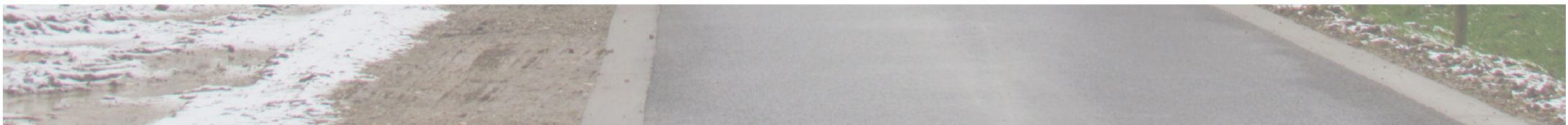




POUDEROYEN
compagnons

LANDSCHAPSPLAN BERGENHUIZEN 22 NOORBEEK

Augustus 2015





Landschapsplan Bergenhuizen 22 Noorbeek

Gemeente Eijsden-Margraten

19 februari 2015

Aangepast 13 augustus 2015

ir. Leander van Berkel bnt

ir. Gijs van der Sman

In opdracht van:

Dhr. E. Raeven

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Planlocatie	5
2. Ruimtelijke analyse	7
2.1. Context plangebied	7
2.2. Het plangebied	9
2.3. beleidskader	11
3. Landschappelijke inpassing	13
3.1. Inrichting van het erf	13
3.2. Inrichting van de paardenweiden	17



1. Inleiding

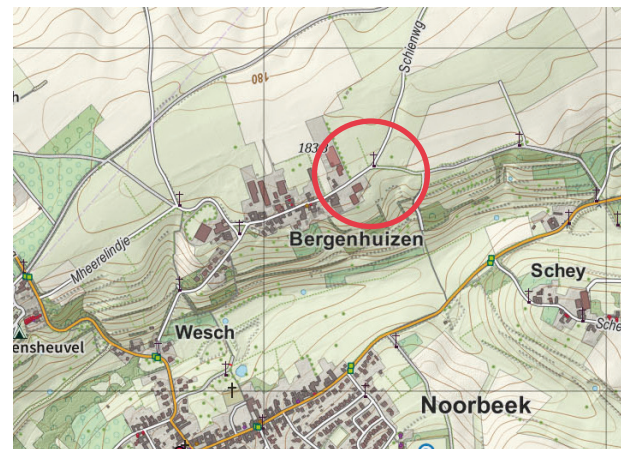
1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggend landschapsplan voor de locatie Bergenhuizen 22 te Noorbeek is het voornemen om op deze plek een paardenhouderij voor maximaal 50 paarden te realiseren. Deze plannen passen niet binnen de kaders het geldend bestemmingplan. Het bouwvlak en de bestemming dienen te worden gewijzigd, wat inhoudt dat het bestemmingsplan moet worden herzien.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw uit te werken. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke situatie en het huidige landschappelijke beleid beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

Het plangebied ligt aan de rand van Bergenhuizen, een gehucht ten noorden van de kern Noorbeek, in de gemeente Eijsden-Margraten. Bergenhuizen bestaat vrijwel uitsluitend uit een dorpslint dat eveneens Bergenhuizen heeft. De planlocatie ligt aan de zuidzijde van het lint en grenst met de achterzijde aan het dal tussen Bergenhuizen en Noorbeek.



Plangebied op de topografische kaart. (opentopo.nl)



