

Landschappelijk inpassingplan

Hoeve Dobbelsteyn Margraten

Gemeente Eijsden-Margraten

Document: 488365. behorende bij besluit:

Landschappelijk inpassingsplan Hoeve Dobbelsteyn Margraten

Gemeente Eijsden-Margraten

Rapportnummer:	M200016/ASA
Naam opdrachtgever:	dhr. J. Janssen
Adres opdrachtgever:	Rijksweg 28 6269 AC MARGRATEN
Opsteller:	A.H.E. Sauren
Status:	concept
Datum:	19 november 2020



Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Leeswijzer	4
2. Ruimtelijke analyse	5
2.1. Het plangebied	5
2.1.1. Inrichting.....	5
2.1.2. Erfbeplanting	5
2.2. Landschappelijke context plangebied	6
2.3. Beleidskaders.....	7
2.3.1. POL 2014.....	7
2.3.2. Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'	8
2.3.3. Gemeentelijk kwaliteitsmenu	8
3. Plantoelichting	9
4. Ruimtelijke inrichting	10
4.1. Inpassingsplan	10
4.2. Lijst van beplanting.....	13
Bijlagen	15

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

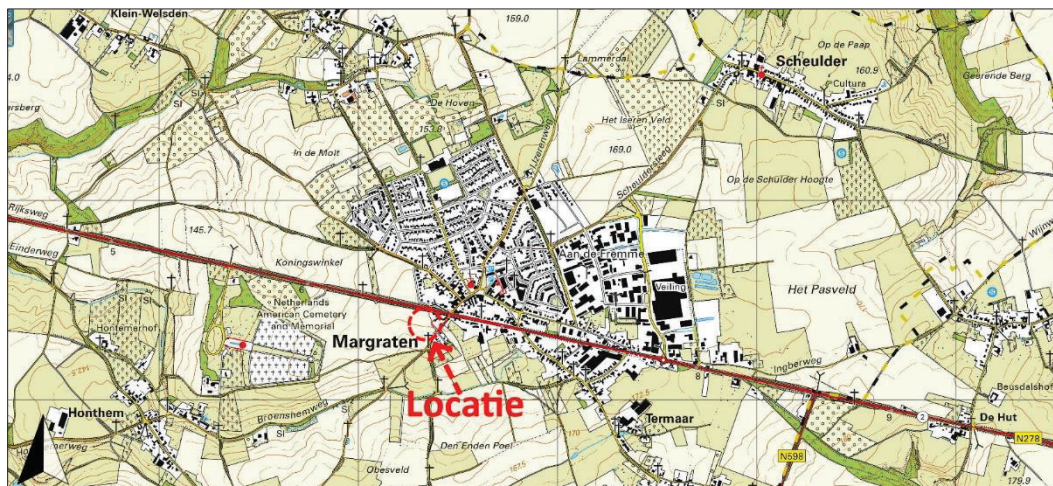
Initiatiefnemer wil in fasen delen van het monumentale pand met bijbehorende gebouwen gelegen op de hoek Rijksweg/Dobbelsteynstraat in Margraten, herontwikkelen tot (starters)woningen en een groepsaccommodatie. Het plan voorziet in een grootschalige restauratie van delen van de voormalige boerderij waarna het pand naast de reeds bestaande 3 woningen (Rijksweg 6, 6A en 8) ruimte biedt aan 6 starterswoningen en een groepsaccommodatie met bijbehorende woning. Initiatiefnemers hebben hiertoe op 13 september 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Het plan is op onderdelen echter strijdig met de planregels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Ten behoeve van de gehele ontwikkeling wordt aan de zuidzijde van het perceel een parkeervoorziening gerealiseerd. De parkeervoorziening is bereikbaar vanaf de Dobbelsteynstraat en biedt plaats aan 27 voertuigen. Omdat de parkeervoorziening binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' valt, is voor dit onderdeel het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu van toepassing. Derhalve dient het voornemen landschappelijk te worden ingepast.

In voorliggend landschapsplan wordt de landschappelijke inpassing in woord en beeld beschreven.

