



Villapark Wolfsberg

22 november 2013

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

Inhoud

Inleiding

Stand van zaken / tijdslijn / 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:

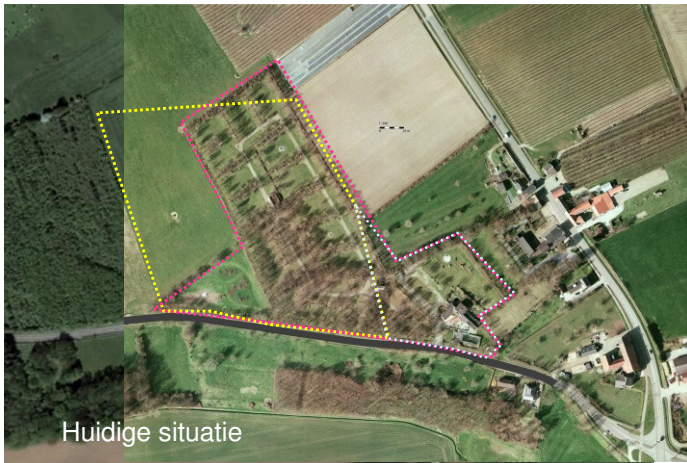
- Een grondruil, waarbij de kavel met voormalig bedrijfsgebouw en zwembaden overgenomen wordt door de agrarier ten oosten van het plangebied;
- Een grondruil, waarbij de noordelijke punt van het plangebied omgezet wordt van recreatief naar agrarisch grondgebruik (in verband met spuitcirkel van de boomgaard);
- 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

