

LIGGING

Het plangebied is gelegen op het plateau ten westen van het Gulpdal, ten oosten van de bebouwingscluster Hoogcruts. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

plangebied



HISTORIE & CONTEXT

Het plangebied maakt van oudsher deel uit van de door hagen en hoogstamfruitboomgaarden gekenmerkte kernrandzone van het gehucht Hoogcruts. Ten oosten van het plangebied bevinden zich beboste hellingen op de overgang van het plateau naar het Gulpdal. Zie de uitsneden van de historische topografische kaarten uit 1850 en 1937 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1850



topografische kaart 1937

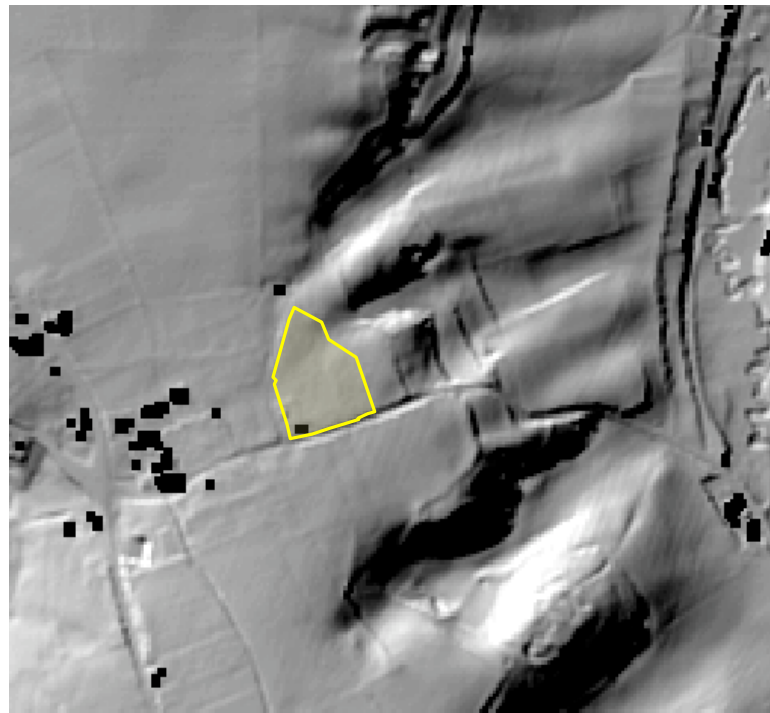
beboste helling tussen plateau en Gulpdal



de door hoogstamfruitboomgaarden gekenmerkte kernrandzone van Hoogcruts

RELIEF

Het reliëfmodel (bron atlas PRV Limburg) toont dat het plangebied gesitueerd is op een plateau, nabij de beboste hellingen die de overgang van het plateau naar het Gulpdal tekenen. Zie de uitsnede hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



RUIMTELIJK KADER - RECENT

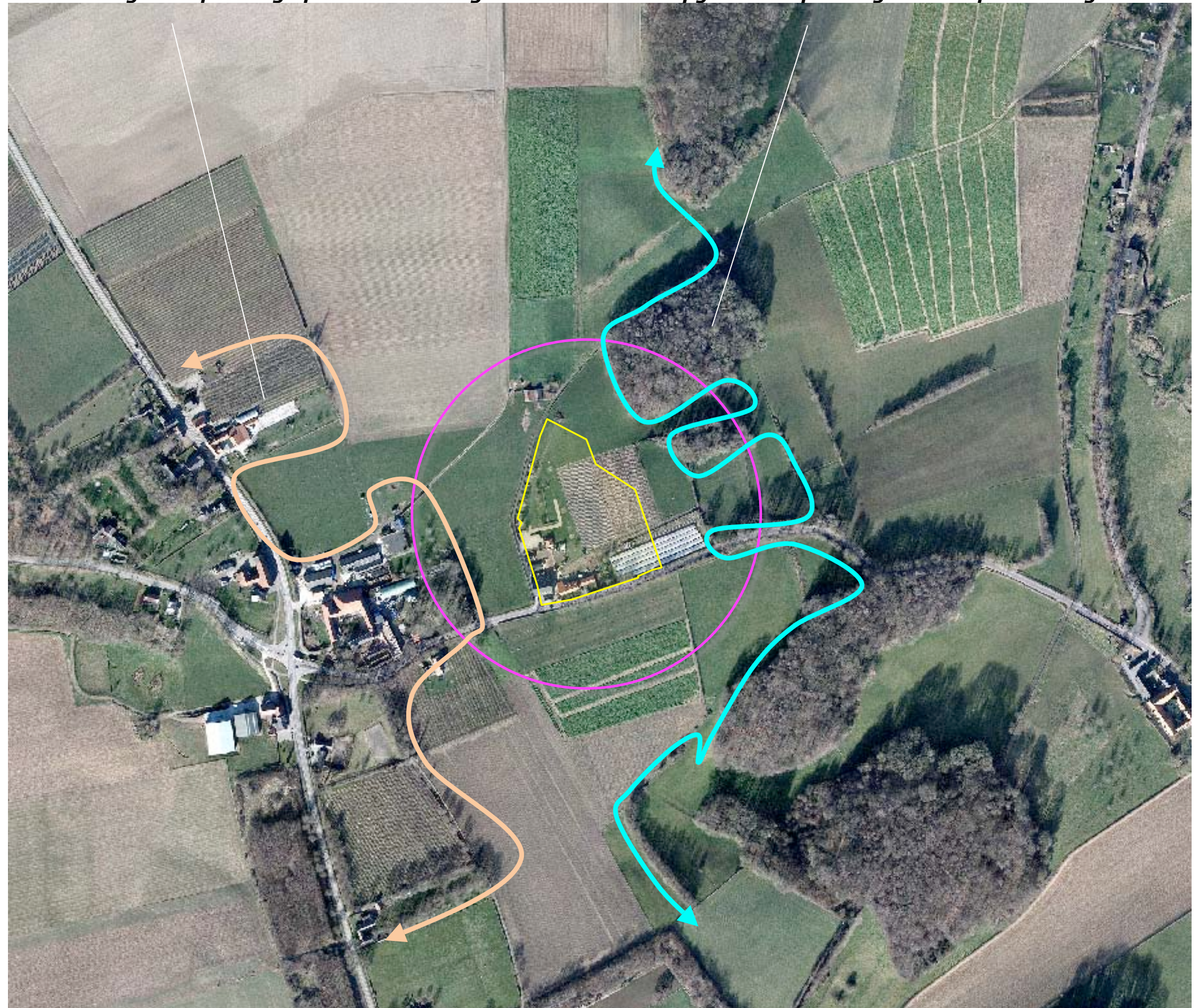
Het ruimtelijk kader werd tot enkele jaren geleden gevormd door;

