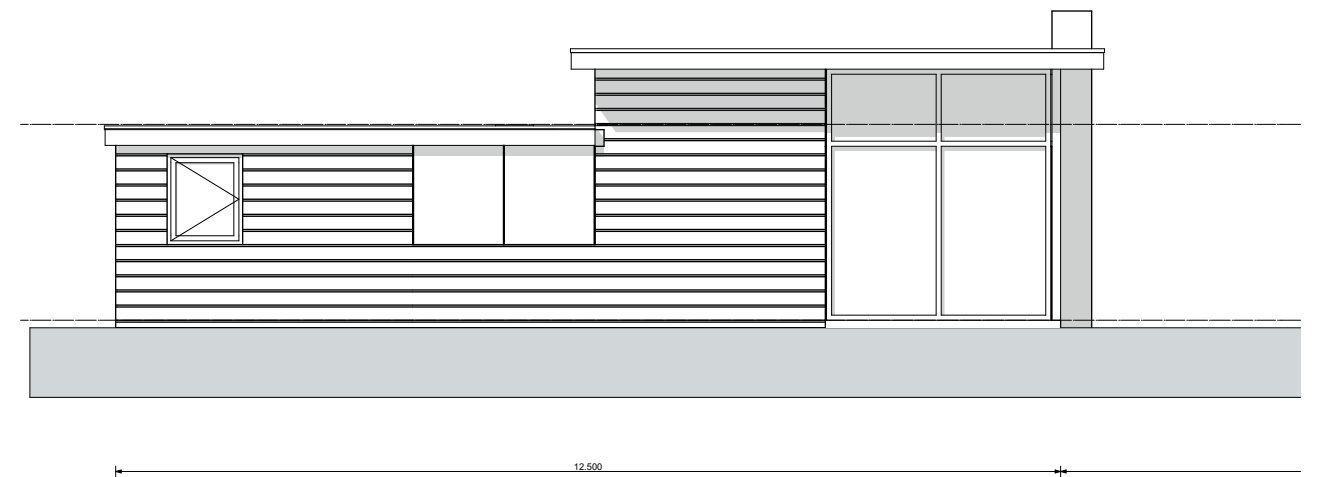
PNV Vogelkers-essenbos	
Bomen:	zomereik zwarte els gewone es zoete kers gewone esdoorn (beperkt aanplanten) zachte berk bergiep
Struiken:	eenstijlige meidoorn zwarte bes grauwe wilg Gelderse roos gewone vogelkers (beperkt aanplanten) aalbes rode kornoelje wegedoorn hondsroos wilde liguster wilde lijsterbes (beperkt aanplanten) wilde kardinaalsmuts framboos hazelaar

