

LKM landschaps- en compensatieplan

Maasdal Mystery

in het kader van

**Omgevingsvergunning ten behoeve van realisatie “Huis op de kop”,
het museum der optische illusie en het Parklabyrint**



Opdrachtgever:

Dhr. J. Siebers
P/A. Het Veldje 1
5961 CB Horst aan de Maas
jacbaska@hotmail.com

Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio
Ing. R. Janssen, Juli 2016

1. Inleiding

In opdracht van Maasdal Mystery is samen met adviseur Beusmans-Jansen ten behoeve van de omgevingsvergunning een inventarisatie/analyse uitgevoerd, wat vanuit de uitgangspunten heeft geleid tot het landschapsplan. Het waterplan is hierin geïntegreerd en sluit er op aan.

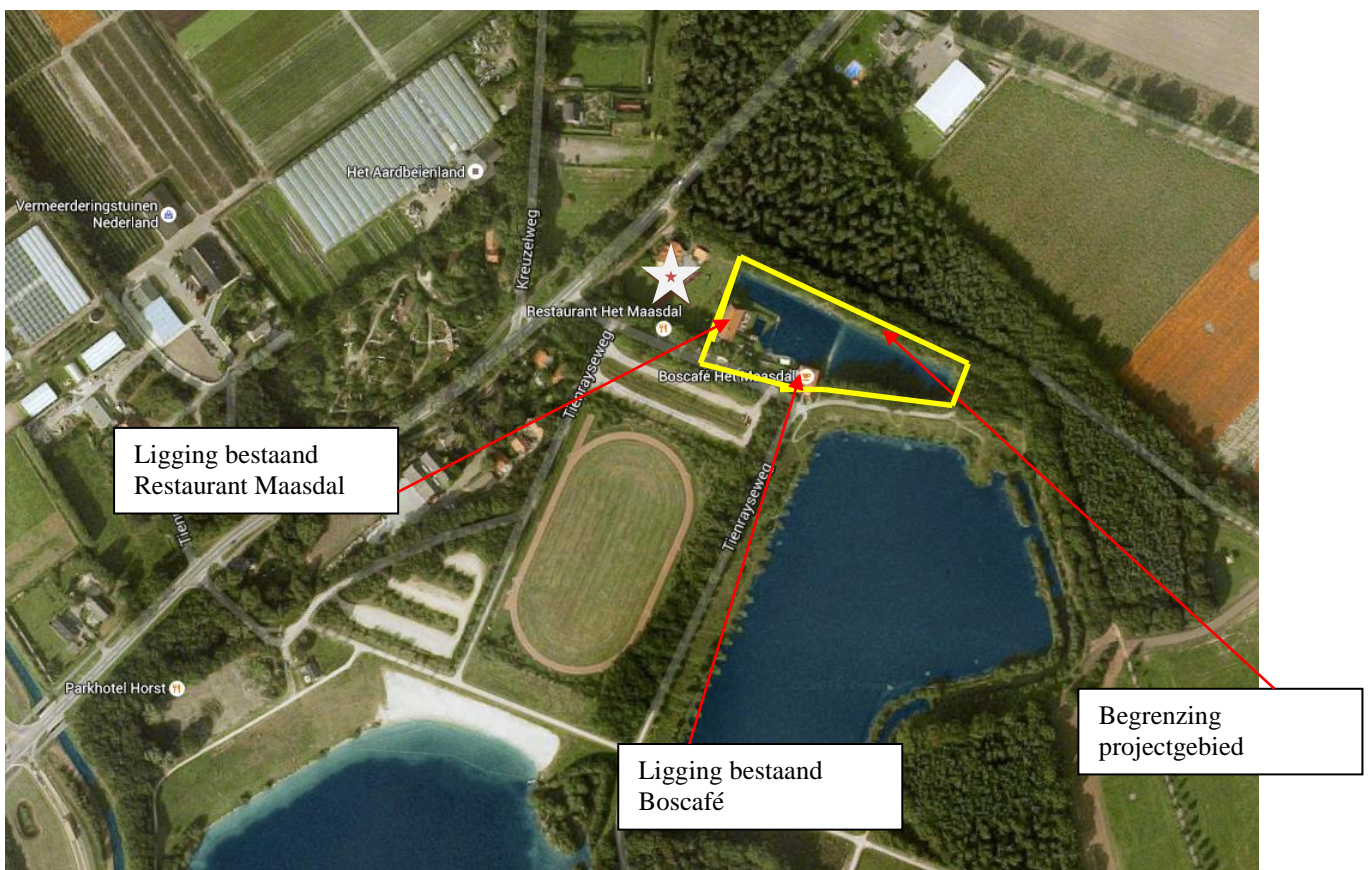
Onderstaand staan de hoofdstukken t.b.v. het eindplan nader uitgewerkt:

- A: Inventarisatie
- B: Basisgegevens
- C: Analyse
- D: Uitgangspunten

Voor het plan is uitgegaan van integrale planvorming, waarbij gekeken is naar de integratie en functioneren van de nieuwe activiteiten en nieuwe bebouwing in relatie tot de omliggende activiteiten en de groene omgeving.

