

Villapark Wolfsberg

14 augustus 2013

bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Inhoud

Inleiding

Stand van zaken / tijdlijn / grondruil

Inventarisatie

Huidige situatie

Abiotische structuur - geomorfologie

Biotische structuur

Antropogene structuur - historische ontwikkeling

Beleid

Analyse

Programma

Concept

Landschapsplan

Inleiding

Livinvest heeft plannen voor de omvorming van camping Wolfsberg naar een vakantiepark (villapark). In augustus 2012 is door bureau Verbeek een inrichtingsvoorstel gedaan. Dit plan is destijds goed bevonden door de gemeente Eijsden-Margraten, de kwaliteitscommissie, de Provincie Limburg en de welstandscommissie.

Als gevolg van voortschrijdend inzicht heeft Livinvest besloten om het programma van wensen aan te passen. Het betreft:

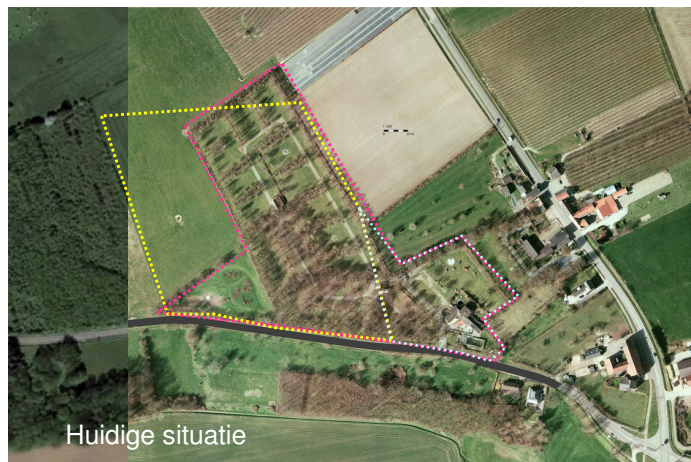
- Een grondruil, waarbij de kavel met voormalig bedrijfsgebouw en zwembaden overgenomen wordt door de agrarier ten oosten van het plangebied;
- Een grondruil, waarbij de noordelijke punt van het plangebied omgezet wordt van recreatief naar agrarisch grondgebruik (in verband met spuitcirkel van de boomgaard);
- Een grondruil, waarbij het weiland ten westen van de huidige camping omgezet wordt van agrarisch naar recreatief gebruik, m.a.w.: het wordt toegevoegd aan het plangebied.



Stedenbouwkundig voorstel / rekenmodel 2012



Visie / stedenbouwkundig landschapsplan 2012

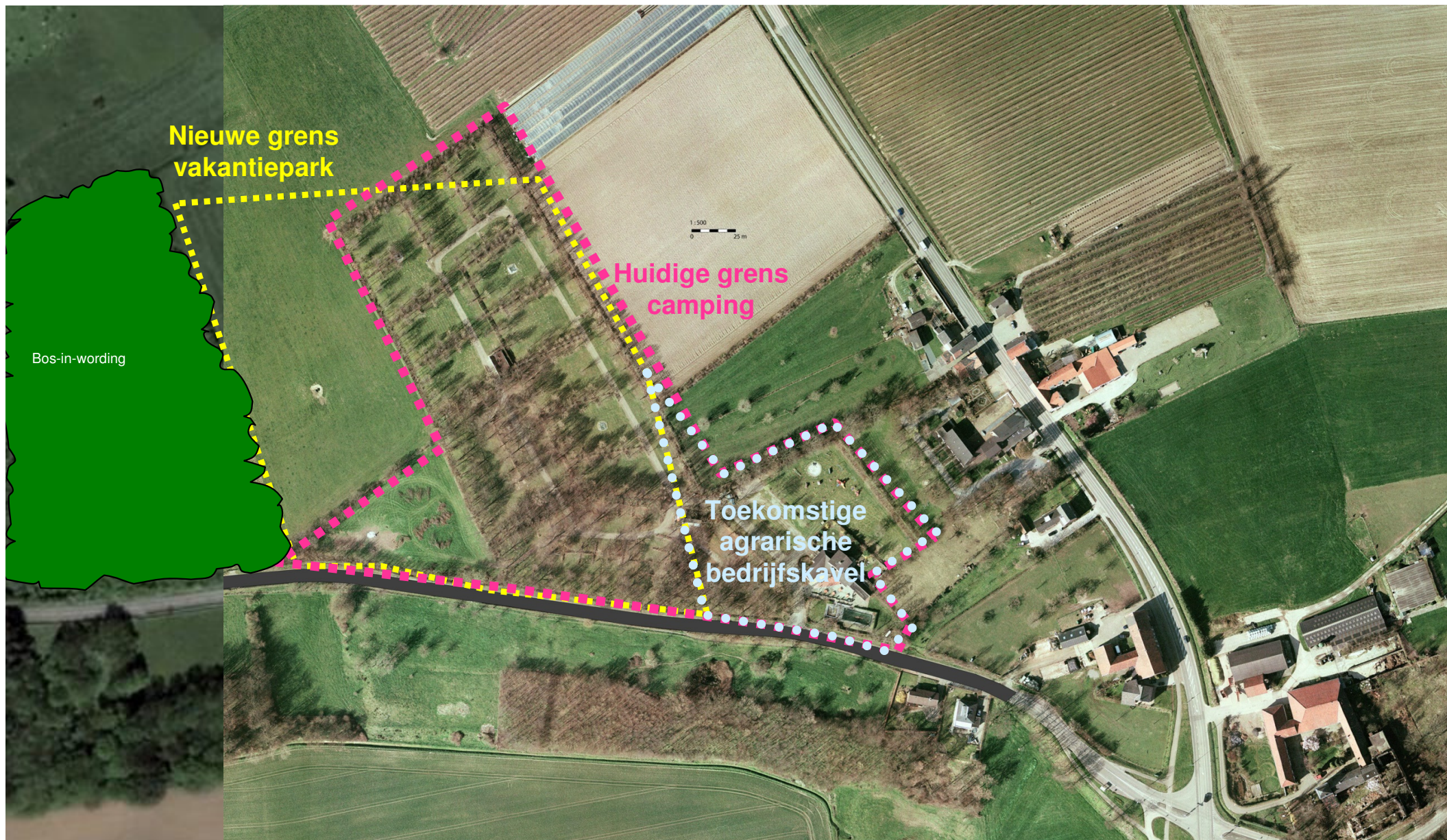


Ontwikkeling 2013

Grondruil

Positieve effecten grondruil:

