RELAND
locatieontwikkeling

Landschapsplan

Etsberg 18, Vlodrop



www.reland.nl

COLOFON

Titel document:
Landschapsplan
Etsberg 18, Vlodrop

Datum:
23 november 2023

Rapportnummer:
2021.1501

Auteur/Adviseur:
Reland Adviseurs B.V.

Telefoon:	(0850) 43 19 49
E-mail:	info@reland.nl
Adres:	Burg. Verdijkplein 1 5835 AR Beugen
Opgesteld door:	L. Schoots Adviseur RO & Landschapsontwerper

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding
1.1 Planvoornemen 2
1.2 Locatie en bestemming 2

2 Landschapsstructuur & planlocatie
2.1 Huidig karakter 3
2.2 Invloed plangebied 3
2.3 Aanzichtfoto's plangebied 4

3 Landschapsanalyse
3.1 Historische schets 5
3.2 Omgevingsvisie Roerdalen 2050 6
3.3 Natuur & Landschapswaarde 7

4 Planvoorstel
4.1 Uitgangspunten 8
4.2 Visie 8
4.3 Inrichtingstekening 9
4.4 Landschapsplan 10

5 Sfeerimpressie 12

6 Beplanting & beheer
4.1 Uitgangspunten & beleid 13
4.2 Beheerrichtlijnen 13
4.3 Ziektebestrijding 13

7 Kwaliteitsverberekening 11

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder kennisgeving.

Inleiding

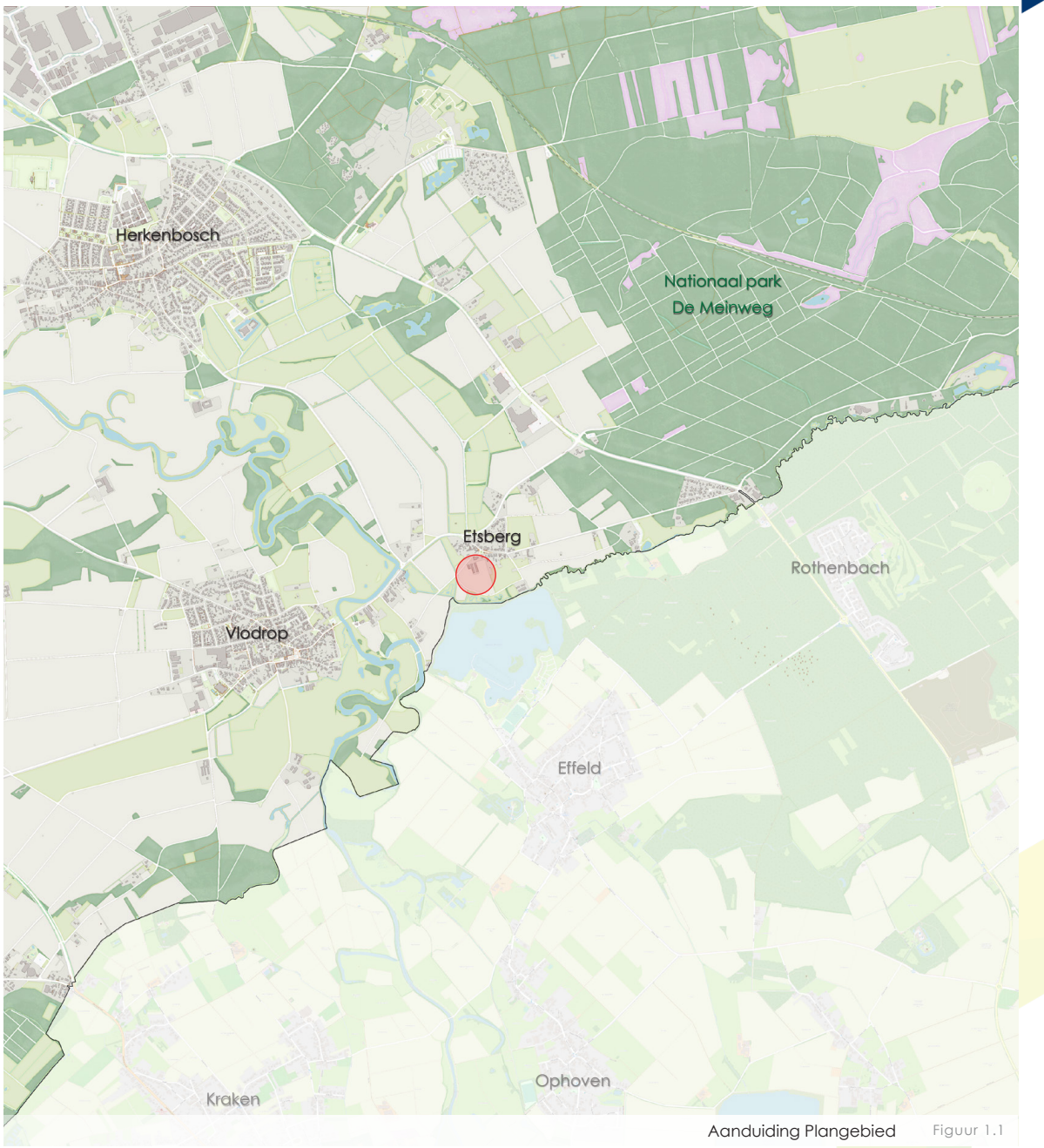
1.1 Planvoornemen

Aan de Etsberg 18 te Vlodrop wordt een biologisch fruitbedrijf geexploiteerd. Initiatiefnemer zijn voornemens om de bedrijfsmatige agrarische activiteiten op locatie te beeindigen en hebben de wens om het bedrijf te herontwikkelen en zich te richten op agrarische, recreatieve verblijfsrecreatie. De ambitie is om de activiteiten behorende bij het biologische fruitbedrijf langzaam af te bouwen en de gronden behorende bij de locatie aan de Etsberg 18, de komende jaren te ontwikkelen tot een volwaardig recreatiebedrijf waar kwaliteit en optimale landschapsbeleving centraal staan. Om de gewenste situatie mogelijk te maken is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een herziening van het bestemmingsplan. Een voorwaarde voor deze bestemmingswijziging is een landschappelijke inpassing van de locatie. Daarnaast is de landschappelijke belevingswaarde en het karakter van de locatie en het omliggende landschap een belangrijk aspect van de beoogde ontwikkeling. Om eerder genoemde waarde te waarborgen en te voorzien in de voorwaarde voor de bestemmingswijzing is onderhavig landschapsplan opgesteld.

Op basis van ‘Projectbeschrijving Buitengoed ’t Höfke’ van Leisurebrains (Bijlage I Projectomschrijving) van september 2021 is een ruimtelijke opzet gemaakt. Er is gekeken naar de lokale kwaliteiten en kenmerken van de plek. Binnen onderhavig plan is een verder analyse van de locatie en het landschap gemaakt en op basis van de huidige structuren en reliëf is een voorstel uitgewerkt dat aansluit op de kernkwaliteiten van het landschap en de gemeentelijke visie, en wordt getracht een uniek concept voor verblijfsrecreatie te ontwikkelen. In de laatste versie van bovengenoemde document is een marktonderbouwing toegevoegd evenals de motivatie van de initiatiefnemers om over te schakelen van biologische fruitteelt naar verblijfsrecreatie en een analyse van de recreatiebehoefte in de regio.

Locatie & bestemming

Op nevenstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven. De percelen waar de ontwikkeling is beoogd is kadastraal bekend als gemeente Roerdalen, sectie G, nummer 734 en 1634. Het oppervlakte van de percelen is ruim 4 ha. De gronden binnen het plangebied hebben de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden -1’. De toekomstige bestemming wordt 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'.



