

Landschapsplan Forest Village Bergeijk

Gemeente Bergeijk – status concept

i.o.v. De Zwarte Bergen Invest B.V.



Landschapsplan Forest Village Bergeijk

Gemeente Bergeijk – status concept

i.o.v. De Zwarte Bergen Invest B.V.

Rapportnummer:	01
Datum:	augustus 2021
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. PJ
Projectteam BRO:	Ir. GvdS, Ing. SvdS
Projectnummer:	02474
Bron foto kaft:	Ritzen Architecten
Trefwoorden:	Landschapsplan, Recreatiepark, Brabant, Herontwikkeling, Kempen

Ontwerpatelier BRO

Wij zien de Nederlandse leefruimte als een schaars collectief goed. Daarom vinden wij dat een ruimtelijke opgave nooit sec te benaderen is. Ons ontwerpatelier is ingericht met landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen, ecologen, architecten en planologen om integraal te kunnen werken. Anders dan de tekentafel- en de beeldgerichte ontwerp bureaus richten wij ons daarbij op het social-design door publieke en private belangen te verenigen waardoor grip en begrip ontstaat in het ontwikkelingsproces. Daarbij maken we o.a. visie's en zoeken we naar het evenwicht van bestaand naar nieuw beleid.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Zwarte Bergendreef 1 te Luyksgestel, gemeente Bergeijk, ligt recreatiepark De Zwarte Bergen. Het terrein met al haar voorzieningen is in de huidige situatie sterk verouderd en grotendeels in slechte staat waarmee het niet meer aan huidige en toekomstige wensen en vereisten vanuit de vrijetijdsmarkt voldoet.

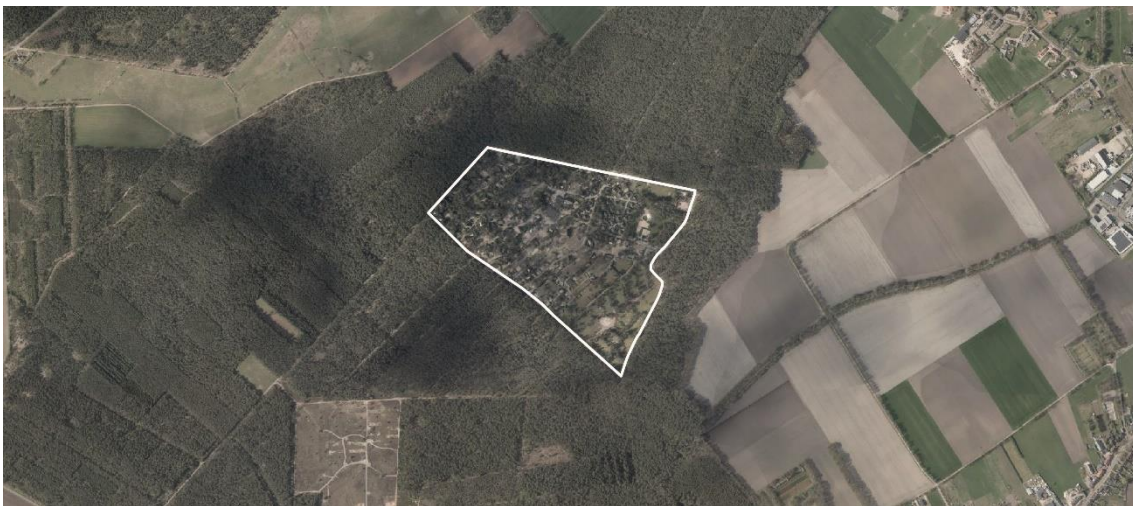
1.2 Initiatief

Initiatiefnemer is voornemens het recreatieterrein te her ontwikkelen tot een hoogwaardig groen en onderscheidend vakantiepark. In de gewenste situatie biedt het park, onder de naam Forest Village Bergeijk, ruimte aan 340 lodges, 100 hotelkamers en is voorzien van diverse moderne centrale voorzieningen (restaurant, overdekt zwembad, winkels e.d.).