Verder hieraan gerelateerd de parkachtige ligging, verlaagde ligging en de relatie met het omliggende landschap.

2. Inventarisatie



Figuur 1: Oudere topografische weergave met de toen nog aanwezige Forellenvijvers

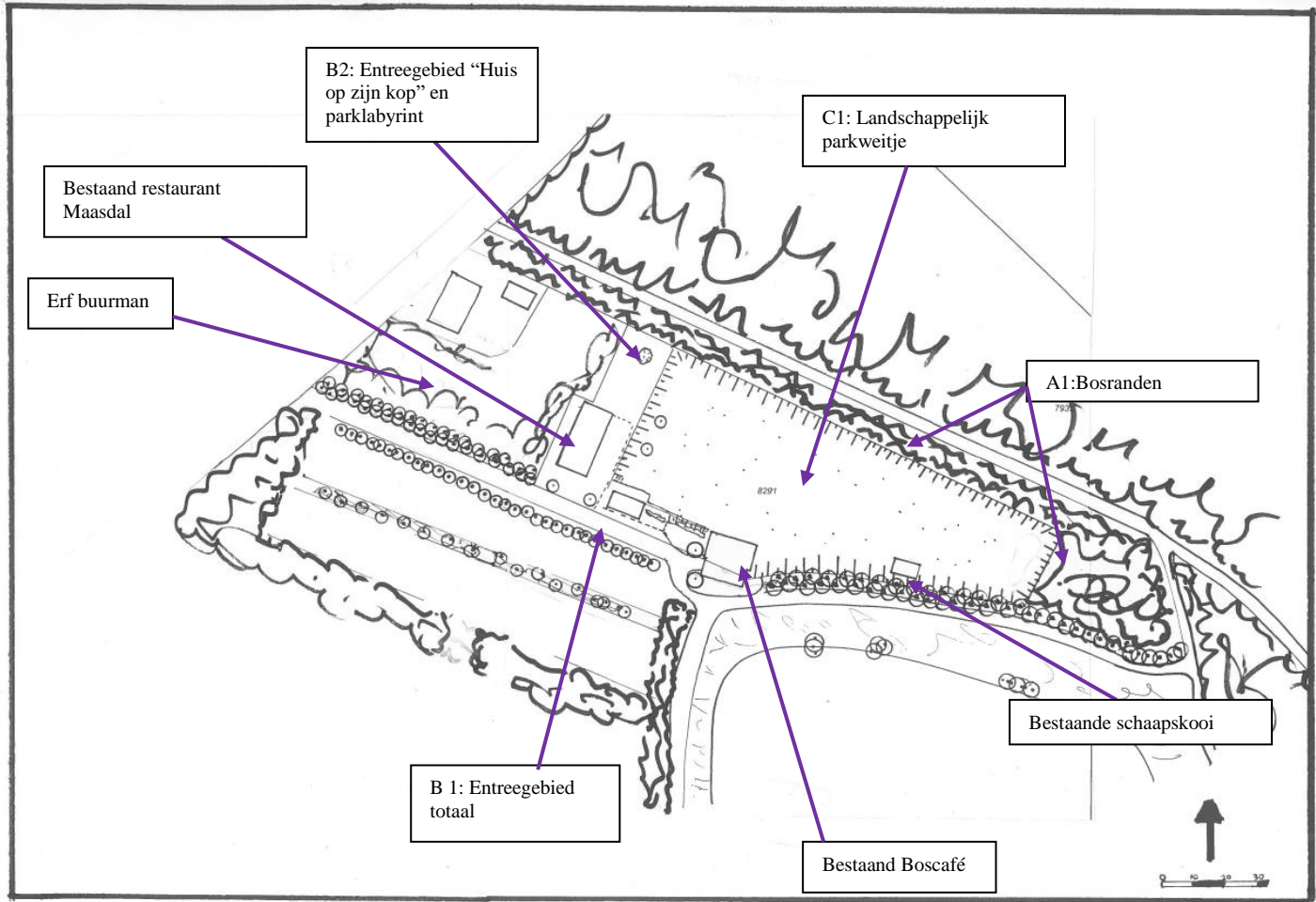
De ondernemer heeft op de locatie reeds een aantal horecavoorzieningen, zijnde Restaurant Maasdal en het Boscafé, welke van oorsprong gelegen waren aan de Forellenvijvers, die al geruime tijd opgeruimd zijn.