2. Ruimtelijke analyse

2.1. Context plangebied

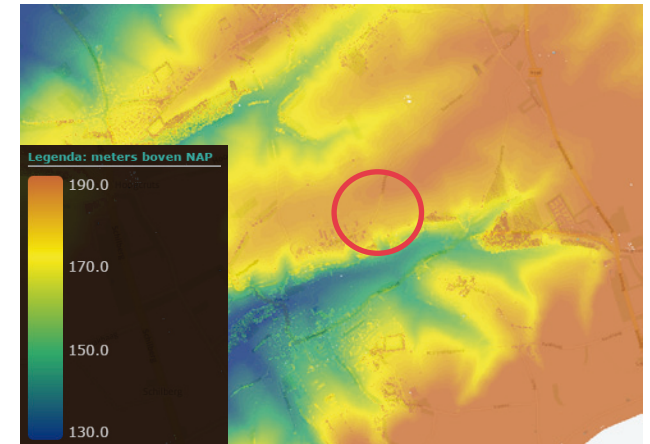
Het gehucht Bergenhuizen ligt ten noorden van Noorbeek en behoort tot de gemeente Eijsden-Margraten. Bergenhuizen bestaat grotendeels uit een gelijknamig dorpslint waaraan een verscheidenheid aan lintbebouwing staat. De bebouwing is vaak aangesloten en staat dicht op de weg. De gesloten straatwand wordt op enkele plaatsen afgewisseld met doorzichten in de vorm van erftoegangswegen of privé tuinen. Kenmerkend voor het gehucht zijn de carréboerderijen, een boerderijtype dat voornamelijk in deze regio van Nederland te vinden is. Daarnaast staan er andere karakteristieke gebouwen in het gehucht, waaronder historische bebouwing met vakwerkgevels. Achter het lint zijn vaak bedrijfsloodsen en opslagplaatsen gelegen, waarvan de bedrijfsactiviteiten overwegend agrarisch van aard zijn. Ondanks dat een aantal locaties inmiddels niet meer agrarisch in gebruik zijn, heeft Bergenhuizen nog altijd een sterk landelijke en agrarische sfeer.

Opvallend is de asymmetrische structuur van Bergenhuizen, die wordt ingegeven door de landschapelijke zonering rond het lint. Aan de noordzijde – de hoge zijde – is sprake van een plateau en relatief vlakke ligging. Hier is de verkaveling deels opstrek-

kend en zijn erven relatief diep. Daarbij staat op het erf een reeks van gebouwen, met vaak een woning aan de straat en daarachter, op een opstrekend erf, de bedrijfsgebouwen en bijgebouwen. De achterzijden van deze erven variëren sterk in diepte, waardoor een gefragmenteerde rand is ontstaan.

Aan de zuidzijde, waar ook onderhavig plangebied is gelegen, zijn kavels ondiep en is de kaveldiepte overal ongeveer gelijk. Dit komt door de landschapelijke overgang naar lagergelegen gebied. Het hoogteverloop in de vorm van relatief steile taluds en graften maakt dat de erven ondiep zijn en bebouwing nabij de weg is geconcentreerd. Erven aan de weg zijn hier veelal zowel ondiep als smal.

Dit asymmetrische beeld is de basis voor de ontwikkeling in onderhavig plangebied. Hierbij wordt voorzien in twee naast elkaar gelegen bouwvolumes die aansluiten bij de maat, korrel en diepte van erven aan de zuidzijde van Bergenhuizen.



Hoogtekaart van het plangebied (AHN.nl)



Het dorpslint Bergenhuizen.



Opstallen in het plangebied en half afgebouwde loodsen.



Zuidzijde van het plangebied met zicht op het dal.