- a de bebouwing en beplanting op de erven van het gehucht Hoogcruts,
- b de opgaande beplanting en het bos op de ten oosten gelegen hellingen.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a bebouwing en beplanting op erven van Hoogcruts

b opgaande beplanting en bos op de hellingen



RUIMTELIJK KADER – 2015

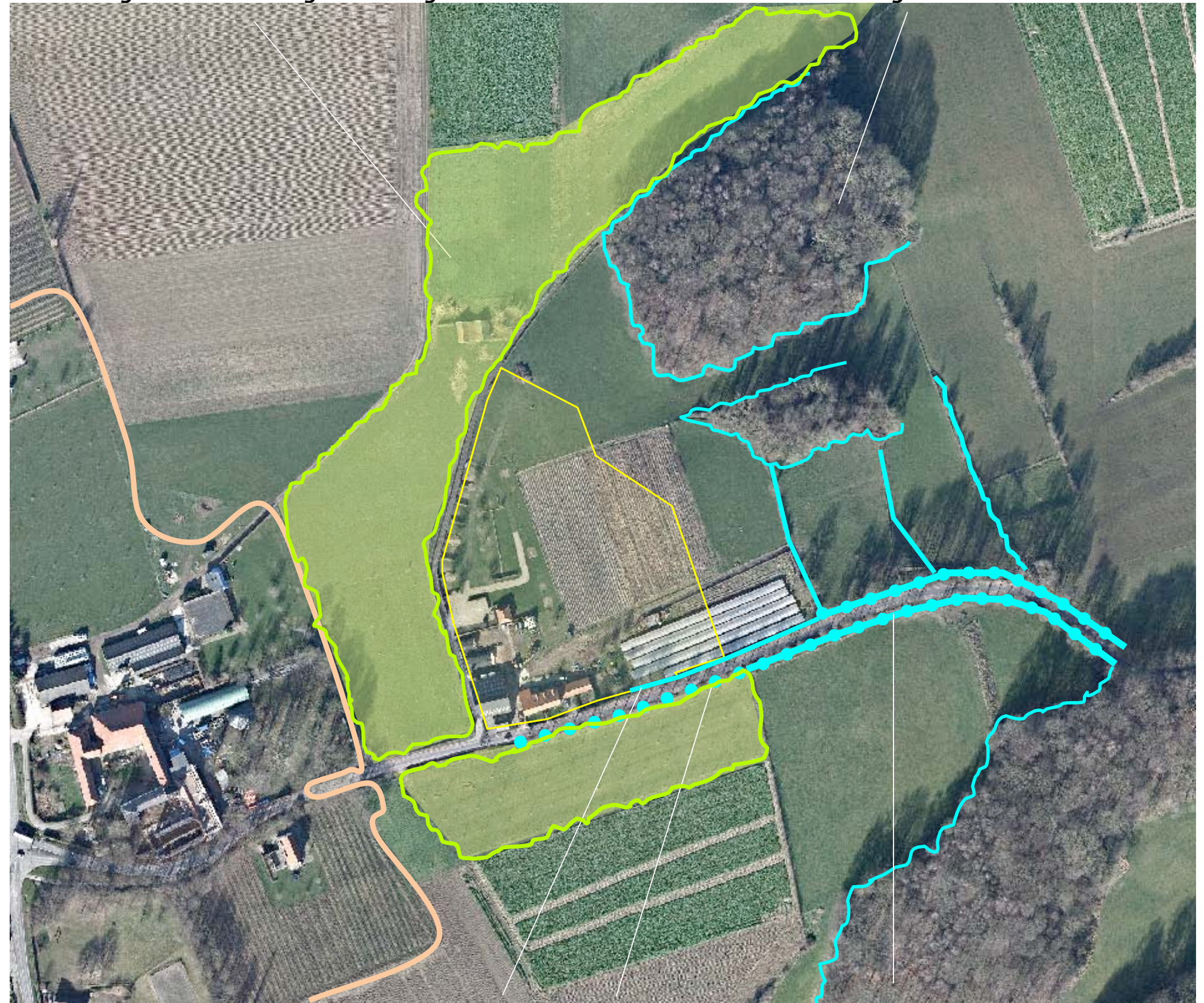
Anno 2015 omvat het ruimtelijk kader de navolgende elementen;

- a) recenter in het kader van landgoedvorming op aangrenzend gelegen erven, gerealiseerde aanplant van hagen en hoogstamfruitboomgaarden,
- b) de hellingbossen ten oosten van het plangebied,
- c) de hagen, bomenrijen en bomenrijen met onderbeplanting ten oosten en zuiden van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a recenter gerealiseerde hoogstamboomgaarden

b hellingbossen



c) hagen, bomenrijen en bomenrijen met onderbeplanting

3D-BELEIVING – OPENBARE WEG

Het plangebied is verscholen gesitueerd; het kan wordt waargenomen en beleefd van de aangrenzend gelegen openbare weg, de ten westen gelegen veldweg en een (aan de bosrand verlopend) voetpad ten noordoosten en oosten van het plangebied. Vanaf de openbare weg is geen inkijk in het plangebied mogelijk; zie de foto's rechts.



standplaats fotos



zicht vanaf de openbare weg komend uit Hoogcruts



zicht vanaf de openbare weg ter hoogte en ten oosten van het plangebied

3D-BELEVING – VELDWEG

Vanaf de ten westen gelegen veldweg is incidenteel een inkijk in het plangebied mogelijk; de manshoge hagen schermen het zicht hier sterk af. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotos



zicht nabij de huidige ingang van het kampeerterrein



zicht ter hoogte van het kampeerterrein



zicht bij de benadering uit het noordoosten

3D-BELEVING – VOETPAD

Vanaf het langs de bosrand verlopend voetpad is een langer durend zicht op het plangebied mogelijk. Het aanwezige hoogteverschil tussen het pad en het hoger gelegen plangebied limiteert de inkijk echter in hoge mate. Bovendien wordt enige inkijk hier niet als storend maar eerder als boeiend ervaren; zie de foto's op de navolgende pagina's en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotos

