

Landschapsplan Heihof, Gemeente Landgraaf.

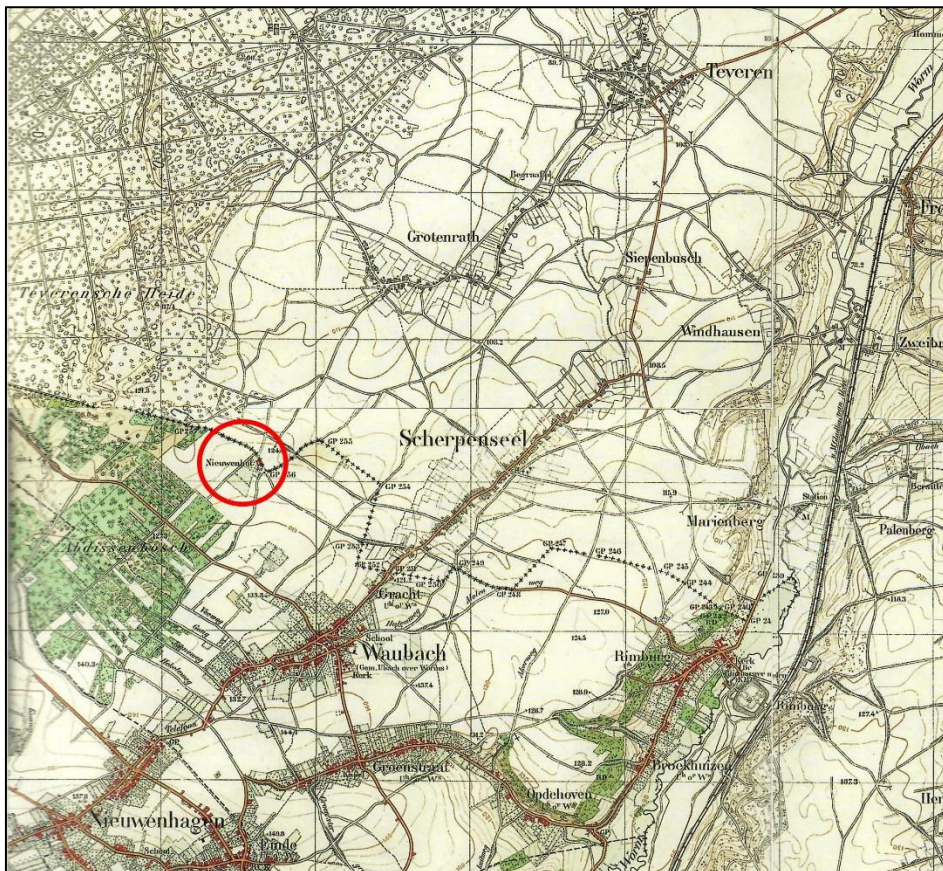
Inleiding

Het landschapsplan richt zich op de inpassing van Paardencentrum Heihof in de omgeving. Daarbij wordt volgens de gemeentelijke en provinciale richtlijnen achtereenvolgens gekeken naar:

- De nieuwe en bestaande bebouwing en paardenvoorzieningen in het landschap
- De compensatie van het eventuele verlies van groen en natuurelementen door de uitbreiding
- De opvang van regenwater op het terrein van het centrum.

Historische ontwikkeling

De Heihof (ook Nieuwenhof genoemd) maakt deel uit van een vroege ontginning (voor 1850) van de naar Duitsland afhellende bos- en heidegebieden. De nieuwe bouwlanden hadden een sterk vooruitgeschoven positie in het Abdissenbosch (kreupelbos) en Teverenerheide (zie afb. 1)



Afbeelding 1

De structuur van het gebied werd bepaald door een rechthoekig systeem van ontsluitingswegen vanuit de lintstructuur Nieuwenhagen/Waubach/Scherpenseel, deels evenwijdig aan het Wormdal. Na de ontginning en het ontstaan van de nieuwe landbouwgronden heeft er, in tegenstelling tot ontginningen elders in Nederland, maar een beperkte (her)planting van het gebied plaatsgevonden. Dat heeft geresulteerd in een kenmerkend grootschalig open landschap,

