



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

THERMAE2000



Colofon

opdrachtgever Thermae2000
 Cauberg 25-27
 6301 BT Valkenburg

projectnummer 724230028

datum 12-12-2024
auteur Aron Straver
gecontroleerd Frank Molin
status definitief
versie 5



idverde Advies BV
Tuin- en landschapsarchitecten | omgevingsadviseurs
ECI 10, 6041 MA Roermond
T: 046 436 0850
E adviesroermond@idverde.nl

Landschappelijke inpassing

Thermae2000, Valkenburg

Inhoud

Pagina	Hoofdstuk
7	1. Inleiding
	1.1 Uitgangssituatie
9	1.2 Voorgenomen ontwikkeling
10	1.3 Beleidskaders
12	- Bestemmingsplan
14	- Groenbeleidsplan Gemeente Valkenburg aan de Geul
16	- Nationaal Landschap Zuid-Limburg
	- Groenbeleidsplan
19	2. Landschapsanalyse
20	2.1 Landschappelijke kernkwaliteiten
	- Landschapstypen
	- Landschapskwaliteiten
23	2.2 Ondergrond
25	2.3 Historische kenschets
26	2.4 Locatiebezoek
31	3. Inpassingsplan
32	3.1 Ontwerpprincipes
34	3.2 Landschappelijke inpassing
38	3.3 Doorsnede inpassing
42	Literatuurlijst





1

Inleiding

‘Thermae vernieuwd & verbeterd!’ met dit voornemen presenteerde het Valkenburgse wellnessresort in 2019 het plan om het bedrijf sterker, duurzamer en dus toekomstbestendiger te maken.

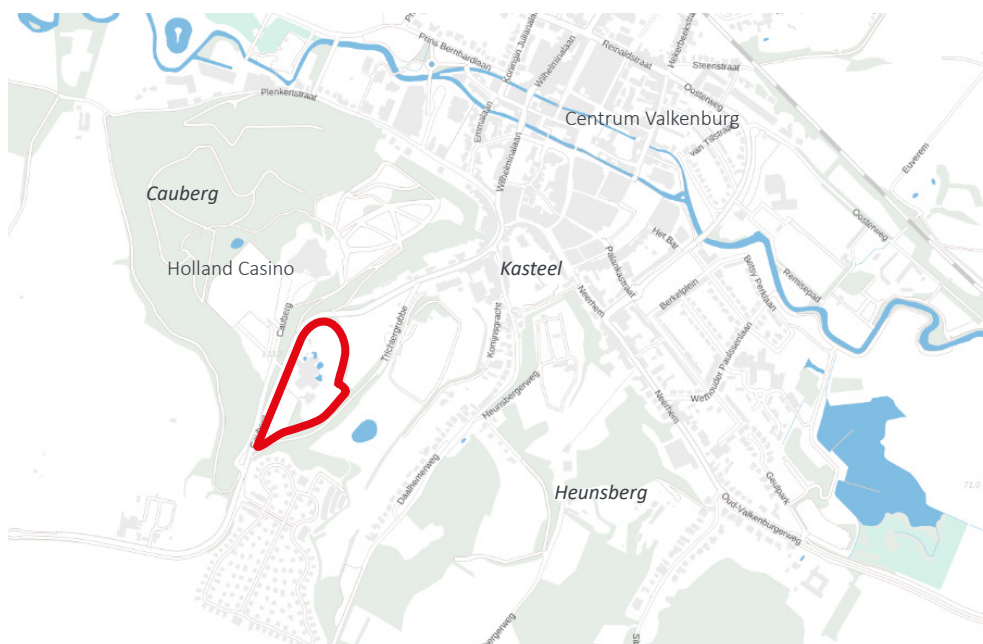
Het voornemen om te verbeteren en te versterken sluit aan op het Provinciaal Omgevingsplan (POL 2014) waarin initiatiefnemers gevraagd worden een beschrijving te geven van de kernkwaliteiten van de te ontwikkelen locatie en haar omgeving.

Hierbij staan de kernkwaliteiten van het landschap centraal. Voor we het landschap onderzoeken in Hoofdstuk 2 - Landschapsanalyse, staan we in dit hoofdstuk stil bij de locatie en de achtergrond van de ontwikkeling.

1.1 Uitgangssituatie

Locatie

De ontwikkeling betreft een uitbreiding van het wellnesscentrum Thermea2000 en ligt boven op de Cauberg met uitzicht op de algemene begraafplaats in het oosten. Ten noorden van de projectlocatie bevindt zich het Holland Casino. De locatie wordt langs de noord- en westzijde omarmd door een provinciale weg (de Cauberg, ookwel de N590). Aan de voet van het projectlocatie bevindt zich de Trichtergrubbe, een wandelpad.



afb 1 - Overzichtskaat van de projectlocatie

afb 2. - Overzichtsfoto van de projectlocatie



1.2 Voorgenomen ontwikkeling

Natuurlijke recreatieverblijven

Thermae2000 is voornemens om in plaats van de 31 standaardhotelkamers, vergund in 2019, dormaetini's te realiseren. Dormaetini's zijn natuurlijke recreatieverblijven die natuurinclusief gebouwd worden (denk hierbij aan bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten voor vleermuizen) en bestaan uit natuurlijke materialen, ze zullen hierdoor qua sfeer en uitstraling opgaan in de omgeving. Daarnaast past dit typen verblijfplaats bij het exclusieve karakter van Thermae2000.



afb 3 - Overzichtskaat van de projectlocatie

Op de volgende pagina is een impressie te zien (afbeelding 4) van de vergunde hotelkamers(scenario 1). De 31 hotelkamers worden gebouwd in het bouwvlak, waardoor Thermae2000 voldoet aan de richtlijnen van het bestemmingsplan. In dit scenario worden geen extra groen elementen opgenomen rondom de hotelkamers.

Het plan is om in plaats van deze hotelkamers verblijven in de helling aan te leggen, Deze volgen de glooiing van het terrein en dus het landschap. Op de volgende pagina is een toekomstbeeld weergegeven van het Thermae2000 terrein wanneer de dormaetini's gerealiseerd zijn (afbeelding 5).

De dormaetini's (scenario 2) welke in het nieuwe plan van Thermae2000 worden voorgesteld worden verspreid over het terrein, zowel binnen als buiten het 'bouwvlak'. De dormaetini's worden ruim opgezet, in de helling van het terrein, hierdoor zullen ze als het waren opgaan in de glooiing van het landschap. Daarnaast is er ruimte voor groen rondom de dormaetini's en is er ruimte voor een betere landschappelijke inpassing van de ontwikkeling.

Door de dormaetini's deels buiten het bestaande bouwvlak te realiseren wordt in feiten het bouwvlak verlegd. Het aantal m2 aan bebouwingsmogelijkheden op het terrein zal hierdoor gelijk blijven.



afb 4 - Impressie vergunde situatie

afb 5 - Impressie dormaetini's



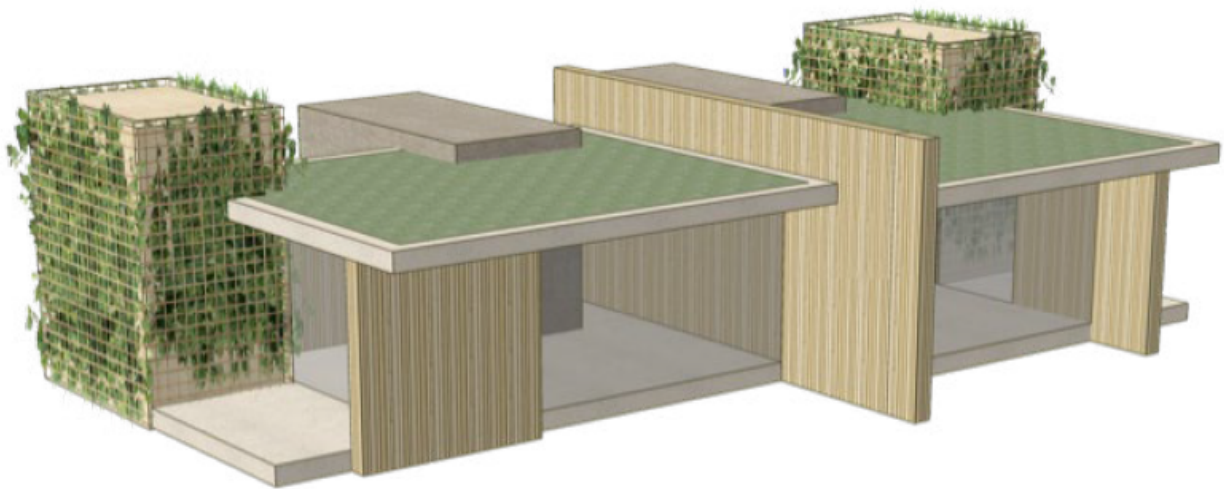
Vanwege het principe 'onderdeel willen zijn van het landschap' en het exclusieve karakter van Thermae2000 is scenario 2, dormaetini's, als voorkeursscenario benoemd. Ondanks dat dit scenario niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is er toch een sterke voorkeur boven het wel reeds vergunde scenario 1, primair vanuit de aspecten landschapsbeleving en de landschappelijke inpassings mogelijkheden.

De dormaetini's zullen ruim worden opgezet, in de helling van het terrein. Hierdoor gaan ze op in de glooiing van het landschap. Dit in combinatie met meer ruimte voor groen rondom de dormaetini's biedt kansen om de nieuwe ontwikkeling beter op kan gaan in het landschap in vergelijking met de vergunde situatie. Het zal bovendien de belevingskwaliteit in relatie tot het landschap en de groenelementen vergroten, maar ook aan de biodiversiteit in en rondom

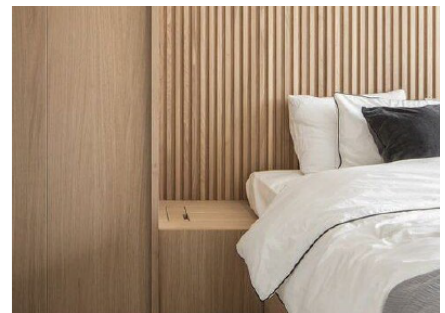
het Thermae2000 terrein, wat uiteindelijk ten goeden komt van het omliggende goud-groene natuurgebied. Daarnaast past de manier van bouwen, zoals in scenario 1, niet langer binnen het denkbeeld van Thermae2000. Thermae2000 is van mening dat het beter kan, met meer respect voor de omgeving en beter passend in de toeristische en recreatieve visie van de Provincie Limburg en de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Op de volgende afbeeldingen zijn een impressie van de dormaetini's, de situering van de dormaetini's te zien en de wijze waarop de dormaetini's met de glooiing van het landschap mee gaan.

