



boerenverstand én meer!



Landschappelijk inpassingsplan Moerslag 32, Sint Geertruid

Opdrachtgever: Ubaghs Beheer BV – Dhr. M. Ubaghs
Moerslag 32 – 6265 NC Sint Geertruid

Opgesteld door: Agron Advies
Koppelstraat 95 - 5741 GB Beek en Donk
Datum rapportage: 06-07-2016

1. AANLEIDING

Ubaghs Beheer BV exploiteert op de locatie Moerslag 32 te Sint Geertruid een recreatiebedrijf (Landgoed Moerslag) bestaande uit vakantiewoningen binnen een carréboerderij en een boerderijcamping met een agrarische neventak (boomkwekerij met landschapsbeheer en hoveniersbedrijf). De initiatiefnemer is voornemens het bedrijf uit te breiden met een vijftal “Natuurlofts™”, een ontbijtruimte binnen de bestaande veldschuur, de bouw van een nieuwe veldschuur (ten behoeve van de agrarische neventak), de realisatie van extra parkeerplaatsen en een fietsenstalling. Een gedeelte van het kampeerterrein wordt verplaatst naar de zuidzijde van het plangebied in verband met de realisatie van de Natuurlofts™ (zie figuur 2).

Daarnaast wordt het bouwvlak (waarbinnen de carréboerderij en de ontbijtruimte zijn gelegen) van vorm veranderd; het bouwvlak voor de ontbijtruimte wordt losgekoppeld van het bouwvlak van de boerderij. De totale oppervlakte van beide bouwvlakken is niet groter dan het huidige bouwvlak.

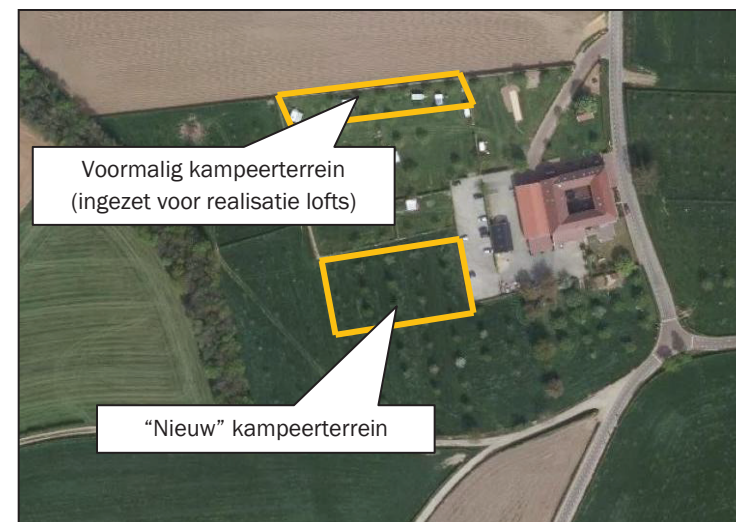
De ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing.

Op de locatie is deels het bestemmingsplan “Moerslag 32 te Sint Geertruid” en deels het bestemmingsplan “Buitengebied Margraten” van toepassing, zie figuur 1. De beoogde ontwikkeling wordt niet mogelijk gemaakt binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan een bestemmingsplanprocedure worden opgestart voor het wijzigen van de bestemmingen ter plaatse. Bij onderhavige bestemmingswijziging moet worden voldaan aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM – bouwen in het buitengebied); “Module 2 - Gebiedseigen recreatie + toerisme”.

Deze rapportage vormt de onderbouwing voor het landschappelijk inpassingsplan op de locatie Moerslag 32 te Sint Geertruid.



Figuur 1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2: Locatie verplaatsing kampeerterrein

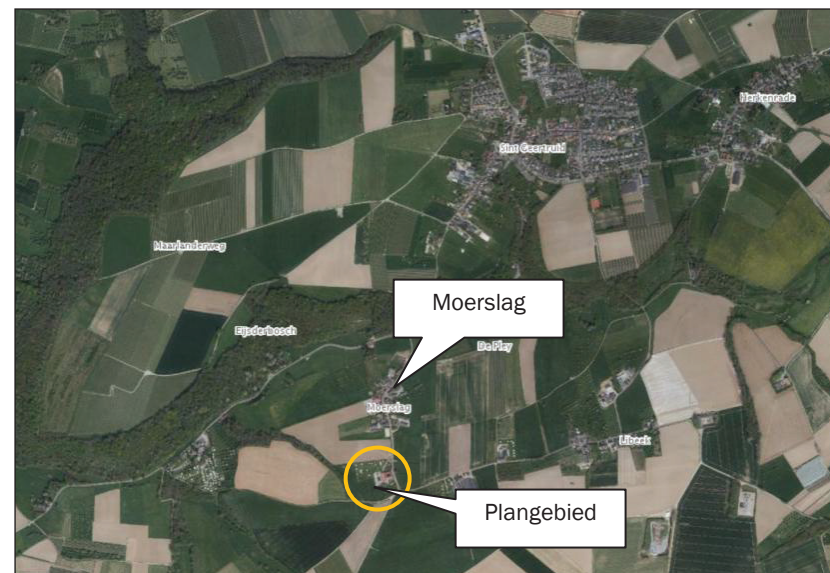
2. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het buurtschap Moerslag (zie figuur 3) en is gesitueerd nabij de overgang van een plateau naar een in noordwestelijke richting dalende helling (panorama droogdal). Het buurtschap Moerslag is gelegen op deze helling. Van oudsher was dit buurtschap voornamelijk omringd door hoogstamfruitboomgaarden, zie figuur 4. De fruitgaarden zijn grotendeels verdwenen, maar binnen het plangebied en ten zuidoosten nog wel zichtbaar en aanwezig. Deze zijn gezamenlijk met de carréboerderij binnen het plangebied aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle elementen, die onderdeel uitmaken van het beschermde dorpsgezicht Moerslag.

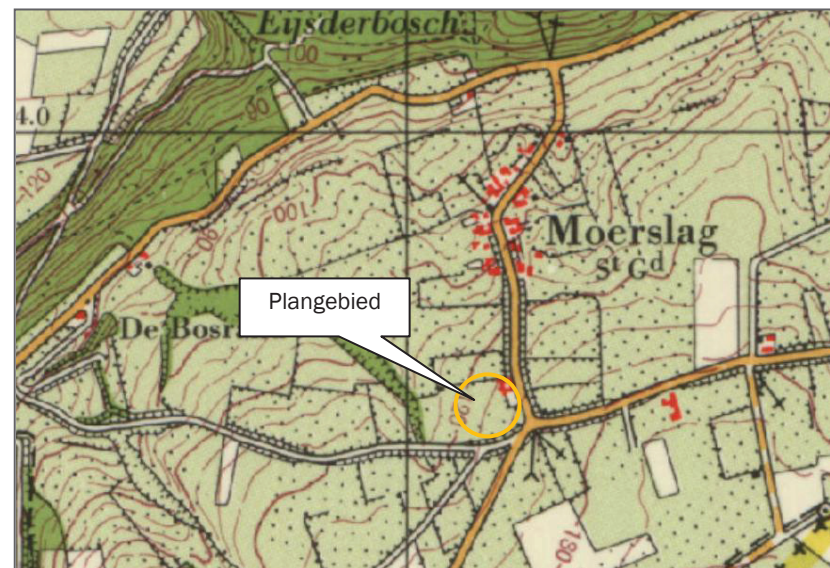
Binnen het plangebied bevinden zich een boerderijcamping, een carréboerderij (met in pandig de bedrijfswoning, vakantiewoningen en sanitaire voorzieningen voor de camping), een agrarische loods en een veldschuur. De huidige bebouwing in het plangebied is qua vormgeving, maat en schaal als gebiedseigen en bij de context passend te kenschetsen.

