



POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land

LANDSCHAPSPLAN RESORT MOOI BEMELN

Landschappelijke inpassing - augustus 2017





Landschappelijke inpassing

Resort mooi Bemelen

Opdrachtgever

BOOT

Project 245-010

Eline Keus MURb

ir. Leander van Berkel bnt

Landschapsplan en bijbehorende tekeningen

Luijten Groentechniek

augustus 2017

INHOUDSOPGAVE

Stand van zaken	4		
Inleiding			
1.1. Aanleiding	6	2.4. Landschapsontwikkelingsplan	21
1.2. Doel	6	2.5. Beschermd dorpsgezicht	22
1.3. Planlocatie	7	2.6. Beschermd landschapselementen	23
1.4. Leeswijzer	7		
Deel Landschapsanalyse		Landschapsplan	
2. Ruimtelijke context	10	3.1. Landschappelijke inpassing	26
2.1. Context planlocatie	10	3.2. Landschapsontwerp	27
2.2. Kernkwaliteiten Zuid Limburgslandschap	11	Laan	28
Afwisseling van open en gesloten	11	Bomen	28
Het reliëf	12	Grondwallen	29
Cultuurhistorisch erfgoed	13	Speelnatuur	29
Het groene karakter	14	Water	30
2.3. Gemeentelijk kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten	15	Uitwerking	30
2.3.1. Aanleiding en doel	15	3.3. Van ontwerp naar detail	31
2.3.2. Verharding e bebouwing	16	Overgangszone park en landschap	31
2.3.3. Compensatie	19	Entreegebied	32
2.3.4. Conclusie	20	Openbaar gebied	33
		Inrichting kavels	34
		Specifieke functies	35
		Deel bijlagen	36

STAND VAN ZAKEN

1) Waar komen we vandaan

Camping Mooi Bemelen is een bestaande camping met een groot aantal standplaatsen. De bestaande contouren van de camping zijn het uitgangspunt voor de nu gewenste parkverbeteringen. Dat geldt ook voor de maximale bebouwingsomvang en de landschappelijke en ruimtelijke waarden rond en binnen de camping. Deze laatste zijn reeds in verschillende vergunningen vastgelegd.

2) Waar staan we nu

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

- Park is heringericht. Dit bevindt zich in de afrondende fase. De nieuwe structuur met wegen, parkeren, vijvers, profilering, wijziging entree/toegang is grotendeels gereed. Deze zal binnen twee maanden afgerond zijn. Dit is conform de verleende omgevingsvergunning.
- Op het westelijk deel staan de eerste recreatiewoningen en zijn kavels ingericht conform de beplantingsopgave zoals opgenomen in het landschapsplan behorende bij de afgegeven omgevingsvergunning.
- Twee woningen aan de voorzijde zijn van elkaar losgekoppeld. Aan/tussenbouw is er tussen uit gesloopt. Een aanvraag vergunning voor verder afronding van deze twee woningen loopt en wordt naar verwachting binnen een aantal weken verleend. Dit past binnen het vigerend bestemmingsplan. Het loskoppelen (wat gedaan is) en opknappen van deze woningen (wat op korte termijn volgt) heeft een positief effect op het beschermd dorpsgezicht.

De volgende wijziging is al vergund en wordt nog doorgevoerd:

- De groenstrook (= vastgelegd landschapselement) aan de westzijde wordt nog 12.5m opgeschoven (doordat 12.5m van het aangrenzend agrarisch perceel betrokken wordt).

De volgende wijzigingen worden op korte termijn verwacht:

- Sloop van een oud horeca gebouw
- Bouw nieuw centrumgebouw, waarbij de positie wat wijzigt. Het gebouw bevindt zich in het beschermd dorpsgezicht. Hiervoor is reeds een positief welstandsadvies. Verwachting is dat de vergunning voor bouwen binnen een aantal weken verleend wordt. Voor gebruik is nog een bestemmingswijziging nodig, in verband met verschuiven van het gebruiksvlak voor horeca. Het bestemmingsvlak blijft even groot.

3) Waar willen we naar toe

a) Wijziging locaties bouwmogelijkheid voor recreatiewoningen

- Verspreiden over een groter terreindeel. Het planologisch toegestane bouwoppervlakte over het gehele terrein wijzigt daarbij niet.

b) Gebruik van 2 bestaande gebouwen voor groepsverblijf:

- Omgebouwd toiletgebouw (omgevingsvergunningaanvraag wordt naar verwachting binnen aantal weken verleend.
- Één van de twee woonhuizen aan de voorzijde.

c) Bouwoppervlakte/vloeroppervlakte.

- Het bestemmingsplan kent nu voor recreatiewoningen een regeling waarbij niet het bouwoppervlak, maar vloeroppervlak per recreatiewoning is vastgelegd (naast totaal bebouwd oppervlakte van alle recreatiewoningen samen).
- De regeling is zodanig dat recreatiewoningen van 1 bouwlaag met kap gebouwd kunnen worden. Wanneer in de kap een gebruiksvloer wordt opgenomen, telt deze mee als vloeroppervlak, anders niet. Wanneer bijvoorbeeld een recreatiewoning met kap zonder verdiepingsvloer gebouwd wordt, mag deze een bebouwde oppervlakte hebben van 100 m². Wordt deze met verdiepingsvloer gebouwd, dan mag de bebouwde oppervlakte 50 m² zijn. Vanuit het gebruik is dat geen gewenste invulling. Juist wanneer een recreatiewoning met verdiepingsvloer gebouwd wordt, is een bepaalde oppervlakte gewenst.
- Het verzoek is om in plaats van de eis van vloeroppervlakte een maximale bouwoppervlakte van 100 m² per recreatiewoning vast te leggen. Dit heeft geen invloed op het totaal maximaal toegestaan bouwoppervlak.

d) Overige wijzigingen:

- In het kader van de aanleg van het gebied rondom het hoofdgebouw volgt nog een aanvraag voor een nieuw buitenzwembad op het voorterrein. Deze past planologisch. Het bestaande zwembad met glijbaan, waarbij vooral de glijbaan op dit moment een doorn in het oog is van de monumentencommissie, omdat dit element behoorlijk aanwezig is in het beschermd dorpsgezicht, zal worden gesloopt.
- Aan de westzijde wordt een strook van 12.5m aan het park toegevoegd. Deze strook heeft nu een agrarische bestemming. Dit wordt gewijzigd in de bestemming Groen. Naast het creëren van landschappelijke inpassing zal door de groenstrook een recreatief wandelpad worden aangelegd. Dit past binnen de bestemming Groen. De bestaande groenstrook aan de westzijde wordt daarbij verplaatst (verplaatsing is reeds vergund, zie hiervoor).

Wat wijzigt niet:

- De structuur van het park, zoals wegen, water, groeninpassing, hoogtevverloop, locatie van functies.

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Resort Mooi Bemelen is voornemens haar terrein te herontwikkelen, waarbij het gehele voorterrein wordt ingericht met vaste (stand-)plaatsen voor recreatiewoningen/chalets.

Het recreatieve aanbod van het park voldoet niet meer aan de marktvraag van de hedendaagse toerist. Ook de structuur van het park is weinig verrassend en heeft weinig binding met de omgeving.