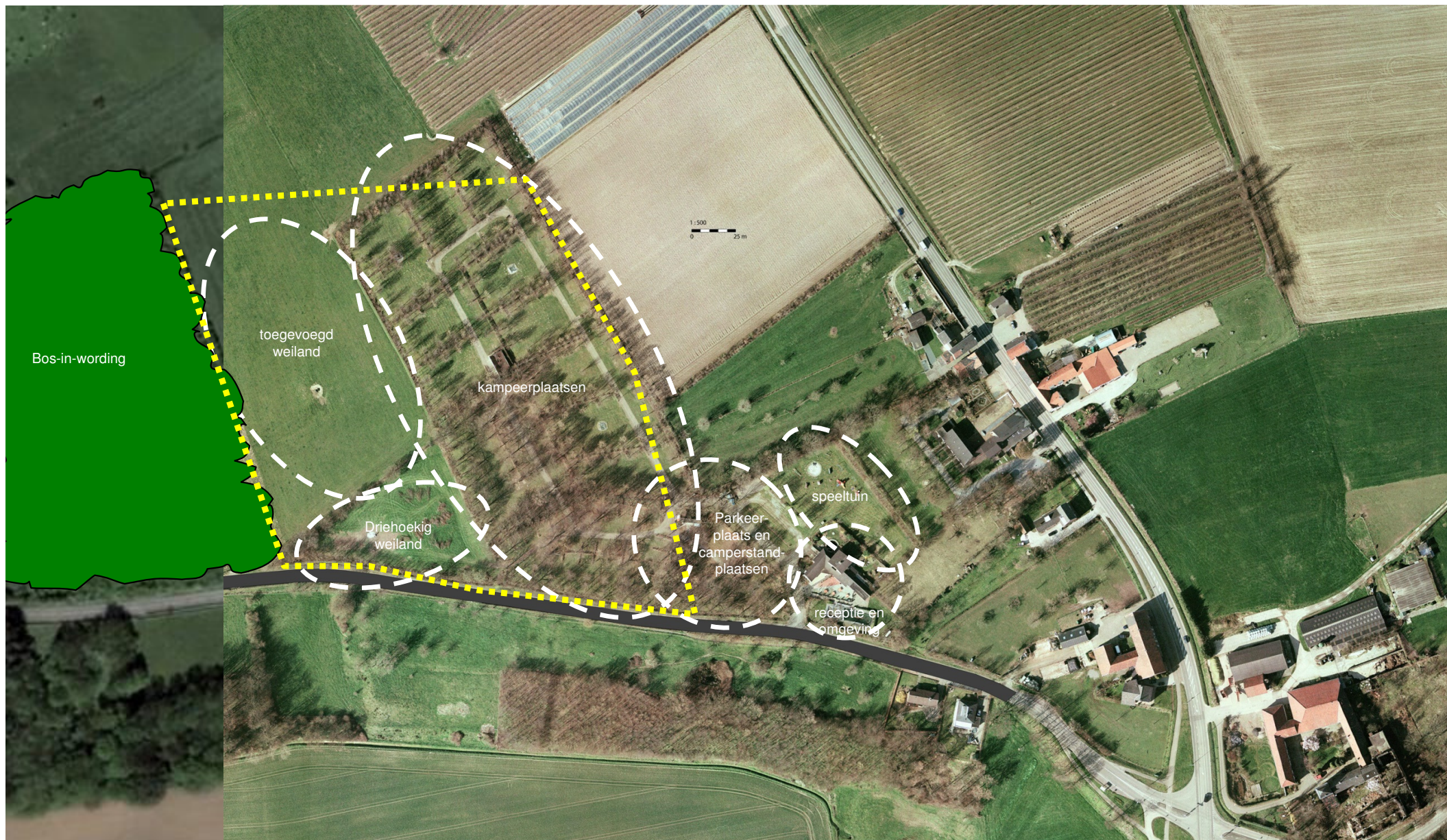
- Er ontstaat een grotere afstand tussen bestaande bebouwing en het nieuwe vakantiepark;
- De groensingel aan de noordzijde wordt versterkt;
- Een deel van het receptiegebouw wordt gesloopt en omgevormd tot woning;
- Op deze wijze zal er geen bedrijfswoning op het vakantiepark gerealiseerd worden;
- Ook de omliggende verharding en het zwembad worden opgeruimd;
- Dit plandeel wordt toegevoegd aan de agrarische bedrijfskavel en wordt ook als zodanig in gebruik genomen (weiland, koeien in de wei).



Inventarisatie

Huidige situatie

bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp





Entree / omgeving entree

bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp





Parkeerplaats en camperstandplaatsen



Speelterrein





Kampeersplaatsen

bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp



Driehoekig weiland



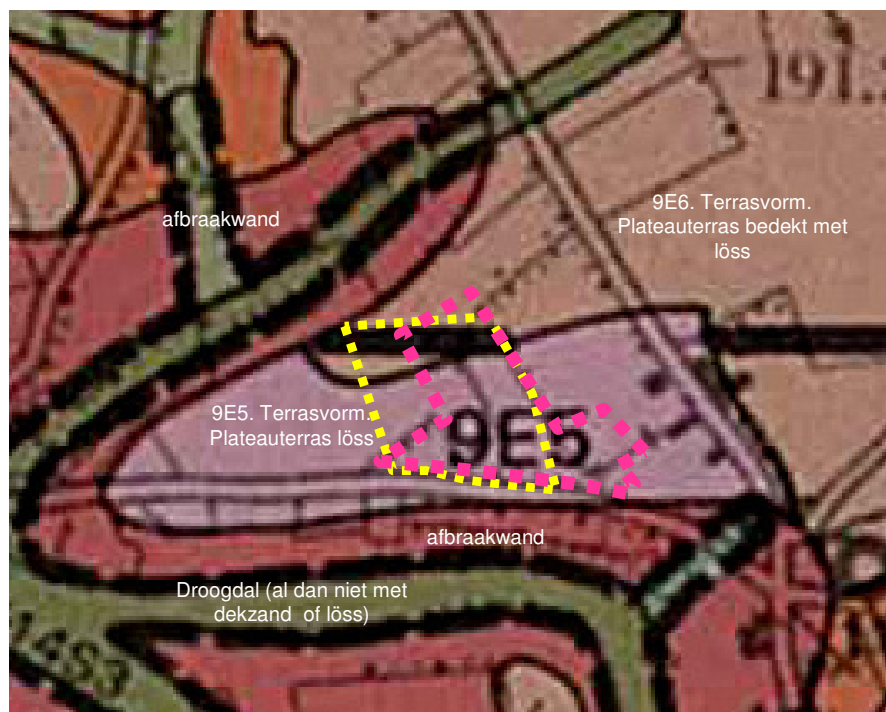
Zicht op omgeving



Zicht op camping vanaf N598



Zicht op camping vanaf de Kütersteenweg



geomorfologie



terreinmodel

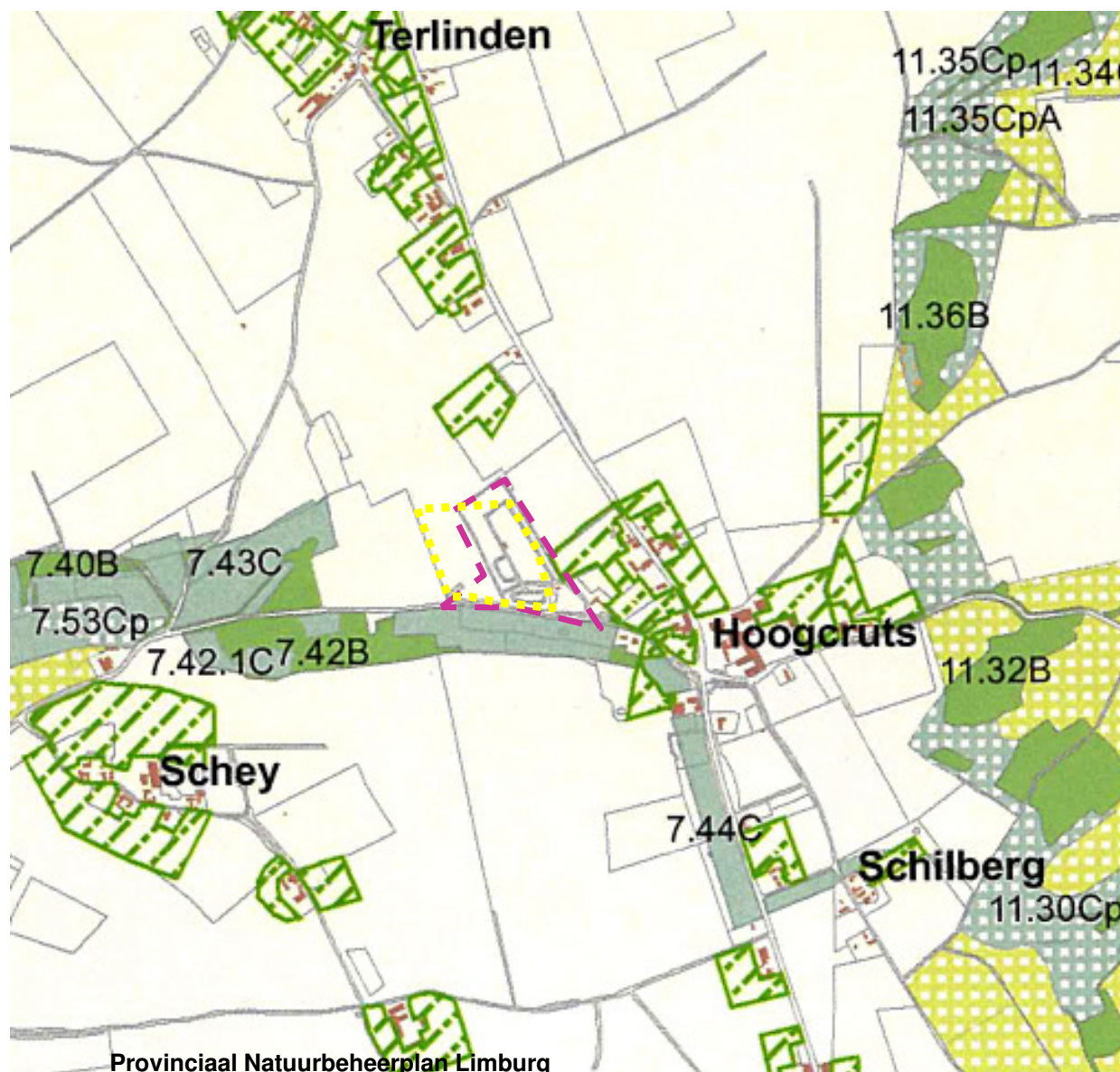
Inventarisatie

Abiotische structuur - geomorfologie



DTM (digitaal terrein model)

bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp



Gebiedscategorieën Natuurbeheer

- Natuur (A)
- Bos (B)
- Natuur met boscomponent (AB)
- Multifunctioneel bos (D)
- Natuur in verstedelijkt gebied (K)
- Nieuwe natuur verwerving (C/CR)
- Nieuwe natuur particulier natuurbeheer (Cp/ Cf/ CpR)
- Nieuwe natuur te vergraven (Cg)
- Nieuwe natuur stroomgeulverbreding (Cs)
- Nieuwe natuur met mogelijkheden voor Agrarisch Natuurbeheer (CA/ CpA/ CRA/ CpRA/ CfA/ CgA/ CoA)
- Natuur(compensatie)projecten & groene tegenprestaties (Co)