De bestaande bebouwing wordt omgeven door deels oudere en deels recentere geplante hoogstamfruitbomen en hagen (meidoorn, haagbeuk en beuk). De beplanting sluit aan bij de landschapsstructuur in de omgeving, zie hoofdstuk 3.

Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied en gedeeltelijk gelegen (de uiterst westelijk gelegen fruitboomgaard) binnen een beschermingszone die dient voor de lager gelegen gebieden (beek- en droogdalen). De huidige activiteiten hebben geen invloed op de grondwaterstand of -kwaliteit.



Figuur 3: Uitsnede luchtfoto omgeving plangebied (bron: pdokviewer)



Figuur 4: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

3. KENMERKEN OMGEVING

De provincie heeft in haar beleid kernwaarden toegekend aan het Nationaal Landschap Zuid-Limburg om te komen tot behoud, beheer en ontwikkeling van het Nationaal Landschap en een vergroting van de beleevingsmogelijkheden. Deze zijn op hoofdlijnen verwerkt in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014), welke op 12 december 2014 is vastgesteld. Hieronder wordt ingegaan op de vier landschappelijke kernkwaliteiten van de omgeving.

1. Reliëf

De hogere gedeelten in de omgeving van het plangebied zijn kenbaar doordat deze zijn begroeid met bos en/of struweel. Dit is de beboste helling (Het Savelsbos, Natura2000-gebied) aan de noordzijde en het met bos en struweel begroeide droogdal aan de westzijde. Het buurtschap Moerslag is ook gelegen op een helling. De (panorama)droogdalen (lagere gedeelten) bestaan overwegend uit landbouwgrond (gras, bouwland of fruitgaard). Een droogdal is onder andere gelegen ten noorden van het plangebied. Een duidelijk reliëf (graft) is ook zichtbaar ter plaatse van Natuurlofts™, op de overgang van de fruitboomgaard naar de landbouwgronden. De carréboerderij is gelegen op een heuvel. Over het gehele plangebied blijft de boerderij zichtbaar.

2. Cultuurhistorisch erfgoed

De carréboerderij binnen het plangebied is als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt en tevens als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. Het plangebied maakt daarnaast ook deel uit van het beschermd dorpsgezicht Moerslag. De kern bevat een oud en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed welke wordt beschermd. Ook de fruitboomgaarden op de locatie zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen. Deze zijn kenmerkend voor het Zuid-Limburgse kleinschalige lösslandschap en komen elders in het land weinig voor. De carréboerderij is onlosmakelijk verbonden met de haagstructuren binnen het plangebied.

3. Groen karakter

In samenhang met de ondergrond, reliëf, bodemgebruik en klimaat heeft Zuid-Limburg nationaal uniek voorkomende planten- en diersoorten en leefgemeenschappen die bijdragen aan het groene karakter.

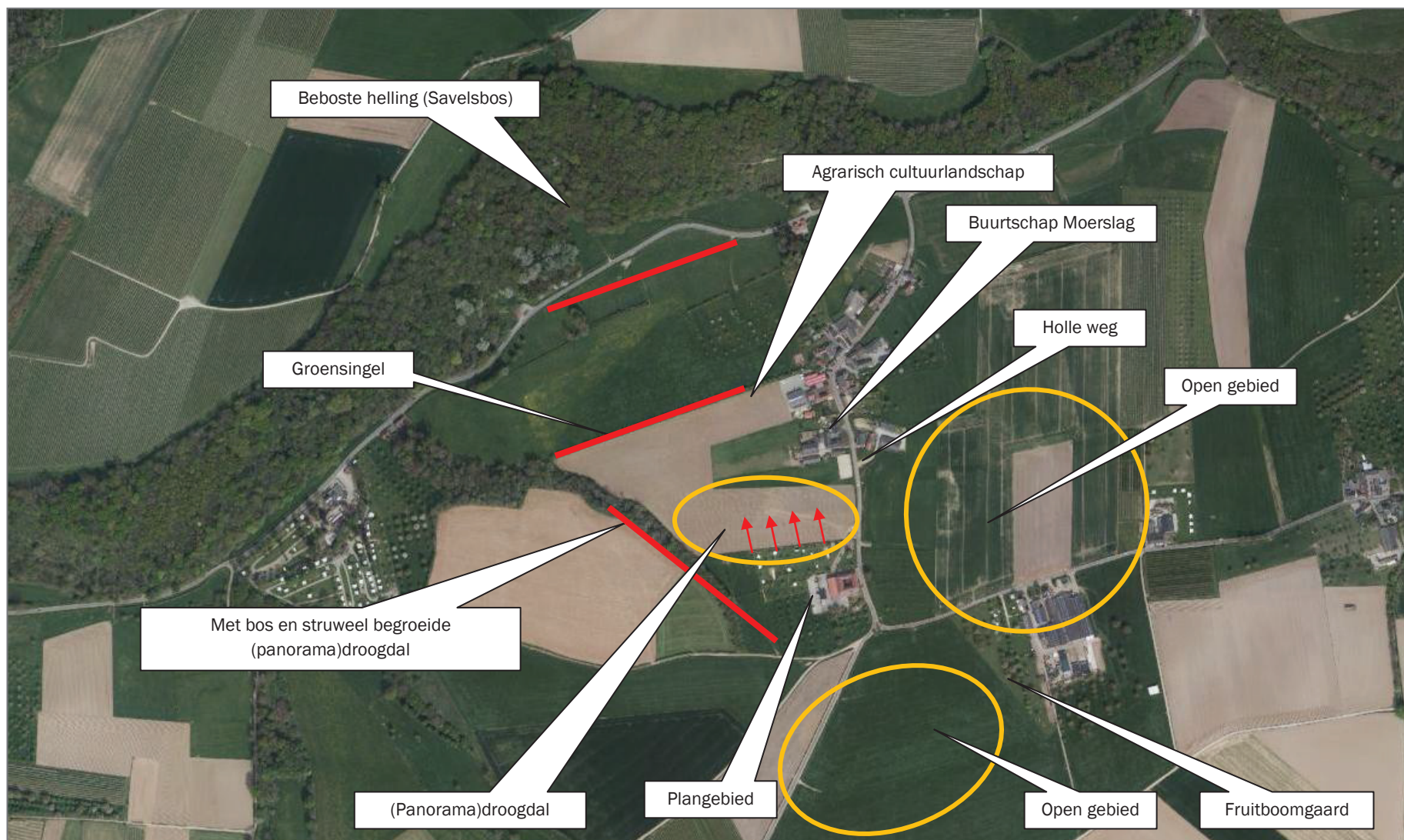
De beboste hellingen, kruidenrijke akkerranden, weides en akkerbouw in de droogdalen, boomgaarden en hagen zijn kenmerkend voor het Zuid-Limburgs landschap. De boomgaarden en hagen komen voornamelijk voor in- en rondom het erf. Kenmerkende soorten hierbij zijn: fruitbomen, meidoorn, beuk, haagbeuk en veldesdoorn.

