



Landschapsplan
Camping Hoeve Bellet
Cottessen

RAPPORTAGE

Landschapsplan Camping Hoeve Bellet Cottessen

Gemeente Vaals

Inhoud	Landschapsplan Camping Hoeve Bellet Cottessen
Profitmanagernummer	M154730
Opdrachtgever	fam. Crombach-Godschalk
Opsteller	ir. A.H.E. Sauren
Status	definitief
Datum	13 november 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

Landschapsplan Camping hoeve Bellet Cottessen 247-002
2

INHOUD

1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Planlocatie	4
1.3. Leeswijzer	5
2. HISTORISCHE EN RUIMTELIJKE CONTEXT	6
2.1. Historische context.....	6
2.2. Historische kaartenanalyse	7
2.3. Ruimtelijke context plangebied	8
Hoeve Bellet	9
Camping	9
Landschappelijke analyse.....	10
3. PLANTOELICHTING.....	13
3.1. Planvoornemen	13
3.2. Planconcept	13
4. RUIMTELIJKE INRICHTING	16
4.1. Ontwerpprincipes	16
4.2. Landschapsplan.....	17
Standplaatsen.....	17
<i>Parkeerplaatsen</i>	18
<i>Tuin rond bakhuis</i>	18
<i>Hoogstamboomgaard</i>	19
4.3. Landschappelijke compensatie	19
4.4. Lijst van beplanting	21

1. INLEIDING

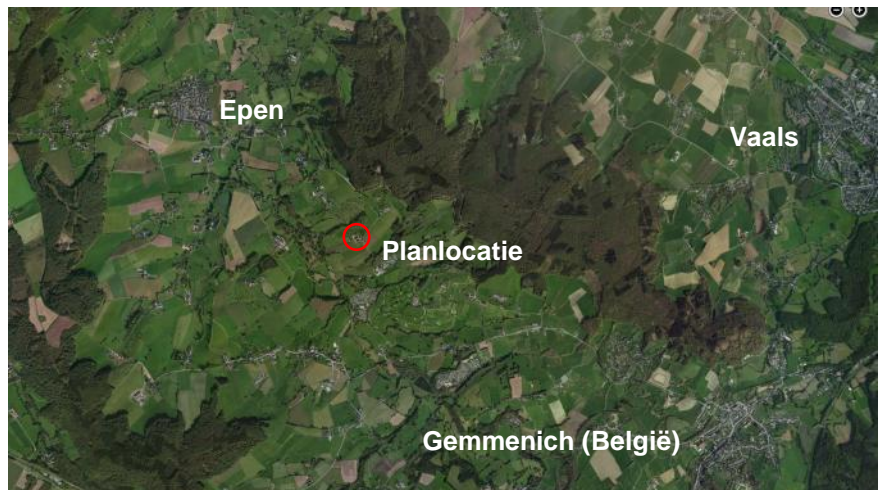
1.1. Aanleiding

Hoeve Bellet is een waardevol cultuurhistorisch ensemble in het Zuid-Limburgse heuvellandschap. Bij de hoeve ligt een boerderijcamping met 15 standplaatsen met uitzicht over het landschap. Voor een boerderijcamping is vereist dat de kampeeractiviteiten ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten. Omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten kleinschalig zijn, wordt niet voldaan aan de vereiste ondergeschiktheid van de kampeeractiviteiten aan de agrarische bedrijfsactiviteiten. Vandaar dat de boerderijcamping wordt herbestemd tot minicamping, waarbij de minicamping wordt uitgebreid met twee kampeerplekken en drie flexibel in te vullen plekken voor bijvoorbeeld campers of andere kampeermiddelen. In totaal kunnen dan ook 20 kampeermiddelen gebruik maken van de minicamping. De uitbreiding van het aantal kampeerplekken betreft geen uitbreiding van het grondoppervlak van de camping: de bestaande aanduiding voor de boerderijcamping verandert van vorm, maar houdt dezelfde oppervlakte. Vanwege de historische betekenis van de hoeve en de veelheid aan landschappelijke waarden rond de hoeve en het erf, is het noodzakelijk om een zorgvuldige inpassing uit te werken voor de minicamping. Tevens dient optimaal geprofiteerd te worden van het landschappelijk panorama, zoals dat vanuit iedere standplaats ervaren moet kunnen worden.

Pouderoyen Compagnons heeft daartoe voorliggend landschapsplan opgesteld voor de omvorming tot minicamping met 20 kampeerplekken, op een wijze die aansluit bij de bestaande landschappelijke karakteristieken van de omgeving. In dit plan wordt de huidige ruimtelijke situatie en de landschappelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

De planlocatie ligt aan de Belleterweg in Cottessen, in het buitengebied van de gemeente Vaals. Cottessen is een klein buurtschap in Zuid-Limburg, grofweg gelegen tussen het Geuldal en de Belgische grens. De camping ligt op het terrein van Hoeve Bellet, waarbij de standplaatsen rondom het erf van de hoeve liggen.



Ligging plangebied (Bing Maps)

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het planvoornemen toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de landschappelijke inpassing toegelicht in woord en beeld.

