

**Advies : Landschappelijke verantwoording
Kasteel- Oost te Eijsden**

Datum : 4 augustus 2017
Opdrachtgever : dhr. M. Maes
Projectnummer : 211x07841
Opgesteld door : R. Tak
i.a.a. : P. Maessen

1. Inleiding

Aanleiding en initiatief

Dhr. Maes (hierna initiatiefnemer) is voornemens om de locatie Kasteellaan 1 te Eijsden te herontwikkelen. Op het perceel is het Rijksmonument Kasteel Oost met bijbehorende boerderijwoning gelegen. De beoogde ontwikkeling is gericht op de realisatie van een hotellocatie van ca. 100 kamers, een restaurant met brasserie en de benodigde parkeervoorzieningen. Ten behoeve van deze ontwikkeling zal de inrichting van het gehele perceel worden getransformeerd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk.

Een voorwaarde voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is onder andere het aantonen van de landschappelijke inpasbaarheid van het initiatief. Elke ontwikkeling in het buitengebied dient namelijk bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. De landschappelijke inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van de ontwikkeling naar de omgeving toe en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten zoals oriëntatie, ligging en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen.

Daarnaast dient het initiatief te voldoen aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM), welke naast een landschappelijke inpassing ook een kwaliteitsbijdrage vraagt voor dit soort initiatieven. Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Proces

Het initiatief is op hoofdlijnen, in de vorm van een Memo van uitgangspunten (4 december 2015), aan de gemeente Eijsden- Margraten, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat gepresenteerd. Met een positieve grondhouding van de betrokken partijen is het ontwikkelingsvoorstel vervolgens verder uitwerkt en voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie van de gemeente Eijsden-Margraten op 27 september 2016.

Naar aanleiding van die bijeenkomst en het resulterende advies is een aanvullende analyse en toekomstvisie opgesteld¹, welke enerzijds dieper ingaat op de historische transformaties van het kasteel en het omliggende landschap en anderzijds op de positionering en vormgeving van de nieuwbouw. Deze analyse heeft tot nieuwe inzichten geleid op het gebied van de invulling van het stedenbouwkundige programma (hotelkamers + aanvullende functies) en de meer landschappelijke inrichting van de buitenruimte. Het plan is nog tweemaal in behandeling geweest bij Kwaliteitscommissie, met een posi-

¹ Analyse Landgoed Kasteel Oost, SatijnPlus en BRO 13 januari 2017.

tief advies als gevolg voor de positionering van het programma en de vormgeving aan nieuwe kwaliteiten. Aandachtspunten vanuit de commissie voor de inrichting van de buitenruimte zijn in dit advies meegenomen als kaders voor de inpassing² en ter definitieve goedkeuring van het initiatief.

Kaders vanuit beleid

Om aan de voorwaarden voor inpassing en kwaliteitsverbetering te voldoen in het kader van het GKM hebben de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden betrekking tot het initiatief:

1. Uitgangspunten LOP Eijsden- Margraten

Het inpassingsplan dient gebaseerd te zijn op de uitgangspunten van het LOP Eijsden – Margraten 2013. De volgende uitgangspunten hebben betrekking op het plangebied en zullen in het voorstel voor de inrichting van de buitenruimte worden verwerkt:

- *Renoveren landgoed kasteel Oost:*
 - terrein gedeeltelijk openstellen voor publiek;
 - zichtbaarheid vergroten;
 - kwalitatief groen versterken;
 - fysieke verbinding maken met voorzieningen in de omgeving;
- *Behouden en stimuleren fruitteelt:* herstel en aanleg van hagen en aanwezige gaard;
- *Versterken recreatieve routestructuur:* recreatieve meerwaarde realiseren door aanleg/aansluiting op aanwezige routestructuur.

2. Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap

In module 3 van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden - Margraten 2013 staat expliciet omschreven dat bij de ontwikkeling van niet gebiedseigen recreatie in het buitengebied er niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar ook een kwaliteitsbijdrage dient te worden geleverd. De normering voor de kwaliteitsbijdrage is opgenomen in bijlage 3 van het GKM en bestaat uit € 25,- per m² toe te voegen bruto vloeroppervlak (b.v.o.).