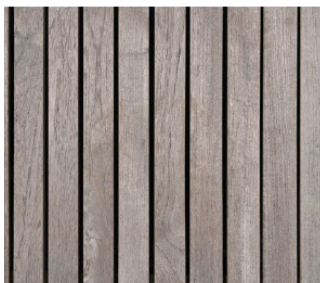
afb 6 - Impressie dormaetini's



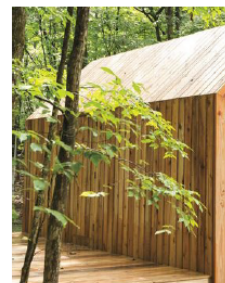
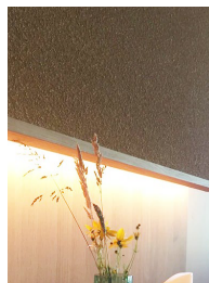
MEUBELS



TEXTUUR, PATRONEN

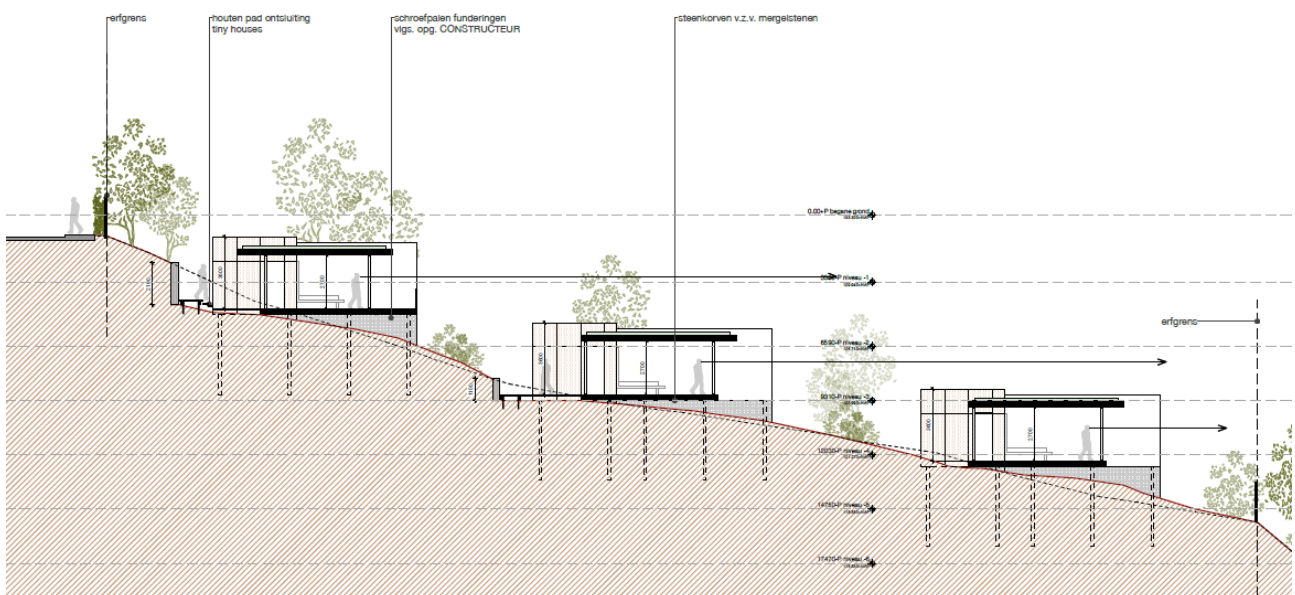
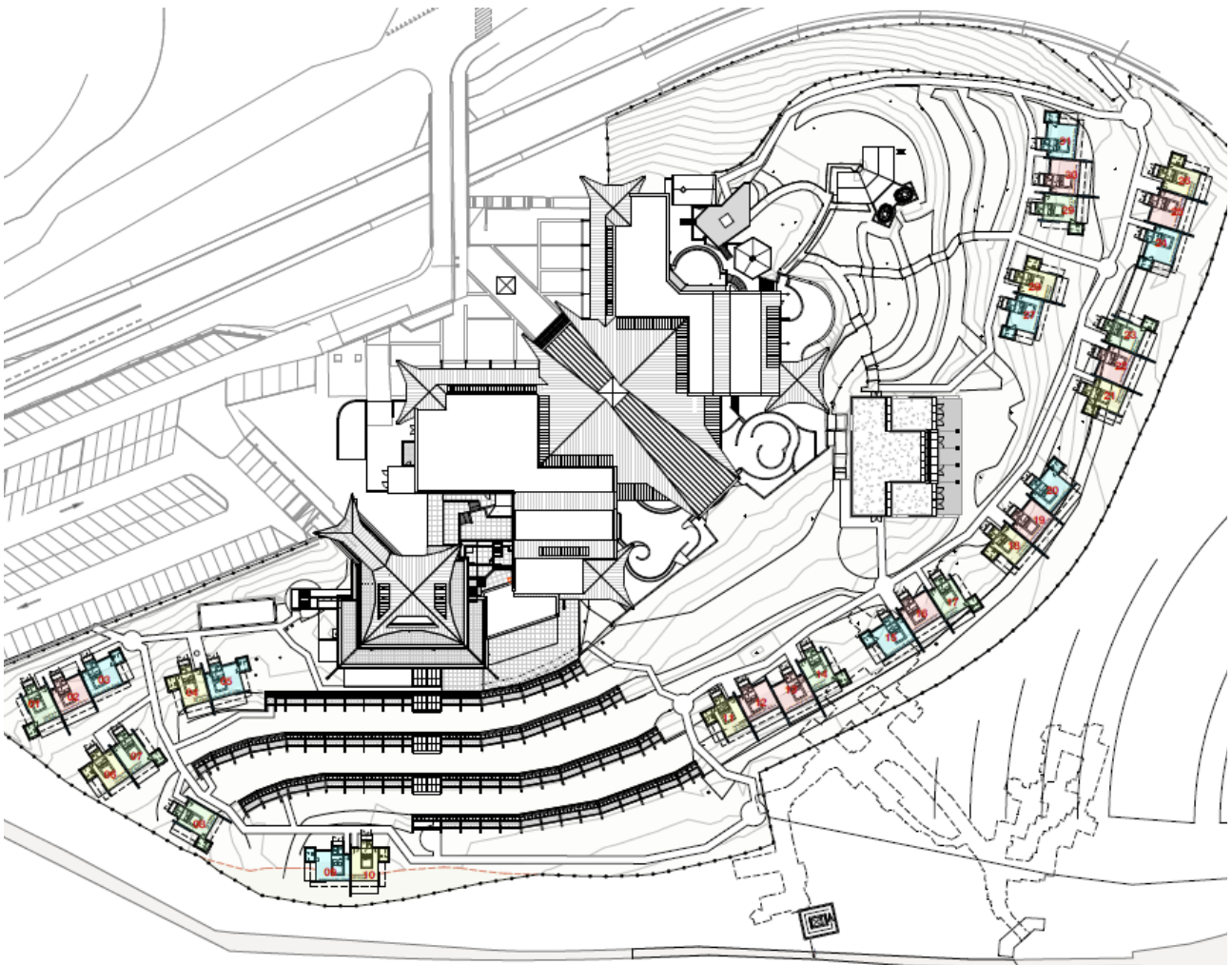


KURK ACOUSTISCH



NIEUWE ELEMENTEN

afb 7 - Situering dormaetini's



afb 8 - Doorsnede dormaetini's in de helling

1.3 Beleidskaders

Bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'. Ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling geldt enkel de bestemming 'Cultuur en ontspanning' en de dubbele bestemming 'Waarde-Landschapselement.' Wat betreft het laatste geldt dat aangewezen gronden, behalve voor de enkelbestemming, mede bestemd zijn voor de instandhouding en het herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden.

Daarnaast gelden ook de dubbele bestemmingen 'Waarde -Archeologie 4' en 'Waarde - Ondergronds gangenstelsel'.

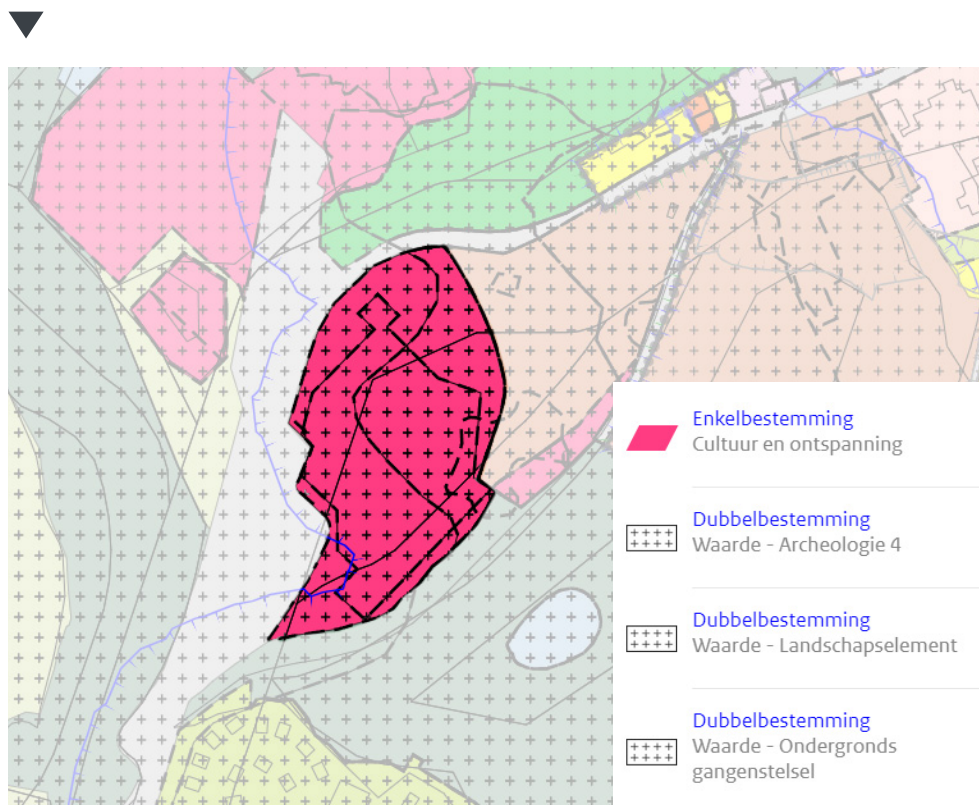
De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen de aanduiding 'bouwvlak', waarvoor een maximale bebouwing van 100% geldt. Het planologisch kader in relatie tot het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020' staat verder toegelicht in paragraaf 3.1 van ruimtelijke onderbouwing, omgevingsvergunning (Aelmans, 2022).

Op de onderstaande afbeelding is de locatie te zien zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan.

Omgevingsvisie Limburg

In de "ruimtelijke onderbouwing d.d. 20-12-2022" van Aelmans wordt ingegaan op het vigerend rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid dat relevant is voor nieuwe ontwikkelingen.

afb 9 - De planlocatie zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan.



