

# RETRAITELANDGOED DE EIKENHOF

## Terreininrichting - landschapsplan

Ten behoeve van het verbouwen van de boerderij, het realiseren van 7 eco-lodges en een permacultuurtuinderij



Initiatiefnemers: Alex Bos en Fernando Ferreira  
Mingersborg 28a  
6367 Voerendaal

Opgemaakt: Ploni Sikkes – Groengetekend  
8 september 2020 – versie 6

## INLEIDING

Het voorliggende landschapsplan is opgesteld in verband met het ontwikkelen en verbouwen van boerderij De Eikenhof, het plaatsen van 7 eco-lodges en de daarbij behorende terreininrichting. Op het terrein worden de 7 lodges geplaatst, verspreid over vier kadastrale percelen. Van toepassing is de bestemming “Enkelbestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf” volgens het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 van de Gemeente Voerendaal. Gepoogd wordt door middel van een wijziging van het vigerende bestemmingsplan de bestemming te veranderen in “Enkelbestemming Gemengd – Retraitelandgoed”.

Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen en de gevolgen van het betreffende project wordt er aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- I Projectomschrijving
- II Huidige situatie
- III Toekomstige situatie
- IV Stappenplan
- V Bijlagen

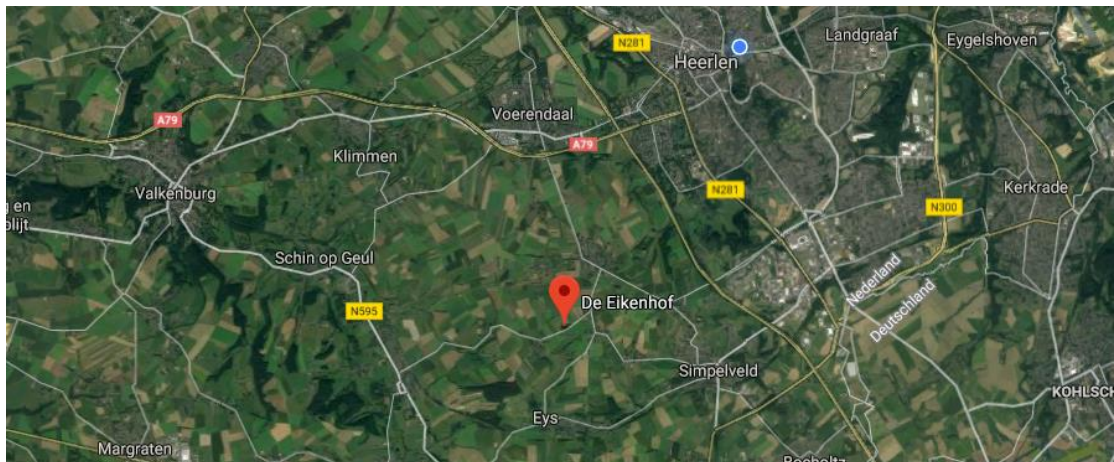
# I PROJECTOMSCHRIJVING

## ALGEMEEN

In de gemeente Voerendaal bestaat de kans een bijzonder verblijfsrecreatieproject te realiseren dat rust en respect voor het omringende landschap als basis heeft en uniek is in zijn verschijningsvorm. Initiatiefnemers zijn Fernando Ferreira en Alex Bos, chef cuisinier, aanhanger van de Slowfood gedachte en spiritueel geëngageerd. De basis voor het retraitslandgoed De Eikenhof dateert al van vóór 2005; bij raadsbesluit van 20 mei 2005 heeft de gemeente destijds groen licht gegeven voor de ontwikkeling van De Eikenhof. Ook de Provincie Limburg stemde in met de plannen. Om meerdere redenen is het project toen niet van de grond gekomen. Met tussenpozen is daarna gewerkt aan het ontwikkelen van een financieel en qua landschappelijke inpassing haalbaar plan. Meerdere planvarianten zijn de revue gepasseerd, van verschillend schaalformaat. In de tussentijd hebben de initiatiefnemers zich gestort op het tot een succes maken van restaurant / trouwlocatie “Lua Pauline” in Aachen. Dat deden zij om als ondernemers te kunnen ondernemen, om in hun levensonderhoud te kunnen voorzien, maar ook om de kosten van de planontwikkeling te kunnen dragen. Na jaren van schaven aan de plannen en inspeland op de veranderende marktomstandigheden heeft het concept dat aan de huidige doorontwikkeling ten grondslag ligt zijn vorm gekregen. In 2018 is het de initiatiefnemers en de Gemeente Voerendaal gelukt het eens te worden over de ontwikkeling van plannen zoals die met het realiseren van het Landgoed De Eikenhof gestalte moeten krijgen.

## SITUERING

Het project De Eikenhof is gesitueerd aan de Mingersborg 28a te Voerendaal. Kadastraal bekend bij de gemeente Voerendaal nummers 709, 710, 307, 608, 548 en 547. De locatie is gelegen tussen dorpskernen Mingersborg, Trintelen en Eyserheide te Zuid-Limburg. De Eikenhof omvat ruim 5 hectare grond met een woonhuis en schuur.



Afbeeldingen 1 en 2: De Eikenhof

## DOEL VAN HET PROJECT

De eigenaar van De Eikenhof is voornemens om het terrein van ruim 5 hectare te ontwikkelen. Voor het betreffende gebied is een plan opgesteld voor de realisatie van een retraitelandgoed, eco-lodges, een permacultuurtuinderij met voedselbosranden.

## MISSIE

Retraitelandgoed De Eikenhof is een trainings- en verblijfsaccommodatie en retraitecentrum gebaseerd op het gedachtegoed van wijlen mevrouw Helena Bos-Peerboom die zei: *“je bent wat je eet, je bent wat je denkt en je bent wat je ademt”*. De Eikenhof biedt mensen die toe zijn aan rust een plek voor ontspanning, onthaasting, zingeving en persoonlijke ontwikkeling. Veel van de bomen, struiken en planten De Eikenhof zijn ‘eetbaar’ en het is een inspirerende plek, om dichterbij en tot je zelf te komen.

## VISIE

Retraitelandgoed De Eikenhof wil uitgroeien tot een toonaangevende accommodatie waar workshops en trainingen in de thema's eten, denken en ademen kunnen worden gevolgd. Een toplocatie met zichtbaar duurzame faciliteiten waar de bezoeker zich midden in de natuur bevindt, biologisch kan eten, zelf groenten kan oogsten, vruchten kan plukken, aan workshops en trainingen kan deelnemen.

De Eikenhof wordt een voorbeeld van hoe je op een duurzame manier je voedsel kan verbouwen met permacultuur als leidraad. Pure winst voor mens, dier en milieu. En super lekker natuurlijk!

Belangrijke thema's binnen het concept van het projectplan zijn: 'eerlijk' koken, voedsel verbouwen, beweging, rust, samen eten, wellness, verbinding, inspiratie, educatie en een creatieve agenda. Deze thema's zijn vertaald naar een integraal projectplan waar onder andere eco-lodges, B&B kamers, een educatieruimte, een permacultuurtuinderij, een winkel, een verwerkingskeuken en een orangerie deel van uitmaken.