3. Spuitsirkel

Aan de overzijde van de Kasteellaan ligt een hoogstamboomgaard. De bestemmingsgrens van het kasteel ligt binnen een zone van 45 meter zone³ van de agrarische bestemming die het gebruik van bestrijdingsmiddelen mogelijk maakt. Om een goed verblijfsklimaat te kunnen garanderen gaat de inpassing voor het terrein dat binnen deze spuitzone is gelegen uit van:

- Het uitsluiten van het gebruik van het kasteelterrein als verblijfsgebied binnen de spuitzone van 45 meter en;
- geen te openen ramen in verblijfsruimtes (hotelkamers) aan de zijde van de boomgaard toe te passen.

4. Riooloverstortleiding

In het plangebied is een riooloverstortleiding aanwezig op het oostelijk gedeelte van het perceel. De gemeente Eijsden-Margraten heeft aangegeven dat deze behouden dient te blijven en bereikbaar dient te zijn ten behoeve van onderhoud. Er is met de situering van de nieuwbouw rekening gehouden met de ligging: er wordt niet gebouwd, enkel verhard ter plaatse van de leiding.

² Concept advies Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden - Kasteel-Oost, 18 januari 2017.

³ De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft meerdere malen overwogen dat het in het algemeen niet onredelijk om als vuistregel te hanteren dat een afstand van 50 m wordt aangehouden tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Vermindering van de afstand van 50 m kan aanvaardbaar zijn vanwege de bijzondere omstandigheden van het geval en na afweging van alle betrokken belangen.

5. Dassenburcht

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat aan de westzijde van het perceel een bewoonde dassenburcht met een aantal dassenpijpen(openingen) aanwezig is. Met de inrichting van het perceel dient hiermee rekening gehouden te worden. Het talud waaraan de openingen gelegen zijn zal niet worden geroerd en binnen een straal van 20 meter worden werkzaamheden zo veel mogelijk vermeden. Is dat niet mogelijk, dan moeten de werkzaamheden plaatsvinden in de periode dat de burcht niet in gebruik is als voortplantingsplaats, dus in de periode juli tot en met november.

2. Advies

Inleiding

De inpassing en vormgeving van het perceel aan de Kasteellaan is gebaseerd op de ontwikkelingsgeschiedenis van het kasteel in zijn omgeving, waar met deze ontwikkeling een nieuw hoofdstuk aan wordt toegevoegd. Om te komen tot een gedegen en gefundeerd ontwerp is er een analyse uitgevoerd (zie separate bijlage)⁴ naar de verschillende tijdsperioden van het kasteel waarin ingrijpende ruimtelijke transformaties hebben plaatsgevonden. Zowel op het niveau van landschap als op perceelniveau zijn verschillende kernkwaliteiten benoemd, afgezet tegen de huidige situatie. Op deze manier biedt de analyse een inspiratiebron voor het ontwerp en zijn verloren en bestaande kernkwaliteiten inzichtelijk gemaakt. Huidige aanwezige landschappelijke aanknopingspunten zijn onder andere het uitloopgebied van de Maas, het wandelgebied van Limburgs Landschap(Kasteelpark), aangrenzende boomgaarden en de aanwezige deels gedempte gracht.

In samenhang met het toekomstige programma voor de hotellocatie (nieuwbouw + parkeren) is er door BRO in samenwerking met SatijnPlus een ruimtelijk concept opgesteld voor de herontwikkeling van Kasteel Oost⁵. Het bestaat uit een verdeling van het plangebied in vier kwadranten, met elk eigen karakteristieke contextuele kwaliteiten in verbinding met het aangrenzend landschap. Middels dit ruimtelijk concept is, met inspiratie uit het verleden, het nieuwe programma vormgegeven en de synergie met de natuurrijke omgeving hersteld. De positionering van de nieuwbouw(aangeduid met "A" in de inrichtingsschets) respecteert het rijksmonumentale Kasteel met boerderijwoning en ligt buiten de spuitcirkel (C) en riooloverstortleiding (D). Landschappelijke, cultuurhistorische en monumentale kernkwaliteiten van Landgoed Kasteel Oost worden weer zichtbaar en beleefbaar gemaakt en nieuwe kwaliteiten toegevoegd.

