

Landschappelijk inpassingsplan

Hagerweg 20 te Oirsbeek

Gemeente Beekdaelen

Landschappelijk inpassingsplan Hagerweg 20 te Oirsbeek

Gemeente Beekdaelen

Status: concept

Datum: 11 april 2024



Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Ruimtelijke context	6
2.1	Het plangebied	6
2.2	Landschappelijke context plangebied	6
2.2.1	Ruime omgeving	6
2.2.2	Directe omgeving.....	6
2.2.3	Landschappelijke analyse omgeving.....	7
2.2.4	Landschappelijke analyse plangebied.....	8
2.2.5	Beschrijving kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg	9
2.3	Beleidskaders.....	14
2.3.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)	14
2.3.2	Omgevingsplan gemeente Beekdaelen	14
2.3.3	Nota Ruimtelijke Kwaliteit	15
3	Planvoornemen.....	16
4	Landschappelijke inpassing	17
4.1	Uitgangspunten ontwerp	17
4.2	Maatregelen inpassing	17
4.2.1	Te behouden: bestaande houtsingels op grondwal en langs Hagerweg	17
4.2.2	Nieuw aan te planten: Gemengde vormen van beplanting rond uitbreiding	18
4.3	Landschappelijke kwaliteitsverbetering	20
4.3.1	Aanplant laag struweel	20
4.3.2	Aan te planten: Meerstammige bomen en solitaire heesters	20
4.3.3	Aan te planten: Hoogwaardige bomen op camping	20
4.3.4	Opvang hemelwater	21
4.3.5	Natuurinclusief ontwerpen; overige ecologische maatregelen	21
4.3.6	Ontwikkelingen buiten het plangebied	22
4.4	Lijst van nieuwe beplanting.....	22
	Bijlagen	24

Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van Hagerweg 20 te Oirsbeek wordt camping 'High Chaparral' geëxploiteerd. Het voornemen bestaat om de recreatieve verblijfseenheden en bijbehorende buitenruimte van de camping op te waarderen en uit te breiden ten behoeve van het verbeteren van de toekomstbestendigheid van het bedrijf. Voor de beoogde uitbreiding dient een gedeelte van het op dit moment voor 'Agrarisch' bestemd gebied te wijzigen naar 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'.

Het plangebied ligt volgens de omgevingsverordening van de provincie Limburg binnen het 'Beschermsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' (NLZL). Een ruimtelijke ontwikkeling binnen dit beschermingsgebied dient de kernkwaliteiten van het Zuid-Limburgs landschap ten goede te komen.

Een van de voorwaarden van de gemeente is dat een landschappelijk inrichtingsplan dient te worden opgesteld waarin de vier kernkwaliteiten (reliëf, open-besloten karakter, cultuurhistorie, groene karakter) van het NLZL in acht genomen moeten worden. Let wel op het feit dat een goede landschappelijke inpassing niet zo simpel is als het niet zichtbaar maken van het campingterrein voor de omgeving. Het landschap geeft aanleiding en biedt voldoende mogelijkheden om specifieke maatregelen te treffen voor de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.

Voorliggend document voorziet in een toelichting in de landschappelijke inpassing en de verbetering van de omgevingskwaliteit.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Hagerweg 20 te (6438 BL) Oirsbeek, ten noorden van de dorpskern Oirsbeek. De Hagerweg betreft een doodlopende zijstraat van de Provincialeweg Noord in de richting van Doenrade. In de bestaande situatie wordt ter plaatse van het plangebied camping 'High Chaparral' geëxploiteerd, bestaande uit circa 52 eenheden voor recreatief verblijf. Tevens zijn op het terrein een beheerderswoning en overige bijbehorende voorzieningen aanwezig.

Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Beekdaelen - sectie D - nummers: 1871, 2488, 252, 1950, 1949, 1716, 853, 850 en de uitbreiding betreft een gedeelte van de percelen gemeente Beekdaelen - sectie D - nummers 2839, 2840, 2841 en 2842.



Ligging locatie

1.3 Leeswijzer

Hierna wordt het landschapsplan voor het projectgebied toegelicht. Allereerst wordt een landschapsanalyse uitgevoerd die de ruimtelijke context en de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg beschrijven. Daarna volgt het concept en het landschappelijk inpassingsplan, die toegelicht worden in woord en beeld. Ten slotte volgen de maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage.

2 Ruimtelijke context

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Hagerweg 20 te (6438 BL) Oirsbeek, ten noorden van de dorpskern Oirsbeek. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Beekdaelen - sectie D - nummers: 1871, 2488, 252, 1950, 1949, 1716, 853, 850 en de uitbreiding betreft een gedeelte van de percelen gemeente Beekdaelen - sectie D - nummers 2839, 2840, 2841 en 2842.

2.2 Landschappelijke context plangebied

Voorliggende paragraaf is opgesteld aan de hand van het handvat kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

2.2.1 Ruime omgeving

Het plangebied bevindt zich in het Zuid-Limburgse Heuvelland, dat samen met het land van Herve (B), de Voerstreek (B) en de Haspengouw (B) een overgangsgebied vormt tussen de hoger gelegen Ardennen (B) en Eifel (D) en lagere gronden in Nederland en België. In het Heuvelland dat in een ver verleden een lössplateau was op een kalksteen ondergrond, hebben de beken dalen ingesleten. De geomorfologische structuur met afwisselend glooiende en plaatselijk (zeer) steile hellingen, de bodemopbouw en de waterhuishouding, die hierdoor zijn ontstaan vormden de basis voor het grondgebruik. Ook de ligging van de infrastructuur, de kernen en de andere meer gegroepeerde of incidentele bebouwing, is in belangrijke mate geënt op deze hoofdstructuur.

2.2.2 Directe omgeving

Op basis van het Handvat Kernkwaliteiten Zuid-Limburg ligt de locatie binnen het deelgebied het Plateau van Doenrade.