De gewenste transformatie is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Voorwaarde is dat er zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing. Elke ontwikkeling in het buitengebied dient namelijk bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. De landschappelijke inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van de ontwikkeling naar de omgeving toe, alsook de interne ordening en inrichting van het perceel.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling op een verantwoorde wijze kan worden gerealiseerd.



Figuur 1 Globale ligging en begrenzing projectlocatie

2. KADERS

Voorafgaand aan het opstellen van dit landschapsplan is een regiekaart samengesteld.

2.1 Regiekaart

Om vroegtijdig in het planproces de contouren van het ontwikkelingsprogramma vast te kunnen stellen is een zogenoemde 'regiekaart' opgesteld. Deze kaart verbeeldt de uitgangspunten uit het masterplan (ruimtelijke kaders) waarmee inzicht wordt verkregen in de uit te voeren onderzoeken en geldt tevens als basis voor de juridisch planologische doorvertaling in het bestemmingsplan.

2.2 Principes landschappelijke inpassingsmaatregelen

Zoals hiervoor vermeld wordt de regiekaart vooral gebruikt als input voor het bestemmingsplan, waarbij kwantitatieve aspecten worden vertaald in een verbeelding (behorende bij het bestemmingsplan). Anderzijds bevat de regiekaart ook een aantal kwalitatieve kaders vanuit beeldkwaliteit, welstand en landschappelijk oogpunt. De regiekaart is daarmee het ruimtelijke uitgangspunt voor verdere planuitwerking.

Met betrekking tot de gewenste groenstructuur zijn enkele 'principes landschappelijke inrichtingsmaatregelen' uitgewerkt. Deze principes dienen binnen de zone waar ook de lodges zijn toegestaan (zie bijlage) te worden gerealiseerd en zijn bedoeld om de ruimtelijke opbouw van het terrein te versterken alsmede de inpassing te waarborgen. Hiertoe wordt onderscheid gemaakt de volgende drie principes, te noemen:

Bos – min. 60% van het areaal

- alle lodges krijgen een plek in het bos en de bosaanplant vormt hierdoor het belangrijkste onderdeel van het park;
- het bestaande bomenbestand blijft waar mogelijk behouden;
- uitbreiding met diverse soorten naald- en loofbomen;
- het beoogde eindbeeld betreft een aansluitend bomenbestand met lichtdoorlatende boomkronen;
- bodem spontaan ontwikkelen tot kruidenrijke (gras-)vegetatie.;
- de private buitenruimten van de lodges worden op natuurlijke wijze gemarkeerd middels beplantingselementen en/of organisch materiaal.
- onderbegroeiing bestaande uit inheems gebiedseigen struweel, zorgt voor voldoende privacy tussen de vakantiewoningen.

Lage grondwallen – min. 8% van het areaal

- langs de paden en wegen kenmerkende lage grondwallen (max. ca. 50cm hoog) terugbrengen;
- de grondwallen aan één zijde van het pad of de weg aanbrengen;
- de wallen spontaan ontwikkelen tot diverse kruidenrijke stroken;
- gestrooid maar niet aaneensluitend worden diverse soorten heesters op de wallen aangeplant.

Open plekken – min. 8% van het areaal

- op diverse plaatsen worden open plekken gecreëerd; deze plekken blijven vrij van (hoge) opgaande beplanting;
- inrichten met voor de Kempische zandgronden karakteristieke elementen, zoals vennen met flauwe oevers, glooiende zandduinen met heide en plekken met bloem- en kruidenrijk grasland.

Aanvullend op de inrichtingsprincipes is met de gemeente Bergeijk overeengekomen dat iedere te kappen boom met een factor 1.3 wordt gecompenseerd.