Aanduiding Plangebied Figuur 1.1

Hoofdstuk 2

Landschapsstructuur & planlocatie

2.1 Huidig karakter

Het plangebied is gelegen direct ten zuiden van het buurtschap Etsberg. Etsberg is gelegen op een dekzandrug en is een oud buurtschap tegen de Duitse grens kort bij het Nationaal park De Meinweg. Het buurtschap en het direct omliggende landschap heeft een karakteristiek landschappelijk karakter. Etsberg heeft zich ontwikkeld vanuit een clustering van bebouwing rondom een historische brink, vanuit waar zich lintbebouwing aan de wegen gelegen aan deze brink heeft ontwikkeld. Dit cultuurhistorische karakter is binnen de huidige structuur van het buurschap nog goed zichtbaar. Het plangebied ligt direct ten zuiden van de Etsberg en ligt vrijwel tegen de grens met Duitsland. Direct ten zuiden ligt een grote natuurplas de Effelder Waldsee. Een paar honderd meter ten westen, aan de overzijde van het rivierdal van de Roer ligt Vlodrop. De grotendeels vrij meanderende Roer kent een markant rivierdal met bijzondere, aan de rivier gebonden natuurwaarde. Het landschap kent een relatief kleine verkavelingsstructuur. Het landschappelijke karakter is te karakteriseren als een 'kampenlandschap'. Dit karakteristieke landschap in combinatie met de aanwezige natuur en aanwezige functies in de omgeving maakt de omgeving rondom Etsberg en Vlodrop waardevol om in te recreëren.

2.2 Invloed plangebied

Binnen het plangebied vindt op dit moment fruitteelt plaats. Het perceel ligt in tegenstelling tot de andere percelen in de omgeving hoger in het landschap. Er is een duidelijke bolling in het perceel zichtbaar, voortkomend uit het historisch landgebruik als bouwland. Ten zuiden van het plangebied ligt een zandpad die in de laagte van het landschap ligt en grens aan een tweede perceel waar fruitteelt plaatsvind en aan een groenstructuur waarbinnen een beek meanderd. Binnen het plangebied zijn drie loodsen aanwezig die vanaf de zuidwestelijke entree van de Etsberg goed zichtbaar zijn. De kronkelige Bröggelderweg en zandweg ten zuiden van het plangebied zijn waardevolle recreatieroutes in de omgeving.



Luchtfoto & kadastrale grenzen - PDOK.nl Figuur 2.1



Luchtfoto omgeving - PDOK.nl Figuur 2.3



Aanzicht voorzijde perceel - Google Maps Figuur 2.4



Aanzicht vanaf zandpad richting Bröggelderweg Figuur 2.5



Aanzicht vanaf zandpad met zicht op de bolling binnen perceel Figuur 2.6

Landschapsanalyse

3.1 Historische schets

Het landschap rondom het plangebied (aangeduid met rode cirkel op nevenstaande afbeelding) betreft een oud cultuurhistorisch landschap. Het landschap is al honderden jaren geleden in cultuur gebracht. Vanwege de waardevolle gronden langs de Roer zijn hier diverse buurtschappen en dorpen ontstaan. Het buurtschap Etsberg is ontstaan ter plaatse van een iets verhoogde splitsing van twee wegen (Etsberg - Bröggelderweg). Ten oosten van Etsberg staat de Gitstappermolen. Dit is een watermolen uit 1377. Op de kaart uit 1844 is te zien dat er diverse, relatief kleinschalige akkercomplex worden afgewisseld met een clustering van boerderijen. De boerderijen voerden vaak een gemengde bedrijfswovoering, een combinatie van akkerbouw en veeteelt. De lagere gronden werden gebruikt t.b.v. het vee, en de hogere, drogere gronden t.b.v. de akkerbouw. Waar de Etsberg en de Bröggelderweg zich splitsen ligt een brink, waaraan diverse boerderijen zijn geclusterd. De gronden direct ten zuiden van het plangebied en ten noorden van Etsberg werden vermoedelijk gebruikt als weiland. Tot aan de 19e eeuw is de indeling van het landschap en grondgebruik vrijwel onveranderd gebleven.

Halverwegen de 19e eeuw heeft Etsberg zich verder ontwikkeld. Aan de Etsberg heeft zich een bebouwingslint ontwikkeld. De gronden ten noordwesten van Etsberg zijn ontgonnen, waar een rationelere en grootschaligere verkavelingsstructuur zichtbaar is. Diverse wegen zijn rechtgetrokken en er is eveneens een rationelere wegenstructuur ontstaan. De huidige wegenstructuur is op basis van de kaart uit 1969 vrijwel gelijk gebleven. Einde van de 19e eeuw heeft Etsberg nog een beperkt groei doorgemaakt. Op de kaart uit 1990 is de bebouwing binnen het landschap zichtbaar. Ook is in Duitsland de Effelder Waldsee Natuurplas uitgegraven tot aan de Nederlandse grens.

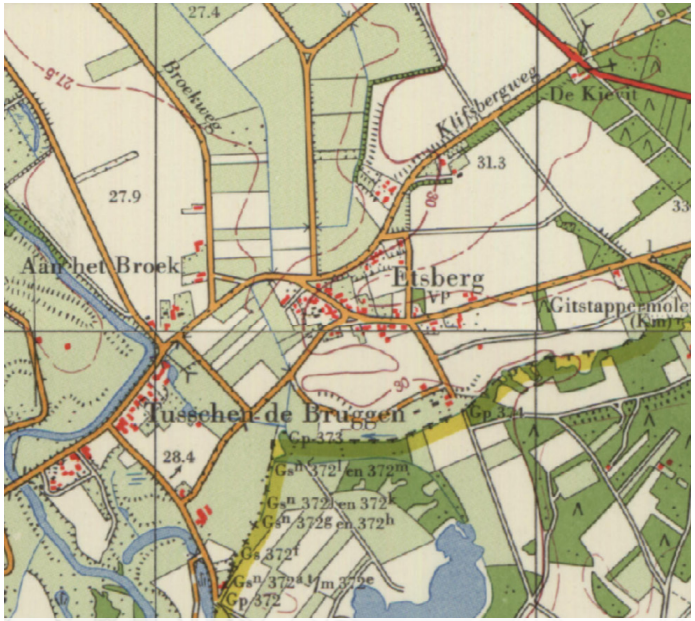
Het kleinschalige, cultuurhistorische karakter is tot op zekere hoogte nog aanwezig in het landschap binnen een strook van Vlodrop, langs Etsberg tot aan De Meinweg. Ten noordoosten van Etsberg, aan de Broekweg vormt zich een relatief grootschaliger en rationeler landschappelijk karakter. Het agrarische karakter van Etsberg is eveneens te herkennen aan de architectuur, waaronder de woonboerderij binnen het plangebied.