2. HISTORISCHE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Historische context

Hieronder wordt beknopt de geschiedenis van de hoeve en bijhorende gronden beschreven.

Deze imposante gesloten hoeve van de familie Crombach verdient bijzondere vermelding. Hoeve Bellet speelde de centrale rol in de ontginning van dit gebied rond de dertiende en veertiende eeuw. Ter hand genomen in opdracht van de abdij van Burtscheid of door kloosterlingen van de abdij die rond Vijlen grote stukken land had verworven via schenkingen door Karel de Grote die zijn residentie in Aken had rond 800. De huidige gebouwen van Hoeve Bellet dateren gedeeltelijk uit de eerste helft van de achttiende eeuw en waren oorspronkelijk bezit van Anna Carolina Margaretha van Renesse, de abdis van Burtscheid en grondvrouwe van Vijlen. Haar wapen prijkt boven de inrijpoort. (Dominus Providebit, de Heer zal voorzien). De hoeve is voor een deel opgetrokken uit breuksteen uit de nabij gelegen Heimansgroeve. Hoeve Bellet valt onder monumentenzorg. Bellet komt voort uit "betuletum" dat berkenbos betekent. De kolonisten noemden hun ontginningen vaak naar de boomsoort of struiken in de omgeving. Hoeve Bellet wordt sedert 1919 bewoond en bewerkt door de familie Reinier Crombach (afkomstig uit Kerkrade) en Pauline Crombach-Kubben (afkomstig uit Munstergeleen) en haar nazaten. Daarvoor woonden er de familie Pomme en later de familie Schoonbrood, een bekende familienaam in de omgeving Van Vaals (o.a. Weierhof).

Al binnen een jaar na de komst naar Cottessen kreeg Reinier Crombach een ongeluk met een jachtgeweer, want toen werd het stooftotje voor 's avonds direct van het veld geschoten, waardoor hij het gezichtsvermogen van een oog moest missen en het zware werk minder goed kon doen. Reinier was een echte bestuurder en kon gemakkelijk in Haagse kringen de weg vinden (hij had daar in dienst gezeten) en was een hele tijd gemeenteraadslid in de gemeente Vaals en zelfs een tijdlang locoburgemeester. Hij heeft veel betekend voor de landbouworganisaties door coöperaties op te richten. Zijn vrouw Pauline deed veel mee aan het zware boerderijwerk en maakte o.a. de bekende stinkkaas (Limburgse of Herfse kaas). De boerderij was echter van dien omvang dat tussen 1927 en 1930 een deel (Cottessen 11) verpacht werd aan de familie Jaminon die later verhuisde naar het Wienhoes in Partij, daarna tussen 1930 en 1936-1950 de familie Hamers. Rond 1930 kwam een tweede woning in de boerderij (Cottessen 10) beschikbaar waar de hele familie ging wonen later (Paulien met haar man en de zonen Paul en Sjang). Hubert met zijn vrouw Lucy Janssen (Meelenbroeck) ging apart wonen op nummer 11 nadat de fam. Hamers was vertrokken.

De familie Johan Crombach en Pauline Kubben had 7 kinderen: Leon, (pastoor in Valkenburg en Slenaken), Hubert (boer), Sjang (biologisch dynamische boer), Rosalie (Lieke- missiezuster in Afrika en daarna wijkverpleging), Mieke, Paul (boer), Alice. Met name Johan Crombach betekende veel voor Cottessen en Vaals omdat hij in de Vaalser politiek actief was en oprichter was van de boerencoöperaties in Zuid Limburg. Zijn zoon Sjang (ongetrouwd en overleden in 1988) was een pionier in de biologische landbouw. Hij bekeerde zich, na aanvankelijk conventioneel geboerd te hebben, vanaf 1960 tot een van de eerste biologisch dynamische landbouwbedrijven van Nederland. Zijn Crombach stroop en diksappen waren befaamd en staan nu nog in vrijwel elke reform of

natuurproducten winkel. Anno 2009 wordt Cottessen 10 en 11 bewoond door 3e generatie Crombach. Familie Brouns-Crombach (Alice, dochter van Hubert en Lucy), Willy Crombach (zoon van Paul) met Marian Godschalk, en 2e generatie Paul Crombach en zijn vrouw Magriet Gullikers, en Lucy Crombach-Janssen.

Slechts een onbetekenend deel van Hoeve Bellet heeft momenteel een agrarische functie behouden. Voor een groot deel heeft de boerderij een woonfunctie en recreatieve functie gecombineerd met kamperen bij de boer en toeristisch verblijf (sinds 1980) en natuur. Tot 1950 werd een deel nl. Cottessen 10 bewoond en gepacht van de fam. Crombach door de familie Ha(e)mers. Daarna hebben de zonen Hubert, Paul en Sjang de boerderij voortgezet van hun ouders. De boerderij omvatte ca. 60 ha ruwweg 50 % van het grondoppervlak van geheel Cottessen. Na het overlijden van Paulien Crombach is een deel van de gronden verkocht aan Limburgs Landschap (o.a. de Heimansgroeve en Belletboomgaard).