Het advies voor de landschappelijke inrichting richt zich op de uitwerking van het ruimtelijk concept door het voorstellen van concrete inrichtingselementen, welke op basis van de gestelde kaders en kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

- A. positie nieuwbouw conform bouwgrenzen SatijnPlus 02-08-2017;
- B. gewenste plekken door aansluiting op aangrenzend Kasteelpark;
- C. 45m. grens spuitzone zuidelijk gelegen perceel;
- D. ligging riooloverstortleiding + vrijwaringsgebied.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Camoufleren van de parkeervoorziening met fruitbomen en lage hagen;

⁴ Ontwikkelingsgeschiedenis Kasteel Oost te Eijsden, BRO 13 januari 2017.

⁵ Analyse Landgoed Kasteel Oost, SatijnPlus en BRO 13 januari 2017.

2. Herprofilering gracht;
3. Inkleden gracht met lage haag, heesters en onderbegroeiing;
4. Aanleg verlaagde bloemenweide;
5. Aanleg parkachtig landschap en routestructuur.



Inrichtingsvoorstel (zie bijlage 2 voor schets op schaal)

Argumentatie

1. Camoufleren van de parkeervoorziening met fruitbomen en lage hagen

Op basis van een onderzoek naar de parkeerbehoefte⁶ is er in 84 parkeerplaatsen voorzien aan de noordoostzijde van het perceel. Het parkeren wordt in lijn met de (voormalige) orthogonale interne structuur gesitueerd. Via de entreeweg wordt de bezoeker naar het cluster van nieuwbouw geleid achter de boerderijwoning. De parkeervoorziening zal direct naast de nieuwe bebouwing gesitueerd worden. Hierbij is rekening gehouden met de rooilijn van de kasteelboerderij: de auto's worden achter de rooilijn van het monumentale pand gepositioneerd. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding/grastegels of iets vergelijkbaars.

De parkeerplaatsen worden ingepast binnen een raster van fruitbomen en omzoomd met lage hagen van gewone beuk, refererend aan de boomgaarden die in het verleden het kasteel altijd hebben omringd. Op deze manier geeft de maatregel invulling aan de voorgestelde ontwikkeling "behouden en stimuleren fruitteelt" uit het LOP 'Buitengewoon Eijsden'.

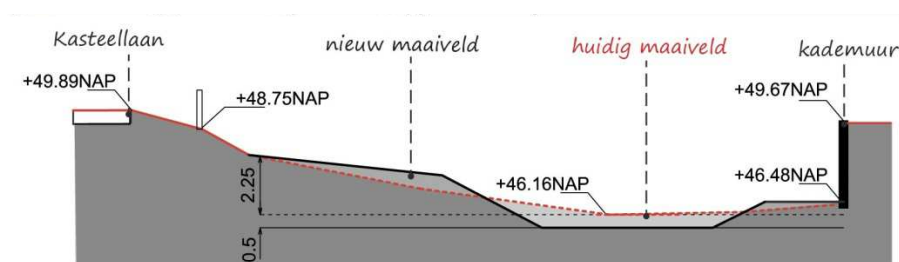
2. Herprofilering gracht

Een belangrijk element in de formatie van het kasteel is de relatie met de gracht. De huidige gracht is verwaarloosd, overgroeid, heeft geen herkenbaar talud en functioneert niet meer als waterberging. Met de herontwikkeling wordt de gracht weer functioneel en beleefbaar gemaakt. De gracht krijgt zijn ruim-

⁶ Parkeren en verkeersgeneratie Kasteel Oost Eijsden concept, 26 januari 2016.

telijke contour weer terug naar de verschijningsvorm van 1928, wat het cultuurhistorisch relict als element versterkt. Met de herprofilering van de gracht is rekening gehouden met de openingen van de aanwezige dassenburcht. Aan de westzijde van de gracht zal het talud ongewijzigd blijven.