Historische kaart 1844 - Atlas Limburg Figuur 3.1



Historische kaart 1899 - Topotijdreis Figuur 3.2



Historische kaart 1969 - Topotijdreis Figuur 3.3



Historische kaart 1990 - Topotijdreis Figuur 3.4

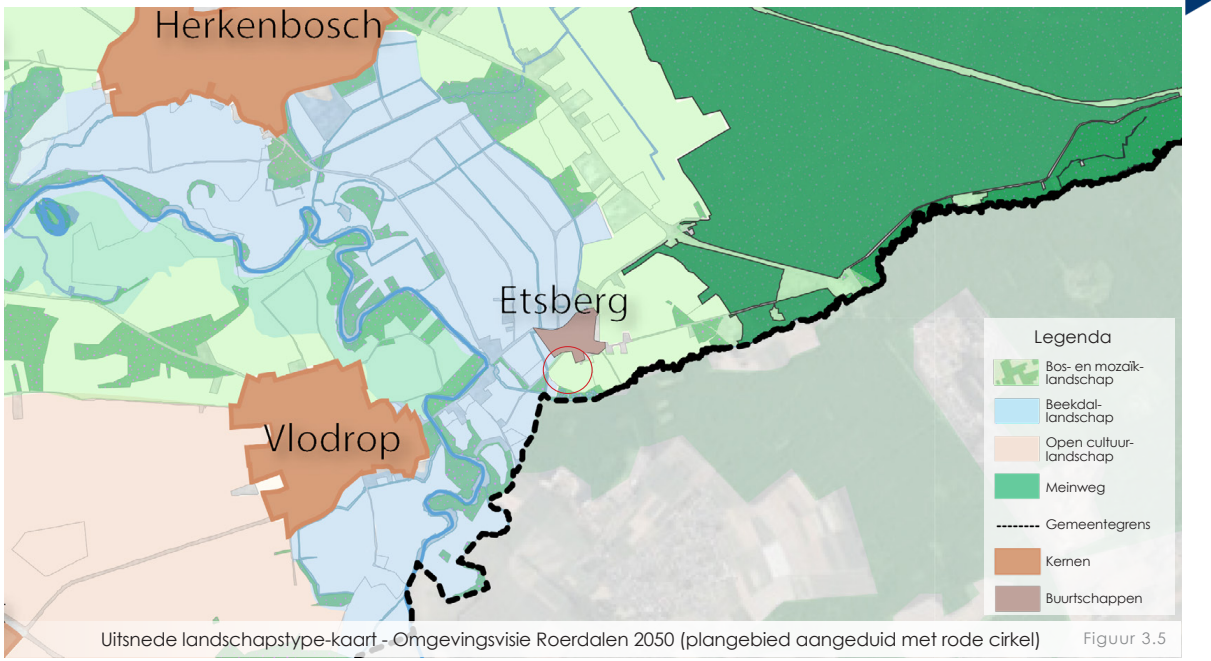
3.2 Omgevingsvisie Roerdalen 2050

Deze visie is gericht op de kwaliteit en ontwikkeling buiten (onze fysieke leefomgeving) voor de lange termijn. De omgevingsvisie heeft betrekking op alle terreinen van de leefomgeving. De toekomst van de fysieke leefomgeving wordt binnen deze visie vanuit een integraal (samenhangend) perspectief benaderd. Binnen de visie worden de belangrijkste kenmerken van het landschap bescherven en een gebiedstypering gegeven. In figuur 3.5 is een uitsnede van een kaart met de gebiedstypering uit het omgevingsvisie weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied binnen het 'bos- en mozaïklandschap is gelegen, aangrenzend aan het 'beekdallandschap'. Het 'bos- en mozaïklandschap' wordt binnen de gebiedsvisie als volgt beschreven: *"De hoge en laaggelegen zandgronden kenmerken zich door enerzijds het open karakter, afgewisseld met een meer kleinschalig landschap met een meer gesloten karakter en bossen. Het kleinschalige landschap is aangeduid als het bos- en mozaïeklandschap. Dit gebied kent apart herkenbare landschapskamers en kleinschalige landschapselementen (zoals houtwallen, pestbosjes en griften (gegraven vaarwegen)). De landschapskamers kennen grotendeels een agrarisch gebruik.'*

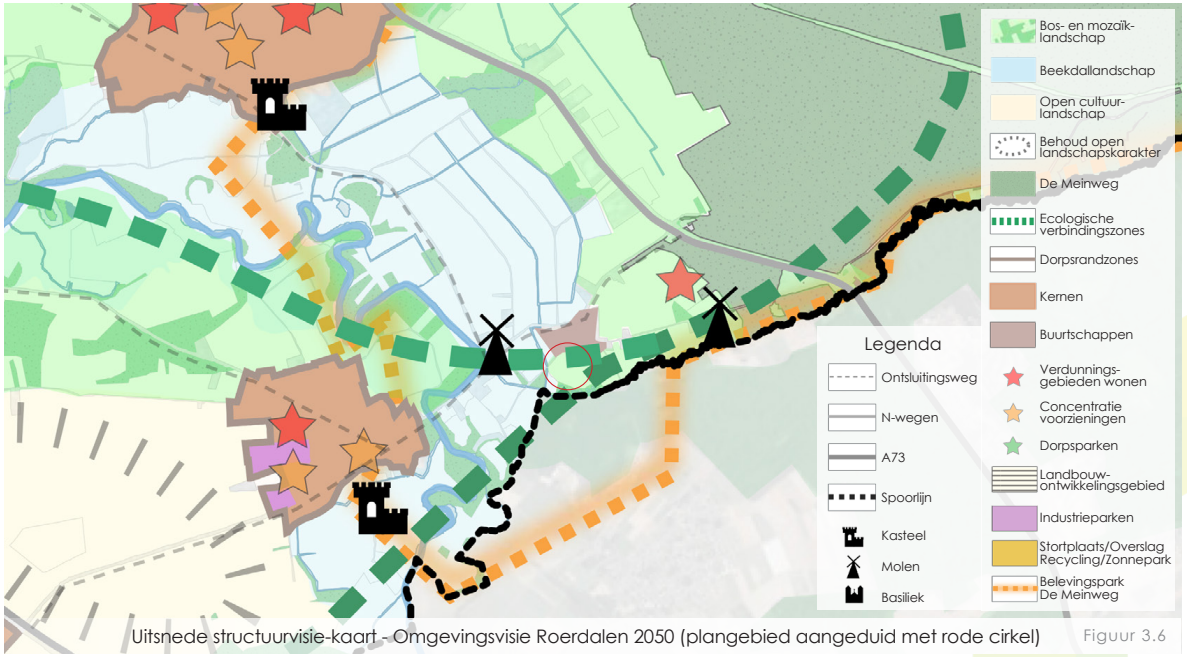
Binnen de structuurvisie wordt middels de themakaart 'Landelijk en natuurlijk Roerdalen' de visie op deze thema's weergegeven. In figuur 3.6 is een uitsnede van deze themakaart weergegeven. Het landschap wordt gevormd door Nationaal park de Meinweg, het Roerdal en het Vlootbeekdal en kent verder een afwisseling tussen het meer kleinschalige bos- en mozaïeklandschap en de meer grootschalige en open cultuurlandschappen. Het behoud van de karakteristieken en (natuur)waarden van deze landschapstypen staat centraal bij de toekomstige ontwikkeling. Daarnaast ligt het plangebied op een 'knooppunt' tussen de ecologische verbindingzone's binnen de themakaart, en op de overgang tussen het beekdal en het mozaïek-landschap.

Enkele focuspunten op het thema Landelijk en Natuurlijk Roerdalen, zoals deze gesteld zijn in de omgevingsvisie zijn:

- *Behouden en uitdragen van landelijke- en natuurlijke karakter, specifiek de verschillende landschapstypen.*
- *Natuurontwikkeling.*
- *Bewaken balans tussen ruimte vragende functies.*
- *Klimaatadaptatie en energietransitie.*
- *Behoud van cultuurhistorische waarden bij nieuwe initiatieven.*
- *Werken aan en duurzame en toekomstbestendige agrarische sector.*
- *Aandacht voor ruimtelijke- en landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen.van Ottersum lopen wandelroutes en een laarzenpad."*



Uitsnede landschapstype-kaart - Omgevingsvisie Roerdalen 2050 (plangebied aangeduid met rode cirkel) Figuur 3.5