Sinds 1996 runnen Wiel en Marjan Crombach de camping. Sindsdien is de monumentale hoeve en de omliggende weilanden met zorg hersteld.

Bron: <http://www.cottessen.info/content/cottessen%20beschrijving.htm>

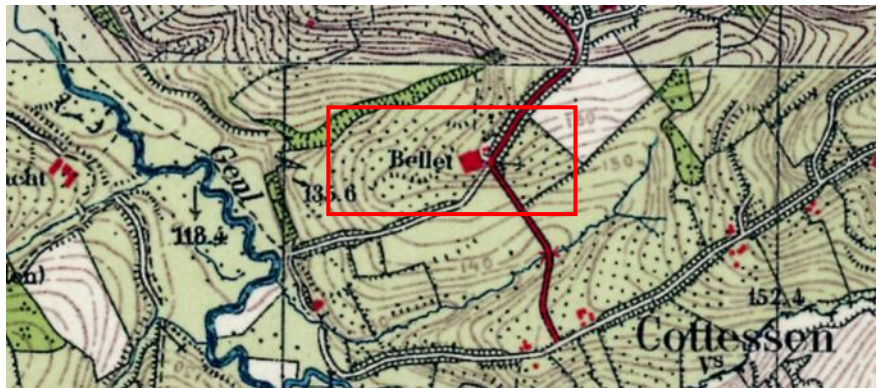
2.2. Historische kaartenanalyse



Kaart van omstreek 1890. De huidige Bellterweg loopt op de kaart nog tot in het beekdal. De directe omgeving van de hoeve met het bakhuis wordt gekenmerkt door de steilranden en een boomgaard ten westen van de hoeve.



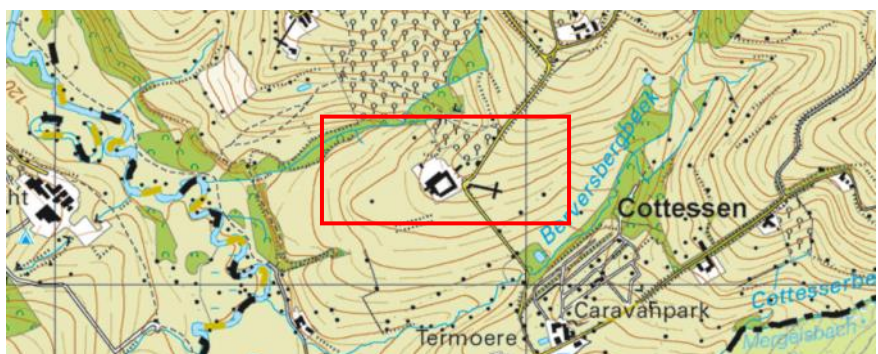
Kaart van omstreeks 1925. Opvallend zijn de holle wegen en de vele hoogtelijnen in het veld. De steilranden zijn op enkele plaatsen bebost met loofhout.



Kaart van omstreek 1941. Nieuw is de aftakking van de Belleterweg naar het zuiden. De boomgaard is verder uitgebreid (naar het oosten).



In omstreek 1984 wordt de erftoegangsweg verlengt naar het achterliggende land en boomgaard. Deze weg zal later weer verdwijnen.



Kaart van 2013. De boomgaard ten westen van de hoeve is verdwenen. Ook is het erf uitgebreid en de toegangsweg verkort. Enkel de boomgaard aan de oostzijde is behouden.

2.3. Ruimtelijke context plangebied

Cottessen is een gehucht in het Geuldal, op de helling tussen de Geul aan de westzijde en het hoger gelegen Vijlenbos aan de oostzijde. Het gehucht bestaat uit enkele solitaire boerderijen en woonlocaties, omgeven door meerdere campings en vakantieparken. De dichtstbijzijnde (relatief gezien) grotere kernen betreffen Epen, Vaals en Gemmenich in België.

Het gebied is vanwege het fraaie landschap een populaire toeristische bestemming, met als gevolg dat er veel recreatievoorzieningen in de omgeving te vinden zijn, zoals (boeren-) campings en hotels.

Hoeve Bellet

Hoeve Bellet is een karakteristieke carréboerderij met volledig omsloten binnenterrein, gevels van carboonzandsteenblokken en rijzige kappen met pannen. Het is een Rijksmonument waarvan de huidige vorm uit 1740 dateert. De hoeve wordt omgeven door een karakteristiek boerenerf met een vrijstaand bakhuis, dat tegenwoordig in gebruik is als recreatiewoning. Naast het bakhuis liggen enkele (dieren-) weiden en zijn delen ingericht als tuin. Rondom het erf ligt een kleine camping met vijftien standplaatsen, een hoogstamboomgaard en enkele gras- en dierenweiden omzoomd met geschoren hagen.

De hoeve ligt aan de Belleterweg, tussen de gehuchten Camerig en Cottessen. De hoeve maakt hierdoor deel uit van het landschap van Cottessen en het Rijksbeschermd dorpsgezicht van Camerig-Cottessen.