1.2. Ligging plangebied

Het projectgebied is gelegen in de kern Margraten op de hoek Rijksweg/Dobbelsteynstraat.



Ligging locatie

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een landschappelijke c.q. ruimtelijke analyse gedaan. Eerst wordt ingezoomd op het plangebied zelf. Daarna wordt het plangebied in context geplaatst, waarbij verbinding wordt gezocht met het omringende landschap. Tevens wordt ingegaan op de beleidskaders geldend in het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen toegelicht.

In hoofdstuk 4 volgt het inpassingsplan. Tevens is een lijst met te realiseren beplanting en maatvoering van die beplanting opgenomen.

2. Ruimtelijke analyse

2.1. Het plangebied

2.1.1. Inrichting

Het plangebied is gelegen in een oksel van de kruising van de Rijksweg (N278) tussen Maastricht en Vaals met de Dobbelseysteynstraat. De woon- en voormalige bedrijfsgebouwen van hoeve Dobbelseysteyn zijn gegroepeerd rond een driehoekige binnenplaats met een grote schuur aan de westzijde. Achter de woonvleugel bevindt zich een ommuurde moestuin die aan de westzijde wordt afgesloten door een put- en bakhuis en een buiten de tuinmuur aangebouwde schuur. De hoeve vertoont een naar de straatweg toe imposant gesloten front met een lengte van circa 80 meter en wordt slechts doorbroken door de rondbogige toegangspoort in de nabijheid van het kruispunt.

De parkeervoorziening wordt aan de zuidzijde van het perceel, binnen de huisweide gerealiseerd.

Ten noorden bevindt zich de kern Margraten met al haar voorzieningen. Aan de zuid-westzijde ligt het fraaie buitengebied met overwegend agrarisch gebied met waarden en op circa 500 meter afstand het Amerikaanse oorlogskerkhof.



Foto locatie

2.1.2. Erfbeplanting

Ter plekke van de beoogde parkeerplaats is nu in gebruik als akker. Er is hier momenteel geen opgaande beplanting aanwezig. Tussen de beoogde parkeerplaats en hoeve Dobbelseysteyn zijn een aantal bomen aanwezig. Dit zijn veelal soorten die passend zijn bij een monumentale boerenhoeve. Ter plekke komen een perenboom (*Pyrus communis*), een walnootboom (*Juglans regia*) en enkele kersenbomen (*Prunus avium*) voor. Ter plekke van de beoogde inrit is momenteel een talud met daarop een meidoornhaag aanwezig ter omzoming van de akker ter plekke.



Huidige toestand plangebied



Huidige toestand beoogde locatie inrit

2.2. Landschappelijke context plangebied

Het plangebied is gelegen op de grens tussen de kern Margraten en het buitengebied. Het is gelegen op het Plateau van Margraten, een van de plateau's van het Zuid-Limburgse Heuvelland. Dit plateau

kenmerkt zich als een hooggelegen, glooiend landschap wat merendeels in gebruik is als landbouwgebied. Het plateau wordt doorsneden door een aantal (droog)dalen. Het patroon van nederzettingen en wegen is terug te voeren naar de middeleeuwen. Er zijn veel oude carréboerderijhoeves te vinden, waarvan de monumentale Hoeve Dobbelsteyn er een is.

Landschappelijk gezien is de overgang van de kern naar het buitengebied een interessante locatie. Ter plekke zijn veelal landschapselementen aanwezig als hoogstamfruitbomen en hagen.