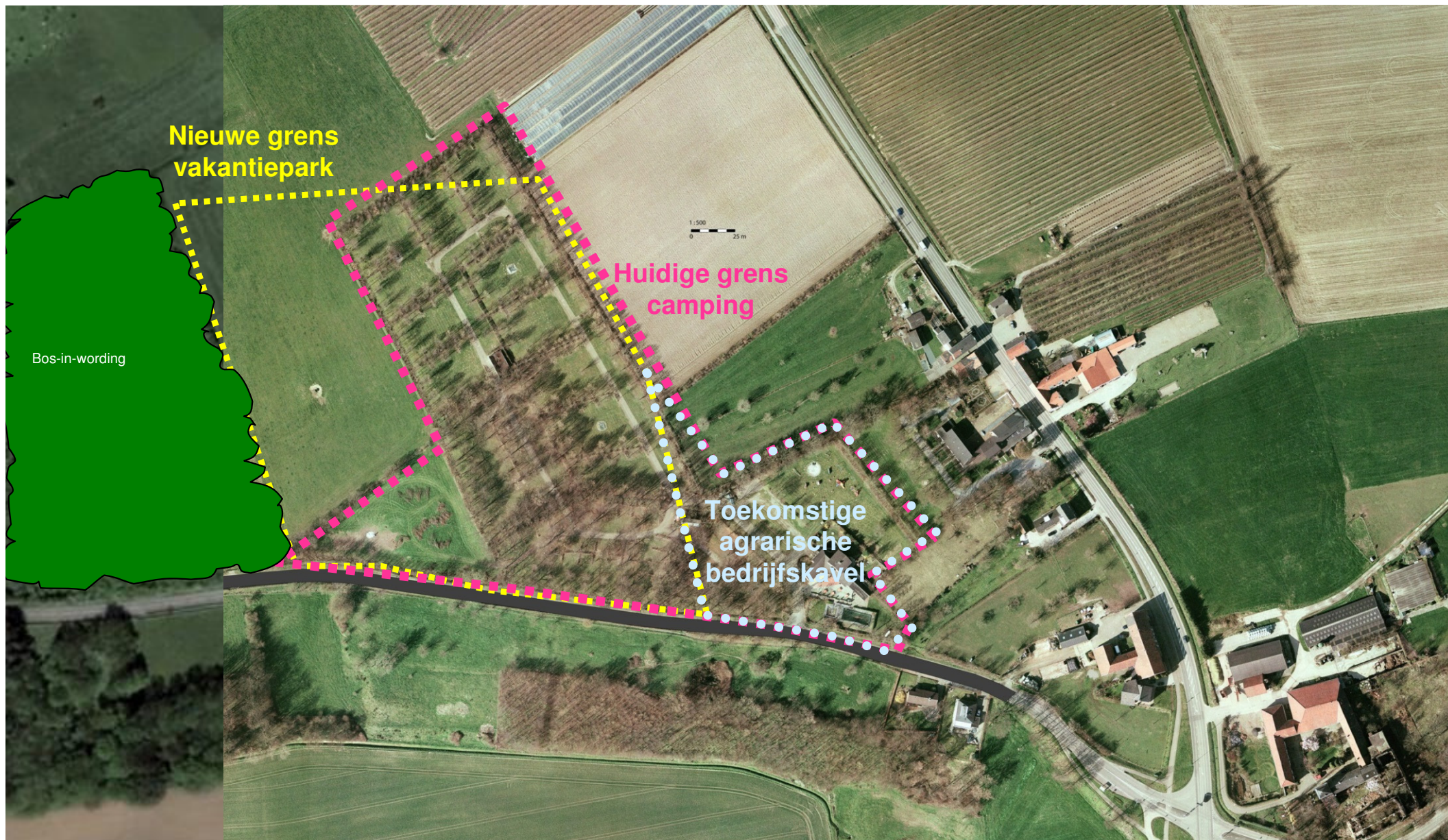


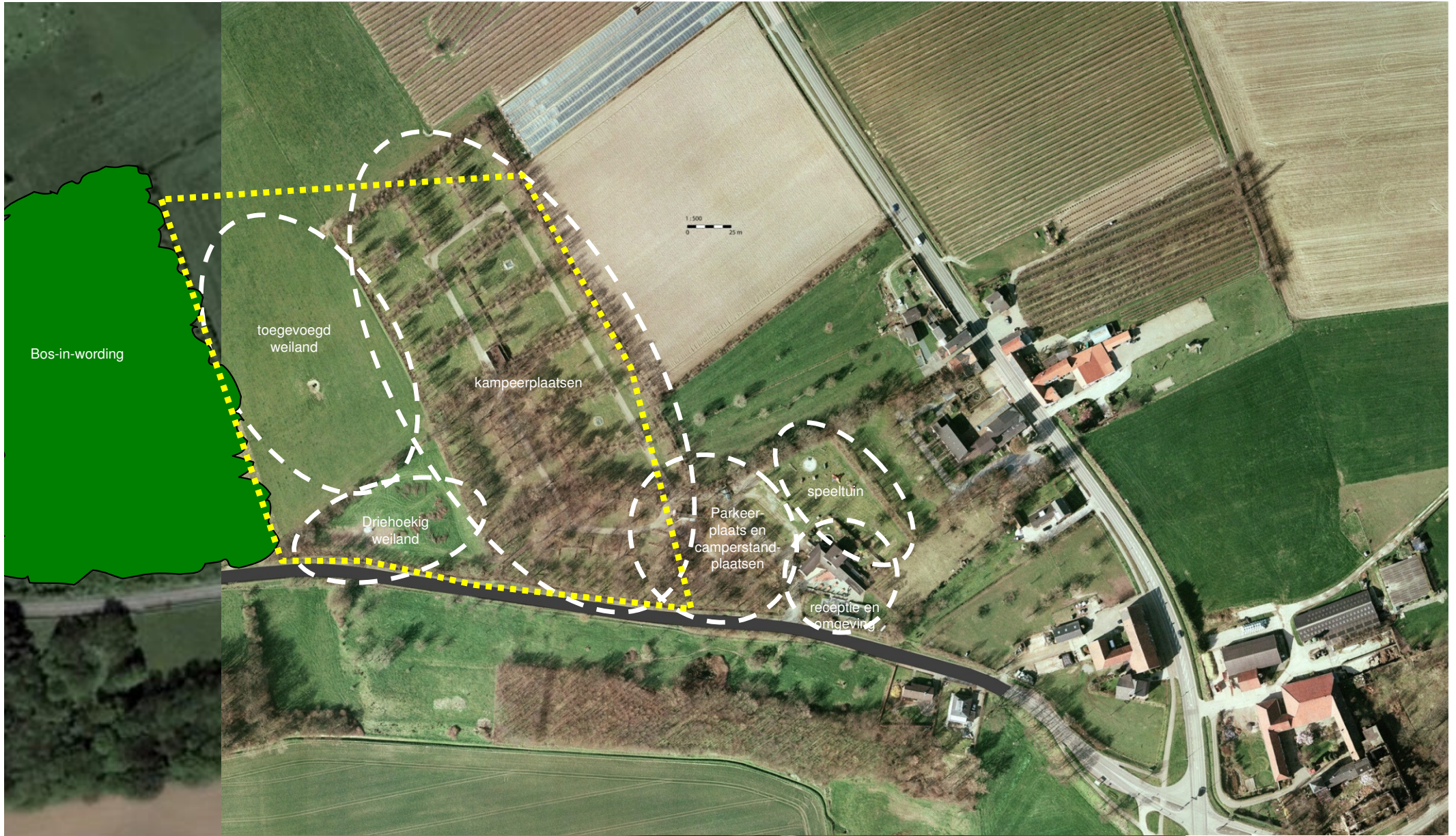
Ontwikkeling 2013

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).