Voor de herprofilering wordt aanwezige beplanting verwijderd, de taluds hersteld en de gracht (her)gebruikt als tijdelijk waterinfiltratiegebied. De aanwezige betonnen vijverbak zal ook worden geruimd. Mede dankzij de herstelwerkzaamheden van de gracht wordt de oorspronkelijke formatie van het kasteel aan het water weer beleefbaar vanuit het perceel en de toegangsweg (de Kasteellaan). De gracht zal ten opzichte van de huidige situatie 0,5m. worden uitgediept. De omvang, ca. 2.300m³ zal nagenoeg gelijk blijven. De taluds worden uitgevoerd met een helling van 1:2.



Principe dwarsprofiel A-A'

3. Inkleden gracht met lage haag, heesters en onderbegroeiing

Om de gracht ruimtelijk te benadrukken en de overgang naar de openbare weg vorm te geven wordt er langs de zuidwestzijde een nieuwe beplantingstrook aangeplant en ingericht. Direct langs de zijde van de Kasteellaan vormt een lage haag van gewone beuk (ca. 1,5m. hoog) een fysieke grens. De haag vormt samen met de huidige haag aan de zuidoostzijde een eenduidig beeld.

Tussen de haag en de gracht worden heesters aangeplant (o.a. rododendrons) die voor een meer gesloten, halfopen en wintergroen beeld zorgen. Tussen de heesters door blijft het kasteel zichtbaar vanaf de weg.

4. Aanleg verlaagde bloemenweide

Aan de voorzijde van het kasteel wordt ingezet op het versterken van de relatie met de omgeving. Het vergroten van de zichtbaarheid en daarmee de herkenbaarheid van de plek wordt bereikt door het weghalen van de hoge bomenrijen van naaldbomen langs de inrit waardoor er zicht ontstaat op het kasteel. De aanwezige kastanje komt door de nieuwe inrichting beter tot zijn recht.

Door het holleggen van dit gedeelte wordt de visuele ruimte voor het kasteel vergroot. Dit maakt het landgoed beleefbaar en tastbaar vanuit de bewoonde omgeving maar ook vanuit het aangrenzende fietspad (onderdeel van de Mergelland fietsroute) en voetpad.

De laagte wordt ingericht als bloemenweide met gestrooide fruitbomen. Fruitbomen welke in de huidige situatie in goede conditie verkeren blijven behouden en zorgen voor een koppeling tussen de fruitbomen tussen de parkeerplaatsen en de hoogstamgaard ten zuiden van het plangebied. Daarnaast kan de laagte fungeren als tijdelijk overloopgebied voor de berging van hemelwater.

5. Aanleg parkachtig landschap en routestructuur

Een (fysieke) aansluiting op het achterliggende Kasteelpark brengt het parklandschap naar 'binnen' tot aan de voet van het kasteel. Door het toevoegen van extra paden kan het gebied opengesteld worden voor wandelaars, waarmee een belangrijke meerwaarde wordt behaald in het kader van het LOP.

De zichtbaarheid van de kasteeltoren vanaf het achterland en de aanleg van struipaden doen recht aan de nieuwe ontwikkeling en herintroduceren een noordelijke toegang. De paden worden uitgevoerd in halfverharding. Door de randen strategisch vrij te maken van hoge beplanting ontstaan doorzichten naar het kasteel. De aanwezige hekwerken worden vervangen door een meer natuurlijke afrastering van kastanjehout.

De inrichting van het parkachtige landschap bestaat uit een centrale ruimte waarin vleksgewijs stinzenbeplantingen zal worden aangeplant. Deze worden tonrond gelegd, waaromheen de struipaden slingeren. De aanwezige beeldbepalende esdoorn van ca. 120 jaar oud krijgt hierdoor een belangrijke positie. Door de plaatsing van enkele zware solitaire bomen ontstaat er een parkachtig geheel in lijn met het achterliggende Kasteelpark.