Deze verlaagde ruimte (oorspronkelijk locatie forellenvijvers) heeft een geweldige potentie om er iets mee te doen dat aansluit op de recreatieve activiteiten in de omgeving van dit project. Deze zone bruist van de recreatieve activiteiten en de ondernemer wil op een creatieve en parkachtige wijze hier een bijdrage aan leveren, wat het aanbod voor de bezoekers verder verrijkt en mekaar hierdoor versterkt.

Door hier juist “net iets anders” te realiseren wil de ondernemer de gevraagde meerwaarde creëren. De realisatie van “het huis op zijn kop” (uniek voor Nederland) zal een “eyecatcher” worden en samen met het museum der optische illusie en het parklabyrint een mooie en passende en rustieke invulling op deze plek.

De locatie (figuur 1) is momenteel een verlaagd perceel omgeven door een bosrijke zone met hierin de genoemde horecabedrijven met enkele bijgebouwen en de schaapskooi op het verlaagde weilte.

Vanuit de gemeente Horst aan de Maas is het vereist dat het geheel een kwaliteit moet opleveren voor de landschappelijke omgeving en inrichting en de ondernemer een tegenprestatie moet leveren, waarbij de optimale inzet voor de groene inrichting op terrein hiertoe al invulling geeft.



Figuur 2: Inventarisatie bestaande situatie

A1: Bosranden als groen decor



Bestaande bosranden vormen een fraai parkachtig decor en verdoezelen de omheining.

B1: Entreegebied totaal



Bestaande entree van geheel met hout en coniferen biedt potentie om er een fraai uitnodigend geheel van te maken op een rustieke wijze.

B2: Entreegebied “Huis op zijn kop” en labyrint



Nu een talud met enige beplanting zal een aantrekkelijke entree vormen op een rustieke wijze.