Entree van de hoeve

Camping

De boerencamping van Hoeve Bellet heeft 15 kampeerplaatsen. De standplaatsen liggen in een boog rondom het centraal gelegen boerenerf van de hoeve. Deze zijn zo gepositioneerd dat elke plaats uitzicht heeft over het omliggend landschap. Ten behoeve van de privacy zijn de plaatsen deels afgeschermd met geschoren hagen van 1,5 m tot 2,0 m

hoog. De plaatsen zijn voorzien van grasbetonstenen zodat caravans recht en stabiel in het veld kunnen worden geplaatst.

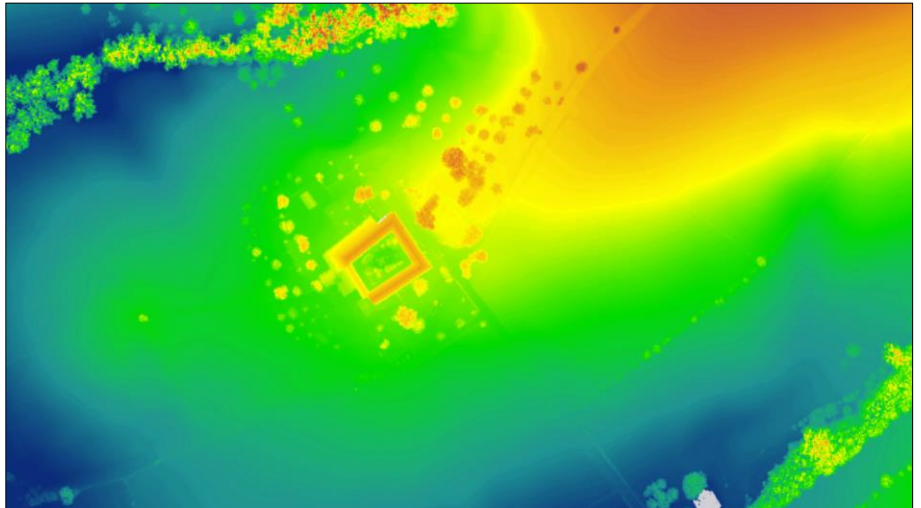
Het erf is voorzien van een halfverharding (grind) en biedt ruimte voor het parkeren van auto's van de gasten en het manoeuvreren met caravans.

Het planconcept van de camping is eenvoudig en gelijktijdig vanzelfsprekend ingebed in het erf en de omgeving. Direct rond de bebouwing ligt collectieve gebruiksruimte en centrale voorzieningen. De verkeersruimte ligt eveneens rond de bebouwing op het erf. De erfrand wordt gevormd door een bredere zone waarin de campingplaatsen zijn gerealiseerd. Door deze per plaats ruimtelijk te ondersteunen met een korte haag, worden alle plaatsen gericht naar het landschap. Tegelijkertijd is er geen sprake van een als zodanig vormgegeven grootschalige camping met een aaneenschakeling van standplaatsen. Iedere standplaats geeft aan de gebruiker een ruimtelijk gevoel op een eigen plek te kamperen. Doordat de plaatsen met eenvoudige middelen zijn vormgegeven, heeft de brede erfrandzone met standplaatsen een passende en zachte uitstraling. Dit geldt zowel wanneer de campingplaatsen bezet zijn als wanneer (een groot deel van het jaar) de campingstandplaatsen niet of slechts deels worden bezet.

Landschappelijke analyse

Het landschap ter plaatse wordt gekarakteriseerd als een van de fraaiste voorbeelden van het Limburgs Heuvellandschap, mede door de aanwezigheid van meerdere beken, graften, holle wegen, bronweiden, singels, hellingbos en weilanden met hoogstamfruitbomen. Daarnaast zijn de gehuchten Camerig en Cottessen goed bewaarde ensembles gebleven, waar de tijd geen grip op lijkt te hebben gehad. Vakwerkhuisen en eeuwenoude boerderijen bepalen het aanzicht van dit agrarisch gebied, waarin schaalvergroting niet of nauwelijks heeft plaatsgevonden.

