

Parkeren Beijlshof



Opdrachtgever: Het Limburgs Landschap
Rijkstraatweg 1
5943AA Lomm
www.limburgs-landschap.nl

Datum opmaak: 20-03-2025

Opmaak door:



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Vraagstuk	4
3. Uitwerking opties.....	5
3.1 Optie 1	5
3.2 Optie 2	7
3.3 Optie 3	9
3.4 Optie 4	11
4. Conclusie.....	13

1. Inleiding

Voor het complex Beijlshof in Heythuysen zijn we bezig met een herbestemming. Dit zal gaan betekenen dat we aan alle gebouw onderdelen onderhoud, restauratie en aanpassingen zullen moeten gaan plegen. Hierbij is ook het vraag ontstaan waar we de benodigde parkeervoorzieningen gaan maken. Naar aanleiding van de intake tafel en het ambtelijk overleg van 18-03-2025 is het verzoek gekomen van de gemeente om het proces tot de huidige keuze te onderbouwen.

2. Vraagstuk

Al vrij vroeg in het proces van de herbestemming hebben wij intern ons zelf het vraagstuk neergelegd “waar gaan we de parkeervoorziening maken” met als sub vraag, hoe willen we dat deze er uit gaat zien.

Om deze vraag te beantwoorden zijn we al in een vroeg stadium gaan nadenken over de locatie van parkeren. Dit hebben gedaan met een brede partij aan collega's en externe. Daarbij hebben we ter plaatsen de opties bekeken en zijn we ook een aantal keer terug geweest om het nogmaals te bekijken of onze argumenten en opties nog steeds klopte en daar waar nodig bij te stellen.

Het team bestond uit:

- [redacted] directeur bestuurder
- [redacted] rentmeester
- [redacted] architect
- [redacted] districtbeheerder
- [redacted]
- [redacted] Gebruiker
- [redacted] landschapsarchitect
- [redacted] ecoloog
- [redacted] projectcoördinator

We hebben uiteindelijk een 4 tal opties bekeken waarbij we ongeveer hebben gerekend op een 60 tal parkeerplaatsen puur uit oogpunt van haalbaarheid. We zullen de gekozen opties nader toelichten verder in dit document

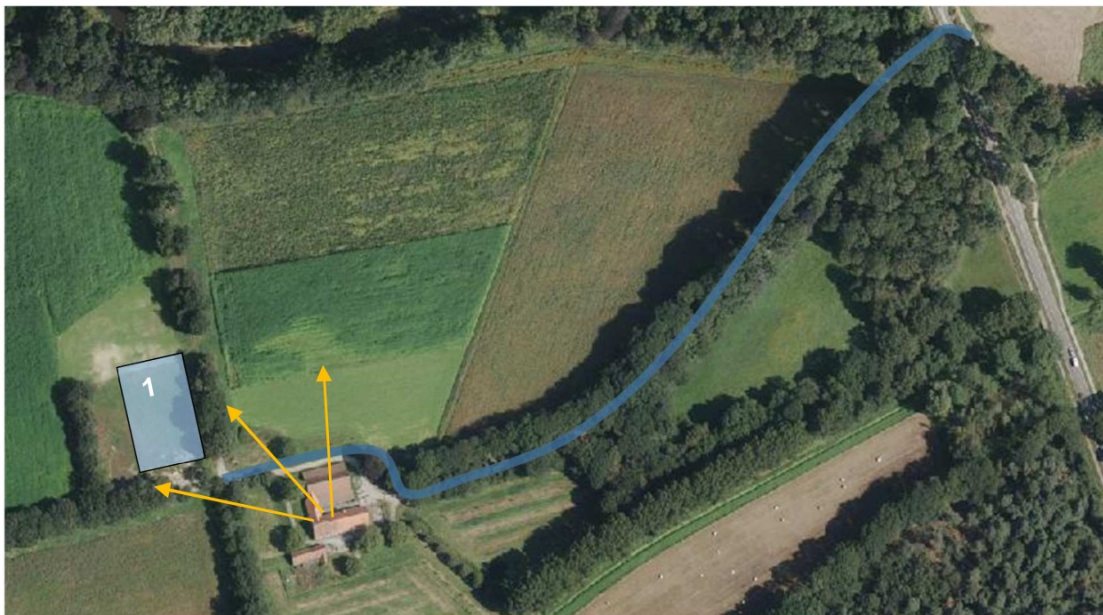


Locaties van mogelijke parkeeropties.