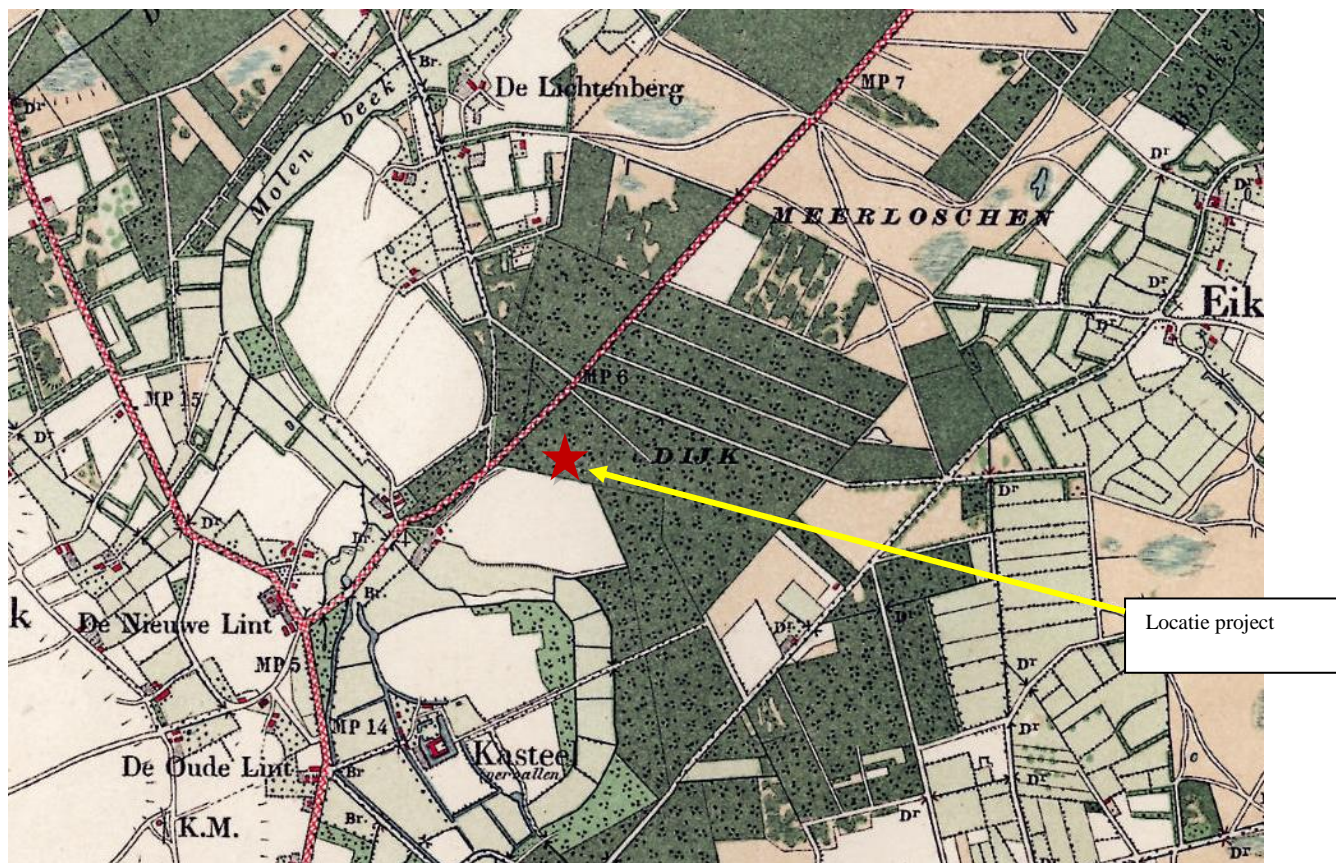
C1: Landschappelijk parkweitzje



Bestaande perceel met hierop de schaapskooi en omgeven door de bossen en boomopstanden biedt potentie hier een parkinvulling aan te geven.