Gebiedscategorieën Agrarisch Natuurbeheer

- Agrarisch beheersgebied (Gb / GbR/ Hb)
- Ruime jas beheersgebied (Rj)
- Hamstergebied (HAM)
- Akkervogelgebied (AKK)
- Ganzenfoerageergebied (GAN)

Gebiedscategorieën Landschapsbeheer

- Landschapsgebied
- Inrichtingsgebied voor Hoogstamboomgaarden en knip- of scheerheggen

Overige kaartelementen

- Provinciegrens
- ZLZ Regio codes (NLO/ NLW/ MDN/ PLV/ MLO/ MLW/ MDZ/ ZLN/ ZLZ)
- *2.51Cp Deelgebied codes

Inventarisatie

Biotische structuur

bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Biotiek

7.42 B

Wolfsberg II

Beschrijving

Het natuurgebied Wolfsberg ligt op de op het zuiden geëxponeerde dalwand van de Noorgrub. Het uit relatief jonge, loof- en naaldbossen, populierenaanplant en bermstruweel bestaande gebied vormt een belangrijke schakel tussen de hellingbossen langs de Voer en Gulp. Op de Wolfsberg zijn drie dassenburchten aanwezig. Voorts is er het potentieel leefgebied voor bos(rand)vlinders (Sleedoornpage) en bevindt zich hier een van de grootste Roekenkolonies in Limburg.

Doeltypen

A 1.1	Wintereiken-Beukenbos
A 1.2	Parelgras-Beukenbos
A 2.1	Doornstruweel
A 2.2	Bermstruweel

7.43 C

Wolfsberg III

Beschrijving

Vrij steile, relatief kalkrijke hellingen met enkele gedegradeerde graften bestonden tot de jaren '90 uit loofhoutaanplant. Inmiddels zijn ze gekapt en vindt er extensieve begrazing plaats, waardoor de oorspronkelijke vegetatie zich langzaam herstelt. Op sommige delen zijn weer bomen aangeplant, door het achterwegen blijven van verder beheer omgeven door ruigte.

Doeltypen

A 1.1	Wintereiken-Beukenbos
A 2.1	Doornstruweel
A 2.2	Bermstruweel
A 5.3	Heischraal grasland
A 5.5.1	Kamgrasweide
A 8.6	Voedselrijke plassen (2 poelen)
A 6.2	Graften
B 6.9	Ecologisch waardevolle boomgaarden

7.44 C

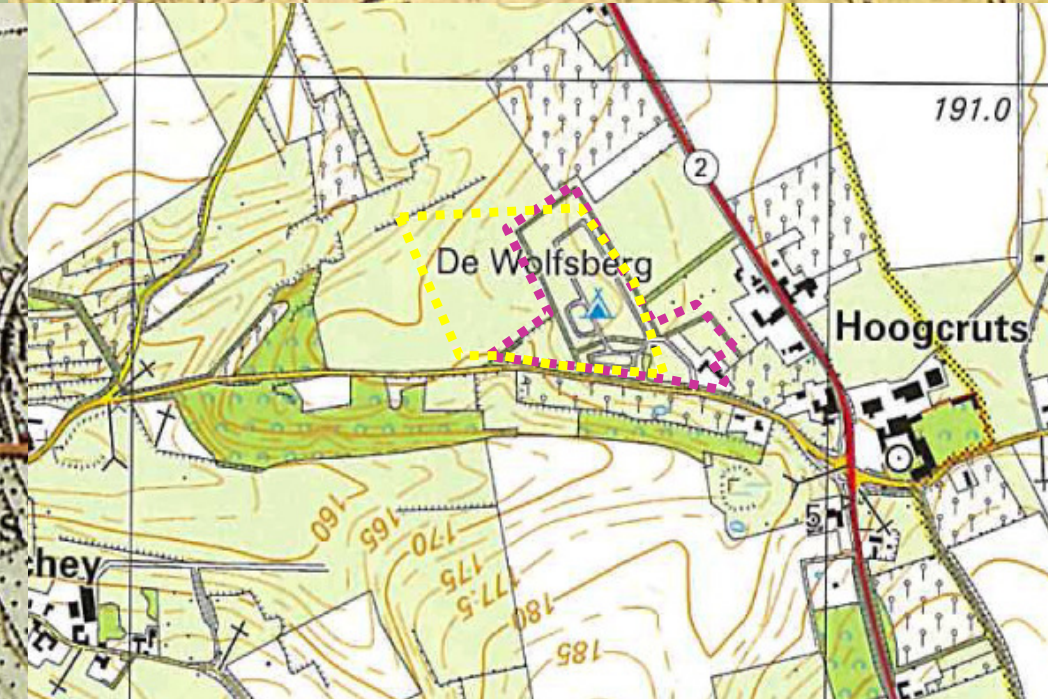
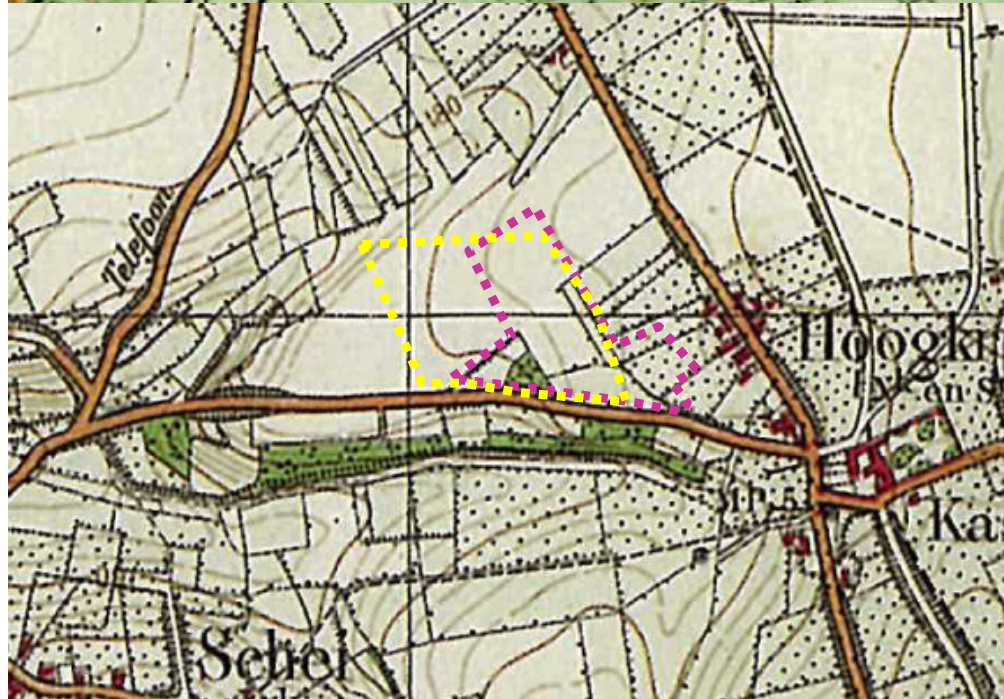
Hoogcruts I

Beschrijving

Het betreft een smalle strook grasland langs de weg naar de Planck en de bermen van het zijweggetje welke een verbindende schakel (met 7.45 F) vormen tussen het Gulpen- en Noordal. Natuurontwikkeling in de vorm van de aanleg van bos en struweel is gericht op de versterking van de migratieroutes voor de fauna (Das en andere marterachtigen, vogels, herpetofauna en bos(rand)vlinders).