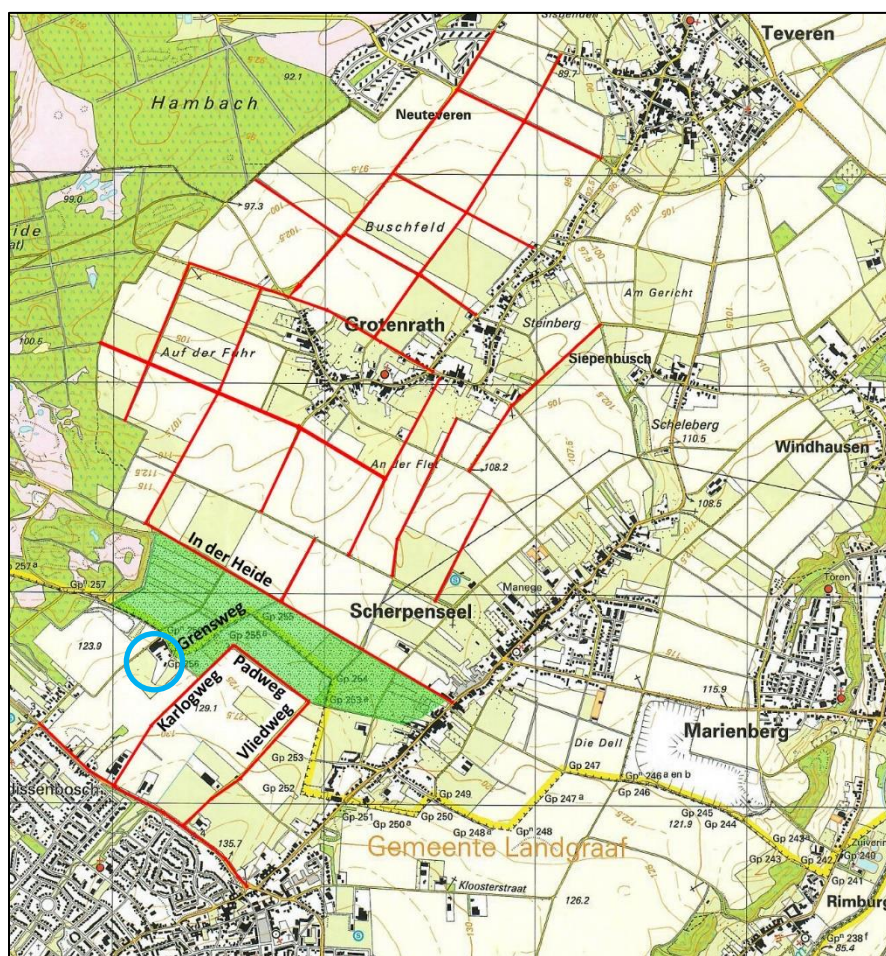
waarin plaatselijk nog sporen van ingesloten veldwegen en hoogte-accenten door jarenlang verschillend agrarisch gebruik aanwezig waren. Ruimtelijk samenhangende vestigingen van bedrijfs- en woongebouwen met verschillende functie en ouderdom kwamen toen vaak geconcentreerd voor.

Met de ruilverkaveling uit vooral agrarisch/technische overwegingen is in de vorige eeuw de oorspronkelijke historische ontginningsstructuur in belangrijke mate komen te vervallen.

- Aan de Duitse zijde van de grens is in de jaren 30 een strak gridvormig patroon van landwegen en kavels ontstaan tot aan "In der Heide" (zie afb. 2).
- Aan de Nederlandse zijde is het gevolg van de herverkaveling voornamelijk beperkt gebleven tot een aanleg van de ontsluitingslus Karlogweg, Padweg, Vliedweg.

Daarmee is de structuur van het tussenliggende grensgebied met karakteristieke onderdelen zoals van de doorlopende Scherpenseeler Veeweg, Grensweg en verlengde Gravenweg komen te verdwijnen.