## BEREIKBAARHEID

De Eikenhof ligt in de driehoek Maastricht-Luik-Aken grenzend aan het Heuvelland, vanuit alle windstreken goed bereikbaar met de auto, openbaar vervoer en vliegtuig (shuttle transport mogelijk).

## DOELGROEP

- Mensen die stappen willen maken in hun persoonlijke ontwikkeling
- Mensen die fysiek sterker, schoner en gezonder willen worden (vasten, kuren, boeddhisme etc); retraiteweekenden
- Mensen die geïnspireerd willen worden en willen leren over een nieuwe manier van voedselproductie
- Bedrijven die een trainingslocatie zoeken; trainingsweken
- Koppels die willen trouwen op een unieke locatie

## II HUIDIGE SITUATIE

### BEBOUWING

De boerderij, het woonhuis met schuur, is eigendom van en wordt bewoond door initiatiefnemers Alex Bos en Fernando Ferreira.

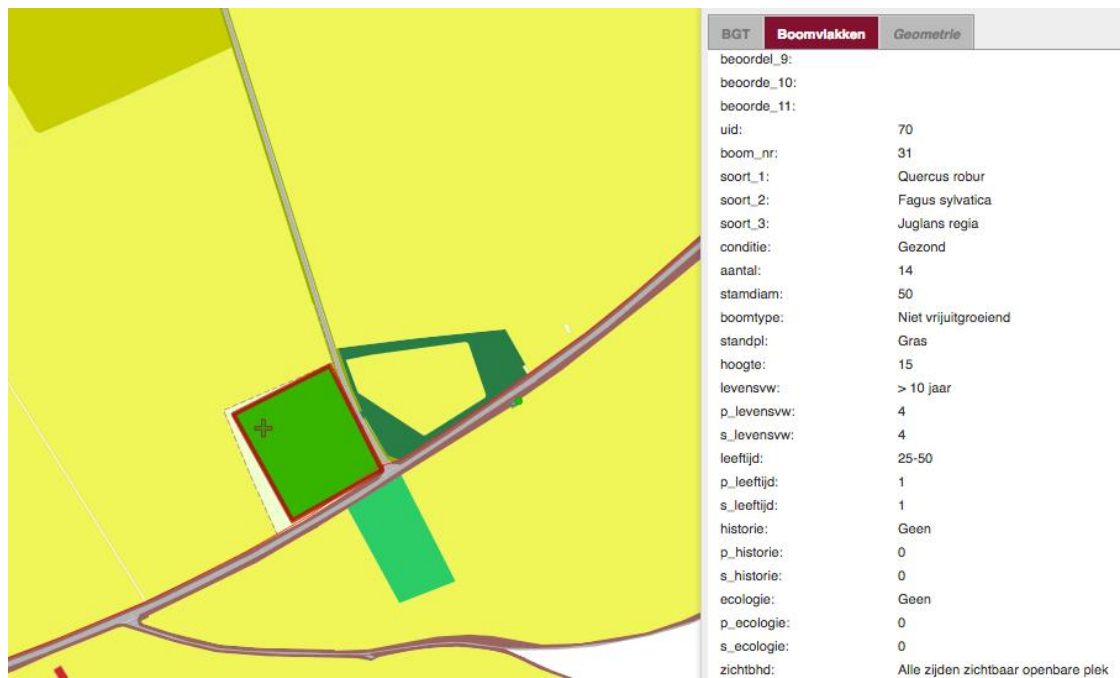
### BESTEMMING

Van toepassing is de bestemming “Enkelbestemming Agrarisch” volgens het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 van de Gemeente Voerendaal.

### TERREIN

Het totale terrein van ruim 5 hectare, nu bestaande uit weides die deels door schapen worden begraaasd, een aantal waardevolle bomen rondom de boerderij, een groene gordel, hagen rondom het perceel, en een aantal fruitbomen. Op het terrein liggen twee waterpoelen.

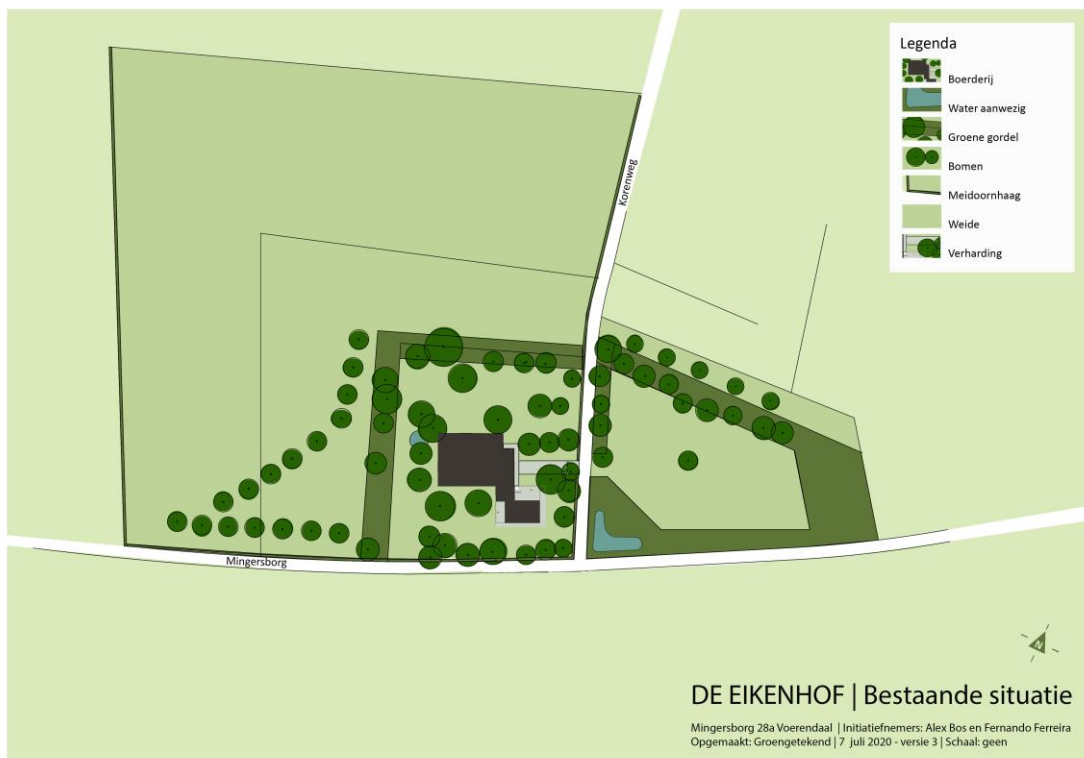
Rondom de boerderij, kadastraal perceel 710, staat een groene gordel van weinig ecologische waarde. Wel zijn 14 bomen opgenomen in het gemeentelijk bomenbeleidsplan, waaronder *Quercus robur*, *Fagus sylvatica*, *Juglans regia*. Deze bomen mogen niet zomaar worden gekapt. Hiervoor moet een ontheffing worden aangevraagd.



Afbeelding 3: Bomenbeleidsplan van toepassing op 14 bomen staande op perceel 710



Afbeelding 4: Perceelnumeraanduiding



Afbeelding 5: Terreininrichting – bestaande situatie

## III TOEKOMSTIGE SITUATIE

### BEBOUWING - Functiewijzigingen

#### HET WOONHUIS

Het woonhuis dient in eerste plaats als woning van de eigenaar en initiatiefnemer. Daarnaast zal het dienst doen als B&B en maximaal 8 gasten kunnen herbergen.