Plateau van Doenrade

Het plateau van Doenrade kenmerkt zich door relatief grote vlakke oppervlakken. Ter hoogte van Schinnen strekt zich vanuit de Geleenbeek een brede, haast niet zichtbare, laagte het plateau in. De ligging van de kernen Oirsbeek en Amstenrade in deze laagte versterkt de zichtwerking vanaf de omliggende hoge delen van het plateau. In veel gevallen vormt de sterk verdichte lintbebouwing geen belemmering op deze zichtwerking. In kernen Puth, Doenrade en Oirsbeek zijn in het verdichte oude lint nog veel carréboerderijen te vinden die vroeger de spil waren in deze van oorsprong landschappelijke dorpen.

Waar de Geleenbeek de westelijke plateaurand duidelijk markeert, is de zuidelijke plateaurand niet meer als zodanig herkenbaar omdat stadse uitbreidingen van onder andere Hoensbroek en Brunssum tot over de plateaurand zijn gekropen. Juist doordat bebouwde kernen zich vrijwel allemaal op de overgang van plateau en droogdal bevinden, hebben de vlakke delen van het plateau, op enkele agrarische gebouwen na, hun open karakter behouden. Vanaf de hoge plateautoppen kan

over het hellingbos heen gekeken worden.

2.2.3 Landschappelijke analyse omgeving

Het projectgebied ligt aan de Hagerweg, thans een doodlopende zijstraat aan de doorgaande (provinciale) weg. Deze weg vormt van oudsher de verbinding tussen Amstenrade en (Klein- en Groot-)Doenrade. De Hagerweg was in begin van de 20^{ste} eeuw de verbinding tussen Oirsbeek en Douvergenhout, waarlangs in 1802 de Oude Molen (Molen van Dortants) werd gebouwd. Het plangebied bevond zich in deze tijd in het buitengebied, aan de rand van het plateau op de overgang naar de ingesneden holle wegen Hagerweg en (de huidige) provinciale weg.

De wegen vormen dus gebiedseigen en karakteristieke oudere route, daterend van voor of gelijktijdig met de middeleeuwse verkaveling, zoals die in het Zuid-Limburgse buitengebied meer voorkomen. De ter plekke aanwezige 'gewand'-verkaveling omvat smallere kavels ontstaan door het opsplitsen van bredere percelen. Het wegenpatroon – mede door de insnijding tot holle wegen – en de verkaveling is sindsdien niet meer veranderd en heeft hoge cultuurhistorische waarden.

Door de uitbreiding van de kern Oirsbeek ligt het plangebied momenteel aan de rand van de kern. Echter, door het landschap ter plekke, met landschapselementen rond de bebouwing en ingesneden wegen, is sprake van een besloten, groen landschap dat zich in noordelijke richting op het plateau verder opent.

Een opvallend lijnvormig element is de (nieuwe) provinciale weg N276, aangelegd in de jaren '90 over het open plateau, waarbij de bestaande landschappelijke lijnen en structuren werden doorsneden.



Landschappelijke analysetekening met aanduiding plangebied



Uitsnede AHN4-kaart met aanduiding plangebied

2.2.4 Landschappelijke analyse plangebied

Camping High Chaparral vormt een duidelijk omzoomd landschappelijk element in de overgang tussen de holle wegen (Provinciale weg en de Hagerweg) en het open buitengebied op het plateau. Aan de westzijde, langs de Provinciale weg, is een fors talud met een hoogteverschil van tot zeven meter. Dit talud is bijna volledig beplant met een gemengde aanplant van onder andere eik, es, kers, acacia en hazelaar. Ook aan de zuidzijde van de Hagerweg is langs de Provinciale weg en de omliggende woonpercelen is sprake van een talud met een hoogteverschil van 6 meter met gemengde beplanting. Een ander duidelijk element is de romp van de Molen van Dortants op het tussengelegen perceel. De coniferen op de perceelsgrens zorgen voor een duidelijk scheiding en omkadering van dit deelgebied. Ook rond de noordelijke punt is momenteel een robuuste gemengde houtsingel aanwezig. Deze vormen van beplanting, in combinatie met de woningen Hagerweg 20A, 22 en 24, zorgt voor een strakke overgang van een besloten camping naar het open buitengebied richting Doenrade.

Binnen de camping zijn een aantal aanvullende elementen aanwezig. Rond en tussen de plaatsen zijn een aantal hagen van verschillende soorten aangeplant. Ook zijn verspreid enkele bomen aangeplant. In het kader van de herinrichting zullen deze elementen worden verwijderd en vervangen door hoogwaardige beplanting.