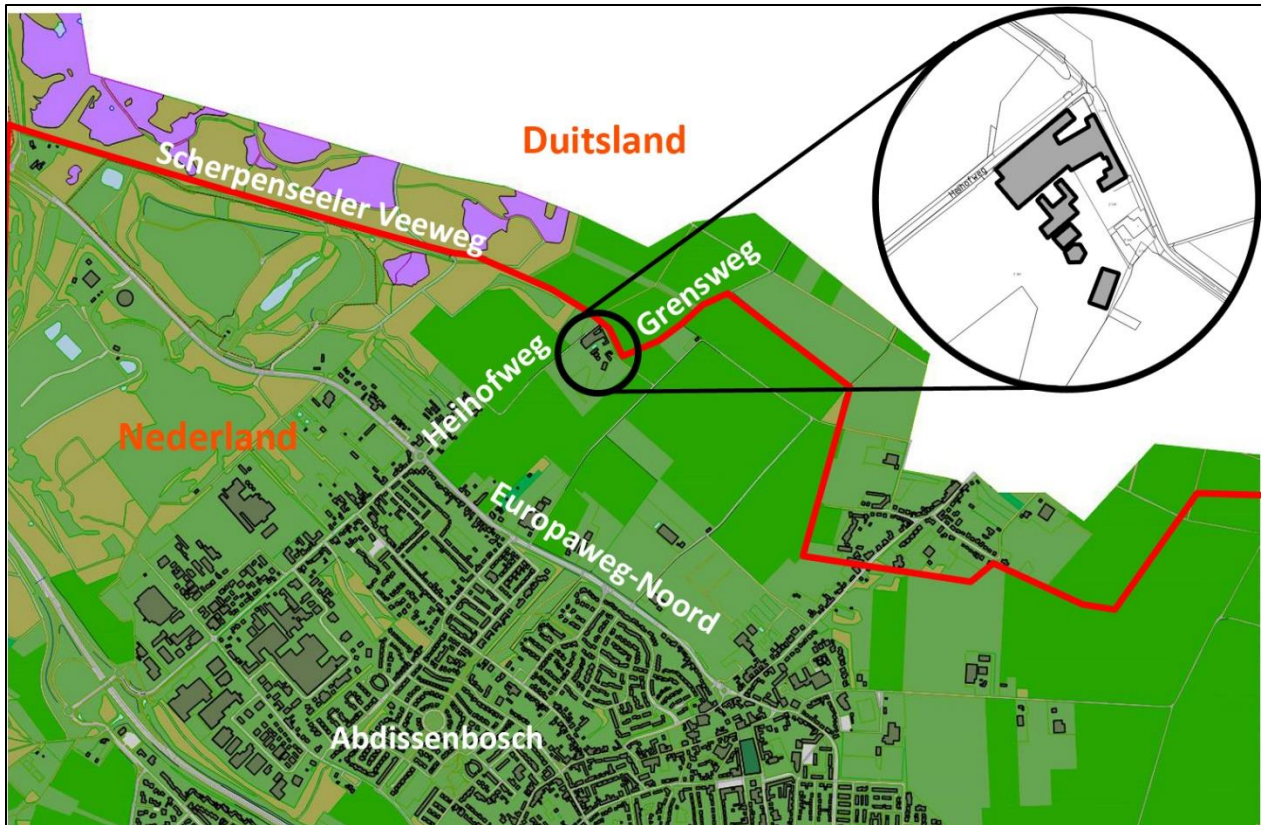
Bij het verdere onderzoek naar de herinrichting van Heihof zijn de mogelijkheden onderzocht om de nog resterende cultuurhistorisch belangrijke landschapkenmerken te bewaren en waar mogelijk te herstellen.



Afbeelding 2

Heihof, kenmerken en kwaliteiten

Paardencentrum Heihof zelf heeft zich, vanuit het oude Nieuwenhof en Heihof, de twee hofboerderijen aan de Scherpenseeler Veeweg, langs de Heihofweg naar het zuidwesten en zuidoosten ontwikkeld in een relatief geconcentreerd bebouwingenssemble met een grote binnenmanege en kantine langs de Heihofweg en een variatie aan stallen, dienst- en opslaggebouwen in het binnengebied. (zie afb. 3 en blz. 9).