4. Open-besloten

Een karakteristieke visueel-landschappelijke waarde voor Zuid-Limburg is de openheid van de plateaus versus de beslotenheid van dorpen en dalen. Op de open plateaus liggen de woonkernen in een schil van heggen en hoogstamboomgaarden. Een gedeelte van fruitboomgaarden rondom het plangebied zijn in de loop der jaren verdwenen, waardoor het gebied een meer open karakter heeft gekregen.

x De (droog)dalen en de daarbij horende hellingen hebben door de begroeiing, de talrijke kleine landschapselementen en het cultuurhistorisch erfgoed een sterk besloten karakter. Dit vergroot de diversiteit en aantrekkelijkheid van het gebied.

Op figuur 5 zijn de ruimtelijke kenmerken van het gebied weergegeven.



Figuur 5: Ruimtelijke kenmerken omgeving plangebied

4. FOTO'S PLANGEBIED EN OMGEVING



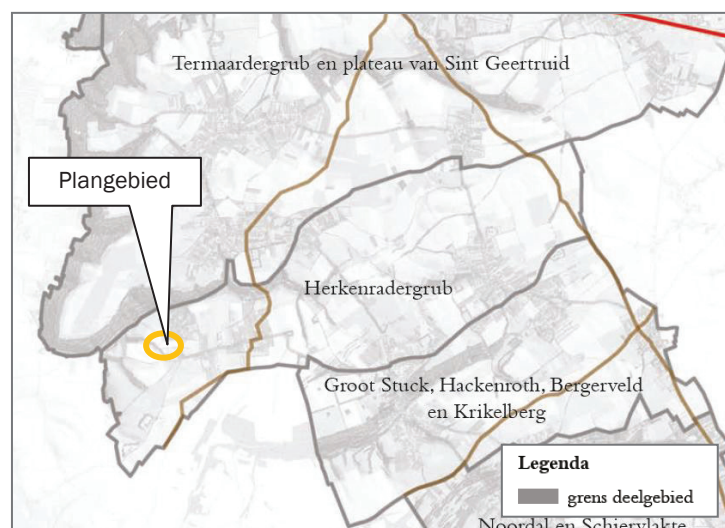
Bron: 'Gecamoufleerd recreëren in natuurlofts™'

5. RELEVANT BELEID

Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan zijn het Landschapsontwikkelingsplan “Buiten-gewoon Margraten” en het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu als uitgangspunt genomen.

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

In het kader van het landschapsontwikkelingsplan “Buitengewoon Margraten” van 3 september 2009 is het plangebied gelegen binnen het deelgebied Herkenradergrub, zie figuur 6.



Figuur 6: Uitsnede kaart deelgebieden Landschapsontwikkelingsplan "Buiten-gewoon Margraten"

Dit deelgebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van oud cultuurlandschap en beboste hellingen. De hellingen worden doorsneden door grubben (laagten die zijn uitgeslepen door regen- en smeltwater dat van het plateau afstroomt) en holle wegen. Gestimuleerd wordt karakteristieke erfbeplanting rondom

bedrijven aan te leggen en/of te herstellen. Dit kan in de vorm van bomenrijen/groepen, boomgaarden of houtsingels. Van oudsher waren de kernen voornamelijk omringd door hoogstamfruitboomgaarden omzoomd door hagen. Hiermee wordt het kleinschalige karakter van het gebied versterkt. Het is niet wenselijk de bebouwing aan vier zijden in te sluiten in beplantingen en geheel te isoleren van de omgeving. Het is van belang dat erosie wordt voorkomen door beplanting aan te leggen op de flanken van de holle wegen en hellingen. De aanleg van ruigtestroken, bloemrijke bermen/akkerranden kunnen hier een bijdrage aan leveren. Het is wenselijk dat de overgang van bos naar agrarisch gebied vloeiender verloopt. Dit kan door middel van een mantel- en zoomvegetatie. Aansluiting dient te worden gezocht binnen de voorkomende beplantingssoorten in de omgeving.

LIMBURGS KWALITEITSMENU EN 'GEMEENTELIJK KWALITEITSMENU EIJSDEN-MARGRATEN 2013'

Onderhavig planvoornemen voorziet in een uitbreiding van het recreatiebedrijf met vijf Natuurlofts™, een fietsenstalling, parkeerplaatsen en een veldschuur. Daarnaast wordt de functie van de bestaande veldschuur gewijzigd in een ontbijtruimte voor de gasten van de vakantiewoningen. Voor onderhavig planvoornemen geldt een kwaliteitsbeleid. Dit houdt in, dat ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Bij campings wordt de toepassing van een minimumverhouding groen ten opzichte van rood geadviseerd. Als richtlijn wordt in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu de verhouding 1:5 aangehouden. Het groen wordt daarbij bestemd en beschermd.

In totaal wordt 1.089,80 m² nieuw verhard oppervlak gerealiseerd, zie onderstaande tabel. De fietsenstalling wordt gerealiseerd ter plaatse van reeds aanwezige verharding. Derhalve is deze niet meegenomen in de toename aan verhard oppervlak.

De wijziging van het bouwvlak ten behoeve van de ontbijtruimte (loskoppeling van het bouwvlak van de boerderij) heeft geen invloed op de totale oppervlakte van het verhard oppervlak; ter plaatse van dit bouwvlak is het terrein reeds verhard. Deze wordt dan ook niet meegenomen in de berekening.

Toename verhard oppervlak	Oppervlakte
Veldschuur (16x6 meter)	96 m ²
Natuurlofts™ 5 stuks (15x7 meter) inclusief het gedeeltelijk overdekt terras (3,6x3,6 meter)	590 m ²
Halfverharding (parkeerplaats, terras en oprit Natuurlofts™)	404 m ²
Totaal toename	1.090 m²

Dit betekent dat er 5.450 m² aan groen gerealiseerd moet worden.



6. BEOOGDE SITUATIE

PROGRAMMA VAN EISEN/WENSEN

Om de Natuurlofts™ een passend uitzicht te kunnen bieden is het wenselijk de ruimte ten noorden van de planlocatie richting het Savelsbos vrij te houden. Het is daarnaast wenselijk een geleidelijke overgang te creëren van het cultuurlandschap richting het beboste droogdal en de hellingen. Dit kan middels een mantel-zoomvegetatie. Het is niet wenselijk de bebouwing geheel in te sluiten. Vanuit de holle wegen zijn de Natuurlofts™ en de veldschuur nauwelijks zichtbaar. Het heeft daarom de voorkeur om de veldschuur enkel in te passen door middel van hagen en knotessen. De beplantingskeuze dient aan te sluiten bij de bestaande beplantingssoorten binnen het plangebied en in de omgeving.