Bos-in-wording

toegevoegd
weiland

kampeerplaatsen

Driehoekig
weiland

Parkeer-
plaats en
camperstand-
plaatsen

speeltuin

receptie en
omgeving

1:500
0 25 m







Parkeerplaats en camperstandplaatsen



Speelterrein









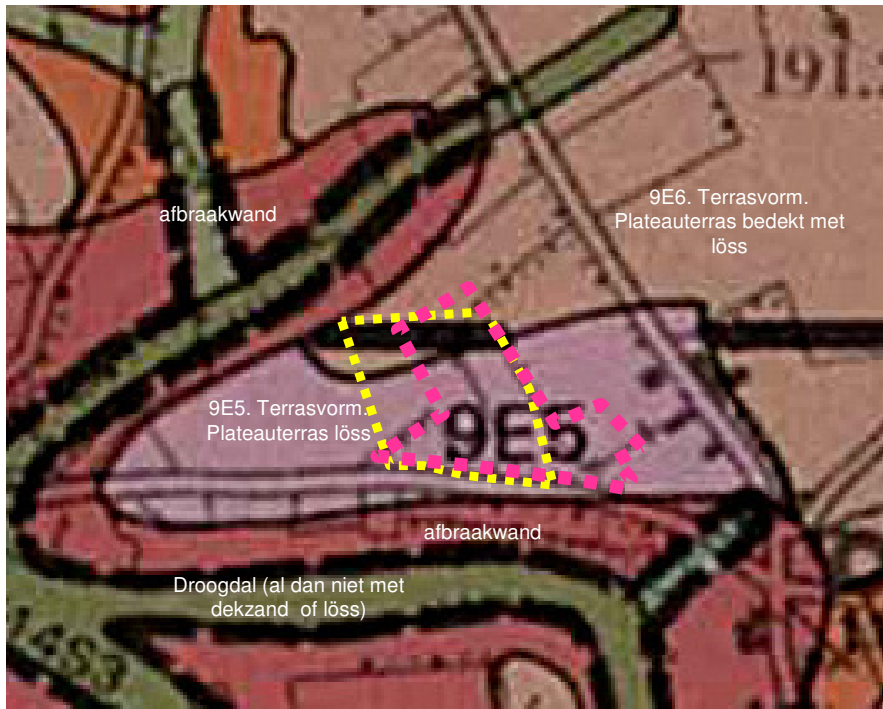
Zicht op omgeving



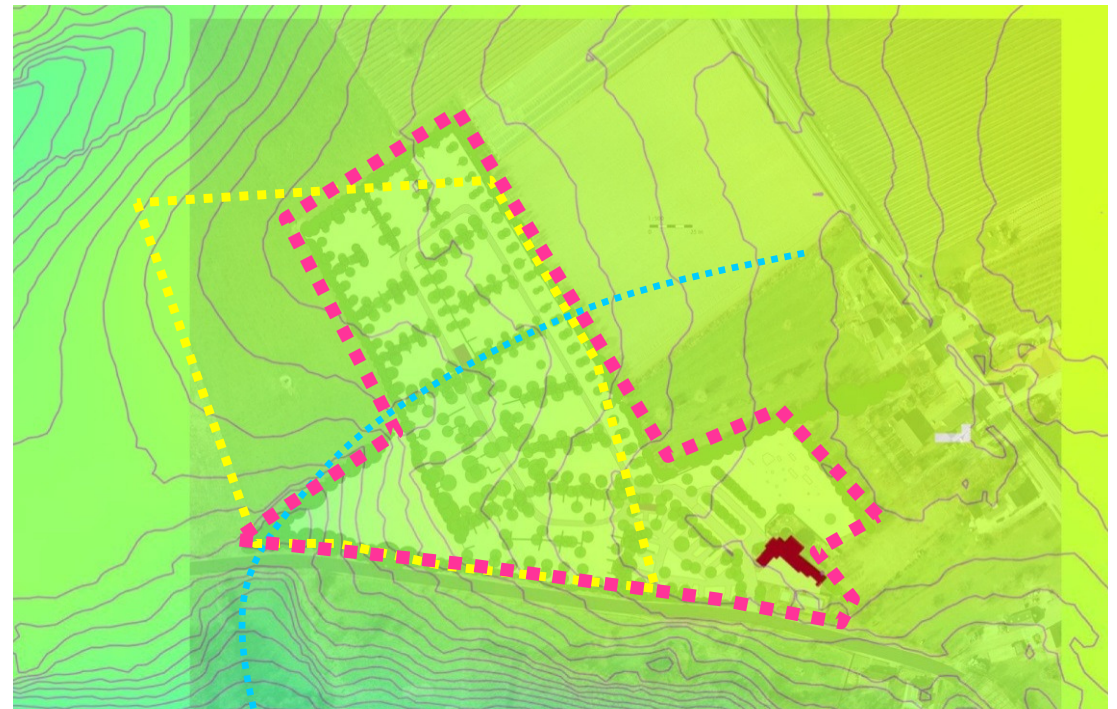
Zicht op camping vanaf N598



Zicht op camping vanaf de Kütersteenweg



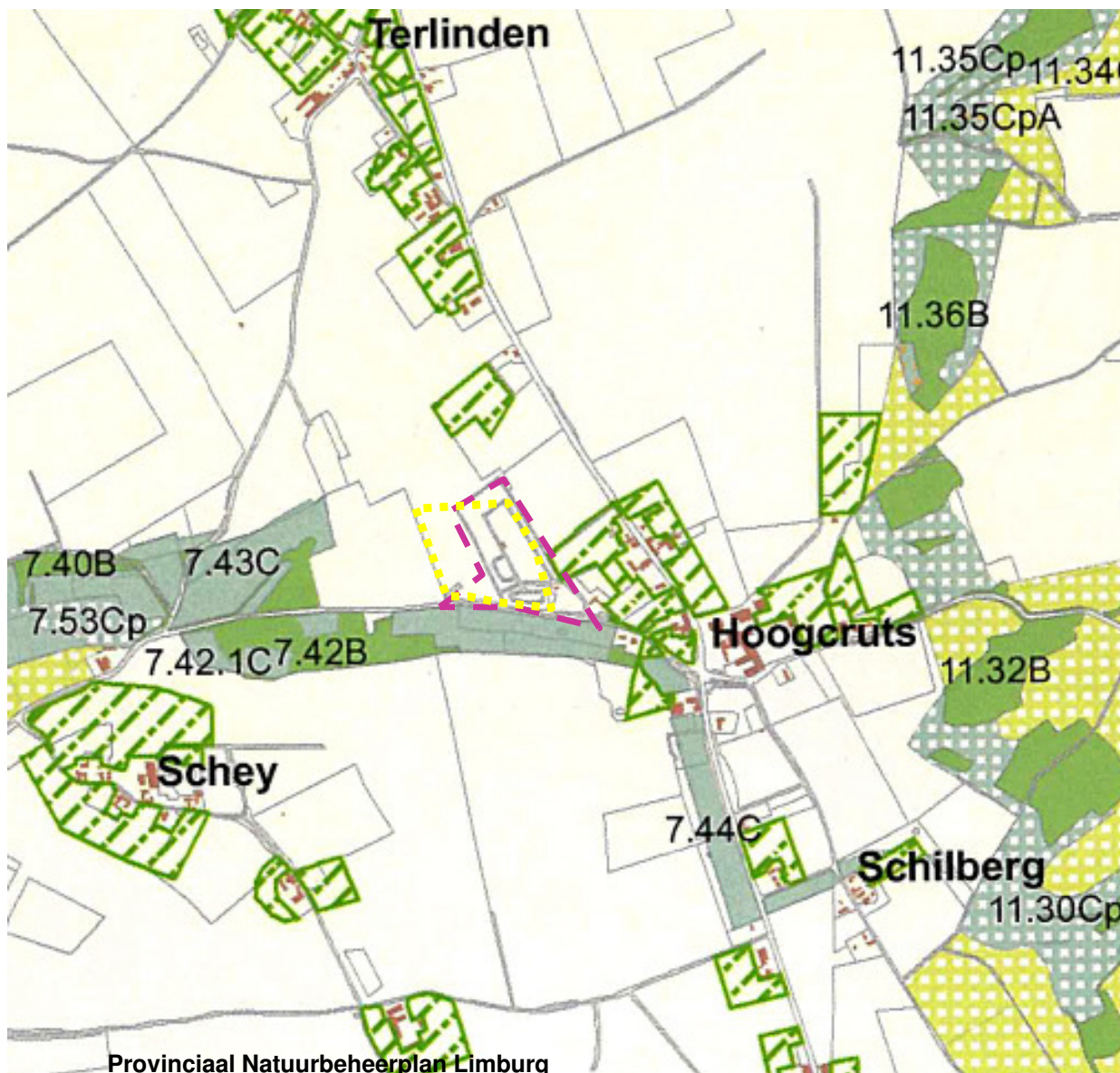
geomorfologie



terreinmodel



Recent toegevoegd aan
plangebied - (nog) niet
ingemeten



Provinciaal Natuurbeheerplan Limburg

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

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 (Sleedoorpage) 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