Afbeelding 3

De zuidwestelijke begrenzing van de paardenweiden en paddocks wordt in de grens van Heihof geaccentueerd door een licht hoogteverschil en greppel. De zuidoostelijke begrenzing ligt in de helling van een droogdal dat eindigt tegen het oude kruispunt van de Grensweg/Veeweg. De bodem van het droogdal is nog te herkennen in het micro reliëf van dit dal en de restanten van een rij oude populieren. Het silhouet van Heihof wordt vanuit het zuiden bepaald door de rijhal, enkele dienstgebouwen en de populierenlaan. De Europalaan vormt vanuit deze kant een belangrijke en drukgebruikte waarnemingsas.

Aan de noordzijde zijn het de oude karakteristieke boerderijen die met hun positie in de weggrens het totaal herkenbaar maken. Door de beperkte begroeiing kent Heihof nauwelijks of geen inpassing in of overgang naar het landschap. De draad- en lintafzettingen van de weiden en paddocks roepen een verrommeld landschapsbeeld op. De plaatselijk verbrokkelde en onsaamenhangende inrichting van het gebied zelf doet afbreuk aan de kwalitatieve potenties van Heihof.

Landschappelijke inpassing

- Met de renovatie en uitbreiding van Heihof door de realisatie van een tweede rijhal en aanvullende dienstgebouwen, centraal in het complex, wordt direct aangesloten op een van de belangrijkste doelstellingen uit het Ontwikkelingskader Buitengebied 2014 van de gemeente Landgraaf. De bebouwing wordt geconcentreerd in een ruimtelijk samenhangend, compact ensemble. Het open agrarische gebied wordt zoveel mogelijk behouden. Lange zichtassen en verre doorzichten naar het Duitse achterland blijven bewaard.
- De grootschalige bestaande en nieuwe bebouwingselementen worden ingepast met grote ruimtevormende groencoulissen in de vorm van bomenrijen, lanen en bosstroken. De verschillende elementen zijn zo geplaatst dat een logisch en herkenbaar patroon van bebouwing en groen ontstaat.
- In de lijn van het Limburgs Kwaliteitsmenu worden de weidegebieden en paddocks die deel uitmaken van Heihof verder samengevoegd en geordend tot overzichtelijke, meer formele eenheden. Daarnaast is vooral aan de oostzijde de herinrichting gericht op het opnieuw accentueren van de cultuurhistorisch waardevolle hoogte-accenten en verschillende droge en vochtige groene gebieden in het landschap.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten zijn in het landschapsplan de volgende concrete ingrepen voorgesteld (zie afb.4)

- De aanvulling en uitbreiding van de populierenlaan in de richting van de nieuwe centrale hal. Bestaande slechte populieren zullen worden vervangen.
- Een bomenrij, haaks op de Heihofweg, die de bestaande en nieuwe hal vanuit het zuiden geredeneerd versluiert.
- Een nieuwe bomenrij met boscomplex die haaks op de populierenrij het middengebied afdekt.

Op meer secundair niveau worden de meest in het oog springende overgangen, hekken en afrasteringen aan de gebiedsranden ingepast/afgedekt.

- Langs de Heihofweg wordt de oorspronkelijke haag weer teruggebracht
- Aan de zuidwest zijde wordt langs het doorlopende talud en greppel een nieuwe haag geprojecteerd.
- Aan de eigendomsgrens in het oosten, langs het tracé van de voormalige landweg en op de bodem van het beekdal wordt een losse gemengde begroeiingsstructuur geïntroduceerd.
- De gepachte zone verder naar het zuidoosten krijgt een aangepaste weide indeling met afwijkende beplanting in de hoogteverschillen en taluds. Hierdoor wordt het kenmerkende micro reliëf verder geaccentueerd.