VISIE

Het creëren van exclusieve vakantiewoningen waarin de beleving van de omgeving centraal staat. Het is van belang dat de woningen ecologisch en duurzaam worden gebouwd, gebruik makend van goede isolatie, natuurlijke energiebronnen (zonnepanelen geïntegreerd in de architectuur, water- en luchtleidingen in de grond, aardwarmte/bodemenergie) en waterbesparingsmaatregelen (hergebruik van hemelwater). De bebouwing is ondergeschikt en gecamoufleerd door groen. De Natuurlofts™ vallen nagenoeg niet op door gebruik te maken van streek-eigen materialen en zo natuurlijk mogelijke erfbeplanting die aansluit bij de landschappelijk kenmerken van de omgeving.

NATUURLOFTS™

Er worden vijf Natuurlofts™ gerealiseerd aan de noordzijde van het plangebied. De lofts zijn een locatie specifiek-eigen uniek concept van wonen in en onderdeel van het landschap, ontwikkeld door Ubaghs Beheer BV. De Natuurlofts™ zijn geïnspireerd op het concept “Sea Ranch”. Hier is de bebouwing onderdeel van het landschap en de natuur, zie figuur 7. De bebouwing is ondergeschikt en gecamoufleerd door groen in de vorm van hagen en ruigte. De lofts worden gedeeltelijk verdiept in het landschap

aangebracht en ingepast, gebruikmakend van hoogteverschillen. Refererend aan boerenschuren en geïnspireerd door de “Sea Ranch” is het materiaalgebruik (streek)eigen en sluit het zoveel mogelijk aan bij de omgeving. Het zijn materialen die volgens het Japanse principe “wabi-sabi” mooi verouderen. Te denken aan hout en natuursteen. Wabi staat voor eenvoud, onbevangenheid en rust. Sabi is de acceptatie dat niet alles hetzelfde blijft, verandert en haar einde kent. Een loft is een grote woonruimte, doorgaans te vinden in industriële gebouwen, die bestaat uit één ruimte die de bewoner naar eigen inzicht kan indelen. Karakteristiek zijn de hoge woonruimte met grote ramen, steunbalken of kolommen die de vloeren en het dak dragen. De Natuurlofts™ zijn hierop gebaseerd en in kleinere vorm terug te vinden op Landgoed Moerslag.

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een groen dak, in combinatie met de geïntegreerde zonnepanelen.

Bij de Natuurlofts™ worden parkeerplaatsen in halfverharding aangelegd voor de gasten. Daarnaast wordt voor de verharding rondom de lofts gebruik gemaakt van halfverharding.

De Natuurlofts™ zijn uniek in de omgeving, maar sluiten qua uitstraling aan op de bestaande landschappelijke bebouwingsstructuren: boerenschuren in het landschap.

In onderhavige rapportage zijn sfeer- en referentiebeelden opgenomen waarin het concept Natuurlofts™ in beeld wordt gebracht (zie hoofdstuk 11).



Figuur 7: "Sea Ranch" lodge (bron: tripadvisor)

VELDSCHUUR EN PARKEERPLAATSEN

De nieuwe veldschuur is identiek aan de bestaande veldschuur, zie figuur 8. Aan de zuidzijde van de nieuwe veldschuur wordt een parkeerplaats gerealiseerd van halfverharding, welke perfect past bij de setting.



Figuur 8: Bestaande veldschuur (wordt ontbijtruimte) (bron: eigen foto)

EDUCATIE

De Natuurlofts™ staan in directe verbinding met de natuur. Naast het landschap worden ook de Mergelland Hoen, pluk- en moestuin onderdeel van de ruimtelijke beleving. Er is geen grens tussen wonen en natuur. De Mergelland Hoen staat symbool voor grensoverschrijdende, Euregionale ontwikkelingen op sociaal, cultureel, landschappelijk, economisch en onderwijsgebied die door stichting 'Genootschap Herve / Mergelland Hoen' tot stand worden gebracht. Het Herve of Mergelland Hoen, tot voor kort een uitstervend ras, komt voornamelijk van oudsher voor in de Waals-Duits-Limburgse driehoek en geldt in deze gebieden als herkenbaar en waardevol levend erfgoed. Op de planlocatie kunnen recreanten op interactieve wijze kennismaken met het Mergelland Hoen. Er worden creatieve en innovatieve hoenderhokken geplaatst in en rondom de Natuurlofts™. De beleving vanuit de Natuurlofts™ wordt versterkt doordat koeien de mogelijkheid hebben vanuit westelijk gelegen boomgaard de weide voor de lofts te begrazen. De moes- en pluktuin met "vergeten groenten" en streekeigen fruitsoorten aan de zuidzijde van de Natuurlofts™ versterkt eveneens de beleving. Het is de bedoeling dat

de recreant “voelt, proeft en beleeft”; een story-telling verblijf vergaat op Landgoed Moerslag.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het uitzicht vanuit de Natuurlofts™ richting het Savelsbos is in het plan zoveel mogelijk gehandhaafd door het terrein tussen de lofts en de noordelijke grens van het plangebied in te richten als bloemrijk grasland. Op dit terrein worden in het verlengde van de lijnen van het grid van fruitbomen binnen het plangebied op enkele plekken solitaire fruitbomen geplant. Hierdoor wordt de verbinding gelegd tussen het cultuurlandschap en het natuurlijk landschap. Tussen de Natuurlofts™ worden heesters toegepast die een afscheiding vormen tussen de onderlinge lofts, zodat de recreanten geen hinder ondervinden van elkaar en enkel genieten van de natuur en het uitzicht.

Hieronder wordt onderbouwd hoe met de ontwikkeling wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van het landschap en hoe een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van deze kwaliteiten.

Reliëf

Bij de realisatie van de Natuurlofts™ wordt gebruik gemaakt van het (natuurlijk) reliëf; de lofts worden deels ingegraven.

Deze ingreep wordt gecompenseerd door het reliëf door middel van landschappelijke inpassing zichtbaarder te maken. Het aanwezige reliëf wordt versterkt doordat op de hogere delen van het plangebied de fruitboomgaard is doorgetrokken en in het droogdal (aan de noordzijde van de lofts) de beplanting laag is gehouden. Er worden enkele solitaire fruitbomen geplant om een overgang te creëren tussen het cultuurlandschap (fruitboomgaarden) en het ruigere ingerichte terrein.

Het cultuurlandschap (landbouwgronden, fruitboomgaard, pluk- en moestuin) enerzijds en het landschap met de natuurlijke uitstraling anderzijds worden gescheiden gehouden. Het bloemrijk grasland zorgt voor een geleidelijke overgang hiertussen.