Landschappelijk analyse projectgebied

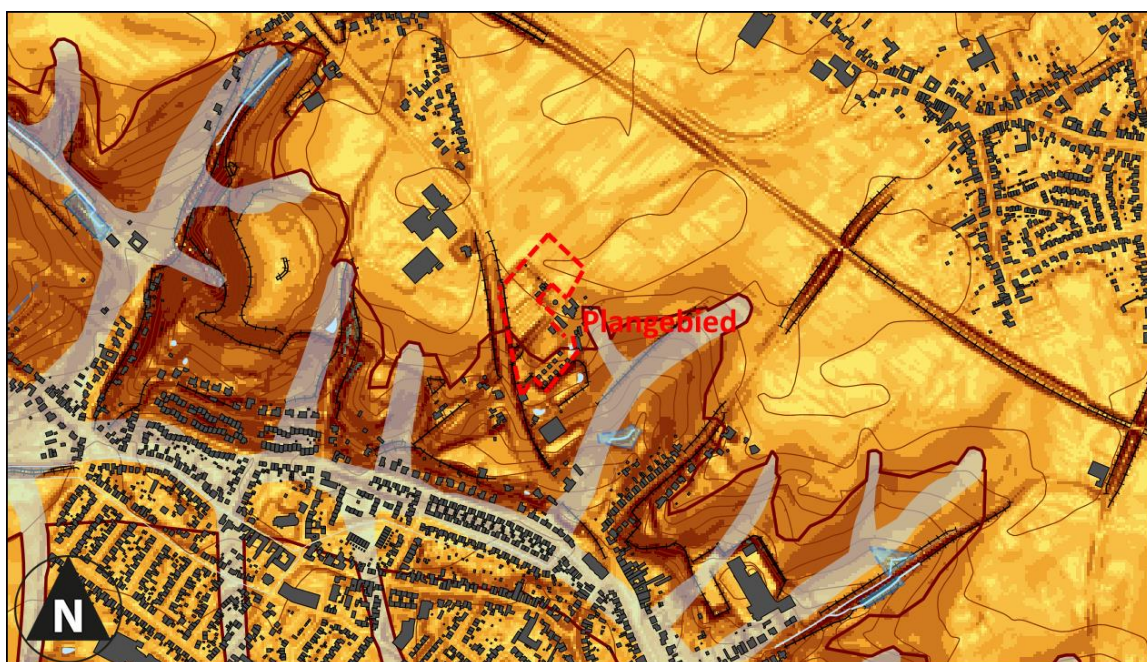
2.2.5 Beschrijving kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Kernkwaliteit 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.

Een helling vormt de overgang tussen het hoge plateau en het lage dal. In het type helling is er een onderscheid tussen een steile ($>8^\circ$) en een flauwe hellingen ($1^\circ-4^\circ$). Steile hellingen zijn voornamelijk te vinden aan de plateaurand terwijl flauwe hellingen vaak op de grens van het dal liggen. Het dal is het laagste deel in het landschap en vormt het vertakte natuurlijke afwateringssysteem van het landschap. Watervoerende dalen hebben een vlakke dalbodem waarin de beek of rivier stroomt. Niet-watervoerende dalen, oftewel droogdalen, voeren slechts incidenteel water af.



Uitsnede kaart kernkwaliteit reliëf

Voorliggend project voorziet in een uitbreiding van de camping in noordoostelijke richting. Het mogelijk kwetsbare reliëf ligt aan de zuid- en westzijde van het plangebied. Dit reliëf draagt reeds bij aan het landschappelijk inpassen van de camping en wordt door voorliggend plan behouden en daardoor niet aangetast. De uitbreiding vindt plaats op het redelijk vlakke maaiveld. Er zijn daarom geen wijzigingen van het reliëf en de ondergrond nodig.

Kernkwaliteit contrast tussen open-besloten

Het contrast tussen de openheid en beslotenheid van het landschap in Zuid-Limburg is in de basis bepaald door het reliëf.

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 ruilverkavelingen tot het huidige open beeld geleid. De contrasten tussen de weidse openheid van de glooiende hoge plateaus enerzijds en intieme ruimtes op de steile hellingen of in de dalbodems anderzijds vormen een afwisselend landschapsbeeld. Van

invloed op de openheid in het landschap is ook de aanwezigheid van opgaande elementen zoals bomen en heggen. Deze spelen een belangrijke rol in het begrenzen van zichten.

De helling vormt het kader van het plateau en de begrenzing van het dal. De aanwezigheid van dichte opgaande beplanting zoals hellingbossen of graften geven steile hellingen een besloten karakter ter plekke. Op de flauwe hellingen, waar landbouw plaatsvindt, is door het halfopen karakter vanzelfsprekend een breder zicht richting het dal mogelijk.

Door de relatief smalle dwarsdoorsnede van het dal wordt het zichtveld in grote mate bepaald door de randen van het dal. Omdat de bebouwing en beplanting op deze randen veelal georiënteerd is op de waterloop, zijn de zichten in een eenzelfde lange lengterichting georiënteerd. Dit gegeven, in combinatie met de open dalbodem karakteriseert het dal als min of meer besloten.

Door de ligging op de rand van het plateau van Doenrade, nabij de ingesneden holle wegen, in combinatie met de robuuste houtsingels op deze taluds en rond de bestaande camping, is momenteel sprake van een strikte overgang van een besloten landschap op de camping en richting Oirsbeek en een open landschap op het plateau met zicht richting Doenrade. De uitbreiding van de camping ligt op de overgang. Door een zorgvuldige inpassing kan een betere en landschappelijkere overgang van besloten naar open worden gecreëerd, passend bij de dorpsranden van Zuid-Limburg. Het schaalcontrast kan daarmee worden versterkt.