Op de verdieping bevinden zich de slaapkamer van de eigenaar met badkamer en vier tweepersoons gastenkamers met badkamers. Op de begane grond bevinden zich de leefkeuken, woonkamer en bijkeuken.

#### DE SCHUUR

De agrarische functie van de schuur zal door de permacultuurtuinderij op verschillende manieren terugkomen. De oogst wordt er opgeslagen en verwerkt. Er kunnen planten worden geteeld door middel van “urban farming” en er kunnen planten overwinteren. Er is ruimte voor educatie en verkoop van producten van eigen land. De oppervlakte van de schuur bedraagt 480 m<sup>2</sup>; de aanbouw heeft een oppervlakte van 170 m<sup>2</sup>.

##### *De Educatieruimte*

In de schuur wordt op een verdieping een nieuwe ruimte gerealiseerd die plaats moet bieden aan lezingen, workshops en cursussen binnen het concept van De Eikenhof.

##### *De Orangerie*

Hier kunnen planten overwinteren. De orangerie zal ook gebruikt worden als cursusruimte, als eetruimte bij natural weddings, bij open dagen en speciale activiteiten, en als eetruimte tijdens cursussen en retreats.

##### *De Verwerkingskeuken*

De verwerkingskeuken wordt gebruikt om de oogst te kunnen verwerken tot streekproducten. Deze streekproducten zullen de gasten van voedsel voorzien. Daarnaast zullen de producten aan huis worden verkocht op vaste tijden, aan restaurants in de buurt en via andere verkoopkanalen.

##### *De Landwinkel*

De landwinkel wordt een conceptstore, er worden planten geteeld door middel van “urban farming”. Vanwege de gewenste rust voor de logies en retraites is het belangrijk dat de verschillende functies elkaar niet verstoren. Daarom is de landwinkel alleen publiek toegankelijk op zondag en op afspraak. In de landwinkel kun je streekproducten kopen, en starten de rondleidingen. Je kunt er koffie en thee drinken en een maaltijd genieten; er is geen kaart.

##### *Het Kantoor / de Receptie*

Bij de organisatie van De Eikenhof zullen meerdere personen betrokken zijn (tuinderij, cursussen, activiteiten) waarvoor een ruimte ingericht wordt.

#### DE ECO-LODGES

De eco-lodges bieden plaats aan gasten die tijdelijk willen verblijven in de ecologische omgeving, voor een retraite of voor het programma dat De Eikenhof biedt. De lodges zijn bedoeld voor maximaal 4 personen. De eco-lodges zijn gesitueerd op de percelen 710, 307, 548 en 608 met uitzicht op het omliggende landschap, en zo ontworpen en gesitueerd dat er veel privacy onderling is.

### BESTEMMING

In plaats van de agrarische functie wordt verblijfs- en dagrecreatie de hoofdfunctie. Onderzocht wordt de mogelijkheid van de vorming van een landgoed met gemengde functies (vooral recreatieve functies, maar met behoud van de agrarische functie). De nieuwe bestemming gaat “Gemengd – retraitelandgoed” heten.

## GEBRUIK- Economisch

### *Logies*

4 kamers in het woonhuis met twee bedden: 4-8 personen.

7 eco-lodges met vier bedden: 7-28 personen.

Er kunnen dus maximaal 8 plus 28 is 36 personen overnachten.

De gebouwen van de Eikenhof kunnen in zijn geheel of gedeeltelijk worden gehuurd. De Eikenhof verzorgt de verblijfsaccommodatie en het eten. Ingezet wordt op retraiteweekenden en weken voor yoga, ayurveda e.d. en management- of andere teams. Besloten groepen.

### *Natural weddings*

Groen en hip trouwen in Limburg. In de natuur met goed eten op een prachtige locatie. Trouwerijen met overnachtingsmogelijkheid tot maximaal 36 personen. Overige gasten die blijven slapen kunnen worden ondergebracht op andere locaties in de omgeving.

Na een periode van vijf jaar zullen geen trouwerijen meer worden gefaciliteerd als op zichzelf staande activiteit.

### *Cursussen en trainingen*

De Eikenhof gaat beschikken over twee cursusruimtes. Eén in de orangerie en één boven in de schuur. Cursussen en trainingen met thema's eten, denken en ademen.

Maximaal 30 cursisten per ruimte die worden voorzien van maaltijden met producten van eigen terrein. Cursusruimte kan ook gebruikt worden in combinatie met overnachting.

### *Activiteiten*

Er zal geen daghoreca plaats vinden op De Eikenhof; dit bieden de directe burens al aan. Wel zullen er activiteiten georganiseerd worden, zoals open dagen en rondleidingen en is De Eikenhof elke zondag publiek toegankelijk. Belangrijk is de visie van De Eikenhof uit te dragen naar groter publiek door middel van educatie en openstelling. Op deze momenten zal De Eikenhof ook voorzien in eten en drinken.

### *Tuinderij*

Op de permacultuurtuinderij wordt voedsel verbouwd. Een deel van dit voedsel zal worden gebruikt en verwerkt voor de bezoekers van De Eikenhof. Het plan is om een CSA op te richten. Community supported agriculture is een vorm van samenwerking tussen burgers en lokale landbouwers. Burgers betalen jaarlijks een bijdrage om de productiekosten van het landbouwbedrijf te kunnen dekken. In ruil krijgen ze een deel van de opbrengst.

Overig voedsel zal worden geoogst en verkocht aan restaurants en horeca elders of verkocht via andere kanalen zoals bijvoorbeeld via Boerenburen.nl – Maastricht/Heerlen. Elke zondag en tijdens open dagen worden de producten aangeboden en verkocht op De Eikenhof.

De Eikenhof neemt of iemand in dienst die de hele tuinderij onder zijn hoede neemt of zoekt naar een zelfstandig ondernemer die onderhoud en verwerking voor eigen rekening neemt.

### *Bezoekersaantallen*

Logies: 36 personen overnachten

Natural weddings: ≥ 60 personen

Cursussen en trainingen: 30 personen per cursusruimte (twee ruimtes)

Activiteiten: 60 bezoekers

Tuinderij: medewerker tuinderij / tuinder

### *Parkeren*

Parkeren wordt op eigen terrein voorzien. Natural weddings, cursussen en trainingen en activiteiten kunnen niet allemaal tegelijkertijd plaatsvinden; de verschillende groepen bezoekers kunnen daarom ook niet allemaal gelijktijdig op De Eikenhof zijn. Het is óf-óf en niet én-én. De Eikenhof kent bovendien functies, die qua verblijfs gasten en bezoekers bij natural weddings overlappen.



