

NSW LANDGOED ROERMOLEN, JABEEK

DEFINITIEF

Opdrachtgever: familie Schaepkens
Roermolen 1
6454 AS JabEEK

Opdrachtnemer: Bureau Heusschen*Copier
Rijksweg 12
6271 AE Gulpen

datum: 19-6-2018
projectnr.:18746



AANLEIDING

Familie Schaepkens is voornemens een perceel (Jabeek C 339) aansluitend aan haar eigendom te verwerven waardoor haar eigendom meer dan 5 ha. groot zal worden. De concrete wens van de familie Schaepkens is het realiseren van een Natuurschoonwet (NSW) Landgoed.

Daarnaast heeft de familie Schaepkens tevens de wens uitgesproken om een extra woning te realiseren op haar nieuwe landgoed.

INHOUD

- 4** Beschrijving en ligging
- 6** Landschapstypen
- 7** Kernkwaliteiten
 - reliëf
 - groen karakter
 - contrast tussen open-besloten
 - cultuurhistorie
- 11** Kernkwaliteiten - aanbevelingen
- 12** POL (Provinciaal Omgevingsplan Limburg)
- 13** Natuurbeheertypen
- 14** Bestemmingsplan
- 15** Landgoedontwikkeling - wensbeeld

NSW LANDGOED ROERMOLEN, JABEEK

DEFINITIEF

Opdrachtgever: familie Schaepkens
Roermolen 1
6454 AS JabEEK

opdrachtnemer: Bureau Heusschen*Copier
Rijksweg 12
6271 AE Gulpen

datum: 19-6-2018
projectnr.:18746

BESCHRIJVING

De Roermolen of Roerseemolen is een voormalige watermolen in de buurtschap Etzenrade bij Jabeek in de Nederlands Zuid-Limburgse gemeente Onderbanken. De watermolen stond op de Roode Beek en is sinds 1967 een Rijksmonument. Het ensemble, dat het hart van het landgoed zal vormen, ligt te midden de broekbossen van de Roode Beek aan de Duitse grens.