3. Uitwerking opties

3.1 Optie 1

Bij optie 1 zou de parkeerplaats ter plaatsen van de oude koeienstal kunnen komen. Deze stal is reeds gesaneerd, hierdoor ontstaat er een natuurlijke laagte in het landschap waar je auto's zou kunnen parkeren. De eerste grote uitdaging die ontstaat zijn de verkeersbewegingen. De gasten moeten dan met auto helemaal doorrijden tot voorbij de hoeve tot midden in het landgoed. Dit is geen wenselijke oplossing om dat we de verkeersbewegingen willen we juist te een minimum willen beperken op het landgoed.



Locatie 1 met blauw de rij-route voor de auto's, oranje de zicht lijnen.

Van oogpunt zichtbaarheid is deze optie zeer kwalijk. Ze staan vol in de zichtlijnen die er zijn en de belevenis van het landgoed zal aardig worden verstoord ondanks dat ze wat verlaagd zullen worden opgesteld.

Verder is er nog een landschappelijke uitdaging. De ontstane locatie is een natuurlijk laag geworden in het landschap. Tijdens natte periode ontstaat hier een natuurlijke poel. Mochten we hier een parkeerplaats moeten maken zullen we dit technische moeten gaan aanpakken.

Parkeren Beijlshof



Hoogtekaart met doorsnede ter plaatse van gekozen parkeerplaats optie.



Huidige situatie van de locatie na de sloop van de stallen.

3.2 Optie 2

Als tweede optie hebben we gekeken naar parkeren langs de bomen van de laan.



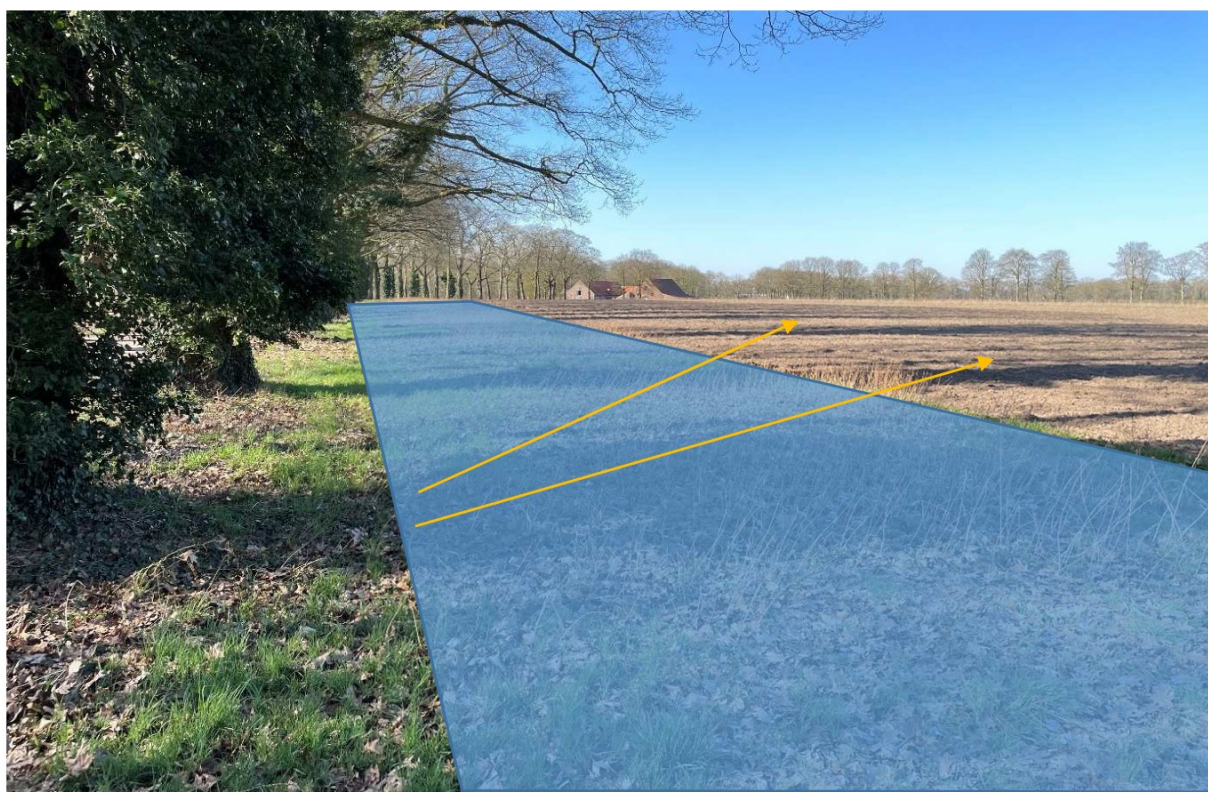
Locatie 2, parkeren onder de bomenlaan. Met blauw de verkeersroute en oranje zichtlijnen.