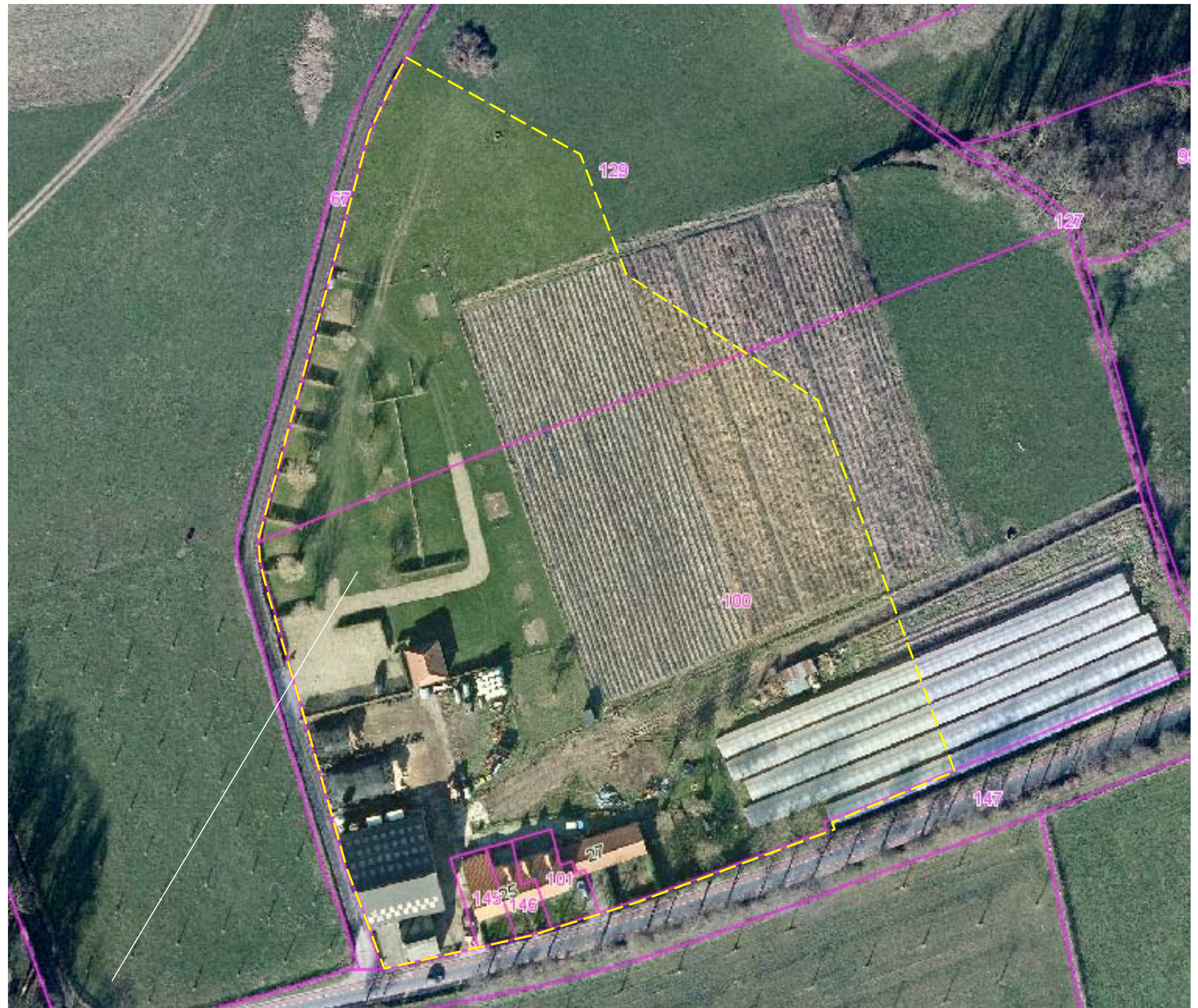


zicht vanaf het voetpad ten noordoosten van het plangebied



SITUATIE - KADASTRAAL 1:1000

Het plangebied betreft de percelen 101, 145, 146 en delen van de percelen 100 en 129 gelegen in de sector F van de kadastrale gemeente Wittem; zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



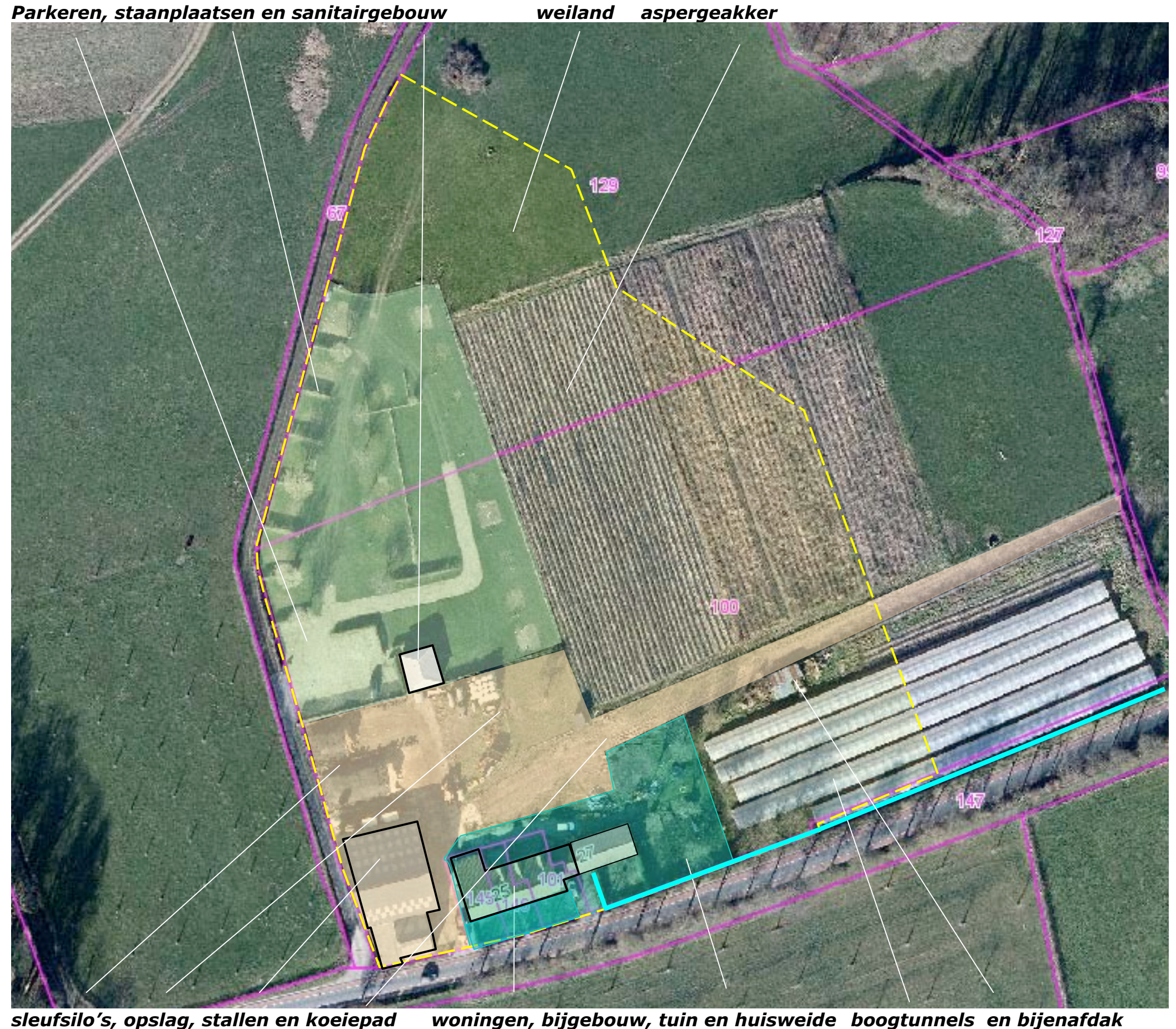
plangebied

SITUATIE - ZONERING EN BEBOUWING

Het plangebied is onder te verdelen in navolgende zones:

- Het kampeerterrein bestaande uit de parkeerplaats, de staanplaatsen en het sanitairgebouw.
- Een stuk weiland.
- Een akker met asperges.
- De stallen ten behoeve van de melkrundveehouderij, met de ten noorden hiervan gelegen sleufsilo's, materiaalopslag en het koeienpad.
- De woningen met een aangrenzend gelegen bijgebouw, een smalle strook tuin en een huisweitje.
- Een zone met aardbeienteelt onder boogtunnels en een afdak ten behoeve van het plaatsen van bijenkasten.

Zie de luchtfoto met de opgenomen aanwezige bebouwing hieronder (bron planviewer) en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