De landschappelijke inpassing bestaat met name uit een visuele afscherming door een haag aan de planranden. Kenmerkende aspecten zijn de holle weg aan de voorzijde van het park (Gasthuis) en de holle weg welke loopt tussen het voor- en achterterrein. Het terrein heeft een lichte glooiing en loopt af naar achter toe. Vanuit het achterste terreindeel heeft het mooie vergezichten over het landschap. Aan de voorzijde is dat minder, omdat het tegen de helling op loopt.

De ingang van het park is onoverzichtelijk voor uitrijdend verkeer en er is geen duidelijk entreegebouw. Het verouderde zwembad met storende glijbaan springt als eerste in het oog bij het betreden van het park. De verouderde sanitaire voorzieningen en infrastructuur zijn een doorn in het oog. De verouderde accommodaties voldoen niet meer aan de wensen en eisen van de bezoeker anno 2017. Daarnaast mist het park uitstraling, doordat er geen eenheid is in materiaalgebruik. De indeling bestaat uit centrale voorzieningen aan de voorzijde met rechte lanen naar achteren, met direct grenzend hieraan de standplaatsen. In het westelijke deel van het park zijn dit vaste standplaatsen, in het oostelijke deel en achter (noordelijk) seizoensplaatsen.

Het park heeft ook veel positieve kanten en daardoor potentie. De gunstige locatie is ideaal voor dagrecreatie, waaronder fiets- en wandeltoerisme. Daarnaast kan de huidige structuur omgevormd worden naar een parkstructuur met inheemse beplanting en materialen, waarmee de beleving kan worden vergroot.

1.2 Doel

In de Stand van Zaken, voorafgaande aan dit hoofdstuk, is te lezen dat de ontwikkeling al in volle gang is. De meeste benodigde vergunningen voor planaanpassingen zijn afgegeven en voor een deel is het plan al gerealiseerd. Het doel van dit document is om alle verschillende deelprojecten overzichtelijk samen te brengen tot een landschapsplan ter ondersteuning van het bestemmingsplan.



1.3. Planlocatie

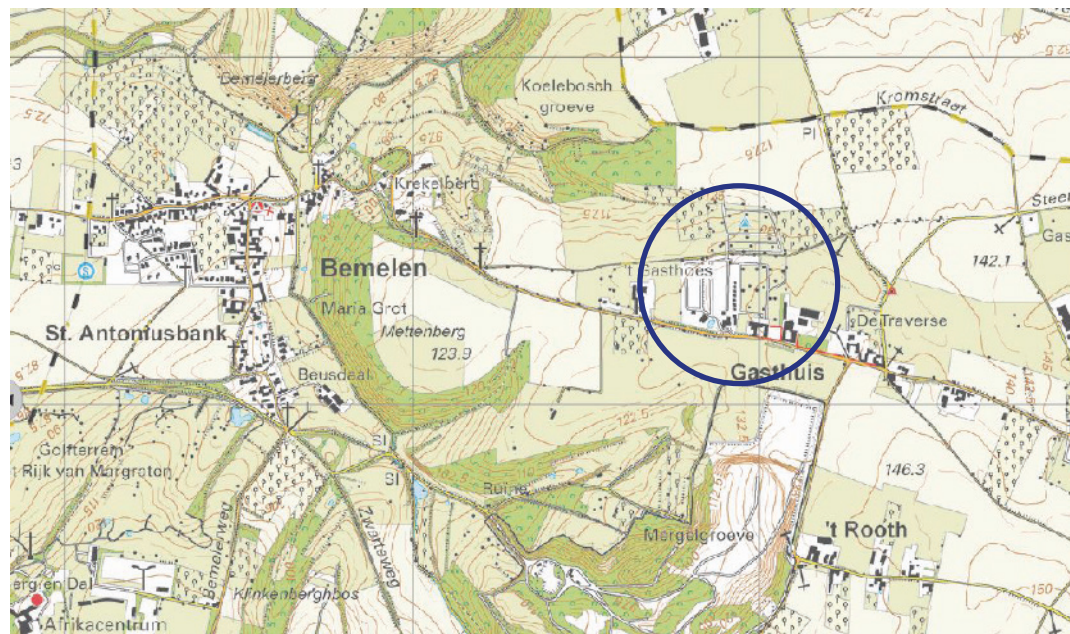
Het plangebied ligt aan de Gasthuis 3 te Bemelen, in het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten.

Het plangebied ligt op een plateauterras van de Maas (terras van Sint Geertruid). Het zuidelijk deel van het plangebied maakt deel uit van het gehucht Gasthuis. De oorsprong van Gasthuis ligt waarschijnlijk in de Late Middeleeuwen en het gehucht heeft de status van een AMK terrein (Archeologische Monumentenkaart). De weg waaraan het plangebied ligt heeft mogelijk een oorsprong in de Romeinse tijd.

De planlocatie maakt deel uit van het karakteristieke Zuid-Limburgse cultuurlandschap.

1.4. Leeswijzer

Hierna wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de landschappelijke inpassing toegelicht in woord en beeld.







Deel

LANDSCHAPSANALYSE



2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1 Context planlocatie

Het deelgebied Plateau van 't Rooth en Scheulder, waar de planlocatie aan de Gasthuis 3 ligt, kent een bijzondere afwisseling tussen open plateaus met weidse vergezichten en hellingbossen en kleinschalig landschap met graften, holle wegen en boomgaarden op de hellingen van de droogdalen. Het deelgebied wordt doorsneden door diverse fiets- en mountainbikeroutes.

Dit gebied wordt grotendeels gekarakteriseerd door de grote openheid, dankzij de aanwezigheid van de landbouw. Hier en daar zijn op het plateau solitaire bomen of korte bomenrijen aanwezig, die de uitgestrektheid van het landschap breken, de dieptewerking in het uitzicht versterken en zo de visueel-ruimtelijke belevingswaarde van het plateaugebied vergroten.



2.2 Kernkwaliteiten Zuid Limburgs landschap

Dit omliggende karakteristieke landschap is uniek en waardevol en derhalve het beschermen en behouden meer dan waard. Om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap kaders te bieden, is het 'Handvat kernkwaliteiten nationaal landschap Zuid-Limburg' opgesteld. Dit biedt een handreiking voor initiatiefnemers van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen om antwoord te geven op de motiveringsvraag van de landschappelijke kernkwaliteiten en de Omgevingsverordening Limburg 2014. Hierin wordt de initiatiefnemer gevraagd een beschrijving te geven van de kernkwaliteiten ter plaatse, en op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor behoud en ontwikkeling van de aanwezige kernkwaliteiten en hoe eventuele negatieve effecten worden gecompenseerd. De aanwezige kernkwaliteiten op en rondom de planlocatie worden hierna toegelicht.

Afwisseling van open en besloten

Het hoogteverschil tussen het hooggelegen plateau en het lage dal zorgt voor een scala aan verschillende zichtwerkingen. Doordat het plateau relatief vlak ligt en grootschalig ontgonnen is, heeft dit samen met de verschillende efficiëntieslagen in de ruilverkaveling in de landbouw tot het huidige open beeld geleid. Van invloed op de openheid in het landschap is ook de aanwezigheid van opgaande elementen zoals bomen en heggen. Deze elementen spelen een belangrijke rol in het begrenzen of inkaderen van zichten.