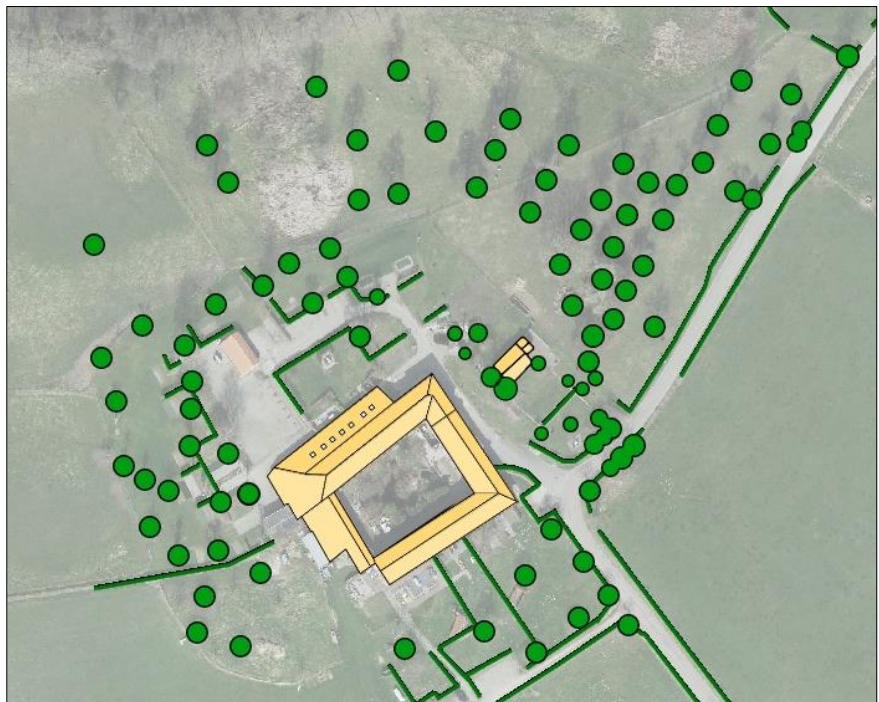
De weg richting de hoeve Bellet is gelegen op een rug, waarbij de hoeve zelf op een kaap staat. Het omringende landschap loopt aan alle kanten, behalve de ontsluitingsweg die over de rug loopt richting het noordoosten. Dit biedt een uitzicht over het dal, mede door de ligging van de hoeve op een voor Limburgse begrippen vrij steile helling tussen het Geuldal en het Vijlenerbos. Ten zuiden van de hoeve ligt het dal van de Berverbergbeek, en het dal van de Cottesserbeek. Beide beken ontspringen ten zuidwesten van het Vijlenerbos en monden uit in de rivier de Geul. De beekdalen vormen een afwisselend landschap met graften op de hellingen en kleinschalige bospercelen gelegen tussen boomgaarden, weiden en akkers. De perceelsscheidingen worden gemarkeerd door karakteristieke lijnbeplanting zoals (struweel-) hagen en houtwallen. Het fijnmazig netwerk van wandelpaden zorgt ervoor dat het landschap goed toegankelijk is voor recreanten.



De hoeve is gelegen op een kaap, behalve de belangrijkste ontsluitingsweg richting het Vijlenerbos, loopt het landschap aan alle kanten naar beneden.

Bestaande beplanting

De hoeve met boerencamping is omgeven door streekgebonden landschappelijke beplanting zoals hoogstamfruitbomen met hagen als erfbeplanting.



Bestaande beplanting

Door een combinatie van reliëf en bestaande beplanting rond de hoeve is de huidige camping al zeer goed landschappelijk ingepast. Dit wordt versterkt door de beplanting op de camping zelf. Vanuit de omgeving zijn

de caravans/campers nauwelijks zichtbaar. Ook vanaf de toegangsweg is de camping bijna niet zichtbaar.



Het zicht op de hoeve en camping wordt gebroken door de hoogstamboomgaard



Vanaf de Belletterweg is de camping nauwelijks zichtbaar vanwege het reliëf en de beplanting

3. PLANTOELICHTING

3.1. Planvoornemen

De initiatiefnemers beogen het aantal kampeerplekken van de camping uit te breiden van 15 naar 20, waarbij twee vaste en drie flexibele kampeerplaatsen worden gerealiseerd. Het oppervlak van de bestaande camping wordt niet uitgebreid, maar verandert beperkt van vorm teneinde de twee vaste plekken mogelijk te maken. De resterende drie plekken zijn beoogd als flexibele plaatsen.

De uitbreiding van de camping met twee vaste kampeerplekken betekent dat een klein deel van de aangrenzende grasweide ingericht zal worden voor de camping. De uitbreiding is voorzien achter het voormalig bakhuis. Uitgangspunt voor de uitbreiding is het doorzetten van de huidige opzet van de camping, waarbij de standplaatsen met voldoende afstand tot elkaar naar het omliggend landschap gericht worden. Tevens wordt in de planvorming rekening gehouden met het huidige terreinreliëf, zodat het grondverzet tot een minimum kan worden beperkt.

Uitgangspunt voor het planvoornemen vormt het behoud van het waardevolle en karakteristieke omliggend landschap en een goede aansluiting op het cultuurhistorisch ensemble van hoeve Bellet en de huidige boerencamping. Dit alles in overeenstemming met de opzet van de huidige standplaatsen aan de rand van het landschap. De twee kampeerplaatsen krijgen een uitzicht naar de fraaie omgeving. Ook hierdoor vloeit landschap en erfrand op een landschappelijk passende wijze in elkaar over, wat zeker ook goed is voor de beeldvorming buiten het kampeerseizoen, waarin standplaatsen niet benut worden.

3.2. Planconcept

Onderhavig ontwerp is erop gericht om de voorgenomen plannen op een vanzelfsprekende wijze onderdeel te maken van het cultuurhistorisch ensemble van hoeve Bellet en de huidige camping. Het behoud van het waardevolle en karakteristieke omliggend landschap vormt daarbij het belangrijkste uitgangspunt voor onderhavig plan. Te meer omdat de locatie is gelegen in een van de fraaiste delen van het Zuid-Limburgse Heuvellandschap. Een zorgvuldig vormgegeven en behoudend ontwerp voor de uitbreiding van de camping is hierdoor noodzakelijk en er dient uitsluitend gewerkt te worden met streekeigen materialen en beplanting.