Uitsnede kaart kernkwaliteit contrast open-besloten

Kernkwaliteit cultuurhistorie

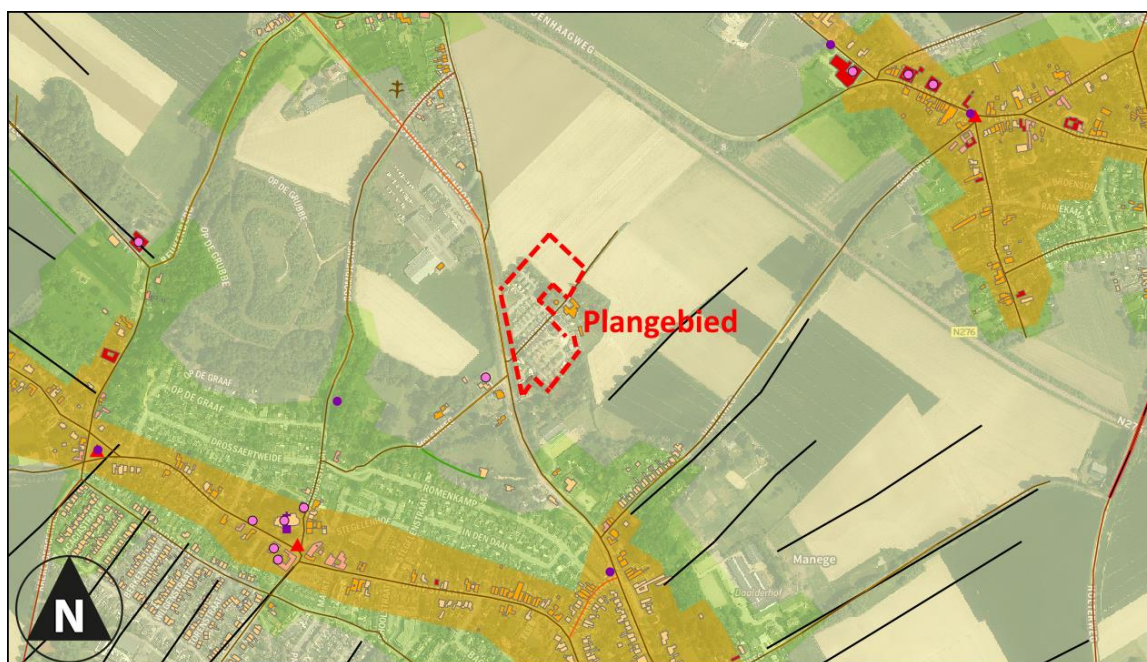
Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kent een lange bewoningsgeschiedenis die teruggaat tot de prehistorie. In het landschap zijn de verschillende relictten en elementen een tastbare herinnering aan verschillende fases in de geschiedenis van dit heuvellandschap. De fases in de geschiedenis

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.

Hellingen vergden meer moeite om bruikbaar te worden gemaakt voor de mens. Flauwe hellingen zijn door de kap van het bos geschikt gemaakt voor landbouw terwijl de steile hellingen deels onontgonnen zijn gebleven en functioneerden als houtopslag of graasgebieden. Met de ontginning van het plateau vormden zich langzaam maar zeker steeds meer holle wegen in de helling.

Het dal vormt de basis van de bewoningsgeschiedenis van Zuid-Limburg. De vroegste nederzettingen zijn ontstaan op smalle hoger gelegen zones tussen dalbodem en helling. De nabijheid van water voor hooiland en vruchtbare akkergrond onderaan de helling vormden een ideale vestigingsplek. In het dal vindt men veruit de oudste elementen van het Zuid-Limburgse cultuurlandschap. Wegen- en nederzettingenpatronen ontstonden evenwijdig aan de waterloop.

Het plangebied ligt in een gebied met verkavelings- en wegenpatronen van voor 1500. Tevens vormt de Dortantsmolen een bepalend cultuurhistorisch element in de directe omgeving. Verder zijn ter plekke en rond het plangebied nauwelijks cultuurhistorische waarden aanwezig. Door het toepassen van gebiedseigen landschappelijke elementen, kan ter plekke, binnen de bestaande cultuurhistorische patronen, de overige waarden worden versterkt en verbinding te worden gezocht met bijvoorbeeld de molen. Daarmee wordt een logischere overgang met passende elementen gecreëerd tussen de camping en het buitengebied en worden de cultuurhistorische waarden versterkt.



