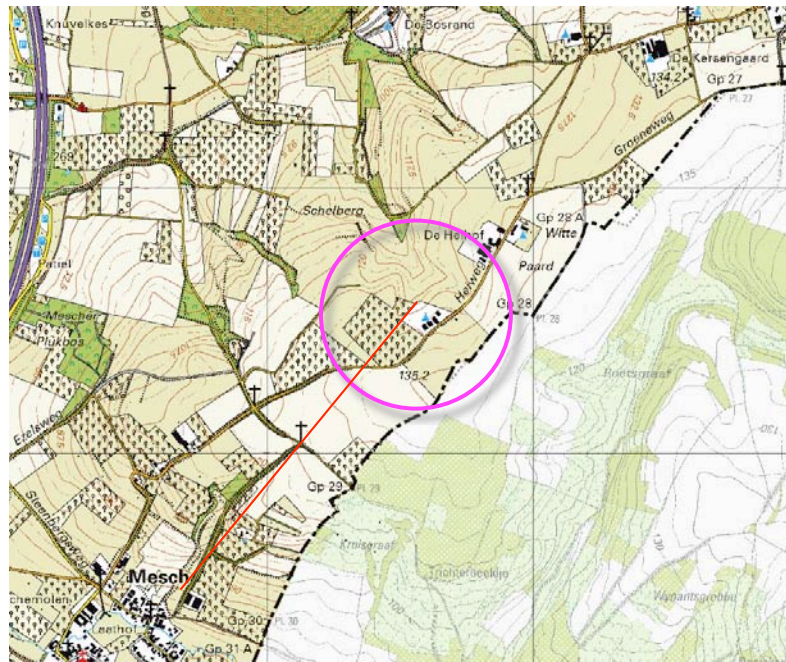


LIGGING

Het plangebied is gesitueerd nabij de landsgrens, aan de verbindingsweg tussen Mesch en Moerslag, ten noordoosten van de kern Mesch. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



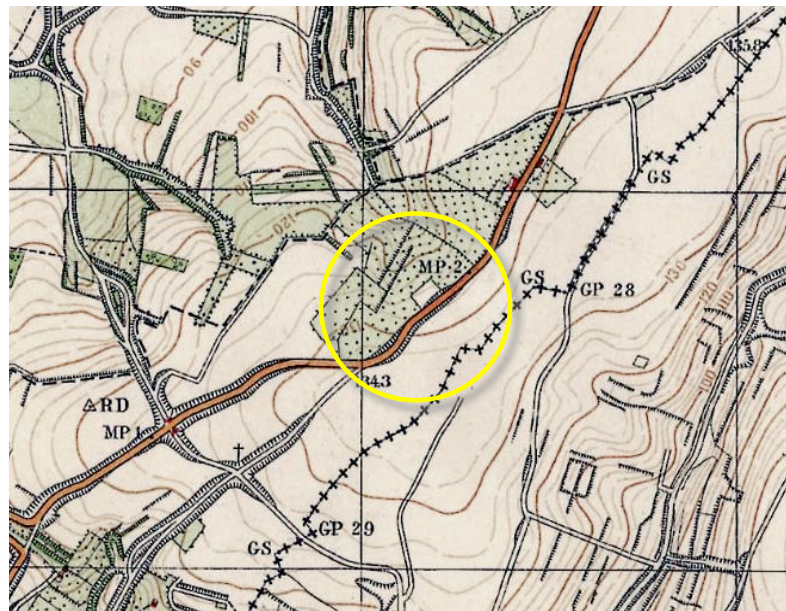
plangebied

HISTORIE

In 1926 werd nog geen bebouwing in het plangebied aangetroffen; ter hoogte van het plangebied werden uitgestrekte boomgaarden gekarteerd.

het contrastrijk plateau

Het plangebied is gesitueerd aan de noordwestkant van een rugvormig, langgerekt plateau. In noordwestelijke en zuidoostelijke richting bevinden zich aanzetten van droogdalen, dalen en steilere hellingen. De landschappelijke context is te kenschetsen als het licht golvende - door een afwisseling van lange doorzichten en beslotenheid ter hoogte van bebouwingen gekenmerkte - contrastrijke plateau. Zie de uitsnede van de topografische kaarten uit 1926 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1926

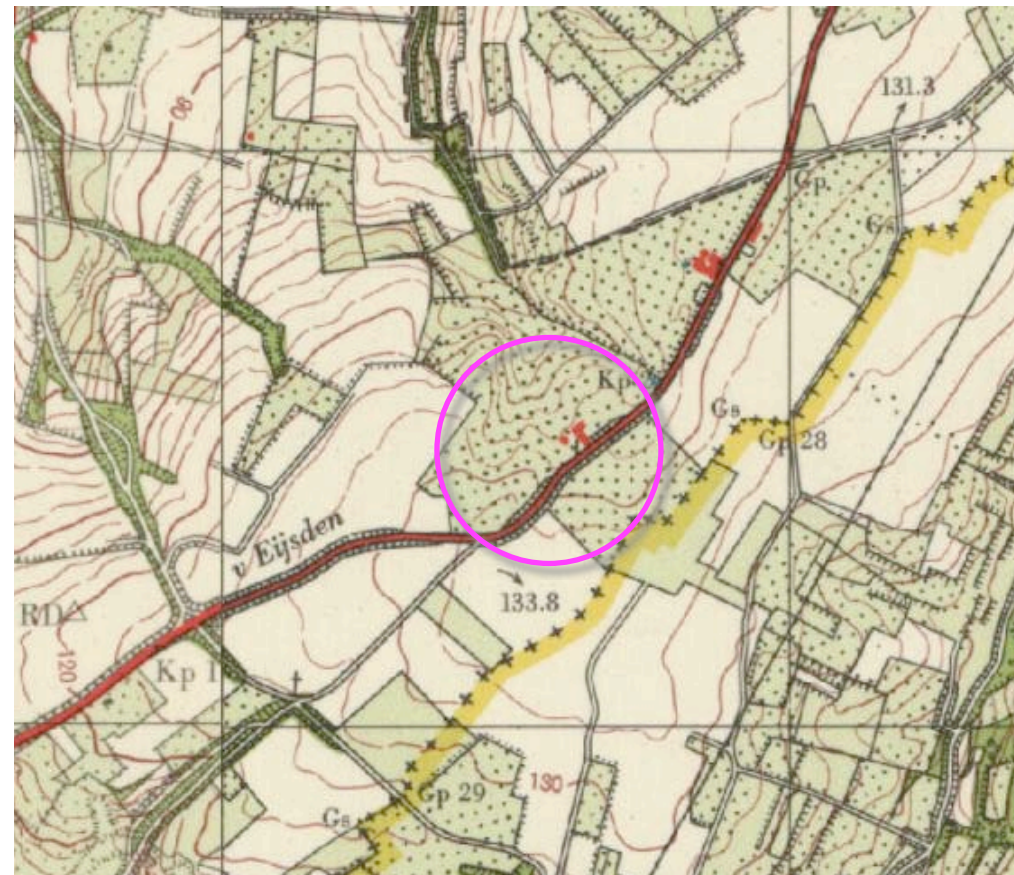


topkaart 1896: twee parallelle gebouwen en een moestuin op een rug van bouwland tussen twee beekdalen