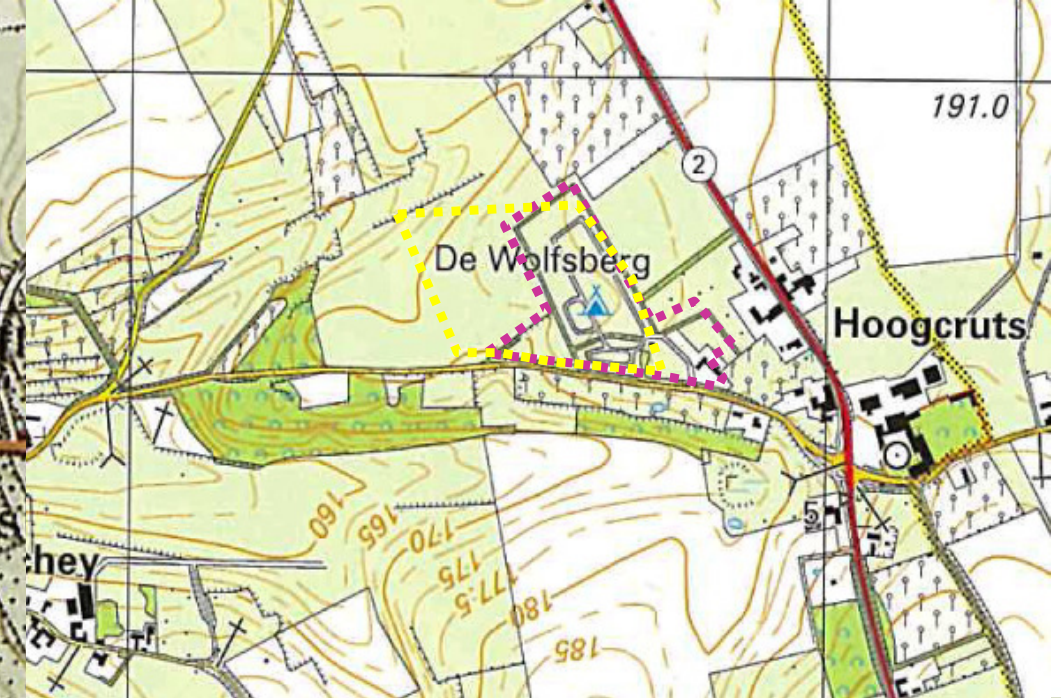
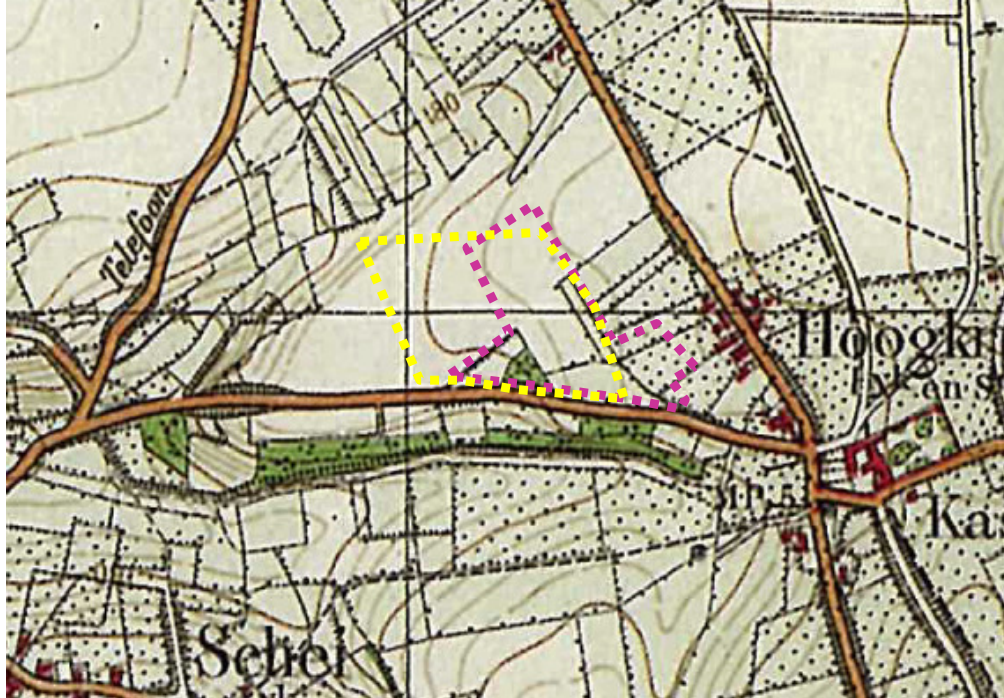
7.44 C Hoogcruts I