Te hanteren parkeernormen (pp = parkeerplaats(en); bvo: bruto vloeroppervlakte):

- Woonhuis: 2,4 pp per woning
- B&B: 1 pp per kamer
- Eco-lodges: 2,1 pp per lodge
- Educatieruimten: 30 pp voor totale educatieruimte + 2 pp personeel
- Bruiloftslocatie: 30 pp bezoekers + 1 pp trouwauto + 2 pp personeel
- Landwinkel: 4 pp per 100 m<sup>2</sup> bvo
- Tuinderij: 1 pp tuinderij

Totaal voor De Eikenhof (bron: rapport "Verkeersadvies Retraitelandgoed De Eikenhof" d.d. 06.09.2020 van SVA Stiphout Verkeersadvies Tilburg):

Scenario 1 (B&B en eco-lodges): 24,1,6; afgerond: 25

Scenario 2 (Bruiloft): 36,4; afgerond: 37

Scenario 3 (Cursus/training): 35,4; afgerond: 36

Bij scenario 2 (bruiloft) treedt de maatgevende (hoogste) parkeerbehoefte op. De parkeerbehoefte bedraagt dan 37 parkeerplaatsen. Er worden 37 parkeerplaatsen gerealiseerd op de percelen 307 en 538. De parkeerplaatsen krijgen een "groene" (half)verharding en worden door de groene gordel aan het zicht vanaf de Achterweg en de Korenweg onttrokken. (Er is voldoende ruimte op de betreffende percelen om het aantal parkeerplaatsen zo nodig uit te breiden.)

## GEBRUIK- Landschappelijk

### LANDSCHAPPELIJKE VISIE

- Versterken van natuurwaarden en ecologische waarden.
- Voedselproductie.
- Uitbreiding van gebruiksfunctie voor een gezonde exploitatie.
- Verbeteren van zichtrelaties en relatie met omgeving.

### ALGEMEEN

De kwaliteit van de omgeving vormt een belangrijke inspiratiebron voor het terreinontwerp. Aan de bestaande situatie zijn er een aantal punten die veranderen. De vier belangrijkste veranderingen zijn:

- Alle groene gordels van weinig ecologische waarde worden omgevormd tot biodiverse voedselbosranden.
- De groene gordel rondom boerderij wordt naar buiten geklapt en komt langs de erfgrans te liggen, zodat de boerderij in relatie gaat staan met het landschap en het landschap kan worden ervaren.
- Een deel van het grasland wordt omgevormd tot een meerjarig voedselproductiesysteem volgens de principes van de permacultuur.
- Er wordt infrastructuur toegevoegd, terrassen en paden, om de toegang tot de bebouwing te verbeteren en de gebruiksfunctie uit te kunnen breiden ten behoeve van een gezonde exploitatie.

Met dit terreinontwerp gaat de biodiversiteit omhoog, (fruit)bomen blijven staan en eetbaar groen wordt toegevoegd. De weide blijft weide en zal, zoals nu ook gedaan wordt, worden begraaasd door schapen.

Het terrein is toegankelijk om zelf op onderzoek te gaan en te beleven. Een visitekaartje voor lokaal voedsel, een gezonde leefomgeving en een gezonde geest in een gezond lichaam.

Doel van het terrein is om deze bijzonder te maken. De locatie is alles, je kunt koken wat je wil maar als de locatie niet aantrekkelijk is komen er minder mensen. Waarom komen mensen? Omdat het een inspiratieplek wordt, een voorbeeld, uit nieuwsgierigheid, om te genieten en om iets te leren. Een groene oase, back to basic met rust, stilte, eten, landschapsbeleving en een creatieve agenda. Een plek waar je wordt verzorgd en ruimte is voor ont-moeten.

Daarnaast is het doel om de gasten van De Eikenhof te voorzien van voedsel van eigen land. Je bent wat je eet. Gezond voedsel uit eigen omgeving.

## **LANDSCHAPPELIJKE INPASSING: LIGGING, UITZICHTEN EN DOORZICHTEN**

De Eikenhof ligt op een prachtige plek in het Zuid-Limburgse Heuvelland. Met aan de ene kant het (vrijwel geheel onbebouwde) Droogdal van Colmont en aan de andere kant het Plateau van Ubachsberg met zijn akkers en weilanden. Weids en panoramisch zijn de uitzichten. Deze landschappelijke vergezichten zijn een kwaliteit van deze plek. Bij het ontwikkelen van het project zullen de zichtlijnen naar het omliggende landschap open worden gehouden.

De voorzijde van het pand zal worden vrijgehouden van hoge beplanting; de hoogte van de haag aan de Achterweg zal beperkt blijven tot 1,5 meter. Daarmee wordt bereikt dat het huis en de schuur zichtbaar blijven en hun architectonische opwaardering tot zijn recht komt. De bomen die er nu staan, blijven staan, maar hebben aan de onderkant geen begroeiing. Rondom de boerderij komt sierbeplanting, en komen 'eetbare' vaste planten en enkele 'eetbare' heester.

Doorzichten vanaf de Achterweg naar de Vrakelberg blijven gehandhaafd omdat hoge en lage beplanting (volgens het nog op te stellen beplantingsplan) worden afgewisseld: in de nieuwe situatie kijk je onder de (fruit- en noten)bomen door en over de (fruit)struiken heen, terwijl het terrein 'bergaf' gaat. De beplanting in de tuinderij loopt met de hoogtelijnen mee. Over de inrichting van de tuinderij is advies ingewonnen bij permacultuurstuiver Taco Blom. Op dit deel van het terrein zullen in de groene gordel geen bomen of struiken worden geplant die het uitzicht zouden kunnen belemmeren. Op die manier wordt het doorzicht van de Achterweg naar de Vrakelberg gewaarborgd. Daarmee worden zichtlijnen zelfs versterkt in vergelijking met de huidige situatie (met een hoge haag).

Vanuit de eco-lodges en vanuit de schuur zullen uitzichten op de omliggende landschap, richting Ubachsberg / Colmont, en vooral richting Vrakelberg mogelijk worden gemaakt.

## **FUNCTIES TERREIN**

- Terrassen waar je kunt eten
- Kruidenteelt
- Kweek- en teeltkas om de gasten het hele seizoen te kunnen voorzien van voedsel
- Bijen, schapen en kippen ten behoeve van bestuiving, voedsel en onderhoud
- Permacultuurtuinderij
- Voedselbosranden
- Open ruimtes en stilteplekken
- Limburgse landschapselementen zoals meidoornhagen en hoogstam fruitbomen

## **ZONERING**

Het terrein wordt zo ingericht dat het rondom de bebouwing intensief en meer naar het omliggende landschap toe extensief wordt gebruikt. Het terrein wordt opgedeeld in een aantal zones:

0 zone schuur en woonhuis

1 zone terras rondom schuur en woonhuis;

2 zone tuin, poelen, kippen, eco-lodges;