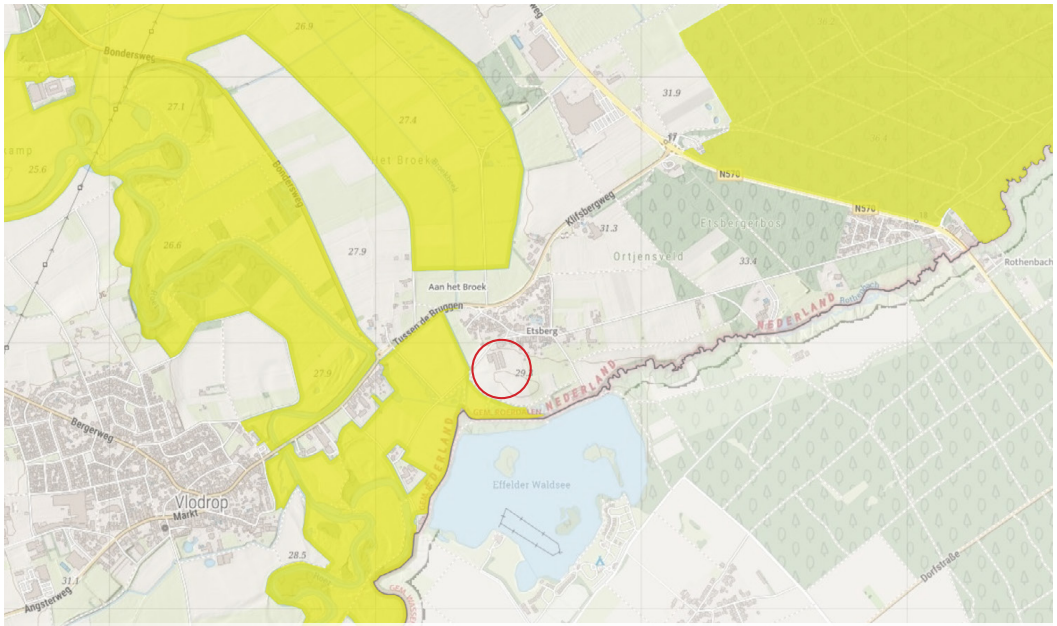
Uitsnede structuurvisie-kaart - Omgevingsvisie Roerdalen 2050 (plangebied aangeduid met rode cirkel) Figuur 3.6

3.3 Natuur & landschapswaarde

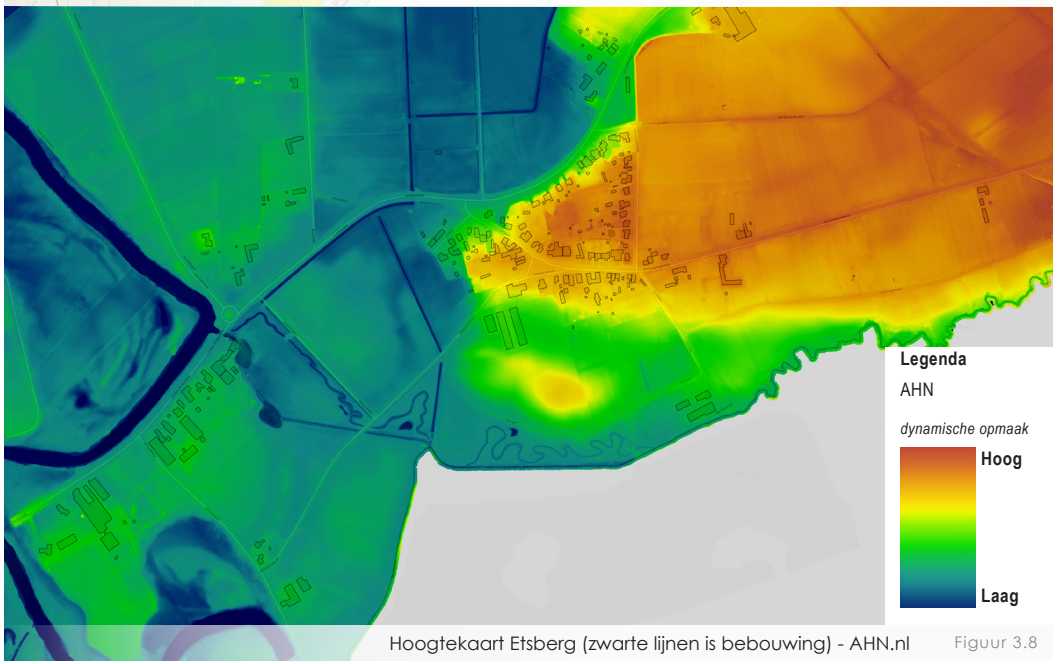
Het verleden heeft geleid tot de huidige indeling van het landschap. Landschappelijke parels als Nationaal Park de Meinweg en het natuurrijke Roerdal liggen beide op relatief korte afstand van het plangebied. De rijke historie heeft door de eeuwen een afwisselend en karakteristiek landschap gevormd.

Een groot deel van de natuurgebieden binnen de gemeente maakt onderdeel uit van het Europese Natura2000 netwerk en het natuurnetwerk Limburg. Zo ook enkele gebieden op korte afstand van het plangebied. Daarnaast is er door de provincie Limburg een groenblauwe mantel aangewezen (zoals ook opgenomen in de provinciale omgevingsvisie). Deze gebieden vormen een soort mantel tussen en nabij het Natuurnetwerk Limburg. De verschillende landschappen zorgen voor diversiteit in aanwezige flora- en fauna en maken ons buitengebied interessant voor het creëren van verbindingen tussen gebieden onderling. In figuur 3.7 zijn de Natura2000 gebieden rondom Etsberg weergegeven. Een hoge natuurwaarde is een drager van het landschap rondom het plangebied. De beoogde ontwikkeling dient een nadruk te leggen op het vormen van een natuurlijke karakter dat aansluit op de bestaande natuurwaarde in de omgeving.

Naast de natuurwaarde dient het landschappelijk karakter een belangrijk aspect te zijn binnen de toekomstige ontwikkeling. Het buurtschap Etsberg heeft zich gevestigd op een dekzandrug aan het Roerdal. Op de hoogtekaart, weergegeven in figuur 3.8, is het hoogteverschil in het landschap goed zichtbaar. Middels de hoogtekaart zijn twee elementen te onderscheiden; het Roerdal met hogere gronden en lagere weilanden, en de hogere zandgronden met oude bouwlanden. Middels de hoogtekaart is eveneens zichtbaar dat het plangebied 'bolle ligging' kent, terug te herleiden aan de historische functie als bouwland. Het reliëf in het landschap is onderdeel van de belevingswaarde van het landschap. Het is wenselijk om met de beoogde ontwikkeling in te spelen op de aanwezige hoogteverschillen in het landschap.



Natura2000 kaart (geel is natura2000 gebied) - Atlas Limburg Figuur 3.7



Hoogtekaart Etsberg (zwarte lijnen is bebouwing) - AHN.nl Figuur 3.8

Planvoorstel

4.1 Uitgangspunten

Vanwege de aard van de ontwikkeling en de landschappelijke ligging van het plangebied is de landschappelijke verankering een belangrijk aspect binnen de planvorming. De ontwikkeling ligt binnen het Bos- en mozaïk- landschap, aangrenzend aan het Roerdal. De hoge natuurwaarde van de omgeving en de landschapstype, vanuit de hoogteverschillen binnen het landschap, zijn belangrijke kernkwaliteiten van de omgeving.

Zoals uit de historische analyse blijkt, kennen de gronden binnen het plangebied een oude historie als bouwland. Hiermee is ook een bolle ligging binnen het perceel ontstaan die nog goed herkenbaar. Het landschapsplan sluit aan op deze kernkwaliteiten. De landschappelijke inpassing en de aanvullende investering in de omgevingskwaliteit is uitgewerkt op basis van onderstaande wensen en randvoorwaarden.

Randvoorwaarden

- Op basis van het Kwaliteitskader Roerdalen en het type ontwikkeling dient de ontwikkeling gepaard te gaan met ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering naast de landschappelijke inpassing. Dit is nader uitgewerkt in het hoofdstuk Kwaliteitsverbetering.
- Een kleinschalig landschap met landschapskamers en kleinschalige landschapselementen kenmerkt het gebied. Onderhavig landschapsplan sluit aan op deze karakteristieken.
- Op basis van de structuurvisiekaart 'landelijk en natuurlijk Roerdalen' ligt het plangebied binnen een ecologische verbindingszone en grens aan natura2000 gebieden. Een hoge ecologische kwaliteit dient voorop te staan.
- Kenmerken van de gronden binnen het plangebied is de bolle ligging van het bouwland. Uitgangspunt is het behouden en/of versterken van het bestaand reliëf.