De uitbreiding met twee standplaatsen is in overeenstemming met de opzet van de huidige standplaatsen aan de rand van het landschap. De plaatsen krijgen een uitzicht naar de omgeving, waarbij aan de binnenzijde ruimte blijft bestaan voor het manoeuvreren met caravans en het parkeren van de auto's.

Het toegepaste principe van compacte erfuitbreiding met standplaatsen in de randzone (overgang naar het landschap) heeft als voordeel dat eenvoudig de contouren van het huidige terreinverloop gevolgd kunnen worden zodat optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande reliëf en grondverzet tot een minimum beperkt kan blijven. Ook hierdoor vloeit landschap en erfand op een landschappelijk passende wijze in elkaar over, wat zeker ook goed is voor de beeldvorming buiten het hoogseizoen, waarin standplaatsen niet benut worden.

De ruimtelijke opbouw van het terrein kan als volgt worden gekarakteriseerd. De hoeve met de binnenplaats en het bakhuis vormen het hoofdmoment van het cluster en domineren derhalve het aanzicht van het terrein vanuit de omgeving. Rondom de hoeve ligt het boerenerf dat ruimte biedt aan parkeren en vormgegeven is met erfverharding, tuinbeplanting en geschoren hagen. Rondom de hoeve, tussen het erf en het omliggend landschap, liggen de standplaatsen van camping in een lintvormige structuur. Geschoren hagen zorgen voor wandwerking tussen de plaatsen en het erf en de plaatsen onderling. De standplaatsen kijken uit op het omliggende heuvellandschap met weiden, hagen en boomgaarden. Onderstaande afbeelding illustreert de ruimtelijke opbouw van het terrein op schematische wijze.



Schematische weergave van de opbouw van het terrein. Centraal gelegen de hoeve (1) met het omliggend erf (2). Daaromheen ligt een schil van standplaatsen (3) die uitkijken op het omliggende heuvellandschap welk reeds is gecompenseerd als natuur (4).

Het plan voor de uitbreiding gaat uit van een voortzetting van de huidige ruimtelijke opbouw door de collectieve erfruimte beperkt te verlengen. De schilvormige structuur van de standplaatsen wordt verlengd in oostelijke richting.

De nieuwe standplaatsen liggen op enige afstand van de hoeve zodat de aanwezige tuin rondom het bakhuis behouden kan blijven. De tuin zorgt voor een groen aanzicht en vormt het visitekaartje van het erf en de camping, vanwege de ligging aan de entree van het terrein. Behoud van deze tuin en het bestaande groen is derhalve wenselijk.

Hierna wordt verder ingegaan op de ruimtelijke inrichting van de uitbreiding van de camping en de wijze waarop de verschillende plandelen bijdragen aan het totaalconcept en de wijze waarop het geheel ruimtelijk als vanzelfsprekend wordt ingepast.

4. RUIMTELIJKE INRICHTING

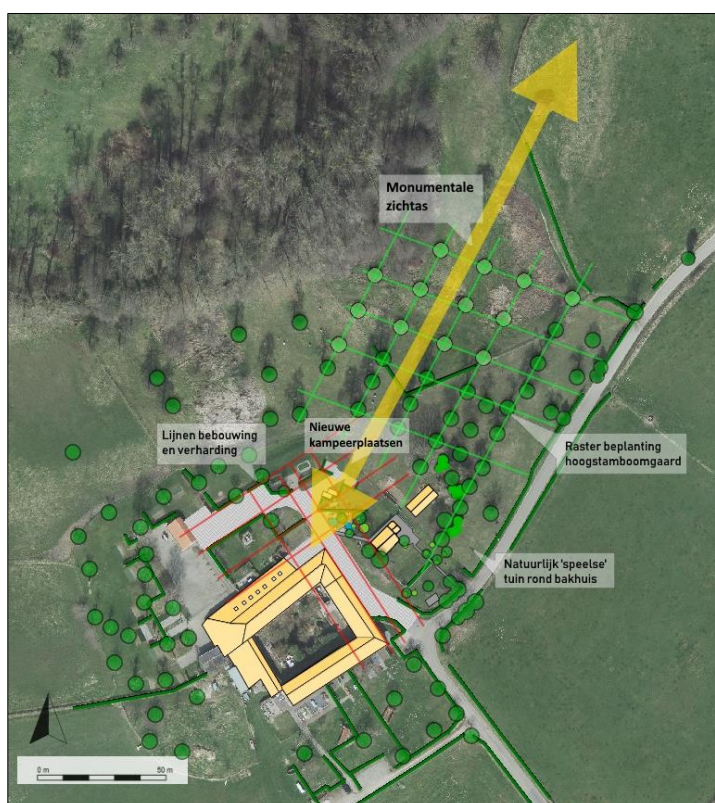
4.1. Ontwerpprincipes

Voor het ontwerp van het landschapsplan is uitgegaan lijnen in het huidige landschap.

De gevels van de hoeve creëren harde lijnen waarin 'harde' elementen en beplanting met grote impact (hagen) op het erf aan kunnen worden gekoppeld. In het landschapsplan wordt op het erf uitgegaan van de bestaande (gevel)lijnen of evenwijdige lijnen daaraan.