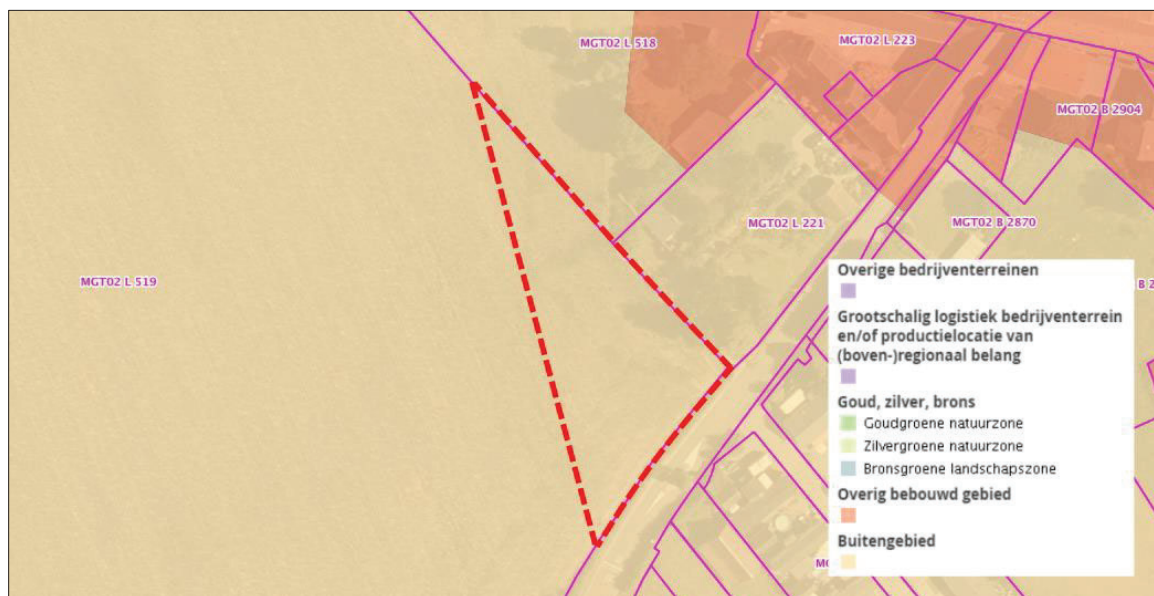
Ongeveer 500 meter westelijk is de Amerikaanse Begraafplaats gelegen, welke een bijzonder landschappelijke en maatschappelijk element vormt in het landschap ter plekke.

2.3. Beleidskaders

2.3.1. POL 2014

Het plangebied waarin de parkeervoorziening is beoogd, is in het POL2014 aangeduid als 'Buitengebied'.

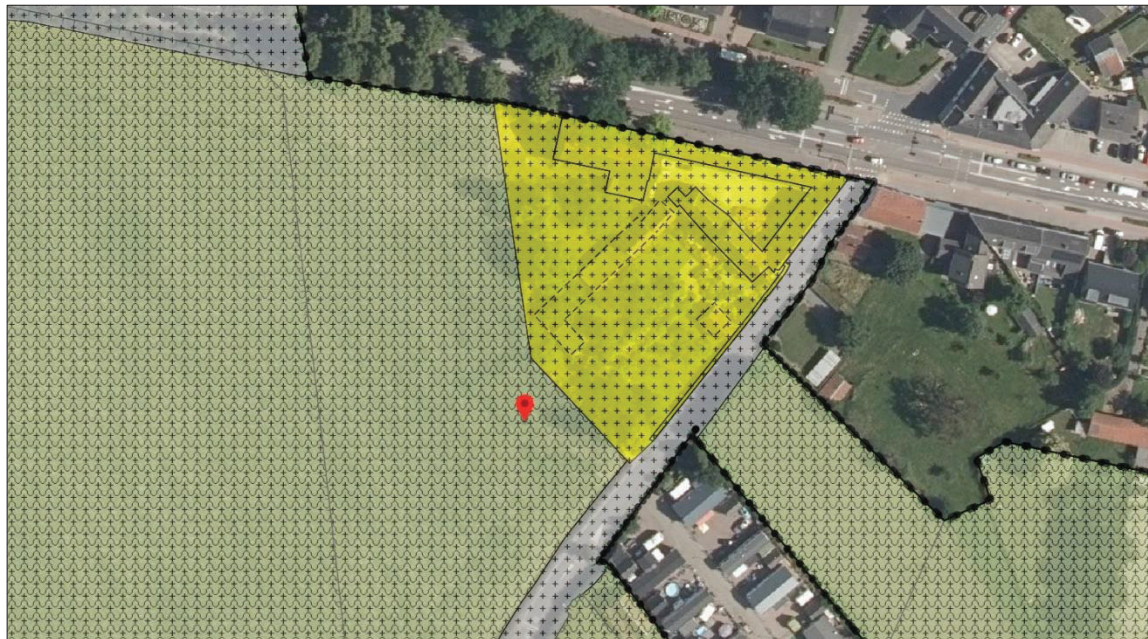
Gebieden met de aanduiding 'Buitengebied' zijn alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Accenten binnen deze gebieden liggen op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties ten behoeve van de landbouw, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en functioneren van de ondergrond.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