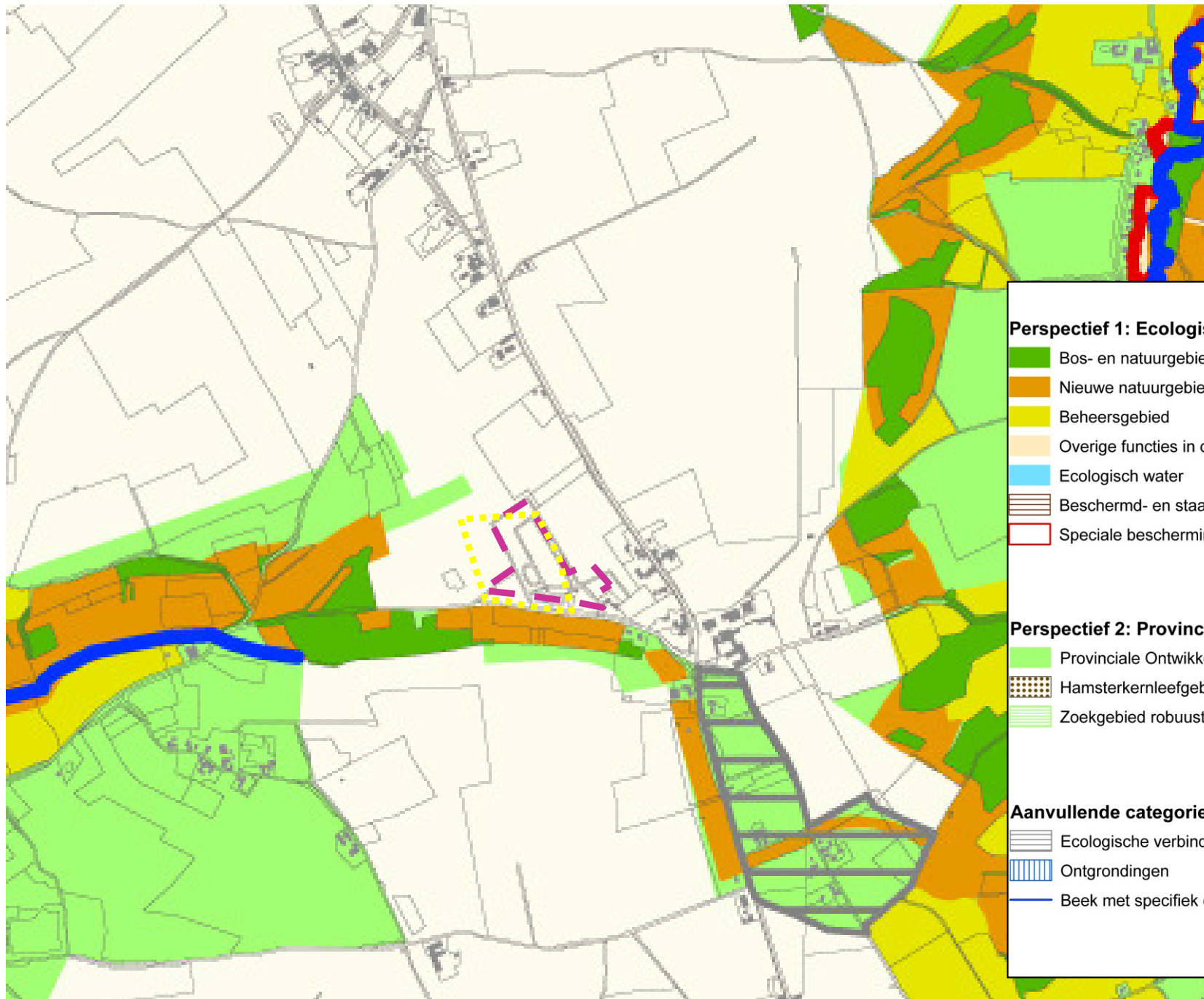
Beschrijving

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





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

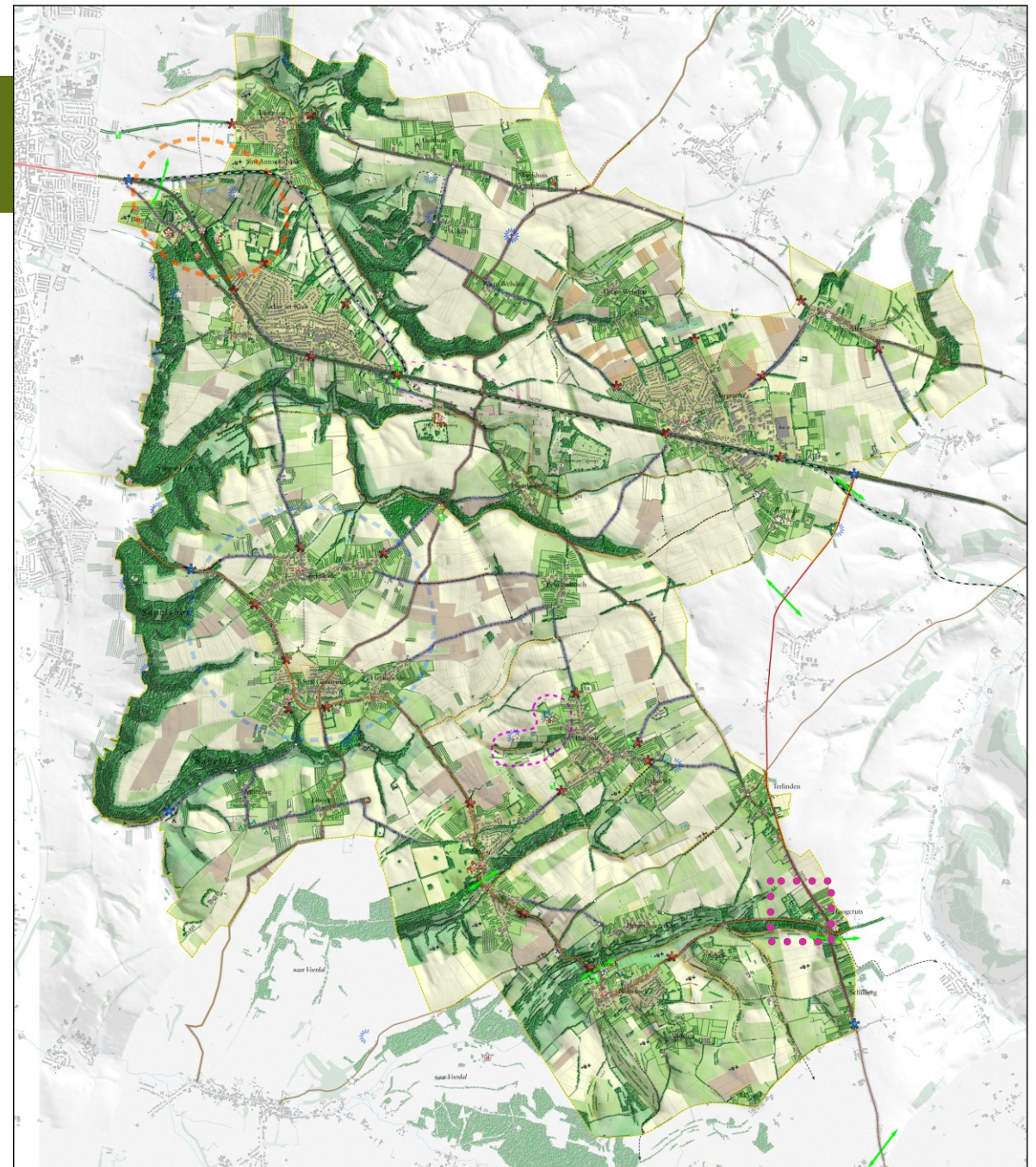
Perspectief 2: Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)

- Provinciale Ontwikkelingszone Groen
- Hamsterkernleefgebied
- Zoekgebied robuuste verbinding

Aanvullende categorie

- Ecologische verbindingzone
- Ontgrondingen
- Beek met specifiek ecologische functie

Beleid



- Legenda**
- | | | | |
|---|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> — gemeentegrens — bos- en houtkant — markt- en woonvergeerte — graf — laan — boerentijl — markante boom / solitaire boom — hoogstamfruitboomgaard onrooimod met bagen — laagstamfruitboomgaard — haag — bloemrijke berm / akkerland — natuurlijke graslanden — intermediale graslanden — extensieve akkers (versierde akkers) — fietsaanpak | <ul style="list-style-type: none"> — infostructuur — wwg — potentiële wwg — herontwikkeld wwg Slenaken - Gronsveld — centrum gemeente Nationaal Landschap — centrum kern | <ul style="list-style-type: none"> — roestene en roestvrij — potentiële verbinding, wandel- en/of fietspad — potentiële verbinding, ruitroest — recreatief start of rustpunt — bereikbaarheid — A camping — startpunt — parkerenplan / startpunt in bijvoorbeeld hoogstamboomgaard — koesterzone — ontbrekende landschapskern — zoekgebied recreatieterrein — zone voor landschapswaardering — zoekgebied themafaciliteit fruit/bosbos | <ul style="list-style-type: none"> — ofstedelijke — kalksteen/groene / archeologisch en/of geologisch monument — kasteel / monumentale hoeve — klooster — molen — kerktoren — weigekruis — "Poort van het Heuvelland" — ontwikkelingslocatie molen van Bardsloh — historische route — tracé voormalig tramspoor |
|---|--|---|--|



Heukelom Verbeek
landschaparchitectuur

project: LOP Margraten
 datum: 06-12-2016
 schaal: 1:1000
 projectleider: M. van der Wal
 ontwerp: M. van der Wal
 tekening: M. van der Wal
 datum: 06-12-2016
 schaal: 1:1000
 projectleider: M. van der Wal
 ontwerp: M. van der Wal
 tekening: M. van der Wal

kon. Julianstraat 21a tel. +31(0)43 400 30 43 www.heukelomverbeek.nl
 6273 dk gulder fax +31(0)43 400 46 70 info@heukelomverbeek.nl