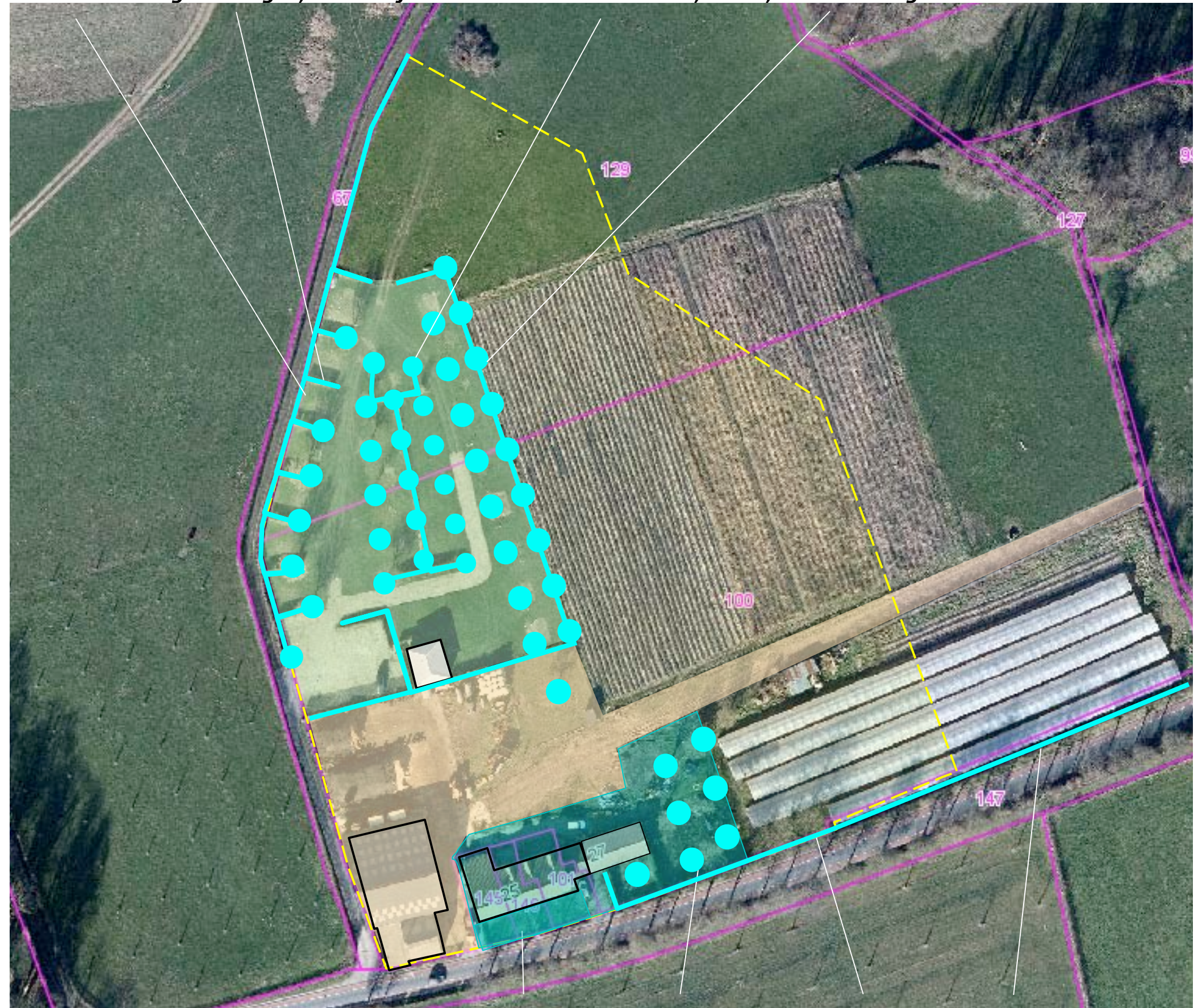
SITUATIE – BEPLANTING

De aanwezige beplanting is als volgt te rangschikken:

- Hagen bestaande uit meidoorn en liguster, rond en op het kampeerterrein.
- Bomenrijen bestaande uit hoogstamfruit, noten, essen en wilgen op het Kampeerterrein.
- Siergroen in de tuin ten zuidoosten van de woningen.
- Enkele hoogstamfruitbomen op het huisweitje ten oosten van de woning.
- Hagen bestaande uit liguster en meidoornhaag ten zuidoosten van de boogtunnels.

De beplanting sluit aan bij de ligging en de kenmerken van de context, ze verkeert in goede conditie. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.

meidoorn- en ligusterhagen, bomenrijen bestaande uit fruitbomen, noten, essen en wilgen



siergroen

hoogstamfruit

ligusterhaag en meidoorn

ONTWIKKELING

De voorgenomen ontwikkeling omvat een uitbreiding van de aanwezige kampeerboerderij van 25 naar 60 plaatsen. Daarbij zal een kwaliteitsslag betreffende de diversiteit en omvang van de staanplaatsen, het aanbod aan speelruimte, slechtweervoorzieningen en faciliteiten als een winkel, kantine en terras worden gemaakt.

Nieuwe ingang

De huidige zeer verscholen toegang sluit niet aan bij de uitbreiding en de doelstelling betreffende de kwaliteitsslag. Op grond hiervan zal een nieuwe ingang, een nieuwe parkeervoorziening, een rondrijgelegenheid en voorziening voor kortparkeerders (in het kader van een aanmelding of betaling) worden gerealiseerd in de zone ten oosten van de woning en het bijbehorende bijgebouw.

Omvormen en aanbouwen bijgebouw

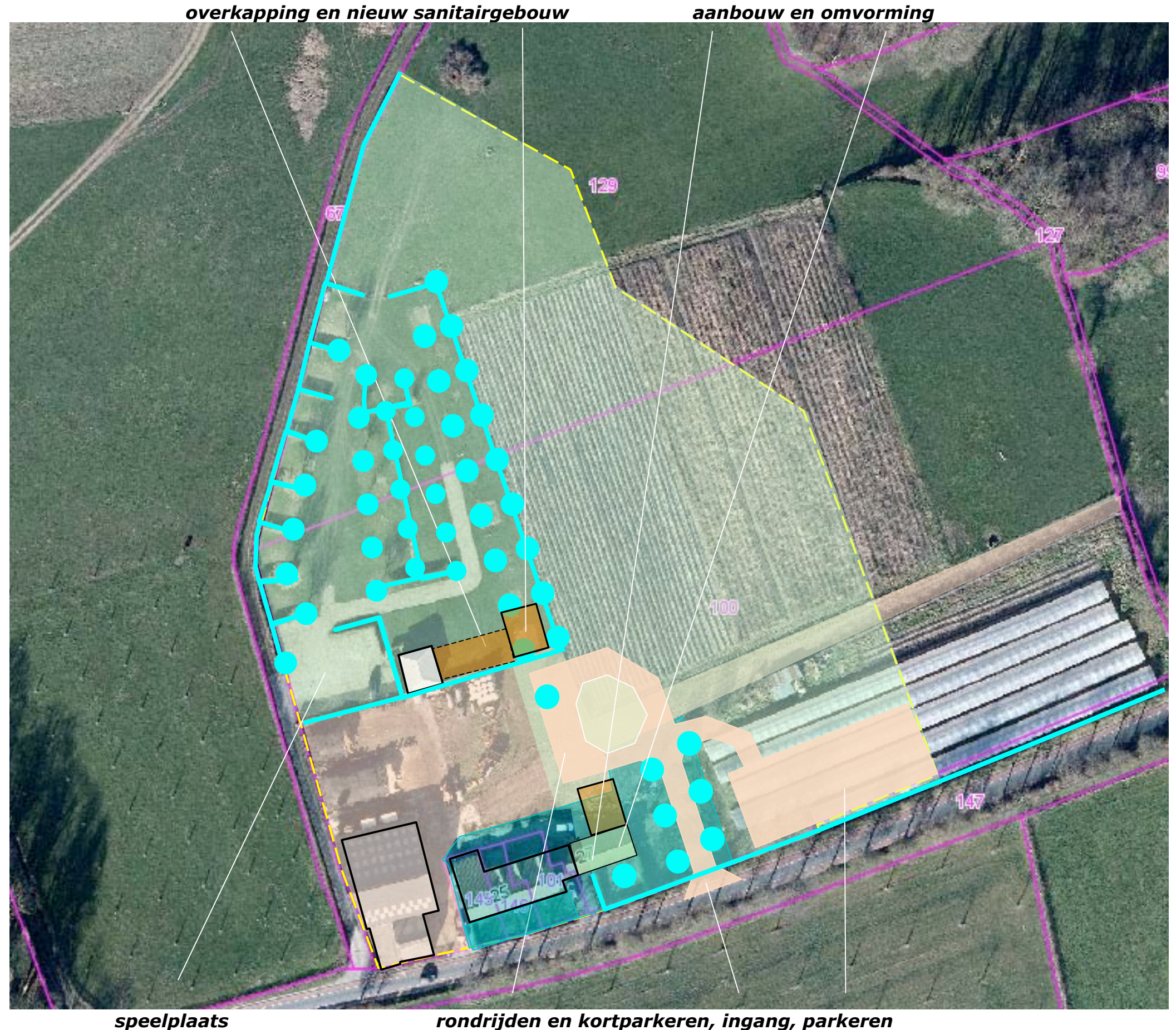
Een deel van dit bijgebouw kan worden benut voor het onderbrengen van de voorzieningen als de winkel of de receptie. Voorgesteld wordt om de kantine met bijbehorende toiletgroep en keuken onder te brengen op een loodrecht op het bijgebouw te realiseren aanbouw.