Afbeelding 4

	bomenschermen	1.	bestaande rijhal
	hagen	2.	kantine / skybox
	bossingels	3.	nieuwe rijhal
		4.	stallen
		5.	buitenbak
		6.	paddocks
		7.	weiden
		8.	akkerbouwland
		9.	longeercirkel
		10.	tredmolen
		11.	bedrijfswoningen
		12.	kaploods
		13.	parkeren
		14.	waterbuffer
		15.	mestvaalt

Accenten

Op bijzondere punten zoals bij de ingang, Grensweg, Kaploods en bijgebouwen worden solitaire bomen, boszones en struikgroepen geplaatst. Hiermee worden tevens opslagplaatsen voor hooi en stro aan het oog onttrokken.

Weiden en paddocks

De buitenbak geschikt voor de intensieve dressuur en training van paarden is gestabiliseerd met een zandige halfverharding. De naast gelegen paddocks hebben ook een verbeterde drainerende bodemstructuur om ook in de wintermaanden te zorgen voor een droogblijvend weide/uitloopgebied. De overige weide gebieden kennen een reguliere grasbegroeiing.

Parkeren

Het bedrijfsparkeren w.o. de paardentrailers en de voerwagens zal, meer afgeschermd, binnen het complex blijven plaatsvinden. Het bezoekersparkeren zal direct aansluitend aan Heihof op de hoek van de Heihofweg en de Scherpenseeler Veeweg geconcentreerd worden. Ter plaatse is momenteel al een half verharde parkeerplek. De grootte van de voorziening is bepaald op de dag/dagelijkse behoefte van Heihof en de wandelaars en sporters die vanaf dit punt uitlopen over de Teverenerheide. Deze laatste groep bestaat niet alleen uit omwonenden uit Landgraaf en Heerlen maar ook bewoners uit de verdere regio en toeristen.

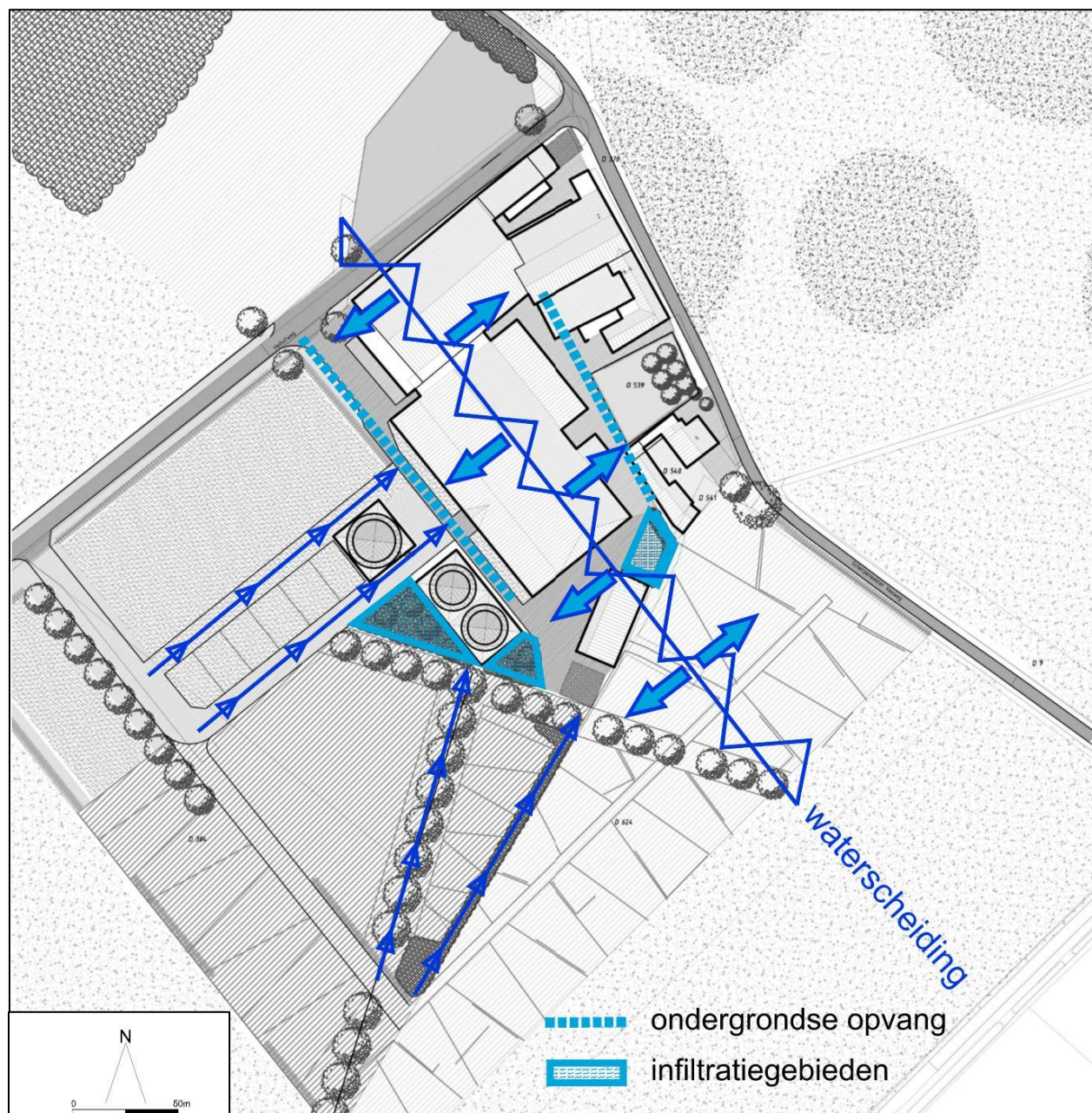
De bestaande parkeerplaats (50 parkeerplaatsen) zal voorzien worden van een hagenpatroon met bomen waarmee de parkeerindeling wordt gemarkeerd. Het meer noordelijke gelegen weidegebied zal worden gestabiliseerd zodat dit in bijzondere situaties, zoals paardenevenementen, dressuurwedstrijden, clinics enz. de extra parkeerbehoefte kan opvangen. Daarmee is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte in verschillende situaties op te vangen. Als dit weidegebied niet in gebruik is als “overflow” parkeerruimte kan dit als een regulier uitloopgebied voor paarden dienst doen.