Uitsnede kaart kernkwaliteit cultuurhistorie

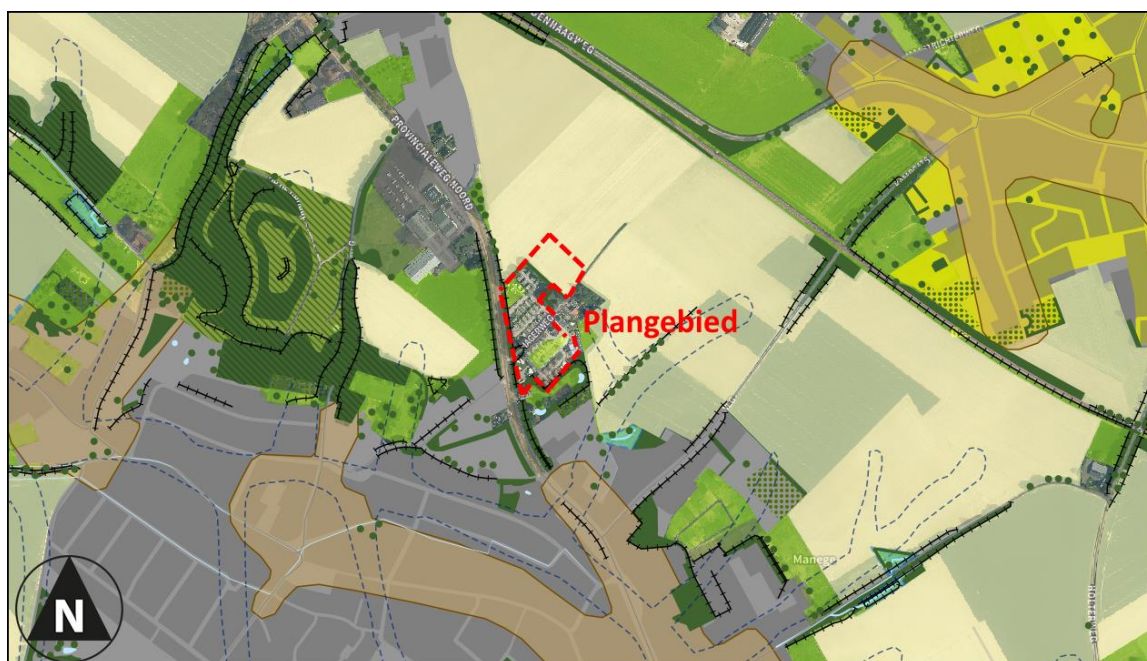
Kernkwaliteit groen karakter

Waar het reliëf de abiotische, oftewel, de niet-levende ondergrond is van het landschap, vormt de kernkwaliteit groen karakter de biotische, oftewel 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. In dit landschapstype is het belangrijk onderscheid te maken tussen steile en flauwe hellingen. Steile hellingen zijn ongeschikt voor ontginning en daardoor voor een groot gedeelte bedekt met bos. Flauwe hellingen zijn geschikt gemaakt voor landbouw door het kappen van het bos, het beplanten van graften en het planten van heggen. Het onderscheid tussen de warme zuidhelling en de relatief koude noordhelling speelt ook een rol in het groene aanzien van het hellinggebied. Het groene beeld van het dal wordt bepaald door verdichte begeleidende beplanting langs de beekloop en op de steilranden. Het groene karakter wordt sterk beïnvloed door de vochtigheid van de bodem en de oriëntatie van de waterloop. Het gebied tussen deze groene verdichting is, door het vochtige karakter en het gebruik als weidegebied, grotendeels vrij van opgaande beplanting op enkele populierenproductiebosjes na.

Binnen en rond het plangebied is veelvuldig robuuste beplanting aanwezig. Het betreft een aantal houtsingels op de taluds en direct rond de camping. Deze zijn van een gemengde samenstelling. Verder is rond de molen een rij van coniferen aangeplant. Deze zorgen voor een strikte afscheiding, maar bieden ecologisch gezien nauwelijks waarden. Door de uitbreiding van de camping met verschillende passende landschapselementen met een gemengde samenstelling te omzomen, kan het groene karakter ter plekke verder worden versterkt.



Uitsnede kaart kernkwaliteit groen karakter

2.3 Beleidskaders

2.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op het moment dat de nieuwe omgevingswet in werking treedt, dient de provincie te beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De POVI is 1 oktober 2021 door de Provinciale Staten vastgesteld en richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen. De uitbreiding van de camping wordt beoogd binnen de zone 'Buitengebied'.

Buitengebied

Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de natuurlijke omstandigheden en de ruimteclaims vanuit verschillende transitieopgaven, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk.

2.3.2 Omgevingsplan gemeente Beekdaelen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de Gemeente Beekdaelen van rechtswege onderdeel geworden van één omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. De bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Bestemmingsplan '2e wijziging bp Buitengebied Schinnen'

Onderhavig plangebied ligt, voor zover dit betrekking heeft op de bestaande camping, binnen het plangebied van het bestemmingsplan '2e wijziging bp Buitengebied Schinnen'. Op grond van dit bestemmingsplan geldt ter plekke de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' met - ter plaatse van de bedrijfswoning - een bouwvlak. Verder is voor de camping een maximum aantal kampeermiddelen van 115 stuks voorgeschreven.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Schinnen'

Ter plaatse van de beoogde fysieke uitbreiding van de camping is het bestemmingsplan 'Buitengebied Schinnen' van kracht, op grond waarvan de bestemming de bestemming 'Agrarisch' geldt alsook - voor een beperkte strook - de bestemming 'Verkeer'.

De beoogde fysieke uitbreiding van de camping is strijdig met de bouw- en gebruiksregels van de ter plekke van toepassing zijnde bestemming 'Agrarisch'. Voorts schrijft het bestemmingsplan onder andere voor dat de inhoud van een recreatiewoning maximaal 250 m³ mag bedragen of maximaal de bestaande inhoud indien deze groter is. Van deze maatvoering kan met 10% worden afgeweken op grond van de regels van het bestemmingsplan, dus tot maximaal 275 m³. De ter plaatse van onderhavige camping beoogde nieuwe recreatieve verblijfseenheden kunnen qua inhoud groter zijn dan deze 275 m³. Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan.

2.3.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Op 17 december 2019 heeft de raad van de gemeente Beekdaelen de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Met die nota geeft de gemeente de sturing aan bouwplannen om zo de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving te waarborgen. Doel van deze nota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de gebouwde omgevingen. In deze Nota maakt uw gemeente onderscheid tussen drie verschillende soorten buitengebied:

- Waardevol buitengebied: EHS en Natura 2000;
- Waardevol buitengebied: Waardevolle landschappen;
- Overige buitengebied (Beoordelingsvrij met behoud excessen regeling).

Onderhavig plangebied ligt voor wat betreft het merendeel van het bestaande terrein in een waardevol buitengebied 'Waardevolle landschappen'. Voor voorliggende planontwikkeling heeft dit geen implicaties. Bij het verstrekken van vergunningen voor de nieuwe verblijfsaccommodaties op grond van het bestemmingsplan dienen deze getoetst te worden aan de criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

3 Planvoornemen

In de bestaande situatie is op camping 'High Chaparral' sprake van gerenoveerde chalets die dicht op elkaar zijn geplaatst. Deze chalets zullen nog voor enkele jaren geschikt zijn voor de verhuur; weliswaar voldoen deze chalets niet meer aan de hedendaagse eisen van de gast.

Om in te spelen op de veranderende vraag bestaat de behoefte om een groot deel van de bestaande recreatieve verblijfseenheden op de camping te vervangen voor luxere verblijfsrecreatieve eenheden. Om tevens te voorzien in een aantrekkelijk verblijfsklimaat moet er een kwaliteitsomslag plaats vinden in ruimtelijke kwaliteit waarin het groen voldoende ruimte krijgt op het terrein. Om meer groen en ruimte op het kampeerterrein te kunnen realiseren, en toch afdoende verblijfsrecreatieve eenheden te kunnen plaatsen, wordt is een fysieke uitbreiding voorzien van het terrein aan de noordzijde van de camping. Een gedeelte van het agrarisch perceel is reeds door de initiatiefnemer aangekocht ten behoeve van de uitbreiding.