BIJLAGE 2 WERKTEKENINGEN



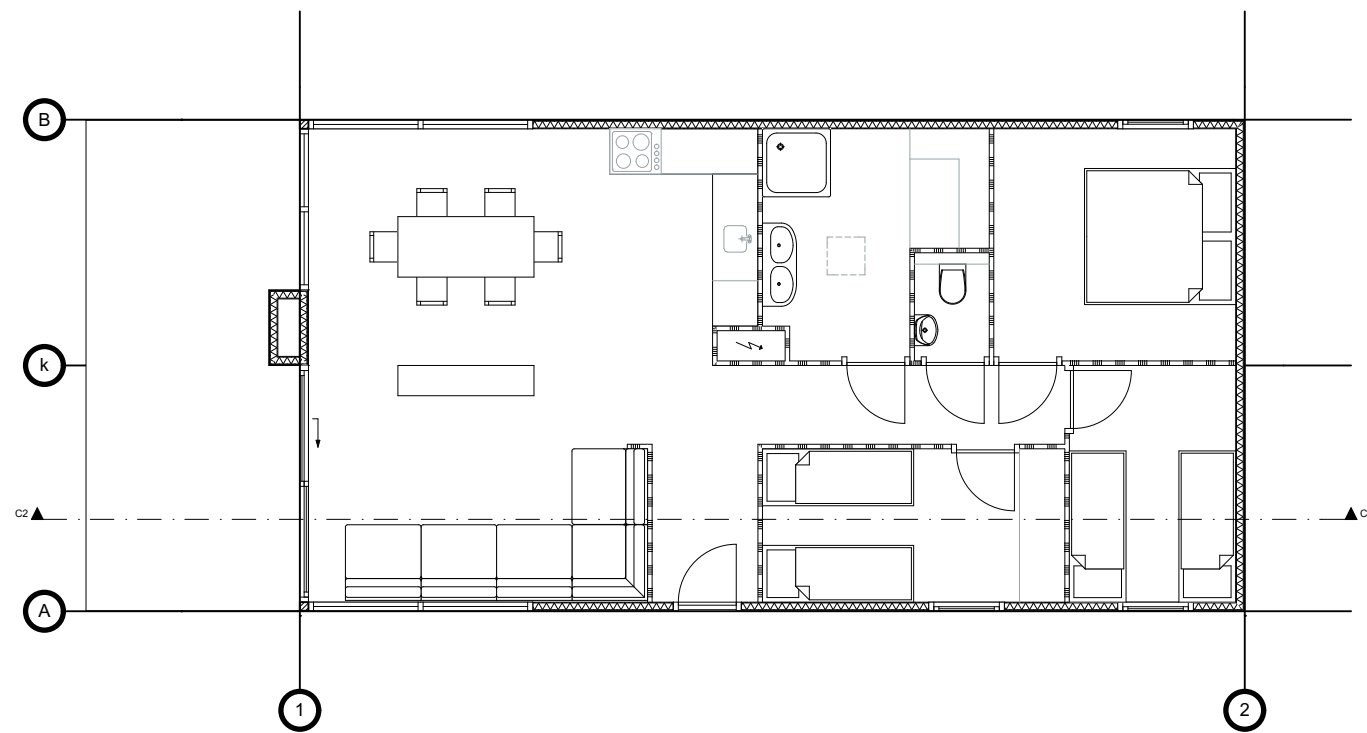
Doorsnede B-B

1:100



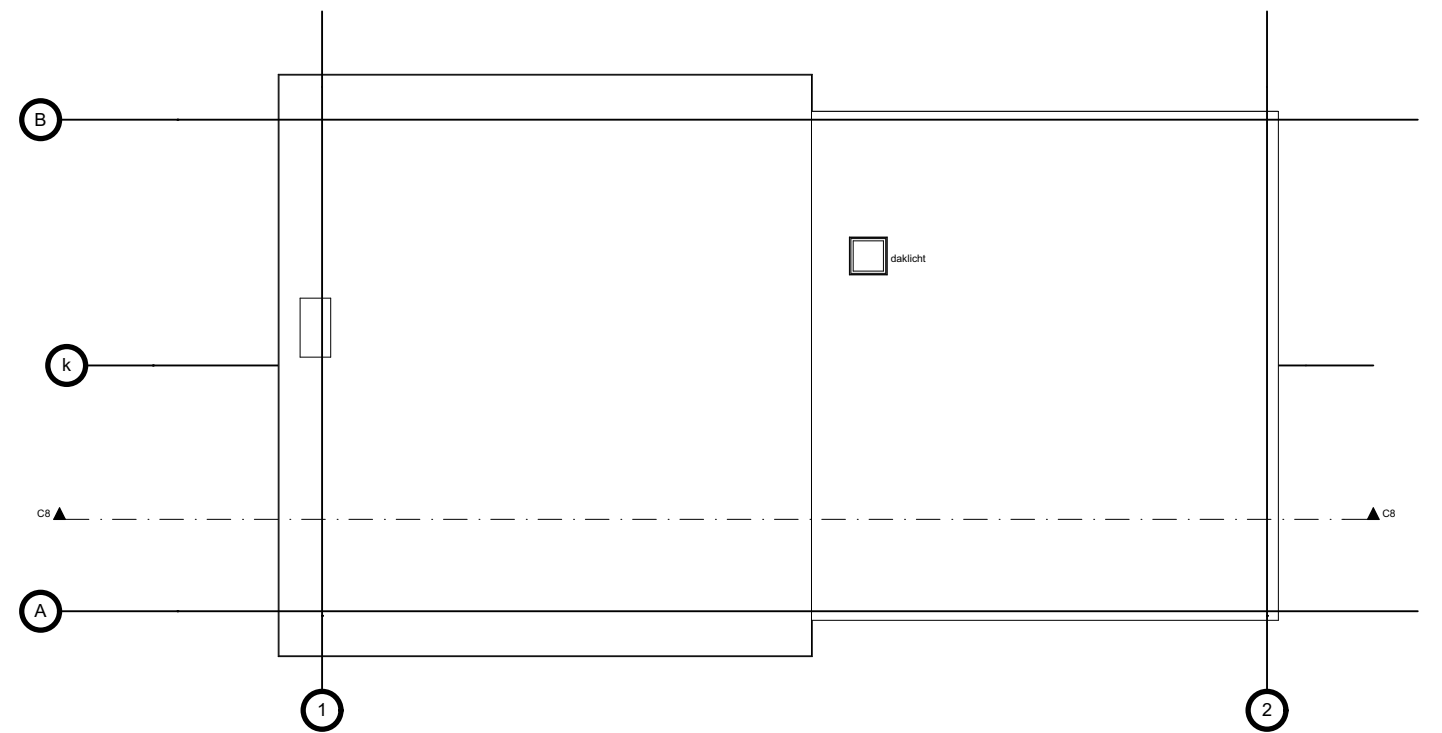
Gevel

1:100



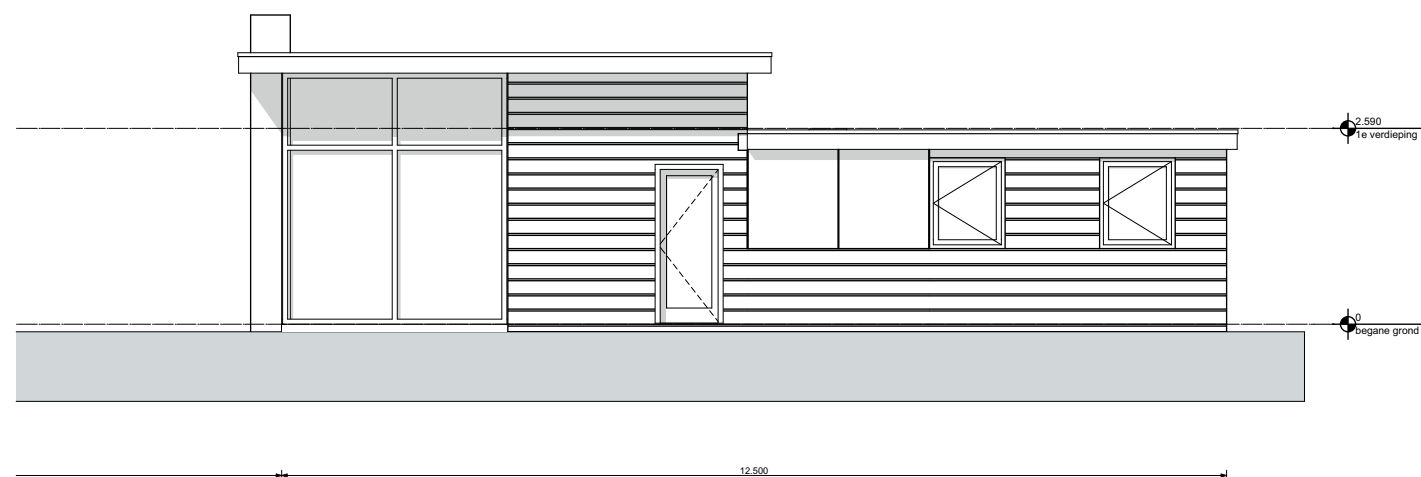
Begane grond