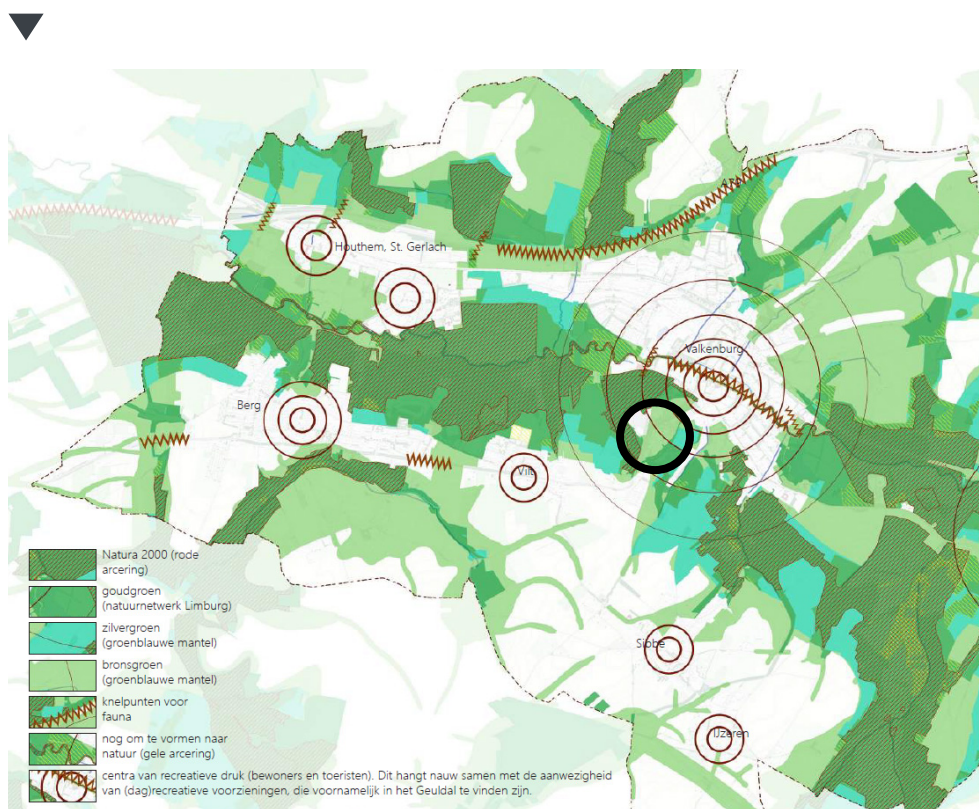
Belangrijke kaders hiervoor zijn de ‘Omgevingsvisie Limburg’ vastgesteld d.d. oktober 2021, en de aanwijzing ‘Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg’ binnen de Omgevingsverordening Limburg.

Binnen de Omgevingsvisie is het gebied gelegen binnen de zonering “groenblauwe mantel” en “buitengebied”. Binnen de groenblauwe mantel ligt de ‘focus op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor beken en de Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap’ (Provincie Limburg, 2021). Voor de zonering “buitengebied” wordt verwezen naar het bijzondere karakter van de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en de beperkte mogelijkheden die dit geeft voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit betekent dat bij voorgenomen ontwikkelingen wordt vraagt om een kritische beoordeling van de ruimtelijke-, landschappelijke- en natuurlijke kwaliteiten. Zowel binnen het landschapskader als de omgevingsvisie wordt verwezen naar de kernkwaliteiten van het landschap.

Grote delen van het grondgebied binnen de gemeente behoren toe aan Natura 2000, het Natuurnetwerk en de Groenblauwe Mantel. De locatie staat aangeduid als brongroen (groenblauwe mantel) en grenst direct aan een goudgroen gebied (natuurnetwerk Limburg) en ligt nabij een Natura 2000 gebied (Geuldal) en een zilvergroen gebied (groenblauwe mantel). Het N2000 gebied Geuldal is een groot gebied met hierin verschillende natuurgebieden voor Valkenburg zijn dit oa de gebieden, Ingendaal, Polferbos, Biebos, Gerendal en Schaesbergerbos. Het plangebied kan met een goed landschappelijke inpassing een (deel van de) verbinding vormen tussen verschillende delen van het Natura 2000 gebied ‘Geuldal’. In het ontwerp wordt hier rekening mee gehouden.

In het Groenbeleidsplan zijn voor deze gebieden diverse risico’s en bedreigingen benoemd als gevolg van (onder andere) uitbreidingen van recreatieparken, namelijk: de vermindering van biodiversiteit, doordat leefgebieden verkleind worden of verbindingen verdwijnen, maar ook het verdwijnen van kleine landschapselementen.

afb 10 - Een overzicht van Natura 2000, Natuurnetwerk Limburg, Groenblauwe Mantel en barrières in het landschap



Het is dan ook van belang dat bij de inpassing van de voorgenomen ontwikkeling rekening wordt gehouden met deze aandachtspunten. Op onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven ten opzichte van de landschapsecologische structuur.

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg (kortweg NLZL) ligt ten zuiden van Echt, tussen de stedelijke gebieden van Maastricht, Sittard-Geleen en Parkstad, en onderstreept het unieke karakter van het heuvellandschap.

In de Omgevingsverordening bij het Provinciaal Omgevingsplan (POL 2014) worden initiatiefnemers van een ruimtelijk plan gevraagd om een beschrijving te geven van de kernkwaliteiten van de te ontwikkelen locatie en haar omgeving. Zij worden gevraagd aan te geven op welke wijze de ontwikkelingen zorgen voor het behoud of de ontwikkeling van de aanwezige kernkwaliteiten en hoe eventuele negatieve effecten worden gecompenseerd. Met als doel bij te dragen aan de tien kernwaarden uit POL 2014 en daarmee aan de kwaliteiten van Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Om initiatiefnemers te helpen antwoord te geven op de motiveringsvraag van de landschappelijke kernkwaliteiten is het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg in het leven geroepen. In dit Handvat wordt het werken met de kernkwaliteiten praktisch toepasbaar gemaakt.

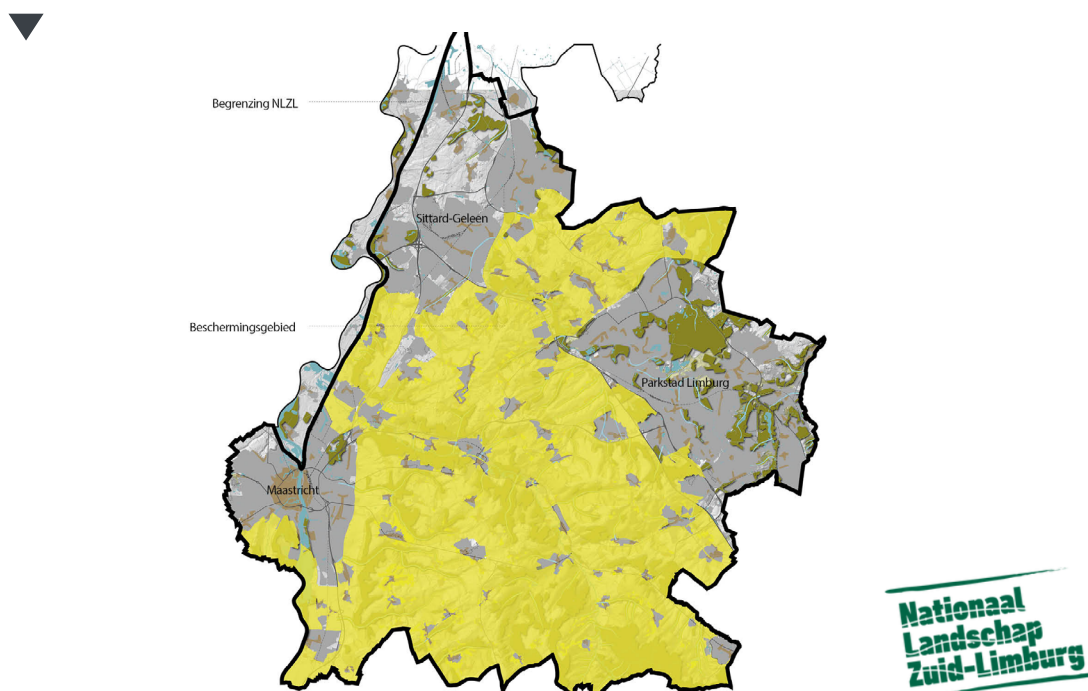
Bij de inpassing van de voorgenomen ontwikkeling van Thermae2000 worden dan ook de 'leidende beginselen' en 'ontwerpprincipes' toegepast die betrekking hebben op de projectlocatie.

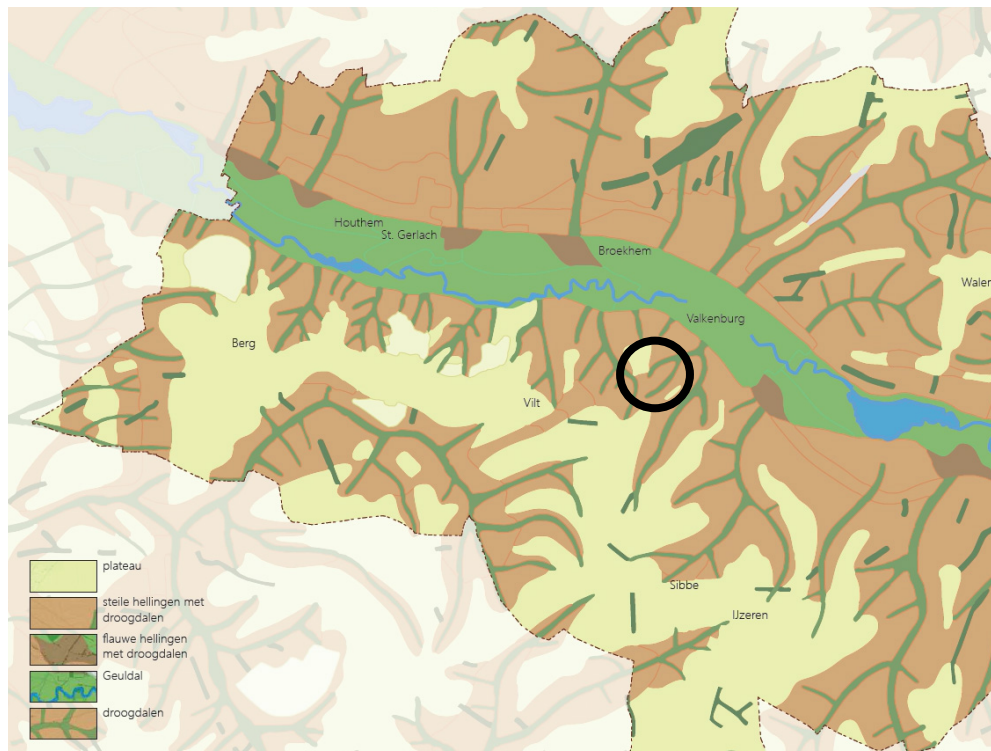
Het handvat omschrijft deze als:

De leidende beginselen zijn een eerste set van maatregelen bedoeld om het landschap met zijn kernkwaliteiten op een hoger schaalniveau in de juiste richting te ontwikkelen.