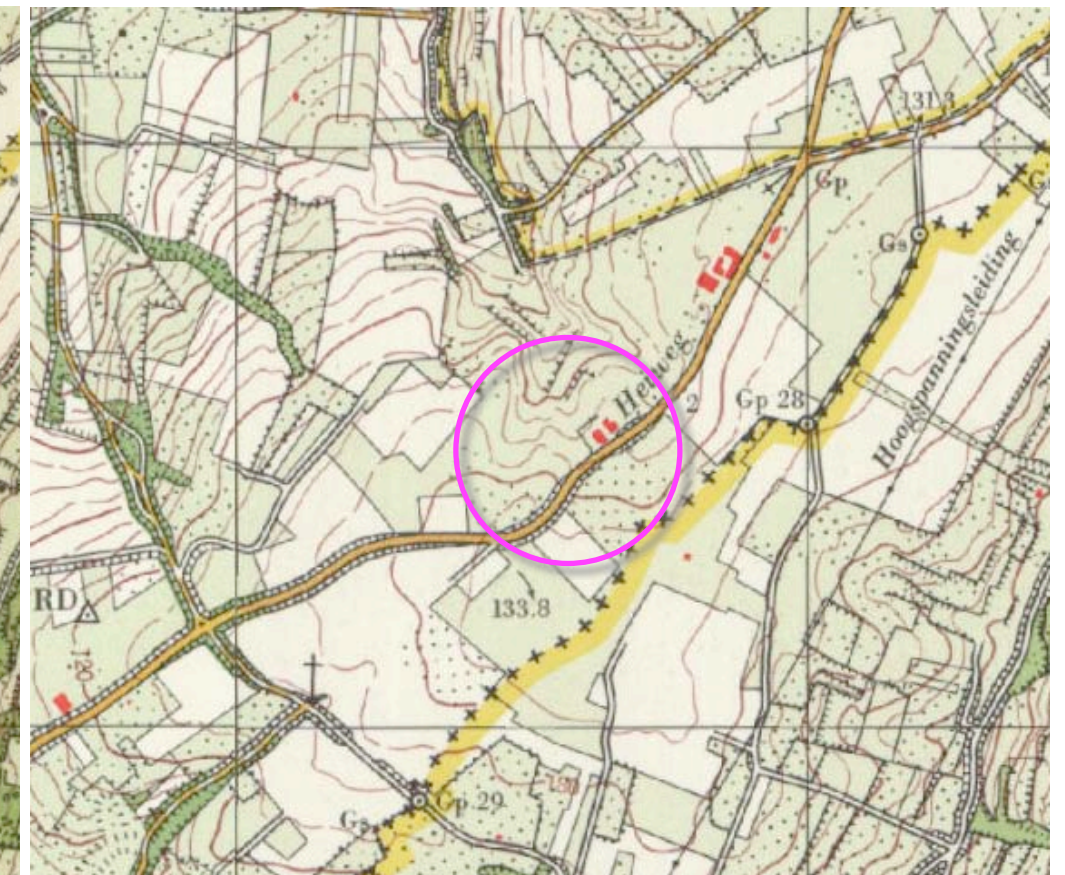
HISTORISCHE SCHETS

In 1937 werd voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd. De bebouwing werd omgeven door hoogstam. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1937 hieronder. In de periode na de 2e wereldoorlog werden de boomgaarden aanvankelijk uitgebreid. In de loop van de zestiger en zeventiger jaren werden de boomgaarden in toenemende mate vervangen door laagstamfruit of gerooid om een efficiëntere bewerking van de weides of akkers mogelijk te maken. Zie de uitsneden uit 1959 en 1979 rechtsboven.

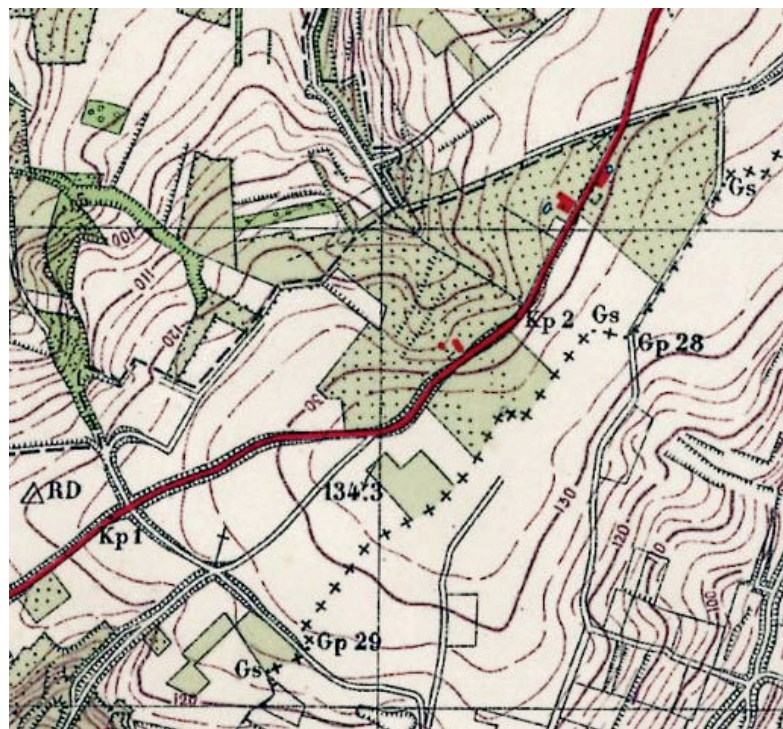
In de navolgende jaren zette de 'verkaling' van het landschap nog even door. Tegen het einde van de 20ste eeuw werden veel hoogstamboomgaarden herplant. In 2011 werden weer uitgestrekte boomgaarden in de context van het plangebied gekarteerd; zie de uitsneden uit 1999 en 2011 rechtsonder.



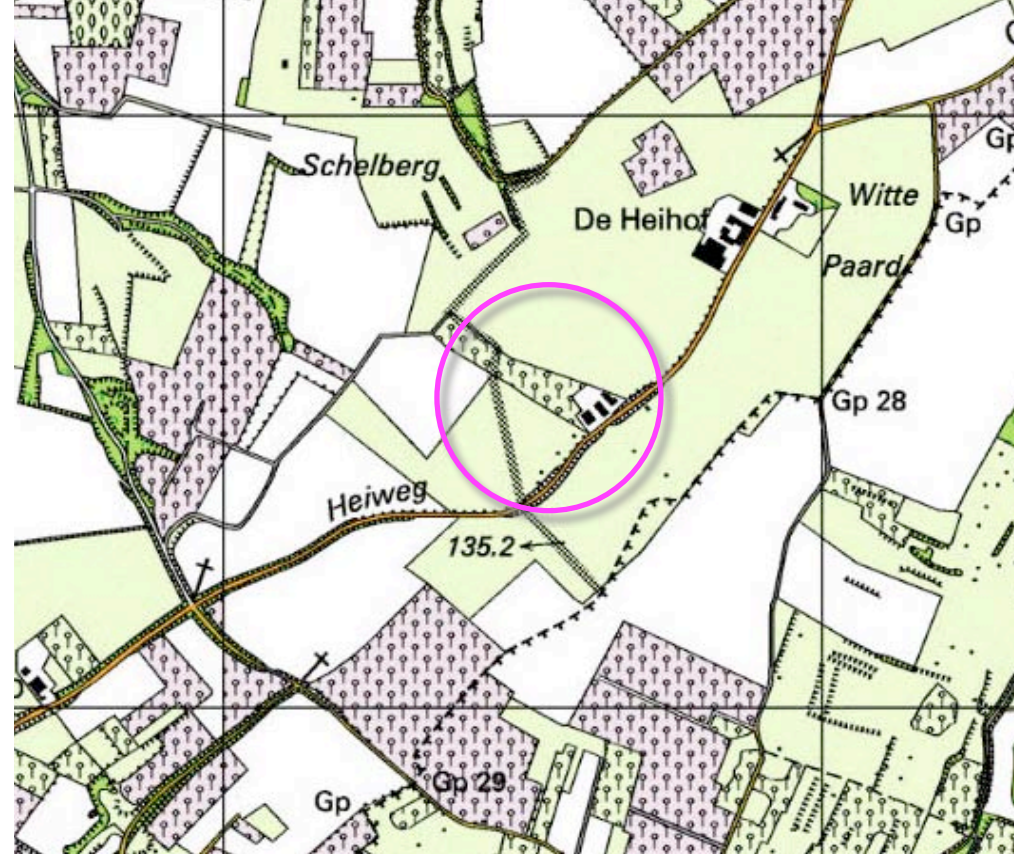
1959 plangebied door boomgaarden omgeven