Kwaliteitsverbetering

Naast het (basis)inpassingsplan is er sprake van het leveren van een (financiële) kwaliteitsbijdrage en/of kwaliteitsverbetering. De mate van kwaliteitsverbetering hangt af van de module waarin de ontwikkeling is toebedeeld in het GKM. De ontwikkeling van Kasteel Oost valt in de GKM- module 3 'niet gebiedseigen recreatie en toerisme'. De normering voor deze module is een kwaliteitsbijdrage van € 25,- per m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.).

Er zal met de voorgestelde ontwikkeling per saldo voor 4.922 m² aan b.v.o. worden toegevoegd (zie bijlage 4). De (financiële) kwaliteitsbijdrage als gevolg van de ontwikkeling zal hiermee ca. (4.922 * 25=) € 123.050,- bedragen. De kwaliteitsbijdrage zal door initiatiefnemer afgedragen worden aan het gemeentelijk fonds.

3. Realisatie

Beplantingsplan

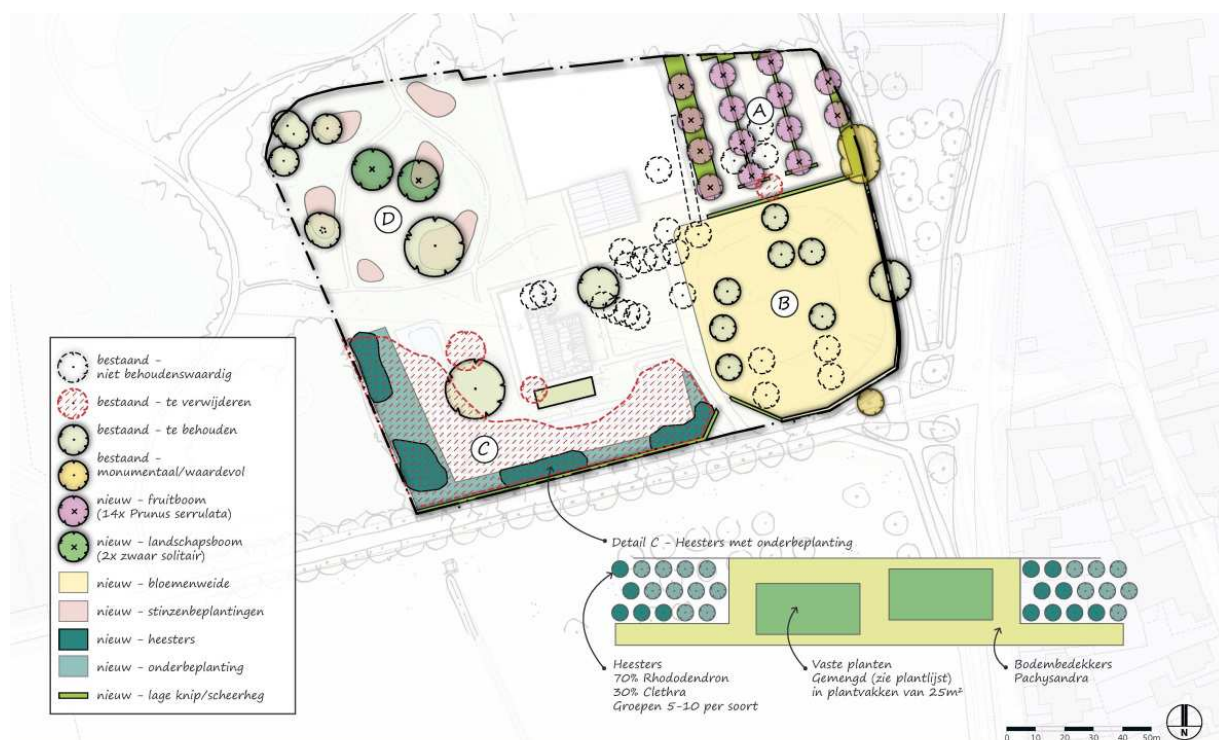
De aanwezige beplantingen zijn door middel van een bomeninventarisatie geïventariseerd en gewaardeerd⁷. Uit de inventarisatie blijkt dat er drie monumentale en een waardevolle boom aanwezig zijn op het perceel. Daarnaast beschikt het plangebied over drie zeer oude bomen (respectievelijk twee van 120 en een van 150 jaar oud) welke beeldbepalend zijn.