Sanitairgebouw en overkapping

De capaciteit van het aanwezige sanitairgebouw zal moeten worden uitgebreid. Voorgesteld wordt om een soortgelijk gebouw ten oosten van het huidige gebouw te realiseren en de tussenliggende ruimte te overdekken; hieronder kunnen voorziening voor slechtweer en faciliteiten als een fietsenberging met oplaadpunt ed. worden ondergebracht.

Spelen

De ruimte ter hoogte van de huidige parkeerplaats zal worden ingericht als beschutte speelplaats voor jongere kinderen.



AFBOUW EN HERINRICHTING

Ten behoeve van de uitbreiding zullen de aspergeteelt en de aardbeienteelt met bijbehorende tunnels *in zijn geheel* (ter hoogte van de uitbreiding en ten oosten hiervan) worden afgebouwd.

Herinrichting huisweide

De als gebiedseigen te kwalificeren en sterk door de gasten gewaardeerde rundveehouderij zal in stand worden gehouden maar worden omgevormd (zoogkoeien, vleeskoeien). In het kader hiervan kan de grupstal ten zuidwesten van de potstal worden benut voor het stallen van materiaal. De sleufsilos zijn als zodanig te behouden, de ruimte ten oosten van sleufsilos die momenteel voor de opslag van materialen wordt benut kan weer als weide worden ingericht.

Buitenruimte kantine

De huisweide ten oosten van de woningen zal niet meer worden benut; hier zal een terras een speelplek ten behoeve van de kantine worden ingericht.

Speelveld

De ruimte ten oosten van de nieuwe ingang en parkeerplaats zal worden omgevormd tot grasland en worden benut als speelveld.

beëindiging aspergeteelt en aardbeienteelt onder boogtunnels, opruimen koeienpad



nieuwe huisweide buitenruimte ten behoeve van de kantine, speelveld

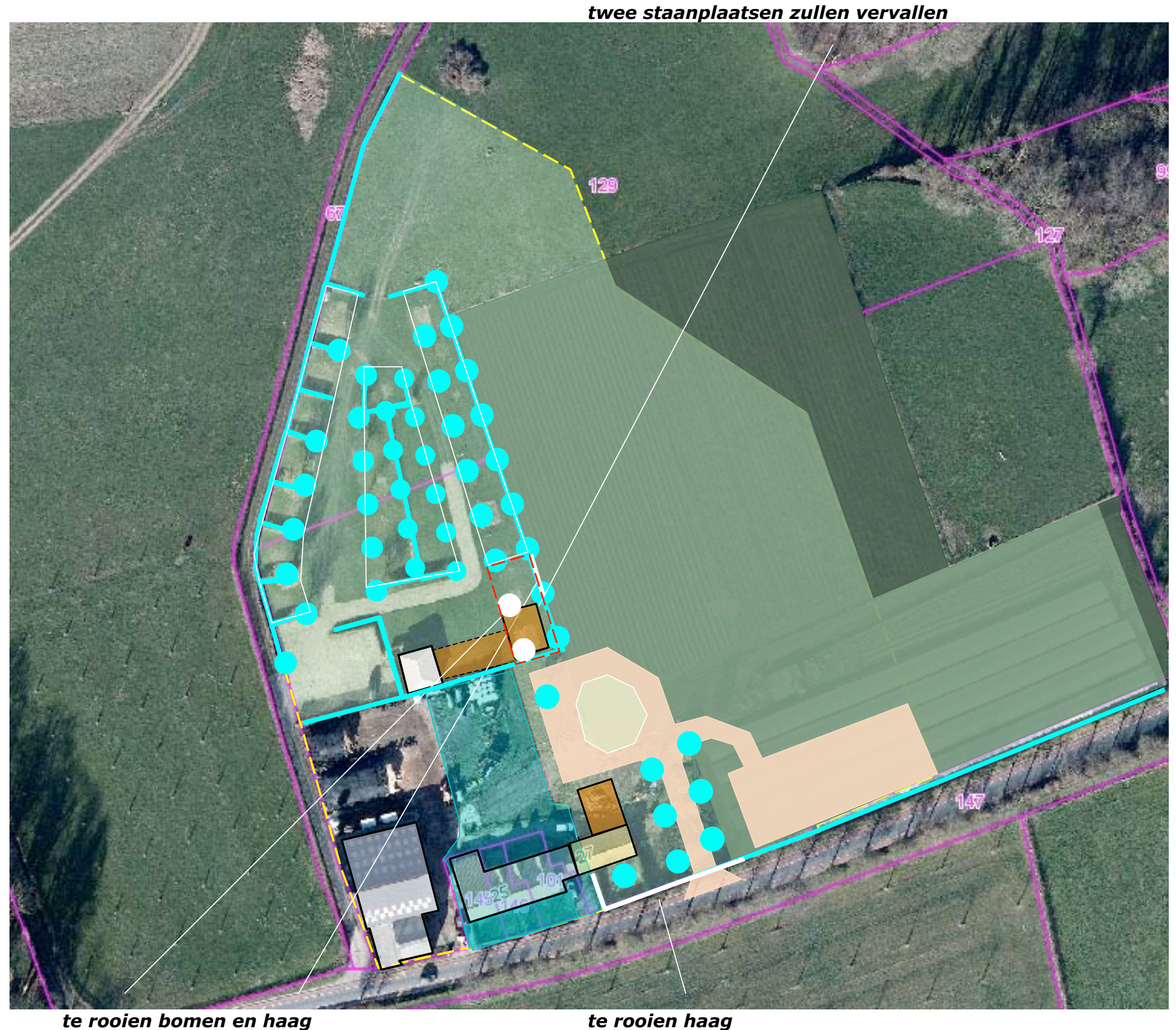
SLOPEN, ROOIEN, VERVALLEN PLAATSEN

Momenteel omvat de kampeerboerderij 25 plaatsen. Twee van deze plaatsen zullen ten behoeve van de toegankelijkheid van het nieuwe sanitairgebouw en de overkapping vervallen; zie de markering in de luchtfoto rechts. De uitbreiding is gericht op een totaal van 60 plaatsen. Op grond hiervan zijn 37 nieuwe plaatsen te realiseren.