Legenda

groenstructuur

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

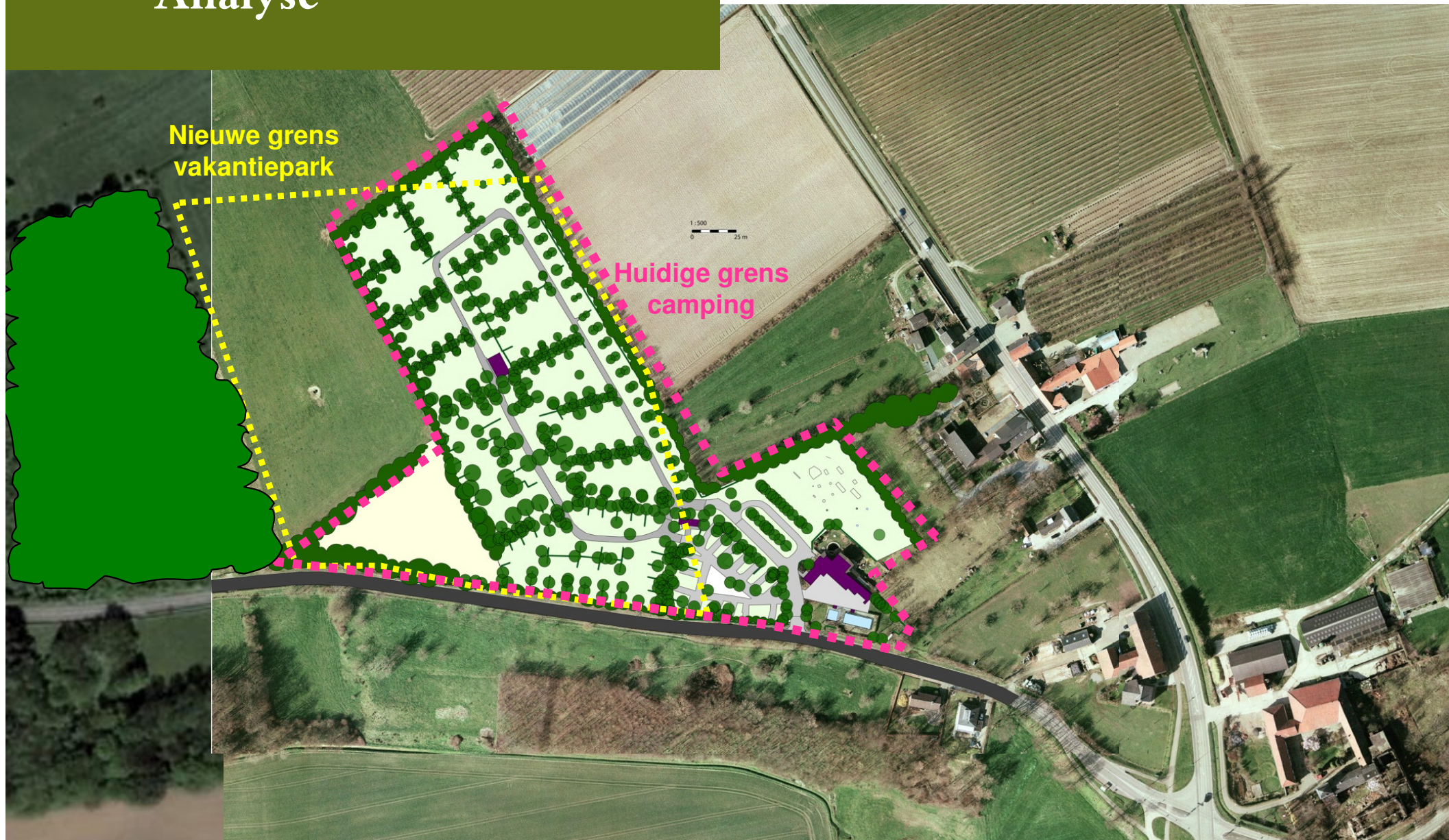
cultuurhistorie

- (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

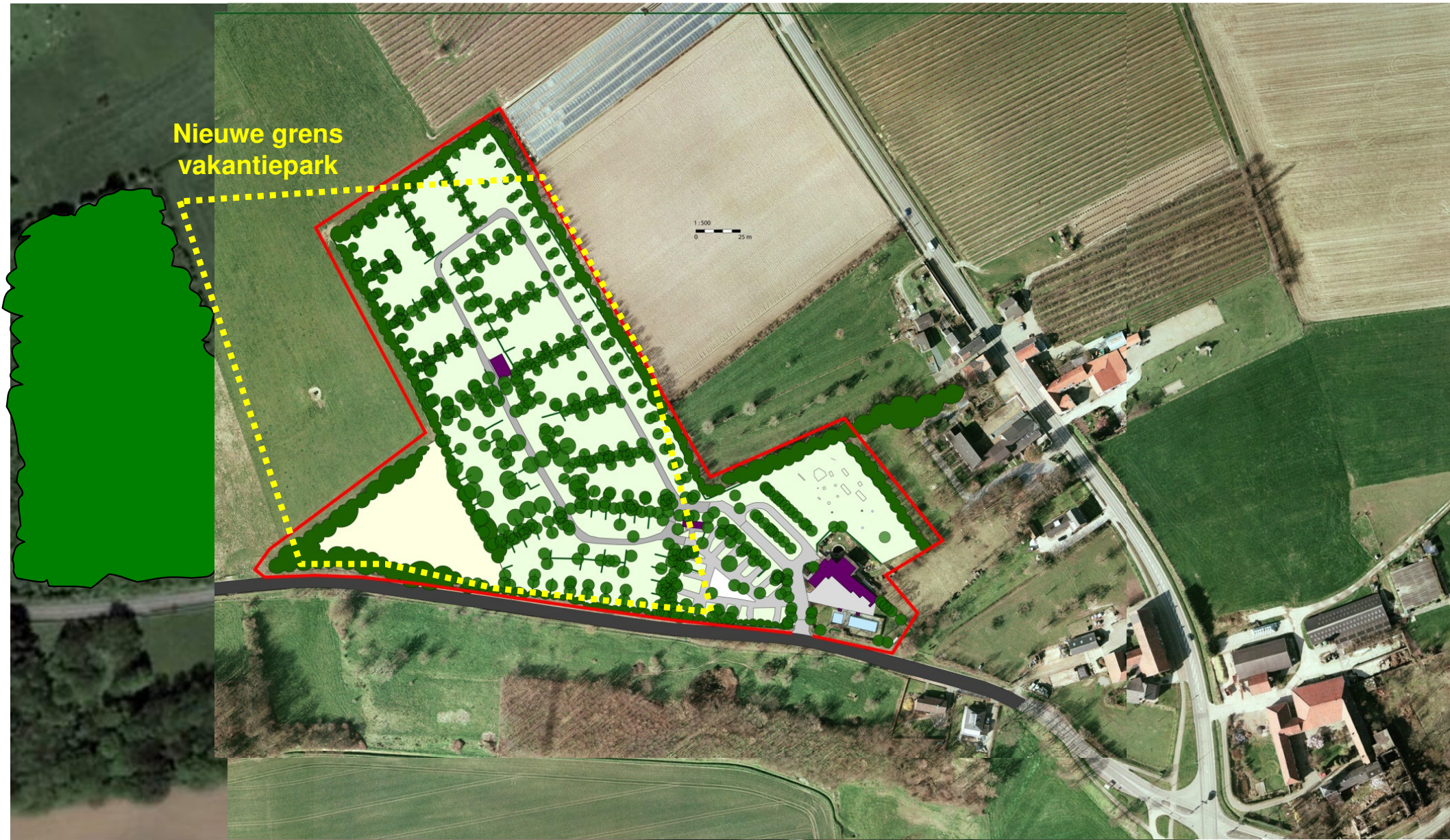
overig

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

Analyse

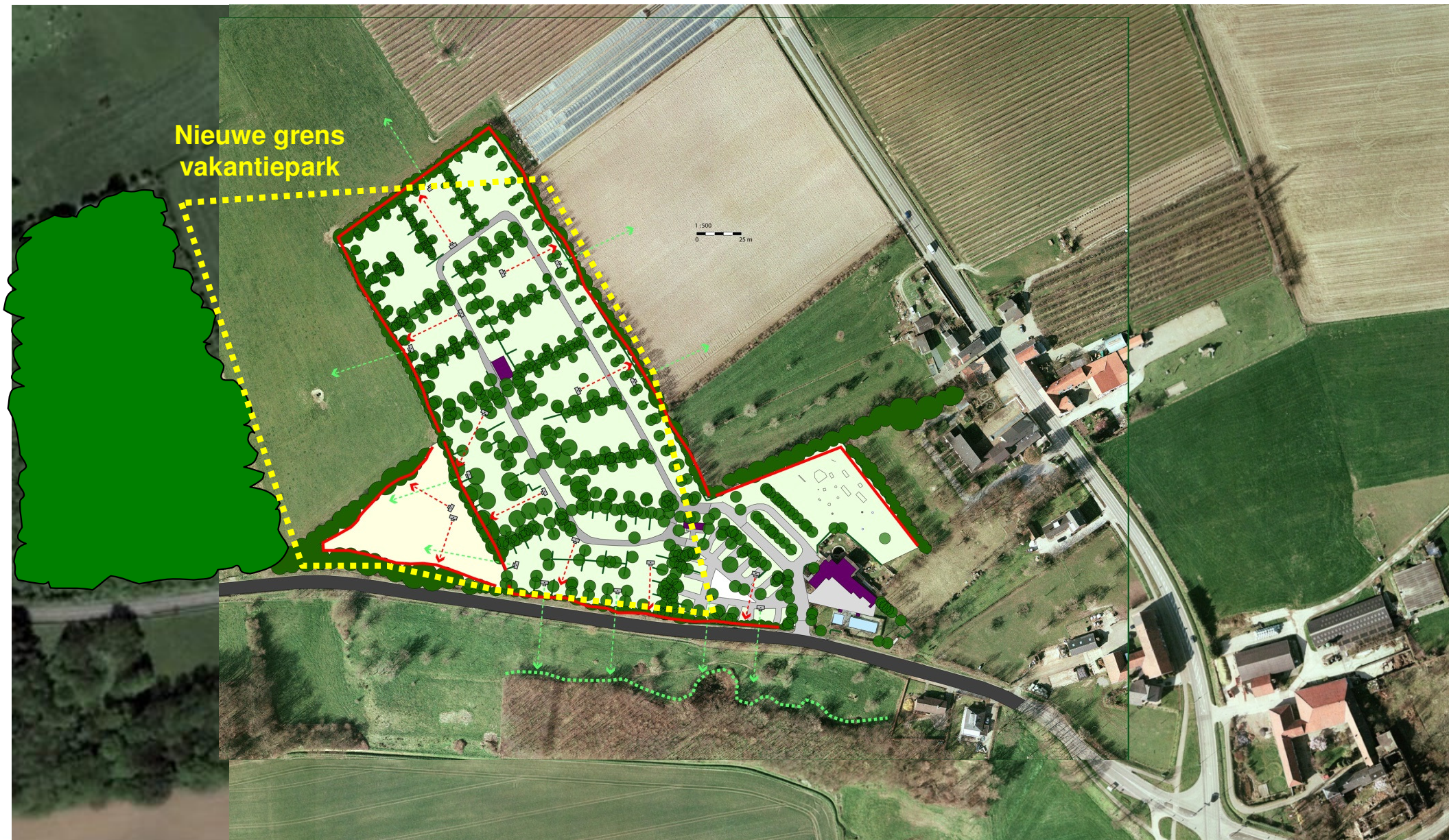


Huidige situatie



Nieuwe grens
vakantiepark

1:500
0 25 m



Zicht vanuit plangebied op omgeving





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

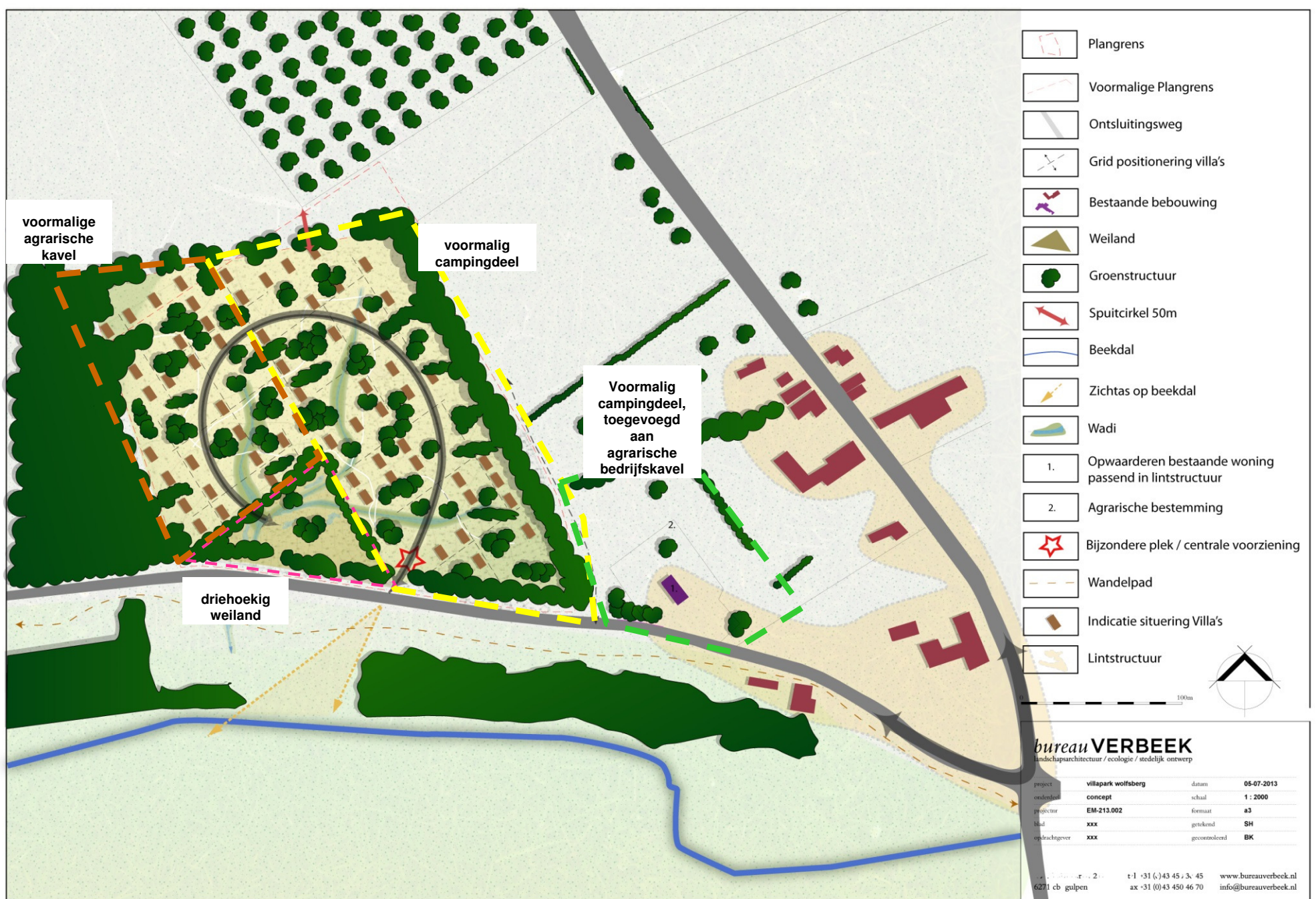
Landschapsplan opbouw





Huidige structuur, zonder infrastructuur en sanitairgebouwen





legenda

-  beplanting bestaand/omgeving
-  markante boom nieuw
-  boom nieuw