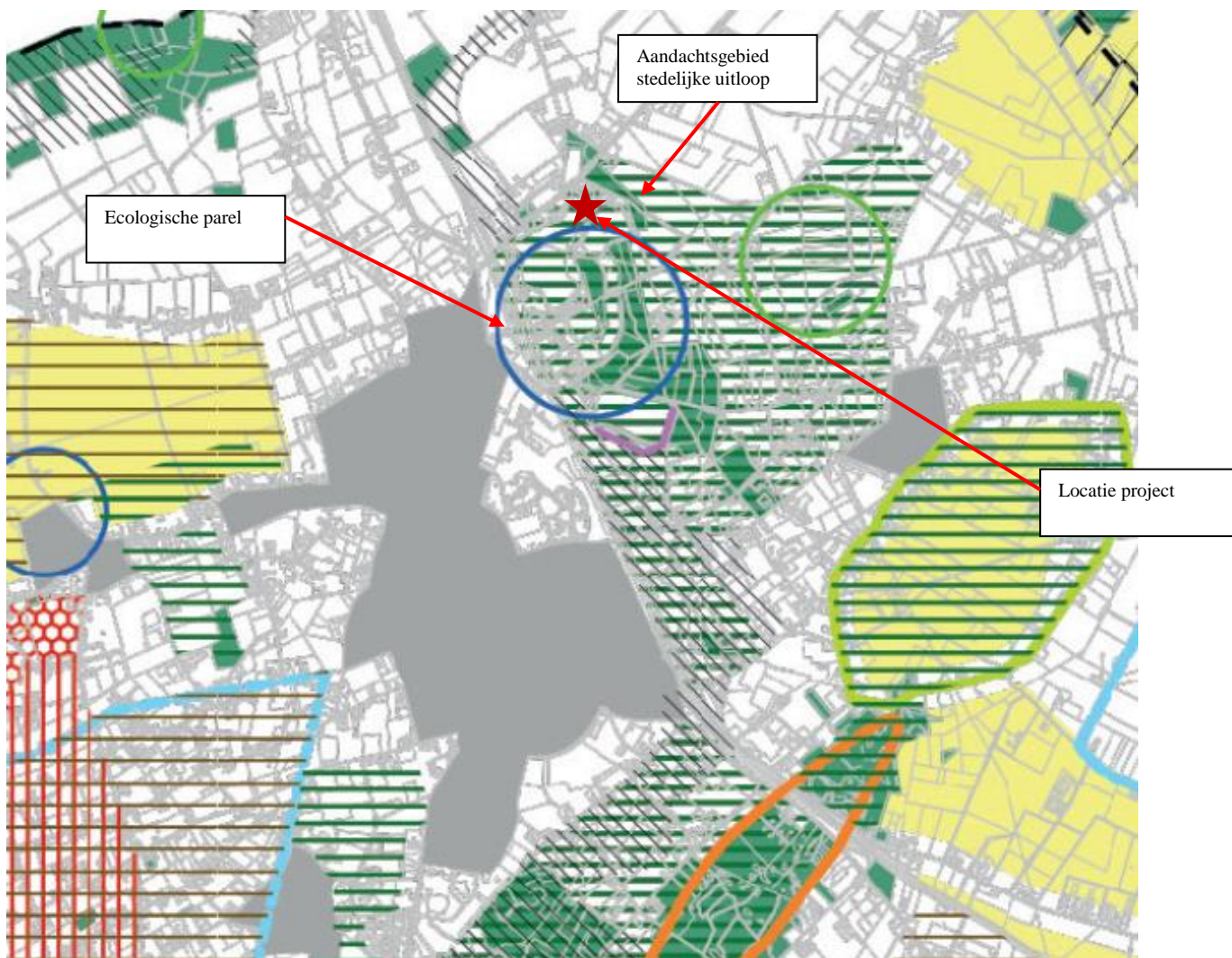
3. Basisgegevens

Vanuit figuur 1 is te zien dat het project ligt aan de Tienrayseweg en onderdeel is van het parkbosrijke gebied met hierin meerdere recreatieve ondernemingen en activiteiten. Zeker door Park Kasteel Horst en de grootse vijvers is het een zeer aantrekkelijk gebied.



Figuur 3: Locatie op kaart 1900

De kaart van 1900 (figuur 3) laat zien dat de locatie destijds al bestond uit het bosrijke gebied rond het kasteel, waarbij de open enclaves zijn ontwikkeld tot de vijvers en de andere recreatieve bedrijven/activiteiten.



Figuur 4: Locatie op Landschapsontwikkelingsbasiskaart Horst

Deze kaart figuur 4, geeft de weergave aan uit het Landschaps Ontwikkelings Plan. Duidelijke wensen vanuit gemeente zijn de ecologische meerwaarde en de functie uitloopgebied in het parkachtige gebied.

Aansluitend op het LOP is de structuurvisie opgesteld, waarin nadere input voor ontwikkelingen staat weergegeven.

3.3.3 Toerisme en recreatie

Bovenlokaal beleid

De provincie wil de vernieuwing van de toeristische sector stimuleren via nieuwe allianties binnen de toeristische bedrijfskolom en met andere sectoren, zoals gezondheid, senioreneconomie, voeding en landbouw. Hier ziet de provincie grote verantwoordelijkheden voor de regio, het georganiseerde bedrijfsleven en de lokale overheden. Grotere ontwikkelingen moeten bij voorkeur plaatsvinden in de stadsregio's of bij de speerpuntgebieden recreatie en toerisme, zoals Park de Peelbergen. Dit gebied heeft in het provinciale en regionale beleid een bijzondere status. Park de Peelbergen wordt als een majeur economisch project gezien, met een grote strategische betekenis voor andere bedrijven in de regio en voor de regionale werkgelegenheid.

Toeristische routes vormen de ruggengraat in de ontsluiting van de omgeving en toeristische voorzieningen. Om deze reden spreekt de provincie lokale en regionale overheden aan op het behouden van de kwaliteit van bestaande routenetwerken. Tevens zijn er in de gemeente Horst aan de Maas vele toeristische routes en 'ommetjes' aanwezig.

Gemeentelijk beleid

Eén van de speerpunten van de gemeente is het realiseren van een kwaliteits-slag op het gebied van toerisme, recreatie en horeca. Ingezet wordt op een divers en een kwalitatief hoogwaardig aanbod. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Verantwoord doorontwikkelen van bestaande recreatiebedrijven;
- Verantwoord ontwikkelen van horecabedrijven;
- Nieuwe initiatieven moeten onderscheidend en vernieuwend zijn.

De gemeente onderkent dat verdere ontwikkeling van bestaande bedrijven noodzakelijk is om goede kwaliteit te kunnen garanderen. Daarnaast wordt gestreefd naar verbreding van de bedrijfsvoering. Combinaties van kampeerterrinen en binnenaccommodaties worden gestimuleerd, alsook het aanbieden van andere dagrecreatieve voorzieningen naast verblijfsrecreatie. Uitbreiding van agrarische bedrijven met recreatieve, toeristische en horeca activiteiten wordt steeds meer toegepast. Daarbij wordt een professionele aanpak het uitgangspunt. Belangrijk hierbij is de kwaliteit en het diverse aanbod. Nieuwe activiteiten moeten daarom iets toevoegen waardoor het geheel onderscheidend en vernieuwend is voor de gemeente. De toetsing of bij een initiatief sprake is van een 'hoge kwaliteit' en 'onderscheidend vermogen' vindt plaats op basis van de criteria zoals opgenomen in de 'Visie (verblijfs)recreatie en horeca Horst aan de Maas'.