De intentie is om dan parallel aan de bomenrij aan de akker kant te parkeren. Dit zou dan als schuine parkeerstrook worden uitgevoerd waardoor je in een lus om de laanbomen heen de verkeersstroom hebt. Auto's komen dan tot halverwege de laan. De laan zou dan daar kunnen worden afgesloten voor overig verkeer middels een poort. Deze poort kan wel worden bediend om bevoorrading of minder valide doorgang te geven.

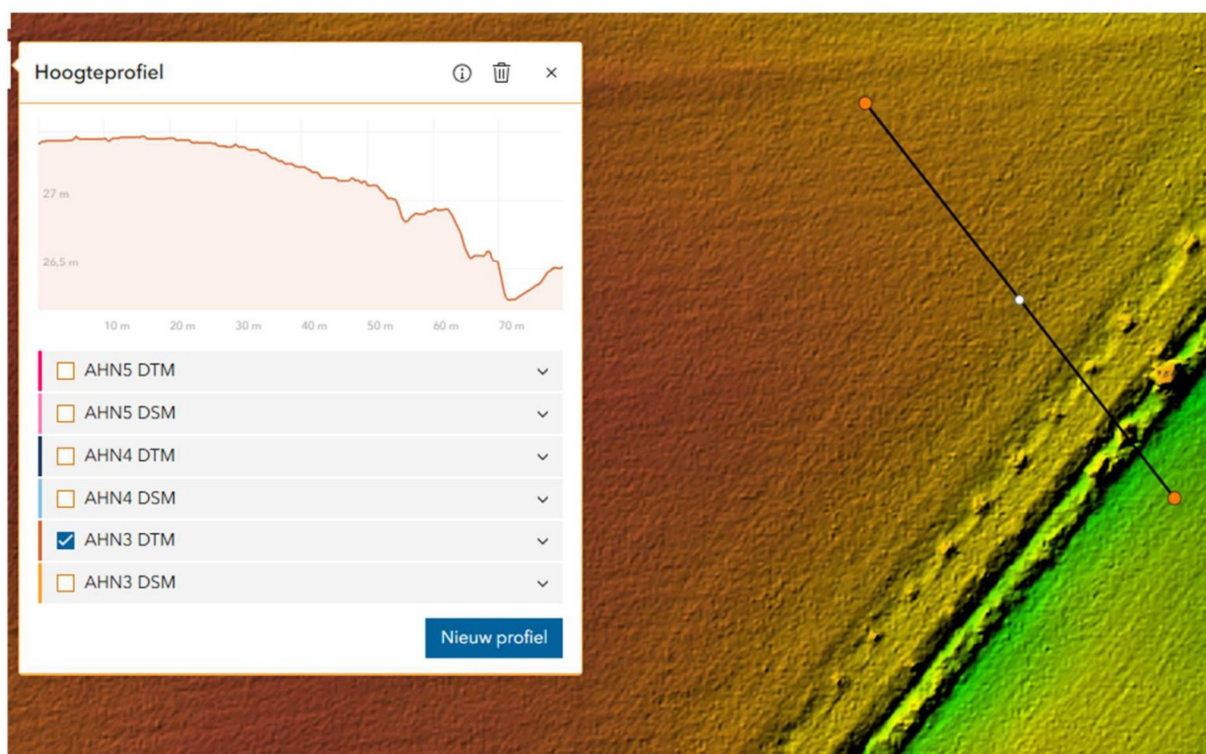
Ecologisch roept deze oplossing een vraag op omtrent parkeren rondom een boom. Parkeren op de boomwortels is geen optie. Je zou dus al een stuk in het land moeten parkeren. Daardoor is het ruimte beslag voor de parkeer relatief groot. Uit Boomveiligheid overweging is het ook geen goede optie om onder de bomen te parkeren.