Regenwateropvang

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan zal de hemelwateropvang conform de nieuwe eisen van het waterschap vorm krijgen. De basisprincipes zijn in het bouwplan en het landschapsplan al vastgelegd. De bestaande en nieuwe hal vormen met de aangepaste kapvorm een waterscheiding in het gebied.(zie afb. 5)

- Vanaf de hallen en daken zal een deel van het regenwater worden afgevoerd naar het zuidwesten en worden opgevangen in een groen retentiegebied bij het kruispunt van de boomzones, een lineaire ondergrondse opvang langs de entreelaan en een aantal gekoppelde regenwaterwatervoorzieningen in de oostelijke erfgrens
- De verbindingsstroken (drain- en grasstenen) die verder naar het zuiden de weiden ontsluiten zullen ook een wateropvangfunctie krijgen.
- Aan de noordoost zijde van de hallen zal het dakwater van de hallen samen met dat van de hoeves worden opgevangen in een deels ondergrondse voorziening achter de

bebouwing. De tussen de bebouwing gelegen weide zal licht worden verlaagd en een opvang- en infiltratiefunctie krijgen voor dit water. Deze weide zal door een goede grassige inrichting met bomen en een grenshaag het karakter krijgen van een huiswei. Verder naar het zuidoosten sluit de wateropvang middels een retentiesloot met begeleidende beplanting aan op de verschillende opvang- en infiltratievoorzieningen in de erfgrans.