Door de combinatie van het vlakke en glooiende reliëf en het grotendeels ontbreken van opgaande beplanting wordt het plateau gekarakteriseerd als een open landschap. Het zichtveld op het plateau is veelal wijds en ver.



De kernkwaliteit contrast tussen open en gesloten

Reliëf

De basis van het landschap en van de drie landschapstypen wordt gevormd door het reliëf.

De rijkdom aan reliëf in Zuid-Limburg is het gevolg van de insnijding van de Maas en de vorming van Maasterrassen door een stijgende bodem én de daaropvolgende versnijding van aanliggende met löss bedekte vlakke landschappen door beken (Geul, Gulp, Geleenbeek, Roode Beek, Worm Jeker en Voer). Op deze manier is de driedeling van het hooggelegen plateau, de tussenliggende helling en het lage dal ontstaan.

Het plateau, waar het plangebied gelegen is, is een relatief vlak tot glooiend gebied dat wordt begrensd door steile hellingen. Niet alle plateaus zijn hetzelfde van vorm. De vorm is bepaald door de mate van erosie en insnijding. Naarmate de erosie en insnijding sterker zijn, vormen zich smallere en kleinere plateaus.



De kernkwaliteit van het reliëf

Cultuurhistorisch erfgoed

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kent een lange bewoningsgeschiedenis die teruggaat tot de prehistorie. In het landschap zijn de verschillende relictten en elementen een tastbare herinnering aan verschillende fases in de geschiedenis van dit heuvellandschap.

Echter, in een gebied met een dusdanig lange bewoningsgeschiedenis als Zuid-Limburg, bevinden zich ook veel elementen buiten het zicht, onder de grond, die slechts bij werkzaamheden aan het licht komen. De fasen in de geschiedenis hangen nauw samen met het reliëf en het natuurlijke landschap. In combinatie met het groene karakter vormt cultuurhistorie de huidige aanblik van het pittoreske landschap.

Het plateau is het laatst ontgonnen gebied. Na eerdere pogingen in de Romeinse tijd werd tussen de 10de en 13de eeuw de definitieve ontginning van de bossen vanuit de beekdalen doorgezet en daarmee min of meer het huidige landschapsbeeld gevormd. Vanuit de dalen werden hiervoor op het plateau satellietnederzettingen gesticht. De vruchtbare maar relatief droge lössgrond bovenop het plateau is bijzonder geschikt voor akkerbouw en de ontginningswijze is bepalend geweest voor het nog aanwezige blokkavel- en wegenpatronen.

Het binnen plangebied gecreëerde en te creëren reliëf is in het kader van de reeds gepasseerde vergunningsverlening uitgewerkt en vastgelegd. Dit geldt ook voor de inrichting binnen het campingterrein en de inrichting en vormgeving van de overgangen aan de campingrand naar het landschap en de zijde van het beschermde gezicht (zie hierna).



De kernkwaliteit van de cultuurhistorie

Het groene karakter

Waar het reliëf de niet-levende ondergrond is van het landschap, vormt de kernkwaliteit 'groen karakter' de levende laag in het landschap.

Het groene karakter van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een combinatie van natuurlijke invloeden van flora en fauna en menselijke activiteit sinds de prehistorie. Het groene karakter is hierbij niet alleen belangrijk voor de ecologie van het landschap maar heeft ook een visueel aspect.

In het verleden was het gehele landschap bedekt met bos. De mens vestigde zich in het begin vooral langs de beken, maar verplaatste zich in de loop der tijd steeds meer richting plateaus. Bij het ontginnen van het plateau voor landbouw zijn de bossen op de vlakke en glooiende delen gekapt. Op plateaus is opgaande beplanting tegenwoordig met name te vinden rondom de bebouwde kernen en plekken waar bodemkundig gezien geen landbouw mogelijk is (zoals Eperheide). Het omringende open landbouwgebied kenmerkt zich door landschapselementen zoals heggen, grasbermen, poelen en laanbeplanting.



De kernkwaliteit van het groene karakter

Het landschapsplan voor deze locatie houdt rekening met de kernwaarden openheid op het plateau en gebiedseigen beplanting aan de randen van het terrein, ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

2.3. Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden - Margraten

Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en Provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken, dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken in het gemeentelijke beleid en toe te passen.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het “maagdelijke” buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan.

2.3.1. Aanleiding en doel

Het Gemeentelijk kwaliteitsmenu geeft aan dat bij wijziging voor Gebiedseigen recreatie toename van verharding en bebouwing gecompenseerd moet worden met nieuw groen (factor 1:5). Doel van deze notitie is in beeld te brengen wat de verhardings- en bebouwingstoename is en hoe dezen gecompenseerd worden.

2.3.2 Verharding en bebouwing

Verharding is te relateren aan bebouwing, wegen en terreinverharding op kavels. De wijzigingen worden hierna in beeld gebracht.

Bebouwing

De bestemmingsplanwijziging voorziet in een verspreiding van de bestaande bouwmoeg-lijkheden op een groter deel van het park. Dit betekent dat de opzet ruimer wordt (lage-re dichtheid) en de effectieve bebouwing niet toeneemt. Er is derhalve geen sprake van toename van bebouwing. De maximaal toegestane bebouwing binnen het bouwvlak van de bestemming verblijfsrecreatie was en blijft 15.512 m². Dit is exclusief het bestemmings-vlak voor horeca.

Wegen

De mogelijkheid voor aanleg van wegen wijzigt niet. Dit is zowel mogelijk voor ontsluiting van standplaatsen voor kampeermiddelen als voor recreatiewoningen. Dit blijkt ook uit dat voor de benodigde ontsluitingsweg reeds vergunning verleend is op basis van het vigerend bestemmingsplan. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de bestemmings-wijziging niet leidt tot een toename van verharding voor wegen.



De huidige kwalitatieve opzet past hier ruimschoots in. Ter indicatie hierbij de bebouwingsoopgaaf zoals deze vooralsnog gepland is.

BEBOUWING DEEL 3	AANTAL	BEBOUWD OPP (M²)/STUK	BEBOUWD OPP (M²)
Recreatiewoningen			
Biebosch (enkel)	43	51	2193
Schaelsbergerbosch (dubbel)	14	75	1050
Ravenbosch (L-vorm)	27	70	1890
Groepsgebouw - voormalig sanitair	1	100	100
Recreatiewoning 6p	15	76	1140
Recreatiewoning 8p	30	94	2820
Recreatiewoning 10p	15	102	1530
Gebouwen entree (woning, groepsgebouw, receptie)	1	450	450
Zwembad	1	300	300
reserve	1	4.039	4.039
totaal			15.512

Terreinverharding op kavels

Bij recreatiewoningen worden kavels deels verhard voor onder andere terras, parkeren en toegangspad. De omvang hiervan is gemiddeld 90 m² per kavel. Voor standplaatsen voor kampeermiddelen is dit minder aannemelijk, hoewel in de praktijk regelmatig puingranu-laot wordt toegepast om een auto bij een kampeermiddel te parkeren. Voor de vergelijking van bestaand en nieuw wordt hier geen rekening mee gehouden.