Daarnaast is het huidige boomgaard op dusdanige wijze aangeplant dat hierin een rasterpatroon is opgenomen. Deze lijnen hebben visueel minder impact, omdat de kronen van de bomen boven ooghoogte zijn gesitueerd. Dit rasterpatroon geeft een leidraad voor verdere beplanting binnen de boomgaard.

Door dat rasterpatroon in de boomgaard wordt er een zichtas gecreëerd vanaf de hoger gelegen weg ten noordoosten van het plangebied naar de hoeve. Een dergelijke zichtas draagt bij aan de monumentale status van de hoeve en de omgeving. Daarom moet deze worden behouden c.q. versterkt.



Ontwerpprincipes landschapsplan

Tussen de hoeve en de boomgaard is in de huidige situatie een tuin met voormalig bakhuis gelegen. Deze tuin is al gedeeltelijk op een natuurlijke manier ingericht. In het landschapsplan vormt de tuin een speels contrast ten opzichte van de strakke lijnen op het erf en in de boomgaard.

4.2. Landschapsplan

Op onderstaande ontwerpschets wordt de beoogde ontwikkeling weergegeven en wordt vervolgens toelicht.



Landschapsplan

Standplaatsen

De twee nieuwe standplaatsen worden gesitueerd naar de lijn van de zichtas vanaf de hoger gelegen weg door de hoogstamboomgaard naar de hoeve. Daardoor vormen deze plekken een landschappelijke verbinding tussen de hoeve, de boerderijcamping en de boomgaard.

Dezelfde principes van beplanting van de rest van de camping wordt gevolgd, maar dan naar de lijnen van de boomgaard en de zichtas.

Vanuit de omgeving zullen de nieuwe standplaatsen nauwelijks zichtbaar zijn omdat gebruik is gemaakt van het natuurlijke reliëf. Doordat het landschap afloopt, liggen de plaatsen verzonken in het landschap.

De nieuwe standplaatsen worden in overeenstemming met de huidige plaatsen voorzien van geschoren hagen, die de lijnen volgen zoals bovenstaand is geformuleerd. De geschoren haag is kenmerkend voor het cultuurlandschap ter plaatse. De wandwerking van de hagen zorgt op standplaatsniveau voor rugdekking voor de caravans en campers zodat deze niet 'kaal' in het landschap komen te staan. Daarnaast creëren de hagen beschutte plekken wat de privacy van de campinggast ten goede komt. Rondom de kampeerplaatsen hebben de hagen vanwege het zicht een hoogte van ten hoogste 1,0 m, waardoor ze op de omgeving georiënteerd zijn en een uitzicht bieden over het omliggende heuvellandschap. Om de eenheid op de camping te bewaren is als soort gekozen voor beuk, welke aansluit met de huidige haagbeplanting op de camping. De plekken worden evenals de bestaande plaatsen voorzien van een vlakke (half)verharding in de vorm van grasbetontegels. De standplaatsen staan dusdanig ver uit elkaar dat de onderlinge ruimte groot is.

Parkeerplaatsen

Ten behoeve van de twee nieuwe standplaatsen, worden twee nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze vormen landschappelijk een geheel met de standplaatsen, omdat dezelfde lijnen worden gevolgd.

De parkeerplaatsen worden afgebakend met geschoren hagen, hetgeen zorgt voor de beoogde strakke uitstraling en inpassing, waardoor deze niet vanuit de omgeving zichtbaar is.

Tuin rond bakhuis

De bestaande tuin rondom het bakhuis blijft behouden en wordt versterkt om twee redenen. De tuin ontnemt het zicht op de achtergelegen nieuwe standplaatsen en zorgt tevens voor een groen aanzicht bij aankomst en voor een groene omlijsting van het bakhuis en het bijhorend terras.

De tuin is speels ingericht met o.a. een tweetal siervijvers omgeven met verschillende vormen van beplanting. Dit is een mooi contrast t.o.v. de strakke lijnen van beplanting en verharding op het erf en het raster van fruitbomen in de aangrenzende boomgaard. Ook in de rest van de tuin worden de strakke lijnen losgelaten. Het bestaande terras bij het bakhuis

blijft behouden en wordt tevens verder versterkt met beplanting. Ten oosten van het bakhuis wordt dit speelse en natuurlijke karakter voortgezet door bloemrijk grasland, dat zacht overgaat in de hoogstamboomgaard.

Verder wordt op deze locatie een vergunde schuur gerealiseerd. Bij de materialisatie is gekozen voor gebiedseigen materialen en bouwstijlen (vakwerkbouw). Deze zal verder worden aangekleed met hazelaar, waarin in de bestaande tuin al een aantal struiken van zijn aangeplant. Tevens zal deze ook het zicht verder ontnemen op de standplaatsen.



Met de nieuwe struweel wordt vanaf de Belletterweg het zicht verder ontnomen op de nieuwe standplaatsen

Hoogstamboomgaard

De bomen in de boomgaard ten oosten van de hoeve blijven behouden. Zeker gezien de cultuurhistorische waarde en het karakteristieke raster waarin de bomen zijn aangeplant, dient de boomgaard behouden te blijven. Het raster sluit aan bij de strakke lijnen die op het erf worden gevolgd, waardoor deze landschappelijk gezien worden verbonden.