2.3.2. Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' vigerend dat op 19 mei 2009 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is in 2010 deels herzien. De herziening is vastgesteld op 14 december 2010. Daar waar de parkeerplaats is voorzien geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Daarnaast kent de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Landschapselement'.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

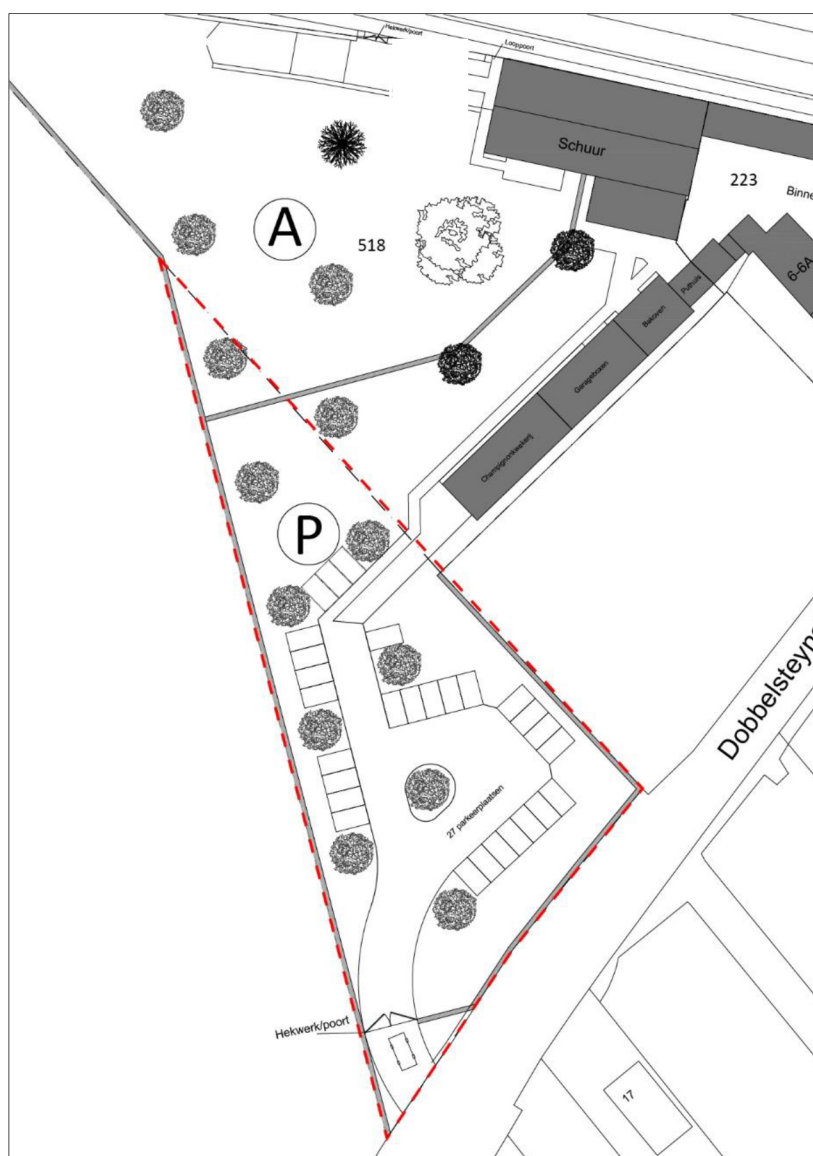
2.3.3. Gemeentelijk kwaliteitsmenu

Op 12 januari 2010 is de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. Een nieuwe ontwikkeling op grond van het LKM moet door de provincie worden geaccordeerd daar in het toepassen van het kwaliteitsmenu een provinciaal belang is gelegen. Het LKM biedt echter de mogelijkheid voor gemeenten om een eigen kwaliteitsmenu op te stellen. De gemeente Eijsden-Margraten heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013' opgesteld. Dit GKM is op 17 december 2013 door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten vastgesteld.