Door de gekozen manier van parkeren moet het ook een zeer lange parkeerzone worden. Wel zou dit een relatief goedkope optie zijn omdat we hier de minste hoeveelheid aanpassingen moeten uitvoeren.

Als je gaat kijken naar de zichtlijnen dan vallen er een aantal punten op. De auto's zullen altijd zichtbaar zijn vanuit de laan omdat het landgoed en gebouw precies in die zichtlijnen zitten. Ook vanaf het landgoed staan de auto's vrij goed in het zicht. Dit is niet wenselijk.



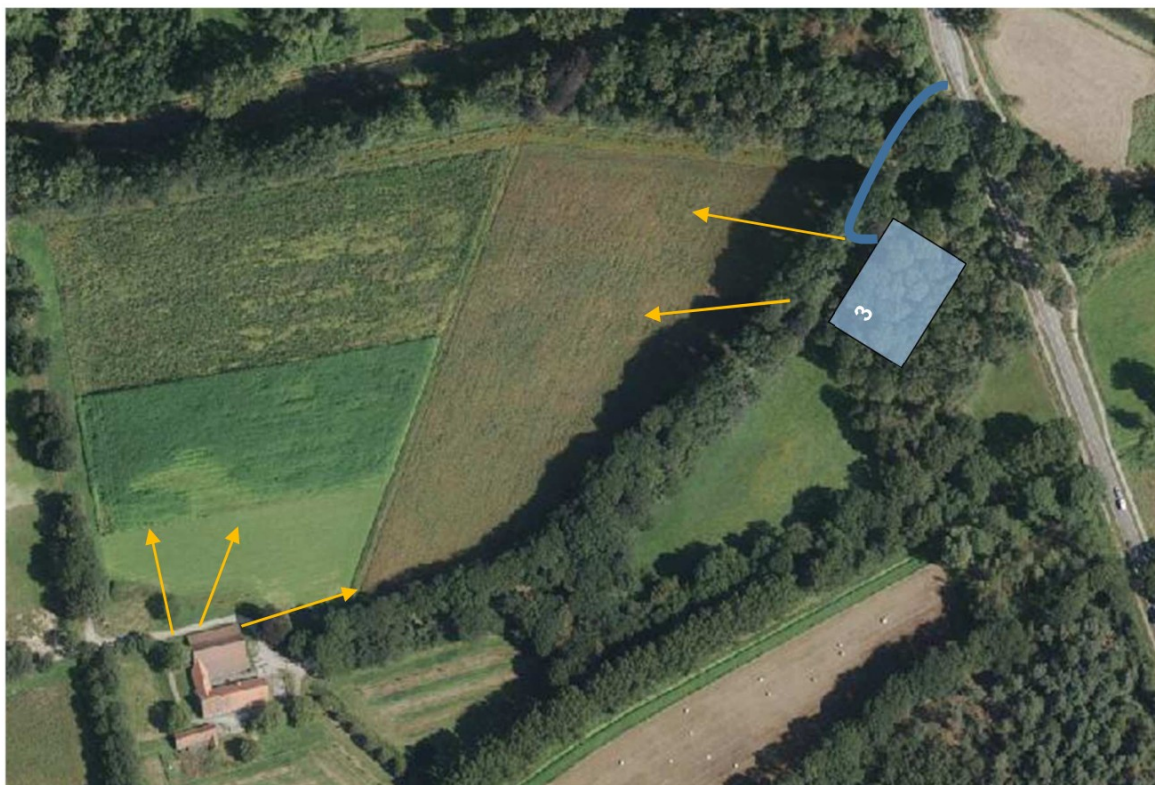
Overzicht van mogelijke parkeren 2, langs de bomen. Oranje zijn de zichtlijnen.