Te rooien haag en bomen

In het kader van de herinrichting zijn navolgende elementen te rooien;

- een stuk haag en enkele bomen ter hoogte van het geplande sanitairgebouw,
- een stuk haag nabij de nieuwe ingang.



te rooien bomen en haag

te rooien haag

SCHIKKING STAANPLAATSEN

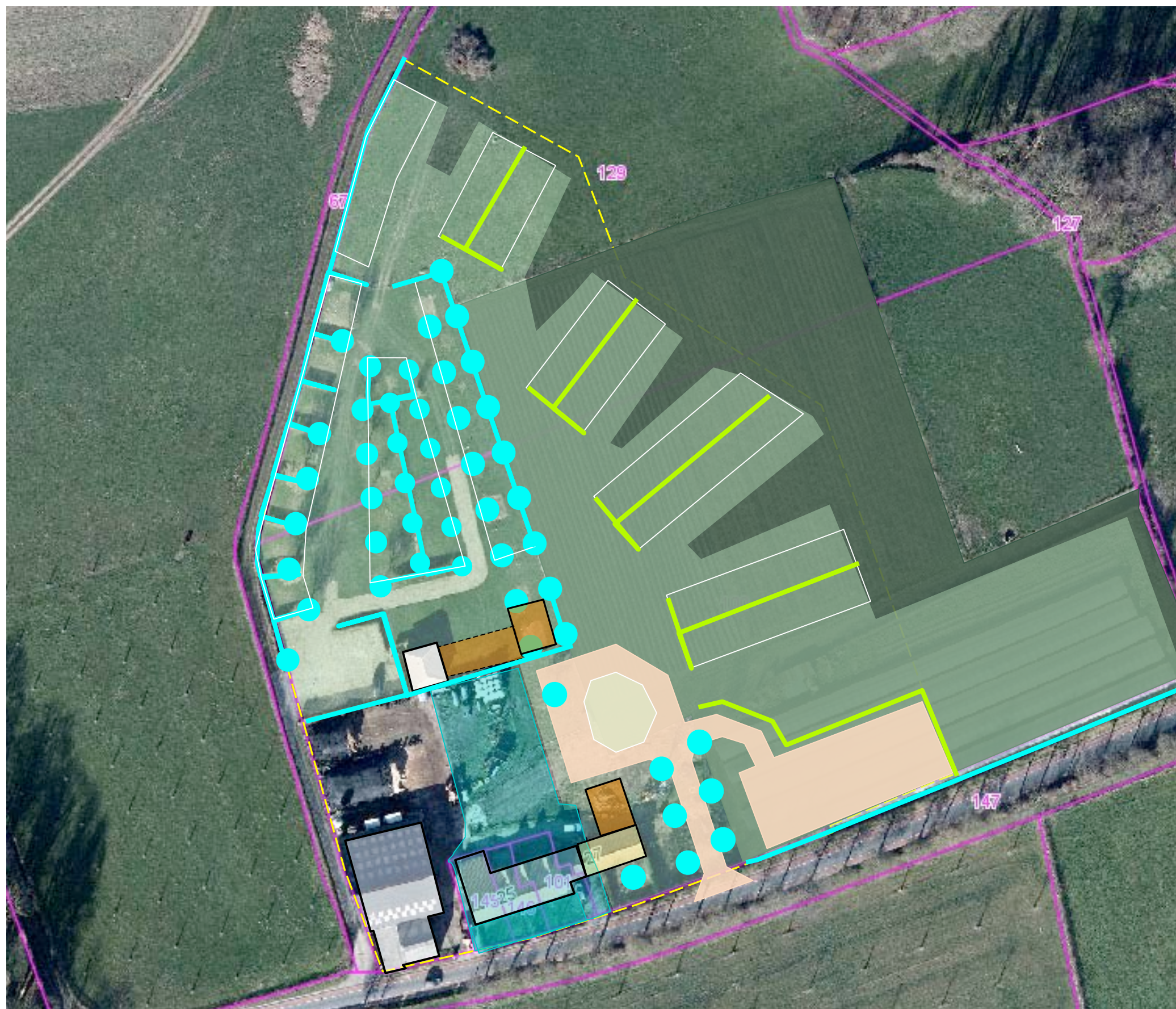
Kampeerboerderij Welkom is verscholen gesitueerd en biedt tegelijkertijd fraaie uitzichten in doorkijken op het Gulpdal. De beleving van dit uitzicht en de tastbare nabijheid van het rundvee op de ten oosten gelegen weide worden beide in hoge mate gewaardeerd door de gasten. Het plangebied wordt tegelijkertijd dusdanig sterk door groene elementen omzoomd, dat geen doorkijken op de kampeerboerderij vanaf het Gulpdal mogelijk zijn.

Uitzicht benutten; hagen

Dit bijzondere gegeven is te beschouwen als een basiskwaliteit en te benutten. Op grond hiervan is gekozen de nieuwe staanplaatsen groepsgewijze, in een waaivorm, te rangschikken. Hierdoor kan op alle nieuwe staanplaatsen (en een zo groot mogelijk deel van de aanwezige staanplaatsen) een direct visueel contact met het aangrenzende weiland en de hellingen van het Gulpdal worden geboden. Op het landschap gerichte hagen vormen de dragers waar de staanplaatsen tegen aan worden gevestigd.

Vloeiende overgang

De grasvelden tussen de royale staanplaatsen zijn niet als gazon maar als weide te beheren; hierdoor ontstaat, mede door de trapeziumvormige verloop van de ruimtes, een vloeiende overgang van het kampeerterrein naar de aangrenzend gelegen weide. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



INPASSING

Het plangebied is verscholen gesitueerd. kan slechts worden waargenomen vanaf de aangrenzend gelegen openbare weg, de ten westen gelegen veldweg en het ten oosten gelegen voetpad. Inkijk in het plangebied is slechts in beperkte mate mogelijk vanaf het ten noordoosten gelegen voetpad. Zie de documentatie hiervan in het voorafgaande.

Zijde openbare weg

Het is wenselijk de ruimte ter hoogte van de geplande ingang dusdanig aan te passen dat in- en uitrijdend verkeer voldoende zicht geboden wordt. Voorgesteld wordt om de overgang naar het plangebied vorm te geven met lage geschoren hagen (60-80 cm hoog). De geplande parkeerplaats wordt aan het zicht onttrokken door de twee aanwezige hagen. Voorgesteld wordt om vast te leggen dat deze hagen in stand worden gehouden.