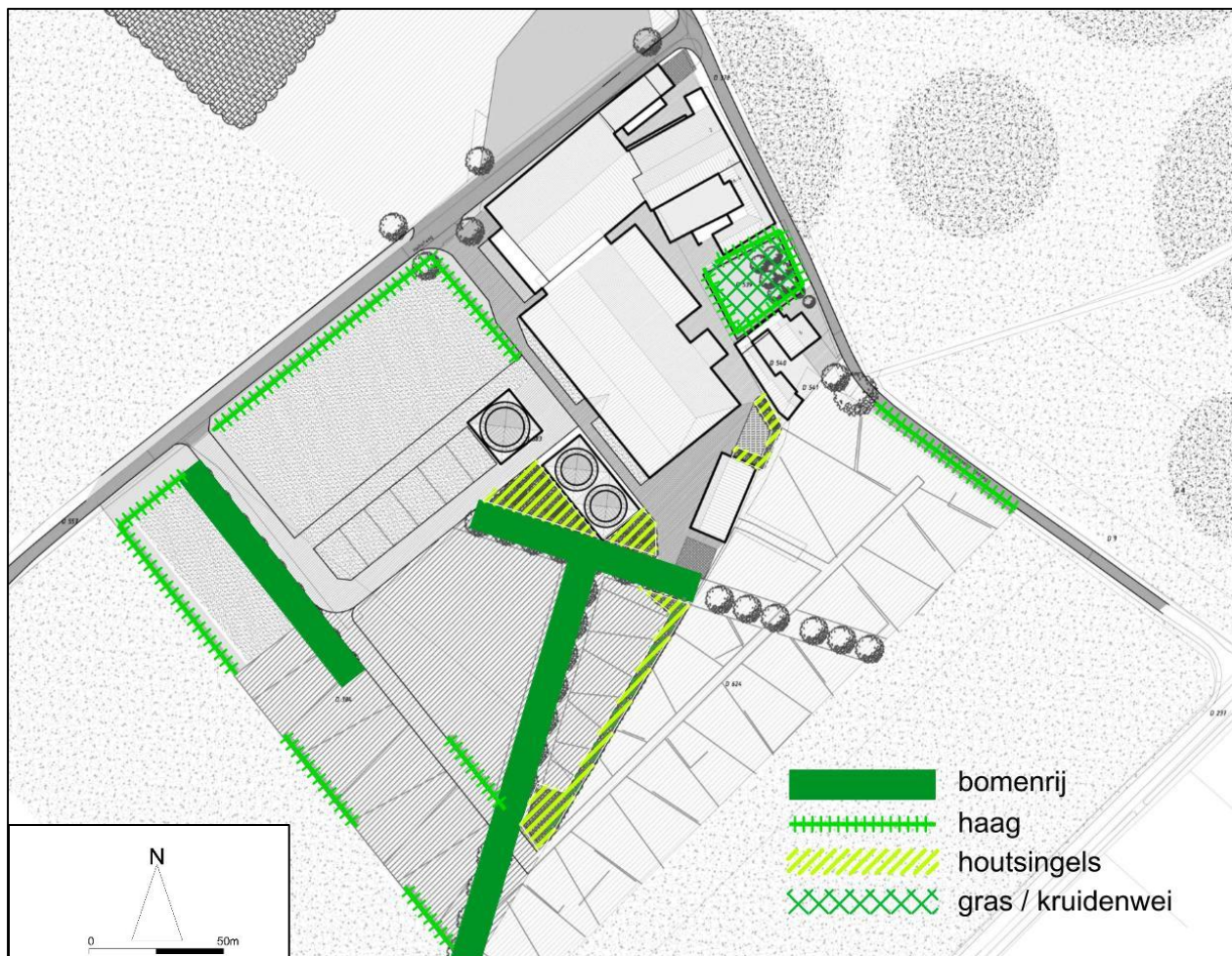


Afbeelding 5

Groen- en natuurontwikkeling (zie afb. 6)

Met de aanleg van de verschillende groencoulissen, bos- en haagcomplexen en de introductie van wateropvang en infiltratievoorzieningen wordt het groenareaal fors uitgebreid.