Wensen vanuit initiatiefnemer

- Groepsaccommodaties scheiden van de ecolodges (twee verschillende doelgroepen)
- De groepsaccommodaties hebben ieder hun eigen tuin en eigen terras
- De groepsaccommodaties hebben een verbijzondering met kleine uitbouw om hoogte te creëren voor openslaande deuren aan de tuinzijde
- Tussen de buren en de tuin ligt een groene barrière. Tevens kan hier een talud worden gecreëerd om het geluid te dempen
- Achter in de middelste schuur ruimte maken voor wellness-activiteiten (3 aparte ruimtes)
- De westelijke schuur wordt in gebruik genomen voor opslag van agrarisch materiaal en werktuigenberging
- De ecolodges hebben zoveel mogelijk privacy en vrij zich de omgeving en het groen
- Delen van het perceel inrichten als voedselbos, zodat men kan plukken uit de natuur
- Verbinding leggen met omgeving door aanleg van voetpad/graspad

Ruimtelijke uitgangspunten

- 20 ecolodges met ruime opzet. 6x8m footprint exclusief terras
- 2 groepsaccommodaties voor 10 tot 20 personen in rechter schuur (oostzijde)
- Ruimte voor wellness-activiteiten
- Parkeren voor ca. 68 parkeerplaatsen conform de parkeerbalans
- Tuin direct nabij groepsaccommodatie, waar ter plaatse geen luidruchtige recreatieactiviteiten zijn toegestaan
- In middelste schuur ruimte voor opslag en een kleine werkplaats
- Overige gronden blijft voor de korte termijn nog in gebruik als boomgaard
- Overgang van ecolodges naar Rode Beek middels kruidenrijk grasland

4.2 Visie

De visie van initiatiefnemers bestaat uit het realiseren van een unieke recreatie ervaring binnen een natuurlijke omgeving. Achter op het perceel worden 20 ecolodges gerealiseerd binnen een landschappelijke en rustieke setting. Belevingswaarde van de omgeving en rust staan centraal binnen het plan. De kracht van de locatie ligt in de verbinding met de omgeving. Er wordt verder ingespeeld op het onderscheidend vermogen van de ontwikkeling door wellnessruimte en groepsaccommodatie binnen de bestaande bebouwing te realiseren, én een voedselbos aan te leggen. Achter op het perceel worden op de hogere delen ecolodges gebouwd in een groene bosrijke omgeving. De lagere delen zijn ingericht als bloemrijk grasland als overgang naar de Rode Beek.



Huidige situatie plangebied Figuur 4.1


Lodges in het groen
Totaal 9 st.
Lodges met vergezicht
Totaal 11 st.
Wellness
3 aparte units
Groepsaccommodatie
2 units
Parkeerplaats
51 plaatsen
Overloop-parkeren
ca. 20 plaatsen
Hoogstamboomgaard
Lichtgroen
Bloemrijk grasland
Gekleurd
Voedselbos
Felgroen
Struinbos
Appelgroen
Werktuigberging
& Opslag
Bedrijfswoning
Robuuste groensingel
Donkergroen
Tuin groepsaccomm.
Verzamelplaats
golfkarretjes
Milieustraatje
Gemengde
landschapshaag
Wadi /
infiltratievoorziening
Rustplaats / BBQ
Bijenkasten
RELAND
N
Schaal 1:1000
(A3-formaat)
Landschappelijke inpassing
Etsberg 18, Vlodrop
0
10
20
30
40
50m

4.3 Landschapsplan

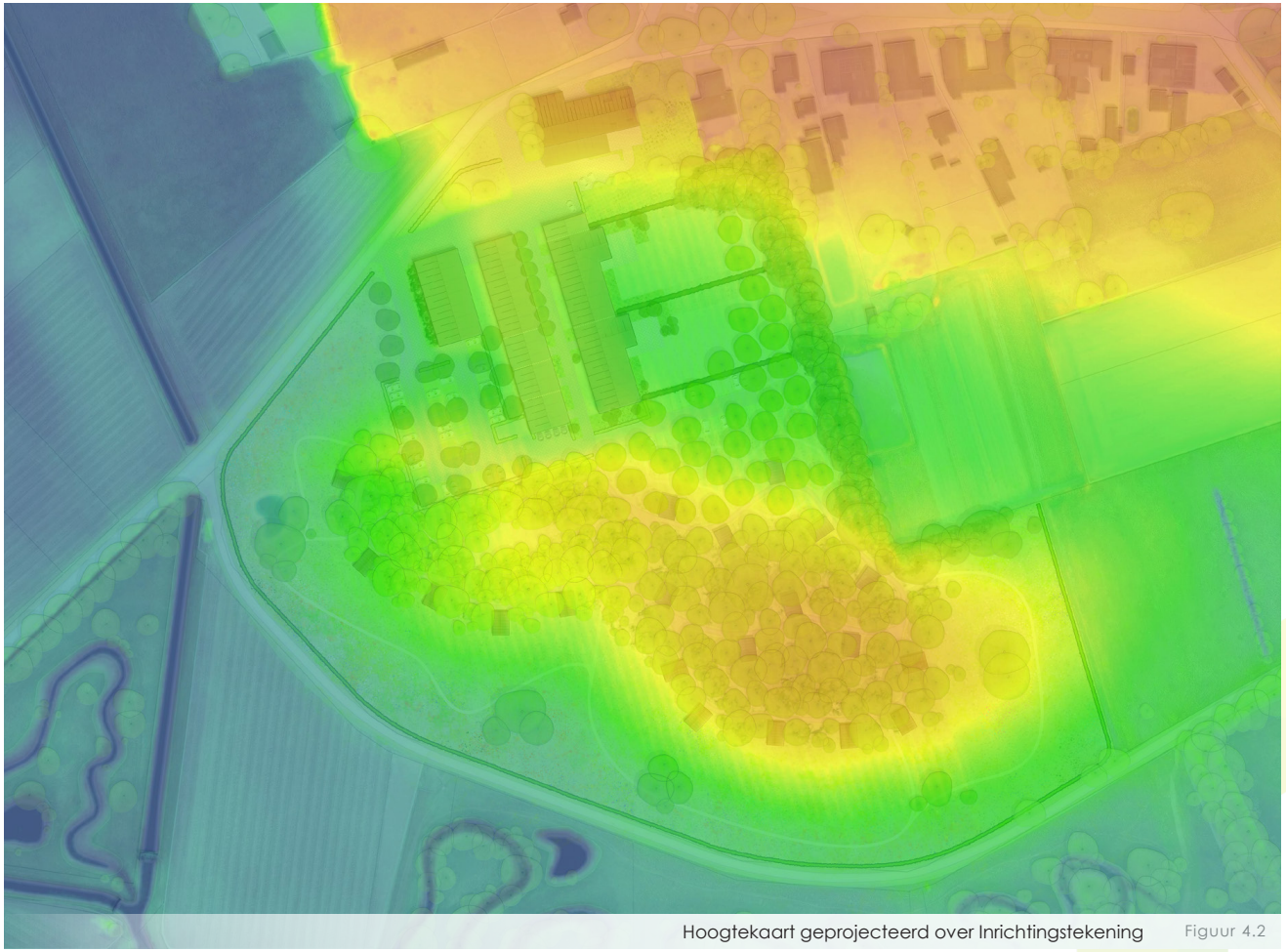
De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Binnen de huidige bebouwing wordt een welnessruimte, groepsaccommodatie en opslag/werktuigenberging gerealiseerd. De oostelijke loods wordt ingericht t.b.v. twee groepsaccommodaties. Aan de bestaande bebouwing worden twee kleine uitbouwen gerealiseerd om karakter toe te voegen en een 'voorgevel' voor de groepsaccommodatie te realiseren. De gewenste tuin bij de groepsaccommodatie wordt ten oosten gerealiseerd. Binnen de middelste schuur wordt aan de zuidzijde, een wellness-ruimte ingericht. De overige bebouwing is noodzakelijk als werktuigenberging, technische ruimte of opslag. De ruimte

De kern van het landschapsontwerp is om gebruik te maken van de natuurlijke glooiing binnen het plangebied en op de hoogtes binnen het perceel de ecolodges toe te voegen. De bolle ligging binnen de gronden, voortkomend uit de cultuurgeschiedenis zijn nog zichtbaar. De lodges worden binnen, en aan de rand van de hogere delen binnen het perceel gerealiseerd met uitzicht over de lager gelegen gronden. Binnen de lager gelegen gronden aan de zuidzijde van het perceel wordt een kruiden- en bloemrijk grasland ontwikkeld. Het spelen met de bestaande hoogteverschillen en het landschappelijk karakter is de basis. Op basis van de hoogtekaart zijn er grofweg twee cirkels/ovalen vormen te herkennen. De lodges worden op de hogere gronden, middels natuurlijke, organische vormgeving en lijnen gerealiseerd. Een deel van de lodges wordt op de rand van het hoger gelegen delen gerealiseerd, met uitzicht over het lager gelegen landschap. Een tweede deel van de lodges wordt binnen de rechter 'cirkel' binnen een bosrijke omgeving gesitueerd.