De aanleg van een parkeervoorziening is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Hier is de reikwijdte van het GKM onverkort van toepassing. In het GKM is ten aanzien van de aanleg van een dergelijke voorziening maatwerk noodzakelijk is.

3. Plantoelichting

Ten behoeve van de gehele ontwikkeling wordt aan de zuidzijde van het perceel (hieronder omlijnd weergegeven) een parkeervoorziening gerealiseerd. De parkeervoorziening is bereikbaar vanaf de Dobbelsteynstraat en biedt plaats aan 27 voertuigen. Voor de ontsluiting via de Dobbelsteynstraat is gekozen vanwege het feit dat de Rijksweg een gebiedsontsluitingsweg is waar zo min mogelijk nieuwe aansluitingen op aangebracht moeten worden. Daarnaast is het vanwege het verdrijvingsvlak aan de Rijksweg en de opstelplaats voor links afslaand verkeer niet makkelijk om op een veilige manier het perceel op die plek in de richting van Maastricht te verlaten. Derhalve wordt aan de zijde van de Dobbelsteynstraat een nieuwe entree gerealiseerd. Een en ander zoals onderstaand weergegeven.



*Plattegrond planvoornemen met
nieuwe parkeervoorziening (P en
rood omkaderd)*

4. Ruimtelijke inrichting

4.1. Inpassingsplan

De aanleg van een parkeervoorziening is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Hier is de reikwijdte van het GKM onverkort van toepassing. In het GKM is ten aanzien van de aanleg van een dergelijke voorziening maatwerk noodzakelijk is. Het maatwerk zit hem met name in de landschappelijke inpassing van de parkeerplaats door de toepassing van hagen, heggen en hoogstam fruitbomen van oude rassen waarmee de parkeerplaats aan het zicht wordt onttrokken. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van half verharding in de vorm van grastegels. De impact op het landschap wordt op die manier beperkt. Ter compensatie van die geringe verstoring wordt een hoogstam fruitboomgaard achter de groepsaccommodatie aangelegd. Bij de aanleg wordt rekening gehouden met het open landschap ter plaatse.



Landschappelijk inpassingsplan (op schaal 1:500 bijgevoegd in de bijlage)

Het landschappelijke inpassingsplan omvat de volgende maatregelen:

1. De doorgaande route van de entree tot aan de bebouwing wordt uitgevoerd met gebakken klinkers;
2. De landschappelijke structuur van de hoogstamboomgaard is leidend, de parkeerplaatsen worden parallel aan de hagen worden uitgevoerd en worden ingepast tussen een dubbele rij met hoogstambomen. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met grastegels. De tegels

zorgen, naast de groenere uitstraling van het plangebied, voor een goede infiltratie van het hemelwater. Voor een optimale stabiliteit worden de grastegels ingestrooid met fijne Limburgse maasgrind;