3. LANDSCHAPSPLAN

In navolgend landschapsplan is gebruik gemaakt van voorgaande ontwerpprincipes, welke op basis van de gestelde kaders (masterplan), kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande afbeeldingen illustreren de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een berekening.



Figuur 3 Landschapsplan FVB (zie bijlage voor plankaart op schaal)



Figuur 2 Landschapsplan FVB - detail (zie bijlage voor plankaart op schaal)

4. BEREKENING GROENCOMPENSATIE

De benodigde fysieke groencompensatie is hieronder weergegeven:

Bestaande situatie			
opp. terrein	oppervlakte	eenheid	percentage
oppervlakte vakantiepark	243.304	m ²	
minus de te handhaven vakantiewoningen	-12.415	m ²	
<u>Totaal</u>	<u>230.889</u>	<u>m²</u>	

Normering			
opp. cf. principes landschappelijke inpassingsmaatregelen	oppervlakte	eenheid	percentage
terrein waar inrichtingsprincipes gelden	183.592	m ²	100%
waarvan te realiseren oppervlak bos*	110.155	m ²	60%
waarvan te realiseren oppervlak lage grondwallen	14.687	m ²	8%
waarvan te realiseren oppervlak open plekken	14.687	m ²	8%

*aanvullende norm om iedere te kappen boom (excl. bomen met een slechte conditie) met een factor 1.3 te compenseren, dit kan ook buiten de grenzen waar de inrichtingsprincipes gelden.

Aantal te kappen bomen		
vanwege conditie	aantal	eenheid
conditie slecht	33	st.
conditie zeer slecht	3	st.
conditie dood	32	st.
vanwege ingrepen masterplan**		
**minus de beplanting welke aangemerkt is als onvoldoende groot om als boom mee te worden gerekend.	1.382	st.
	-114	st.
<u>Subtotaal</u>	<u>1.268</u>	<u>st.</u>
<u>Totaal te compenseren bomen (1.268 x 1.3)</u>	<u>1.648</u>	<u>st.</u>