Op deze manier ontstaat er ook een tweedeling binnen het karakter van de lodges, waarbij een aantal lodges de waarde vinden in het uitzicht en vergezichten over de lager gelegen, omliggende gronden. En waarbij bij een ander deel van de lodges de waard ligt in de groene, bosrijke omgeving. In figuur 4.2 is de hoogtekaart over de ontwerptekening geprojecteerd. Hiermee wordt de hoogteligging van de lodges inzichtelijk gemaakt.

Het parkeervraagstuk wordt tweedelig opgelost. In totaal dient er aan een parkeervoorziening van minimaal 68 plaatsen te worden voldaan. Echter zal er enkel bij extreme piekmomenten aan deze vraag voldaan dienen te worden. Er is dus gekozen om de parkeervoorziening 'los te knippen'. Ten zuidwesten van de bestaande bebouwing wordt een parkeerplaats gerealiseerd met groen karakter, waarbij de voorkeur uit gaat naar halfverharding of grastegels voor de parkeervakken zelf. Tussen enkele vakken worden bomen geplaatst om het groene karakter te versterken. De paden zijn in dit geval verhard. Binnen deze parkeerplaats is zijn 51 plaatsen.

In de boomgaard aan de oostzijde van de parkeerplaats wordt de mogelijkheid gecreëerd om te parkeren tijdens het piekseizoen. Onder de hoogstamfruitbomen, in het verlengde van de parkeerplaats wordt middels halfverhading een breed pad aangelegd. Deze ruimte wordt ingevuld als 'overloop parkeerplaats' maar zal het overgrote deel van de tijd als breed voetpad worden beschouwd.



Hoogtekaart geprojecteerd over Inrichtingstekening Figuur 4.2

Er bestaan grofweg drie grote, robuuste beplantingseenheden binnen de beoogde ontwikkeling. Aan de oostzijde van het perceel wordt een brede, robuuste groensingel gerealiseerd. Deze gronden grenzen aan bestaande woonbestemmingen. Middels deze groensingel, die aan de noordoostzijde een breedte heeft tot 15 meter, wordt een forse buffer gerealiseerd tot de aangrenzende percelen. De rest van het perceel wordt omkaderd door een halfhoge, gemengde landschapshaag.

Op de hoger gelegen gronden vormen drie verschillende elementen, samen een aaneengesloten groenmassa die als drie cirkels in elkaar 'schuiven'. Binnen de westelijke 'cirkel' wordt een voedselbos gerealiseerd. Dit is ook een van de onderscheidende kernkwaliteiten van de toekomstige bestemming. Binnen het voedselbos worden vruchtdragende bomen en heesters, maar ook eetbare kruidige gewassen, knollen en bijvoorbeeld paddenstoelen ontwikkeld. Bezoekers kunnen dan zelf vruchten en gewassen plukken en bereiden in de lodge of op een picknickplaats aan de zuidzijde van het plangebied. Binnen dit landschapsplan word enkel een lijst van enkele heesters en boomvormers aangegeven waaruit het overgrote deel van het voedselbos uit zal bestaan. Er zal met een expert op het gebied van voedselbossen een verdere specificatie van het voedselbos worden uitgewerkt waarbij ook gekeken wordt naar het bijvoorbeeld kruidige gewassen, vaste planten en het mogelijk toevoegen van enkele heesters.

De 'cirkel' aan de oostzijde wordt gedefinieerd als struinbos. Binnen dit struinbos ligt eveneens de beplantingskeuze op het realiseren van eetbare elementen binnen het bos. Echter is hier de beplantingsdichtheid, hoofdzakelijk op het gebied van heester minder hoog, en zal dit ook niet ontwikkeld worden tot volwaardig voedselbos. Hier ligt namelijk ook de focus op het verblijf binnen het bos.

De noordelijke 'cirkel' bestaat uit een hoogstam en halfstam fruitboomgaard. Binnen de boomgaard wordt een hoge diversiteit aan fruit aangeboden. De boomgaard wordt doorgetrokken naar de tuin van de groepsaccommodaties, waarmee meer verbinding met de rest van het plan wordt gerealiseerd.



Inrichtingstekening zonder bomen (routekaart & zichtlijnen lodges) Figuur 4.2

Sfeerimpressie



Impressie 'plukken in voedselbos' Figuur 5.1



Impressie aanzicht groepsaccommodatie Figuur 5.2



Figuur 5.3



Eetbare heesters (blauwe bessen) Figuur 5.4



Sfeerimpressie Lodge Figuur 5.5



Impressie aanzicht te bekleden loodsen Figuur 5.6



Sfeerimpressie eindbeeld voedselbos Figuur 5.7



Aanzicht parkeerplaats Figuur 5.9



Impressie halfverharde paden (achterhoeks padvast) Figuur 5.8



Mogelijke grastegels parkeerplaats Figuur 5.10

Beplanting & beheer

6.1 Uitgangspunten & beleid

Onderhavig plan voorziet in het aanbrengen van beplanting dat in grote lijnen aansluit op het landschappelijke karakter en structuren. Daarnaast is een selectie gemaakt o.b.v. de bijdrage die de beplanting kan leveren aan het leveren van voedsel, voor zowel mens als dier. Daarmee is een waardevol ecologisch beplantingspakket samengesteld.

Het kappen of snoeien van bomen of struiken tijdens het broedseizoen is in strijd met de Wet Natuurbescherming als daarin een vogel aan het broeden is. Snoei- of kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen zijn eveneens in strijd met de Wnb indien er een jaarrond beschermd nest aanwezig is en deze wordt vernield of verstoord.

6.2 Beheerrichtlijnen

De beheersmaatregelen voor de landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage zijn hieronder opgesteld. De beheerrichtlijnen zijn uitgesplitst voor de diverse landschappelijke elementen. Op de afbeelding op de volgende pagina zijn de verschillende elementen binnen de landschappelijke inpassing evenals de kwaliteitsbijdrage toegelicht.

Solitaire bomen & boomgroepen

De bomenlaan rondom de parkeerplaats, de boomgaard evenals de boomgroepen aan de zuidzijde van het plan worden gerealiseerd middels de aanplant van bomen in de maat 16-18. Bij deze jonge/kleine bomen dient de eerste jaren, iedere 1-2 jaar begeleidingssnoei te worden toegepast om de opgaande vorm van de boom te sturen, dubbele topscheuten te verwijderen en dode takken te snoeien. Bij volwassen bomen is enkel begeleidingssnoei nodig bij overhangende takken of gevaarlijke/hinderlijke situaties.