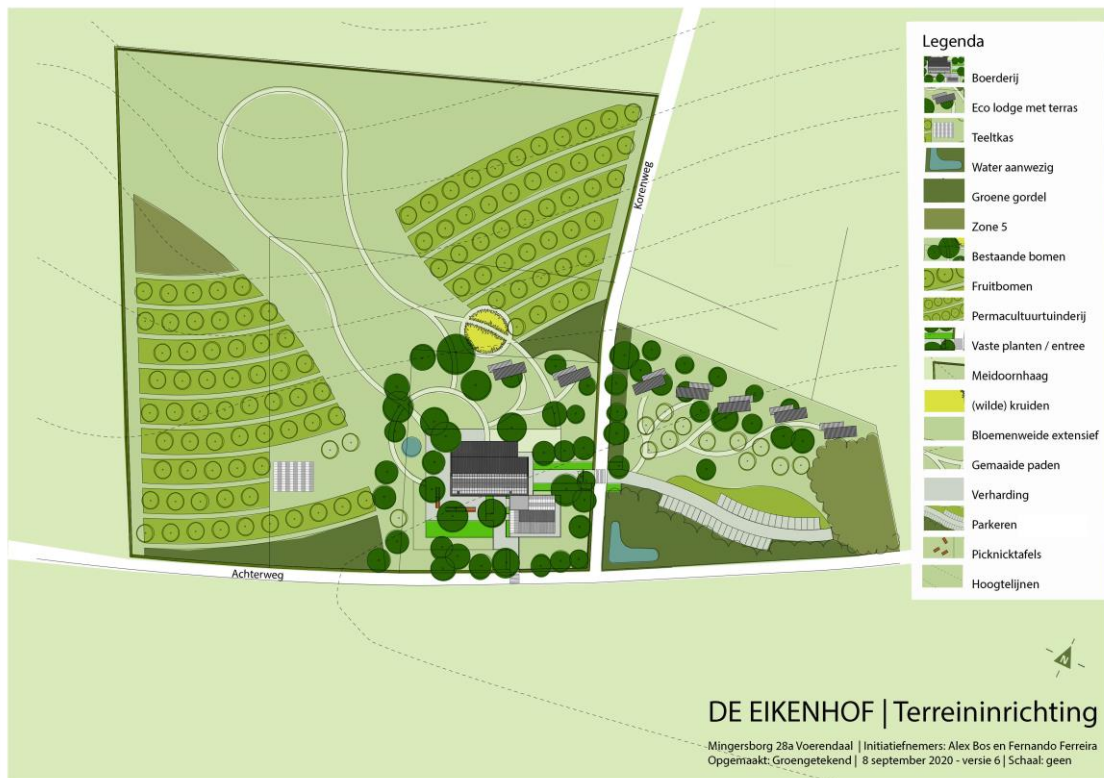
3 zone tuinderij (permacultuur);

4 zone voedselbosranden, wild fruit, noten, hakhout, natuurcompensatie;

5 zone natuurbeleving (10% totale oppervlakte, natuur om te leren en observeren; geen oogst.)

## **INRICHTING: VAN BINNEN NAAR BUITEN, VAN INTENSIEF NAAR EXTENSIEF**

Het terrein wordt rondom de schuur en het woonhuis intensief, meer naar het landschap toe extensief gebruikt. Rondom het pand wordt een parkachtige tuin gecreëerd behorende bij de landgoedstijl van het retraitelandgoed. Direct rondom de boerderij liggen terrassen en paden met heldere lijnvoering en uitbundige vaste plantenborders. De cirkels in het ontwerp beogen een 'zachte' overgang te vormen van 'het strakke', de rechtlijnige vormen van het pand en omliggend groen naar de natuurlijke lijnen van het landschap. Verder weg van de boerderij wordt het landschap natuurlijker en wilder en het beheer minder intensief. Daar bevinden zich de permacultuurtuinderij en de voedselbosranden.



Afbeelding 6: Terreininrichting – toekomstige situatie

De percelen 307, 548 en het zuidoostelijke deel van perceel 710 (dat in de huidige situatie wordt omzoomd door een groene gordel) met het woonhuis, de schuur en de eco-lodges enerzijds en de tuinderij en het natuur-belevingsgebied anderzijds, blijven goed van elkaar onderscheiden entiteiten, waartussen een duidelijke marge wordt aangehouden.

### GROENCOMPENSATIE

Volgens het ontwerp wordt er 1250 m<sup>2</sup> verharding toegevoegd aan het terrein ten behoeve van parkeren, toegang en terrassen. Groencompensatieregel 1:5 betekent het toevoegen van 6250 m<sup>2</sup> groen. Toegevoegd wordt:

- Permacultuurtuinderij: 11.665 m<sup>2</sup>
- Hagen rondom percelen: 320 m<sup>2</sup>
- Kruidenteelt: 1900 m<sup>2</sup>
- Groencompensatie zone 5: 5590 m<sup>2</sup>
- Vaste planten: 400 m<sup>2</sup>
- Fruitbomen nieuw: 155 stuks

### ZONE 5

Het idee van zone 5 is dat daar vegetatie zich 'van nature' mag ontwikkelen, zoals dat gebeurt als je niks zou doen. Dus je komt er niet aan en laat de natuur zijn gang gaan. In feite is zone 5 bedoeld als permacultuur om er van te leren. Daar zie je welke planten en kruiden er op die grondsoort op die plek thuishoren. Daar zie je ook ziektes worden aangepakt doordat er roofinsecten op af komen. Een natuurlijk 'laboratorium' biodiversiteit.

### ECO-LODGES

De eco-lodges worden op de percelen 710, 307, 548 en 608 geplaatst. De lodges worden beschermd door de bomen van de groene gordels; deze bieden geborgenheid. Daarnaast zijn de eco-lodges gericht op het omliggende landschap. Vanwege de kwaliteit van de openheid van het landschap zijn de lodges geplaatst daar waar ze het zicht niet zullen ontnemen, maar zo dat de gasten wel van het uitzicht kunnen genieten. Vanaf de openbare weg zijn de eco-lodges niet zichtbaar.

## **GROENE GORDELS**

In de huidige situatie worden de groene gordels op de percelen 307 en 548 en ten noorden en ten westen van het woonhuis en de schuur op perceel 710, gezien als waardevolle landschapselementen. Deze gordels zijn echter ecologisch van weinig waarde. De houtige gewassen in deze gordels worden daarom grotendeels verwijderd om meer openheid en verbinding naar het landschap te creëren. De relatief “dichte” groene gordels langs de Korenweg zijn wel wenselijk vanwege zichtbeperking op de achterzijde van de boerderij. Dat geldt ook voor de groene gordel op de percelen 307 en 548 langs de Achterweg, maar dan om de auto's op de parkeerplaats aan het zicht te onttrekken. Deze gordels zullen worden herbepant met ecologisch waardevolle inheemse beplanting.

## **VOEDSELBOSRANDEN**

In een bos groeit nauwelijks onderbegroeiing. Dat is ook het geval in de groene gordels, het zijn eigenlijk monoculturen. Het idee van een voedselrandbos is om in een natuurlijke omgeving eetbare gewassen te telen in verschillende lagen met bomen, struiken en vaste planten. Dat is geen bos maar een bosrand. Door bosranden te creëren verhoog je de biodiversiteit en je opbrengst omdat er meerdere lagen zijn. Daarom zullen de groene gordels rondom het terrein worden omgevormd tot voedselbosranden; de waardevolle bomen blijven staan. Het overige groen wordt weggehaald en opnieuw aangeplant met inheemse beplanting, vooral 'eetbare' struiken.

## **KWEEK- EN TEELTKAS**

Een kas hoort functioneel bij een tuinderij. In de kas wordt verspeend, gekweekt en geteeld. Juist in de tuinderij geplaatst en daarmee in het landschap. Meteen ook een wandeling waard.