1:100



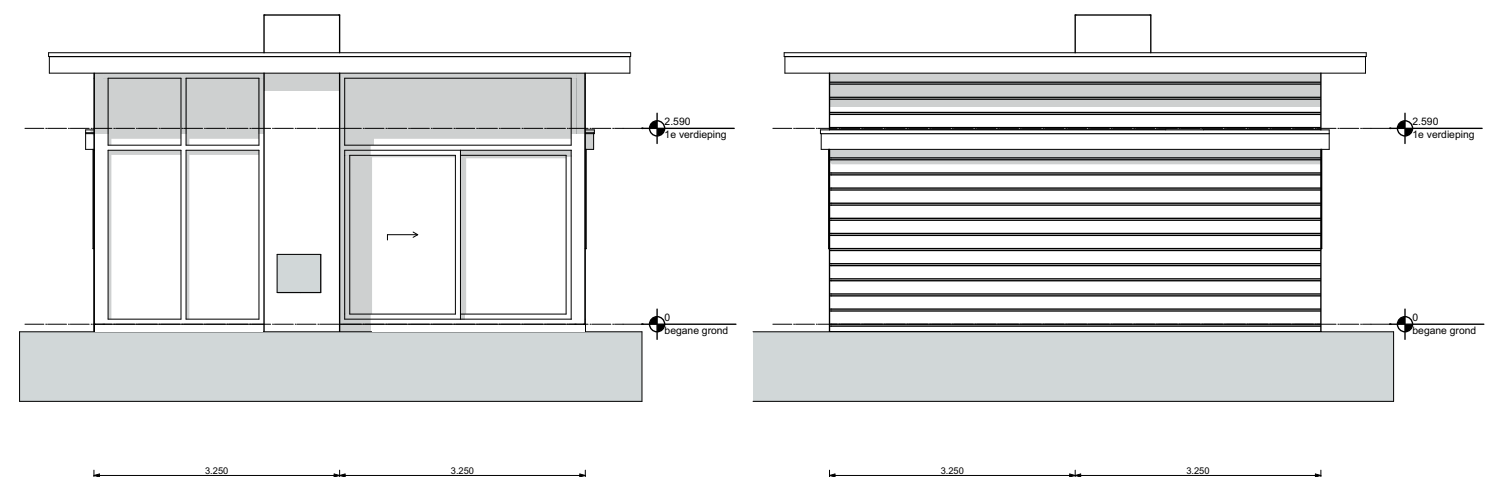
1e verdieping

1:100



Gevel

1:100

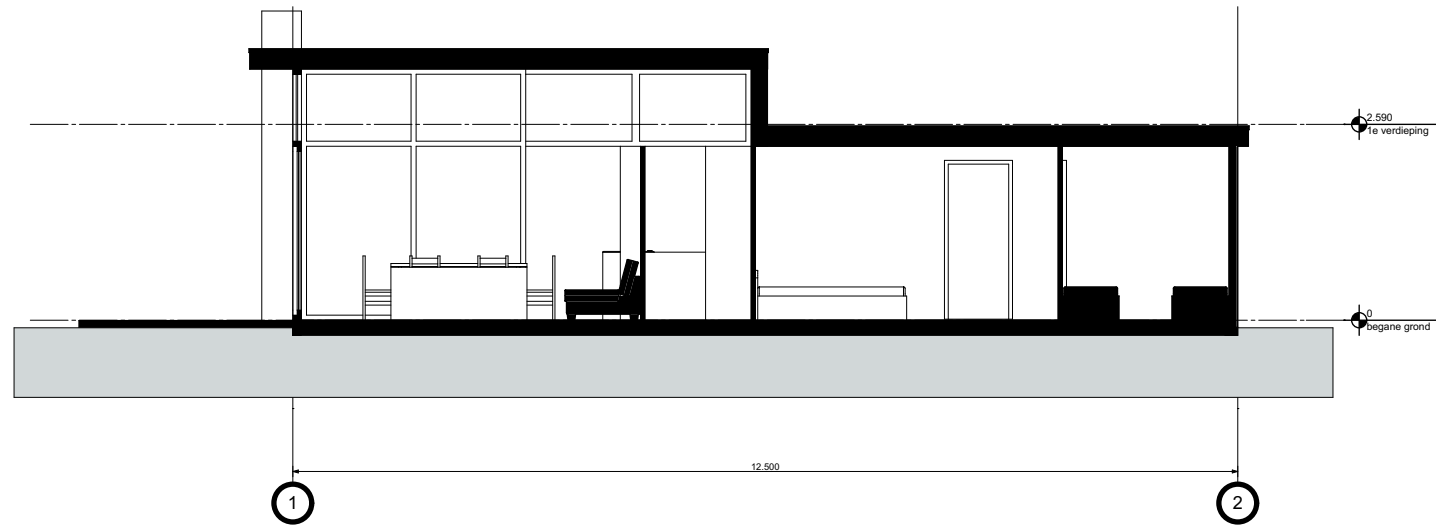


Gevel

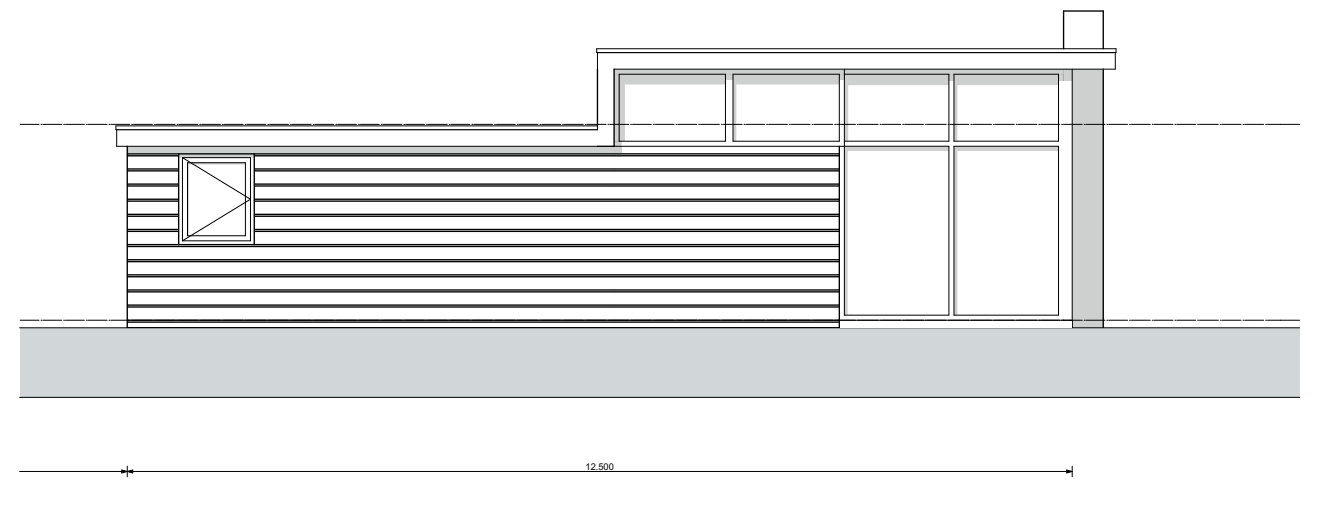
1:100

Gevel