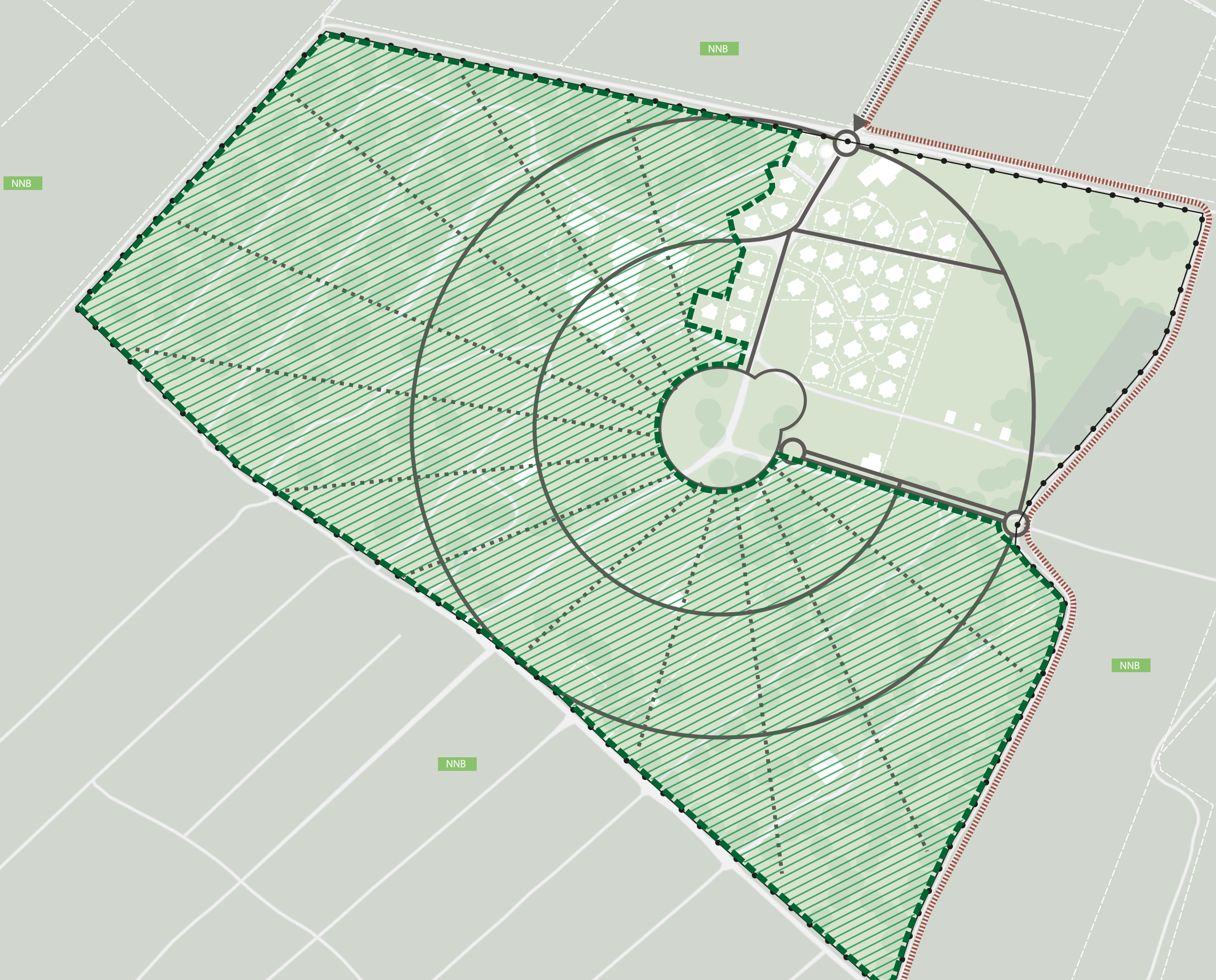
Invulling compensatie opgave			
Nieuw aan te leggen/planten			voldoet aan de norm
lage grondwallen	14.805	m ²	✓
open plekken	15.914	m ²	✓
aanplant bomen	1.274	st.	✓***
aanplant struweel	35.915	m ²	
uitgaande van 1 st. p/m2, met 2% boomvormers			
aanplant hagen	1.526	m ²	

*** i.c.m. met de boomvormers bij het aan te planten struweel komt het totaal uit op 1.274 + (2% van 35.915) 718 = 1.992 st.

2.1 Concluderend

De herontwikkeling van het vakantiepark kan middels voorgestelde landschappelijke inrichtingsprincipes worden ingepast, waardoor op een verzorgde en natuurlijke manier wordt aangesloten op de aanwezige landschappelijke structuren en kwaliteiten. Kracht van deze inpassing is dat niet alleen landschappelijk, maar ook ecologisch een meerwaarde wordt behaald, wat als nieuwe kwaliteitslaag aan het gebied wordt toegevoegd.

Bijlage 01 Principes landschappelijke inrichtingsmaatregelen



Deze inrichtingsprincipes hebben als doel om de ruimtelijke opbouw en de kwaliteiten van het vakantiepark te versterken, en het waarborgen van de inpassing van het terrein in het omliggende boslandschap. Hiertoe wordt onderscheidt gemaakt in drie principes:

Bos – min. 60% van het totaal areaal

- Alle lodges krijgen een plek in het bos en de bosaanplant vormt hierdoor het belangrijkste onderdeel van het park;
- Het bestaande bomenbestand blijft waar mogelijk behouden;
- Uitbreiding met diverse soorten naald- en loofbomen;
- Het beoogde eindbeeld betreft een aansluitend bomenbestand met lichtdoorlatende boomkronen;
- Bodem spontaan ontwikkelen tot kruidenrijke (gras-)vegetatie.;
- De private buitenruimten van de lodges worden op natuurlijke wijze gemarkeerd middels beplantingselementen en/of organisch materiaal.
- Onderbegroeiing bestaande uit inheems gebiedseigen struweel, zorgt voor voldoende privacy tussen de vakantiewoningen.