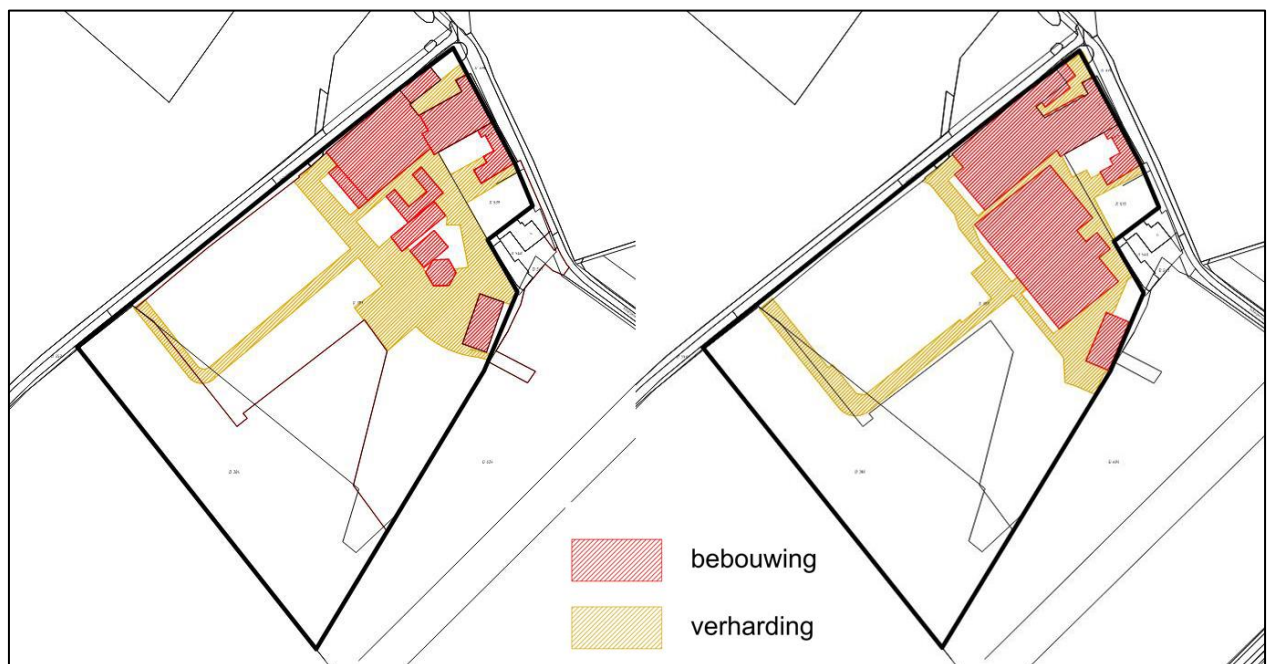
Nieuwe bomenrijen/bomenlanen (1 ^{ste} grootte) met grasberm 3 m breed, 170 m lang.	510 m ²
Ruige streekeigen hagen tot 1.50 m hoog, 1 m breed en 404 m lang.	404 m ²
Losse struik- en boombeplanting/ houtsingels	1.000 m ²
Water retentiegebieden met bomen, grassen en kruiden.	530 m ²
Totaal	2.444 m²



De gemengde struik- en bosbeplanting zal bestaan uit boerengeriefhout zoals es, wilg, vlier, haagbeuk, enz. met grassige/kruidenrijke onderbegroeiing, samengebracht in kleine boscomplexjes ("tiny forests")

Met de sloop van een aantal oude bedrijfsgebouwen zal nestelruimte voor een aantal vogelsoorten en vleermuizen verdwijnen. Bij de nieuwbouw zal in compenserende maatregelen zoals vleermuis- en vogelkasten worden voorzien. Tevens zal door de aanplant van hagen en grof struweel voor vogels en door de nieuwe bomenrijen voor vleermuizen worden voorzien in nieuw foerageergebied.

De bebouwing binnen Paardencentrum Heihof zal met 2.049 m² worden uitgebreid. Er zal 1.062 m² aan oude bedrijfsbebouwing worden gesloopt en er wordt nieuwbouw gerealiseerd met een oppervlakte van in totaal 3.066 m². De bestaande (elementen)verharding en asfalt zal van in totaal 5.051 m² wordt teruggebracht tot 3.509 m² (een vermindering van 1.542 m²). Dit betekent per saldo een toename van bebouwd en verhard gebied samen van (2.049 (toename bebouwing) – 1.542 = 507 m²). Daar waar noodzakelijk zullen wat vaker gebruikte toegangsroutes en draaiplekken bij weiden en paddocks worden voorzien van grasstenen en honingraat stabilisatie met gras- en kruidinvulling (zie schema bestaande en nieuwe situatie).



Bestaande situatie

nieuwe situatie