Bij jonge bomen wordt het plaatsen van boompalen en banden sterk aangeraden om jonge bomen recht te houden. Bovendien zorgen boompalen er voor dat wortels niet bewegen en zich beter kunnen ontwikkelen. De boombanden dienen jaarlijks te worden gecontroleerd en eventueel ruimer worden gezet om insnoeren te voorkomen. Slechte boompalen indien nodig vervangen. Na 5 groeiseizoenen kunnen de boompaal en band worden verwijderd. Voor de fruitbomen op het erf gelden afwijkende beheersrichtlijnen. Kers, pruim, perzik en abrikozen zijn steenvrucht bomen. Deze fruitbomen kun je alleen snoeien na de oogst met het blad er nog aan in verband met de schimmel loodglans. Deze schimmel tast de 1-en 2 jarige twijgen aan waarop de vruchtzetting plaatsvindt. Andere fruitbomen kunnen het beste gesnoeid worden na de wintermaanden in het vroege voorjaar. Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Bij de snoei van fruitbomen is het van belang om niet te snoeien tijdens (nacht)vorst of vochtige weersomstandigheden om de kans op infecties en de ziektedruk te verlagen. De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Aangezien de bomen binnen een (dieren)weide worden geplaatst zijn jonge bomen voorzien van een boomkorf.

Kruidenrijk grasland

De bloem- / kruidenrijke grasstroken bestaan uit een meerjarig grasmengsels. Het bloemrijke grasland is een waardevolle ecologische invulling die bij extensief beheer zal leiden tot bodemverschraling en regeneratie van het bodemleven. Voor een goede ontwikkeling van de graslanden is het belangrijk dat deze niet worden bemest. Kruiden- en bloemrijk grasland wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door variatie met struwelen, ruigte en hogere en lage vegetatie. Variatie binnen bezonning en maaiveldhoogte zorgen voor diverse vegetatietypen. Er wordt geen bemesting toegepast waardoor de graslanden na verloop van tijd verder verschalen wat ten goede komt aan de natuurwaarde. Het kruiden- en bloemrijk grasland wordt 1 tot 2 keer per jaar gemaaid (op 10 tot 15cm). Het maaisel dient 2 tot 5 dagen te blijven liggen om bloemzaden af te laten vallen, waarna deze dient te worden afgevoerd om verdere verschraling te stimuleren. Belangrijk voor overleving van ongewervelde is dat altijd 10 tot 20% blijft staan.

Hagen

De gemengde hagen en hoge beukenhagen worden aangeplant middels een dubbele rij bosplantsoen. De lagere beukenhagen worden aangeplant middels één beplantingsrij. Het heeft de voorkeur slechts één keer per jaar in het vroege voorjaar te snoeien om de bloei en vruchtdracht van de gemengde haag niet te beperken. In plaats van jaarlijks snoeien kan ook worden gekozen voor minder frequent onderhoud, bijvoorbeeld eens in de 2 á 3 jaar. Hiermee worden robuustere, landschappelijke hagen verkregen die interessanter zijn voor o.a. insecten en vogels. De lage hagen rondom de parkeerplaats evenals de hoge beukenhagen bij de groepsaccommodatie dient minimaal één keer per jaar, in het vroege voorjaar te worden gesnoeid. Vaker snoeien is mogelijk. Jaarlijkse snoei garandeert het behoud van de vorm van de haag en stimuleert verdichting. Snoeiwerkzaamheden dienen vermeden te worden tijdens felle zon en nachtvorst om schade aan de haag te voorkomen.

Struwelen & groensingel

Het struweel en de groensingel wordt gerealiseerd middels de aanplant van enkele rijen bosplantsoen. Tot twee tot drie jaar na aanplant dienen jaarlijks ongewenste (kruidachtige) planten tussen het plantgoed verwijderd te worden d.m.v. het uittrekken of schoffelen om verdrukking van het jonge aanplant te voorkomen. De eerste jaren na aanplant dient enkel te worden gesnoeid bij overhangende takken en bij gevaarlijke of hinderlijke situaties. Hiermee wordt de bloei en vruchtdracht van het struweel of groensingel niet beperkt. Na een periode van 4 tot 6 jaar mag de singel één keer per jaar in het vroege voorjaar worden gesnoeid. Minder frequente snoei is wenselijker. Binnen de groensingel mogen de heesters na 8 tot 10 jaar, 1x per 3-5 jaar voor circa 30%, in de lengte te verdelen, conform de geldende regels betreffende broedseizoenen ed. worden afgezet. Hiermee wordt de verjonging van de houtopstanden gestimuleerd. Het bewust laten liggen van (delen van het) snoeihout langs/binnenin de randen van het struweel heeft de voorkeur voor het bevorderen van de biodiversiteit. Houtrot trekt schimmels en daardoor insecten aan. De insecten dienen als voedsel voor onder andere vogels, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren. Het afzetten van heesters binnen de groensingel is geen verplichte beheermaatregel.



1 Sortiment Voedselbos

Latijnse naam	*Nederlandse naam*	*maat*
Castanea sativa	tamme kastanje	80/100
Crataegus laevigata	tweestijlige meidoorn	80/100
Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn	80/100
Fagus sylvatica	beuk	80/100
Juglans regia	okernoot	80/100
Prunus avium	kers	80/100
Prunus serotina	Amerikaanse vogelkers	80/100
Sorbus aucuparia	wilde lijsterbes	80/100
Amelanchier lamarckii	Amerikaans krentenboompje	40/60
Corylus avellana	hazelar	40/60
Hippophae rhamnoides	duindoorn	40/60
Mespilus germanica	mispel	40/60
Prunus spinosa	hazelaar	40/60
Ribes rubrum	sleedoorn	40/60
Rosa rugosa	Japanse bottleroos	40/60
Rubus idaeus	framboos	40/60
Rubus fruticosus	gewone braam	40/60

2 Sortiment Fruitboomgaard

Latijnse naam	*Nederlandse naam*	*aantal*	*maat*
Malus domestica 'Rosette'	notarisappel	5	14-16
Malus domestica 'Belle de Boskoop'	boskoop appel	4	14-16
Pyrus communis 'Conference'	conference peer	5	14-16
Pyrus communis 'Gieser Wildeman'	stoofpeer	4	14-16
Prunus avium 'Early Rivers'	Engelse kers	5	14-16
Prunus avium 'Schneiders Späte Knorpelkirche'	kers	4	14-16
Prunus domestica 'Victoria'	Victoria pruim	4	14-16
Prunus domestica 'Reine Claude Verte'	groentje	5	14-16

Afwijkende cultivars mogelijk, afhankelijk van (kruis)bestuiving en aanbod!

3 Sortiment Groensingel

Latijnse naam	*Nederlandse naam*	*maat*	*aantal*
Alnus glutinosa	zwarte els	100/150	45st. (±4%)
Betula pubescens	zachte berk	100/150	45st. (±4%)
Fagus sylvatica	beuk	100/150	45st. (±4%)
Quercus robur	zomereik	100/150	45st. (±4%)
Amelanchier lamarckii	krentenboompje	80/100	235st. (±21%)
Cornus sanguinea	rode kornoelje	80/100	235st. (±21%)
Corylus avellana	hazelaar	80/100	235st. (±21%)
Sorbus aucuparia	wilde lijsterbes	80/100	235st. (±21%)

4 Sortiment Struinbos

Latijnse naam	*Nederlandse naam*	*maat*
Quercus robur	zomereik	100/150
Betula pubescens	zachte berk	100/150
Juglans regia	okkernoot	100/150
Sorbus aucuparia	wilde lijsterbes	100/150
Amelanchier lamarckii	Amerikaans krentenboompje	80/100
Prunus spinosa	sleedoorn	80/100
Cornus sanguinea	rode kornoelje	80/100
Corylus avellana	hazelaar	80/100
Sorbus aucuparia	wilde lijsterbes	80/100

Private tuin

Beukenhaag *
Fagus sylvatica 8st./m - dubbele rij
Drie hagen | plantmaat 80/100
lengte ±135m | streefhoogte ±2.00m
onttrekt zicht bij groepsaccommodatie

Bestaande haag

Sierbomen (3e grootte)