Doeltypen

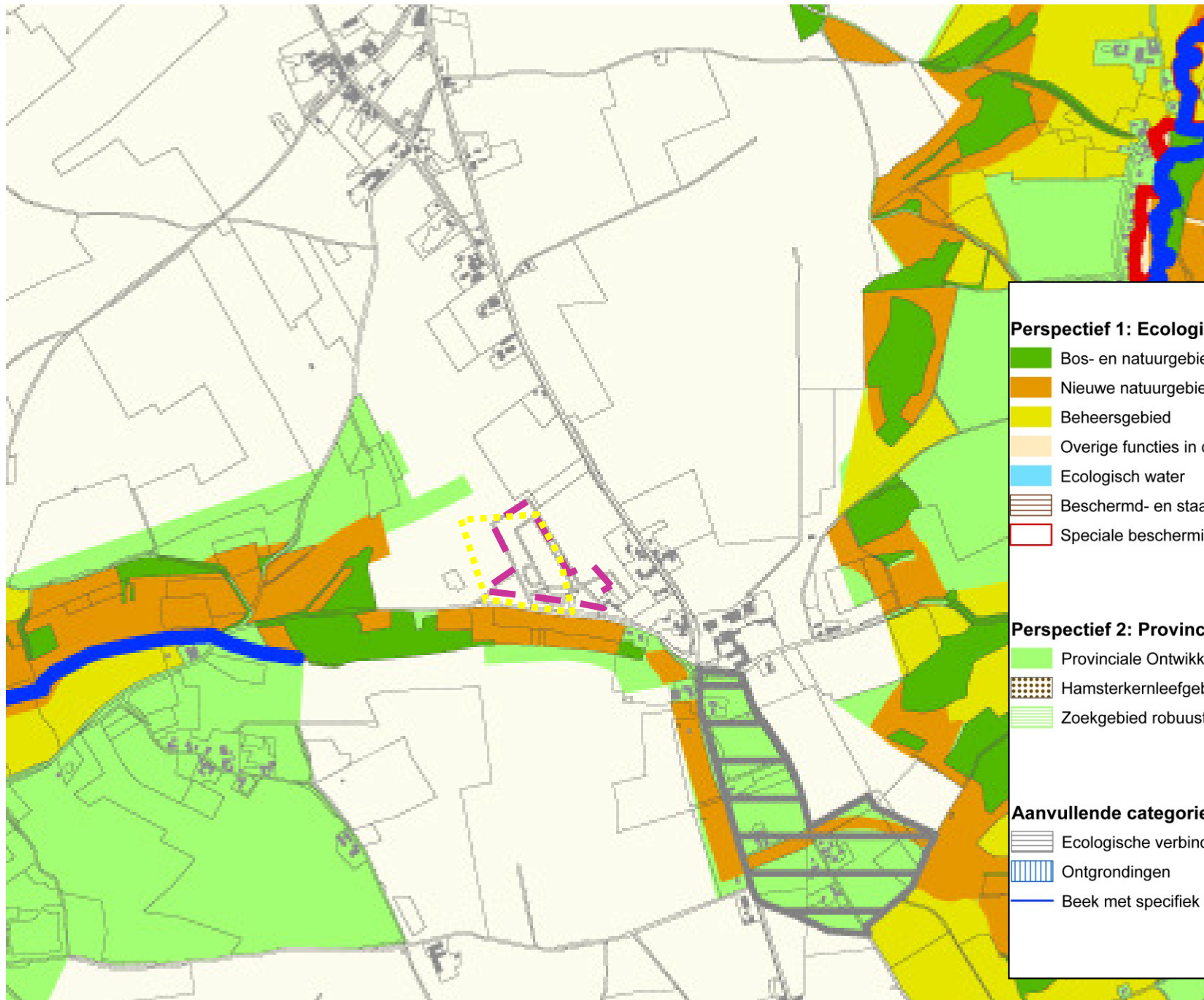
A 1.1	Wintereiken-Beukenbos
A 2.1	Doornstruweel
A 5.5.2	Glanshaverhooiland
B 6.5	Ecologisch waardevolle bermen en greppels langs wegen



Inventarisatie

Historische ontwikkeling

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp



Perspectief 1: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

- Bos- en natuurgebied
- Nieuwe natuurgebied
- Beheersgebied
- Overige functies in de EHS
- Ecologisch water
- Beschermd- en staats-natuurmonument
- Speciale beschermingszone Vogel- en Habitatrichtlijn

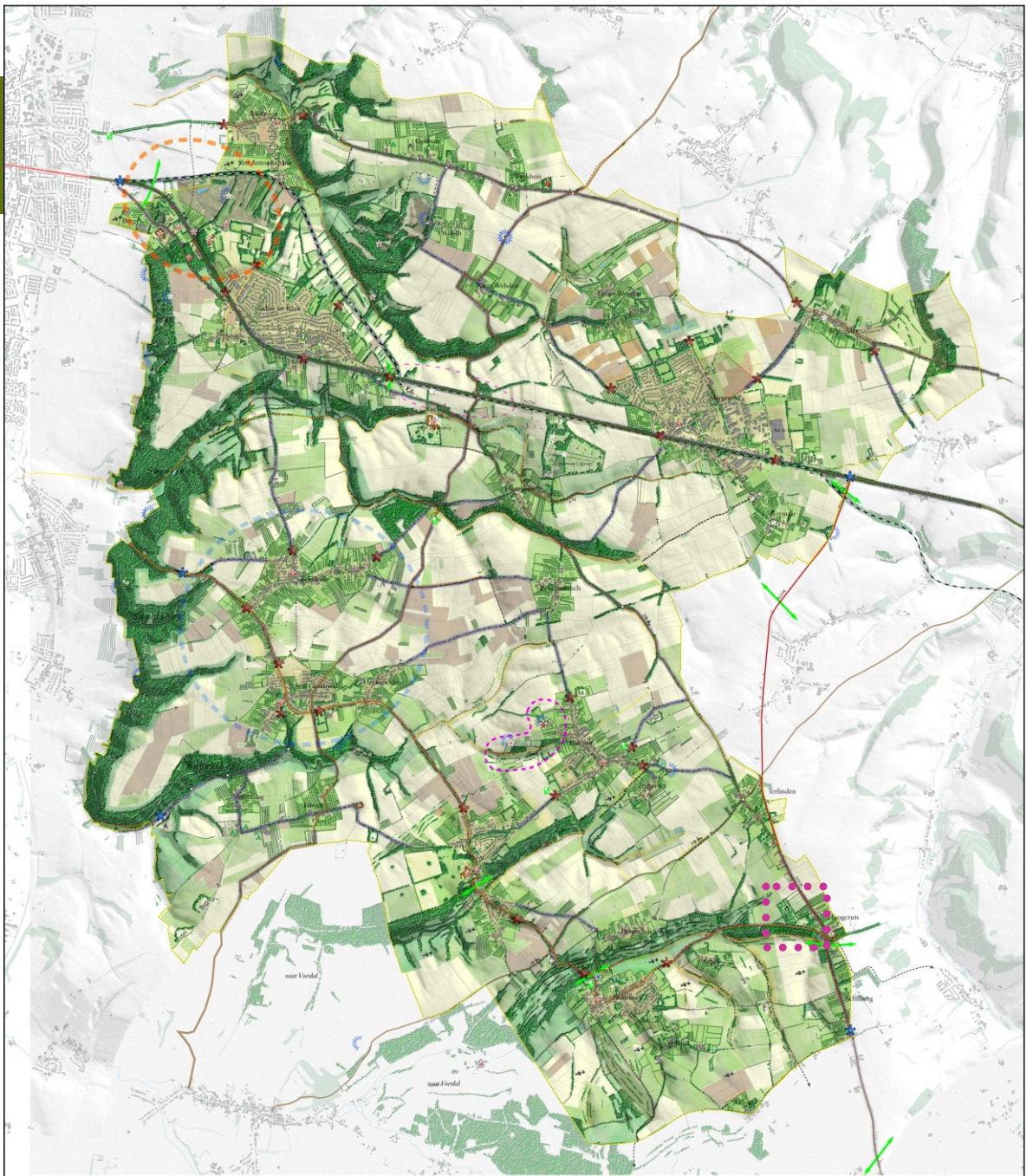
Perspectief 2: Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)