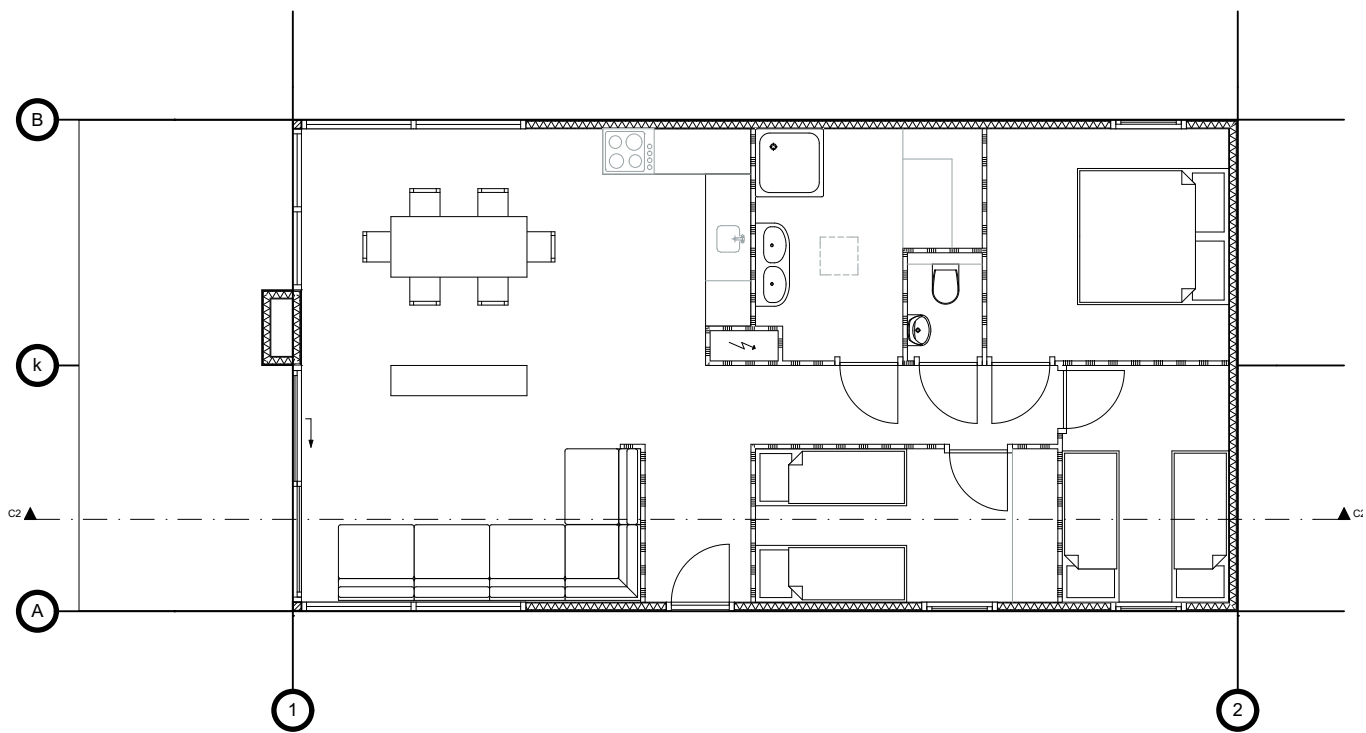
1:100



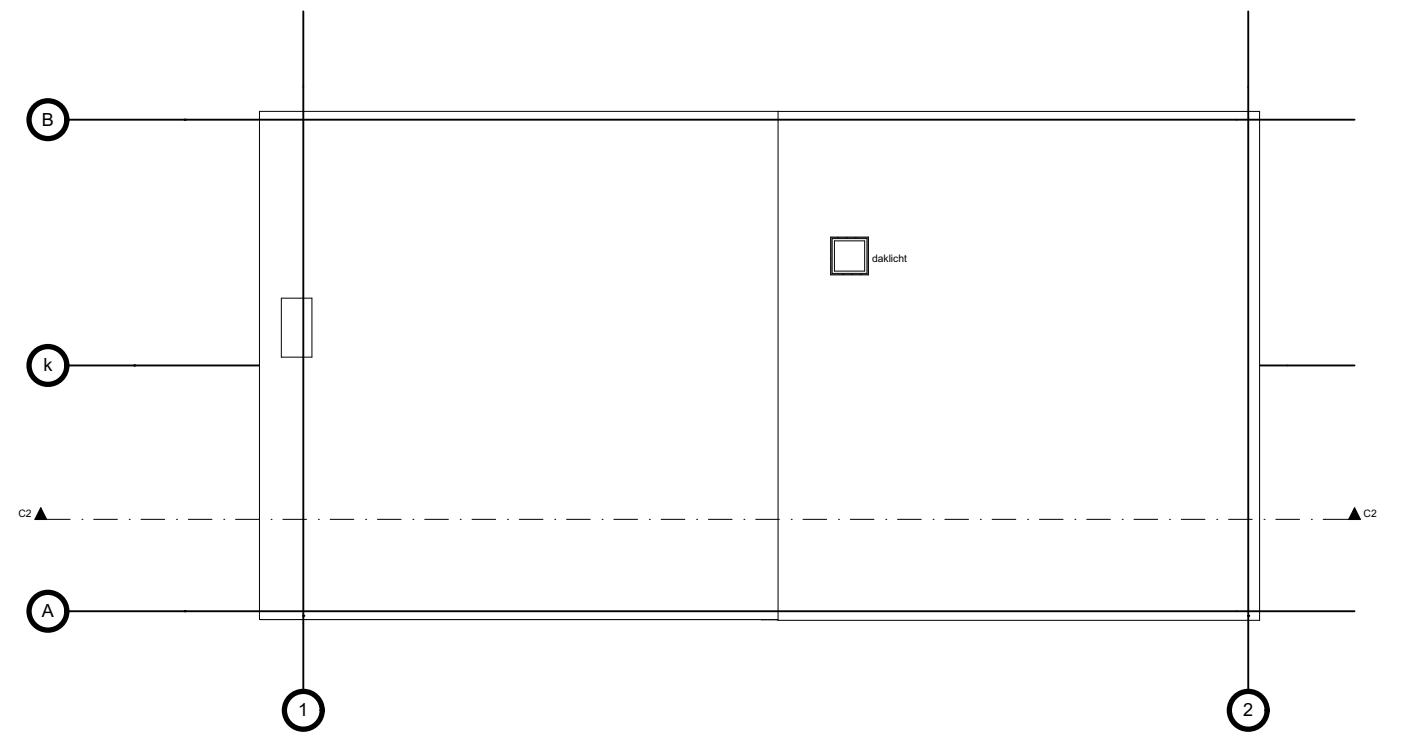
Doorsnede B-B 1:100



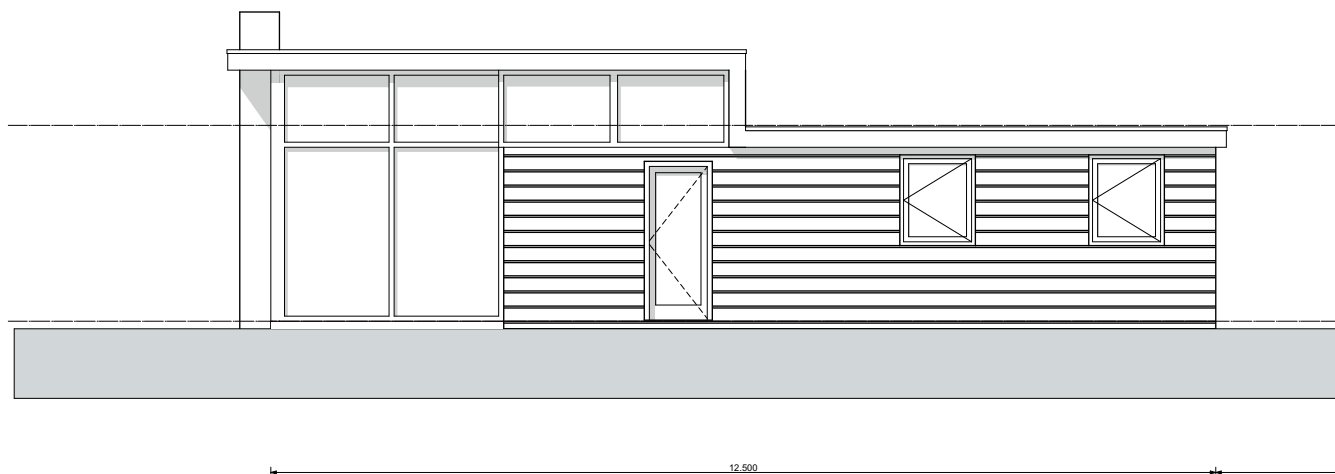
Gevel 1:100



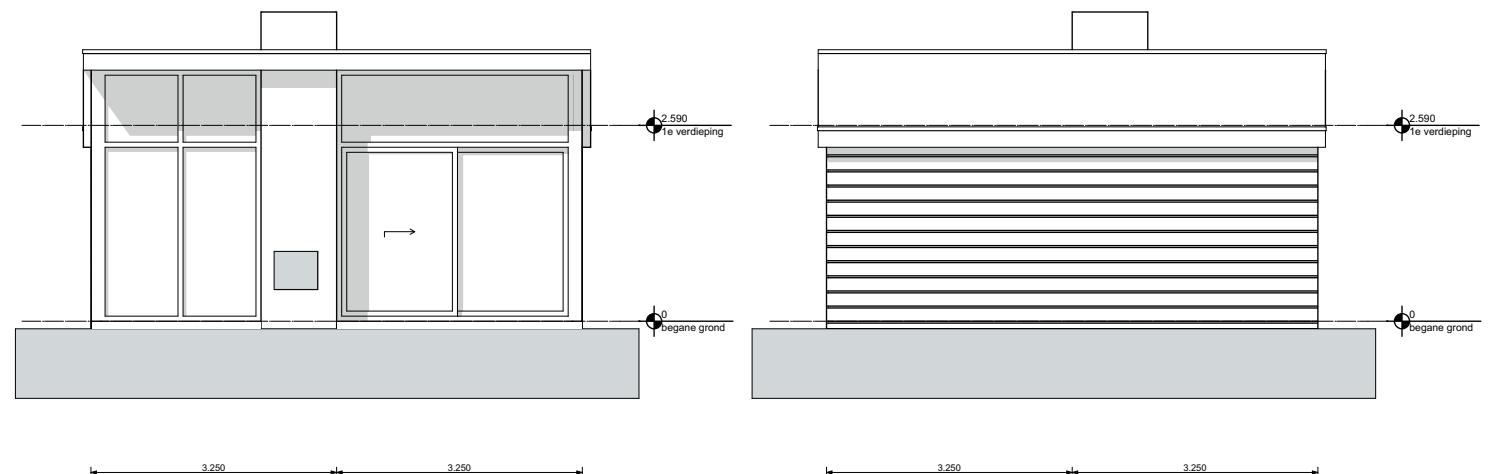
Begane grond 1:100