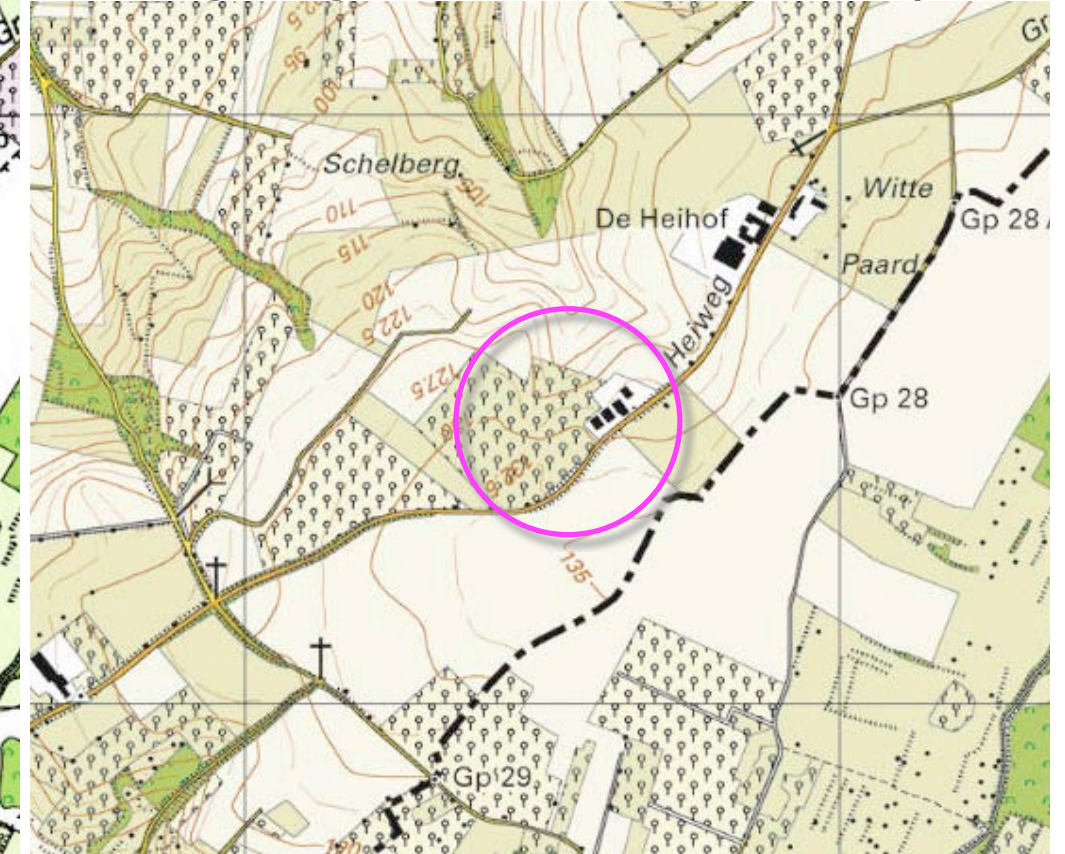
1979 hoogstam gerooid; een verkalkend landschap



1937 eerste keer bebouwing gekarteerd



1999 veel productieboomgaarden, weinig hoogstam



2011 areaal hoogstamboomgaarden uitgebreid

HUIDIG RUIMTELIJK KADER

Het plangebied is anno 2017 gesitueerd in een open ruimte die wordt gevormd door;

- 1) bosjes en opgaande beplanting in de droogdalen ten noordwesten van het plangebied,
- 2) de bebouwing en beplanting op buurerven,
- 3) opgaande beplanting langs de deels ingesneden verbindingsweg tussen Mesch en Moerslag.

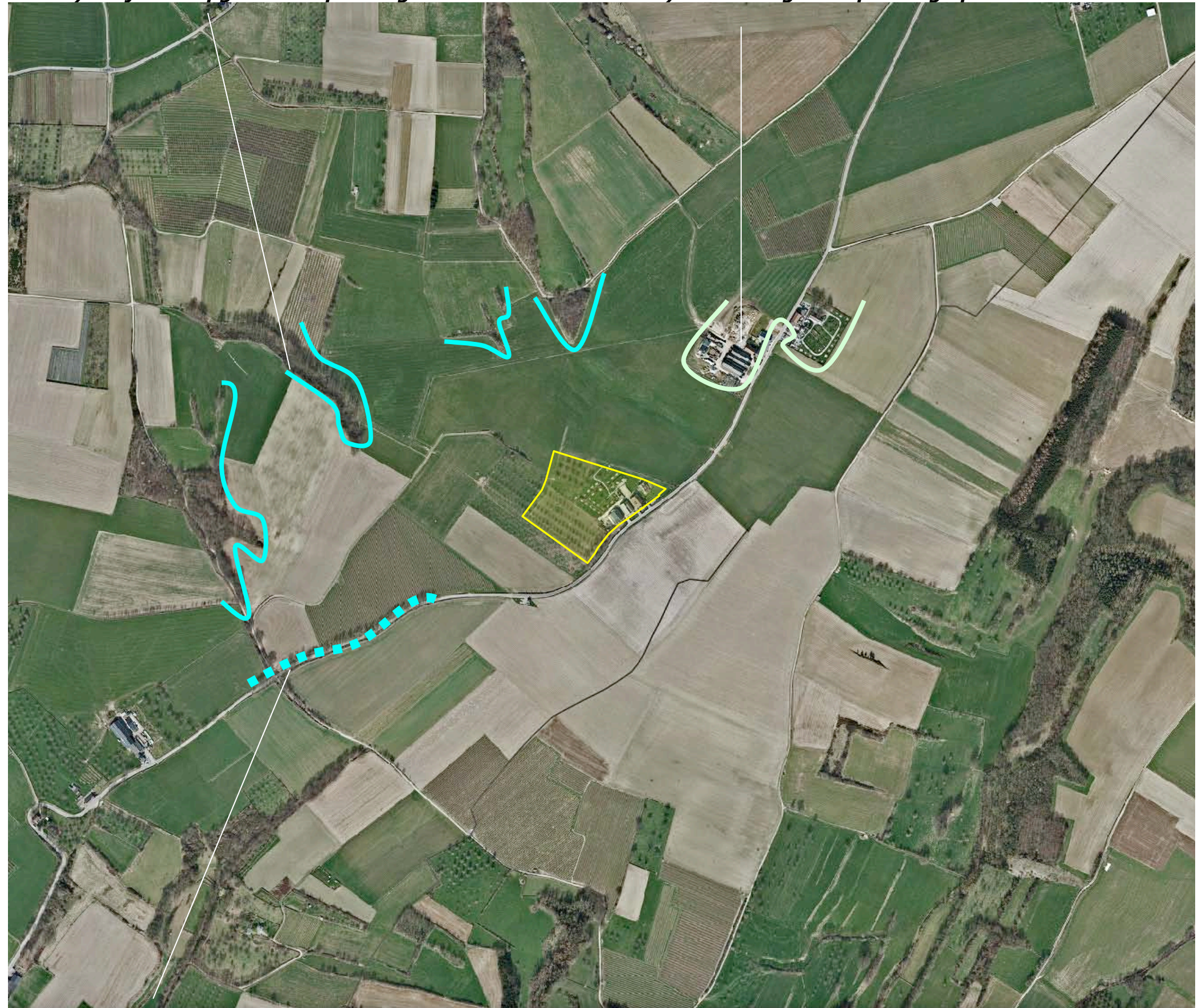
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

beleving

De zuidoostkant en zuidwestkant van het plangebied kunnen worden waargenomen vanaf de verbindingsweg tussen de dorpen en het aan de zuidoostkant hiervan gelegen wandelpad, de uitkijktoren ten zuidwesten van het plangebied. De noordoostkant van het plangebied kan worden waargenomen vanaf de ten noordoosten van het plangebied gelegen openbare weg en het ten zuidoosten hiervan gelegen voetpad. De noordwestkant kan niet vanaf openbare wegen en slechts incidenteel vanaf een enkel wandelpad ten noordwesten en noorden van het plangebied worden waargenomen. Zie de foto's op de volgende bladzijdes.