## **PERMACULTUURTUINDERIJ**

Op de Eikenhof zal het terrein volgens de principes van de permacultuur worden aangelegd en beheerd. Een voordeel van het kweken van voedsel in een biodivers ecosysteem is dat de opbrengst hoger is dan in bijvoorbeeld een akker, weiland, of moestuin met één teeltlaag. Een van de sleutels tot succes en efficiëntie is het omlaag brengen van de inputs; arbeid, spuitmiddelen, door veerkracht in te bouwen. Dat kan door met de natuur mee te werken in plaats van er tegenin. Daarvoor is het ontwerpsysteem permacultuur ontwikkeld.

Het is een ontwerpwetenschap die is gebaseerd op ethische principes. De manier van ontwerpen en keuzes die je maakt worden afgeleid van patronen die de natuur laat zien. In de natuur gaat alles vanzelf.

*Drie ethische principes:*

1. Zorg voor de aarde – het levende voedselweb. De staat waarin de bodem verkeerd is de beste maatstaf voor de gezondheid en welvaart van een maatschappij. Zorg voor de aarde zodat alle levende wezens kunnen blijven voortbestaan. Denken in zeven generaties vooruit en achteruit.
2. Zorg voor de mens – zorgen voor jezelf en verantwoordelijkheid nemen voor jezelf. Dat bouw je uit naar zorg voor je naasten en de maatschappij waarin je leeft. Zorg voor de mens zodat ze toegang hebben tot de voorzieningen die nodig zijn om te overleven: onderdak, schoon water, gezond voedsel.
3. Eerlijk delen – er is genoeg voor iedereen. We hoeven niet alles zelf te kunnen maar samen kunnen we overvloed delen. De aarde heeft limieten, de aanwezige bronnen moeten we delen met alle levende wezens op aarde.

### *De bodem*

Een gezonde bodem, daar draait het allemaal om. Zonder gezonde bodem krijg je geen gezonde en sterke planten. Kringlopen zijn belangrijk. Water en voedingsstoffen worden gerecycled.

### *Permacultuurtuinderij*

1,2 hectare grond zal permacultuurtuinderij worden. Dat betekent dat er een meerjarig voedselproductiesysteem zal worden aangelegd: fruitbomen, bessen- en notenstruiken en eetbare

vaste planten in meerdere lagen. Totdat de bomen en struiken volwaardige oogst opbrengen zullen er ook eenjarige gewassen (groente) geteeld worden.

De Eikenhof zal in voedsel voorzien voor 30 mensen.

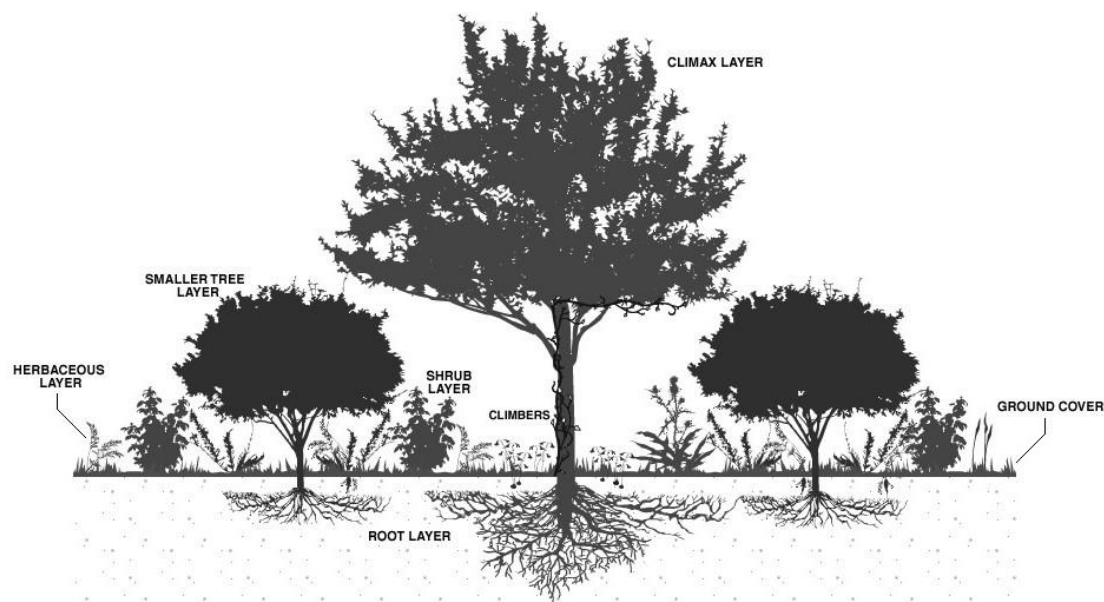
- 30 mensen voeden met groenten x 125 m<sup>2</sup> = 3750 m<sup>2</sup> eenjarige en meerjarige planten.
- 30 mensen voeden met noten, zaden, vruchten = 3750 m<sup>2</sup> voedselrandbos.

Totaal 7500 m<sup>2</sup> van totaaloppervlakte: 51.000 m<sup>2</sup>

→ 0,75 ha voedselproductie voor eigen gebruik.

→ overig; 0,45 ha voor verkoop.

De permacultuurtuinderij is opgebouwd in stroken van 10 meter breed en verschillende lagen; bomen, struiken, vaste planten, bodembedekkers, klimplanten. De stroken zijn Zuid-West naar Noord-Oost georiënteerd voor een maximale lichtopname vanwege de zonnestand. Elke strook bestaat uit fruitbomen met daaronder bes- of nootdragende struiken en een onderbeplanting van eetbare vaste planten zoals asperge en artisjok gecombineerd met eenjarige groenteteelt of eetbare wilde planen. Omdat permacultuur een andere manier van landbouw betreft hoort daar ook een andere vorm bij. Deze manier van voedsel verbouwen is een nieuwe oplossing voor kleinschalige, meerjarige, duurzame en biodiverse voedselteelt.