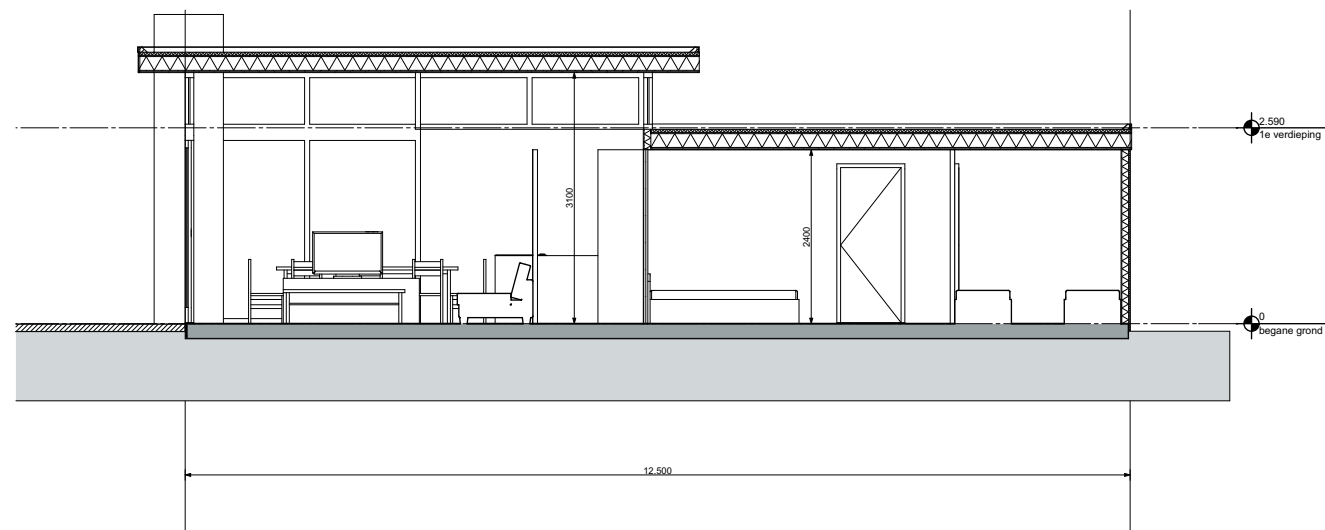
1e verdieping 1:100



Gevel 1:100

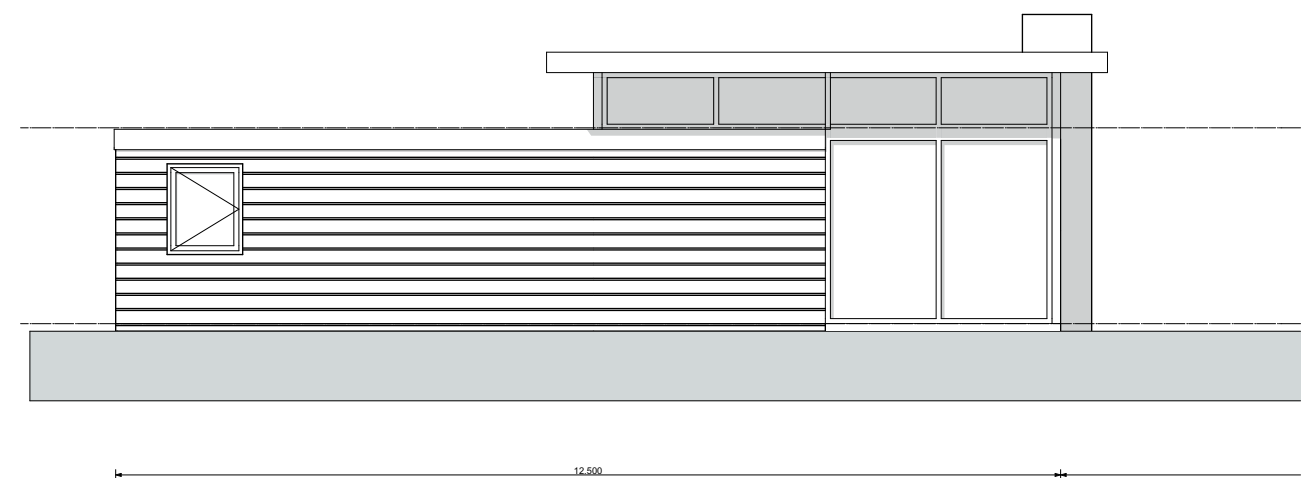


Gevel 1:100 Gevel 1:100 Gevel 1:100



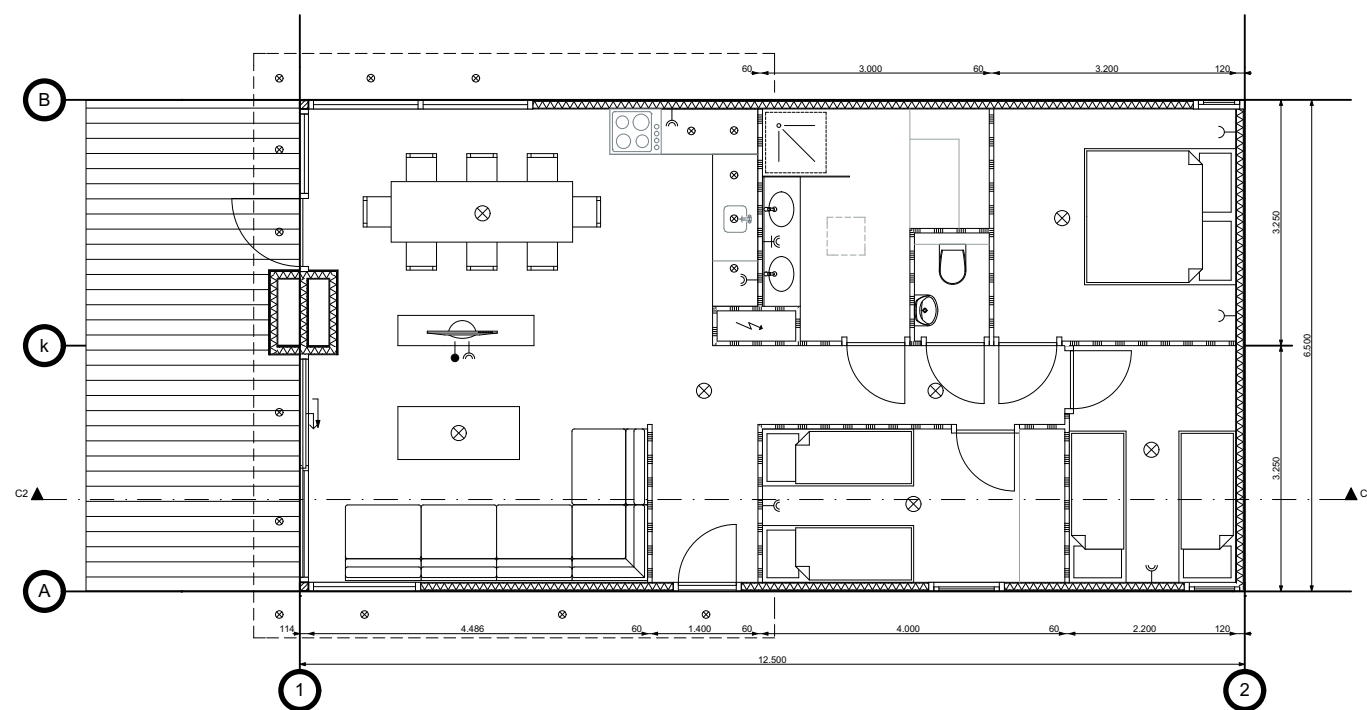