- Provinciale Ontwikkelingszone Groen
- Hamsterkernleefgebied
- Zoekgebied robuuste verbinding

Aanvullende categorie

- Ecologische verbindingszone
- Ontgrondingen
- Beek met specifiek ecologische functie

Beleid



Legenda

ecosysteem

- bos- en bosrand
- natuuri- en zoomvegetatie
- gracht
- laan
- bosrand
- markante boom / aldirne boom
- hoogstaansluitboomgang onomd met hagen
- laagstaansluitboomgang
- haag
- bloemrijke riet / akeraland
- natuurlijke grachten
- intensieve grachten
- extensieve akkers (akkerrijke akkers)
- faunapassage

watersysteem

- droogdal
- beek
- St. Brigida-bron

infrastructuur

- weg
- provinciale weg
- herintrekkende weg Sleken - Grousveld
- entree gemeente National Landship
- entree kern

invariantie en mutatie

- potentiële verbinding, wandel- en/of fietspad
- potentiële verbinding, ruimtelijke
- recreatief start of eindpunt
- bereikbaarheid
- camping
- uitstapplaats
- publiekplein/startpunt in bijvoorbeeld hoogstaansluitboomgang
- kortere reis
- aanbrengen landschapspunt
- rookgebied recreativetrandpunt
- ruimte voor landschapsoverwaking
- rookgebied thematiserende fruit/bloemen

aanbevelingen

- (aankent)groene / archeologisch en/of geologisch monument
- (aankent) monumentale boere
- klooster
- merck
- wegkruis
- "Poort van het Heerendaal"
- overwielingsklooster molen van Banzhoe
- historische noot
- meest voorrangrijke transport

overig

- alder intensiteit
- (aankent) extra-groen activiteiten
- nieuw boswoninglocatie woningbouw in dorpsrand
- (aankent) Aankent



Heukelom Verbeek

landschapsarchitectuur
project LOP-Margraten

onderzoek:	landschapsonwikkelingsplan
projectnr:	PL-150.600
blad:	704

opdrachtgever gemeente Breda

kon. julianastraat 21a tel. +31(0) 20 6271 40
6271 ch gulpen fax +31(0) 20 6271 41



Legenda

groenstructuur

- bos- en houtkant
- mantel- en zoomvegetatie
- graft
- laan
- bomenrij
- markante boom / solitaire boom
- hoogstamfruitboomgaard omzoomd met hagen
- laagstamfruitboomgaard
- haag
- bloemrijke berm / akkerland
- natuurlijke graslanden
- intensieve graslanden
- extensieve akkers (kruidenrijke akkers)
- faunapassage

watersysteem

- droogdal
- beek
- St. Brigidabron
- waterbuffer

infrastructuur

- weg
- provinciale weg
- herinrichten weg Slenaken - Gronsveld
- entree gemeente Nationaal Landschap
- entree kern

toerisme en recreatie

- potentiële verbinding, wandel- en/of fietspad
- potentiële verbinding, ruiterroute
- recreatief start of rustpunt
- bezienswaardigheid
- camping
- uitzichtpunt
- parkeerplaats/startpunt in bijvoorbeeld hoogstamboomgaard
- koetsierroute
- aanbrengen landschapskunst
- zoekgebied recreatietransferium
- ruimte voor landgoedontwikkeling
- zoekgebied themafietsroute fruit/bloesem

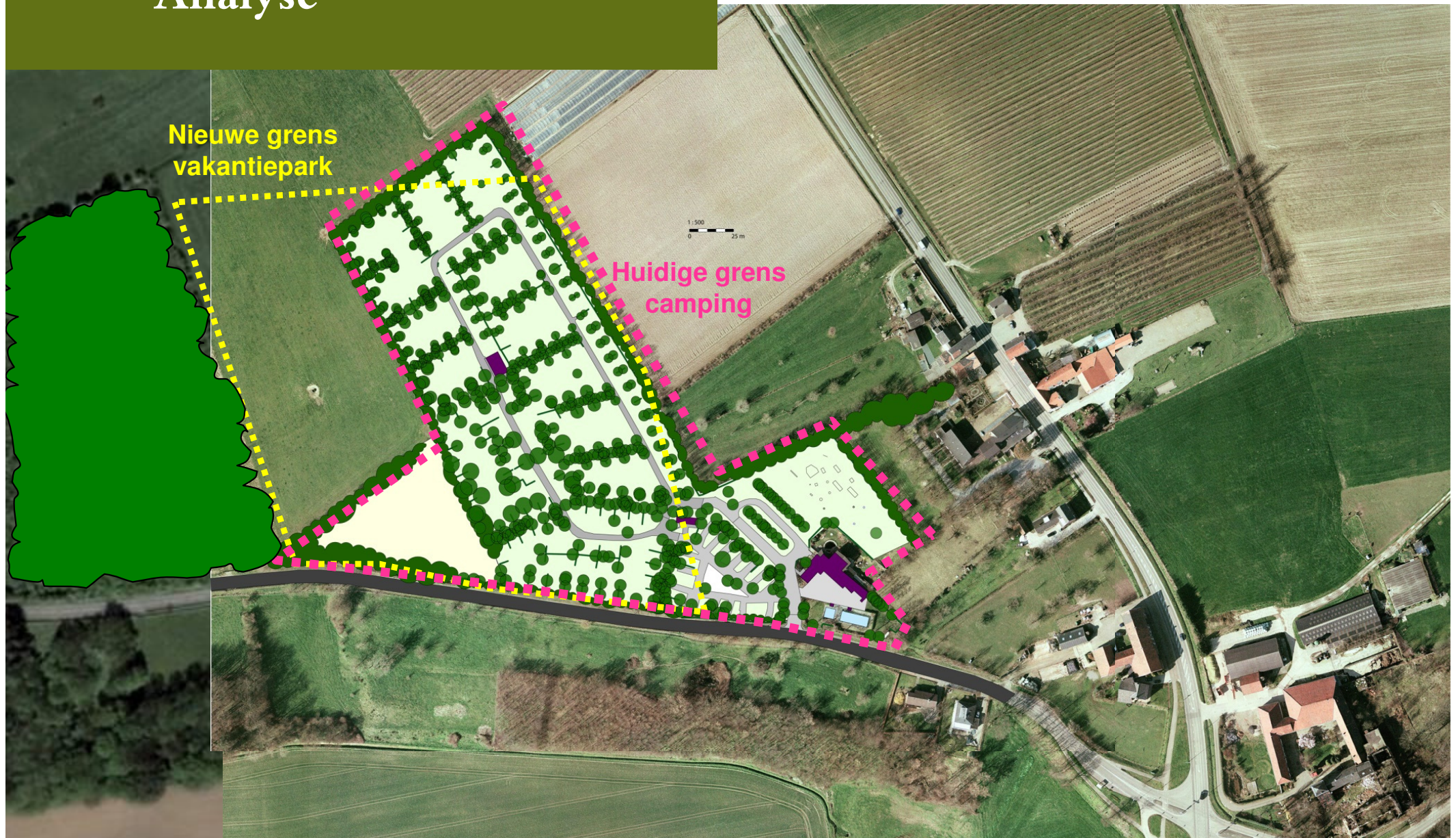
cultuurhistorie

- (kalksteen)groeve / archeologisch en/of geologisch monument
- kasteel / monumentale hoeve
- klooster
- molen
- kerk
- wegkruis
- 'Poort van het Heuvelland'
- ontwikkelingslocatie molen van Banholt
- historische route
- tracé voormalig transpoor