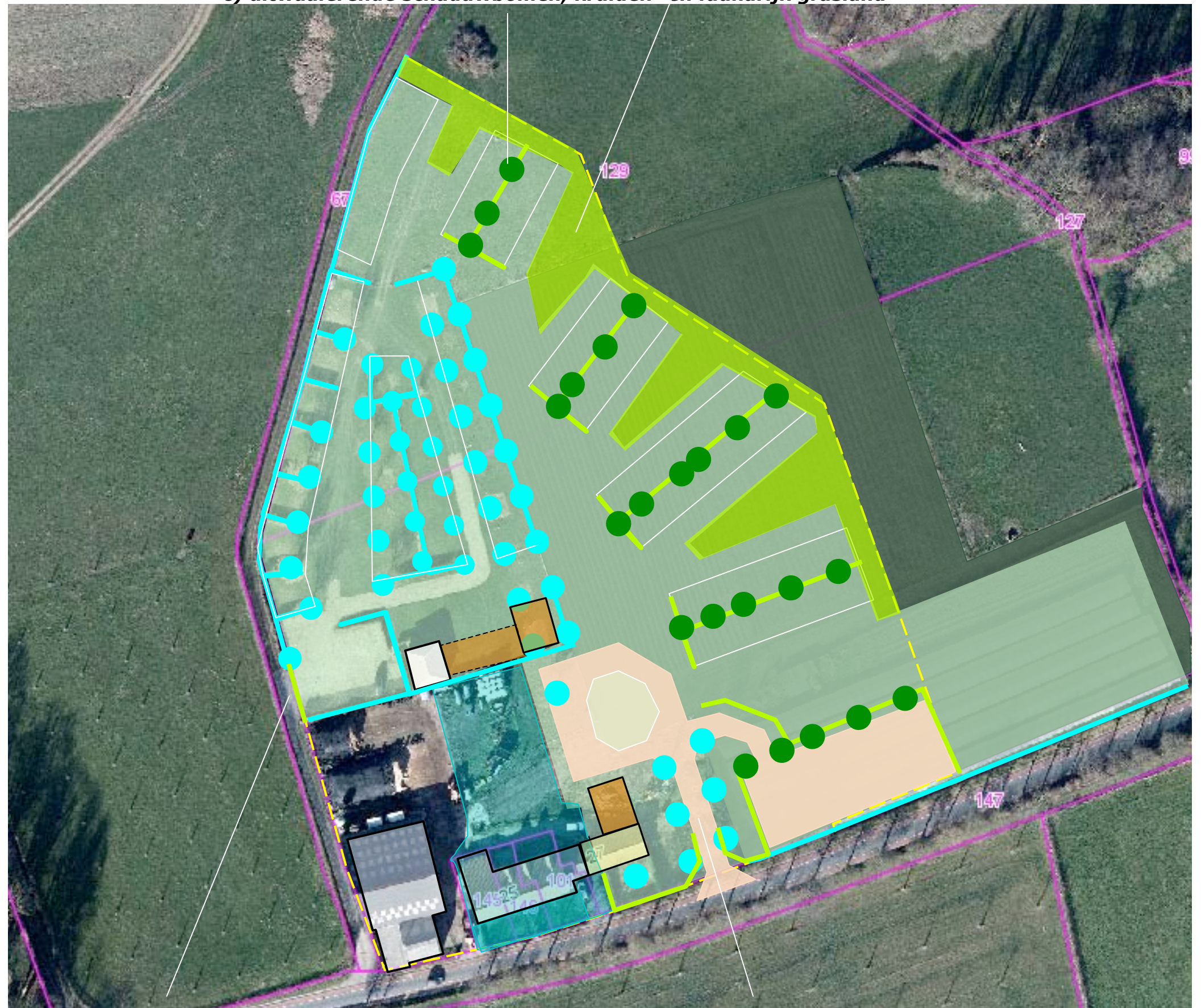
Vanaf de veldweg

Langs de veldweg wordt het zicht afgeschermd door manshoge hagen. Voorgesteld wordt om de onderbreking in de haag ter hoogte van de huidige ingang te sluiten.

Vanaf het voetpad

Vanaf het voetpad is enige inkijk in het plangebied mogelijk. Het pad daalt en steigt, het ligt beduidend lager in het veld dan het plangebied. Voorgesteld wordt de ruimtelijke betekenis van de waaivormige hagen te ondersteunen door bomen in of nabij deze hagen aan te planten. De bomen zijn tevens van betekenis als schaduwboom voor de betreffende plaatsen. Op maaiveldniveau is de vloeiende overgang van de kampeerboerderij naar het aangrenzend gelegen weiland vorm te geven door een strook kruiden- en faunarijk grasland. Dit gras is in het kampeerseizoen 60-90 cm hoog en is visueel-ruimtelijk te rangschikken als een bindend element in de beleving vanaf het voetpad.

c) uitwaaierende schaduwbomen, kruiden- en faunarijk grasland



b) veldweg: haag sluiten

a) nabij de ingang; lage hagen

BEPLANTINGSPLAN

Op grond van het voorafgaande omvat het beplantingsplan de aanplant van navolgende elementen:

- H1 Hagen bestaande uit Meidoorn.
- H2 Hagen bestaande uit Liguster.
- B1 Bomenrijen bestaande uit Noten, Tamme Kastanje, Wilde Kersenbomen en Haagbeuken.

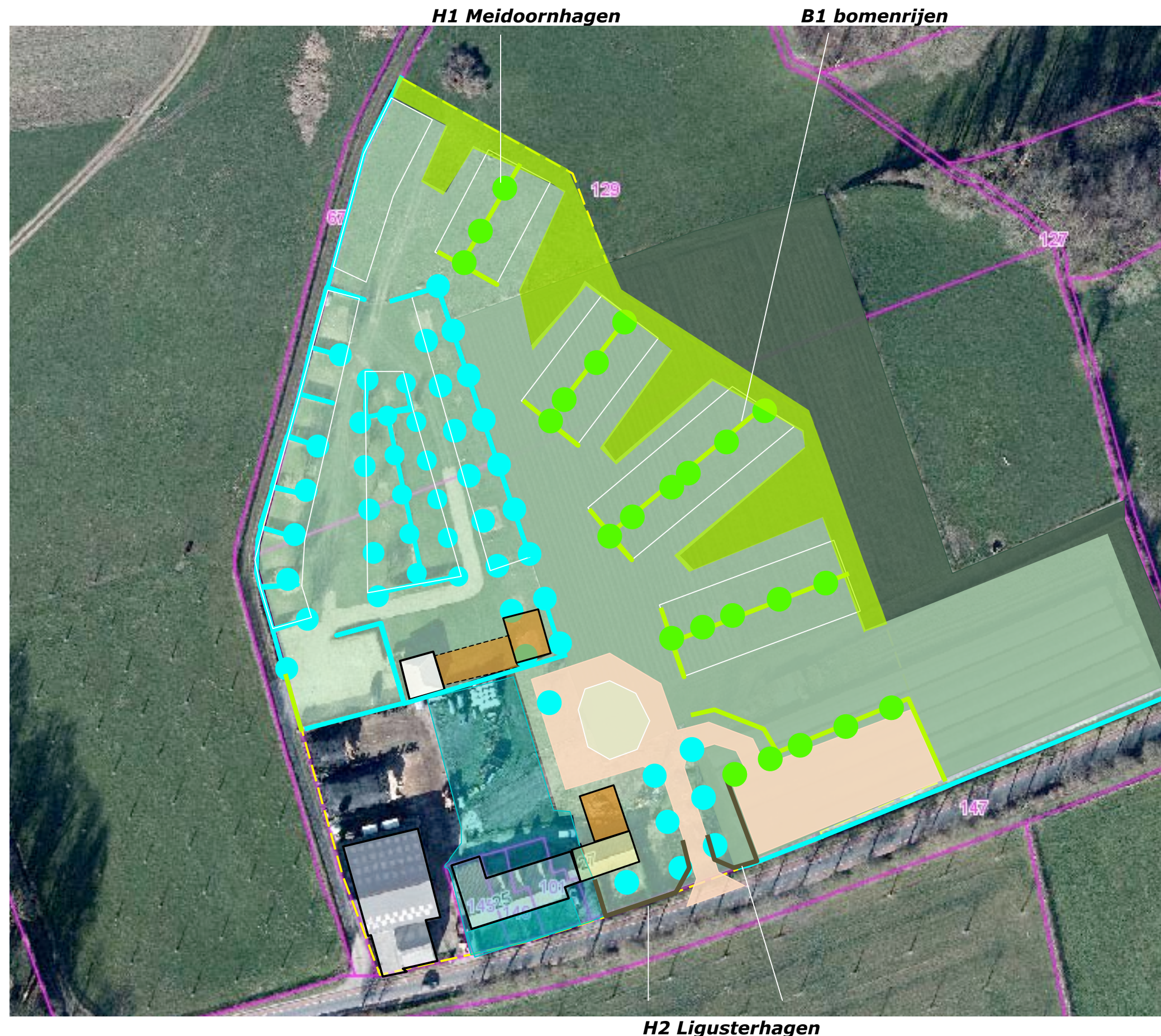
Zie de navolgende plantlijst.

Soortenkeuze

De soortkeuze sluit aan bij de groeiplaatsfactoren, kenmerken van de context en aspecten met betrekking tot beeld en beheer. Op grond van de intermediare positie van de bomenrijen is gekozen voor de toepassing van bomen uit de groep 'opbrengst- en boomgaardebomen' en soorten die voorkomen aan de ten oosten gelegen bosrand. Met betrekking tot de hagen is aangesloten bij de aangetroffen soorten.