1) bosjes en opgaande beplanting in de dalen

2) bebouwing en beplanting op buurerven



3) opgaande beplanting langs de weg

3D - KOMEND UIT HET ZUIDWESTEN

Komend uit het zuidwesten tonen zich de zuidwestkant en zuidoostkant van het plangebied aan het verkeer op de openbare weg en de wandelaars op het ten zuidoosten hiervan gelegen voetpad. Een bijzonder uitzicht is mogelijk vanaf de ten zuidwesten gesitueerde uitzichttoren.

Het beeld wordt bepaald door de hagen en hoogstamfruitbomen; kleinere hoogteverschillen beperken de inblik in het plangebied in hoge mate. Zie de foto's rechts en hieronder en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) vanaf de uitzichttoren komend uit het noordoosten



2) vanaf het hoger gelegen voetpad (normale ooghoogte)



3) vanaf de openbare weg (normale ooghoogte)

3D - KOMEND UIT HET NOORDOOSTEN

Komend uit het noordoosten kan het plangebied worden waargenomen vanaf de openbare weg en het voetpad aan de zuidoostkant van de weg. De noordoostkant van het plangebied toont zich na de passage van het buurerf enige tijd aan het verkeer. De hagen langs de openbare weg, de beplanting in het plangebied beperken de inkijk in het plangebied. Ter hoogte van het plangebied toont zich de zuidoostkant van het plangebied. De aanwezige hagen en bomen vormen dan een passende omzoming. Zie de foto's rechts en hieronder en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) na de passage van het buurerf toont zich de noordoostkant van het plangebied



2) hoogteverschillen, hagen en bomen beperken de inkijk ...



3) ... en vormen een passende omlijsting

KADASTRALE SITUATIE – 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 203 en 204 gelegen in de sectie S van de kadastrale gemeente Margraten en een deel van perceel 406 gelegen in de sectie H van de kadastrale gemeente Eijsden. Zie de markering in de luchtfoto rechts.



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing is als volgt te rangschikken;

- A een kapschuur en stalling voor machines en werktuigen,
- B de voormalige ligboxenstal met het daarin gesitueerde sanitair voor de camping,
- C een gebouw met vakantieappartementen en de aangrenzend gelegen bedrijfswoning,
- D een loods voor opslag en berging van materiaal.

Zie het overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht bebouwing (bron kadaster)



A kapschuur voor stalling machines en werktuigen

B voormalige ligboxenstal / sanitair camping

ZONERING

De noordwestkant en zuidwestkant van het plangebied zijn in gebruik als boomgaard. Het gebied ten noordwesten van de bebouwing is in gebruik als boerderijcamping. Het gebied ten noordoosten en zuidoosten van de bebouwing is te kenschetsen als siertuin, tuin en speelweide.



ONTSLUITING EN PARKEREN

Het plangebied wordt ontsloten via twee inritten in het centrum van het plangebied en een strook verharding ten oosten van de bedrijfswoning. Het gebied ten zuidwesten van de rundveestal is verhard en te kenschetsen als een werkterrein.

inrit en parkeren woning

De oprit ten noordoosten van de bedrijfswoning is niet meer in gebruik; de inrit wordt benut voor het parkeren van prive-bezoek.

parkeren gasten

- Kampeerders en gasten van de vakantie-appartementen parkeren hun voertuigen;
- op de voormalige voeropslag ten noordwesten van de appartementen,
 - op het werkterrein ten zuidwesten van de rundveestal,
 - aan de zuidwestkant van de ten noordoosten van de bebouwing gelegen strook met verharding.

gastank

Ten zuidwesten van de als parking benutte voormalige voeropslag is een bovengrondse gastank gesitueerd.



AANWEZIG RELIEF - MACRO

Het plangebied is aan de noordkant van een rugvormig plateau gesitueerd. Het feitelijke kampeerterrein is op een tweezijdig glooiende helling van het ten noordwesten gelegen droogdal gesitueerd. Zie het overzicht van hoogtelijnen hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



hoogtelijnen; bron pdokviewer



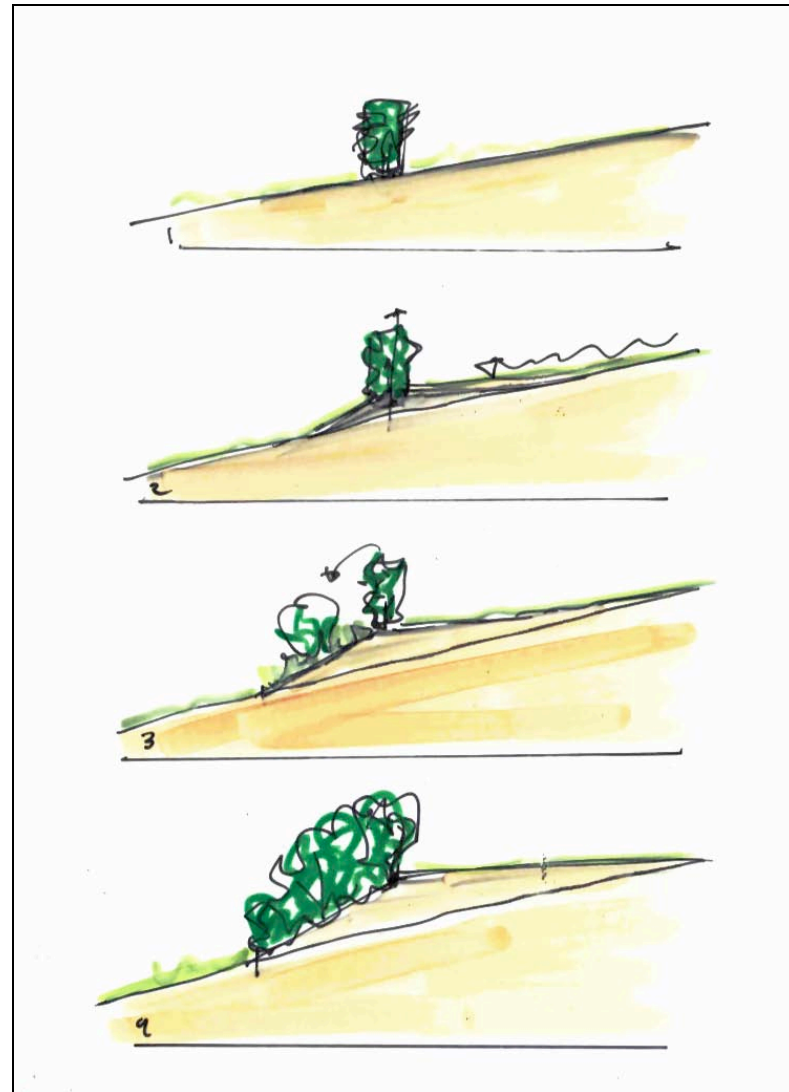
het kampeerterrein is gelegen op een tweezijdig glooiende helling