Het nieuwe bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om totaal 145 recreatiewoningen te realiseren. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt in het aantal ter plaatse van het bestaande terreindeel voor recreatiewoningen en hetgeen wordt toegevoegd. Om te bepalen hoeveel kavels ongeveer gerealiseerd worden op het uitbreidingsdeel, wordt uitgegaan van een evenredige verdeling op het terrein. In navolgend figuur is weergegeven welk deel van het terrein effectief beschikbaar is voor het plaatsen van de recreatiewoningen.



DEELGEBIED	BESCHIKBAAR OPPERVLAKE	AANTAL
Totaal	45.049	145
Bestaand	32.299	104
Uitbreiding	12.750	41

Op basis van een evenredige verdeling zouden 41 kavels gerealiseerd kunnen worden in het Uitbreidingsdeel. De terreinverharding op de kavels bedraagt $41 \times 90 = 3.690 \text{ m}^2$

Aanduiding Camperplaatsen

Het voornemen is op het achterterrein een strook te reserveren voor het creëren van hoogwaardige camperplaatsen. Het gebruik van deze strook voor deze doeleinde past binnen de vigerende bestemming. Voor aanleg van hoogwaardige plaatsen is het gewenst om de plaatsen waar de campers op staan te verharderen middels grasbetontegels. De tussenliggende “leefruimtes” worden niet verhard. In navolgende tabel is de effectieve verharding weergegeven.

Omvang strook (l x b)	200 x 8 m: 1.600 m ²
Verharding met grasbetontegels:	50%: 800 m ²
Effectieve verharding (door gebruik van grasbeton)	50%: 400 m ²

Het vigerend bestemmingsplan kent geen specifieke vergunningsregels voor aanleg van verhardingen op deze locatie.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 inclusief 1e herziening is geen vergunningstelsel opgenomen ten behoeve van de aanleg van verhardingen. Dit betekent dat op het grond van dit bestemmingplan verhardingen zijn toegestaan die naar aard en omvang passend/ten behoeve zijn van de voor recreatie-verblijfsrecreatieve aangewezen gronden, in dit geval specifieke vorm van recreatie 6. Dat wil zeggen naar aard en omvang passend bij toeristische plaatsen voor toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten en tenthuisje die uitsluitend tijdens het kampeerseizoen in gebruik mogen zijn. Ten behoeve van de helderheid, om interpretatie verschillen hieromtrent te voorkomen zal in het nieuwe bestemmingsplan Resort

mooi Bemelen een aanduiding worden opgenomen binnen welke strook de camperplaatsen zijn toegestaan en een aanduiding dat binnen deze strook half-verharding tot maximaal 800 m² is toegestaan. Deze half-verharding zal middels grasbetontegels worden gerealiseerd. De aanleg en inrichting heeft als doelstelling dat het groene karakter behouden blijft. Voorwaarden is niet de constructie en/of materialisatie bij de aanleg, maar het eindbeeld waarbij standplaatsen in gras zichtbaar zijn (met een degelijke constructieve ondergrond).

2.3.3. Compensatie

- De compensatie wordt zo veel mogen gerealiseerd binnen het plan zelf, zodat het bij-draagt aan een hoogwaardig kwalitatieve opzet. Belangrijkste componenten hierin zijn:
- Toevoeging groenstrook aan de westzijde
- Groene aanleg Wadi aan de noordwestzijde
- Groeninrichting van het park
- Water/wadi op het park

De compensatie is uitgewerkt in onderstaande tabel

	OPPERVLAKTE (m²)
Toename verharding gedeelte recreatiewoningen	
Bebouwing	0
Wegen	0
Terreinverharding kavels	3.690
<i>Saldo</i>	<i>+3.690</i>
Compensatie opgaaf	
Opgaaf op basis factor 5	18.450
Realisatie compensatie binnen plan	
Uitbreiding groenstrook westzijde	2.350
Groenwallen/hagen op kavel	2.200
Aanplant bomen:	902
▶ Oude situatie 81 stuks	
▶ Nieuwe situatie 127 stuks (excl. strook westzijde)	
▶ Toename 46 stuks.	
▶ Benadering oppervlakte per boom: 19.6 m² (op basis kroon van ca. 5 meter, na 10 jaar)	
Groen bij entree	1.123
Groenaanplant Wadi voormalig voetbalveld	5.000
Water/Wadi op park	3.400
<i>Totaal</i>	<i>14.975</i>
Compensatiebijdrage	
Saldo opgaaf - realisatie	3.475
<i>Compensatiebijdrage (€ 7,- per m²)</i>	<i>€ 24.325</i>
Compensatie aanduiding campers	
Effectieve verharding	400
Compensatieopgaaf op basis factor 5	2.000
<i>Compensatiebijdrage (€ 3,50 per m²)</i>	<i>€ 7.000</i>

2.3.4. Conclusie

Voorterrein

Door de nieuwe opzet van het park zal het verhard oppervlak toenemen. Dit als gevolg van de aanleg van verharding op kavels. De maximaal toegestane bebouwing blijft gelijk en wordt enkel verdeeld over een groter oppervlakte. Verharding van wegen neemt evenmin toe. De totale verhardingstoename op het voorterrein bedraagt 3.690 m².

Op basis van het GKM dient toename van verharding middels een factor 5 te worden gecompenseerd. De opgaaf bedraagt daarmee 18.450 m². Groencompensatie wordt grotendeels gerealiseerd binnen het plan, te weten 14.975 m². Er resteert een compensatie opgave van 3.475 m², welke wordt gecompenseerd middels het vaste verreken bedrag van €7,- / m², wat overeenkomt met € 24.325,-

Achterterrein

Op het achterterrein wordt expliciet de mogelijkheid geboden om een strook in te richten voor standplaatsen voor campers. Ten behoeve van deze campers wordt half-verharding aangelegd op de standplaatsen. Concreet gaat het om een gebied van 1.600m² dat voor maximaal 50% zal worden verhard met grasbetontegels. Voor de berekening van de compensatie in het kader van GKM geldt het volgende: 1.600m² * 0,5 (50% verharding) * 0,5 (half-verharding) * € 3,50,- = € 7.000,-

2.4. Landschapsonwikkelingsplan

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 (GKM) is afgeleid van het Limburg Kwaliteitsmenu (LKM). Bij beoordeling van een nieuwe ontwikkeling gericht op gebiedseigen recreatie wordt onder andere gekeken naar de ruimtelijke aspecten van het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het Landschapsonwikkelingsplan Eijsden-Margraten (LOP) en de Strategische Visie Eijsden-Margraten (2013). Vanuit deze beleidsdocumenten geldt een aantal belangrijke opgaven. In onderstaande tabel zijn deze weergegeven, alsmede wat dit betekent voor het ontwerp.

Om de visueel-ruimtelijke belevingswaarde te versterken, wordt vanuit het LOP voorgesteld om op een aantal karakteristieke punten in het deelgebied, solitaire, markante bomen aan te planten. Het betreft hierbij voornamelijk aanplant van markante bomen bij wegkruisen, op overhoeken en bij recreatieve start- en rustpunten. Zo ontstaan niet alleen 'landmarks' op het plateau, waar recreanten als het ware naar toe getrokken worden, maar wordt tevens de ruimtelijke belevingskwaliteit van de start- en rustpunten vergroot. Daar waar op deze plekken al markante bomen aanwezig zijn, dienen deze behouden te blijven.