Het nu voorliggende voornemen is feitelijk een uitbreiding van soortgelijke verblijfsrecreatieve eenheden als de inmiddels gerealiseerde boomstamhuizen op het terrein ten zuid(oost)en van de Hagerweg. Dit soort luxe huizen zijn zeer gewild; reden waarom wordt ingezet op een verdere uitbreiding (vervangend) van luxere verblijfsrecreatieve eenheden.

De geplande ontwikkeling omvat onder anderen de volgende zaken:

- Bestaande (verouderde) chalets zullen worden vervangen en anders gesitueerd zodat er ruimte komt voor een hoogwaarde natuurlijke inrichting;
- Ter plaatse van de uitbreiding wordt de hoogwaardige natuurlijke inrichting voortgezet met ruime kavels met oog voor natuurinclusiviteit en biodiversiteit;
- In de nieuw te ontwikkelen speelgebieden wordt de natuurlijke uitstraling doorgezet in het speelgebied en speeltoestellen.
- Bestaande hoogwaardige boomstamhuizen en woondlodes zullen worden gehandhaafd en is een vrij recente realisatie die past bij het nieuwe concept.
- Bestaande entree krijgt meer uitstraling door meer aanleg van groen en waar mogelijk in plaats van de huidige grijze bestratingsvlakken.
- Omvorming kantine en zwembadgedeelte.
- Open gebieden gebruiken als wadi en kleine beplanting of gras.
- Gebied rond molenromp respecteren en/of verbeteren (in overleg met Stichting Limburgs Landschap).
- Aanleggen boomgaard en zitplekken
- Wegen en paden op het terrein, zoveel mogelijk waterdoorlatend en half verhard.

Gelet op bovenstaande wordt met onderhavige planontwikkeling ingespeeld op de vraag naar luxe, exclusiviteit en beleving van de huidige recreant die geen caravan of tent heeft maar toch op zoek is naar de beleving van de natuur zonder het verlies van gemak. Het is de wens om te voorzien in een zo goed mogelijke inpassing van de verblijfsrecreatieve eenheden in de omgeving waarin ze niet meer recht-toe-recht-aan worden verkaveld maar juist midden 'in het groen'.

4 Landschappelijke inpassing

4.1 Uitgangspunten ontwerp

Op basis van de landschapsanalyse, de kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de uitgangspunten vanuit het beleid is gezocht naar een goede landschappelijke inpassing en landschappelijke kwaliteitsverbetering op en rond de locatie Hagerweg. Doel is om de camping met de uitbreiding op een goede landschappelijke manier in te bedden in het landschap, waarbij de bestaande landschappelijke waarden en kwaliteiten worden gewaarborgd.

Uit de analyse blijkt dat de locatie ligt op de overgang van Oirsbeek naar het buitengebied. Deze overgang wordt versterkt door het schaalcontrast; de kern is besloten terwijl aan de noordoostzijde het landschap open is. Ook het reliëf vormt een grens; de kern Oirsbeek ligt lager dan het naastgelegen plateau van Doenrade.

Door de bestaande landschapselementen is momenteel sprake van een zeer harde overgang. Rond de camping is een grondwal met dichte beplanting aangeplant, dit wordt versterkt door de rij met coniferen rond de molenromp. Ook het zuidelijk gedeelte van de camping is hard omgeven door beplanting.

Gezocht wordt naar een zachtere overgang van besloten naar open. Hierbij wordt aangesloten op een typische 'dorpsmantel'. Door het afwisselen van verschillende vormen van beplanting als hagen, houtsingels, solitaire bomen, boomgroepen en een boomgaard, kan (de uitbreiding van) de camping op een zachte manier worden ingepast met enkele doorkijkjes, waardoor de huidige 'hardere' rand vervalt. Uiteraard zal worden gekozen voor elementen die cultuurhistorisch verantwoord zijn en passen in de huidige landschappelijke patronen.

Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van de eigen camping zal tevens binnen het projectgebied aanvullende aanplant worden gerealiseerd, passend bij het Zuid-Limburgse landschap.

Voorliggende uitgangspunten vormen de leidraad voor de gewenste landschappelijke inpassing van het project. Dat heeft geleid tot voorliggend landschapsplan.

4.2 Maatregelen inpassing

4.2.1 Te behouden: bestaande houtsingels op grondwal en langs Hagerweg

Rond de bestaande camping aan de noordzijde, langs de noordwestelijke en noordoostelijke grens, is een grondwal aangelegd. Daarop is een robuuste houtsingel ontstaan met een struik- en boomlaag met onder andere eiken, beuk, veldesdoorn, haagbeuk, hazelaar etc.. Deze zorgt voor een goede inpassing van de bestaande camping en wordt in voorliggend plan vastgelegd. Binnen de bestaande houtsingel worden twee openingen gemaakt richting de uitbreiding.



Landschappelijk inpassingsplan Hagerweg 20 te Oirsbeek (in bijlage 1 is het landschapsplan op schaal 1:1000 bijgevoegd)

Ook langs de Provincialeweg en de Hagerweg is een robuuste houtsingel met een vergelijkbaar sortiment reeds lange tijd aanwezig. De beplanting op het talud langs de Provincialeweg is niet in eigendom van initiatiefnemer, dus hij heeft hier geen zeggenschap over. Echter, de bestaande singel langs de Hagerweg dient door initiatiefnemer te worden behouden.

4.2.2 Nieuw aan te planten: Gemengde vormen van beplanting rond uitbreiding

Rond de bestaande camping is momenteel een zeer gesloten landschapselement aanwezig. In het kader van de kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg is deze harde overgang minder

wenselijk. Aan de dorpsranden is het wenselijker om een meer zachte overgang te creëren richting het open plateau aan de noord- en oostzijde van de camping. Deze openheid bevordert de leesbaarheid van het landschap, voegt cultuurhistorische waarden toe en zorgt tevens voor een meer ecologische overgang. Het volledig dichtmaken van de beplanting is dan ook niet nodig voor een goede landschappelijke inpassing van de camping. Tevens biedt een gevarieerde aanplant ook doorkijkjes vanaf de camping richting het buitengebied. Dat bevordert de landschappelijke kwaliteitsbeleving van de recreanten.