De ontwerpprincipes zorgen voor maatwerk op lager schaalniveau en geven aan hoe om te gaan met de kernkwaliteiten en hoe deze concreet versterkt kunnen worden in relatie tot een

afb 11 - De planlocatie zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan.





afb 12 - Een overzicht van de landschapstypen in de gemeente Valkenburg aan de Geul.

ontwikkeling.

Groenbeleidsplan Gemeente Valkenburg aan de Geul

Het Groenbeleidsplan (GBP) geeft een integrale visie op de ontwikkeling van het openbaar groen binnen de gemeente, zowel voor het groen binnen de kernen als voor het groen in het buitengebied.

In het groenbeleidsplan zijn verschillende hoofdpogingen te onderscheiden, namelijk:

- Een rijk en divers landschap;
- Versterken van de landschapsecologische structuur;
- Balans tussen recreatie, toerisme en landschap;
- Naar een klimaatrobuust landschap;

Ondanks de focus op het openbare groen biedt het groenbeleidsplan, zoals al eerder gezien is met betrekking tot de groenblauwe mantel en Natura2000, aanknopingspunten voor de nieuwe ontwikkeling van Thermae2000. De locatie staat aangeduid als een Toeristisch Overstap Punt (TOP). In het GBP wordt nadrukkelijk de relatie tussen natuur, landschap en recreatie benoemd. “De aantrekkelijkheid van het landschap is namelijk een belangrijk onderdeel binnen het toeristisch product [...] het behoud van de landschappelijke kwaliteiten en de benutting ervan voor recreatie en toerisme wordt een steeds belangrijkere opgave” (pag 53).

Verder worden belangrijke maatregelen benoemd zoals het versterken van kleine landschapselementen en het behoud en versterken van hellingbossen / het verdichten van plateauranden.

Op de bovenstaande afbeelding is de locatie te zien zoals deze is opgenomen in het groenbeleidsplan. Hier is goed zichtbaar hoe de planlocatie, een steile helling, wordt omarmd door twee droogdalen (de Cauberg (straat) en het wandelpad de Trichtergrubbe, de vroegere verbinding met Maastricht) .



2

Landschappelijke analyse

Een landschapsanalyse biedt inzicht in het grotere geheel en de omgeving waarin Thermae2000 zich bevindt. De ruimtelijke kwaliteit die is ontstaan vanuit het oorspronkelijke landschap komt in beeld met kaarten uit opeenvolgende tijdperken.

Kansen en gebiedseigen kwaliteiten worden ontdekt door middel van een analyse van de plaatselijke historie, geomorfologie en landschappen en natuur met bijzondere potentie.

In de paragrafen van hoofdstuk 2 zijn deze onderwerpen voor Thermae2000 één voor één uitgewerkt.

2.1 Landschappelijke kernkwaliteiten

Landschapstypen

Het Zuid-Limburgse heuvellandschap wordt vaak als buitenland ervaren. Grote hoogteverschillen en indrukwekkende steilranden met haarspeldbochten en stromende, meanderende beken. Het klinkt niet als een typisch Nederlandse landschap.

Ons bijzondere heuvellandschap ligt op de noordflank van de Ardennen, een gebied dat al enkele honderden miljoenen jaren door tektonische krachten langzaam omhoog komt. Het landschap heeft daarom meer weg van heuvel(- en berg)gebieden in Midden-Europa als de typische Nederlandse vlakke landschappen. De kanteling van het landschap door het tektonisch proces, dat vandaag de dag nog steeds gaande is, zorgt ervoor dat rivieren en beken zich insnijden in het landschap waardoor plateaus, hellingen en dalen ontstaan.

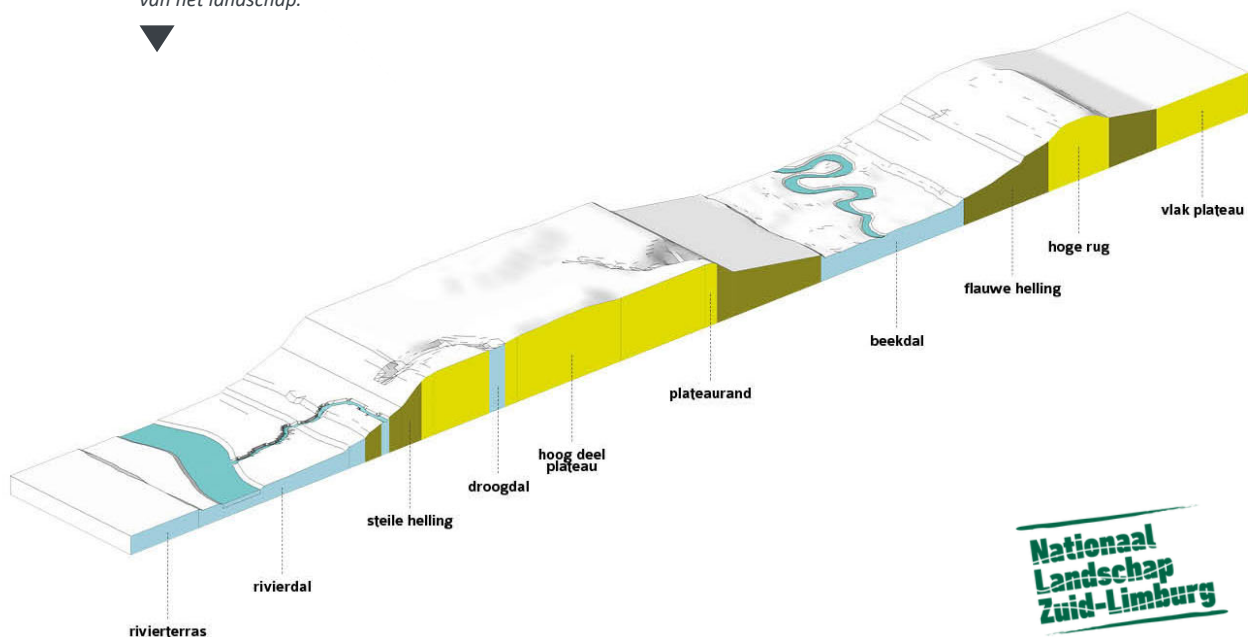
Plateaus; zijn relatief vlak tot glooiende gebieden en worden begrensd door steile hellingen. De vorm van een plateau wordt bepaald door de mate van erosie en insnijding.

Hellingen; vormen de overgang tussen hogere plateaus en de lager gelegen dalen. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen steile en flauwe hellingen, deze hebben een hellingsgraad van respectievelijk $>8^\circ$ en 1° - 4° . Steile hellingen zijn voornamelijk aan de plateaurand te vinden en flauwe hellingen aan het dal.

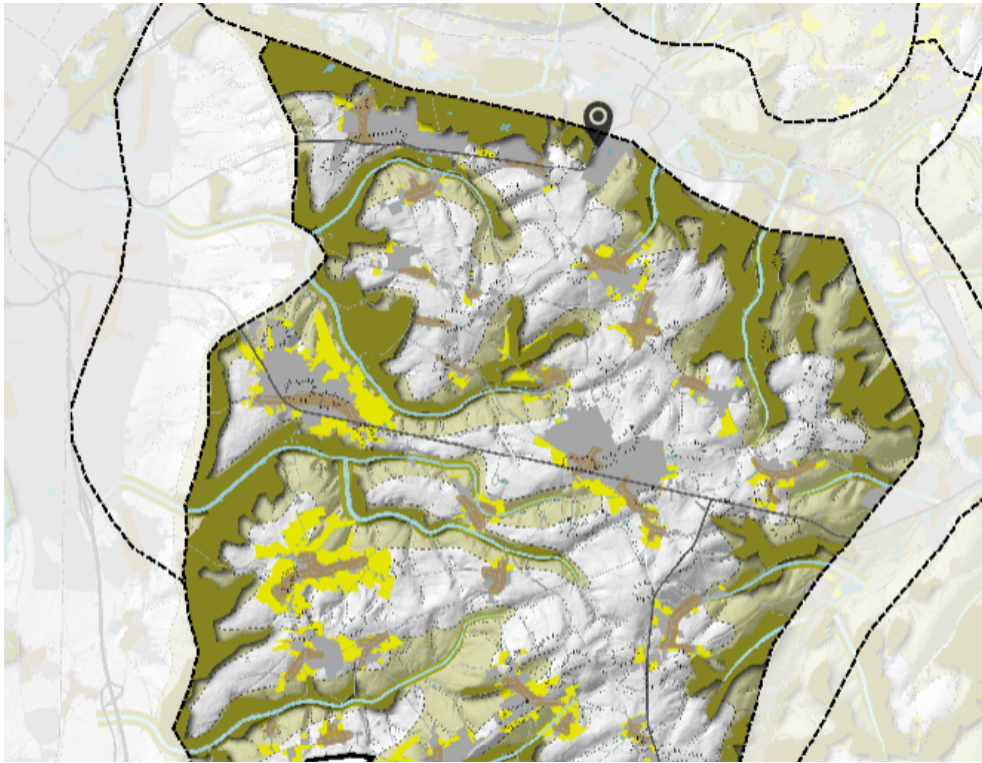
Dalen; zijn de lager gelegen delen in het landschap. Het is het vertakte afwateringssysteem van het landschap. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen permanent watervoerende dalen waarin een beek of rivier stroomt en droogdalen. De laatste is slechts incidenteel watervoerend, bijvoorbeeld bij regenval.

Deze drie landschapstypen zijn bepalend voor de algemene verschijningsvorm van het Zuid-Limburgse landschap. Zij bepalen de grondvorm en dragen bij aan de leesbaarheid en overzichtelijkheid. Deze algemene landschapstypen kunnen worden onderverdeeld in diverse sub-landschapstypen (Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg, g.d).

afb 13 - Een doorsnede van een typisch stukje Zuid-Limburg. De (sub-)landschapstypen bepalen de verschijningsvorm van het landschap.



**Nationaal
Landschap
Zuid-Limburg**



afb 14 - Een doorsnede van een typisch stukje Zuid-Limburg. De (sub-)landschapstypen bepalen de verschijningsvorm van het landschap.

Onderscheidend deelgebied

Met name het Plateau van Margraten (het deelgebied waar de projectlocatie toe behoort) is een mooi voorbeeld van het heuvellandschap. Het plateau heeft door een netwerk van droogdalen een licht golvend landschap waarop dorpen, hoeves, akkers, weilanden en in het bijzonder boomgaarden liggen. Tot het plateau worden ook relatief grote oppervlakken gesloten hellingbos gerekend. Deze worden op enkele plaatsen doorsneden door dalen. Aan de randen van het deelgebied bevinden zich veel plateauranden (doorgaans steile hellingen) waarbij het vaak mogelijk is naar de beneden gelegen dalen en plateaus te kijken.

De projectlocatie ligt op een dergelijke steile helling en kijkt uit over het beneden gelegen Geuldal.