Vanaf het plateau gezien valt de groeve momenteel niet op door de groene rand die om de groeve is gelegen en aansluit op de aangrenzende hellingbossen. Ter versterking van het bijzondere karakter van de groeve wordt in het LOP voorgesteld om twee architectonisch vormgegeven uitzichtplatforms te construeren aan de rand van de groeve. Eén van de platforms wordt voorzien op de locatie gelegen aan de kopse kant van de groeve aan de zijde van Gasthuis (tegenover Resort mooi Bemelen). Het deelgebied Plateau van 't Rooth en Scheulder kent een bijzondere

afwisseling tussen open plateaus met weidse vergezichten en hellingbossen en kleinschalig landschap met graften, holle wegen en boomgaarden op de hellingen van de droogdalen. Het deelgebied wordt doorsneden door diverse fiets- en mountainbikeroutes. In het LOP wordt geadviseerd om deze structuur van wandelroutes verder te versterken door ontbrekende schakels toe te voegen. Dit betreft een verbinding tussen de buurtschap Gasthuis (en Resort mooi Bemelen) en Cadier en Keer, zodat een verkeersluwe wandelroute ontstaat naar dit dorp en een route vanaf het Resort naar de toegang tot groeve 't Rooth.

Tabel 1: Opgaves LOP/beleid

BELEIDSPUNT	UITWERKING
Verbinden toeristisch & recreatief product	▸ Kalk en mergel een uniek onderdeel van het landschap. ▸ Als herkenbaar product terug laten komen in het ontwerp.
Versterken landschappelijk herkenbare opbouw	▸ Natuurlijke overgang naar het omliggende landschap. ▸ Mooi panorama over Groeve het Rooth en het omliggende landschap. ▸ Versterken hoofdentree.
Bestrijding bodemerrosie, duurzaam omgaan met hemelwater	▸ Waterbergen middels "drinkpoelen"
Parkachtige structuur	▸ Laanbeplanting en bloesemlint ▸ Poelen ▸ Integraal beplantingsplan park ▸ Parkeren op grasparkeerplaatsen
Versterken recreatieve structuur	▸ Recreatief start- en rustpunt wandel en fietsroutes

2.5. Beschermd Dorpsgezicht

Een deel van het terrein heeft binnen het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde Dorpsgezicht. Het valt binnen het Beschermd Dorpsgezicht Gasthuis.

Het Dorpsgezicht Gasthuis kenmerkt zich volgens de welstandsnota door het Lint. Aan het lint zijn diverse monumentale panden gelegen. Op het park Mooi Bemelen zijn geen monumentale panden aanwezig. Hoewel Het dorpsgezicht zich kenmerkt door het lint, is een groter deel (ook naar achteren) opgenomen als Beschermd Dorpsgezicht. In de welstandsnota is de reden daarvan niet gemotiveerd, maar dit heeft naar verwachting te maken met de doelstelling dat ontwikkelingen op het achterterrein het lint niet nadelig beïnvloeden.

Het park had in de oude vorm geen relatie met en droeg niet bij aan de kwaliteiten van het Dorpsgezicht. De inrichting van de entree en de bebouwing van de centrale voorzieningen hadden weinig uitstraling en hadden hiermee een negatieve invloed op het Dorpsgezicht. De verkaveling verder achter op het terrein was zeer strak, waarbij niet het landschap, maar het aantal standplaatsen centraal stond. De voormalige caravans en chalets waren veelal wit en hadden geen enkele historisch-ruimtelijke of landschappelijke binding met de omgeving. Omdat de standplaatsen en bijbehorende bebouwing niet in het lint stonden, maar aan de binnenzijde op het terrein, in combinatie met het hoogteverschil, had deze bebouwing weinig tot geen invloed op de waarde van het lint. Vanuit het lint is minimaal zicht op het achterterrein.

Vanuit het Dorpsgezicht gelden de volgende belangrijkste opgaven:

- Waarden van entreegedeelte (welk aan lint ligt) versterken.
- Eenheid creëren naar het achterterrein.

Stand van zaken

In het kader van deze planvorming zijn de benodigde vergunningen voor de entreezone al vergeven en is de aanleg in uitvoering genomen. Daarmee wordt de entree meer passend in de context van het beschermde dorpsgezicht en wordt deze ruimtelijk beter leesbaar.

Figuur 2: Beschermd Dorpsgezicht (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



2.6. Beschermde landschapselementen

Voor de bescherming van landschapselementen is in het bestemmingsplan de Waarde Landschapselement opgenomen. Hieronder is een uitsnede van de kaart opgenomen.

Voor het park zijn de volgende elementen van belang:

- Overgang van het park naar omgeving, gekenmerkt door diverse hagen, houtsingels, aantal steile randen.

Op het park zijn 3 waardevolle elementen aangegeven.

- Het eerste betreft de steile rand voor de ontsluitingsweg. Deze is niet natuurlijk, maar uitgegraven ten behoeve van de toegang. Gelet op het gegeven dat het voorterrein hoger ligt dan de weg, zal voor de toegang een steile rand noodzakelijk blijven, ook bij eventuele herinrichting van de entree. Wel zal deze dan mogelijk verlegd worden. Gelet op dat het geen natuurlijk element is of cultuurelement van historische betekenis, zal verplaatsing geen inbreuk doen op de landschapswaarde.
- Het tweede element is een haag aan de voorzijde naast een toiletgebouw. Dit is een relatief jonge aangeplante haag, om het toiletgebouw van de standplaatsen af te screenen. Bij herinrichting van het terrein zal dit ook op een andere wijze ingevuld kunnen worden. Het landschapselement heeft geen cultuurhistorische of landschappelijke (gebiedseigen) waarde welke direct verband houdt met overige landschapselementen.
- Midden op het terrein is van voor naar achter een steile rand aangegeven als landschapselement. Dit is een niet natuurlijk element maar is vergraven om een duidelijke scheiding te maken tussen twee rijen kavels. Het creëren van een meer geleidelijk verlopende glooiing die

meer verwantschap heeft met de oorspronkelijke natuurlijke glooiing zal een positieve landschapswaarde geven.