2.2. Het plangebied

Huidige situatie van het erf

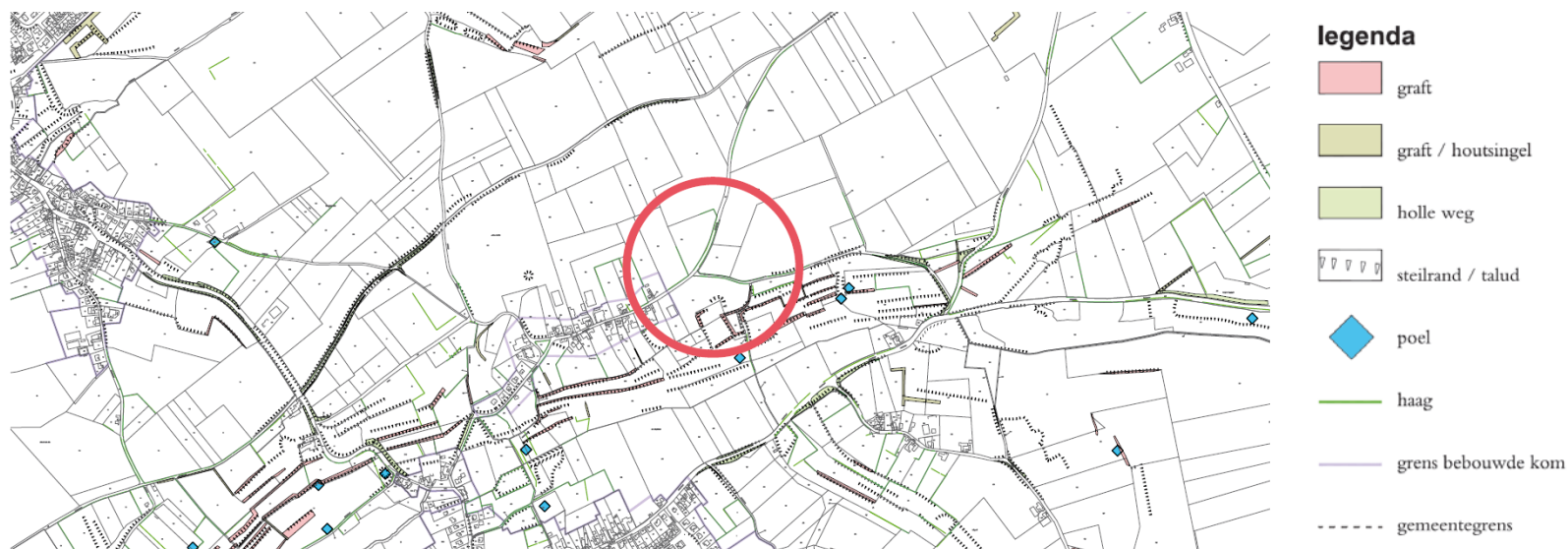
Het plangebied bestaat uit een boerenerf aan het dorpslint en enkele buiten de kern gelegen weidepercelen. Het erf ligt aan de rand van het gehucht Bergenhuizen (het is het eerste bebouwde erf aan de zuidzijde van de weg, komend uit de richting Hoogcruts) en grenst met de oost- en zuidzijde aan agrarische gronden.

Ten noorden van de locatie ligt een agrarisch bedrijf met eveneens aangrenzende agrarische gronden. Momenteel staan op het erf opstallen van een melkveebedrijf bestaande uit bedrijfsloodsen en een bedrijfswoning. Het melkveebedrijf is echter nooit volledig afgebouwd en nooit in bedrijf geweest waardoor het perceel een rommelige aanblik geeft. Tevens staat de huidige bebouwing door het ontbreken van een landschappelijke inpassing kaal in het landschap. Het zuidelijk gedeelte van het erf loopt af naar het dal dat tussen Bergenhuizen en Noorbeek ligt. Op de helling zijn diverse landschappelijke elementen te vinden zoals steilranden, bosschages en graften.

Weidepercelen

Ten oosten en zuiden van het huidige boerenerf liggen agrarische gronden die gebruikt zullen worden als paardenweiden bij onderhavige paardenhouderij. Deze weiden liggen buiten de kern, aan de kruising van de weg Bergenhuizen en de Schienweg. De oostelijke percelen liggen op een plateau en zijn in tegenstelling tot de hellingen in het dal nagenoeg vrij van opgaande beplanting. Enkel op de perceelsgrenzen en langs de wegen en paden staan geschoren meidoornhagen. Het plateau is relatief vlak en hoog gelegen waardoor het gekenmerkt wordt door het weidse open landschap met vergezichten.