3. De hoogstamboomgaard wordt omzoomd door een landschappelijke gemengde Limburgse haag. De soortensamenstelling van de haag is *Acer campestre* (Veldesdoorn), *Cornus mas* (Gele kornoelje), *Prunus spinosa* (Sleedoorn), *Carpinus betulus* (Haagbeuk), *Fagus sylvatica* (beuk) en *Corylus Avellana* (hazelaar). De beoogde streefhoogte van de haag is circa 120 cm. De totale lengte bedraagt ongeveer 160 m, met een aanplant van 2 rijen met per rij 4 stuks per strekkende meter. De plantmaat omvat 100 – 125 cm. De haag wordt aanplant langs een afscheiding van draad en acaciapalen;
4. Ook langs de Dobbelseysteynstraat wordt een landschappelijke haag aangeplant met dezelfde soortensamenstelling: *Acer campestre* (Veldesdoorn), *Cornus mas* (Gele kornoelje), *Prunus spinosa* (Sleedoorn), *Carpinus betulus* (Haagbeuk), *Fagus sylvatica* (beuk) en *Corylus Avellana* (hazelaar). De beoogde streefhoogte van de haag is circa 120 cm. De totale lengte bedraagt ongeveer 104 m, met een aanplant van 2 rijen met per rij 4 stuks per strekkende meter. De plantmaat omvat 100 – 125 cm. De haag wordt aanplant langs een afscheiding van draad en acaciapalen;
5. Aanplant van een haag van *Acer campestre* (veldesdoorn). De beoogde streefhoogte van de haag is circa 80 cm. De totale lengte bedraagt ongeveer 60 m, met een aanplant van 4 stuks per strekkende meter. De plantmaat omvat 100 – 125 cm;
6. Aanplant van een haag van *Acer campestre* (veldesdoorn) langs perceel Dobbelseysteynstraat 2-2A. De beoogde streefhoogte van de haag is circa 80 cm. De totale lengte bedraagt ongeveer 45 m, met een aanplant van 4 stuks per strekkende meter. De plantmaat omvat 100 – 125 cm;
7. Het grasland van de boomgaard wordt ingezaaid met een bloemrijk graslandmengsel voor alle gronden van Cruydhoeck. Het betreft een breed inzetbaar bloemenmengsel voor bloemrijk grasland en bermen voor alle, behalve zware en natte gronden. Dit mengsel heeft een ingetogen karakter en is zeer aantrekkelijk voor bijen, vlinders en vogels. Door goed beheer kan er zich een duurzame natuurlijke middelhoge vegetatie ontwikkelen. Inhoud van het mengsel: *Achillea millefolium* – Duizendblad; *Barbarea vulgaris* – Gewoon barbakruid; *Centaurea jacea* – Knoopkruid; *Crepis biennis* – Groot streepzaad; *Daucus carota* – Peen; *Echium vulgare* – Slangenkruid; *Erodium cicutarium* – Gewone reigersbek; *Galium mollugo* – Glad walstro; *Hieracium laevigatum* – Stijf havikskruid; *Hieracium umbellatum* – Schermhavikskruid; *Hypericum perforatum* – Sint Janskruid; *Hypochaeris radicata* – Gewoon biggenkruid; *Jasione montana* – Zandblauwtje; *Leontodon autumnalis* – Vertakte leeuwentand; *Leucanthemum vulgare* – Gewone margriet; *Lotus corniculatus* – Gewone rolklaver; *Luzula campestris* – Gewone veldbies; *Malva moschata* – Muskuskaasjeskruid; *Oenothera biennis* – Middelste teunisbloem; *Plantago lanceolata* – Smalle weegbree; *Prunella vulgaris* – Gewone brunel; *Ranunculus acris* – Scherpe boterbloem; *Rhinanthus minor* – Kleine ratelaar; *Silene dioica* – Dagkoekoeksbloem; *Tragopogon pratensis* subsp. *pratensis* – Gele morgenster; *Trifolium arvense* – Hazenpootje;

8. Landschappelijke poort voor een veilige afsluiting van het perceel. Afmetingen nader te bepalen, eventueel te automatiseren;
9. Bestaande robuuste *Salix alba* (wilg) wordt behouden;
10. Aanplant van zes stuks kers (hoogstam). Gekozen is voor de rassen *Prunus avium* 'Hoeve Dobbelstein' (PaD) en *Prunus avium* 'Hedelfinger Riesenkirsche' (PaH). De plantmaat omvat 16 – 18 cm;
11. Aanplant van twee stuks walnoot (hoogstam; *Juglans regia*) . De plantmaat omvat 16 – 18 cm;
12. Aanplant van twee stuks peer (hoogstam). Gekozen is voor een oud ras (*Pyrus communis* Charneux de Legipont). De plantmaat omvat 16 – 18 cm;
13. Aanplant van een appel (hoogstam). Gekozen is voor de rassen *Malus domestica* 'Eysdener Klumpke' (MdE), *Malus domestica* 'Rode Boskoop' (MdR) en *Malus domestica* 'Sterappel' (MdS). De plantmaat omvat 16 – 18 cm;