Doorsnede B-B

1:100



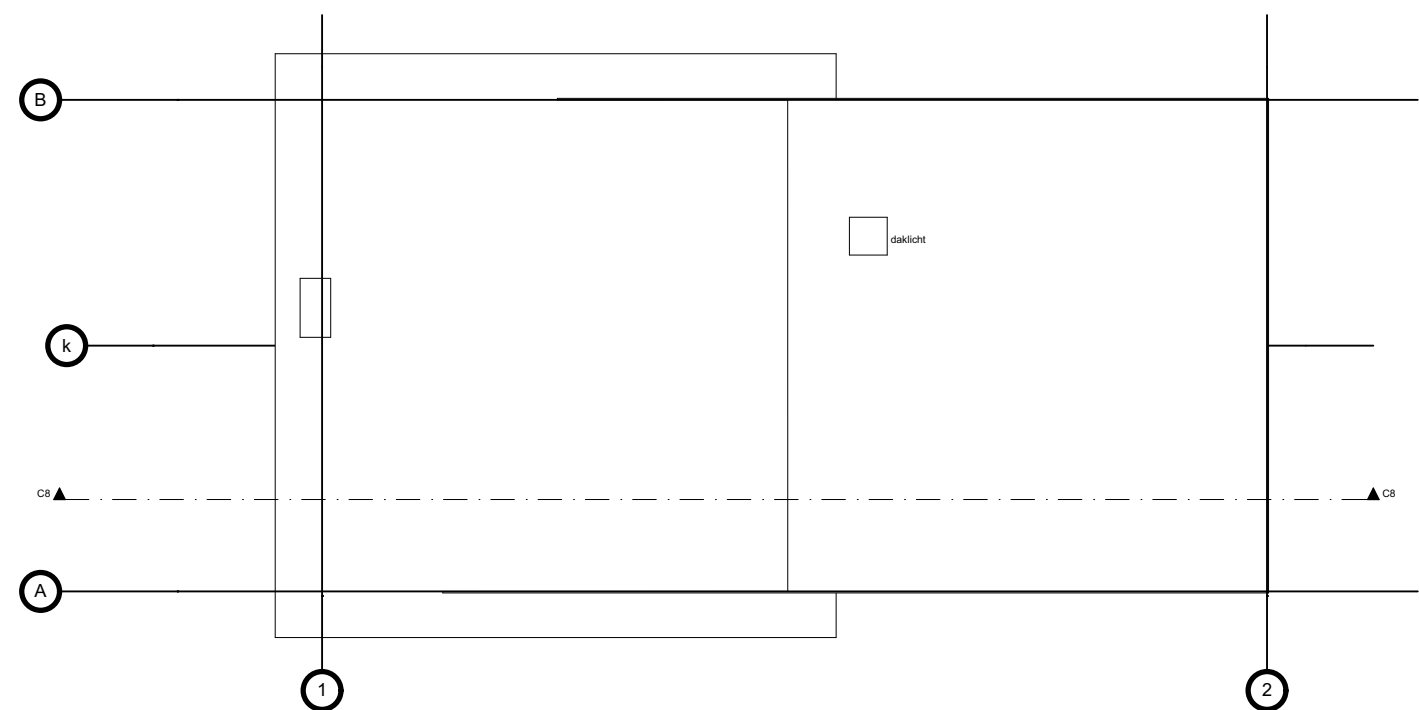
Gevel

1:100



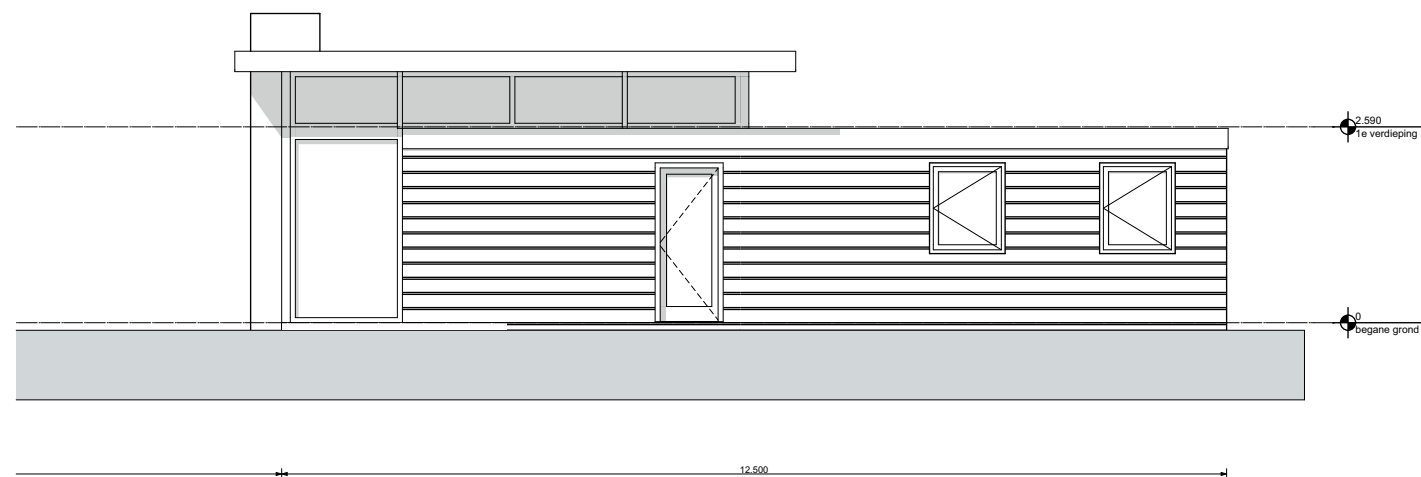
Begane grond

1:100



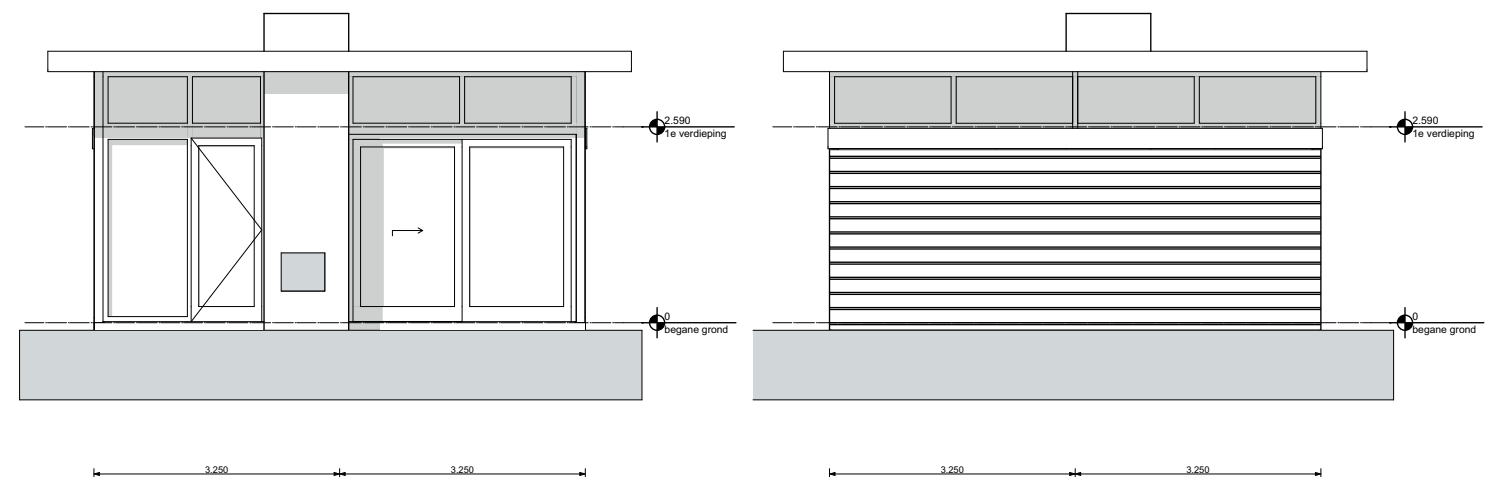
1e verdieping

1:100