Het overwegend open landschap is de basis voor het landschappelijk concept zoals is uitgewerkt in voorliggend plan. Daarbij is een duidelijk onderscheid te maken tussen de gronden zuidelijk en oostelijk van het erf. Zuidelijk van het erf zal worden aangesloten bij het relatief fijnmazige verkavelingspatroon door ook hier kleinere paardenweiden in te richten met een aantal solitaire bomen. Het oostelijke gebied is meer grootschalig verkaveld. De open structuur dient hier behouden te worden. Opgaande beplanting mag geen visueel afschermende werking hebben. Aldus worden alleen lagere hagen toegepast en hogere solitaire plantelementen (boom of kleine boomgroep) die de openheid en weidsheid respecteren. Opgaande lijnbeplantingen worden daarom niet toegepast.



Uitsnede van de kaart 'Kleine Landschapselementen'. Met name ten zuiden van het plangebied zijn veel waardevolle landschapselementen gelegen.



Uitsnede POL2014 met locatieaanduiding.

2.3. beleidskader

POL2014

Het plangebied behoort volgens de kaart van de Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) tot drie verschillende gebieden, namelijk de 'zilvergroeene landschapszone' (gronden zuidelijk van het erf en de oostzijde de Bergenhuizen, de 'bronsgroene landschapszone', (gronden zuidelijk van de Schienweg) en het 'buitengebied' (meest noordelijk gelegen gronden aan weerszijde van de Schienweg).

In de zilvergroeene landschapszone staat het benutten van kansen voor natuur centraal en wordt aangegeven waar kansen liggen voor de ontwikkeling van natuurwaarden ten behoeve van de versterking van de biodiversiteit. In de bronsgroene landschapszone dienen de landschappelijke kernkwaliteiten behouden te worden. Ontwikkelingen binnen deze zone zijn mogelijk, maar enkel indien de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden. In het bestemmingsplan buitengebied van Margraten (2009) staan de landschappelijke kwaliteiten gespecificeerd.

Het plangebied maakt tevens onderdeel uit van het beschermingsgebied van het Nationaal Landschap Zuid Limburg. Belangrijk uitgangspunt hiervoor is dat de relaties tussen het landschap en de aangrenzende stedelijke gebieden worden versterkt. Daarnaast zijn ontwikkelingen in het Nationaal Landschap mogelijk

mits de kernkwaliteiten van het landschap behouden blijven of zelfs versterkt worden.

Voorliggend plan vindt aansluiting bij dit beleid door zowel de landschappelijke als ecologische kwaliteiten te respecteren en versterken en daarnaast door een helder leesbare samenhang te creëren tussen het bebouwde erf met opstallen en de omliggende gronden.

Bestemmingsplan buitengebied (2009)

Het heuvellandschap ter plaatse kent diverse waardevolle landschapselementen waaronder graften, houtsingels, steilranden, poelen en hagen. De kaart 'kleine landschapselementen' in de bijlage van het bestemmingsplan Buitengebied (2009) van de (toenmalige) gemeente Margraten laat zien dat voornamelijk ten zuiden van het plangebied, op de helling van het dal, enkele waardevolle landschapselementen gelegen zijn. Dit zijn met name steilranden en graften. Op perceelsgrenzen en langs wegen staan karakteristieke hagen.

De landschapselementen zijn karakteristiek en waardevol voor het landschap en dienen behouden

te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. De landschapselementen die aangegeven zijn op de kaart uit de bijlage van het bestemmingsplan zijn derhalve beschermd en mogen niet zonder vergunning worden gewijzigd of verwijderd. Het behoud van deze waardevolle elementen is een belangrijk uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing van het plangebied.

Op het niveau van waardevolle landschapselementen zal een aanzienlijke versterking plaatsvinden. Dit door een inmiddels wat gefragmenteerde structuur van hagen aan te vullen en te versterken/completeren en de toevoeging van enkele solitaire bomen in lage dichtheid, die de openheid van het landschap in stand laten.

Overigens zijn in de systematiek van bovenstaande kaart alleen waardevolle lijnen en vlakelementen aangegeven. Bestaande solitaire bomen van waarde, zoals meerder knotwilgen en een bakenboom op de T-splitsing van Schienweg en Bergenhuizen, staan niet op de kaart maar zijn wel degelijk van waarde. Vandaar dat ook dergelijke elementen in het landschapsplan gespaard en toegevoegd worden.