zicht op de voormalige watermolen vanaf de Molenweg



het gebouw-ensemble rond de voormalige watermolen



open vochtige graslanden met de oude molenak



de Roode Beek als grensbeek tussen Nederland en Duitsland



een doorkijk op de laanbeplanting van de Etzenraderweg



bolle akkers op de hellingen van het Plateau van Doenrade

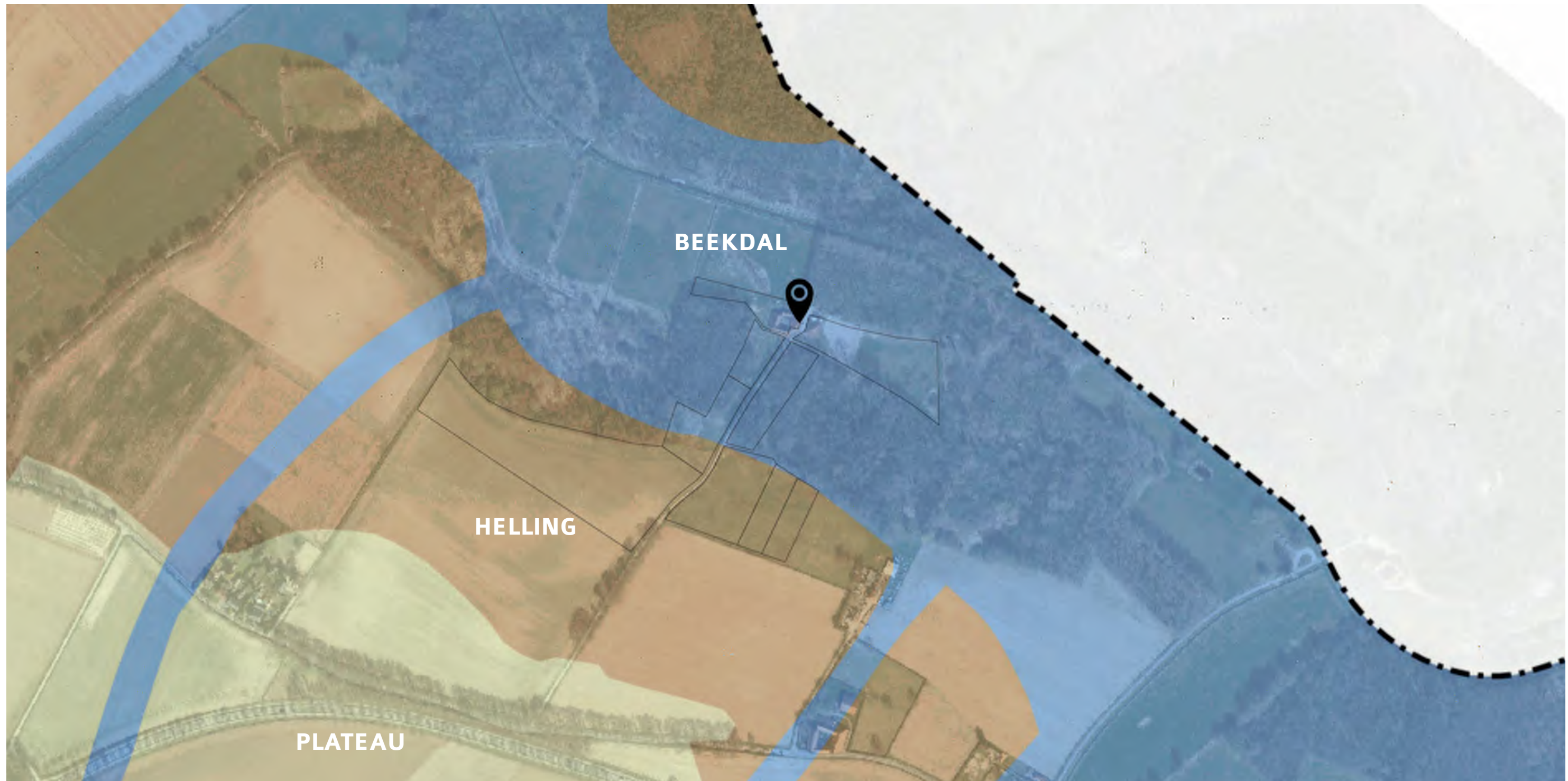
LIGGING

Het landgoed is gelegen in het dal van de Roode Beek; een licht glooiend gebied dat gevormd is door een beek afkomstig vanaf de Brunssummerheide. Na Schinveld stroomt de grensbeek in een brede en platte dalbodem via een omweg door Duitsland naar de uitmonding in de Geleenbeek. Bijzonder in dit gebied zijn de vele kwelgebieden waar, door de druk van de hoger gelegen plateau's, het grondwater omhoogkomt.