Door te kiezen voor een gevarieerde aanplant, wordt aangesloten bij het gevoel van een hoogstamfruitboomgaard. De kampeermiddelen zullen tussen deze beplanting worden geplaatst.

De aanplant zal bestaan uit drie verschillende elementen:

Aanplant houtsingel

In aanvulling op de huidige houtsingel, wordt deze verlengd rond de uitbreiding. Deze wordt echter niet helemaal rondom doorgetrokken. Door openingen te laten, zijn doorzichten mogelijk en vormt de camping geen eigen entiteit in het landschap.

De gedeelten van de singel zijn van een gemengde samenstelling. Door de gemengde soortensamenstelling wordt beoogd de bloei van de soorten afwisselend te laten plaatsvinden en door het toepassen van besdragende struiken wordt voorzien in voedsel voor (broed)vogels en kleine zoogdieren zoals de das.

Als sortiment wordt gekozen voor een gevarieerde aanplant met veldesdoorn, hazelaar, zoete kers, (inheemse) vogelkers, sleedoorn, zomereik en winterlinde. Dit struweel heeft een breedte van ongeveer 5 meter (totale oppervlakte ongeveer 550 m²). De aanplant van dit struweel bestaat uit rijen met een onderlinge plantafstand van 1,5 meter. Tussen de rijen is tevens sprake van 1,5 meter, zodat de aanplant bestaat uit een driehoeksverband.

De eerste tien jaar dient de singel uit te groeien tot een gesloten element. Het onderhoud in deze fase bestaat uit het vrijhouden van de aanplant, zodat deze niet overwoekerd raakt door bijvoorbeeld brandnetels.

Vervolgens wordt de singel als hakhout beheerd. Eens tussen de 10 – 12 jaar wordt het struweel afgezet, waarbij de beplanting tot 10 – 20 cm boven de grond wordt afgezaagd. Vervolgens groeit de beplanting weer uit. Voor een goed resultaat dient niet het gehele struweel in één keer te worden afgezet; dit beheer vindt gefaseerd plaats. Per keer kan 30% - 50% worden afgezet.

Aanplant gemengde Limburgse haag

Tussen de houtsingels, in de openingen, wordt aan de randen van het perceel een gemengde Limburgse haag aangeplant. Deze haag heeft naast een goede landschappelijke inpassing, ook als doel nest-, schuil- en foerageermogelijkheid voor tal van dier- en vogelsoorten te bieden. Daarmee krijgt de haag ook een ecologische functie.

De totale lengte van de haag is 150 meter. De aan te planten haag dient te bestaan uit inheemse soorten. De haag heeft een beperkte hoogte van circa 1,2 meter. De haag bestaat uit 1 rij met een plantverband van 4 planten per meter. De onderlinge plantenafstand bedraagt 0,25 meter. De haag

dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte te handhaven.

Aanplant bomen

Als derde laag wordt nog een aantal bomen aan de rand aangeplant. Daarmee wordt een volledige landschappelijke rand gecreëerd aan de buitenranden van de camping. Als soorten kunnen hier zomereik, winterlinde, tamme kastanje, haagbeuk en zoete kers worden toegepast.

Bij de aanplant worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). De bomen worden opgekroond op 4 meter en worden jaarlijks gecontroleerd op afstervende takken. Het opkronen en de begeleidingssnoei wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen juni en oktober. Wordt buiten deze periode snoei toegepast, dan bestaat de kans dat de bomen doodbloeden. Bij eventuele uitval wordt de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

4.3 Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Naast het landschappelijk inpassen van de bestaande en het nieuwe gedeelte van de camping, beogen initiatiefnemers de camping verder aan te kleden met verschillende vormen van beplanting. Enerzijds wordt hiermee de kwaliteitsbeleving van de camping verhoogd, anderzijds draagt dit bij aan een goede landschappelijke inpassing, het verhogen van de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en het bijdragen aan de kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

4.3.1 Aanplant laag struweel

Verspreid over de hele camping, bijvoorbeeld aan beide zijden van de Hagerweg, maar ook rond parkeerplaatsen en speelterreinen, wordt verspreid struweel aangeplant. Hiermee wordt verharding en geparkeerde auto's uit het zicht gehouden en wordt het terrein verder vergroend, wat bijdraagt aan de kwaliteitsbeleving ter plekke. In totaal wordt binnen het gehele plangebied 1.535 m² aan gemengd struweel (meidoorn, vogelkers, gele kornoelje, liguster en hazelaar) aangeplant.

Ter plekke is gemengd struweel aangeplant. Onderhoud vindt plaats door het periodiek afzetten/inboeten van de beplanting. Per jaar wordt één rij van het struweel afgezet, de overige rijen blijven staan. Hierdoor blijft het groene karakter gewaarborgd en ontstaat een variatie in structuur binnen het struweel.

4.3.2 Aan te planten: Meerstammige bomen en solitaire heesters

Als aanvullende landschappelijke en natuurlijke kwaliteitsbijdrage, alsmede het verhogen van de kwaliteitsbeleving van de recreant, worden verspreid over de camping meerstammige bomen en/of heesters aangeplant. In totaal worden verspreid 54 stuks aangeplant. Als soorten wordt gekozen voor hazelaar, vlierbes, meidoorn (eenstijlig en tweestijlig), Gelderse roos, gele kornoelje en wilde kardinaalsmuts.