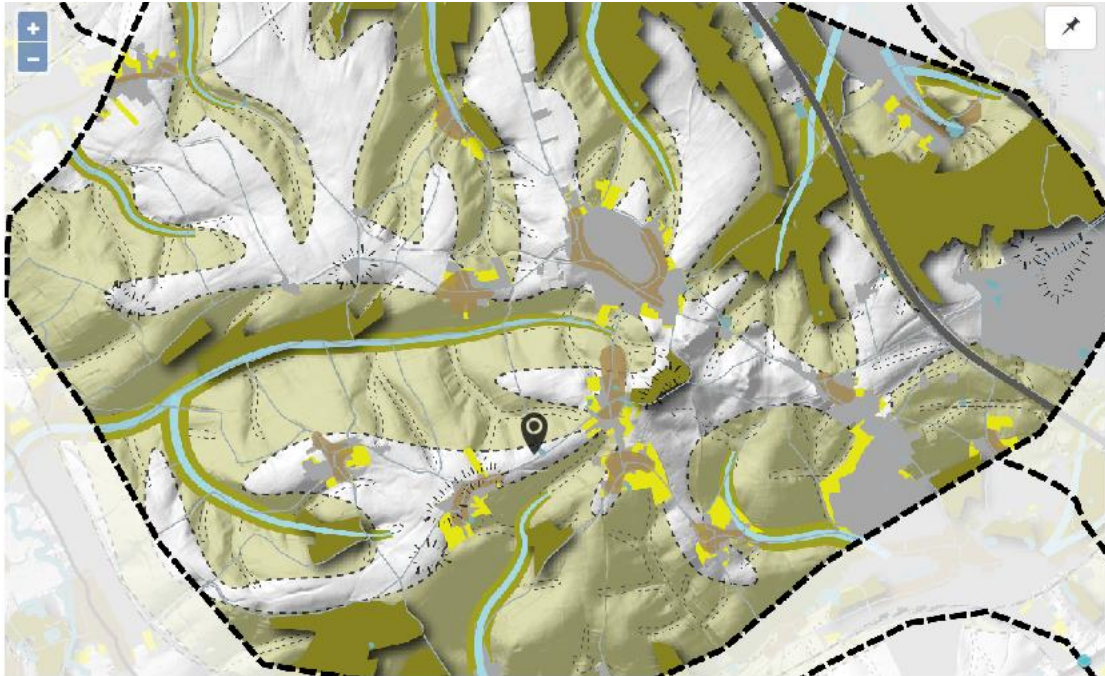
Afbeelding 7: In de permacultuur wordt gewerkt met meerdere plantlagen zoals in een natuurlijk systeem.



Afbeelding 8: Voorbeeld van een permacultuurtuinderij: Tuinderij Samenland te Sint Truiden.

## KERNKWALITEITEN NATIONAAL LANDSCHAP ZUID-LIMBURG

Het NLZL onderstreept het unieke karakter van het heuvellandschap; een landschap waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Het unieke karakter van dit landschap van plateau's, hellingen en dalen is, zoals aangegeven in het POL 2014, samen te vatten in de vier kernkwaliteiten: reliëf, groen karakter, cultuurhistorisch erfgoed en het contrast tussen open en besloten. Deze vier kernkwaliteiten bepalen samen het landschappelijk beeld van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.



Afbeelding 9: Kernkwaliteiten Limburgs landschap locatie De Eikenhof

### TOERISME EN RECREATIE

Limburg heeft op het vlak van de vrijetijdseconomie het imago van een A-merk. Met name de verblijfsrecreatie heeft door haar verschijningsvorm invloed op het landelijke gebied van het NLZL. Door de hoogteverschillen in het NLZL is bij deze vormen van recreatie het risico op verstoring van het landschap groot. Vanwege de zichtbaarheid is een goede inpassing op veel locaties niet goed mogelijk.

*Conclusie:* De ecolodges moeten landschappelijk worden ingepast in de groene gordels en mogen niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

### LANDBOUW

Karakteristiek voor Zuid-Limburg is de aanwezigheid van een grondgebonden landbouw, met akkerbouw, melkveehouderij, tuinbouw en fruitteelt. Landbouw vormt de grootste grondgebruiker in het NLZL en is niet alleen de grondlegger van het historische en huidige cultuurlandschap, maar ook een belangrijke factor in het huidige beeld en de kwaliteit van het landschap.

In het NLZL vinden er twee hoofdontwikkelingen plaats:

- Schaalvergroting in de landbouw die gepaard gaat met bouw van grote stallen en loodsen en teeltondersteunende voorzieningen, zoals hagelnetten.

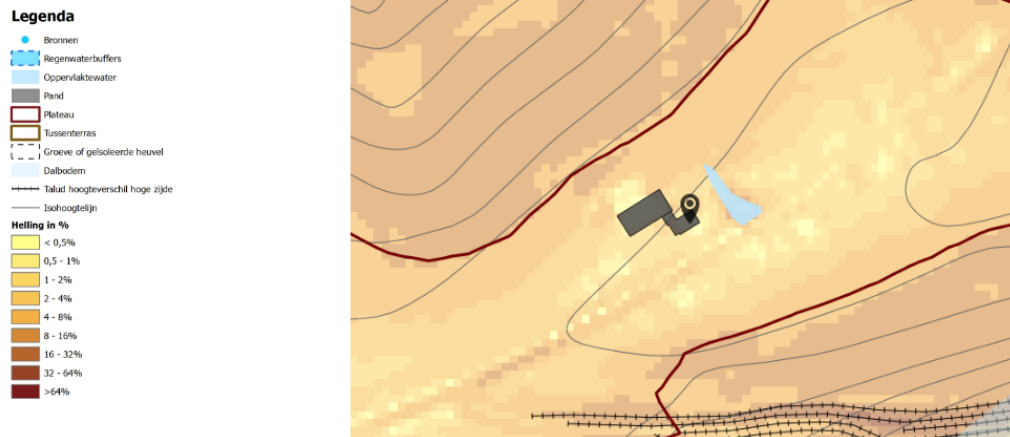
*Conclusie:* De permacultuurtuinbouw heeft geen extra grote stallen, loodsen en teeltondersteunende voorzieningen nodig. Er zal wel een kweek- en teeltkas geplaatst worden om ook in de winter in de behoefte aan groenten te voorzien.

- Verbreding van de activiteiten in de recreatieve tak.

*Conclusie:* De Eikenhof biedt activiteiten aan in de bestaande gebouwen.

## KERNKWALITEIT RELIEF

De basis van het landschap en van de drie landschapstypen wordt gevormd door het reliëf.



Afbeelding 10: Kernwaliteit reliëf De Eikenhof

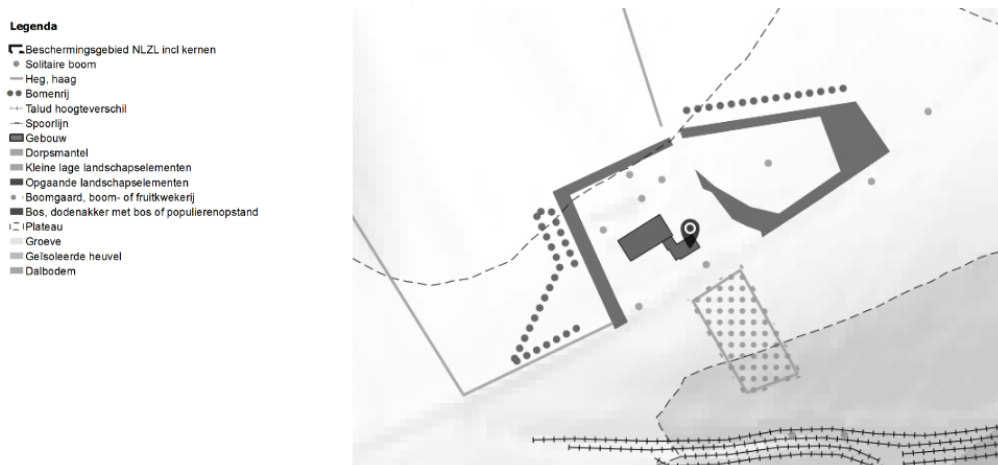
## KERNKWALITEIT CONTRAST TUSSEN OPEN EN BESLOTEN

Het contrast tussen de openheid en beslotenheid van het landschap in Zuid-Limburg is in de basis bepaald door het reliëf. Het hoogteverschil tussen het hooggelegen plateau en het lage dal zorgt voor een scala aan verschillende zichtwerkingen. Doordat het plateau relatief vlak ligt en grootschalig ontgonnen is, heeft dit samen met de verschillende ruilverkavelingen tot het huidige open beeld geleid. De contrasten tussen de weidse openheid van de glooiende hoge plateaus enerzijds en intieme ruimtes op de steile hellingen of in de dalbodems anderzijds vormen een afwisselend landschapsbeeld.