Bij stapeling van nevenactiviteiten wordt dit beoordeeld als een nieuw initiatief. Bij nieuwe initiatieven wordt naast de kwaliteitsverbetering, onderscheidend vermogen, algemene voorwaarden en het bestemmingsplan, bovenal gekeken naar de locatie en de omgeving. Het landelijk gebied heeft veel gebruikers en moet op sommige plaatsen beschermd worden om te voorkomen dat conflicterende functies elkaar belemmeren. Daarom wordt gekozen voor zonering ter bescherming van kwetsbare functies en waarden. Bepaalde gebieden zijn bijvoorbeeld geschikter voor verblijfsrecreatie en andere juist meer voor landbouw, weer andere gebieden met bijzondere natuurlijke waarden moeten beschermd worden tegen aantasting. Deze zonering is opgenomen in de 'Visie (verblijfs)recreatie en horeca Horst aan de Maas'.

Figuur 5: Uitsnede uit Structuurvisie Horst aan de Maas

Bovenstaand geeft aan dat de gemeente vanuit hun structuurvisie kwaliteit verwachten en dat een kwaliteitsbijdrage/kwaliteitsverbetering ingezet kan worden binnen projectgebied/omgeving, waarbij de parel op deze plek hiervoor wenselijk is en een brede meerwaarde oplevert aan de gestelde eisen en wensen van de gemeente.

4. Analyse en waardering bestaande elementen



Figuur 6: Landschapskader Noord-Midden Limburg

Het provinciale landschapskader (figuur 6) staat hierboven weergegeven. Duidelijk is te zien dat er aandacht gevraagd wordt voor groeninkleding en stimulering bosmozaïek, dus een parkachtige groene omgeving.

Waardering

Het voorgaande en de inventarisatie met basisgegevens bekeken te hebben, leidt ertoe dat het projectgebied momenteel al een bosrijk en parkachtig gebied is. De entreezone biedt potentie en meer een visitekaartje van te maken en bosranden zijn aantrekkelijk als groene decor voor de nieuwe invulling van het gebied.

Streefbeeld

Het streefbeeld is een aanwinst voor het gebied. Dus met inzet voor een kwaliteit parkachtige omgeving, waarin de nieuwe gebouwen en het labyrint opgenomen zijn en het labyrint zelf een meerwaarde oplevert als parkachtige omgeving om in te vertoeven. Door de entree een kwaliteitsimpuls te geven, biedt het een uitnodigend gebied en entree naar het parkgebied met hierin de activiteiten en omgeven door de bestaande restaurants.

5. Uitgangspunten

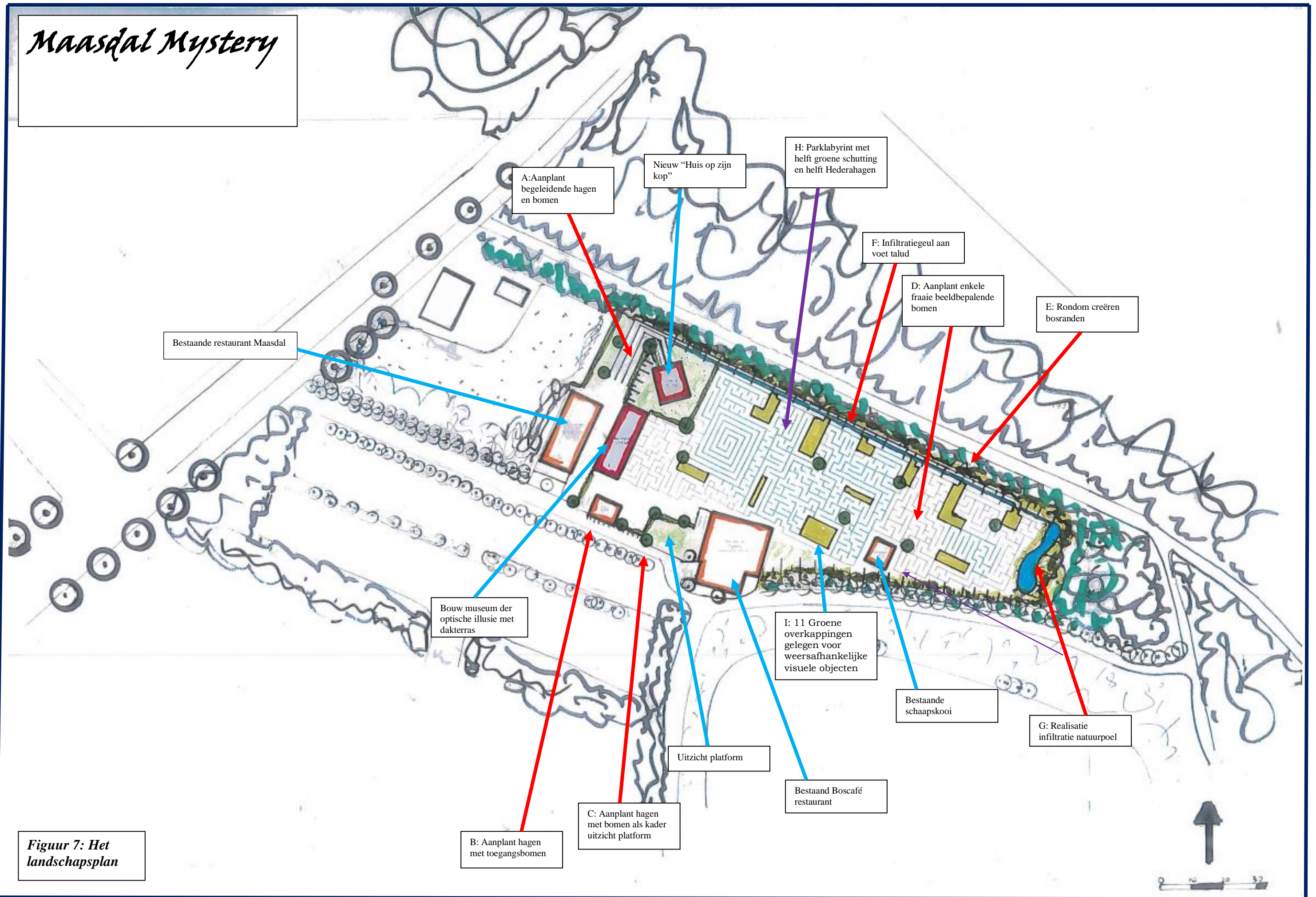
Ten behoeve van het landschaps-compensatieplan zijn er natuurlijk ook uitgangspunten, die het plan mede vormgeven. Voor dit project komt het neer op:

- Voor bezoeker moet de entree een uitnodiging vormen.
- Gebouwen en paden begeleiden met hagen en bomen geven rust en structuur en opname in het landschap.
- Dak van museum der optische illusie vormt terras van restaurant Maasdal en wenst zicht op het Parklabyrint.
- Regenwater afvoeren en op eigen terrein trachten te infiltreren in een uithoek, dus geen overlast biedt.
- Specifieke grond vraagt specifieke beplanting (geen moeilijke soorten)

6. Landschapsplan met bijbehorende maatregelen inrichting en beheer

Onderstaande tekening geeft weer wat vanuit de analyse is voortgekomen gericht op de bouw van “Het huis op zijn kop”, het Museum der optische illusie en het parklabyrint. Binnen het parklabyrint zijn 11 Groene overkappingen gelegen voor weersafhankelijke visuele objecten.

Maasdal Mystery



Figuur 7: Het landschapsplan

Het Landschaps- en compensatieplan met inrichtings- en beheermaatregelen

Bovenstaande visie heeft geresulteerd in het definitieve plan (figuur 7), wat onderstaand staat beschreven.

A) Aanplant begeleidende hagen en 4 bomen 85 meter

Deze hagen begeleiden de paden/plek "Huis op zijn kop" en geven een mooie inpassing met enkele bomen.

Ze hebben minimaal een hoogte van 1,30 meter, zodat zicht behouden blijft. Er worden 4 stuks per meter bosplantsoen aangeplant. Met een juist beheer (2x snoei per jaar) vormt dit een strakke aantrekkelijke haag.

Er wordt in de haag Haagbeuk (*Carpinus betulus*) aangeplant met aanplantmaat 80-100.

Hier worden een 4 tal bomen aangeplant zijnde zuivere Lindes *Tilia cordata* "Greenspire" met aanplantmaat 14-16. Deze bomen hebben naast opkroning verder weinig beheer nodig en kunnen geheel uitgroeien.



B en C) Aanplant hagen en 5 bomen als entree en rond uitzichtplatform 40 meter

Om de entree te verfraaien en de schutting te verdoezelen wordt ook hier een *Carpinus betulushaag* aangeplant met 4 stuks per meter. Deze haag wordt 2,00 meter, ivm privacy, en wordt ook 2 x per jaar geknipt. Deze vervangt ook de coniferen.

In de haag staan op de aangegeven plekken de 5 bomen, waarbij Zilverlindes een mooi accent geven. Dit zijn *Tilia tomentosa* "Brabant" en hebben bij aanplant een maat van 14-16 en hebben eveneens behalve opkroning verder geen snoei nodig en kunnen verder volledig uitgroeien.

D) Aanplant 6 fraaie beeldbepalende bomen

Op de aangegeven plakken worden de 6 beeldbepalende bomen aangeplant. Gezien de grondsoort moeten het makkelijke soorten zijn en zijn dan ook:

- 1 *Populus tremula* Ratelpopulier
- 1 *Populus lasiocarpa* Ruwvruchtige populier
- 2 *Alnus incana* Witte Els
- 2 *Alnus glutinosa* Zwarte els

De bomen hebben bij aanplant een maat van 14-16 en zijn dan meteen beeldbepalend. Ook deze hebben een minimale snoei nodig en kunnen volledig uitgroeien.