Naast een fraai aanzicht vanuit de omgeving zorgt de huidige beplanting (in de vorm van de hoogstamboomgaard en omliggende bomen) voor een gefilterd zicht op de camping en daarmee de caravans en campers.

4.3. Landschappelijke compensatie

De gemeente Vaals beschikt over de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', door de gemeenteraad vastgesteld op 27 februari 2012. In deze structuurvisie is tevens de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'.

Onderhavige ontwikkeling valt onder de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme'. De Intergemeentelijke structuurvisie geeft aan dat mogelijke uitbreiding, omvorming en/of functiewijziging van bestaande campings en bungalowparken beperkt mogelijk is op basis van een gebiedsgerichte benadering. Maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering is noodzakelijk. Als kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn genoemd: sloop van bestaande opstallen, landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg, compensatie van verharde en bebouwde oppervlakken met nieuw groen in de verhouding 1:5. Echter, de initiatiefnemer is met de college overeengekomen dat ter plekke een aangepaste norm van 1:2,5 wordt gehanteerd:

“Uw verzoek van 23 februari 2018 voor een aangepaste norm van 1:2,5, met name wijzend op het feit dat er weliswaar planologisch sprake is van een nieuwe ontwikkeling, maar in werkelijkheid er sprake is van een voortzetting van een bestaande voorziening met hetzelfde ruimtebeslag en inbreuk op de omgevingskwaliteit als nu, is op 1 mei jl. ter standpuntbepaling voorgelegd aan het college.

Het college stelt de norm voor natuurcompensatie inzake de realisatie van een minicamping Hoeve Bellet vast op 1:2,5.

Dit besluit is ingegeven door het gegeven dat de minicamping een feitelijke voortzetting is van een bestaande voorziening onder een nieuwe planologische noemer en er geen sprake is van meer ruimtebeslag c.q. meer inbreuk op de omgevingskwaliteit dan nu al het geval is. Sterker, door de vereiste landschappelijke inpassing (kwaliteitscommissie) zal de voorziening meer kwaliteit op de betreffende locatie brengen.”

In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de bestaande en toe te voegen verhardingen.

Verharding	(m²)
Bestaand	
Klinkerverharding rond de hoeve	249
Halfverharding voor de 15 bestaande kampeerplaatsen (2,4 m * 6 m per plaats)	216
Halfverharding parkeerplaatsen, toegangsweg en overige erf	837
Te toe voegen	
Halfverharding voor de 2 beoogde kampeerplaatsen (2,4 m * 6 m per plaats)	29
Halfverharding parkeerruimte en pad richting de plaatsen	100
Totaal	1.431

Dit betekent dat (1.431 * 2,5=) 3.578 m² aan nieuw groen moet worden gerealiseerd.

De initiatiefnemers gaan ruim 3.600 m² nieuwe natuur realiseren op basis van de herbegrenzingsovereenkomst met provincie Limburg en gemeente Vaals. Deze oppervlakte was aanvankelijk bedoeld om een vergelijkbare oppervlakte aan uitbreiding van de camping te realiseren. Nu deze ontwikkeling definitief geen doorgang meer vindt en slechts sprake is van een vormverandering van de camping, wordt de hiervoor gereserveerde oppervlakte ingezet voor nieuwe natuur in de vorm van een kleinschalig cultuurlandschap met hagen en fruitbomen. Het beheer is gericht op het behoud van de ter plekke aanwezige landschapstuin, siervijvers en hoogstamboomgaard. Dit perceel wordt ingezet als compensatie vanuit het Gemeentelijk kwaliteitsmenu. Concreet betekent dit dat de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' wordt vervangen door de bestemming 'Natuur'.

Ter compensatie van de planontwikkelingen van de camping wordt op elders op het terrein extra landschappelijke beplanting aangebracht, op een wijze die ten goede komt van het cultuurlandschap. Daarbij inbegrepen zijn de nieuw aan te planten hagen rond de standplaatsen en parkeerplaatsen, nieuwe aanplant in de bestaande tuin en het toevoegen van nieuwe fruitbomen en een meidoornhaag langs het pad in de boomgaard.

4.4. Lijst van beplanting

Hoogstamfruitbomen

- Peer (Pyrus Communis of gelijkwaardig, hoogstam); zeven stuks; plantmaat 18 – 20 cm;
- Kers (Prunus avium 'Bigarreau Burlat' of gelijkwaardig, hoogstam); zes stuks; plantmaat 18 – 20 cm.

Struweel

- Hazelaar (Corylus avellana); zes stuks; plantmaat 60 – 100 cm.

Haag

- Beuk (Fagus sylvatica); in totaal ca. 36 m, aanplant bestaat uit vier stuks per strekkende meter, plantmaat 80 – 100 cm; regelmatig scheren leidt tot een hoogte van ca. 1,0 m.

Referentiebeelden



Landschapsplan Camping Hoeve Bellet
Cottessen
13 november 2019
1:1.000