3. Landschappelijke inpassing

Er wordt gestreefd naar behoud van de leesbaarheid van het landschap en waar nodig een versterking ervan. In het eerder beschreven beleid komt naar voren dat ontwikkelingen in het landschap zorgvuldig ingepast dienen te worden met behoud van de kernkwaliteiten. Ook dienen de waardevolle kleinschalige landschappelijke elementen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. Indien ze bij de ontwikkelingen verloren gaan, worden ze met gelijkwaardige landschappelijke kwaliteiten gecompenseerd.

De landschappelijke inpassing voor het plangebied is tweeledig. Voor de nieuwbouw op het erf is een terreininrichting opgesteld die beantwoordt aan het toekomstig gebruik maar ook aan een goede landschappelijke inpassing van het plan. Deze inrichting geldt als beleidsmatige ‘verplichting’ die als kwaliteitsverbetering nodig is bij de functionele ontwikkeling.

Daarnaast worden enkele omliggende agrarische percelen ingericht als paardenweiden. Dit betreft een conserverend gebruik waar geen landschappelijke kwaliteitsverbetering tegenover hoeft te staan. Evenwel kan ook hierbij via het spoor van vrijwilligheid gekomen worden tot versterking van het agrarisch landschap.

Hierna wordt allereerst de beleidsmatig vereiste inrichting van het erf toegelicht. Vervolgens wordt de wellicht aanvullend en op vrijwillige basis te realiseren landschappelijke inpassing van de paardenweiden besproken. Voor dit laatste deel zijn subsidietrajecten in te zetten. Beide toelichtingen worden verduidelijkt door foto's en tekeningen van de landschappelijke inpassing.

3.1. Inrichting van het erf

De huidige bebouwing op het erf wordt afgebroken en de verharding van het terrein wordt verwijderd. Vervolgens worden twee gebouwen opgericht; een bedrijfswoning met gastenverblijf en een samengesteld bedrijfsgebouw bestaande uit paardenstallen, longeerbak, rijbak, materieelstalling en opslagruimte. Beide gebouwen komen met de voorgevel aan het dorpslint van Bergenhuizen te staan, waarbij het bedrijfsgebouw licht gedraaid wordt ten opzichte van de woning. Hierdoor voegen de gebouwen zich naar het verloop van de weg en sluit de bebouwingsritmiek in diepte van de bebouwing aan op de stedenbouwkundige structuur aan de zuidzijde van Bergenhuizen.

De bouwvolumes bestaan uit eenvoudige en leesbare gebouwen met samengestelde kappen (zadeldaken als basis). Dit sluit aan bij het bebouwingsbeeld binnen Bergenhuizen, waar dergelijk samengestelde