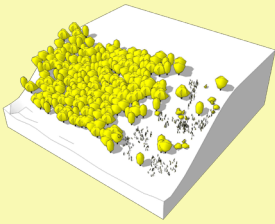
Leidende beginselen

De vier kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn niet vanzelfsprekend en zijn daarom gebaat bij een zorgvuldige omgang en bescherming. Voor de projectlocatie zijn daarom de leidende beginselen geraadpleegd en op de volgende pagina samengevat.

Er zijn drie leidende beginselen die op voorhand zeer interessant zijn voor de landschappelijke inpassing van Thermae2000. Deze zijn opgenomen in een geel kader.

L01 Benadrukken cultuurhistorisch erfgoed

Het aanwezige cultuurhistorische erfgoed (zoals de historische geografie), is bepalend voor de eigenheid en leesbaarheid van een gebied.

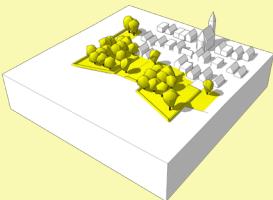


L03 Bos en groene verdichting op steile hellingen

Beboste steile hellingen dragen bij aan de houtproductie, bescherming tegen erosie, beperking van overstroming, verbetering van de waterkwaliteit, habitats en ecologische verbindingen en versterken het contrast tussen helling en dal. Echter, bebossing van kalkgraslanden of schrale graslanden is niet wenselijk en moet bos op de hellingen niet de uitzichten vanaf de plateaus blokkeren maar juist omkadering van het plateau benadrukken.

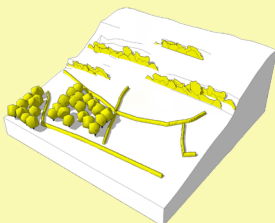
L04 Benadrukken hogere delen van plateau's

Dit beginsel pleit voor het tot uitdrukking brengen van de hoge delen in het landschap, bijvoorbeeld door hier de wegen te beplanten met laanbeplanting.



L05 Vergroenen dorpsranden

Het vergroenen van dorpsranden versterkt het cultuurlandschap, verbetert het uitzicht op de dorpsranden, creëert kleinschalige ecologische verbindingen, geeft ruimte voor de teelt van regionale producten, markeert dorpsranden en verbetert de lokale recreatiemogelijkheden. Geïnspireerd door het historische landschap worden dorpen op de plateaus bij voorkeur omzoomd met kleine weilanden, heggen en hoogstamboomgaarden.



L06 Herstel van kleine landschapselementen

Het herstellen van kleine landschapselementen zoals graften, heggen en boomgaarden draagt bij aan versterking van het historische cultuurlandschap, de uitbreiding van ecologische verbindingen, tegengaan van erosie en de beperking van overstromingsrisico's. Door deze elementen weer te herstellen wordt een meer divers cultuurlandschap gecreëerd met een uitgebreider scala aan landschappelijke belevingen.

L08 Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen

Op de dalbodems, steile hellingen en op de hoge delen van de plateau's is het wenselijk terughoudend om te springen met verdere bebouwing.

L09 Passend bouwen in dorpsstructuur en dorpssilhouet

Het is belangrijk aandacht te besteden aan een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing in het dorpssilhouet.

L10 Herstructurering bebouwd gebied

Vernieuwing en herstructurering van stedelijke en suburbane gebieden wordt idealiter gestuurd door de onderliggende landschapsstructuur.

2.2 Ondergrond

Zoals eerder is geconcludeerd ligt de planlocatie op een plateaurand, of steile helling, en kijkt het uit over het beneden gelegen Geuldal.

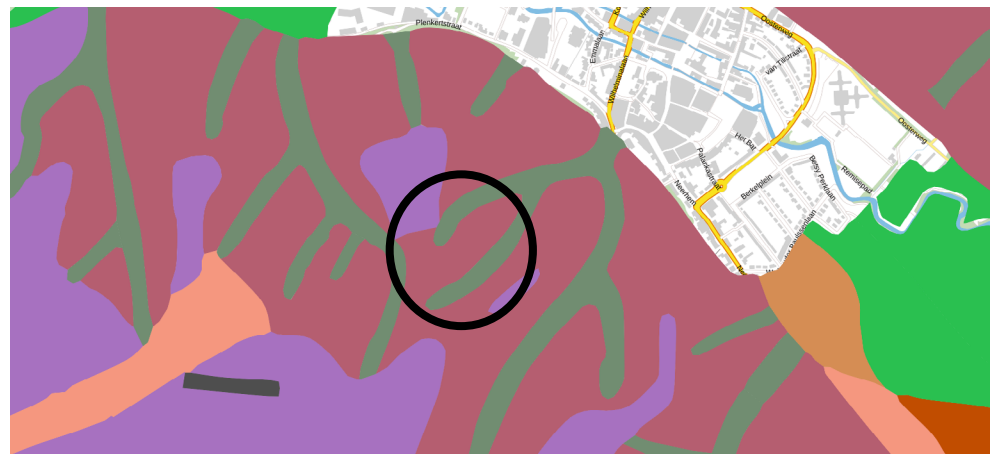
Geomorfologie

De belangrijkste vormende kracht van het landschap is een combinatie van tektoniek en water. Dit vlakke landschap, waarin de ondergrond grotendeels uit kalksteen bestaat, is gevormd door een subtropische zee die hier vele miljoenen jaren geleden lag. Het land komt hier al miljoenen jaren omhoog waardoor rivieren, ook de kleinere rivieren zoals de Geul, zich diep insnijden in het relatief vlakke landschap. Dit gebeurt door het onder andere afbreken en oplossen van de ondergrond. De beekdalbodem (R42) komt door deze insnijding steeds dieper te liggen. De licht glooiende vlaktes die boven dit rivier- of beekdal uitsteken noemen we plateauterrassen (E41).

De steile hellingen, randen of wanden die ontstaan door het insnijden van rivieren en beken worden ook wel aangeduid als afbraakwanden (A41). In dit geval gaat het om een relieftje met reliefscode 19, wat betekent dat het gaat om een steile matig korte helling, waarbij een hellingsgraad van $>8^\circ$ aanwezig is.

Legenda

-  R42- Beekdalbodem
-  E41- Plateauterras
-  A41- Afbraakwand
-  R21- Droogdal



afb 15 - Geomorfologische kaart (PDOK, 2023)

Ook al heeft er tijdens het Elsterien en Saalien geen ijs gelegen in Zuid-Limburg, er heerste wel een koud klimaat, een toendraklimaat. Vergelijkbaar moet het klimaat dat in Nederland heerste tijdens het Weichselien. Dit toendraklimaat is geschikt voor de vorming van droogdalen (R21). De bodem, welke het gehele jaar bevroren was, ontdooide in de zomermaanden. Het smeltwater kon alleen nog niet ver genoeg inzijsen in de bevroren ondergrond en stroomde via de helling af. Hierbij werd de bovenste, niet bevroren grond uitgesleten en afgevoerd naar het dal en ontstonden de droogdalen. Vandaag de dag kan regenwater makkelijker inzijsen in de bodem en zijn de droogdalen incidenteel watervoeren.

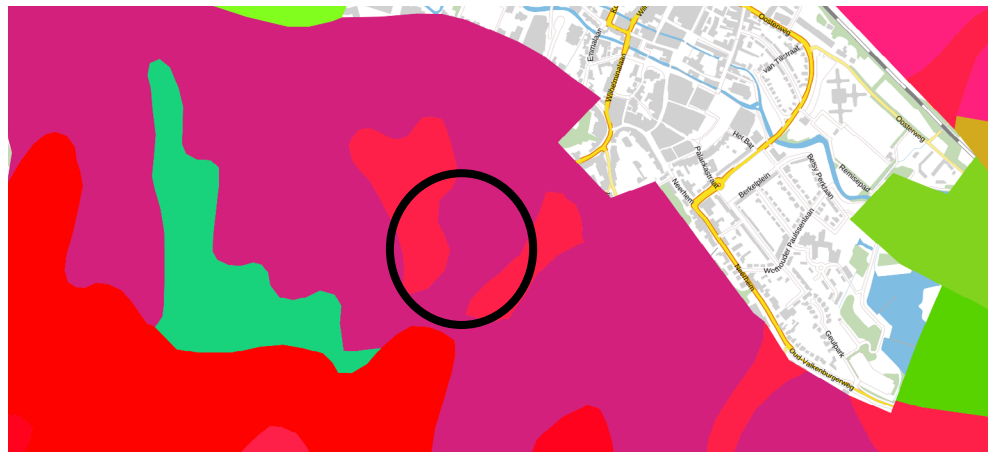
Bodem

De gletsjers van de laatste ijstijd, het Weichselien, bereikte Nederland niet. Wel heerste er een zeer koud klimaat. Nederland bestond uit toendra's en poolwoestijnen waar begroeiing weinig kans had. Met als gevolg: vrij spel voor de wind.

Grote hoeveelheden zand en stof stoven op van rivierbeddingen en de stuwwallen die in eerder ijsstijden waren ontstaan. Het zand werd over grote afstanden verplaatst en werd afgezet wanneer de kracht van de wind, door bijvoorbeeld toenemende vegetatie, afnam. Deze dekzanden zien we terug in onder andere Noord-Brabant. Deeltjes die kleiner en lichter waren dan zand werden nog verder gedragen en kwamen uiteindelijk terecht op de plateaus en in de dalen van Zuid-Limburg. Deze deeltjes, silt en lutum, dwarelde neer en vormde grote pakketen löss.

Legenda

-  Löss-, terras- en kalksteen hellinggronden
-  Ooivaaggronden met roest



afb 16 - Bodemkaart (PDOK, 2023)

De hellinggronden die worden aangetroffen in het plangebied bestaan uit löss (dat dominant is in de samenstelling), Maasterrassafzettingen en kalksteen. Dit is een veel voorkomende bodemsamenstelling op de hellingen aan de noord-west zijde van het Plateau van Margraten.

Waar zand over het algemeen weinig voedingsstoffen bevat is löss zeer vruchtbaar. Het bevat namelijk veel organische stoffen, ook kan het redelijk goed water vast houden. Op vlakkere stukken land vond dan ook veeteelt en landbouw plaats. De steile hellingen waren hiervoor ongeschikt waardoor deze dicht bebost raakte.

2.3 Historische kenschets

De planlocatie ligt op helling, aan de noordzijde van het Plateau van Margraten. Eerder is geconstateerd dat het om een voedselrijke bodem gaat, waarbij löss in grote mate aanwezig is in de bodem. Deze voedselrijke bodem is agrarisch gezien interessant voor landbouw en veeteelt. Op de historische kaarten zien we dan ook terug dat het plangebied ooit in gebruik is genomen voor fruitteelt met in het bijzonder de helling waar in de huidige situatie de algemeene begraafplaats is gesitueerd. Op het vlakkere deel heeft vermoedelijk vee gestaan.