AANWEZIG RELIEF - MICRO

Ten behoeve van de benutting als kampeerterrein is het glooiende terrein in het verleden geterrasseerd. De taluds worden als kruidenvegetatie beheerd. Aan de bovenkant van de taluds zijn hagen aangeplant.

gebiedseigen

De taluds met de hagen zijn te rangschikken als een gebiedseigen relief; ze weerspiegelen nl. een vroeg stadium (2-3) van de ontwikkeling van een graft; zie het ontwikkelingsschema van een graft hieronder.



ontwikkelingsstadia van een graft

taluds met ruig gras en een haag



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting bestaat uit een forse hoeveelheid bomen en hagen. Deze zijn als volgt te rangschikken:

hagen

Het kampeerterrein wordt gezoneerd door hagen bestaande uit zwarte els, buxus en beuk. Nabij de gastank en de parkeerplaats op de voormalige voeropslag bevinden zich stroken met klimop en siergroen. Aan de noordoostkant en zuidoostkant van het plangebied bevinden zich gemengde hagen bestaande uit meidoorn, beuk, haagbeuk, liguster en veldesdoorn. Ten noordoosten van de bedrijfswoning wordt deze haag begeleid door een hogere haag bestaande uit hazelaar.

bomen

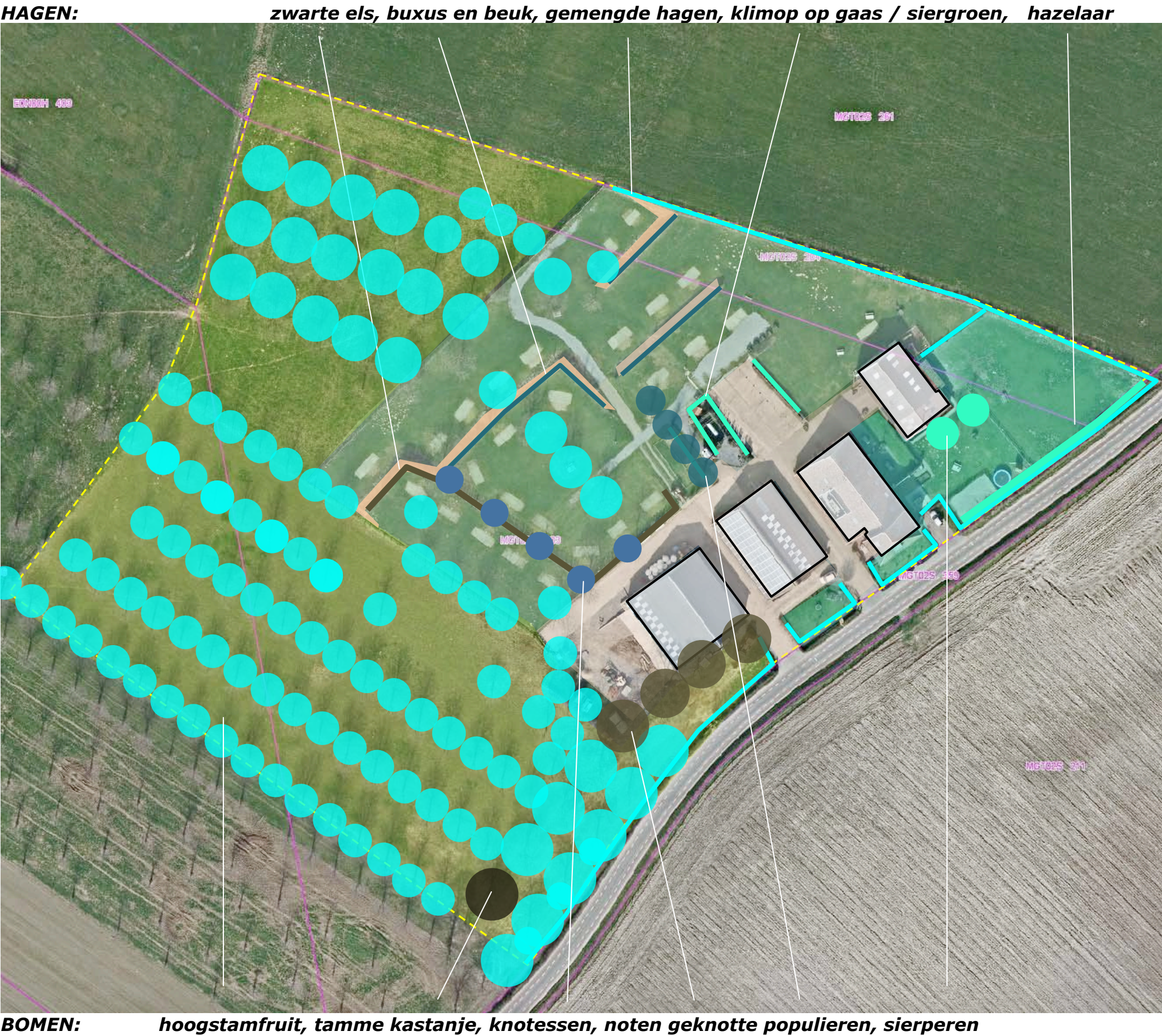
Aan de zuidwestkant en noordwestkant van het plangebied bevinden fraaie boomgaarden met hoogstamfruit (overwegend kersen). Ter hoogte van het kampeerterrein bevinden zich;

- een rij en enkele solitaire hoogstamfruitbomen (kersen)
- een rij geknotte essen,
- een rij met (op grond van hun leeftijd en takbreukgevaar) geknotte populieren.

Ten noordoosten van de woning bevinden zich twee sierperen. Ten zuidoosten en zuiden van de stal werden een rij notenbomen en een enkele tamme kastanje aangetroffen.

waardering en conditie

De beplanting sluit uitstekend aan bij de kenmerken en historie van de landschappelijke context en wordt uitstekend beheerd.

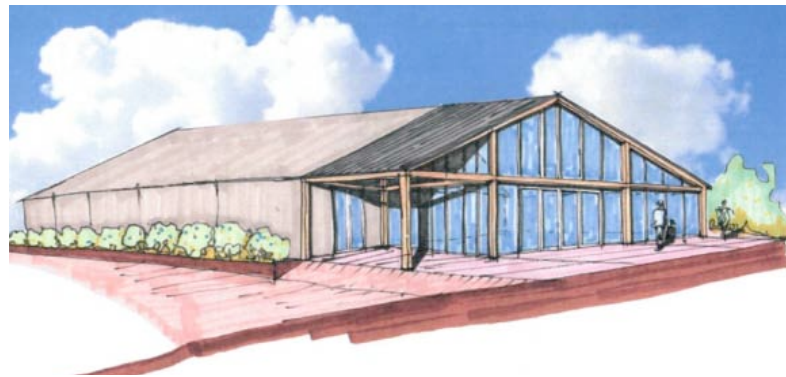


ONTWIKKELING

De nagestreefde ontwikkeling omvat het navolgende:

- 1) Uitbreiding van het kampeerterrein waarbij het aantal kampeerplaatsen van 25 naar 40 stuks wordt vergroot.
- 2) Realisatie van een beweegtuin.
- 3) Herbestemmen van loods A als potstal en uitbreiden aan de zuidwestkant zodat het voer kan worden overkapt.
- 4) Uitbreiden van het sanitair en realiseren van 8 kamers bed & breakfast in loods B; realiseren van een living voor de kamers aan de noordwestkant van de loods B. De overige ruimtes in loods B zullen worden benut als bergruimte en opslag.