Hoogtekaart met doorsnede ter plaatse van gekozen parkeerplaats optie.

3.3 Optie 3

Optie 3 is het parkeren in het bos bij de ingang van de laan



Locatie 3, parkeren onder de bomen. Met blauw de verkeersroute en oranje zichtlijnen.

De bedoeling is dan om een redelijke leegte van het bos een parkeerplaats aan te leggen. Er zou dan een aanpassing moeten komen rondom de bomen.



Ontwerp van parkeerplaats

Parkeren Beijlshof

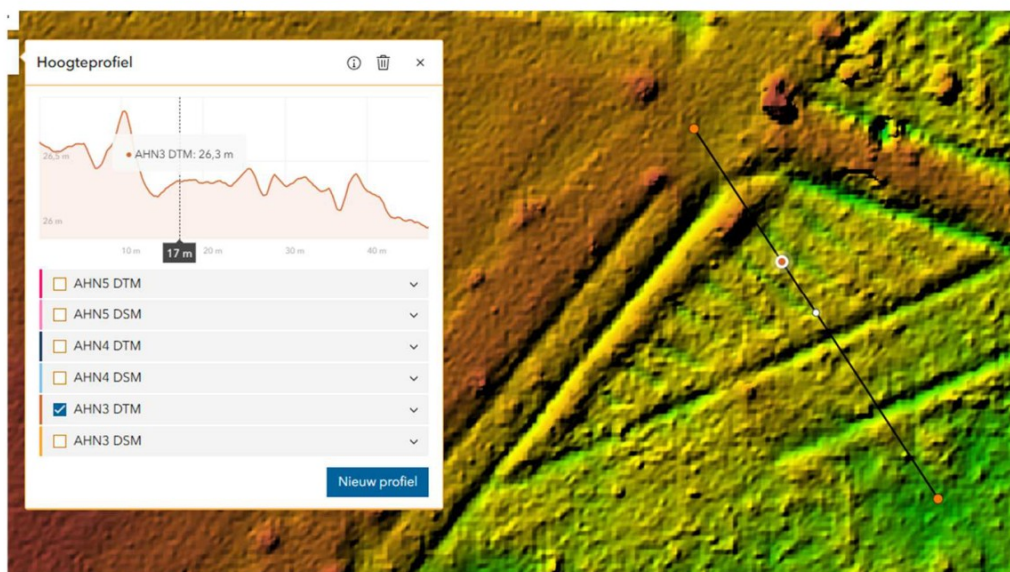
Er zijn diverse voordelen om hier te parkeren. Zo is de parkeerplaats goed uit het zicht gehaald. De primaire zichtlijnen naar landgoed en erfgoed worden niet aangetast door geparkeerde auto's. Ook zal de oprijlaan maar voor een zeer kort stuk worden gebruikt door auto's.