-  boom parkeerplaats nieuw
-  boom in wadreeks nieuw
-  hooftal nieuw
-  hooftal bestaand
-  bungalowen (type A/B/C)
-  hoofdgebouw
-  bestaande bebouwing
-  wadi
-  extensief gras
-  lantaarnpalen
-  hoofdweg met rammelstrook
-  ontsluiting parkeren
-  grasparkeren
-  plein hoofdgebouw
-  openbare weg
-  vloender
-  grasstenen
-  graspad
-  zijgang
-  drekvochtig wetland





Deelgebieden





fietsverhuur



terras



Referentiebeeld
centrumvoorziening



Referentiebeeld parkeren in
boomgaard





Architectuur:

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



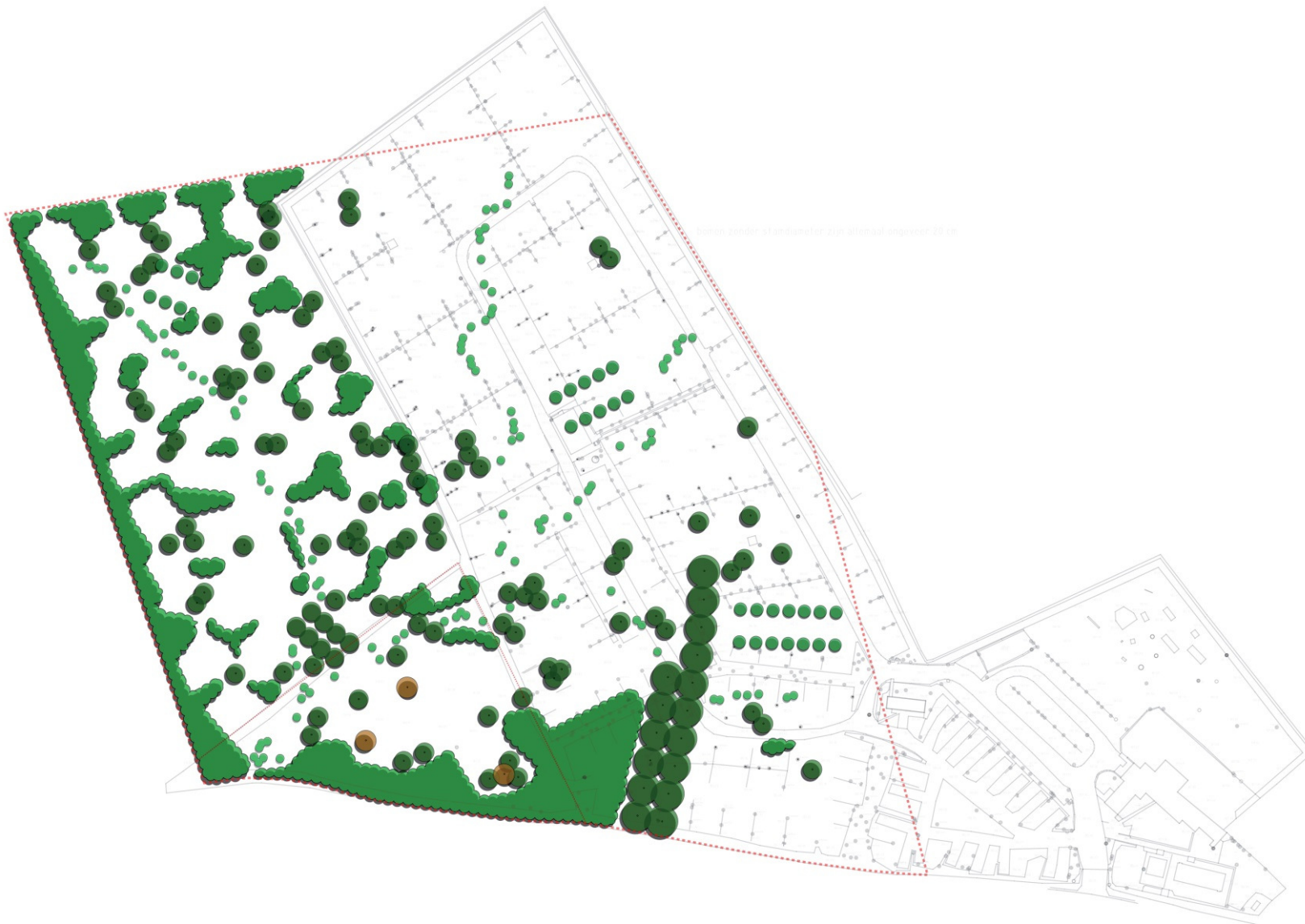


Extensief grasland / bufferreeks / natuurspeelplek

Overzicht beplanting







Berekening tegenprestatie

	A	B	C	D
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 (aannee 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	15	
31			TOTAAL	15
32				
33	Verharding, te verwijderen	Te verwijderen	2071	
34			TOTAAL	2071
35				

38				
39	Sloop bebouwing		156	
40	Nieuwe bebouwing		4922	
41	Saldo		4766	toename
42				
43	Verwijderen verharding		3757	
44	Nieuwe verharding		6236	
45	Saldo		2479	toename
46				
47	Conclusie: toename bebouwing en verharding		7245	m2
48	Norm 1:5		36225	m2
49				
50	driehoekig weiland		-	4200
51	wadi's en extensieve zone camping		-	1540
52				
53		Totaal, te compenseren natuurontwikkeling (m2) buiten plangebied	30485,00	m2
54		Gehanteerd bedrag per m2: € 7,00	€ 213.395,00	
55				