Zie het door Arvalis opgestelde bedrijfsplan en de uitsnedes hiervan hieronder.



uitbouw van de living (Arvalis)



impressie beweegtuin (Arvalis)

4) in pandige uitbreiding sanitair en realisatie B & B kamers, uitbreiding met een living



1) uitbreiding kampeerterrein

2) aanleg beweegtuin

3) omvorming en uitbreiding loods A

HERZIENINGEN

In het kader van de beschreven doelen zijn de navolgende herzieningen of aanvullende ontwikkelingen aan de orde:

- 1) Om de gasten van de B&B volledig van het uitzicht op het ten noorden gelegen landschap te kunnen laten genieten zullen de voormalige voeropslag (betonvloer en wanden), de ten zuidwesten hiervan gesitueerde gastank, drie ten noordwesten van de voeropslag gelegen staanplaatsen en een grindpad worden verwijderd. De vrijkomende ruimte zal worden ingezaaid en worden ingericht als speelveld.
- 2) De parkeervoorziening aan de zuidwestkant van het plangebied zal worden vergroot om het verwijderen van de voeropslag en de uitbreiding van het aantal gasten op te kunnen vangen. Uitgangspunt is dat de aanwezige fruitbomen worden behouden. De ondergrond van de parkeerplaats zal worden versterkt met korrelmix. Het maaiveld ter hoogte van de rijstroken zal worden afgewerkt met split of gebroken grind. De voertuigen worden op gras gestald. Zonodig zal de ondergrond daar worden versterkt met netten of roosters (van gerecycled kunststof).
- 3) Aan de zuidwestkant van het huidige kampeerterrein zullen twee (wat minder fraaie en laag vertakte) hoogstamfruitbomen worden gerooid om een efficiëntere indeling van het terrein mogelijk te maken. Ter hoogte van de geplande living van de B&B zal waarschijnlijk een geknotte populier uit veiligheidsoverwegingen moeten worden gerooid. Het rooien zal elders worden gecompenseerd door de aanplant van enkele duurzamere boomsoorten. Het siergroen langs de muren van de voeropslag zal worden verwijderd.

1) te verwijderen: gastank, 3 staanplaatsen en grindvlak, vloer en wanden van de voeropslag



2) uitbreiding van de parkeervoorziening

3) te rooien kersen, geknotte populier en siergroen

INRICHTING EN RELIEF

Om gasten met een camper te kunnen verwelkomen zal aan de zuidoostkant van de uitbreiding van het kampeerterrein een strook worden gestabiliseerd met ondergronds aan te brengen roosters of matten van gerecyclede kunststof. Aan de zuidoostkant van deze strook zullen drie camperplaatsen met voorzieningen worden gerealiseerd.

aansluiting

Het twee zijdig glooiend verloop van het terrein ter hoogte van de huidige camping is in het verleden wat uitgevlakt; dit resulteerde in de vorming van taluds (zie pagina 12). Het verloop van het terrein ter hoogte van de uitbreiding van de camping zal op een soortgelijke wijze worden aangepast; het talud zal een stukje in zuidwestelijke richting worden voortgezet. Daardoor zal een kersenboom moeten worden gerooid. Als compensatie zal een boom elders in het plangebied worden aangeplant. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de verbeeldingen aan het einde van het voorliggende plan (pagina 19 t/m 23).

infiltratie

Het van de uitbreiding van daken afkomstige hemelwater zal worden opgevangen voor hergebruik. Het overschot zal oppervlakkig afstromen en infiltreren in de boomgaard aan de noordkant van het plangebied.

Ad*)

Het nieuwe en bestaande talud wordt door verruiging omgevormd tot een beplante graft. Daarbij moet wel voldoende zicht blijven op en van de kampeerplaatsen. Beplanting bestaat daarmee over enkele jaren uit ruigte, struweel en enkele opgaande bomen op strategische plekken.

doorzetten van het talud in zuidwestelijke richting, een kersenboom rooien



campers blijven boven, op gras met een gestabiliseerde ondergrond

INPASSING - DEEL 1

Het plangebied wordt in de uitgangssituatie in het landschap verankerd en ingepast door de aanwezige, omvangrijke en uitstekend bij de landschappelijke context en historie passende, 3,25 hectare grote boomgaard (omvang na uitvoering plan). Onderdeel van het voorliggende plan is dat deze boomgaard in stand zal worden gehouden. Zie de markering in de luchtfoto rechts.



het plangebied wordt ingepast door de aanwezige, in stand te houden boomgaard

INPASSING - DEEL 2

De kwaliteit van de inrichting en de inpassing van het kampeerterrein en de parkeerplaats zal worden versterkt door de aanplant van bij de uitgangssituatie aansluitende hagen:

- De uitbreiding van het kampeerterrein en de parkeervoorziening zal worden omzoomd door een gemengde haag.
- Het nieuwe deelgebied van het kampeerterrein zal worden gezoneerd door een haag bestaande uit zwarte els.

rooicompensatie

In het kader van de beschreven ontwikkelingen hoeven slechts enkele bomen te worden gerooid. Het rooien van enkele fruitbomen en een geknotte populier zal worden gecompenseerd door de aanplant van enkele notenbomen aan de noordoostkant van het plangebied.

rooicompensatie; enkele notenbomen aan de noordoostkant toevoegen



omzomen met een gemengde haag, zoneren met een elzenhaag

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het
 voorafgaande de aanplant van;
 B1 notenbomen,
 H1 gemengde hagen,
 H2 elzenhagen.

aanlegrichtlijnen

De bomen B1 zijn aan te planten in de
 stamomvang 18/20 cm. De bomen zijn aan te
 binden aan een boompaal en te beschermen
 tegen vraat.

De gemengde haag is te realiseren middels de
 aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de
 omvang 80/100 cm per strekkende meter.
 De elzenhaag is te realiseren middels de
 aanplant van 3 stuks bosplantsoen in de
 omvang 100-120 per meter.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