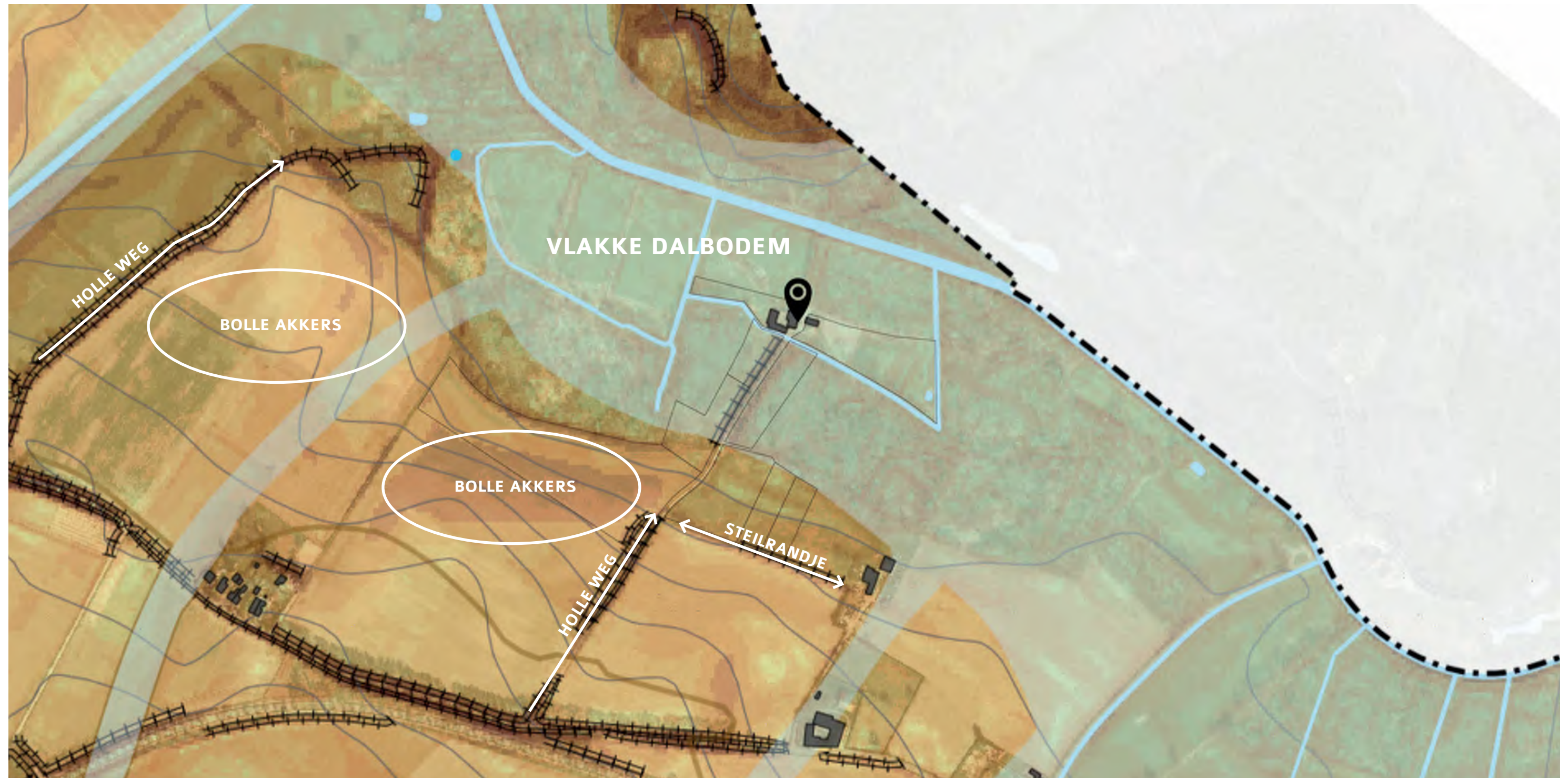
LANDSCHAPSTYPEN

Het landschap van Zuid-Limburg bestaat uit de landschapstypen plateau, helling en dal. Het landgoed strekt zich uit van het (watervoerende) dal van de Roode Beek tot aan de flauwe hellingen van het Plateau van Doenrade.



KERNKWALITEITEN - RELIËF

De flauwe helling van het Plateau van Doenrade loopt over in het dal van de Roode Beek. In deze hellingszone bevinden zich enkele waardevolle bolle akkers. Verder is de beekdalbodem is hier breed en vlak. Tot de voorname kleinschalige elementen behoren de holle wegen, die zich vanaf het plateau insnijden in de helling en zo de entree vormen tot het landgoed en het beekdal.