Gevel

1:100

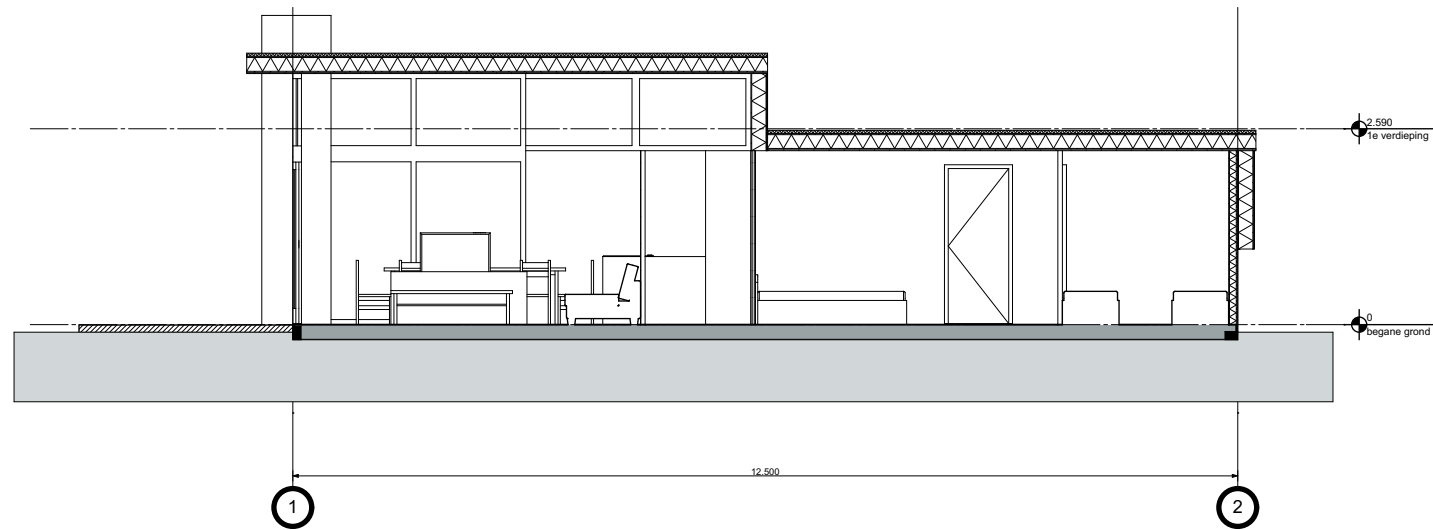


Gevel

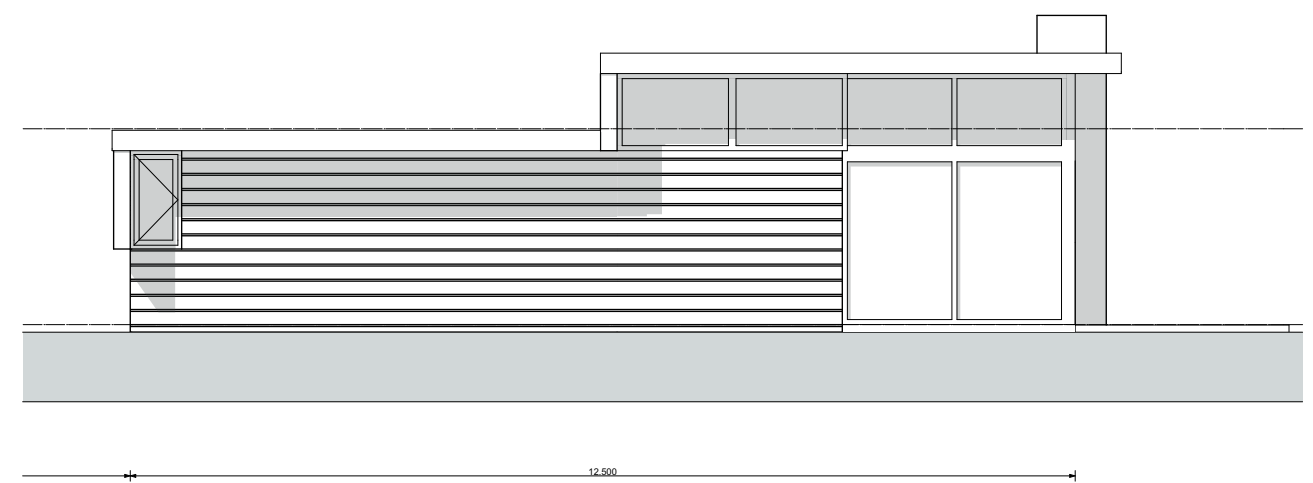
1:100

Gevel

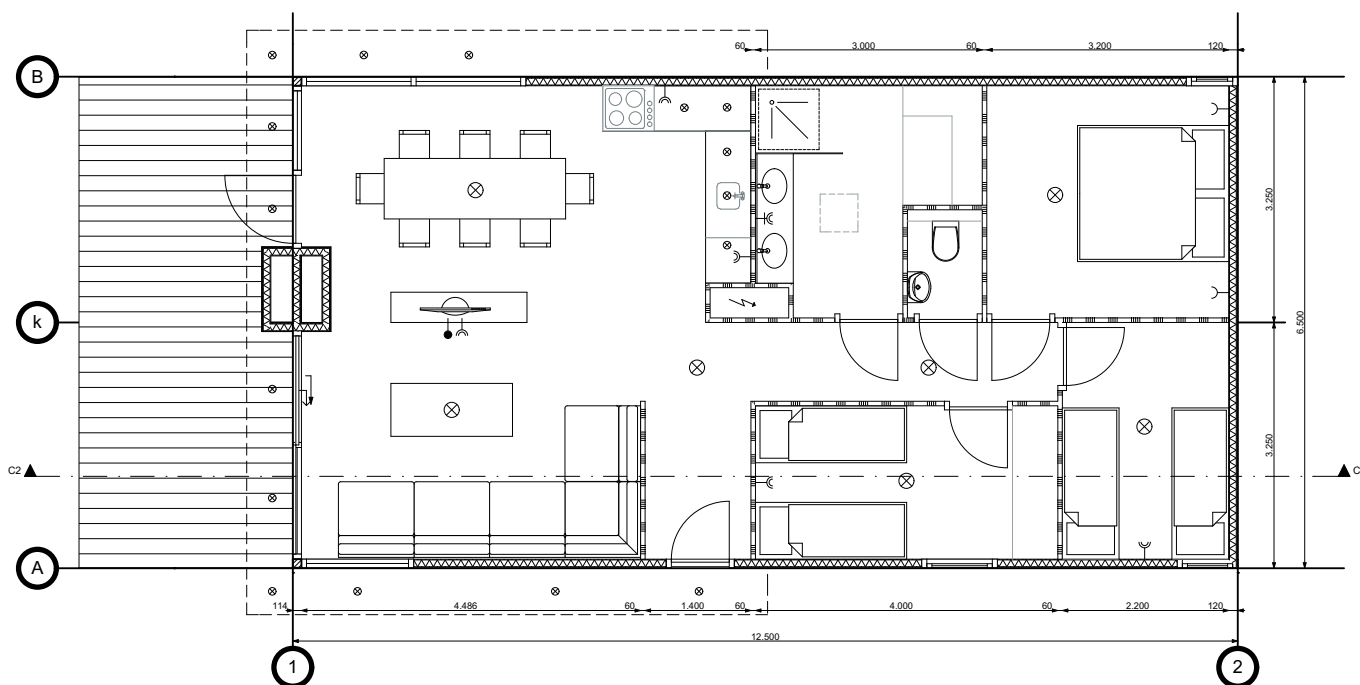
1:100



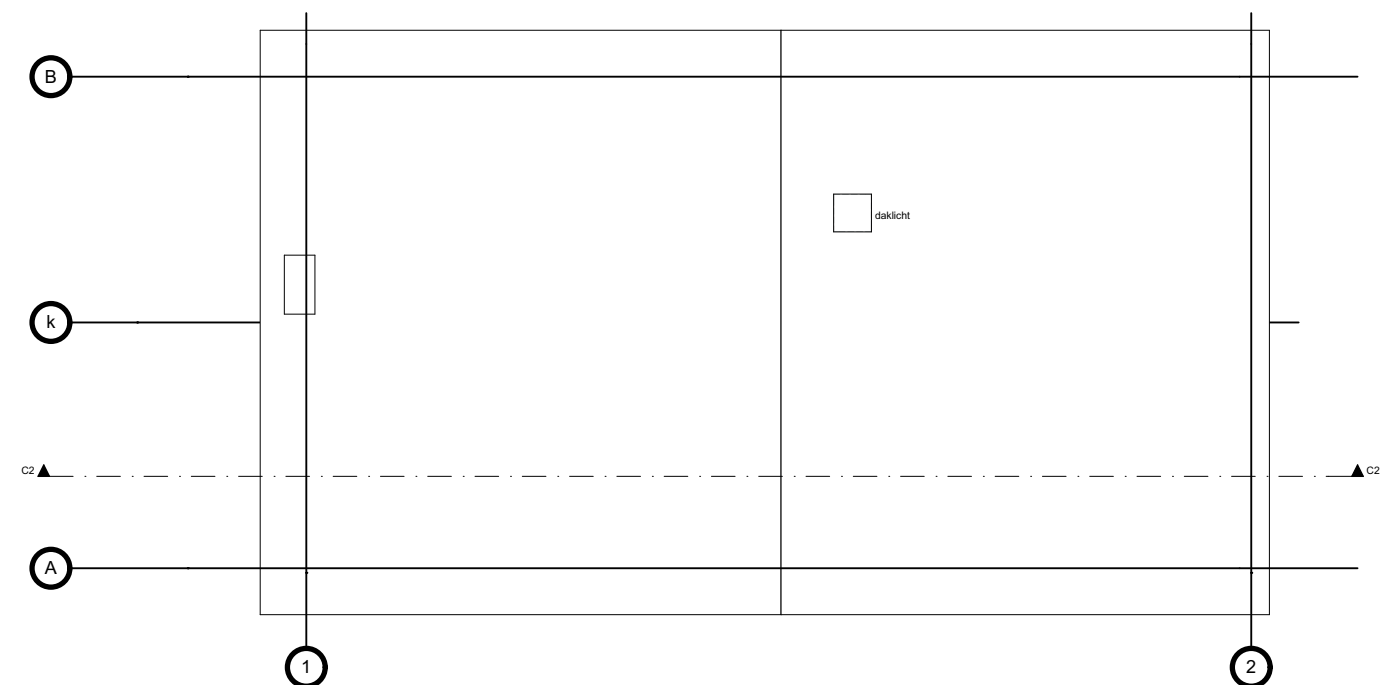