Het zicht vanaf de holle weg op de Natuurlofts™ is door de hoogteverschillen en de aanleg van fruitbomen en een haag minimaal.

De veldschuur en parkeerplaatsen worden ingepast door middel van een meidoornhaag met daarin overstaanders.

Cultuurhistorisch erfgoed

De carréboerderij binnen het plangebied is als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt, evenals de fruitboomgaarden. De nieuwe fruitboomgaarden sluiten aan bij de reeds bestaande en versterken het cultuurhistorische karakter van de locatie.

De verplaatsing van het kampeerterrein is van invloed op de ruimtelijke beleving van het plangebied. Derhalve worden extra kwaliteitsmaatregelen genomen om de cultuurhistorische carréboerderij te versterken. Zo wordt het verplaatste kampeerterrein ingepast middels een meidoornhaag. De haagstructuren, de moes- en pluktuin met vergeten groente zijn onlosmakelijk verbonden met de carréboerderij. Op enkele plekken wordt de haagstructuur verdicht.

Groen karakter

- x Het plangebied heeft een sterk groen karakter, welke met onderhavige ontwikkeling wordt versterkt. De fruitboomgaarden worden richting het noorden doorgetrokken, zowel aan de oost- als aan de westzijde van de nieuwe lofts. Hiermee wordt aangesloten bij de reeds bestaande fruitboomgaarden, die een belangrijke cultuurhistorische rol spelen. De initiatiefnemer zet extra gronden (nu in gebruik als intensief akkerland) in ter compensatie van de uitbreiding van het recreatief bedrijf. Ten behoeve van de realisatie van het verhard oppervlak (circa 1.100 m²) wordt meer dan voldoende gecompenseerd met groen. In totaal wordt circa 11.230 m² extra grond ingezet waarbinnen erfbeplanting wordt gerealiseerd ter compensatie voor de uitbreiding met rood, zie tekening.

Open-besloten

Door aanleg van de fruitboomgaard aan de noordzijde van het plangebied worden het buurtschap Moerslag en het plangebied dicht bij elkaar gebracht, er wordt een soort verbinding gelegd. Het gebied krijgt (aan de randen) een meer besloten karakter, welke van oorsprong ook aanwezig was

in het gebied. Voorheen was Moerslag voornamelijk omringd door fruitboomgaarden, zie figuur 3. Het panoramazicht vanuit het plangebied richting het droogdal en het achterliggende Savelsbos blijft gehandhaafd. Hierdoor ontstaat een afwisseling van open en besloten ruimten, die het landschap in de omgeving karakteriseren.

De beplanting sluit aan op de aanwezige landschapsstructuur in de omgeving. De landschappelijke inpassing voldoet aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu en versterkt de kernkwaliteiten in de omgeving.



7. SITUATIETEKENING BESTAANDE SITUATIE



8. LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN



9. ASSORTIMENTSLIJST

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Opmerkingen
Fruitbomen				
28 st.	Kersenboom	Prunus avium	10-12	Hoogstam, soort naar keuze, westzijde plangebied
17 st.	Perenboom	Pyrus communis	24-26	Hoogstam, soort naar keuze, oostzijde plangebied
Knotbomen				
5 st.	Knotessen	Fraxinus excelsior	stek	In meidoornhaag ten zuiden van de nieuwe velschuur/parkeerplaats
Hagen				
500 st.	Haagbeuk	Carpinus betulus	80-100	Totaal 100 meter (5 per meter), zuidzijde lofts en langs de weg Moerslag*
2.450 st.	Meidoorn	Crataegus monogyna	80-100	Totaal 490 meter (5 per meter), rondom parkeerplaats, veldschuur, kampeerterrein en noordzijde plangebied
Heesters				
75 st.	Meidoorn	Crataegus monogyna	5 LTR	Ter afscheiding tussen onderlinge lofts (totaal 225 m²)
75 st.	Veldesdoorn	Acer Campestre	5 LTR	Ter afscheiding tussen onderlinge lofts (totaal 225 m²)
Bloemrijkgrasland (ruigte)				
7.000 m²	Inheems meerjarig bloem/grasmengsel	Bestaande uit o.a. Knoopkruid, Hypericum, pinksterbloem, gewone hoornbloem, kivietsbloem, kaasjeskruid veldbeemdgras, glanshaver		

* Doordat de bestaande haag aan de weg de Moerslag wordt doorgetrokken en doordat het areaal van Landgoed Moerslag aan de noordzijde wordt uitgebreid wordt de inrit van de buurman verplaatst, zie tekening landschappelijk inpassingsplan.

10. EINDBEELD

Achtereenvolgend wordt een overzicht weergegeven van het eindbeeld en onderhoudsniveau van de diverse landschapselementen.

RUIGTE

Ten noorden van de Natuurlofts™ wordt een zo veel mogelijk ruige en natuurlijke omgeving gecreëerd. Een gedeelte van het gebied dat wordt ingezet ter compensatie van de uitbreiding met rood (bebouwing en erfverharding) wordt ingezaaid met een meerjarig bloemen grasmengsel, welke extensief wordt beheerd door middel van de inzet van circa 10 koeien, zie figuur 9. Het mengsel heeft de uitstraling zoals weergegeven op figuur 10. Om een geleidelijke overgang te creëren worden in het verlengde van de lijnen van het grid van fruitbomen binnen het plangebied op enkele plekken solitaire fruitbomen geplant.

Tussen de Natuurlofts™ (ter afscheiding) worden groepen heesters geplaatst bestaande uit veldesdoorn en meidoorn. De heesters mogen vrijuit groeien en worden enkel gesnoeid bij hinder. De heesters worden maximaal 3 tot 5 meter hoog gehouden.

Het bloemrijke grasland wordt aan de noordzijde omsloten door een meidoornhaag. Deze haag sluit aan bij de hagenstructuur die kenmerkend is voor het gebied. De haag wordt jaarlijks geschoren en wordt maximaal 1,20 meter hoog, om het vrije uitzicht naar het Savelsbos zo min mogelijk te beperken.



Figuur 9: Ruigte extensief beheer door koeien (bron:naturetoday.com)



Figuur 10: Bloemrijkgrasmengsel (bron: medigran.nl)

HAGEN EN KNOTESSEN

De hagen bestaande uit *Carpinus* worden maximaal 1,20 meter hoog. De *Crataegus* haag, ten noorden van de nieuwe veldschuur en parkeerplaats, wordt circa 1,60 meter hoog. De hagen worden jaarlijks geschoren, zoals op figuur 11. De knotessen worden jaarlijks geknot op een hoogte van minimaal 1,80 meter.



Figuur 11: Geschoren haag (eigen foto)

FRUITGAARD

Bij de fruitgaard wordt jaarlijks onderhoudssnoei toegepast. Dezelfde uitstraling wordt gehandhaafd als de bestaande fruitgaard, zie figuur 12. Alle hoogstamkersen zijn op Landgoed Moerslag middels de Zahn-snoei gevormd. Hierdoor wordt een opgaande, gezond vertakte en afhangende boom verkregen. Door de afhangende takken wordt de op te richten bebouwing uitstekend gecamoufleerd.