KERNKWALITEITEN - GROEN KARAKTER

Het landgoed is gelegen te midden van de broekbossen langs de Roode Beek. Het gebied wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk natte vegetatie parallel aan de beek. Belangrijke landschapselementen zijn onder andere de laanbebeplanting langs de Etzenraderweg en Roermolenweg, de sterk gedefinieerde bosranden en de hagen en houtwal langs de Molenweg.



KERNKWALITEITEN - CONTRAST TUSSEN OPEN EN BESLOTEN

De leesbaarheid van het gebied wordt enerzijds versterkt door het scherpe contrast tussen de besloten bosrand en de open akkers, anderzijds door de sterk gedefinieerde open weilanden rondom de watermolen. Dit contrast vormt een waardevol gebiedskenmerk. Verder draagt de ingesneden holle weg (Molenweg) bij aan de belevingswaarde en vista-werking richting de entree van het landgoed en het beekdal.



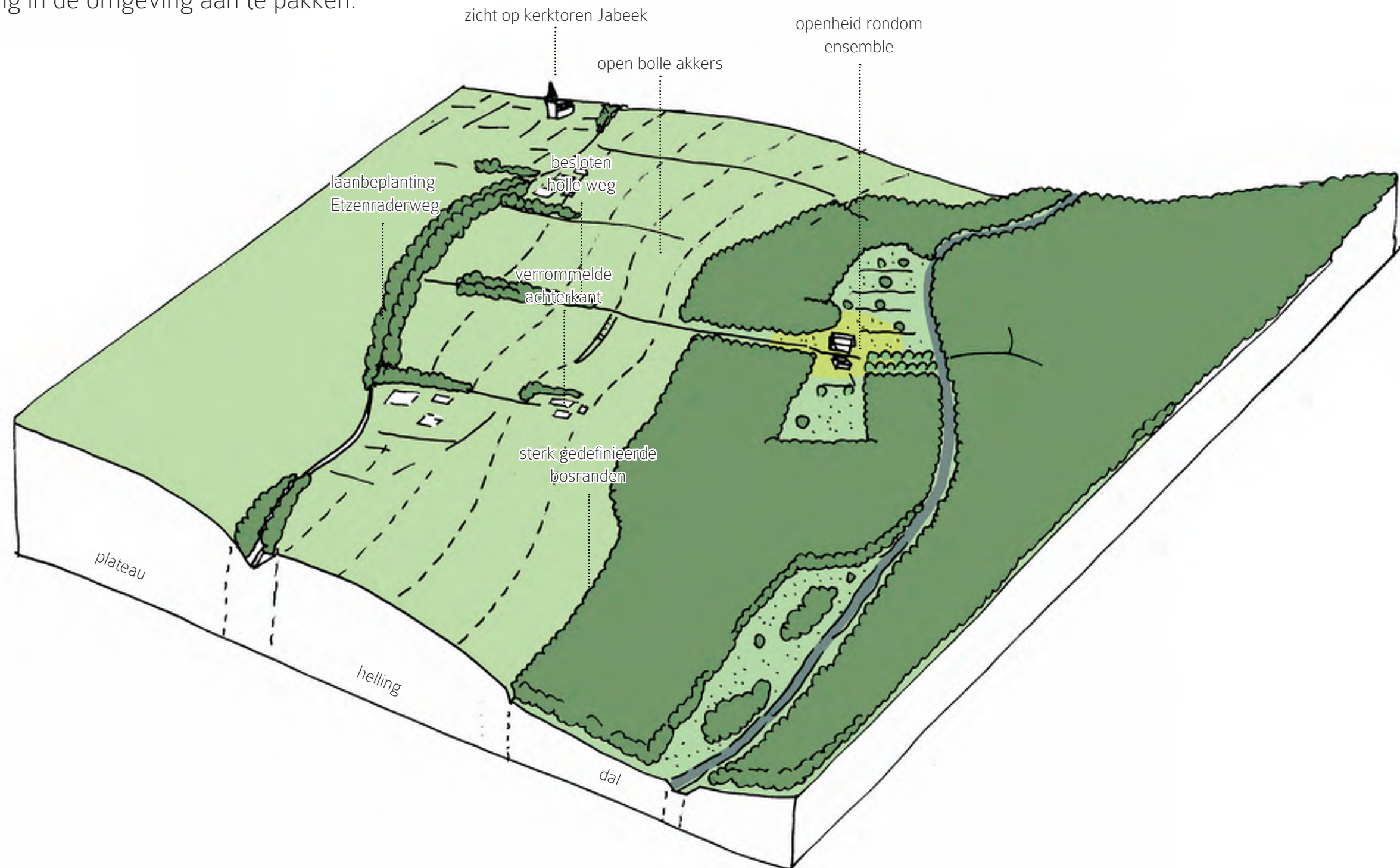
KERNKWALITEITEN - CULTUURHISTORIE

Op de grens tussen beekdal en plateau ligt de Etzenraderweg; deze vormde de historische ontginningsas in het gebied en wordt benadrukt door laanbeplanting. Vanaf deze weg vertakten zich wegen haaks op het dal. De Roermolen hoorde oorspronkelijk bij het verdwenen kasteel Etzenrade. Door de normalisering van de beek ligt de molen nu op afstand. De nabijgelegen helling en het plateau zijn reeds vroeg vanuit Jabeek en Etzenrade ontgonnen.



KERNKWALITEITEN - AANBEVELINGEN

De aanwezigheid en samenhang van de kernkwaliteiten zorgt in de bestaande situatie voor een waardevolle en kwalitatieve leesbaarheid en beleving van het landschap. Vanuit de analyse met betrekking tot de kernkwaliteiten en belevingswaarde van deze locatie en omgeving is er geen aanleiding om in te zetten op versterking van de karakteristiek. Het borgen van de bestaande landschappelijke kwaliteit is het uitgangspunt. Anders gezegd zijn de kwaliteiten op dit moment eigenlijk niet te versterken en zou er eerder gekeken moeten worden om verrommeling in de omgeving aan te pakken.