4.3.3 Aan te planten: Hoogwaardige bomen op camping

Tevens wordt door initiatiefnemer verspreid op de camping hoogwaardige bomen aangeplant. De

bomen bieden een aanvullende kwaliteitsbeleving en schaduwwerking in de zomer. In totaal worden 45 bomen aangeplant. Als soorten kunnen hier zomereik, winterlinde, tamme kastanje, haagbeuk en iep worden toegepast.

Bij de aanplant worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). De bomen worden opgekroond op 4 meter en worden jaarlijks gecontroleerd op afstervende takken. Het opkronen en de begeleidingssnoei wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen juni en oktober. Wordt buiten deze periode snoei toegepast, dan bestaat de kans dat de bomen doodbloeden. Bij eventuele uitval wordt de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

4.3.4 Opvang hemelwater

Ingebed tussen de te realiseren kampeerplaatsen binnen de bestaande camping en de uitbreiding, worden wadi's aangelegd waarin hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren. De wadi's bieden naast het opvangen van hemelwater ook aanvullende ecologische waarden door de overgang van droog naar nat.

4.3.5 Natuurinclusief ontwerpen; overige ecologische maatregelen

Een belangrijk uitgangspunt van voorliggend plan is dat naast het inpassen van de bebouwing, uitbreiding van de camping met de kampeerplaatsen en verharding, aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd voor de biodiversiteit op en rond het plangebied.

De nieuw aan te leggen verharding (rijbanen en parkeerplaatsen) worden middels halfverharding aangelegd, zodat het hemelwater ter plekke kan infiltreren. Door rond de parkeerplaatsen veel groen aan te planten wordt tevens een verbetering van de biodiversiteit nagestreefd en wordt gezorgd voor een beter microklimaat, doordat in de zomer minder sprake is van het hitte-eilandeffect.

Daarnaast worden een aantal aanvullende maatregelen voor het aantrekken van onder andere bijen, hommels en vlinders genomen binnen het plangebied. Zo kunnen een aantal bijen- en insectenhôtels worden geplaatst. Deze hotels bieden een veilige plek waar insecten zich kunnen terugtrekken, voeden en voortplanten. Aanvullend kan worden voorzien in de aanleg van bijen- en insectenheuvels. De heuvels worden aangelegd met voedselarm zand, waardoor deze niet te snel begroeid raken. De (zonbeschenen) kant van heuvel biedt ruimte voor bijen en overige insecten om een nestholte aan te leggen. De bijen- en insectenheuvel heeft een hoogte van 0,5 tot 1 meter.

Door de aanplant van hagen, struweel en houtsingels met een gemengd assortiment, kan de biodiversiteit verder worden verhoogd. De verschillende soorten in de haag zorgen ervoor dat voldoende aanbod is aan nectar en bessen en/of vruchten. Ook bij de aanplant van bomen is rekening gehouden met de biodiversiteit. Zo zijn bijvoorbeeld lindes soorten die het meeste nectar produceren, en daarmee het meeste te bieden hebben voor bijen, hommels en vlinders.

4.3.6 Ontwikkelingen buiten het plangebied

Op het naastgelegen perceel bevindt zich de molenramp van de Molen van Dortants. Het Limburgs Landschap heeft een project opgestart om deze molenramp beter in het landschap zichtbaar te maken en het gebied op te waarderen. Ter plekke wordt een hoogstamfruitboomgaard aangelegd en worden recreatieve zitplekken gerealiseerd. Bij de aanleg worden bestaande zichtlijnen gerespecteerd dan wel gerealiseerd. Bij voorkeur worden de coniferen rond de molen verwijderd, omdat deze beperkt tot geen natuurlijke waarden hebben.

4.4 Lijst van nieuwe beplanting

Naam			Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte / -breedte	Plant-verband
Landschappelijke inpassing						
1. Aanplant gemengde vormen van beplanting rond uitbreiding						
Aanplant houtsingel; sortimentkeuze:			550 m ² /225 st	80 - 100 cm	5 m / 8 m	aanplant in driehoeks verband 1,5 m x 1,5 m
	Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>				
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>				
	Zoete kers	<i>Prunus avium</i>				
	Vogelkers	<i>Prunus padus</i>				
	Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>				
	Zomereik	<i>Quercus robur</i>				
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>				
Aanplant gemengde Limburgse haag; sortimentkeuze			150 m / 600 st	80 - 100 cm	1,2 m / 1 m	4 st/m
	Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>				
	Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>				
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>				
	Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>				
	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>				
	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>				
Aanplant bomen; sortimentskeuze			23 st	16-18 cm	n.v.t.	n.v.t.
	Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>				
	Tamme kastanje	<i>Castanea sativa</i>				
	Zoete kers	<i>Prunus avium</i>				
	Zomereik	<i>Quercus robur</i>				
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>				
Landschappelijke kwaliteitsverbetering						
2. Aanplant laag struweel						
Aanplant struweel; sortimentkeuze:			1.535 m ² / 1024 st	80 - 100 cm	5 m / 8 m	aanplant in driehoeks verband 1 m x 1 m
	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>				
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>				
	Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>				
	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>				
	Vogelkers	<i>Prunus padus</i>				

Naam			Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/ -breedte	Plant-verband
3. Aanplant meerstammige bomen en solitaire heesters						
Aanplant heesters; sortimentkeuze:			54 stuks	80 - 100 cm	nvt	nvt
	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>				
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>				
	Meidoorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>				
	Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>				
	Vlierbes	<i>Sambucus nigra</i>				
	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>				
4. Aanplant hoogwaardigee bomen						
Sortiment keuze bomen:			45 stuks	16-18 cm	nvt	nvt
	Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>				
	Tamme kastanje	<i>Castanea sativa</i>				
	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>				
	Hollande linde	<i>Tilia x europaea</i>				
	Iep	<i>Ulmus 'Lobel'</i>				

Bijlagen

- 1) Tekening Landschappelijk inpassingsplan Hagerweg 20 te Oirsbeek (schaal 1:1000);