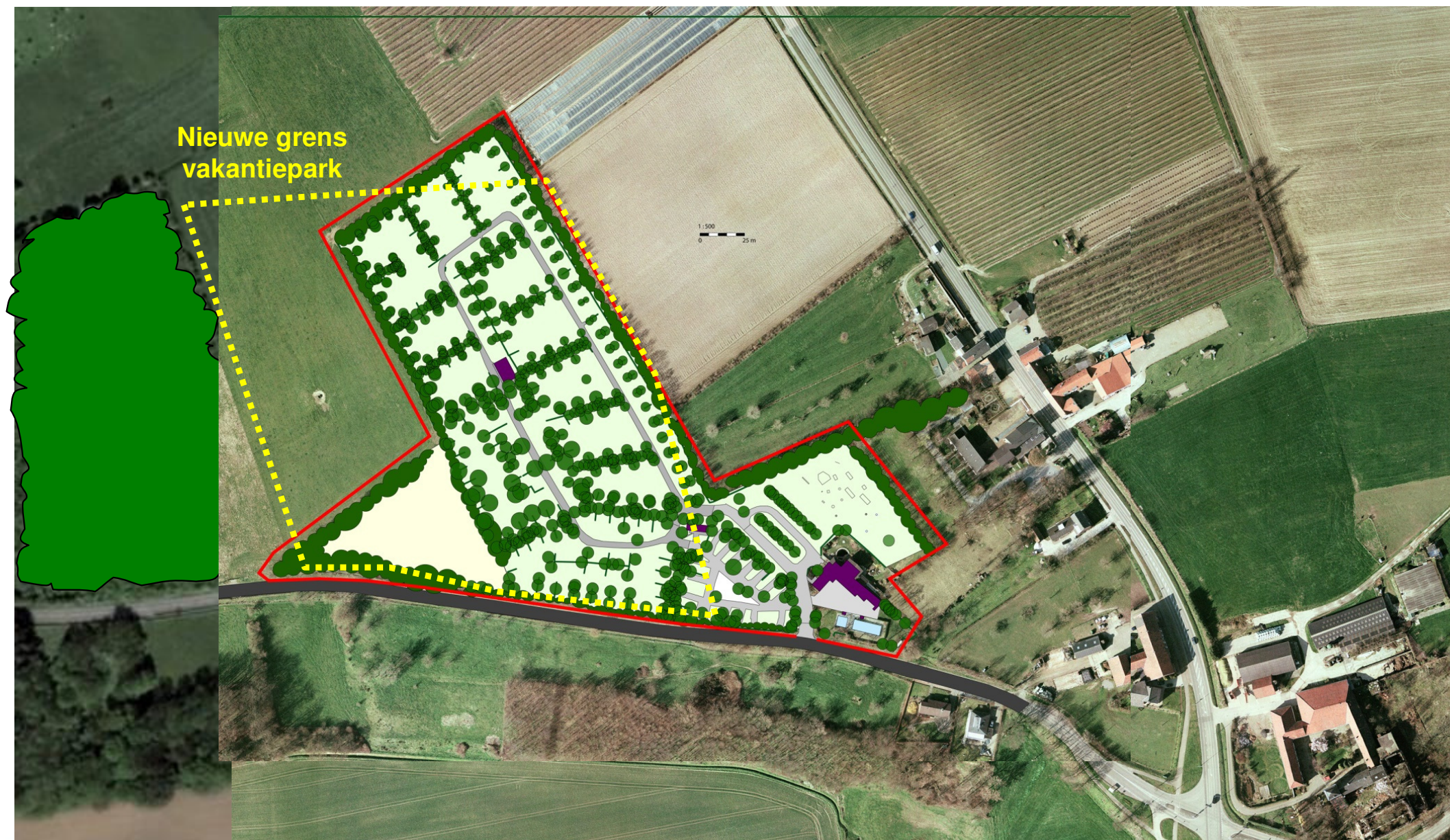
overig

- akker intensief
- stimuleren agro-plus activiteiten
- nieuwbouwontwikkelingslocatie woningbouw in dorpsrand
- concessie Ankersmit

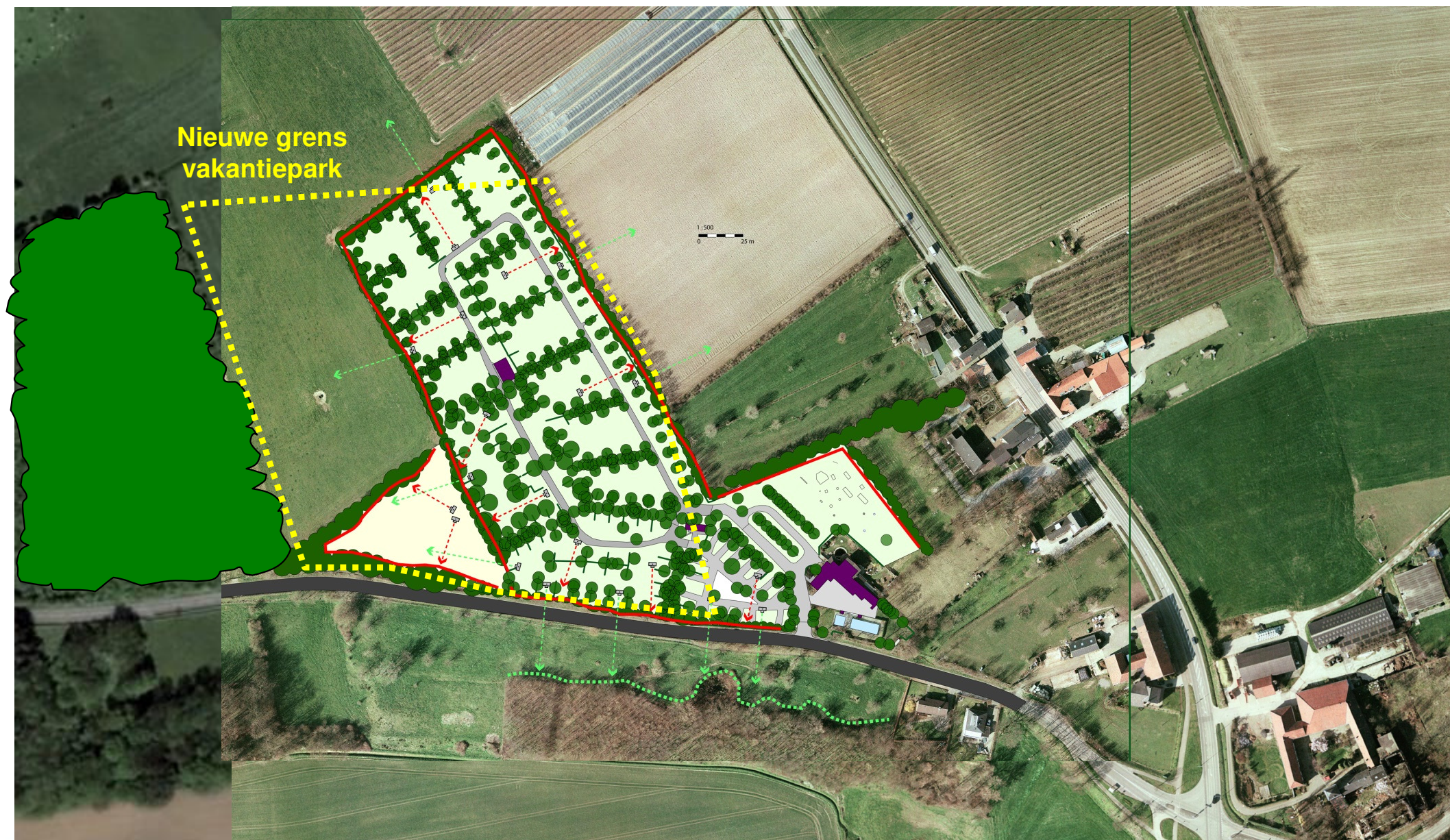
Analyse



Huidige situatie



Zicht op plangebied



Zicht vanuit plangebied op omgeving



Verkavelingsstructuur / ruimtes camping

bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp



Parkachtige sfeer camping

bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Analyse

Conclusie

Ligging op plateauterras / interessant microreliëf aanwezig

Nauwelijks zicht vanuit de omgeving op het plangebied (afhankelijk van jaargetijde)

Nauwelijks zicht vanuit het plangebied op de omgeving. Weinig relatie met omliggende structuur als gevolg van introverte karakter.

Verkavelingsstructuur plangebied

Ruimtes bepaald door boomstructuur

Daarin onderverdeling agv haagstructuren (hagen versterken deze parcellering op maaiveld / ooghoogte)

Karakter binnen plangebied

Sfeer 'kampeerdeel': park-/bosachtig

Sfeer receptie en directe omgeving: rommelig / versteend

Driehoekig weiland: prachtige, omzoomde ruimte

'Nieuwe' weiland: nu open van karakter.

Programma van wensen

PvW - Livinvest:

Vakantiewoningen:	- 12 persoons (oppervlakte 120 m2):	4
	- 8 persoons (oppervlakte 80 m2):	10
	- 4-6 persoons (oppervlakte 70 m2):	48
	totaal -----	62

Centrumvoorziening (receptie, horeca, terras, fietsverhuur)

Parkeernorm: 1,5

Grondruil.