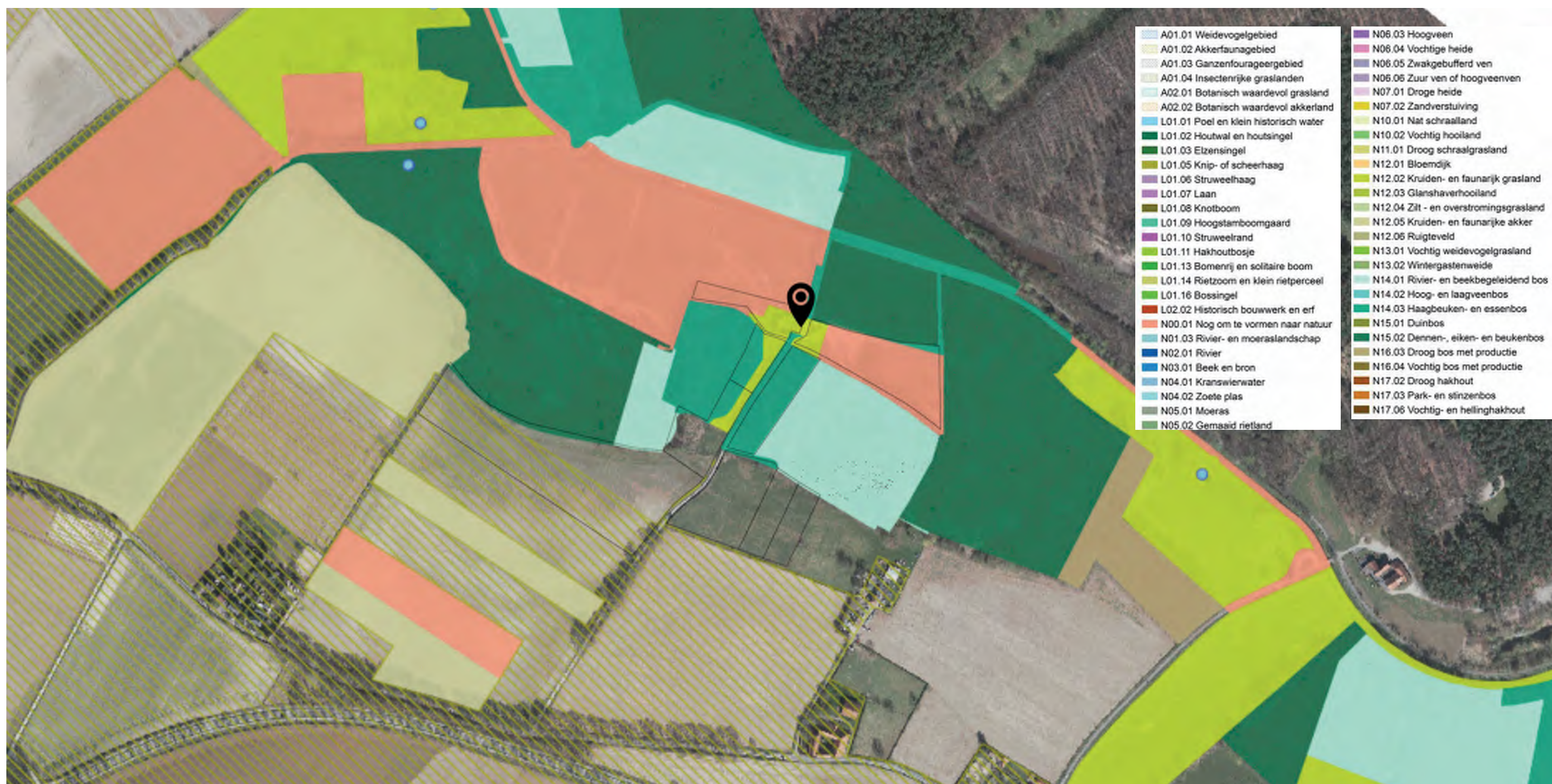
POL (PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG)

Vanwege de ligging in het dal van de Roode Beek behoort het grootste gedeelte van het nieuwe landgoed tot de goudgroene- en zilvergroene natuurzones.