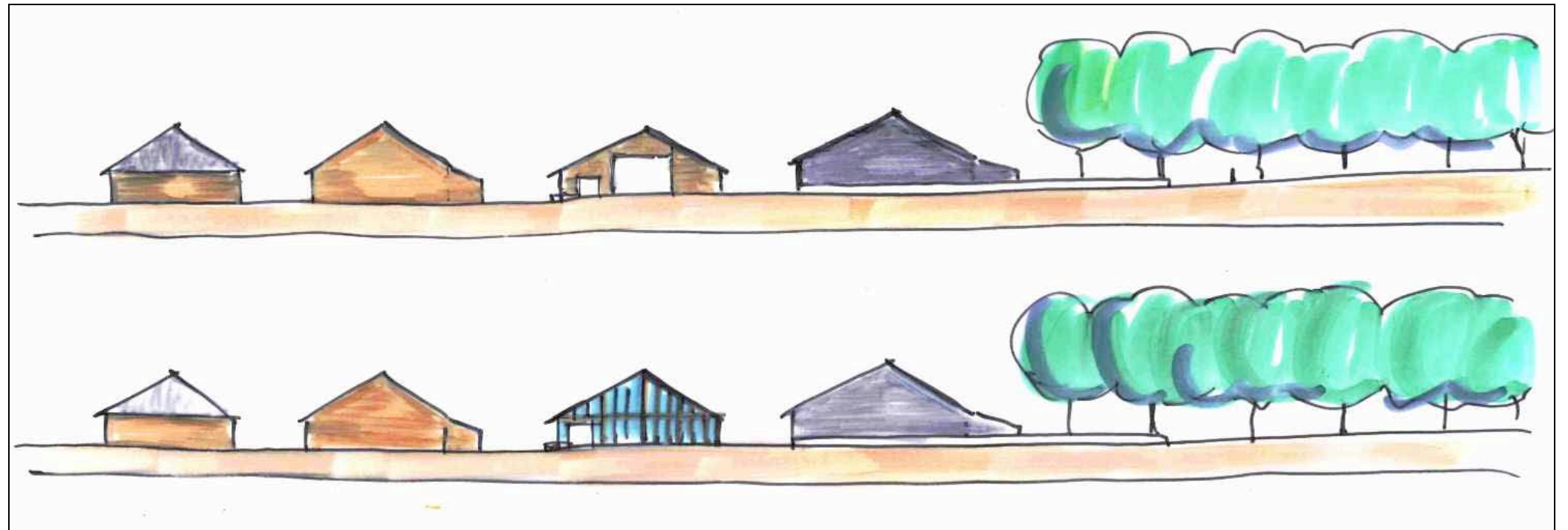
Code		H1	H2	B1
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	16/18
Plantverband		4 p/m	3 p/m	nvt
Omvang van het element		140 m	70 m	4 st
Acer campestre	veldesdoorn	100		
Acer pseudoplatanus	esdoorn			
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els		210	
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			
Betula pendula	ruwe berk			
Betula pubescens	zachte berk			
Carpinus betulus	haagbeuk	100		
Castanea sativa	tamme kastanje			
Cornus mas	kornoelje, gele			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			
Corylus avellana	hazelaar	50		
Crateagus monogyna	meidoorn	160		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			
Fagus sylvatica	gewone beuk			
Fraxinus excelsior	es			
Juglans regia	okkernoot			4
Ligustrum vulgare	liguster	100		
Ilex aquifolium	hulst			
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ratepopulier			
Populus trichocarpa	balsempopulier			
Prunus avium	zoete kers			
Prunus padus	vogelkers			
Prunus spinosa	sleedoorn			
Quercus petraea	wintereik			
Quercus robur	zomereik			
Rhamnus catharticus	wegedoorn			
Rhamnus frangula	vuilboom			
Robinia pseudoacacia	acacia			
Rosa canina	hondsroos			
Rosa rubiginosa	egellantier roos			
Sambucus nigra	gewone vlier			
Salix alba	schietwilg			
Salix aurita	geoorde wilg			
Salix caprea	boswilg			
Salix cinerea	grauwe wilg			
Salix fragilis	kraakwilg			
Sorbus aucuparia	lijsterbes			
Tilia cordata	winterlinde			
Tilia platyphyllos	zomerlinde			
Viburnum opulus	gelderse roos	50		
Totaal		560	210	4

VERBEELDING 1

Het verloop van het terrein ter hoogte van de noordoostelijke kopgevels van de gebouwen en ter hoogte van de uitbreiding ten zuidwesten van de strook met gebouwen, verandert niet of nauwelijks. Het terrein toont momenteel een geleidelijk verlopend verval (van zuidwest naar noordoost). Deze situatie blijft in essentie gehandhaafd. Ter hoogte van de te realiseren woonkamer zal de huidige verharding worden vervangen en het peil hiervan in beperkte mate (1 trede) worden aangepast (ten behoeve van de aanleg van een terras bij de living). Zie de foto's en de doorsnedes rechts.



relief ter hoogte van de kopgevels

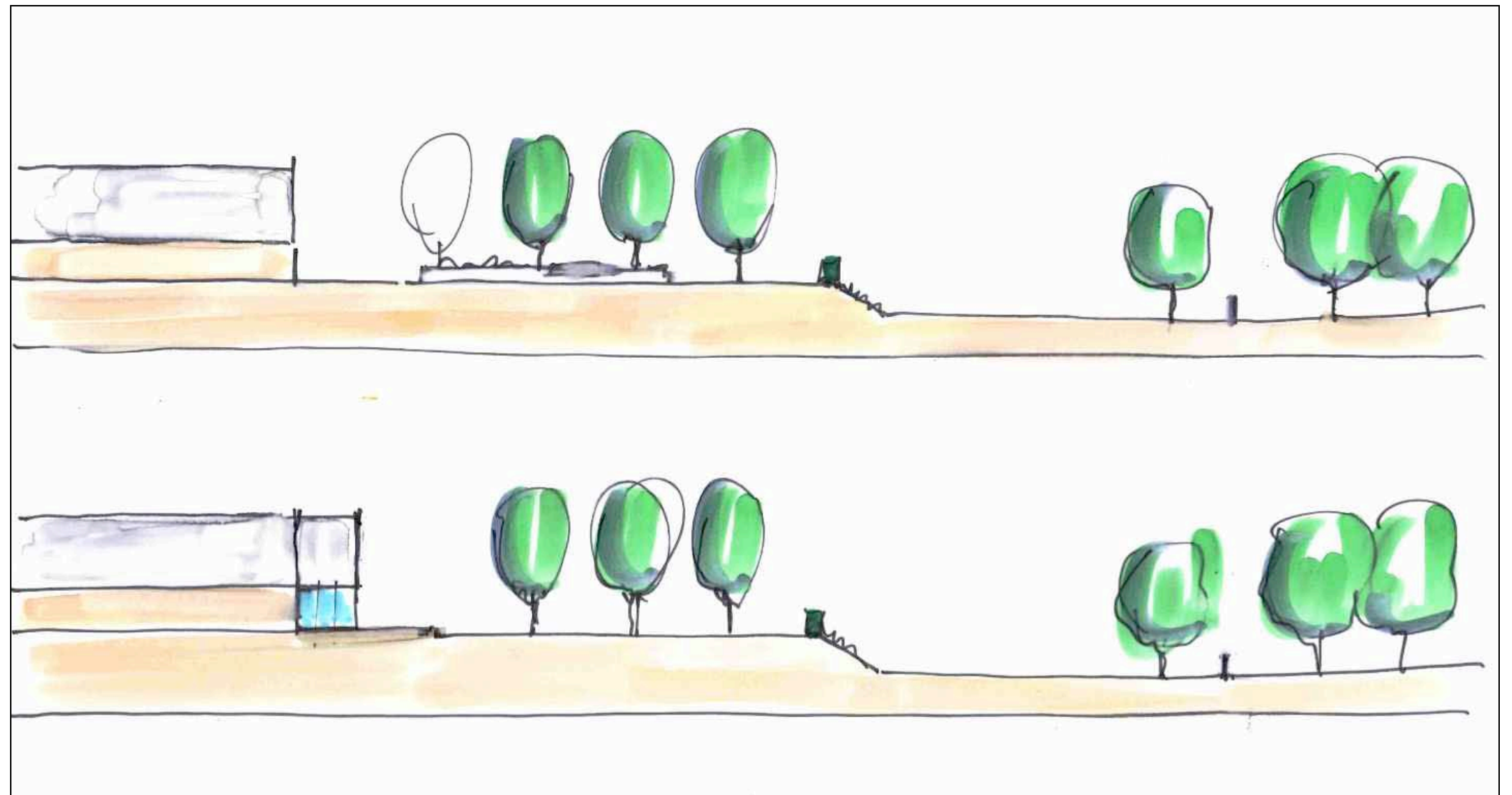


VERBEELDING 2

De helling is in het verleden ten behoeve van het gebruik als kampeerterrein geterraseerd; de combinatie van een talud en een haag aan de bovenzijde van het talud is te kenschetsen als een gebiedseigen relieftype (stadium 2 en 3 in de ontwikkeling van een graft, zie pagina 12). Op het bovenste terras zullen de aanwezige muren en beton ter hoogte van de voormalige sleuvsilo en de gastank worden verwijderd. Verder zal een zuilvormige populier worden gerooid. Het verloop van het terrein wordt niet gewijzigd. Zie de foto's en de impressie van de situatie 'voor en na' rechts.