Pvw - overheid

- Inpassing villapark;
- Tegenprestatie 1 op 5 (binnen en/of buiten plangebied);
- Afkoppelen hemelwater.

PvW - analyse

Zie opbouw concept

Opbouw concept

casco

Bomenlaag

Plandeel bestaande camping omvormen tot parkachtig / bosachtig karakter, waarbij de parcellering niet meer heel duidelijk aanwezig is.

Aanvullen boomgroepen en solitaire bomen om ogenschijnlijk willekeurige structuur te bereiken.

Plandeel 'voormalig agrarisch perceel': omvormen tot parkachtig karakter, dat qua sfeer aansluit op bovenstaand concept.

Verwijderen haagstructuren op camping

Hagen verwijderen om parcellering te doorbreken

Afkoppelen hemelwater - creëren van extensieve groenstrook door totale plangebied

Landschappelijk thema oppakken om relatie met landschap/ondergrond te versterken. Op terrein is duidelijk een laagte aanwezig, die als basis gaat dienen voor het watersysteem van het plangebied. Deze laagte zal uitmonden in een wadi-reeks in het 'driehoekige weiland', als onderdeel van een extensief beheerde zone met natuurspeelplek.

Nieuwe, visueel aantrekkelijke weg toevoegen als centraal element in het 'landgoed'

Boog toevoegen, met duidelijk begin en einde;

Chalets / woningen & parkeren

Landschapsplan opbouw



Huidige structuur camping

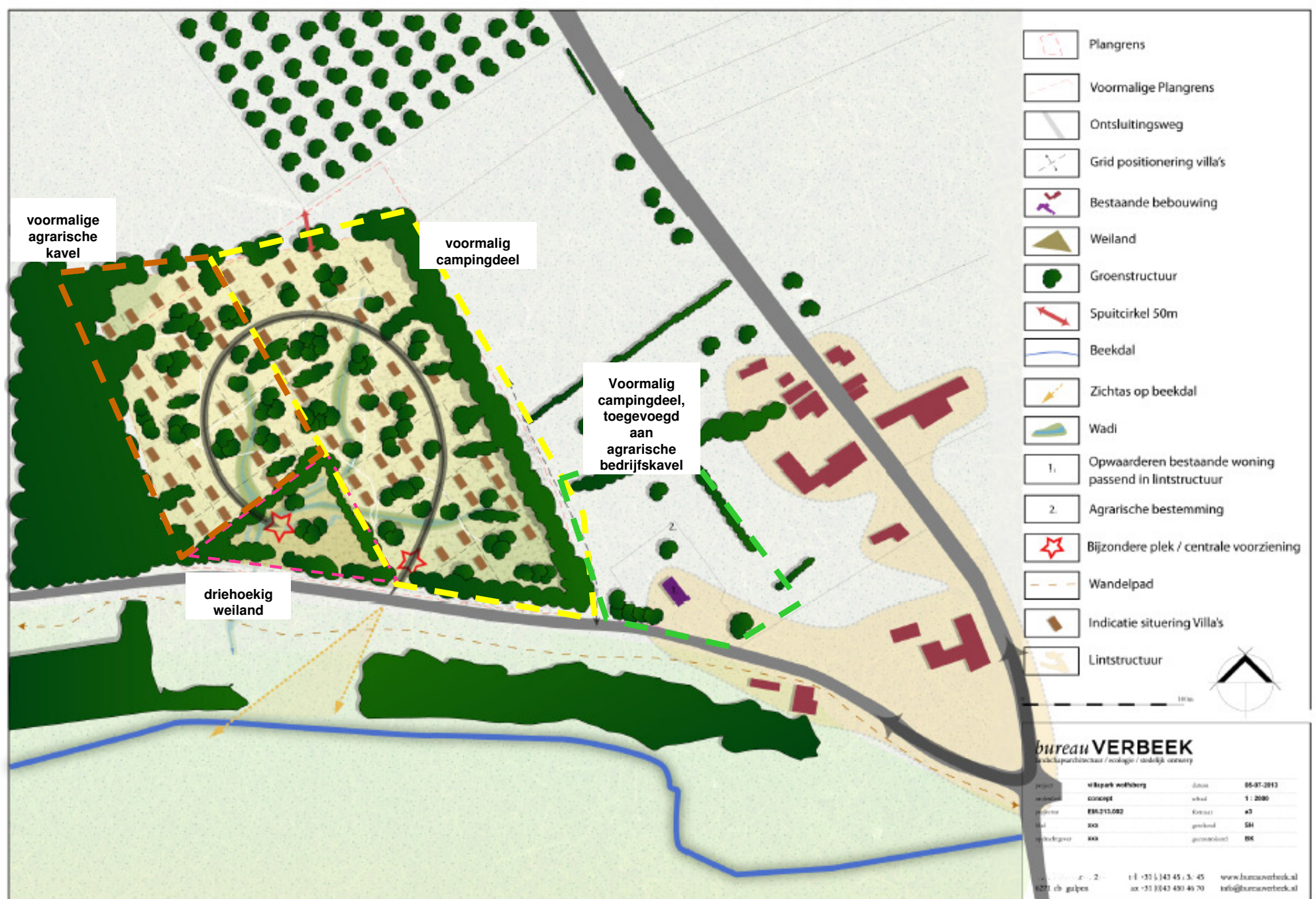
bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp



Huidige structuur, zonder infrastructuur en sanitairgebouwen

bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp





1:500
0 25 m

legenda

- beplanting bestaand/omgeving
- markante boom nieuw
- boom nieuw
- boom parkeerplaats nieuw
- boom in wandelwiel nieuw
- houteal nieuw
- houteal bestaand
- bungalows (type A,B,C)
- hoofdgebouw
- bestaande bebouwing
- wadi
- extensief gras
- lantarenpalen
- hoofdweg met rammelstrook
- ontsluiting parkeren
- grasparkeer
- plein hoofdgebouw
- openbare weg
- vloender
- grasstenen
- graspad
- plangrens
- diepteoekig wetland



Concept - 2013

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp



legenda

- beplanting bestaand/ omgeving
- markante boom nieuw
- boom nieuw
- boom parkeerplaats nieuw
- boom in wadreeks nieuw
- houtwal nieuw
- houtwal bestaand
- bungalows (type A,B,C)
- hoofdgebouw
- bestaande bebouwing
- wadi
- extensief gras
- lantaarnpalen
- hoofdweg met rammelstrook
- ontsluiting parkeren
- grasparkeerens
- plein hoofdgebouw
- openbare weg
- vlonder
- grasstenen
- graspad
- plangrens
- driehoekig weiland

Deelgebieden





fietsverhuur



terras



Referentiebeeld
centrumvoorziening



Referentiebeeld parkeren in
boomgaard

Deelgebied centrumvoorziening

bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp



Extensieve zone / wadi-reeks

bureau **VERBEEK**
 landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp



Architectuur:

- Verwijzing naar de plek
- Ingetogen qua kleur
- Opgenomen in bomenstructuur
- Ontsluiting door halfverhard pad