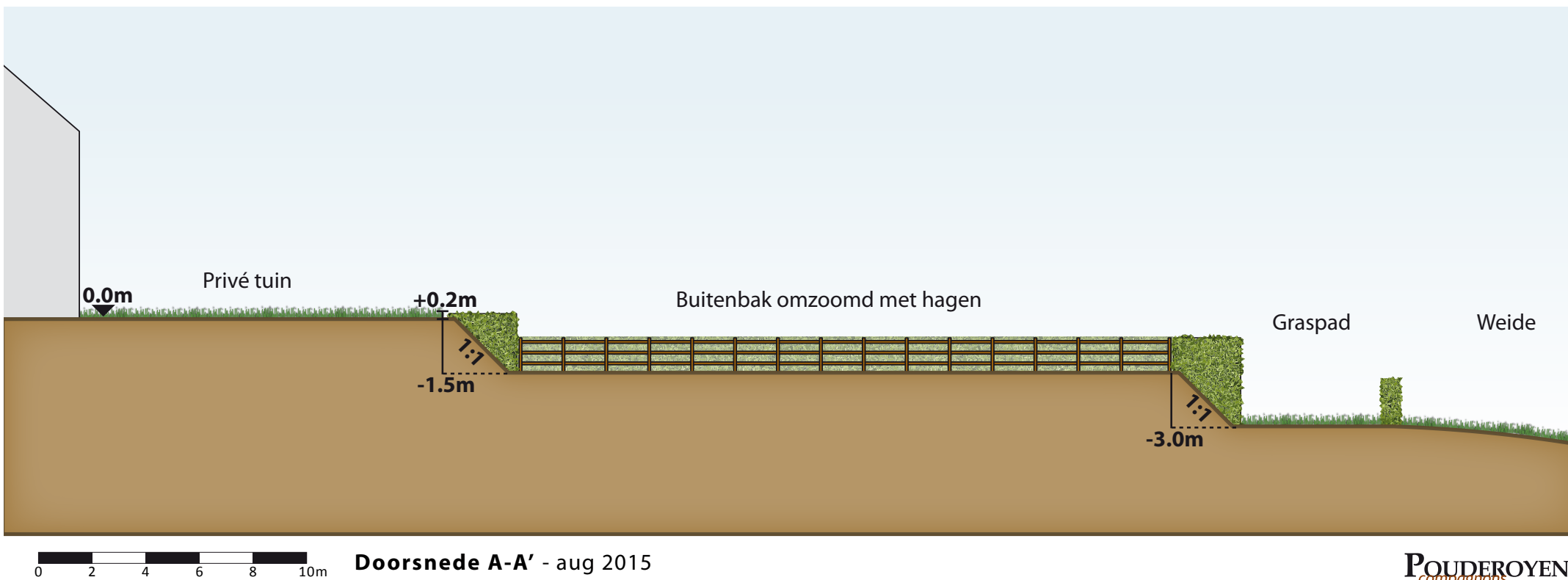
gebouwen, al dan niet in carrévorm, typerend zijn. De keuze om in dit plan twee gebouwen naast elkaar te plaatsen in plaats van achter elkaar, sluit aan bij de in de analyse beschreven stedenbouwkundige kenmerken van het bebouwingslint.

Ontsluiting van het erf

Tussen beide gebouwen worden aan weerszijde van een kleine weide twee opritten aangelegd. Twee verbindingen tussen de opritten zorgen ervoor dat bestemmingsverkeer kan keren op het terrein. Rondom het bedrijfsgebouw wordt eveneens verharding aangebracht ten behoeve van de af- en aanvoer van paarden, voeder, mest en andere bedrijfsmiddelen. De gedeeltes van de verharding die extensief gebruikt zullen worden, worden voorzien van grastegels. Dit zorgt voor een groen aanzicht van het terrein maar de ondergrond wordt niet kapot gereden als deze incidenteel wordt gebruikt voor verkeer. De overige verharding wordt uitgevoerd met een gebakken klinker die de agrarische karakteristiek versterkt.

Het terreinverloop en de buitenrijbak

Aan de achterzijde op het erf wordt een buitenrijbak van 25x60 meter aangelegd. De rijbak komt als zelfstandig element op het erf te liggen, ruimtelijk los van bebouwing en weiden. De rijbak wordt omgeven door een houten hekwerk, welke vervolgens grotendeels



uit het zicht verdwijnt door de geschoren beukenhaag die rondom de bak wordt aangeplant. Met de rijbak en de hagen, die worden geplant op taluds wordt de overbrugging van de hoogteverschillen in het terrein dusdanig benut, dat de rijbak als element volledig aan het zicht onttrokken wordt. De rijbak moet vlak komen te liggen. Om dit te bereiken, wordt het onregelmatige hoogteverloop van het huidige terrein aangepast, waarbij een terrasvormige tussenplateau ontstaat. Om het grondverzet te minimaliseren wordt het reliëf trapsgewijs overbrugt op basis van een gesloten grondbalans. Ten zuiden van de privétuin het terrein afgegraven tot maximaal ongeveer 2.0 meter onder het peil van de tuin. Het talud met een helling van 1:1, wordt beplant met een geschoren blokhaag van beuken zodat het hoogteverschil wordt opgevangen in de aanplant. Door de verdiepte ligging van de buitenrijbak blijft het zicht op het dal vanaf de weg (voor zover daar sprake van is) en vanuit de bedrijfs-woning en de tuin behouden.