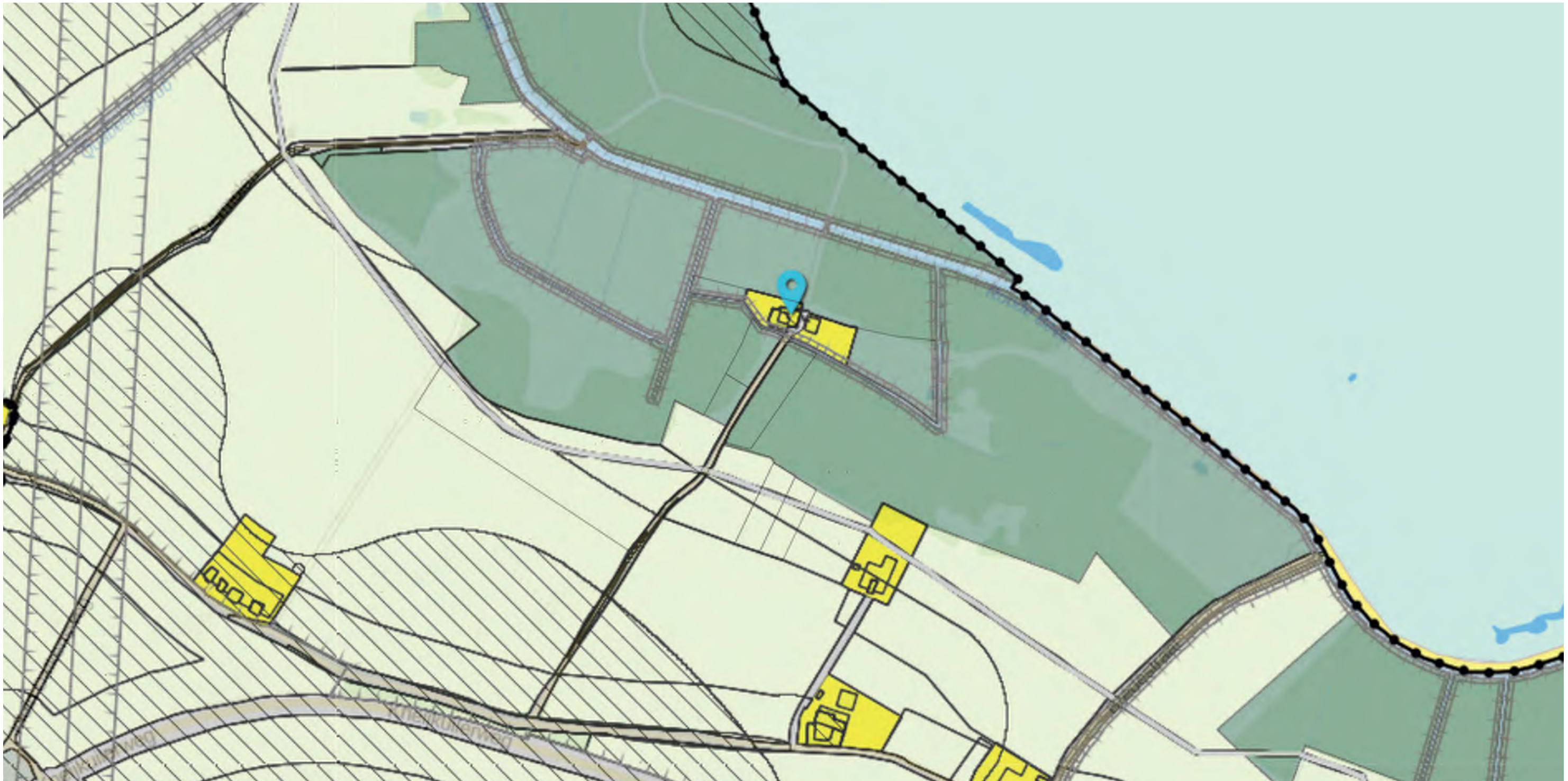
NATUURBEHEERTYPEN

Het beekdal wordt gekenmerkt door vochtige- tot natte vegetatie, variërend van *dennen-, eiken en beukenbos* (donkergroen), *haagbeuken- en essenbos* (blauwgroen) en *rivier- en beekbegeleidend bos* (lichtblauw). Interessant zijn de grote oppervlaktes die nog omgevormd worden tot natuur (oranje).



BESTEMMINGSPLAN

De kavels rond de Roermolen hebben een woonfunctie. De aanpalende kavels hebben een natuurfunctie. Buiten het dal van de Rode Beek vindt men met name agrarische functies.



LANDGOEDONTWIKKELING - WENSBEELD

Hieronder is het wensbeeld van Landgoed Roermolen te zien; dit ontwerp verbeeldt de lange termijn visie voor het landgoed waarin de versterking van de bestaande kernkwaliteiten voorop staat. Er wordt ingespeeld op de versterking van de bestaande kwaliteiten door subtiële ingrepen. Deze ingrepen zijn onder andere de aanleg van een natuurakker, kruidenrijk grasland, boomaanplant.



NSW LANDGOED ROERMOLEN, JABEEK

DEFINITIEF

Opdrachtgever: familie Schaepkens
Roermolen 1
6454 AS JabEEK

Opdrachtnemer: Bureau Heusschen*Copier
Rijksweg 12
6271 AE Gulpen

datum: 19-6-2018
projectnr.:18746