Doorsnede B-B 1:100



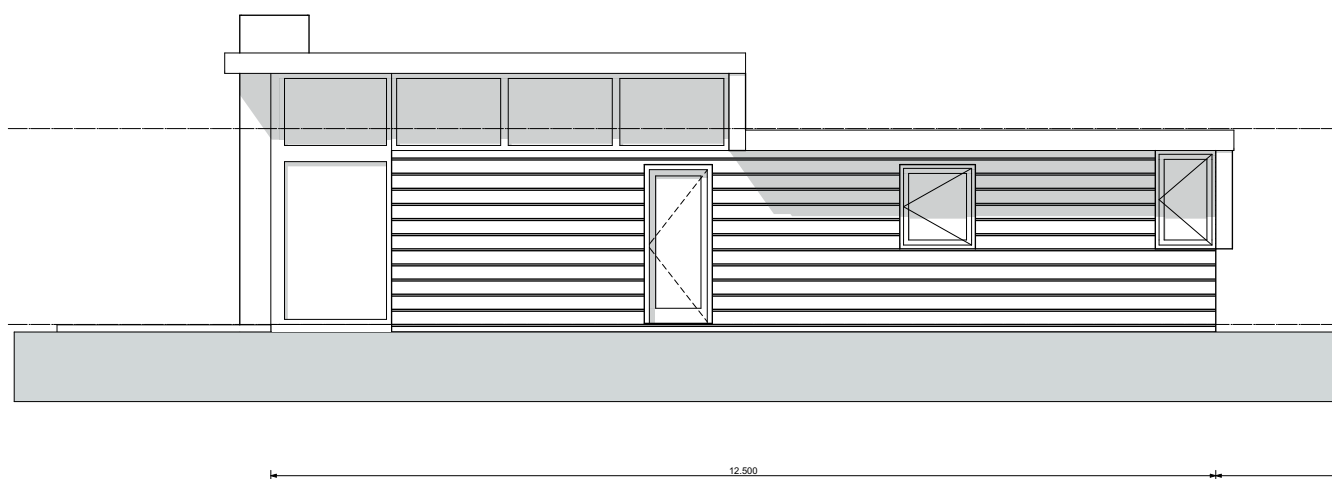
Gevel 1:100



Begane grond 1:100



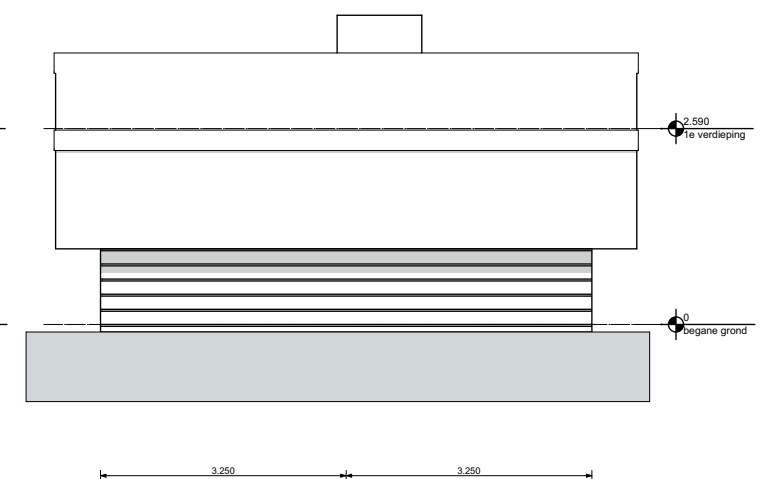
1e verdieping 1:100



Gevel 1:100



Gevel 1:100



Gevel 1:100