Aan de zuidzijde van de buitenrijbak wordt het terrein opgehoogd tot een hoogte van 2.0 meter onder het peil van de tuin, om zo een vlak liggende buitenrijbak te kunnen realiseren. Ook op deze plek wordt het talud opgevangen door een geschoren blokhaag van beuken. Ten zuiden van het talud wordt op een peil van 4.0 meter onder het peil van de tuin een graspad

aangelegd op het bestaande maaiveldniveau. Ook zuidelijk daarvan behoudt het terrein zijn natuurlijke verloop op de helling van het dal.

Het hiervoor beschreven principe van de buitenrijbak en het terreinverloop wordt verduidelijkt in nevenstaande doorsnede.

Beplanting op het erf

Het beeld van het erf wordt bepaald door de aanplant van geschoren hagen. Het gebruik van hagen op (perceels-)scheidingen sluit aan bij de veelvuldige toepassing van geschoren hagen in Bergenhuizen en het omliggende landschap. Daarnaast versterkt dit het landelijke karakter van het erf en zorgt het voor natuurlijke scheidingen tussen percelen en paden.

Aan de wegzijde worden vier iepen (*Ulmus Colomella*) aangeplant, zodat het zicht op de gevel van het bedrijfsgebouw wordt gebroken, maar niet geheel wordt ontnomen. Aan de oostzijde van de nieuwbouw worden hoogstam kersenbomen aangeplant om het zicht op de zijgevel te verzachten.

Op het terrein worden twee soorten hagen toegepast. Op het privégedeelte van het erf, het gedeelte rondom de bedrijfswoning met gastenverblijven, worden beukenhagen toegepast. Ook rondom de

buitenrijbak worden beukenhagen geplant omdat dit type haag zich eenvoudiger laat vormen naar de beoogde strakke blokhagen op de taluds.

De geschoren beukenhaag staat symbool voor het meest culturele deel van het ensemble, waar tuin-vorming en private ruimten bij de woning zijn vormgegeven.

Het agrarische deel van het erf, het gedeelte met het bedrijfsgebouw en de aangrenzende paardenweiden, wordt beplant met meidoornhagen. Deze vormen de fysieke en visuele afbakening van het erf naar zowel de weg als de omliggende weiden.

Om paarden te kunnen houden, dienen relatief stevige terreinafsteringen aangebracht te worden, zowel op het erf als rond de omliggende paardenweiden. Initiatiefnemers wensen echter dat niet de terreinafscheidingen beeldbepalend zijn in het landelijk gebied, maar hagen. Vandaar dat initiatiefnemers alle terreinafschermingen zullen integreren in de aan te planten meidoornhagen. De hagen groeien rondom een hekwerk, zodat er een stevige afscheiding voor paarden ontstaat met een groen karakter. Voor de verplaatsing van de paarden tussen de weiden, de buitenrijbak en de stallen worden graspaden aangelegd waarbij de in de hagen op diverse plaatsen klaphekken worden geplaatst om de een doorgang mogelijk te maken.



3.2. Inrichting van de paardenweiden

Ten oosten van het erf, buiten de kern van Bergenhuizen, liggen agrarische gronden die ingericht zullen worden als paardenweiden. Ook de percelen ten zuiden van het erf zullen hiervoor gebruikt worden. De gronden ten oosten van het erf liggen op een relatief vlak plateau met slechts op enkele plaatsen opgaande, solitaire beplanting. De aaneengesloten percelen zullen opgedeeld worden in een aantal paardenweiden van verschillende oppervlaktes. Aan de zijde van de Schienweg en de weg Bergenhuizen komen vier percelen van circa 1,0 hectare. Verderop op het plateau gelegen worden drie weides aangelegd van circa 1,5 – 2,5 hectare. De percelen ten zuiden van het erf zijn met een oppervlakte van circa 0,15 – 0,25 ha een stuk kleiner. Deze afmetingen zijn passender bij de kleinschaligheid van de huiskavels bij boerderijen in het gehucht en de waardevolle landschappelijke elementen in het dal ten zuiden van deze weiden. Deze kleine weiden worden traditioneel gebruikt voor het weiden van jongvee. Dit beeld komt ook in de beoogde bedrijfsvoering van de paardenhouderij terug. Paarden die veel aandacht en toezicht vereisen, worden geweid op de huisweiden, de overige paarden op de grotere weiden die op grotere afstand van de boerderij liggen.