E) Aanleg bosranden 260 meter

Door in de bosranden de “Bospest/Amerikaanse vogelkers” weg te halen en de bestaande bomen juist te snoeien ontstaat er ruimte voor struiken, zodat hier een dichte bosrand ontstaat, dat ecologisch en visueel aantrekkelijk is. Het is wenselijk hiervoor een juist advies ter plekke in te winnen.



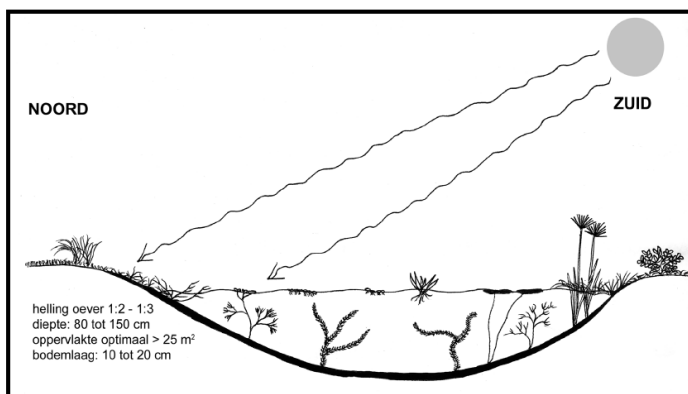
F en G) Aanleg infiltratiesloot en infiltratienatuurpoel

Met de nieuwe bebouwing van ca 800 m² dient er ook maximaal (T=100) 70 m³ regenwater opgevangen te worden en kunnen infiltreren.

Door hier de sloot te creëren van 130 meter (breedte 1,50 meter, diepte 1 meter en talud 1:1) wordt het water geleid naar de infiltratienatuurpoel.

In de infiltratienatuurpoel met insteek van 20x10 meter en met een diepte van 2,00 meter bevat jaarrond water en zal ook ecologisch een grote meerwaarde vervullen. Met deze insteekmaten, een talud van 1:2 (noordtalud) 1:1 (zuidtalud) creëer je extra variatie.

Na de aanleg wordt de poel ingezaaid met een kruidenrijk mengsel dat ecologische waarde creëert. Het beheer is jaarlijks 50 % maaien van de vegetatie en maaisel afvoeren, zodat in de winter enige schuilgelegenheid aanwezig is.



Doorsnede infiltratienatuurpoel (algemeen voorbeeld)



De poel wordt elke 8 jaar machinaal opgeschoond, zodat dichtgroei en verlandings wordt voorkomen.

H) Parklabyrint met 50 % groene/rustieke schutting en 50 % Hederahaag



Bovenstaande referentiebeelden laten zien hoe het parklabyrint is opgebouwd. Door het af te wisselen per tracé geeft het variatie en met de Hederahagen een rustiek beeld. Naast visueel is het ook ecologisch waardevol, daar Hedera een belangrijke drachtplant is.

Beheer zal zijn het jaarlijks knippen na de langste dag, zodat ze binnen de perken blijven. Ze zullen ook de schuttingen deels begroeien, zodat er een natuurlijk beeld opstaat, dat past in het parklabyrint.

I: 11 Groene overkappingen



Bovenstaand geeft de sfeer weer van de 1 elementen in het parklabyrint, waar objecten/illusies worden neergezet om het lopen nog spannender te maken. Ook hier aandacht voor groene kwaliteit in materialen en een Sedumdak, wat past in het geheel.

Extra idee: Te plaatsen landelijke poort

Op bepaalde plekken zullen ook entrees/afsluitingen gecreëerd worden en hierbij is kwaliteit en rustiek ook aan te bevelen.

Dit wordt wellicht verfraaid door aanleg van een mooie landelijke houten poorten. Wellicht met opschrift een meerwaarde in het geheel van het Parkachtig landschap alhier.



7. Conclusie

Dit landschaps- en compensatieplan met beplantingsplan en beheeraspecten geeft weer wat er aangeplant zal worden om er een mooi geheel van te maken. Qua water is de oplossing functioneel en ecologisch waardevol.

Al met al een plan op maat van het Parklandschap waarin zich deze initiatieven kunnen ontplooiën en een bijdrage leveren aan de groene beleving en educatie op deze plek. Het plan voorziet in de eis qua inpassing, maar gezien de inspanningen voor groene kwaliteit ook de juiste invulling van de noodzakelijke compensatie.

Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio, juli 2016