Lage grondwallen – min. 8% van het totaal areaal

- Langs de paden en wegen kenmerkende lage grondwallen (max. ca. 50cm hoog) terugbrengen;
- De grondwallen aan één zijde van het pad of de weg aanbrengen;
- De wallen spontaan ontwikkelen tot diverse kruidenrijke stroken;
- Gestrooid maar niet aaneensluitend worden diverse soorten heesters op de wallen aangeplant.

Open plekken – min. 8% van het totaal areaal

- Op diverse plaatsen worden open plekken gecreëerd; deze plekken blijven vrij van (hoge) opgaande beplanting;
- Inrichten met voor de Kempische zandgronden karakteristieke elementen, zoals vennen met flauwe oevers, glooiende zandduinen met heide en plekken met bloem- en kruidenrijk grasland.

Verklaring

- Radiale inrichtings- en occupatiestructuur
- ⌒ Tangentiale hoofdontsluiting
-  Grens van het gebied waarvoor deze inrichtingsprincipes gelden

Bijlage 02 Landschapsplan



Bijlage 03 Landschapsplan - detail

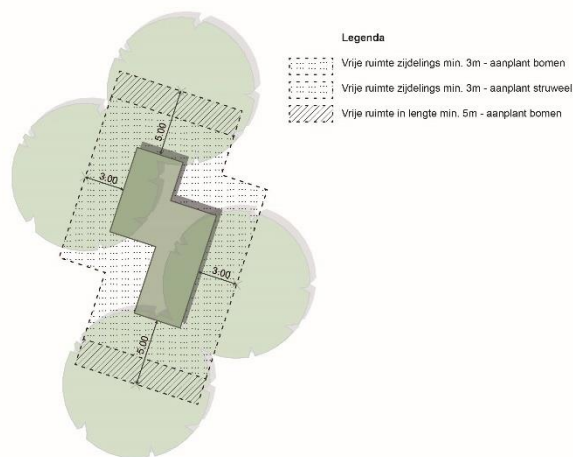


Legenda

- Te realiseren lage grondwallen langs één zijde van het (halfverharde) pad. Tot max. 50cm hoog, begroeiing spontaan laten opkomen. Voorzien van heesters op strategische plekken.
- Te realiseren open plek - ven
- Te realiseren open plek - glooiende zandduin
- Te realiseren open plek - bloemen kruidrijk grasland
- Te behouden open - bloem- en kruidrijk grasland
- Aan te planten struweel: zorgt voor voldoende privacy tussen de vakantiewoningen
- Aan te planten hagen
- Grens detail

Bijlage 04 Beplantingsindicatie

Voor de volgende elementen is een sortimentskeuze voorgesteld, deze lijst is niet-limitatief, er kan van af worden geweken indien het plantmateriaal autochtoon en gebiedseigen is. In de berekening groencompensatie is uitgegaan van het volgende aanplant principe:



Elementbeschrijving: Bos

Voorziet in een doorlopende hemel van boomkronen, rekening houdend met het gevoel van licht, lucht en ruimte. Aanplant en bijmenging van voorgestelde soorten zorgt voor (bio)diversiteit in een verder door productiebos gedomineerd gebied.

Na te streven verhouding: 60% naaldbos – 40% loofbos.

Voorgestelde soorten: het element bestaat hoofdzakelijk uit een dennen, eiken en beukenbos met bijmenging van enkele bijzondere faunabomen.