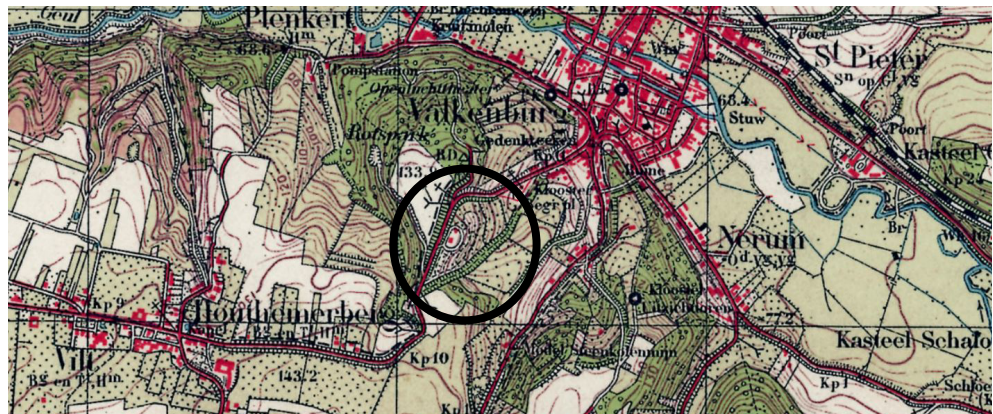
Situatie 1900



afb 17 - Historische kaart (Topo Tijdreis, 2023)

Een aantal decennia later zien we dat de agrarische bedrijvigheid is toegenomen. Het gehele plangebied is in gebruik genomen als boomgaard. Ook zien we een nieuw bouwwerk op het terrein staan.

Situatie 1950



afb 18 - Historische kaart (Topo Tijdreis, 2023)

In 1989 werd Thermae 2000 als kuuroord opgericht op de Cauberg in het toeristische dorpje Valkenburg aan de Geul. Langzamerhand kwamen er meer recreatiefaciliteiten en werden de verwarmde thermale kuurbaden ook steeds meer gebruikt door dag gasten. In 1993 werd zelfs voor de toeristische gast een 4-sterren hotel aangebouwd met 60 kamers.

2.4 Locatiebezoek

In het kader van de landschappelijke inpassing is op woensdag 19 juli 2023 is de direct omgeving van Thermae2000 bezocht. Hier volgt een kort verslag van het bezoek aan de hand van foto's en korte tekstuele toelichting per foto.

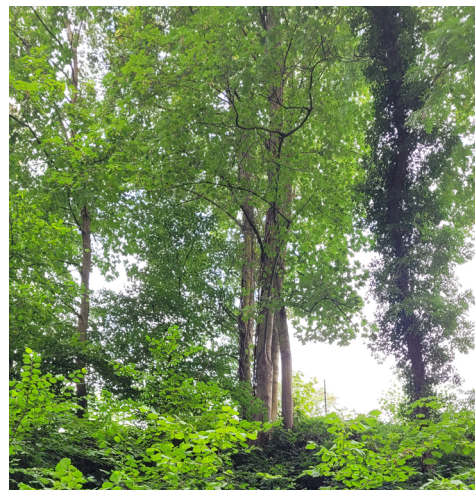


Thermae2000 gezien vanaf de Wilhelminatoren. Deze toren is gelegen op de Heunsberg, een nabijgelegen plateau, net ten zuid-oosten van de Cauberg. De woningen die te zien zijn op de voorgrond staan in een droogdal, de tuinen liggen op een afbraakwand met daarachter een klein plateau. Op de foto is dit plateau te herkennen als een redelijk open landschap.

Achter dit plateau bevindt zich wederom een droogdal, de Trichtergrubbe. Deze laagte is op de foto niet te herkennen, wel zijn de hellingbossen die hierop staan te zien en ontnemen voor een deel het zicht op Thermae2000. De Trichtergrubbe is een onverhard wandelpad in het droogdal ten zuid-oosten van het projectgebied.



De afbraakwanden, of hellingen, aan weerszijden van de Trichtergrubbe zijn steil en dichtbegroeid. Het betreft in eerste instantie een dennen-, eiken- en beukenbos (N15.02) en haagbeuken- essenbos (N14.03) op de helling en in de Trichtergrubbe, waarbij veel ondergroei aanwezig is (vermoedelijk door de voedselrijke bodem). Met name het haagbeuken- essenbos was tijdens het veldbezoek duidelijk herkenbaar. Het hellingbos op het terrein kent namelijk een gevarieerde structuur, en bestaat voornamelijk uit loofbos in de leeftijd van 0-80 jaar. Er zijn geen naaldbomen waargenomen. Daarnaast bevat het een kruidenlaag (diverse soorten gras, glanshaver en ridderzuring), struiklaag (bramen, vlierbloessem, hazelaar) en bomenlaag (es, esdoorn, eik en linde).



Thermae2000 was tijdens het bezoek niet zichtbaar vanaf de Trichtergrubbe. Pas nadat een zijpad over de helling beklommen en het nabijgelegen plateau bereikt was liet Thermae2000 zich zien. Wel werd het zicht belemmerd door het hellingbos.





Het gebied bestaat uit gazon, hagen, gesnoeide bosschages zoals die op de eerder genoemde helling en diverse solitaire bomen. Het gazon is in gebruik genomen als zonweide voor gasten. Doordat de bestaande hotelkamers in de helling liggen is er geen mogelijkheid voor onder andere bomen en heesters op dit deel van het terrein.

Aan de andere zijde van de projectlocatie ligt de Cauberg (straat) in een droogdal. Net als de Trichtergrubbe wordt dit droogdal aan weerszijden begeleidt door steile hellingen met dichte hellingbossen. De Cauberg is een belangrijke gebiedsontsluiting en verbindt Valkenburg met onder andere Maastricht.







3

Landschappelijke inpassing

De voorgaande hoofdstukken hebben een goed inzicht geboden in de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. In de paragrafen van hoofdstuk 3 vinden deze onderwerpen elk een plek in de uiteindelijke landschappelijke inpassing.

Eerst wordt stil gestaan bij de ontwerpprincipes welke zijn aangereikt door het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De landschappelijke inpassing wordt ondersteund door twee principe doorsnedes.

3.1 Ontwerpprincipes

In de 20ste eeuw is de ontwikkeling van het landschap in een stroomversnelling geraakt, waarbij niet altijd even zorgvuldig is omgegaan met de kwaliteiten van het landschap.

Nieuwe ontwikkelingen zijn onvermijdelijk en zijn afkomstig uit vrijwel alle lagen van de samenleving en maatschappij. In het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een onderverdeling gemaakt in 8 thema's. Hierbij is vooral gekeken naar opgaven die plaatsvinden binnen het beschermingsgebied van het NLZL.

De uitbreiding van Thermae2000 valt onder de sector toerisme en recreatie. Omdat met name de verblijfsrecreatie (afhankelijk van haar verschijningsvorm) invloed heeft op het landelijk gebied van het NLZL. Zeker bij een ligging in het buitengebied zorgt voor een veel grotere invloed op het landschap. Door de hoogteverschillen in het NLZL is bij deze vormen van verblijfsrecreatie het risico op verstoring van het landschap groot.

Het Handvat Kernkwaliteiten NLZL reikt ontwerpprincipes aan om de kernkwaliteiten op de ontwikkellocatie te borgen of te ontwikkelen. Daarvoor is gekeken naar de kernkwaliteit Groen Karakter.

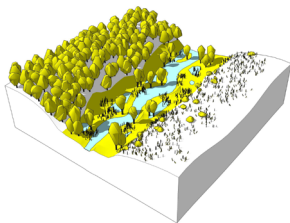
Legenda



afb 19 - Kernkwaliteiten Groen Karakter (Handvat Kernkwaliteiten NLZL, 2023)

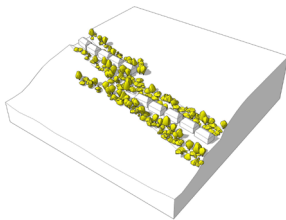
Zoals te zien is op de kaart wordt het plangebied aan alle zijden begrensd door een hoge zijde van een talud. Aan de buitenzijde van deze grens bevindt zich bos, waarvan het bos aan de Trichtergrubbe is bestempeld met een arcering van de NBP Beheertypenkaart. Het betreft N14 tot en met N17 codes (al eerder was geconstateerd dat het gaat om een N15.02: dennen-, eiken- en beukenbos).

Er worden diverse ontwerpprincipes aangereikt welke handvatten bieden. Op de volgende pagina worden kort de principes geduid welke toegepast zullen worden bij de landschappelijke inpassing van Thermae2000.



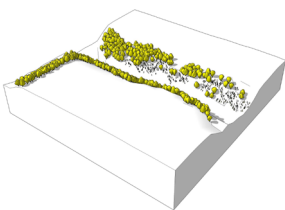
61 Gebiedseigen beplanting

Besteed bij het aanleggen van nieuwe natuur, het versterken van groene landschapselementen of natuurherstel aandacht aan de gebiedseigen beplanting en gebruik deze op een passende manier. Vermijd het gebruik van exotische soorten. Daarom zullen soorten worden toegepast die passen in een haagbeuken-essenbos, met mogelijk wat toevoegingen uit het dennen-, eiken- en beukenbos (in het kader van gebiedseigen beplanting wordt hier bijvoorbeeld de den uitgesloten).



99 Bouwen achter graften

Bij het ontwikkelen van woningen of recreatieve verblijven op een helling is het gewenst om deze achter (nieuw te ontwikkelen) graften te positioneren. De groene aanblik vanuit het dal wordt hiermee versterkt en de nieuwe ontwikkeling wordt ingebed in een gebiedseigen structuur. Door de trapsgewijze plaatsing van de dormaetini's worden meerdere graften geplant. Dit komt zowel de inpassing als de beleving van de bezoekers tegemoet.



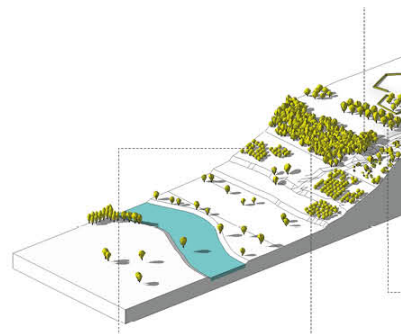
112 Hellingbossen verdichten

Steile hellingen herbergen van oudsher onontgonnen bosgebieden. Deze bosgebieden vormen de groene omkadering van het plateau en groene begeleiding van het dal. Het aanplanten van nieuw bos op steile (noord)hellingen of de verdichting van bestaand bos versterkt de relatie tussen het plateau en het dal en draagt bij aan de landschappelijke logica op een hoger schaalniveau.

Ook is voor de inpassing gekeken naar de 'levende laag in het landschap'. Hiernaast is een uitsnede te zien van deze levende laag waarbij ingezoomd is op twee elementen: het hellingbos en de boomgaarden.

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. Deze combinatie willen we zichtbaar maken omdat deze beide een sterke invloed hebben gehad op de planlocatie.