Beheer

Betreffende het beheer is vast te leggen dat de Meidoornhagen met uitzondering van de haag nabij de oorspronkelijke ingang in stand worden gehouden op een hoogte van 90-110 cm. Deze haag mag op een hoogte van 180-200 cm in stand worden gehouden. De lage hagen nabij de nieuwe ingang moeten in stand worden gehouden op een dusdanige hoogte dat geen hinder voor het in- en uitrijdende verkeer kan ontstaan (60-70 cm). De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350 cm.



KWALITEITSVERBETERING – 1:1250

De bestemming van het plangebied is in het kader van het voorliggende plan te wijzigen van agrarisch met recreatie als nevenfunctie naar recreatief met agrarische activiteiten als nevenfunctie. In het kader van deze verandering zijn kwaliteitsbijdrages te leveren.

primair

Het afbouwen van de aardbeienteelt onder boogtunnels en de aspergeakker, het opruimen van het koeienpad is als primaire bijdrage te honoreren. De navolgende zaken zijn als aanvullende bijdrage te honoreren.

1) Kruiden- en faunarijk grasland

Het grasland tussen het ten oosten gelegen voetpad en de kampeerboerderij zal in zijn geheel als kruiden- en faunarijk grasland worden beheerd. Dit impliceert dat;

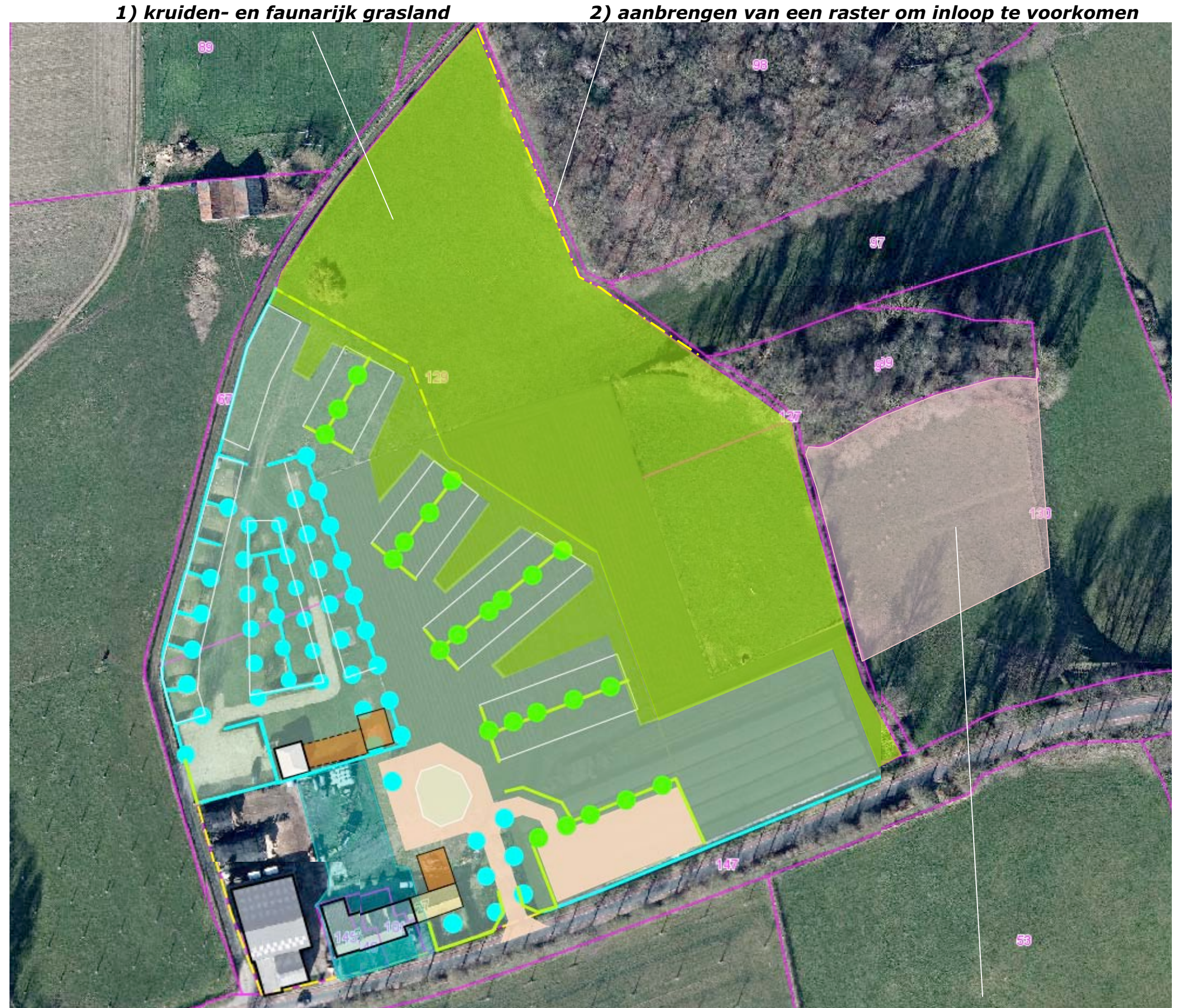
- na 15 juli zal worden gemaaid (in verband met het broedseizoen),
- geen bemesting meer zal worden opgebracht.

2) Aanbrengen raster

Om ongewenste betreding en verstoring door voetgangers en honden te voorkomen zal het voetpad aan de zuidwestkant wordt voorzien van een raster.

3) Wijngaard

De tamelijk steile helling ten oosten van het plangebied is oost- en zuidgericht en zal worden benut voor de aanleg van een wijngaard. De wijngaard ondersteunt het toeristisch potentieel van de regio en sluit aan bij de omschakeling van de activiteiten in het plangebied. In de noordwestelijke hoek van de geplande wijngaard is ruimte vrij te houden voor de plaatsing van een picknickset en een infobord over de wijngaard.



3) wijngaard Hoogcruts met infopunt en picknickset

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		H1	H2	B1
Omvang bij aanplant		80/100	40/60	16/18
Plantverband		4 p/m	4 p/m	nvt
Omvang van het element		295 m1	80 m1	23 st
Acer campestre	veldesdoorn			
Acer pseudoplatanus	esdoorn			
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els			
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			
Betula pendula	ruwe berk			
Betula pubescens	zachte berk			
Carpinus betulus	haagbeuk			6
Castanea sativa	tamme kastanje			5
Cornus mas	kornoelje, gele			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			
Corylus avellana	hazelaar			
Crateagus monogyna	meidoorn	1200		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			
Fagus sylvatica	gewone beuk			
Fraxinus excelsior	es			
Juglans regia	okkernoot			6
Ligustrum vulgare	liguster		320	
Ilex aquifolium	hulst			
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ratepopulier			
Populus trichocarpa	balsempopulier			
Prunus avium	zoete kers			6
Prunus padus	vogelkers			
Prunus lusitana	haagkers			
Quercus petraea	wintereik			
Quercus robur	zomereik			
Rhamnus catharticus	wegedoorn			
Rhamnus frangula	vuilboom			
Robinia pseudoacacia	acacia			
Rosa canina	hondsroos			
Rosa rubiginosa	egellantier roos			
Salix alba	schietwilg			
Salix aurita	geoorde wilg			
Salix caprea	boswilg			
Salix cinerea	grauwe wilg			
Salix fragilis	kraakwilg			
Sorbus aucuparia	lijsterbes			
Ulmus laevis 'Lobel'	resistente iep			
Tilia cordata	winterlinde			
Tilia platyphyllos	zomerlinde			
Viburnum opulus	gelderse roos			
Totaal		1200	320	23