Figuur 12: Bestaande fruitgaard (eigen foto)

11. SFEERIMPRESSIE BEOOGDE SITUATIE EN REFERENTIEBEELDEN

Landgoed Moerslag - overzicht vanuit oosten, locatie is gelegen ten noorden van de hoog





Landgoed Moerslag - holle weg, benadering vanaf noorden



Landgoed Moerslag - locatie, aanzicht vanuit noorden



Landgoed Moerslag - locatie vanuit oosten

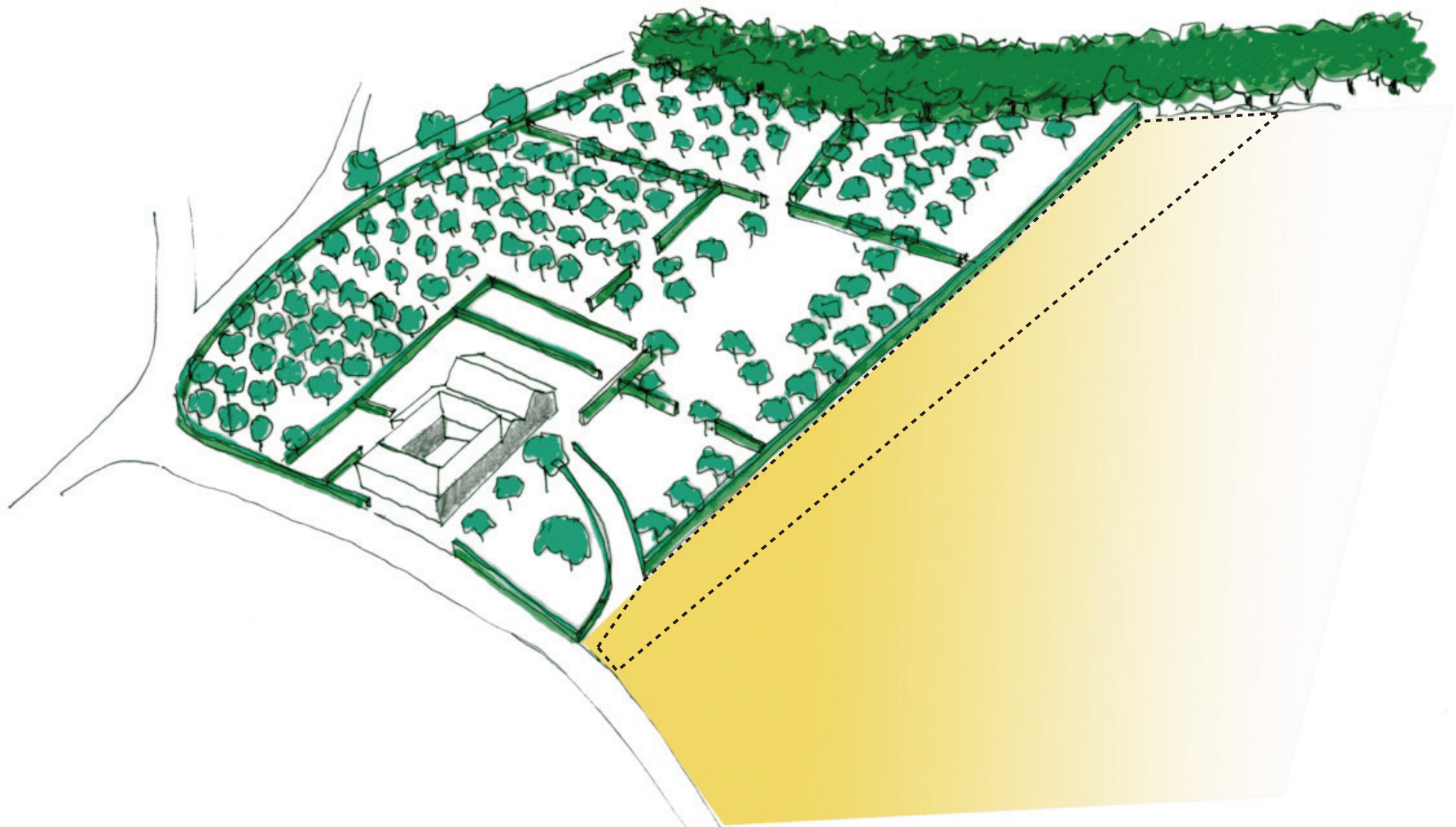




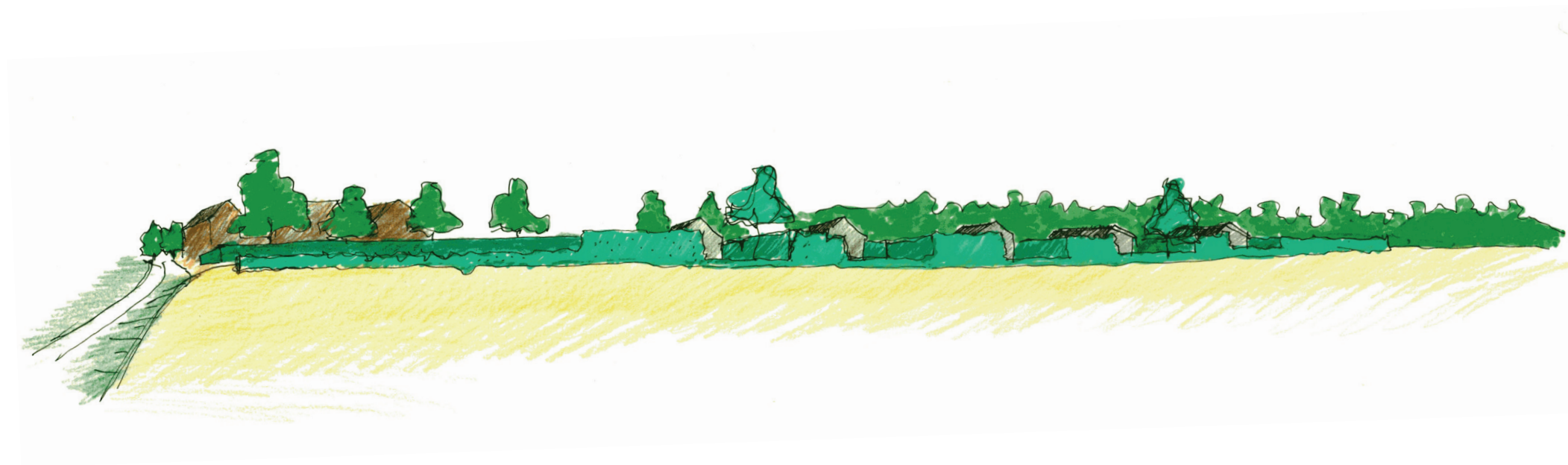




















referentiebeeld



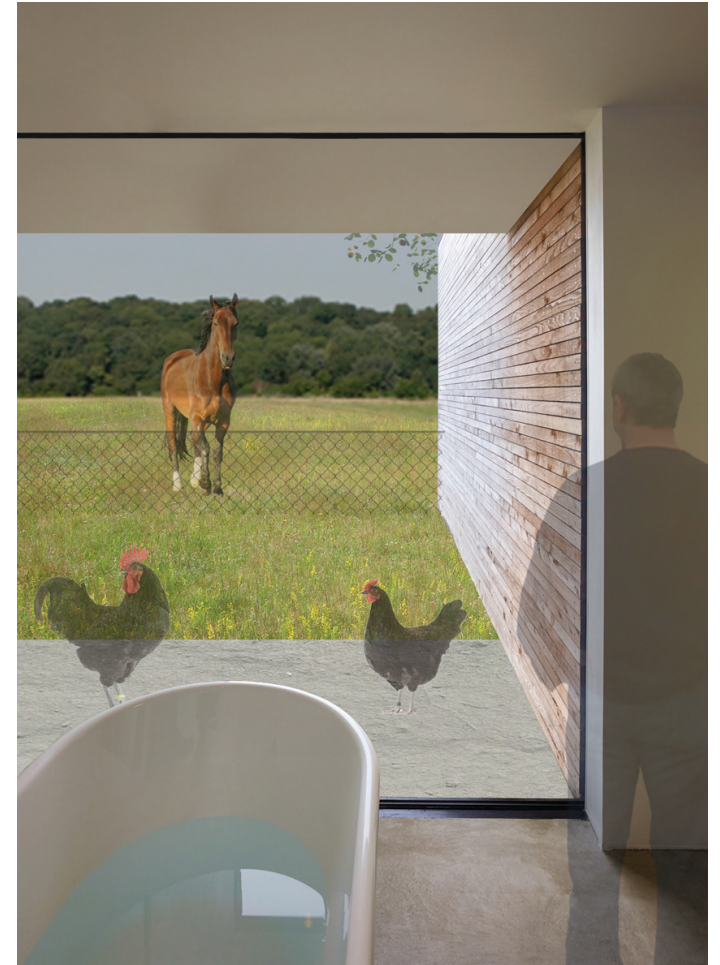
referentiebeeld