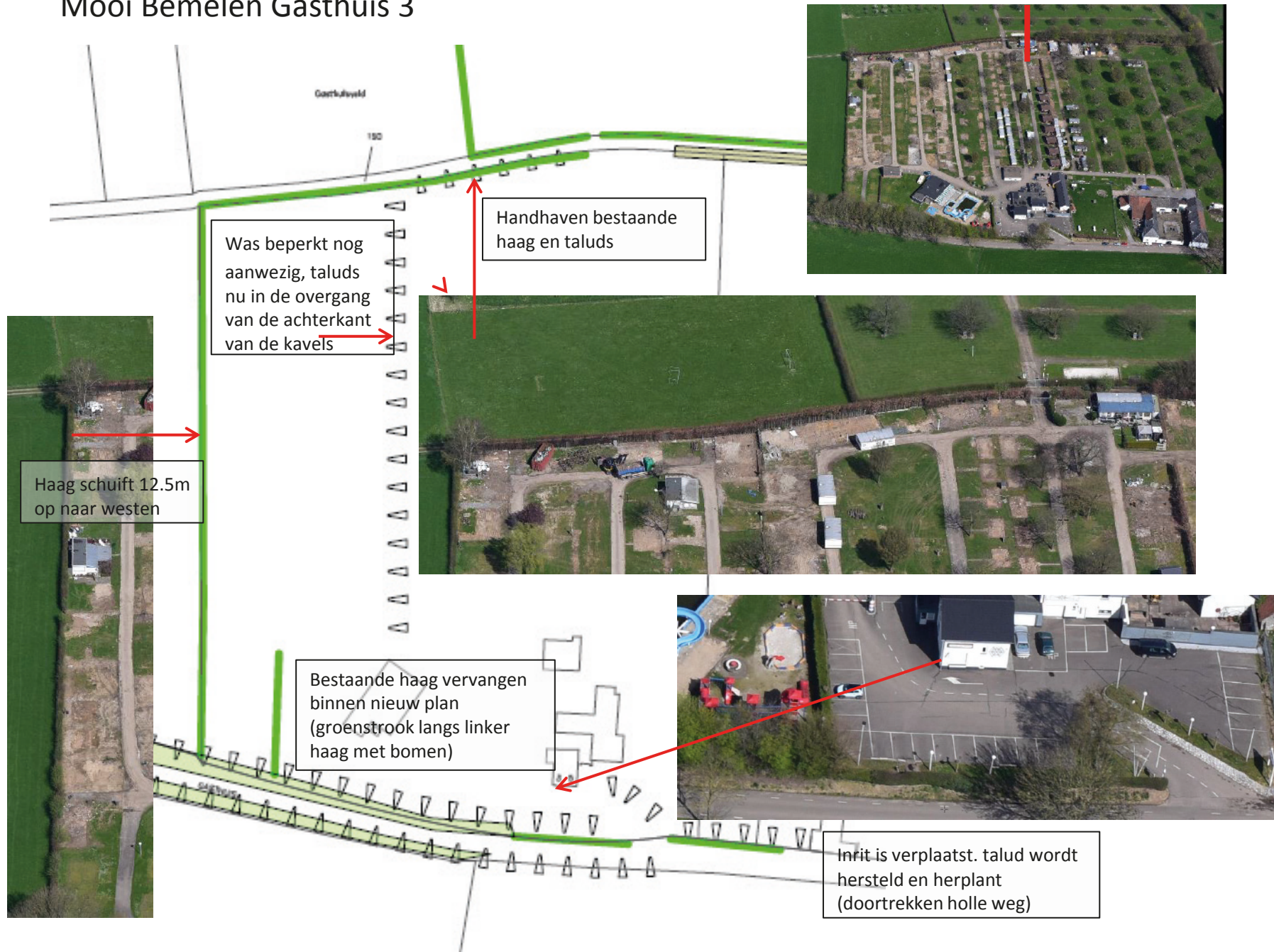
Stand van zaken

In het kader van deze planvorming zijn de benodigde vergunningen voor ontwikkelingen die betrekking hebben op de beschermde landschapselementen al afgeven. Daarbij is tevens de aanpassing van het reliëf, zoals dat is aangelegd, vergund.

Figuur 3: Waarde landschapselement



Mooi Bemelen Gasthuis 3





Deel

LANDSCHAPSPLAN

3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.1. Inpassing in het landschap

De ontwikkeling van het onderhavige resort vraagt om een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Gezien het open landschap en de lange zichtlijnen die daarmee gepaard gaan, is afscherming middels beplanting aan de perceelsgrenzen van belang.

Het plan gaat uit van in hoofdzaak beplante perceelsranden met enkele doorzichten naar het omliggend landschap. De bestaande haag rondom het perceel blijft gehandhaafd waarmee het zicht naar het resort wordt verzacht. Aan de westzijde wordt de haag 12.5 meter verplaatst naar het westen. Evenwijdig aan de haag staan op het terrein bomenrijen die het groene -en daarmee besloten- karakter versterken. Nevenstaande kaart toont de maatregelen die genomen zijn ten behoeve van de landschappelijke inpassing, aanvullend op de bestaande landschapselementen.

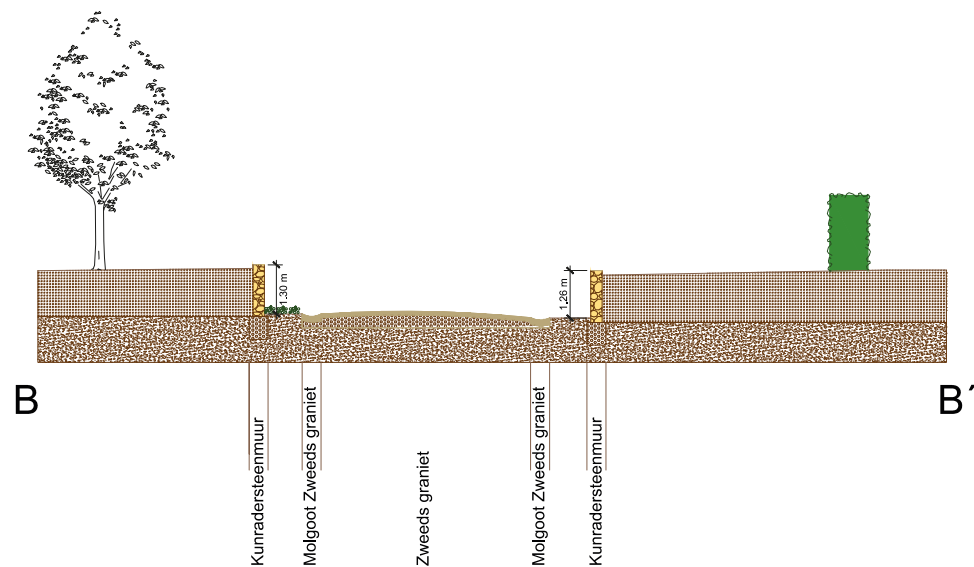
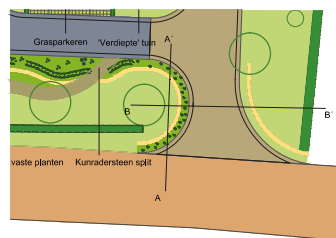


Groenstructuur met bestaande en toe te voegen landschapselementen.

3.2. Landschapsonwerp

Met de realisatie van 'Resort mooi Bemelen' krijgt de natuur een welkome impuls en een centrale plaats toebedeeld. De kalk in de bodem vormt de rode draad voor het ontwerp. Mergel (en/of de relatie daarmee) komt terug in elk onderdeel van het resort. Zo wordt dit unieke element van het landschap vertegenwoordigd. Bij de hoofdingang creëert een heel bijzondere entree de natuurlijke overgang naar het omliggende landschap. Een muurtje van Kunradersteen – uitgevoerd als een lint - refereert aan de kenmerkende lintbebouwing van het beschermde dorpsgezicht 'Gasthuis'. Deze steensoort legt de relatie met Groeve het Rooth en de omgeving.

Bij de entree komt ook een recreatief start- en rustpunt. Vanaf die plek ontvouwt zich een mooi panorama over Groeve het Rooth en het omliggende landschap. Bezoekers van 'Resort mooi Bemelen' parkeren hun voertuig op grasparkeerplaatsen. Deze passen in het landschap en zorgen voor een natuurlijkere overgang tussen het vakantiepark en de natuur.