Struweel*
Robuust struweel westzijde loods | drie rijen bosplantsoen
Driehoeksverband 1m | streefhoogte ±300cm | lengte: 26m
Cornus mas, Acer campestre, Carpinus betulus,
Prunus spinosa, Amelanchier lamarckii

Sierbeplanting groepsaccommodatie

Bomen parkeerplaats *
Bomen oprit en rondom parkeerplaats - 21st. | plantmaat 16-18
Keuze uit: Prunus avium, Malus sylvestris, Carpinus betulus,
Quercus robur, Ulmus minor

Sierbeplanting

Beukenhagen *
Halfhoge beukenhaag rondom parkeerterein
Carpinus betulus - 4st./m | plantmaat 60/80
Streefhoogte ca. 150cm | totale lengte ±190m

Fruitboomgaard 2
Fruitboomgaard 35st. | plantmaat 14-16 | plantafstand 8 tot 10 meter
Mogelijk afwisselen tussen halfstam en hoogstam t.a.v. 'plukbaarheid'
Sortimentlijst dient richtinggevend, afwijkende cultivars mogelijk
Opp.: ±3.000m² | minimaal varieren met 5 fruitsoorten, zie sortimentlijst
Onderdeel van aanvullende kwaliteitsverbetering

Groensingel * 3
Driehoeksverband 1m | sortimentlijst
Inheems sortiment | opp.: 1.600m²
Lengte ±95m - breedte ±6m

Voedselbos *
Opp.: ±3.600m² | zie sortimentlijst | Wildverband:
de planten staan willekeurig ten opzichte van elkaar
Exact plantaantal en afstand in het veld te bepalen

Struinbos * 4
Inheems sortiment | opp.: ±4.700m² | zie sortimentlijst
Wildverband: de planten staan willekeurig ten opzichte van elkaar
Exact plantaantal en afstand in het veld te bepalen

Gemengde haag
Brede, gemengde landschapshaag rondom perceel
8st./m - dubbele plantrij | plantmaat 60/80 | streefhoogte ±150cm
Cornus mas, Acer campestre, Carpinus betulus | lengte ±500m
Onderdeel van aanvullende kwaliteitsverbetering

Bestaande bomen Quercus robur 2st.

Boomgroepen
Vier boomgroepen binnen bloemrijke weide
Fraxinus excelsior, Ulmus minor, Quercus robur of Alnus glutinosa
15st. | 3 tot 4 bomen per boomgroep.
plantmaat 16-18 | onderlinge plantafstand min. ±5m
Onderdeel van aanvullende kwaliteitsverbetering

Bloem- / kruidenrijk grasland
Oost- t/m westzijde perceel inzaaien met kruidenrijk grasmengsel
Extensief maaibeheer, max 2x per jaar (zie beheerrichtlijnen) | Opp.: ± 14.000m²
Onderdeel van aanvullende kwaliteitsverbetering

*** = Beplanting wordt vastgelegd t.a.v. de landschappelijke inpassing**

Hoofdstuk 7

KWALITEITSVERBETERING

7.1 Kwaliteitskader Roerdalen

Het Kwaliteitskader Roerdalen vervangt het Limburgs Kwaliteitsmenu/Gemeentelijk Kwaliteitsmenu uit de Structuurvisie Roerdalen 2030. Het Kwaliteitskader Roerdalen richt zich op initiatieven in het buitengebied en is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen in het buitengebied die middels een planologische procedure mogelijk worden gemaakt. Het gaat om ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling zijn toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan.

De essentie is dat de beoogde ontwikkeling gepaard moet gaan met ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van bijvoorbeeld natuurontwikkeling en/of ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. De voorwaarden voor de kwaliteitsverbeteringen zijn als volgt:

- Ter plaatse van de ontwikkeling zelf dient altijd voldoende landschappelijke en ruimtelijke inpassing plaats te vinden;
- De kwaliteitsverbeteringen zijn fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied of de kern;
- Het dient bij de kwaliteitsverbetering te gaan om aanvullende verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn, komen niet in aanmerking;
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep;
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar.

De ontwikkelingen waarop het kwaliteitskader van toepassing is, zijn onderverdeeld in verschillende modules. Onderhavige ontwikkeling welke voorziet in de realisatie van gebiedseigen recreatie/toerisme valt onder module 10e (overige functies), waarbij de verplichte basiskwalititeit landschappelijk inpassing is en een aanvullende kwaliteitsbijdrage geldt. In de basis geldt voor dergelijke ontwikkelingen een positieve grondhouding.

Basiskwaliteit landschappelijke inpassing

7.1 Voor de ontwikkelingen binnen het bos- en mozaïeklandschap dat minimaal 15% van de grootte van het bouwvlak moet worden ingepast. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 4.595 m2. Hiervan dient dus ten minste 690 m2 te worden ingepast.

Uit het voorstel blijkt dat er, naast het bestaande groen, de volgende elementen worden toegevoegd om het plan ruimtelijk landschappelijk in te passen:

- Struweeel langs bestaande loods (104m²)
- Bomenrij parkeerplaats bestaande uit 21 bomen (525m²)
- Hoge & lage beukenhagen (325m²)
- Groensingel oostzijde (±1.600m²)
- 'Struinbos' (4.700m²)
- 'Voedselbos' (3.600m²)

Als bovenstaande elementen gekwantificeerd worden (zie oppervlakte achter het element tussen haakjes), is het totaal 10.854m². Dit is ruim boven de gestelde 690m².

7.3 Aanvullende kwaliteitsbijdrage

In de huidige situatie heeft het bouwvlak een oppervlakte van 8.595 m2. Het bouwvlak wordt verkleind tot een oppervlakte van 4.595 m2. Dit betekent dat er sprake is van een verkleining van het bouwvlak. Daarnaast dient het totale oppervlakte van de ecologdes, de extra bebouwing, 1 op 1 te worden gecompenseerd. De ecolodges krijgen een maximale oppervlakte van 75 m2. Hierdoor zal het totale oppervlakte aan ecolodges maximaal (20*75 m2) = 1.500 m2 bedragen. Deze oppervlakte kan worden gecompenseerd in de vorm van groencompensatie dan wel in de vorm van een financiële compensatie van €10,- per m2 extra bebouwing. Dat zou betekenen dat ten minste een financiële compensatie van €10,- x 1.500 m2 = €15.000 noodzakelijk is.

Uit het voorstel blijkt dat er, naast het bestaande groen en de landschappelijke inpassing, de volgende elementen worden toegevoegd als aanvullende kwaliteit:

- Gemengde haag ±500m
- Fruitboomgaard bestaande uit 35 stuks
- Boomgroepen bestaande uit 15 stuks
- Kruidenrijk grasland 140 are

Op de volgende pagina is de fysieke investering in aanvullende kwaliteitsverbetering uitgewerkt. De aanschaf van deze groenelementen komt neer op €20.660,- Hiermee wordt ruim voldaan aan de te leveren compensatie in de vorm van groen.

Er wordt dus voldaan aan zowel de landschappelijke inpassing als de aanvullende kwaliteitsbijdrage conform het Kwaliteitskader Roerdalen. Dit vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

7.4 Berekening kwaliteitsbijdrage

Investering in kwaliteitsverbetering

Eenheid		Eenheid (in opp. of aantal)		Normering (per eenheid)	Totaal	
Aanlegkosten beplanting + voorzieningen						
Gemengde haag	8st. per strekkende meter | 500m	4,000	x	€ 1.75	**€ 7,000**	
Fruitbomen (solitaire bomen, per stuk)	fruitbomen 35st. | plantmaat 16-18	35	x	€ 250.00	**€ 8,750**	
Bomen (solitaire bomen, per stuk)	t.b.v. boomroepjes | 15st.	15	x	€ 150.00	**€ 2,250**	
Aanbrengen kruidenrijk grasmengsel	prijs per are | incl. grondwerk	140	are	€ 19.00	**€ 2,660**	
Totaal						€ 20,660



www.reland.nl

RELAND
locatieontwikkeling