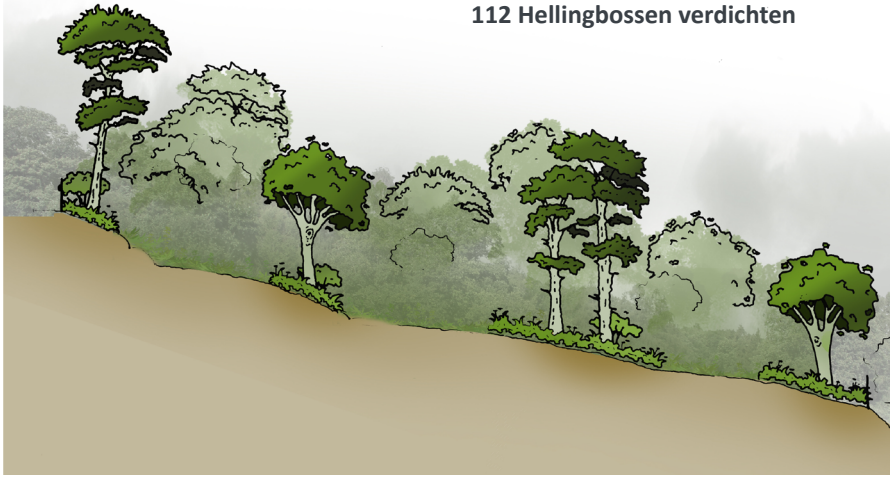
In dit landschapstype is het belangrijk onderscheid te maken tussen steile en flauwe hellingen. Steile hellingen zijn ongeschikt voor ontginning en daardoor voor een groot gedeelte bedekt met bos. Flauwe hellingen zijn geschikt gemaakt voor landbouw door het kappen van het bos, het beplanten van graften 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.



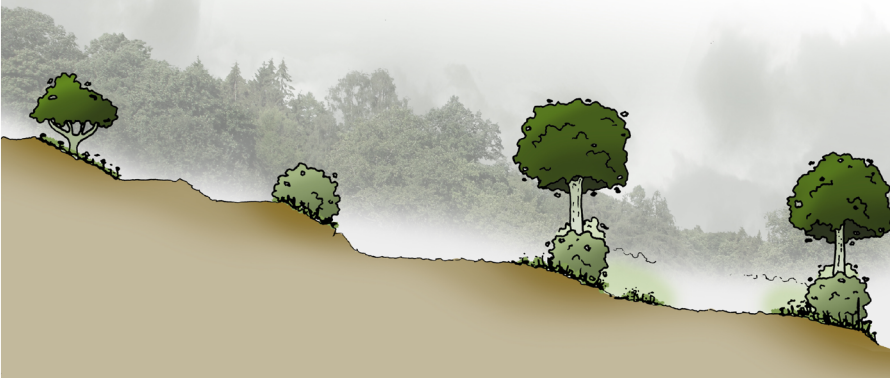
Boomgaarden zijn te vinden op het plateau rondom dorpskern of zonnige zuidhellingen. Tegenover de geometrisch opgezette laagstamgaarden staan de hoogstamgaarden. In combinatie met het omliggende en eronder aanwezige grasland en opgaande windsingels of -heggen vervullen met name de oudere, weinig voorkomende, hoogstamgaarden een waardevolle visuele- en ecologische functie.

Het **hellingbos** bevindt zich op steile hellingen en vormt vaak een sterk verdichte groene omranding van het plateau. De flora in het hellingbos is sterk afhankelijk van erosie. Door afvloeiing van grond en voedingsstoffen is het lagere deel van het hellingbos vaak, waar afgespoeld sediment zich ophoopt, veel soortenarmer dan het uitgespoelde hoge deel.

112 Hellingbossen verdichten



99 Bouwen achter graften





Voorgestelde inpassing op basis van ontwerpprincipes.



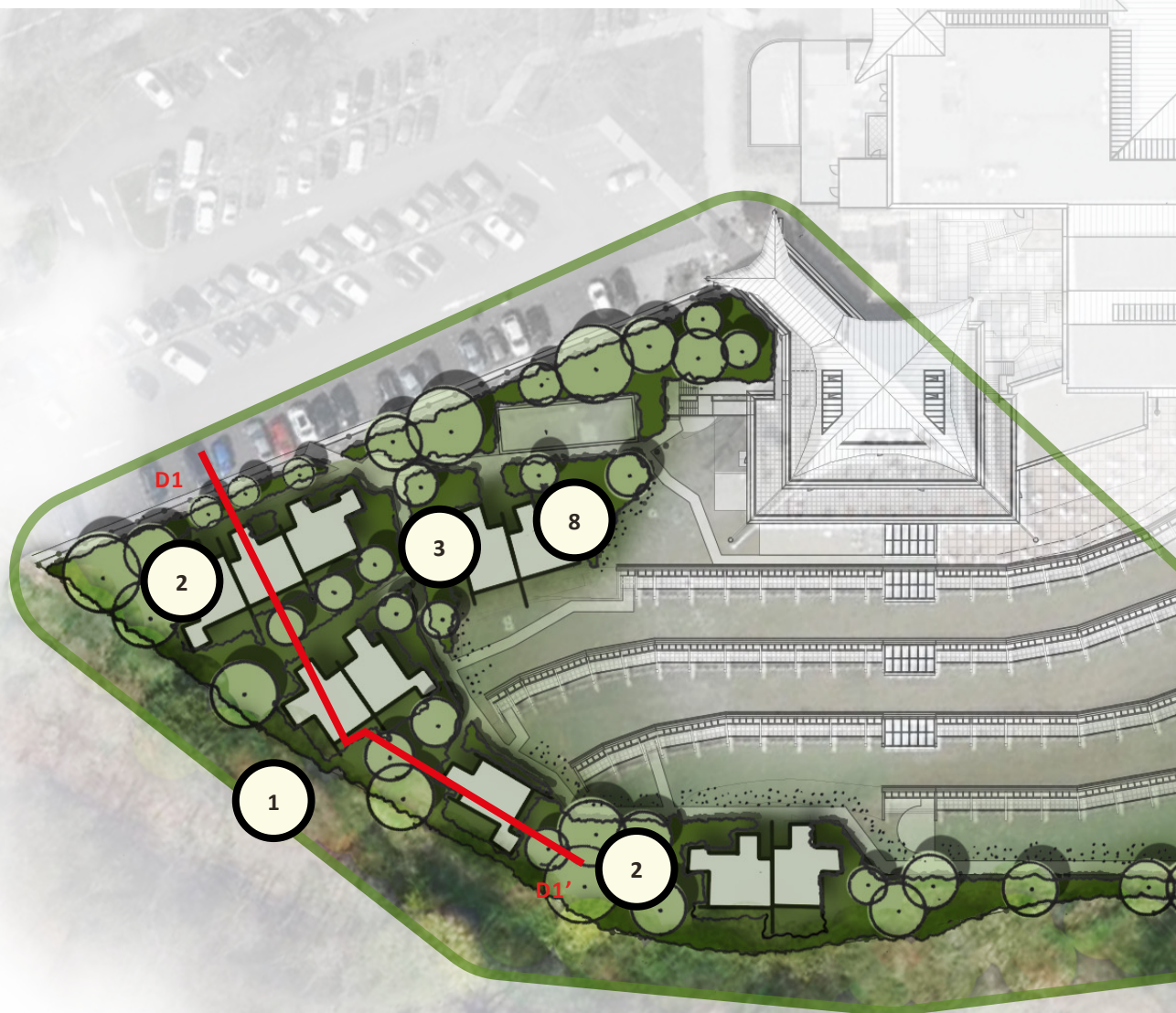
3.2 Landschappelijke inpassing

Op basis de beleidskaders, de landschappelijke analyse en de landschappelijke kernkwaliteiten en ontwerpprincipes die hier uit naar voren kwamen is er gekozen om de nieuwe ontwikkeling als volgt op te nemen in het kenmerkende landschap van Valkenburg.

Natuur: Hellingbos

De zuidzijde van het projectgebied (nabij de bestaande hotelkamers) kenmerkt zich door een kleinere concentratie dormaetini's ter plaatse van een huidig hellingbos. Voor een goede landschappelijke inpassing is het van belang dat dit hellingbos verdicht wordt en daar waar mogelijk extra kwaliteit toe wordt gevoegd voor het omliggende landschap. De kleinere concentratie en compactere opzet biedt kans.

Door bomen (toebehorend tot het N15.02 of het N14.03 natuurtipe) te planten en de bodemvegetatie hier op af te stemmen wordt het hellingbos verdicht. Deze bodemvegetatie is van belang voor de diversiteit aan flora en fauna, iets wat in algemeen voorkomende dennen-, eiken-, beukenbossen vaak ontbreekt door ophoping van zuur strooisel. Om deze diversiteit te waarborgen is het dan ook van belang dat boomsoorten hier op worden afgestemd (bomen die minder zuur strooisel produceren zoals *Carpinus betulus* en *Quercus robur*). Anderzijds kan gekozen worden om bomen behorend tot het N14.03 Haagbeuken-essenbos aan te planten. Een typologie die mogelijk waardevoller is voor de steile lemige kalkhelling. Op deze wijze wordt een waardevol hellingbos gerealiseerd waarin de dormaetini's worden opgenomen in het landschap en lokaal een impuls wordt gegeven aan de biodiversiteit.





Legenda (1/2)

1. Bestaand aangrenzend hellingbos (N15.02 of N14.03);
2. Herstellen en aanplanten hellingbos (N15.02 of N14.03);
3. Aanplanten (bos)bodemvegetatie (N15.02 of N14.03);
4. Aanbrengen kalkgraslandvegetatie in combinatie met mantelzoomvegetatie t.b.v. een natuurlijke overgang van bosvegetatie naar gazon;
8. Alle Dormeatini's worden voorzien van een groendak, een dak met vegetatie;



Cultuur: Graften

De noorzijde van het projectgebied kenmerkt zich door een serie van ruim opgezette dormaetini's in de helling van het terrein. Hierdoor gaan ze over de volle lengte van de helling in de glooiing van het landschap. Ook zijn er een duidelijke trapvormige terrassen met de twee rijen dormaetini's en de zentuin.