Ook zijn er enkele bomen welke voor de ontwikkeling moeten wijken. Enkele zullen in het kader van de boomveiligheid geveld moeten worden. Voor het herstel van de gracht is het noodzakelijk de beplanting ter plaatse weg te halen. De enkele fruitbomen welke aangetast zijn door gomziekte worden verwijderd.

In het beplantingsplan zijn deze bomen/beplantingen aangegeven en worden de voorgestelde nieuw toe te voegen beplantingen toegelicht. De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen in het karakter van het gebied, te weten oude rivierkleigronden, aangeduid als een ooivaaggrond. De bodem bestaat uit zware zavel en klei met grof zand en grind in de ondergrond (aanduiding gKRd7 op de bodemkaart) en is kalkarm. De grondwaterstand is laag, met een GHG van 90-150 en GLG 250-400.

Deels zijn in het kader van het beplantingsplan werkzaamheden gepland nabij de bestaande dassenburcht. Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden zullen maatregelen genomen worden om de dassen niet te verstoren, zoals het uitvoeren van de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode en zullen de werkzaamheden zo kort mogelijk duren en uitgevoerd worden met zo min mogelijk licht, geluid en trillingen. Zie voor het gehele protocol de ruimtelijke onderbouwing.

⁷ Kasteel Oost, Oost-Maarland Visuele boomveiligheid controle, Pius Flores 2017.



Beplantingen (zie bijlage 3 voor schets op schaal)

In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen voor de toe te voegen beplantingselementen.

Plantvak	Omvang/stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
(A)			
fruitbomen	14 stuks	<u>Prunus serrulata (sierkers)</u> Plantmaat aanplant: 20-25, Eindhoopte: 6m	grid, tussenafstand 12- 14m.
knip/scheerheg	832m²/ 7.488stuks	<u>Carpinus betulus (haagbeuk)</u> Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoopte: 1- 1,2m	Dubbele rij in driehoeksverband, ca. 8 a 9 stuks per m¹.
(B) bloemenweide	Ca. 4.500m²	<u>Mengsel kamgrasweide</u> o.a. Margriet, Goudhaver en Knoopkruid	strooien
(C)			
Heesters met onderbeplanting	1.500m² 525m²/230 stuks	<u>Heesters</u> <u>70% Rhododendron</u> o.a. keuze uit: 'Cunningham White' (wit bloeiend) 'Roseum Elegans' (roze bloeiend) 'Grandiflorum' (bekendste soort) Plantmaat aanplant: 100-125,	In groepjes van 5-10 stuks per soort. Tussenafstand 1,5m. (1 st per 2,25 m²)

		Eindhoopte: 1,5 -2m	
Onderbeplanting	225m ² /100 stuks	<u>30% Clethra alnifolia (Schijnels)</u> Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoopte: 2m	In groepjes van 5-10 stuks per soort. Tussenaf- stand 1,5m. (1 st per 2,25 m ²)
	760m ² / Totaal 5.320 stuks	<u>Bodembedekkers</u> Pachysandra	Tussenafstand 30-40cm. (ca. 7 st per m ²)
		<u>Vaste planten</u> Plantvakken in bodembedekkers met o.a. 30% Geranium, 10% Leliegras, 10% IJzerhard, 10% Herfstanemoon, 30% Aster, 10% Zonnehoed	Tussenafstand 30-40cm. (ca. 7 st per m ²)
(D) parkachtig landschap	Ca. 839m ²	<u>Stinzenbeplanting</u> o.a. Allium, Crocus, Muscari, Narcis, Sleutelbloem, Gevlekte Aronskelk, Gele Anemoon, Adderwortel	-
	3 stuks	<u>Landschapsbomen</u> o.a. keuze uit: Fagus sylvatica 'Atropunicea' (Rode Beuk) Castanea Sativa (Tamme kastanje) Tilia europaea 'Pallida' (Koningslinde) Plantmaat aanplant: 35-40, Eindhoopte: 25-30m	Plantafstand >12m.