4.2. Lijst van beplanting

Naam	Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/ - breedte	Plant-verband
Hagen				
3. Landschappelijke gemengde Limburgse haag				
Haag bestaande uit:	160 m / 640 stuks	100 - 125 cm	1,2 m / 1 m	2 rijen / 4 st/ m
Acer campestre Veldesdoorn	320 stuks			
Cornus mas Gele kornoelje	64 stuks			
Prunus spinosa Sleedoorn	64 stuks			
Carpinus betulus Haagbeuk	64 stuks			
Fagus sylvatica Beuk	64 stuks			
Corylus avellana Hazelaar	64 stuks			
4. Landschappelijke gemengde Limburgse haag				
Haag bestaande uit:	104 m / 416 stuks	100 - 125 cm	1,2 m / 1 m	2 rijen / 4 st/ m
Acer campestre Veldesdoorn	208 stuks			
Cornus mas Gele kornoelje	42 stuks			
Prunus spinosa Sleedoorn	41 stuks			
Carpinus betulus Haagbeuk	42 stuks			
Fagus sylvatica Beuk	41 stuks			
Corylus avellana Hazelaar	42 stuks			
5. Haag van veldesdoorn				
Acer campestre Veldesdoorn	60 m / 240 stuks	100 - 125 cm	0,8 m / 0,5 m	4 st/ m
6. Haag van veldesdoorn				
Acer campestre Veldesdoorn	45 m / 180 stuks	100 - 125 cm	0,8 m / 0,5 m	4 st/ m
Bloemrijk grasland				
7. Bloemrijk grasland				
Achillea millefolium – Duizendblad; Barbarea vulgaris – Gewoon barbarakruid; Centaurea jacea – Knoopkruid; Crepis biennis – Groot streepzaad; Daucus carota – Peen; Echium vulgare – Slangenkruid; Erodium cicutarium – Gewone reigersbek; Galium mollugo – Glad walstro; Hieracium laevigatum – Stijf havikskruid; Hieracium umbellatum – Schermhavikskruid; Hypericum perforatum – Sint Janskruid; Hypochaeris radicata – Gewoon biggenkruid; Jasione montana – Zandblauwtje; Leontodon autumnalis – Vertakte leeuwentand; Leucanthemum vulgare – Gewone margriet; Lotus corniculatus – Gewone rolklaver; Luzula campestris – Gewone veldbies; Malva moschata – Muskuskaasjeskruid; Oenothera biennis – Middelste teunisbloem; Plantago lanceolata – Smalle weegbree; Prunella vulgaris – Gewone brunel; Ranunculus acris – Scherpe boterbloem; Rhinanthus minor – Kleine ratelaar; Silene dioica – Dagkoekoeksbloem; Tragopogon pratensis subsp. pratensis – Gele morgenster; Trifolium arvense – Hazenpootje;				

Bomen

10. Prunus avium	Kers		
Hoeve Dobbelstein		3 stuks	16 - 18 cm
Hedelfinger Riesenkirsche		3 stuks	16 - 18 cm
11. Juglans regia	Walnoot	2 stuks	16 - 18 cm
12. Pyrus communis	Peer		
Charneux de Legipont		2 stuks	16 - 18 cm
13. Malus domestica	Appel		
Eysdener Klumpke		2 stuks	16 - 18 cm
Rode Boskoop		2 stuks	16 - 18 cm
Sterappel		2 stuks	16 - 18 cm

Bijlagen

- 1) Landschappelijk inpassingsplan Hoeve Dobbelsteyn Margraten d.d. 19 november 2020 – schaal 1:500





0 5 10 15 20 25 m



19 november 2020 Landschappelijk inpassingsplan Hoeve Dobbelsteyn Margraten- schaal 1:500