relief ter hoogte van de 'living'

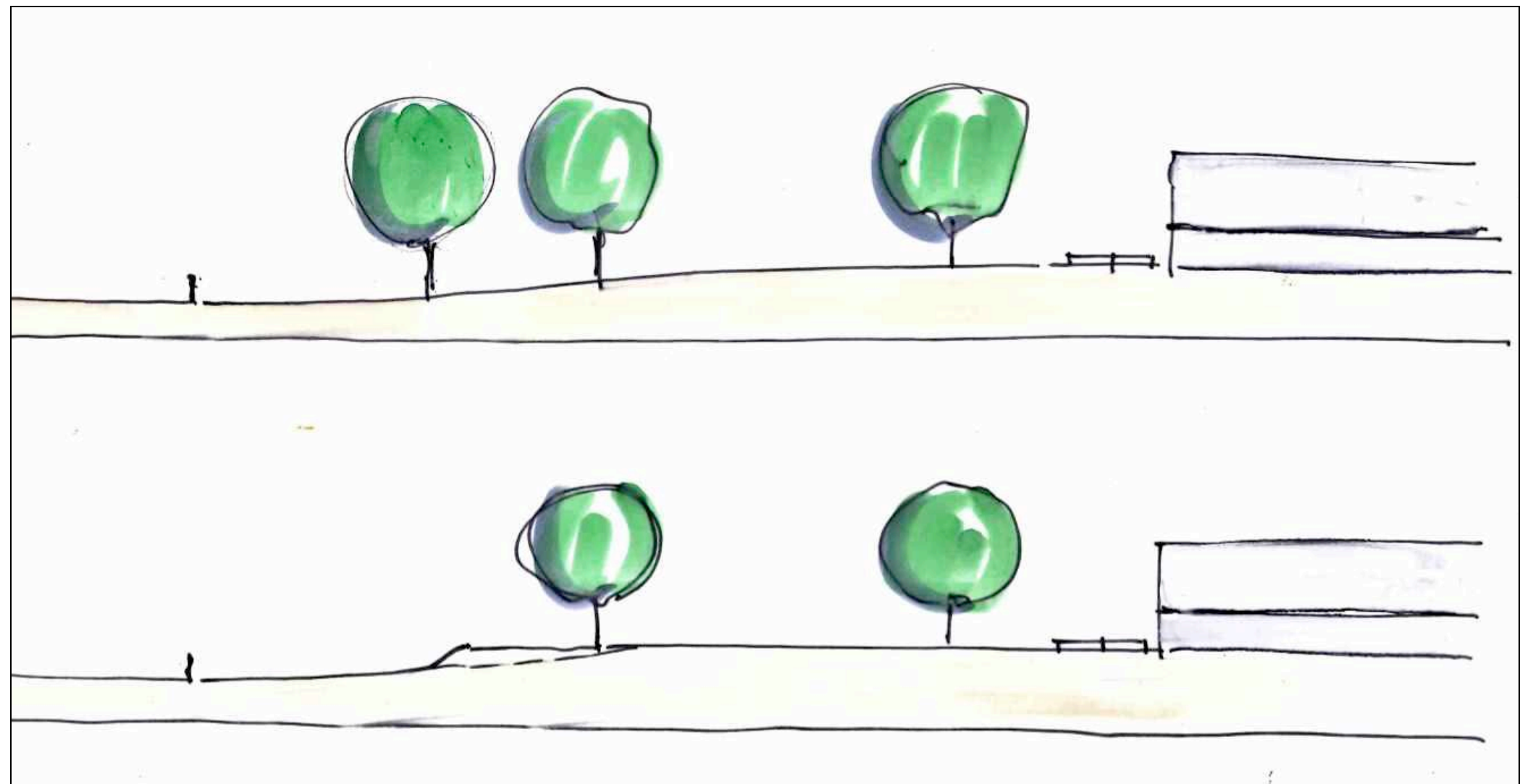
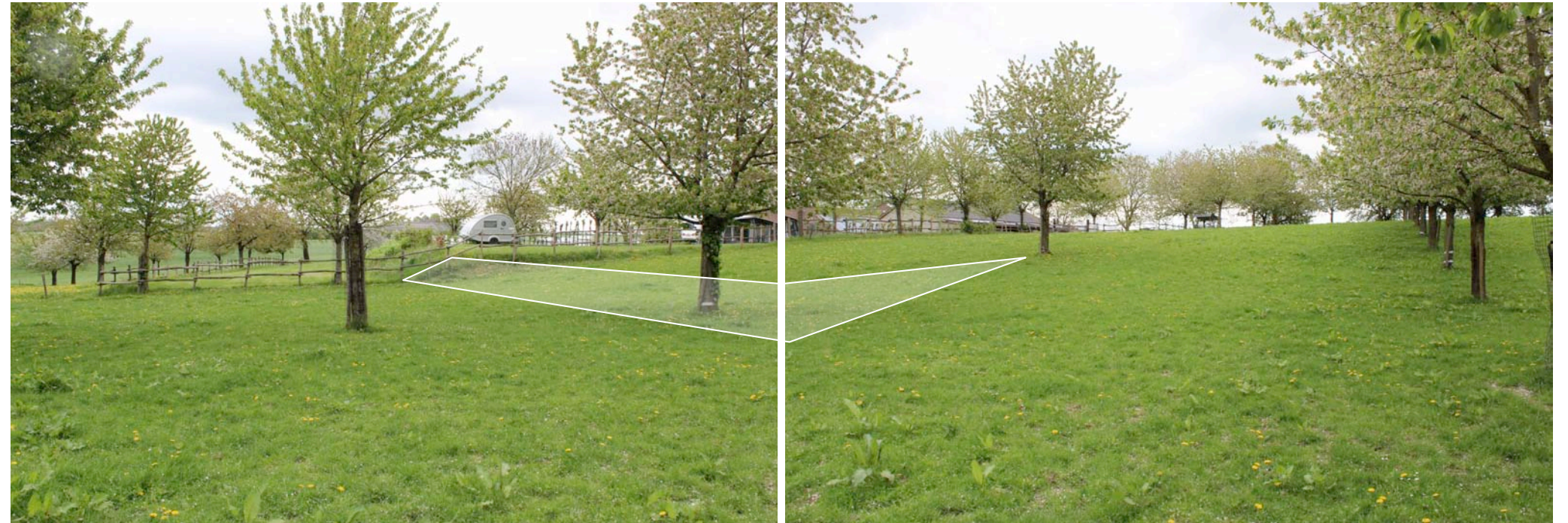


VERBEELDING 3

Ter hoogte van de uitbreiding van het kampeerterrein wordt het terrein gekenmerkt door een aanvankelijk zeer lichte en in noordwestelijke richting wat sterker wordende glooiing. In het ten noordoosten gelegen deel van het huidige kampeerterrein is het reliëf in het verleden ten behoeve van de benutting als kampeerterrein uitgevlakt en is een talud gerealiseerd. Het plan omvat dat het reliëf ter hoogte van de uitbreiding op een soortelijke wijze wordt aangepast. Zie de foto's en de schetsen rechts en op de volgende bladzijde.



verloop en aanpassing zuidwestkant



VERBEELDING 4

De aanpassing van het relief ter hoogte van de uitbreiding sluit aan bij de huidige situatie en is te kenschetsen als een logische en gebiedseigen voortzetting van de huidige terrasserings. Zie de foto's en de schets rechts.



verloop en aanpassing noordwestkant