De entree: beschermd dorpsgezicht

Laan

Een laan loopt van de hoofdingang door tot achter op het terrein. Zij versterkt de visueel-ruimtelijke belevingswaarde van het plateaugebied. Aan het begin van de laan ziet de bezoeker een rotonde die een blikvanger vormt en de laan accentueert. De hoofdas eindigt met een uitkijktoren aan de bovenzijde van het plangebied. Hier vindt men informatie over de omgeving voor elke kijkrichting. Groepen bomen aan weerszijden van het uitzichtpunt zorgen voor accentuering. De holle weg die het plangebied op deze plek doorkruist wordt benadrukt en hersteld. De graften en holle wegen blijven gehandhaafd en herleven in hun oude pracht. Ook de boomgaard zal weer in volle glorie opleven. Deze vormt een gebiedseigen groen cultuurelement als overgang naar de omgeving en kan bijkomend voor fruitoogst dienen.



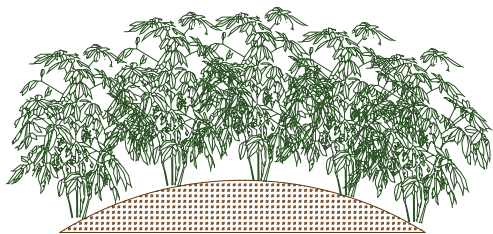
Bomen

De centrale hoofdas is voorzien van laanbeplanting. Deze refereert aan de kenmerkende boomstructuren in de omgeving. De laan breekt de uitgestrektheid van het landschap en is een structurerend element binnen het resort, versterkt de dieptewerking van het panorama en benadrukt het ruimtelijke effect van het plateau. Om dit aspect nog meer te versterken, komen op een aantal karakteristieke punten markante, solitaire bomen. Zij worden bijvoorbeeld aangeplant op kruisingen en bij het recreatieve start- en rustpunt aan de hoofdingang. Zo ontstaat een natuurlijke overgang naar de karakteristieke holle weg.



Grondwallen

De kavels worden van elkaar gescheiden door kleine grondwallekes (ca. 30 cm hoog) welke beplant worden met inheemse heestersoorten. De natuurlijke barrières vormen een speelse afwisseling tussen de kavels. De grond die vrijkomt bij de werkzaamheden aan het resort, wordt gebruikt om de grondwallekes te kunnen realiseren.



Speelnatuur

Korte bomenrijen en –groepjes geven de begrenzing van het resort aan. De openheid en de ruimtelijke beleving krijgen zo extra cachet. Om die reden is afgezien van een hekwerk rondom het perceel. In deze zones groeien bomen die voor hakhout zorgen dat in de houtkachels van de chalets kan worden gestookt. In de fruitboomgaard zal speelnatuur worden gerealiseerd tussen de fruitbomen en de houtwallen aan de randen van het perceel; onder andere een ‘blote voetenpad’ met materialen uit de omgeving, boomstammen en klimbomen waarop kinderen kunnen ravotten en hutten bouwen. Tot slot is ook een pluktuin voorzien. De kruiden die daarin groeien vormen de ingrediënten voor maaltijden en wellness. Deze tuin zal rondom het zwembad worden gerealiseerd.

Water

'Resort mooi Bemelen' krijgt een aantal waterpoelen. Zij zorgen voor berging van hemelwater en hebben een attractieve functie voor kinderen. Tevens verwijzen ze naar drinkpoelen in de omgeving én zij passen binnen de parkachtige setting die de gemeente Eijsden-Margraten wenst. Er zijn ingrepen in de waterhuishouding nodig omdat alle regenwater direct van het plateau afstroomt en nergens kan bezinken of langzamer weglopen. In de poelen kan in combinatie met een waterberging achter het park voldoende gebufferd worden om versnelde afstroom te voorkomen.



Uitwerking

In bijlage B is het hoofdontwerp opgenomen. Het ontwerp vormt de basis voor de vergunningaanvragen en de uiteindelijke invulling van het plan. Naast het hoofdontwerp is ook een 2de ontwerp getekend (bijlage C). Het eerste ontwerp is uitgegaan van een standaard geurcontour voor de naastgelegen agrarische bedrijf. Bij ontwerp 2 is rekening gehouden met de planologische contour.

Ter informatie is in bijlage B een visualisatie met nadere detaillering opgenomen, passend binnen de uitgangspunten van het hoofdontwerp en dit landschapsplan. Dit geeft een beeld van de nieuwe inrichting. De exacte invulling zal onder andere afhankelijk zijn van welke type recreatiewoningen waar uiteindelijk geplaatst worden. Dit zal gestuurd worden vanuit de uiteindelijke marktvraag. Als randvoorwaarden voor invulling geldt het hoofdontwerp en dit landschapsplan. Ook de definitieve invulling rondom het nieuwe centrumgebouw zal nog worden uitgewerkt.

Omdat dit allemaal invullingen zijn die vooral bepalend zijn voor de binnenzijde van het terrein, zal dit de goede landschappelijke inpassing nauwelijks of niet kunnen beïnvloeden. Het is daarom vanuit een goede landschappelijke inpassing niet noodzakelijk om daarvoor in deze fase reeds een volledig uitgedetailleerd ontwerp vast te stellen.



3.3. Van ontwerp naar detail

In dit hoofdstuk wordt het landschapsonwerp vertaald naar een concrete invulling. Dit wordt gedaan door uitgangspunten vast te stellen voor specifieke elementen vanuit het ontwerp.

Overgangszone park en landschap.

De beplanting aan de randen van het park vormt de eerste overgangszone naar het omliggende landschap. In deze paragraaf wordt het beeld gedetailleerd. Voor de beplanting wordt daarbij gebruik gemaakt van de soorten zoals genoemd in tabel 2. Een uitgebreide beplantingslijst is opgenomen in bijlage D.

In tabel 3 is een eindbeeld gegeven van hoe de diverse zones ingevuld worden. De huidige beplanting zal hierop worden aangevuld en/of aangepast.

Tabel 2: Beplantingssoorten

SOORT	NEDERLANDSE NAAM
<i>Bomen:</i>	
Acer campestre	Veldesdoorn / Spaanse Aak
Carpinus betulus	Haagbeuk
<i>Bladverliezende soorten:</i>	
Acer campestre	Veldesdoorn / Spaanse Aak
Carpinus betulus	Haagbeuk
Corylus avellana	Hazelaar
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn
Euonymus europaeus	Wilde Kardinaalsmuts
Prunus spinosa	Hondsroos
Sorbus aucuparia	Wilde Lijsterbes
Viburnum opulus	Gelderse Roos
<i>Bladhoudende soorten:</i>	
Ilex aquifolium	Gewone Hulst

Tabel 3: Eindbeeld overgangszone

	BEELD	INVULLING, OPMERKING
Groenstrook West, voorterrein	▸ Afscherming landschap richting aangrenzend agrarisch bedrijf	▸ Breedte strook: 3m ▸ 2 rijen, plantafstand 1.5 m
Groenstrook Oost, grenzend aan agrarisch bedrijf	▸ Afscherming landschap richting aangrenzend agrarisch bedrijf	▸ Breedte strook: 4m ▸ 3 rijen, plantafstand 1.5 m
Groenstrook Oost, vervolg op voorterrein		▸ Breedte strook: 1,5m ▸ 1 rij, plantafstand 1.5 m
Groenstrook voorzijde, tot aan entree	▸ Behoud huidige beplanting, holle weg vanaf Bemelen	
Groenstrook tussen voor en achterterrein	▸ Behoud en integreren holle weg	▸ Breedte strook: 3m (beide zijde) ▸ 2 rijen, plantafstand 1.5 m
Groenstrook achterterrein		▸ Breedte strook: 1,5m ▸ 1 rij, plantafstand 1.5 m

Entreegebied

Het entreegebied maakt onderdeel uit van het Beschermd Dorpsgezicht. In de huidige vorm omvat het een aantal storende elementen. Door herinrichting wordt de waarde verhoogd en zal de entree niet langer storend zijn in de context van de beschermde waarden. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste ingrepen beschreven.