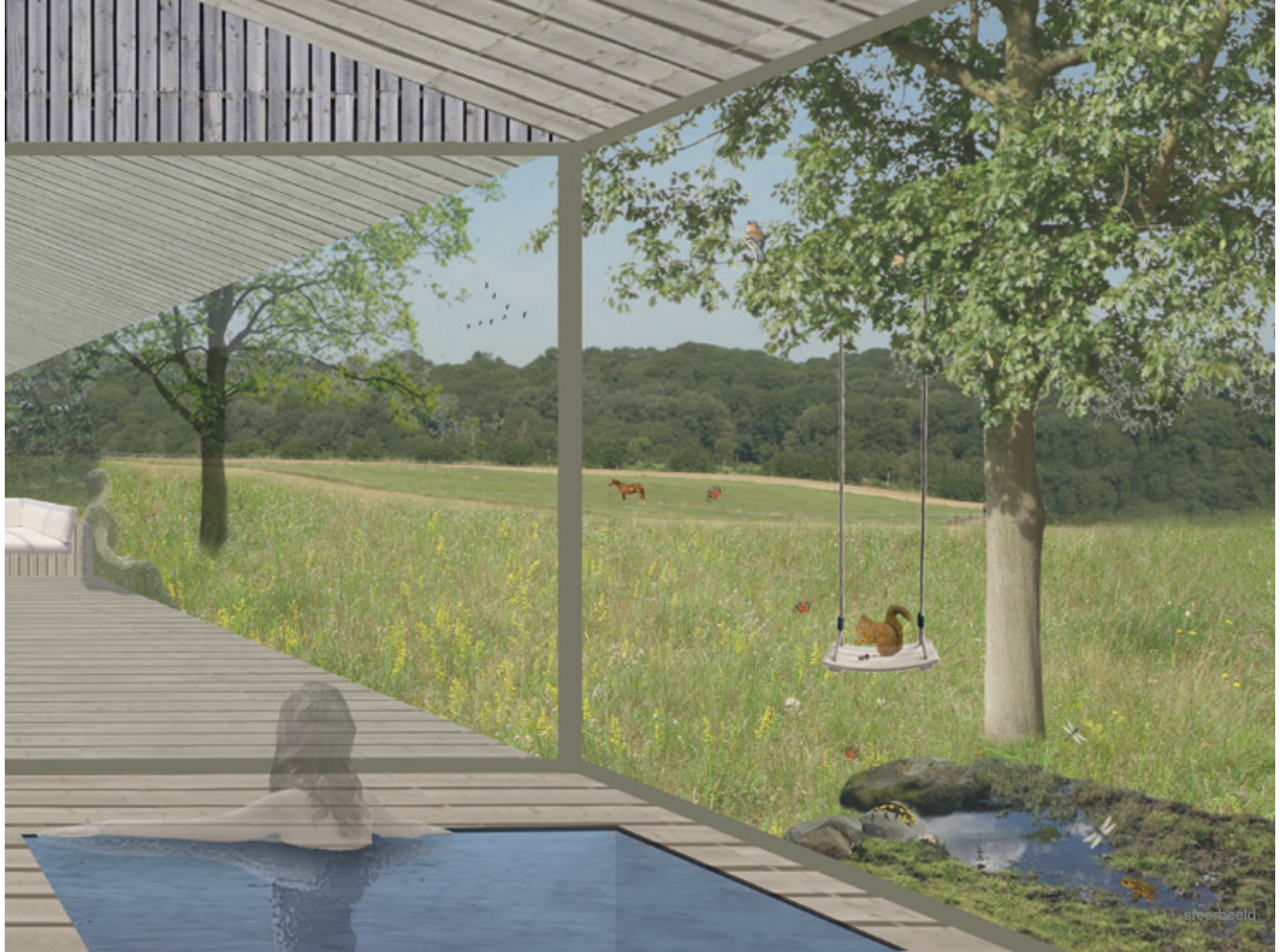


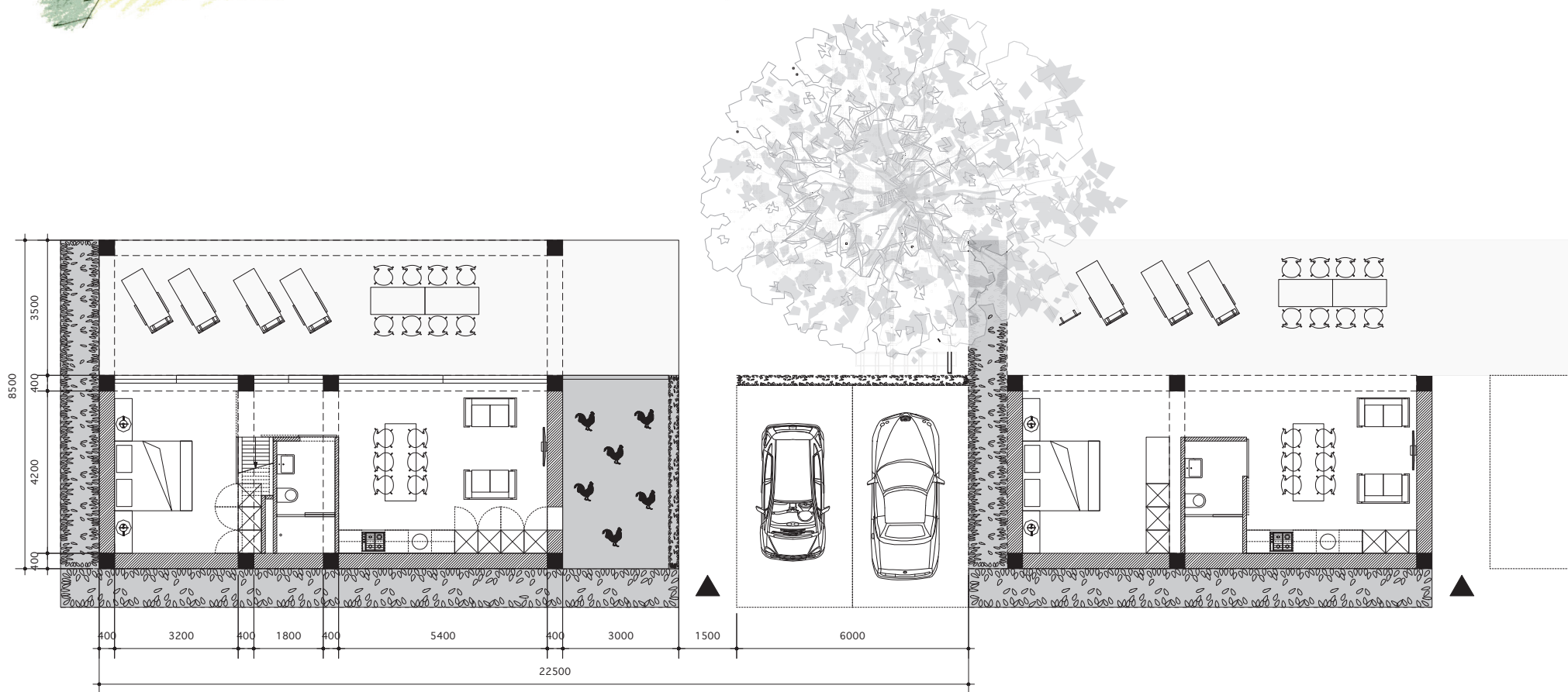
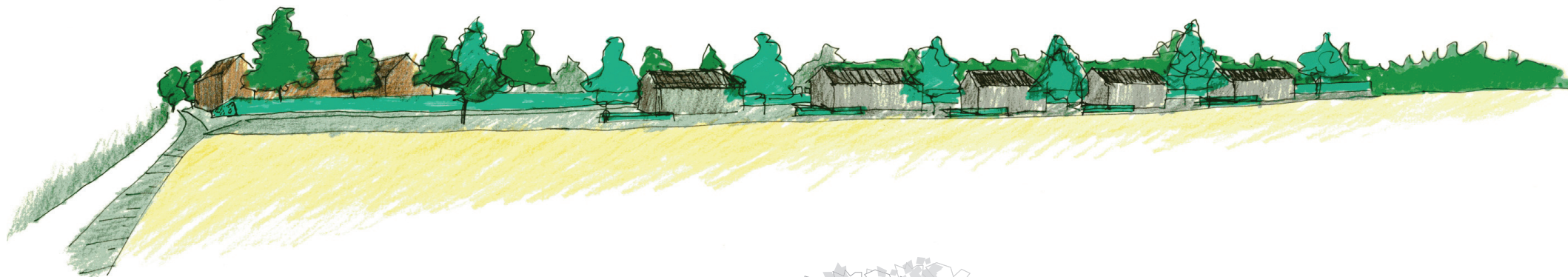


referentiebeeld materialisering











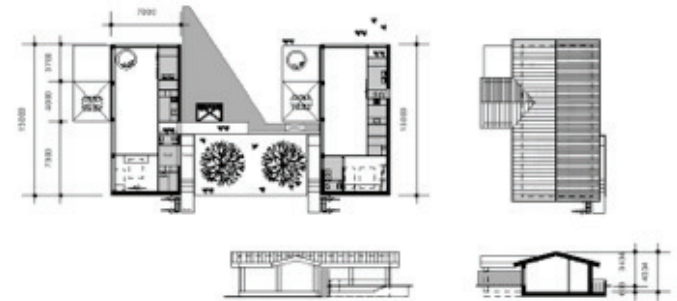
0 10 20 30 40 50 100

kadastrale gemeente: Eijsden Margraten
sectie: R
perceelnummer: 387,389

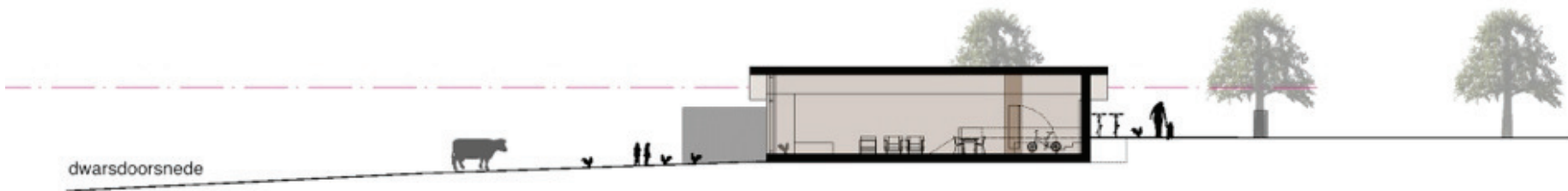


- Natuurlofts
- de projectie van de natuurlofts
 - deze tekening is een aanvulling op de studie 'gecamoufleerd recreëren in natuurlofts' d.d. 13.06.2016
 - eenlaagse bebouwing;
 - plat dak of dak met een dakhelling ≤ 20 graden;
 - natuurlofts 'gecamoufleerd' door groen is de vorm van hagen;

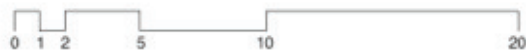
MOERSLAG NATUURLOFTS™	SITUATIE-TEKENING	267
LIBAGHS BEHEER BV	VOORLOPFG ONTWERP	V.01
J.D. JANSSEN ARCHITECTEN - PROF. B. VAN DER BEEK BOESCHOUW 270 54 8001 JK MARATRECHT	J./ 13.06.2016	A1 1:500



aanzicht vanuit noorden



dwarsdoorsnede



MOERSLAG NATUURLOFTS™ UBAGHS BEHEER BV	VORM - MASSA VOORLOPIG ONTWERP			267 V.02
JO JANSSEN ARCHITECTEN - PROF. IR. WIM VAN DEN BERGH BOSCHCOUR 37B NL-6221 JR MAASTRICHT	JJ	13.06.2016	A3	1:500 1:200