Van toepassing op De Eikenhof:

### 61 Gebiedseigen beplanting

Besteed bij het aanleggen van nieuw 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.



Afbeelding 11: Kernkwaliteit open en besloten De Eikenhof

## KERNKWALITEIT CULTUURHISTORIE

Het plateau is het laatst ontgonnen gebied. De vruchtbare maar relatief droge lössgrond bovenop het plateau is bijzonder geschikt voor akkerbouw en de ontginningswijze is bepalend geweest voor blokkavel- en wegenpatronen. Flauwe hellingen zijn door de kap van het bos geschikt gemaakt voor landbouw terwijl de steile hellingen deels onontgonnen zijn gebleven en functioneerden als houtopslag of graasgebieden.

Van toepassingen op De Eikenhof:

### 39 Parkeren in huisweide

Nieuwe parkeerfuncties kunnen worden ondergebracht in oude, bestaande huisweiden of in de vorm van nieuwe huisweiden. In combinatie met de aanplant van hoogstam en het gebruik van een groene halfverharding houden deze weiden hun klassieke karakter en vervullen ze een moderne functie.

### 51 Gebiedseigen materiaal

Het gebruik van gebiedseigen materiaal versterkt de identiteit van de streek. Op deze manier kan de bron, het ambacht en de (nieuwe) architectuur aan elkaar gekoppeld worden.

- Legenda**
- Rijksmonumenten
  - Geologisch monument
  - Politiek, juridisch**
  - andere bestuurlijke centra: laathof
  - andere bestuurlijke centra: leenhof
  - centrum van een voormalige heerlijkheid
  - Agrarisch**
  - Keeler/ poel
  - ▲ dries/ biest/ plein
  - ✦ hek/ of halbhout
  - ✦ hoogstamboomgaard
  - Wonen**
  - kasteel/ of omgracht huis
  - verhoogde woonstele
  - ▲ plaats/ markt
  - kasteel/ of omgracht huis verdwenen
  - molle
  - molle (kasteel)
  - omgracht huis
  - Waterstaatkundig**
  - nog grotendeels natuurlijke waterloop
  - wiel
  - wiel verdwenen
  - wiel herkenbaar in dijk
  - veeorde
  - Nijverheid**
  - mijnschacht (schaanbok)
  - mijnberg
  - windmolens
  - windmolens (restant)
  - windmolens verdwenen
  - watermolens verdwenen



Afbeelding 12: Kernkwaliteit cultuurhistorie De Eikenhof

## KERNKWALITEIT GROEN KARAKTER

Waar het reliëf de abiotische is van het landschap, vormt de kernkwaliteit groen karakter de biotische laag in het landschap. Het groene karakter van het NLZL is een combinatie van natuurlijke invloeden van flora en fauna en menselijke activiteit sinds de prehistorie. Het groene karakter is hierbij niet alleen belangrijk voor de ecologie van het landschap maar heeft ook een visueel aspect. Het omringende open landbouwgebied kenmerkt zich door landschapselementen zoals heggen, grasbermen, poelen en laanbeplanting.

Van toepassing op De Eikenhof:

### 61 Gebiedseigen beplanting

Besteed bij het aanleggen van nieuw 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.

### 40 Parkeren tussen de bomen

Bij recreatieve parkeerplaatsen in een bosrijk gebied is het volledige kaalkappen van een bosperceel niet noodzakelijk wanneer er in een lage dichtheid tussen de bomen geparkeerd kan worden. Op deze manier worden de auto's gecamoufleerd door de groene omgeving.

- Legenda**
- Beschermingsgebied NLZL ind kernen
  - Landschapstype: Dalbodem
  - NBP Beheertypenkaart**
  - L01 codes
  - N01 - tm N13-codes
  - N14 - tm N17-codes
  - Topografie**
  - Boom
  - Boomrij
  - Boomgaard
  - "kruis, hoge zijde"
  - Reg. haag
  - Bus
  - Bron
  - Regenwaterbuffer
  - Vektor
  - gebouwen
  - bebouwde kern
  - Dorpskern
  - Akkerland
  - Grasland
  - Heide



Afbeelding 14: Kernkwaliteit groen karakter De Eikenhof



## BEPLANTINGSLIJST

### GROENE GORDEL

#### *Bomen (inheems)*

Betula pendula	Berk
Castanea sativa	Tamme kastanje
Crataegus monogyna	Meidoorn
Prunus avium	Zoete kers
Sorbus aucuparia	Lijsterbes

#### *Struiken (inheems)*

Amelanchier lamarckii	Krentenboompje
Cornus mas	Gele kornoelje
Corylus avellana	Hazelaar
Prunus spinosa	Sleedoorn
Rhamnus frangula	Vuilboom
Rosa rugosa	Bottelroos
Rosa canina	Hondsroos
Sambucus nigra	Vlier
Viburnum opulus	Gelderse roos

### PERMACULTUURTUINDERIJ

#### *Bomen*

Malus div.	Appel
Pyrus div.	Peer
Prunus div.	Kers
Prunus div.	Abrikoos
Prunus div.	Pruim
Cydonia oblonga	Kweeper
Juglans nigra	Walnoot
Castanea sativa	Tamme kastanje
Prunus dulcis Div.	Amandel

#### *Struiken*

Amelanchier lamarckii	Krentenboompje
Cornus mas	Gele kornoelje
Cornus kousa	Japanse kornoelje
Corylus avellana	Hazelaar
Hippophae rhamnoides	Duindoorn
Lonicera caerulea	Honingbes
Prunus spinosa	Sleedoorn
Rosa rugosa	Bottelroos
Rosa canina	Hondsroos
Ribes div.	Rode bes, witte bes, zwarte bes, josta bes, kruisbes
Rubus idaeus	Framboos
Rubus fruticosus	Braam
Rubus phonicolasius	Japanse wijnbes
Sambucus nigra	Vlier
Vitis div.	Druif

## IV STAPPENPLAN

### FASE 1 – 2020 - 2021

- Verbouwen woonhuis: 4 B&B kamers
- Verbouwen schuur: voor-, achter, en zijgevels
- Vernieuwen dak schuur en plaatsen zonnepanelen
- Bouwen 2 eco-lodges
- Terreininrichting
- Aanplant permacultuurtuinderij en voedselbos

### FASE 2 – 2021 – 2022 e.v.

- Verbouwen schuur: orangerie, educatieruimte, sanitaire voorzieningen, keuken, winkel, kantoor
- Inrichten orangerie, educatieruimte, sanitaire voorzieningen, keuken, winkel, kantoor
- Bouwen 5 eco-lodges
- Terreininrichting
- Aanplant permacultuurtuinderij en voedselbos

# V BIJLAGEN

- 200707\_Eikenhof\_bestaaende situatie.jpg



- 200908\_Eikenhof\_nieuwe situatie.jpg