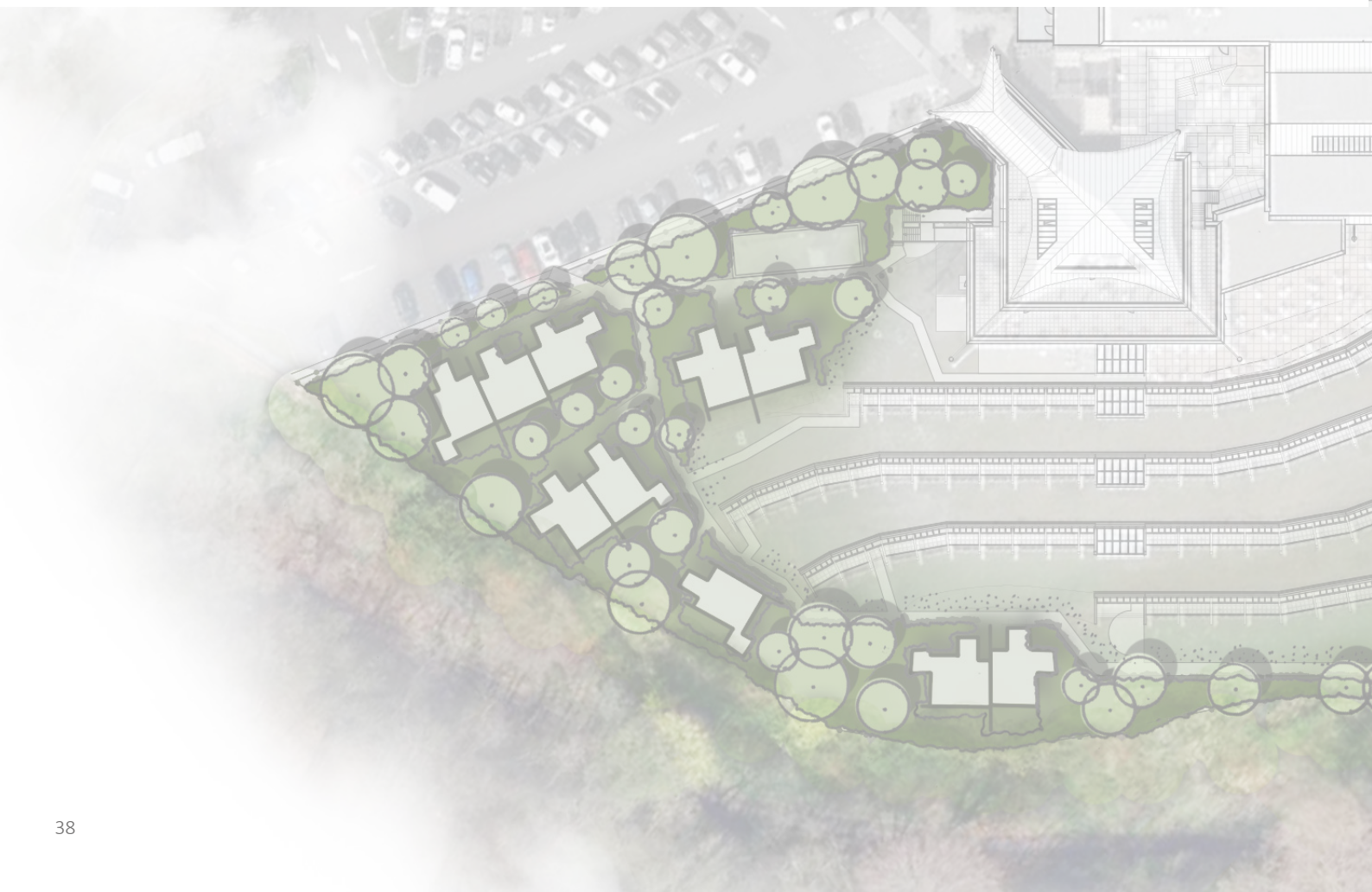
Deze terrasvorming en de relatieve openheid in de huidige situatie bieden een kans om kleinschalige landschapselementen zoals graften (of hellingknikken) toe te voegen die de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied benadrukken en tegelijkertijd de dormaetini's nog beter in het landschap in te passen.

De nieuwe gebouwen worden dan ook achter de graften gebouwd. Op de perceelsgrens van Thermae2000 en de begraafplaats staat een smalle strook hellingbos (op grond van de begraafplaats). De graften zijn, vanwege hun dichte structuur, in staat veel zicht te ontnemen. De graften worden zo breed en robuust mogelijk uitgevoerd. Deze groene dooradering van het terrein zorgt voor een groene aanblik maar ook voor migratieroutes en verblijfplaatsen voor kleine zoogdieren (zoals de bedreigde eikel- en hazelmuis) en het beschermt tegen erosie van de helling.

In relatie tot beplantingssoorten zal wederom aandacht besteed worden van gebiedseigen beplanting.

Cultuur+: Boomgaard

Aanvullend wordt een knipoog gegeven naar het historisch gebruik van deze helling als boomgaard. Zo worden op de hellingen tussen de zonneweides enkele hoogstam fruitbomen aangeplant. Deze zullen weinig zon ontnemen voor zonminnende bezoekers en de helling goed inpassen in het landschap.





Legenda (2/2)

1. Bestaand aangrenzend hellingbos (N15.02 of N14.03);
4. Aanbrengen kalkgraslandvegetatie;
5. Aanplanten graften;
6. Aanplanten hoogstam boomgaard;
7. Aanplanten mantelzoomvegetatie;
8. Alle Dormeatini's worden voorzien van een groendak, een dak met vegetatie;
- 9.. Calamiteiten- en onderhoudspoort.



3.3 Doorsnede inpassing

Doorsnede D1-D1'

Hieronder is een principe doorsnede te zien van de zuidzijde van het projectgebied. Er wordt een hellingbos gecreëerd door bomen van het N.15.02 natuurtype te planten en de bodemvegetatie hier op af te stemmen, bijvoorbeeld varens en bramen.

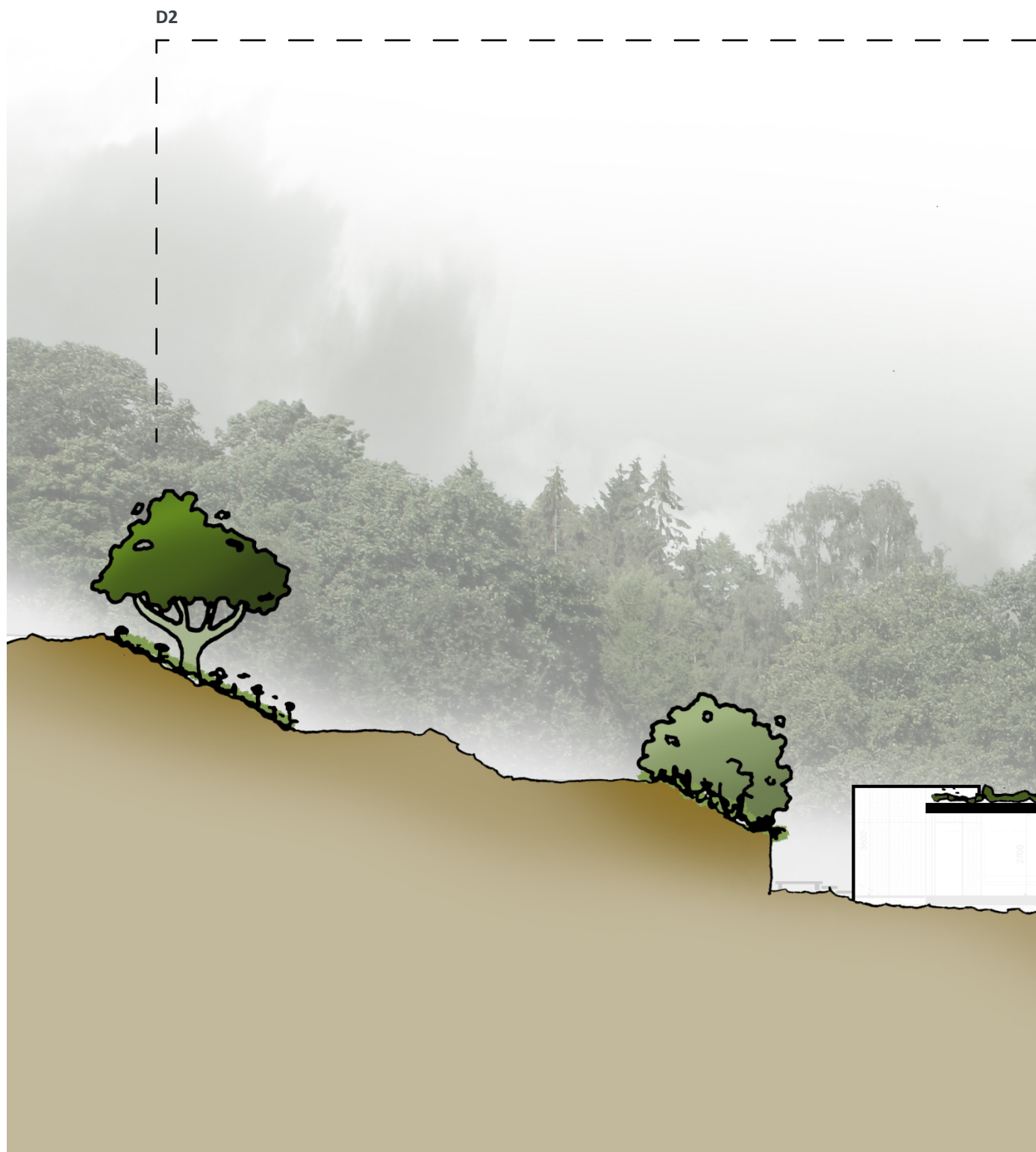


D1'



Doorsnede D2-D2'

Hieronder is een principe doorsnede te zien van de zuidzijde van het projectgebied. Hier worden graften en boomgaarden aangeplant.



D2'



Literatuurlijst

Aelmans (2022, 20 december). Ruimtelijke onderbouwing, omgevingsvergunning Thermae 2000 te Valkenburg gemeente Valkenburg aan de Geul. Projectnummer: M222516.

Het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg (z.d.). Stappenplan handvat kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Geraadpleegd van: <https://www.handvatnationaallandschap.nl/handvat-viewer/start> op 17-07-2023.

Provincie Limburg (2021, oktober). Omgevingsvisie Limburg.

Gemeente Valkenburg aan de Geul (2020). Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020.

Gemeente Valkenburg aan de Geul (2023). Groenbeleidsplan Valkenburg aan de Geul; Een rijk en divers landschap met herkenbare, groene kernen.

Provincie Limburg (z.d.). Versterken van toeristische ondernemingen. Geraadpleegd van: <https://www.limburg.nl/onderwerpen/toerisme-recreatie/versterken/> op 17-07-2023

Bijlage 1

Indicatie beplanting

Sortiment Graften (Maat 80-100)

Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna	10%
Sleedoorn	Prunus Spinosa	10 %
Gewone vogelkers	Prunus padus	5%
Hondsroos	Rosa spp.	5%
Wilde Lijsterbes	Sorbus aucuparia	10 %
Gelderse roos	Viburnum opulus	10%
Gewone Vlier	Sambucus nigra	5 %
Wilde liguster	Ligustrum vulgare	10%
Wegedoorn	Rhamnus cathartica	5%
Sporkehout	Fraxinus alnus	5 %
Rode kornoelje	Cornus sanguinea	5%
Hazelaar	Corylus avellana	5%
Spaanse aak	Acer campestre	5%

Sortiment Bomen

Haagbeuk	Carpinus betulus
Zomereik	Quercus robur
Zoete kers	Prunus avium
Linde	Tilia cordata
Beuk	Fagus sylvatica