In overeenstemming met het agrarische deel van het erf worden de paardenweiden omzoomd met hekwerken die overgroeien met meidoornhagen. De hagen worden vervolgens geschoren zodat strakke erfafscheidingen ontstaan. De toepassing van hagen sluit aan op de aanwezige hagen in het omliggende gebied. Met name langs de (agrarische) wegen is dit principe van geschoren hagen veelvuldig toegepast. Het zorgt daarmee voor een groene inbedding van de weiden en vormt een aanvulling op de landschappelijke elementen in het buitengebied. Het is hierbij van belang dat de hagen niet hoger worden dan 1,30 meter, om zo het zicht over het plateau en het dal te behouden. Deze hoogte is evenwel voldoende om als goede veekering te dienen.

Door de bestaande wegen in het gebied tweezijdig te voorzien van deze hagen, wordt het aanwezige beeld van lichte terreinglooingen en slingerend wegbeloop visueel geaccentueerd. De wegen krijgen hiermee een mooi landelijk profiel zonder dat de vergezichten op het plateau zullen wijzigen.



Hekwerken omgroeid met hagen.

Binnen de filosofie van de initiatiefnemers past een bedrijfsvoering met veel weidegang in een relatief natuurlijk habitat. Om dit te bereiken, is het wenselijk dat paarden gedurende langere perioden in de weiden kunnen verblijven. Daarvoor is beperkt schuilgelegenheid en een beperkt aantal schaduwplekken noodzakelijk. Deze schaduwplekken ontstaan primair door gebruik te maken van enkele bestaande solitairen in het plangebied, die reeds een landschappelijke waarde vertegenwoordigen. Aldus worden een kers, enkele wilgen en een walnoot behouden.

Waar nodig worden enkele solitaires toegevoegd, evenwel met een grote onderlinge afstand en in minimaal benodigde aantallen. Het doel is dat in iedere weide minimaal 1 schaduwplek onder een boom wordt gecreëerd, maar dat tegelijkertijd de openheid geborgd wordt door zo min mogelijk bomen aan te planten.

Op het plateau worden daarom verspreid over de percelen slechts enkele bomen aangeplant. Op twee strategisch bepaalde plaatsen waar meerdere weiden bediend kunnen worden, worden twee schuilstallen van 18 m² opgericht. De stallen zijn vanuit alle aangrenzende weiden middels klaphekken bereikbaar en worden landschappelijk ingebed met meidoornhagen en enkele bomen. Het samenspel van de hagen, de bomen en de stal zorgen ervoor dat een beeld ontstaat van kleinschalige clumps in het open landschap.

Rondom het geheel van paardenweiden op het plateau wordt een graspad aangelegd van ongeveer 3,0 meter breed zodat alle weiden te bereiken zijn zonder een andere weide te doorkruizen. Tevens maakt dit een rondgang met paarden mogelijk, wat in het kader van training en africhting noodzakelijk is binnen de bedrijfsvoering. In de weide ten oosten van het bedrijfsgebouw, op het laagste punt van het terrein, wordt een poel aangelegd voor de waterberging. De poel wordt omgeven door meidoornhagen met afrastering zodat de paarden er niet bij kunnen.

Bomenlijst voor het erf

Latijnse naam	Ned. Naam	Aantal (st)	Plantmaat (cm)
<i>Ulmus columella</i>	<i>Iep</i>	4	14-16
<i>Prunus avium</i>	Zoete kers (hoogstam)	9	20-25



POUDEROYEN
compagnons