Nederlandse benaming	Wetenschappelijke benaming	Voorgesteld percentage
Grove den	<i>Pinus sylvestris</i>	30%
Zwarte den	<i>Pinus nigra</i>	28%
Fijnspar	<i>Picea abies</i>	2%
Gewone berk	<i>Betula pendula</i>	5%
Zachte berk	<i>Betula pubescens</i>	5%
Zwarte berk	<i>Betula nigra</i>	5%
Zomereik	<i>Quercus robur</i>	10%
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	10%

Keuzelijst om een meer rijk en gevarieerd bos te krijgen ca. 5 %

Gladde iep	<i>Ulmus minor</i>
Ruwe iep	<i>Ulmus glabra</i> (var. <i>cornuta</i>)
Fladderiep	<i>Ulmus laevis</i>
Juglans regia	Walnoot
Castanea sativa	Tamme kastanje



4 *Pinus nigra*



5 *Pinus sylvestris*



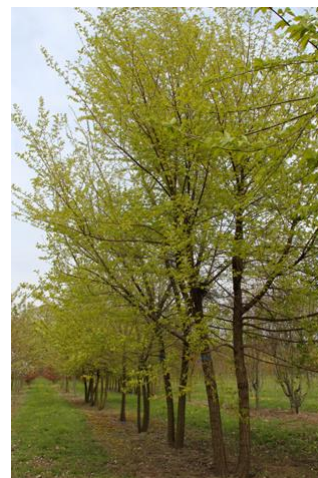
6 *Pinus sylvestris*



7 *Quercus robur*



8 *Betula pendula*



9 *Ulmus minor*

Elementbeschrijving: Laanbomen

Voorziet in een uniforme formele uitstraling.

Voorgestelde soorten:.

Nederlandse benaming	Wetenschappelijke benaming
Amerikaanse eik	<i>Quercus rubra</i>
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>

Elementbeschrijving: Verbijzondering

Voorziet op strategische plekken (rotondes) in een verbijzondering.

Voorgestelde soorten:.

Nederlandse benaming	Wetenschappelijke benaming
Rode beuk	<i>Fagus sylvatica</i> 'Atropunicea' beveerd



10 fagus sylvatica



11 Quercus rubra



12 fagus sylvatica 'Atropunicea'

Elementbeschrijving: Hagen

Aanplant langs tangentielle hoofdontsluiting om gedeeltelijk (tijdelijk) parkeren in te passen.

Voorgestelde soorten:.

Nederlandse benaming	Wetenschappelijke benaming
Hulst	Ilex aquifolium
Beuk	Fagus sylvatica

Elementbeschrijving: Struweel

Aanplant tussen de vakantiewoningen in, om voldoende privacy te bieden en bij te dragen aan een natuurlijke bosbeleving. 2% boomvormers laten ontwikkelen tot bomen.

Voorgestelde soorten:.

Nederlandse benaming	Wetenschappelijke benaming	
Pontische rhododendron	Rhododendron ponticum	10% Als aparte groep
Jeneverbes	Juniperus communis	10% Als aparte groep
Grove den	Pinus sylvestris	10% Struikvorm als aparte groep
Hulst	Ilex aquifolium	10%
Sporkehout	Frangula alnus	5%
Wilde kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	5%
Wilde lijsterbes	Sorbus aucuparia	5%
Rode kornoelje	Cornus sanguinea	5%
Gewone vogelkers	Prunus padus	5%
Sleedoorn	Prunus spinosa	5%
Gelderse roos	Viburnum opulus	5%
Gewone vlier	Sambucus nigra	5%
Hazelaar	Corylus avellana	20%

Leveringsvoorwaarden te gebruiken plantmateriaal

- Al het plantmateriaal dient autochtoon, soortecht, ruim gerooid, onbeschadigd en ziektevrij zonder ongedierte of schillen te zijn.
- Bij aankomst op het werk per soort en per variëteit te zijn voorzien van een kenmerk (de nomenclatuur moet overeenkomen met de benamingen volgens de Nederlandse Dendrologie).
- Plantmateriaal met kluit moet zijn voorzien van materiaal ter behouding van de kluit, terwijl de kluit goed doorworteld moet zijn.
- Wortels mogen geen sporen van verdroging vertonen.