Tabel 4: Herinrichting entreegebied

	BEELD	INVULLING, OPMERKING
Verleggen toegangsweg	▸ Vergroten verkeersveiligheid	▸ Nieuwe routing ▸ Gebruik kunradersteen voor steile randen ten behoeve van oprit ▸ Routing aankomend en vertrekkend verkeer scheiden ▸ Oude uitrit opvullen en herstellen oorspronkelijk talud (in lijn met aangrenzende delen)
Herinrichting voorterrein (huidige parkeerplaats)	▸ Versterken lint ▸ Verhogen kwalitatieve beleving ▸ Creëren van recreatieve start- en rustpunt	▸ Grote parkeerplaats verplaatsen naar buiten lint ▸ Verharding huidige parkeerplaats opbreken tot enkel ontsluitingsweg ▸ Overig deel natuurlijk inrichten waarmee lint wordt versterkt ▸ Beeld conform presentatie bij bijlage II ▸ Soorten: Crataegus laevigata 'Paul Scarlet' Materiaalkeuze: halfverharding van Kunradersteen. ▸ Daarnaast mogelijk toepassing algemene soorten uit Tabel 2
Receptie en beheerderswoning	▸ Versterken lint ▸ Verhogen kwalitatieve beleving ▸ Overgang met landschap	▸ Hoofdmassa beide gebouwen terugbrengen door aanbouwen er tussen uit te slopen ▸ Uitstraling bebouwing aanpassen door met materiaalgebruik te verwijzen naar kalk en mergel (kunradersteen en leemkleur)
Centrale voorzieningen	▸ Versterken lint ▸ Verhogen kwalitatieve beleving ▸ Overgang met landschap	▸ Horecagebouw, zwembad en glijbaan wordt vervangen ▸ Beplantingssoorten wordt uitgewerkt bij ontwerp van centrum gebouw.
Gastanks	▸ Versterken lint	▸ Gastanks welke nu in het lint staan worden verplaatst naar achter op het terrein.

Openbaar gebied

De invulling van de collectieve ruimten binnen het resort dient bij te dragen aan c.q. haar kwaliteiten te ontleen aan de gebiedseigen landschapswaarden zoals die zijn vertaald in het plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de wegen, parkeerplaats en vijvers. In de volgende tabel is een eindbeeld gegeven van hoe dit wordt ingericht.

Tabel 5: Eindbeeld openbaargebied

	BEELD	INVULLING, OPMERKING
Hoofdwegen (hoofdas zuid-noord en zuidelijke zijas oost-west)	▶ Creëren van Bloesemlint en doorzicht naar achter. ▶ Bijdragen aan parkstructuur ▶ Verwijzing naar omgeving	▶ Gebruik gebakken dikformaat klinkers (getrommeld, bruin-mangaan) ▶ Laanbeplanting (2-zijdig) ▶ Boomsoort: Prunus maackii 'Ambar Beaty' ▶ Plantafstand: 11 m
Overige wegen	▶ Bijdrage aan parkstructuur	▶ Rekening houden met hoogtelijnen ▶ Asfaltverharding ▶ Solitaire bomen en heestergroepen
Parkeerplaats	▶ Bijdrage aan parkstructuur	▶ Parkeren op grastegels
Vijvers	▶ Bijdrage aan parkstructuur ▶ Verwijzing naar drinkpoelen	▶ Poel nabij parkeerplaats voorzien van natuurlijke oever ▶ Overige poelen met strak talud ▶ Hemelwater aansluiten ▶ Mogelijkheden voor overstort

Inrichting kavels

Aan de voorzijde van het terrein worden kavels ingericht voor recreatiewoningen. De structuur daarvan is vastgelegd in het landschapsontwerp. De invulling van een kavel dient bij te dragen aan de recreatieve beleving en de parkachtige structuur. De uitgangspunten voor de inrichting van de kavels is weergegeven in de volgende tabel.

Tabel 6: Eindbeeld inrichting kavels

	BEELD	INVULLING, OPMERKING
Aantal	▶ Max. 150 stuks	
Kaveloppervlakte	▶ Bijdrage aan parkstructuur ▶ Bijdrage kwalitatieve opzet	Minimale kaveloppervlakte, afhankelijk van oppervlakte woning ▶ Woning 48 m² → 200 m² ▶ Woning 70 m² → 230 m² ▶ Woning 85 m² → 250 m² ▶ Woning 100 m² → 275 m²
Parkeerplaats	▶ Bijdrage aan parkstructuur ▶ Bijdrage kwalitatieve opzet ▶ Verwijzing naar omgeving	▶ Eén parkeerplaats per kavel ▶ Verharding: klinkers
Terras	▶ Bijdrage aan parkstructuur ▶ Bijdrage kwalitatieve opzet ▶ Verwijzing naar omgeving	▶ Verharding: tegels/ klinkers ▶ Halfverharding rondom chalet
Beplanting	▶ Bijdrage aan parkstructuur	▶ Natuurlijke scheiding middels lage grondwal (ca. 30cm) begroeid met inheems bosplantsoen ▶ Diverse soorten inheems bosplantsoen. ▶ Aantal bomen per kavel variabel

Specifieke functies

Het plan voorziet nog in een aantal specifieke functies. De invulling hiervan is weergegeven in de nevenstaande tabel.

Tabel 7: Invulling specifieke functies

	BEELD	INVULLING, OPMERKING
Natuurspeelplaats	▸ Bijdrage aan concept	▸ Voorzien achter op het terrein ▸ Natuurlijke speelproducten zoals boomstammen, klimbomen, boomhutten, water en modder ▸ Ondergrond met houtsnippers
Blote voetepad	▸ Bijdrage aan concept	▸ Voorzien achter op het terrein in de groenstrook aan de westzijde en achter op het terrein ▸ Gebruik van inheemse materialen, zoals mergel ▸ Stapstenen over water
Kruidentuin	▸ Bijdrage aan concept	▸ Locatie nabij centrale voorzieningen ▸ Kruiden voor wellness ▸ Maar ook sierwaarde met vaste planten



Deel

BIJLAGE

Landschapsplan

BIJLAGE A

Resort mooi Bemelen



Onderdeel: Schetsontwerp
Opdrachtgever: Resort mooi Bemelen
Papierformaat: A1
Schaal: 1 : 750
Datum: 2016.05.18
Getekend: Cédric Ketzer

BIJLAGE C: 2DE ONTWERP



Projectomschrijving: Ontwerp buitenruimte
 Project: 2020-10-10
 Locatie: Groenendaal, 80
 Schaal: 1:500
 Datum: 10-10-2020
 Tekenaar: [naam]





BIJLAGE F: CONTOUR VERHARDINGEN