Uitsnede cluster van woningen

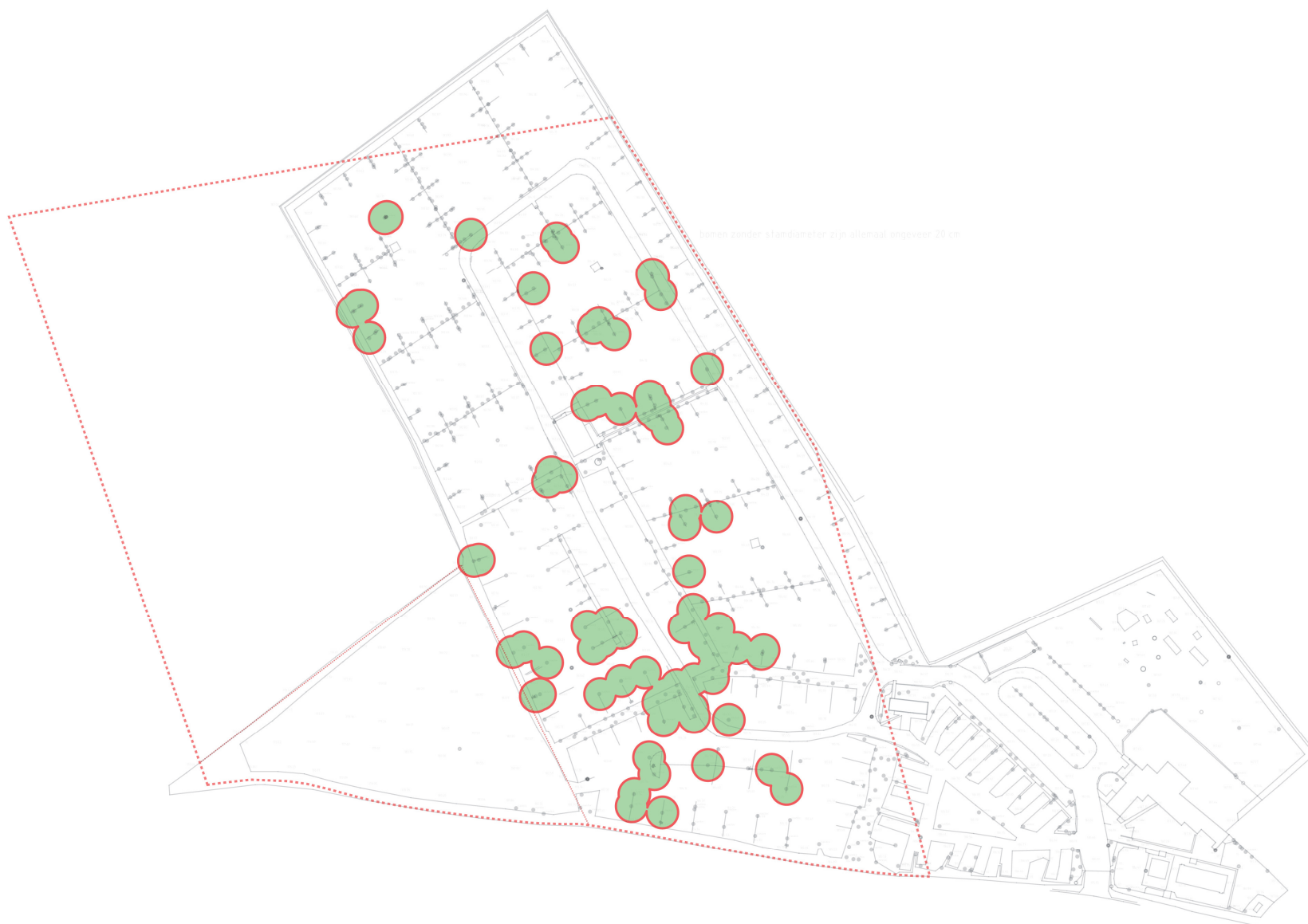


Extensief grasland / bufferreeks / natuurspeelplek

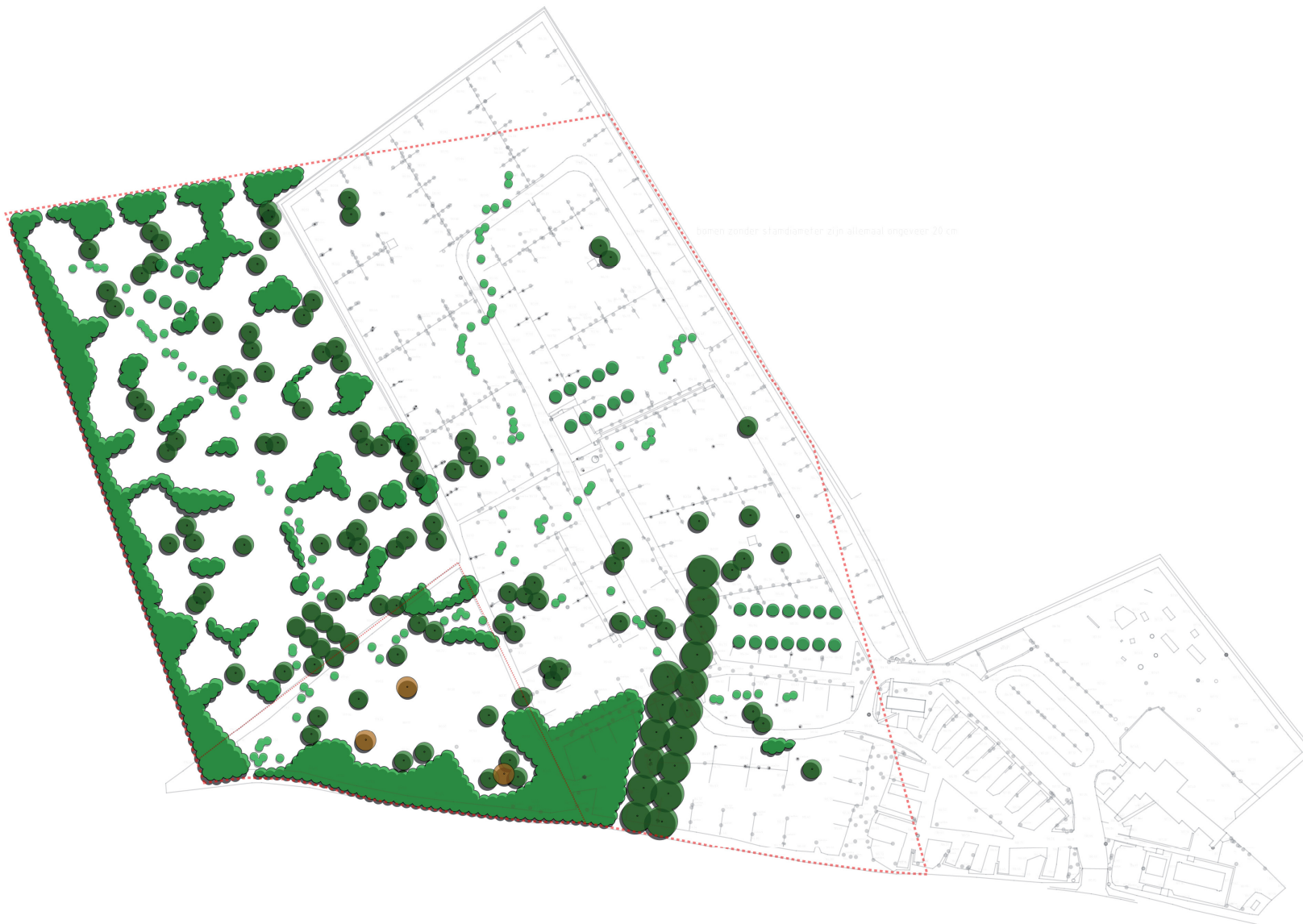
bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Overzicht beplanting





Te verwijderen beplanting



Berekening tegenprestatie

	A	B	C
1	Vakantiepark Wolfsberg		
2	Tegenprestatieberekening		
3	Datum: 14-08-2013		
4			
5			
6	Binnen plangebied nieuw vakantiepark		
7			
8	Verharding, te verwijderen	Ontsluitingsweg	1686
9		TOTAAL	1686
10			
11	Bebouwing, te verwijderen	Sanitairgebouw	141
12		TOTAAL	141
13			
14	Verharding, nieuw	Primaire wegen (camping ontsluitingsweg)	1541
15		Rammelstrook langs primaire weg	292
16		Secundaire wegen	1278
17		Terras centraal gebouw	673
18		Parkeerplaatsen	1522
19		Terrassen bij woningen (aanneem 15m2/woning)	930
20		TOTAAL	6236
21			
22	Bebouwing, nieuw	4 x 12 persoons villa's (120 m2)	480
23		10 x 8 persoons villa's (80 m2)	800
24		48 x 4-6 persoons villa's (70 m2)	3360
25		Centraal gebouw	282
26		TOTAAL	4922
27			
28	Buiten plangebied nieuw vakantiepark		
29			
30	Bebouwing, te verwijderen	Te verwijderen (deel v. receptiegebouw + zwembad)	515
31		TOTAAL	515
32			
33	Verharding, te verwijderen	Te verwijderen	2071
34		TOTAAL	2071

38				
39	Sloop bebouwing	656		
40	Nieuwe bebouwing	4922		
41	Saldo	4266	toename	
42				
43	Verwijderen verharding	3757		
44	Nieuwe verharding	6236		
45	Saldo	2479	toename	
46				
47	Conclusie: toename bebouwing en verharding		6745	m2
48	Norm 1:5		33725	m2
49				
50	driehoekig weiland	-	4200	m2
51	wadi's en extensieve zone camping	-	1540	m2
52				
53	Totaal, te compenseren natuurontwikkeling (m2) buiten plangebied		27985,00	m2
54	Gehanteerd bedrag per m2: € 7,00		€ 195.895,00	
55				