Grote nadeel is natuurlijk het parkeren in het bos zelf. Aantasting van wortels, beschermen van bomen zal een grote uitdaging worden. Ook boomveiligheid wordt een groot aandachtspunt, hierbij kan schade aan auto's als gegarandeerd worden beschouwd.

Verder ligt dit stuk bos in een relatieve laagte. We moeten hier wat anders gaan profileren hetgeen een nog onbekende impact kan hebben op het bos.



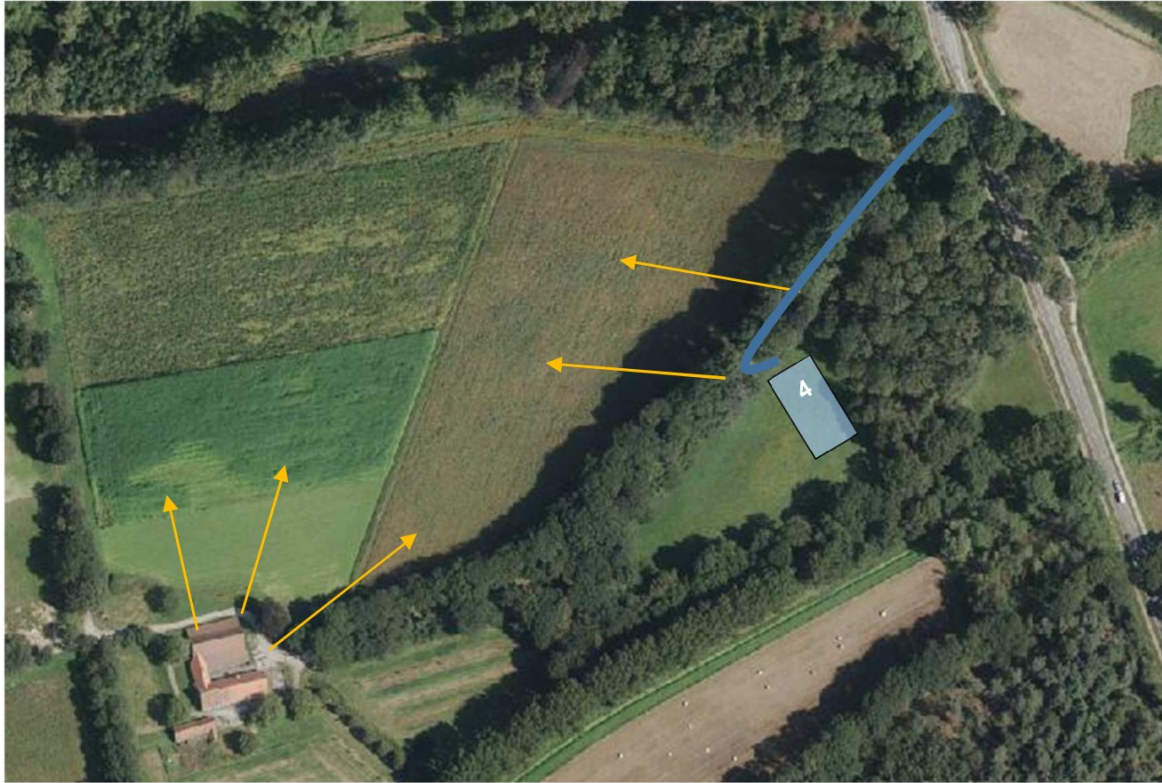
Foto van beoogde locatie, nu zijn er al lege plekken waar de parkeerplaats tussen kunnen worden gerealiseerd.



Hoogtekaart van de locatie.

3.4 Optie 4

De 4^e optie is om het klein stuk grasland links van de laan te gebruiken als parkeerplaats.



Locatie 4, parkeren in kleine weiland. Met blauw de verkeersroute en oranje zichtlijnen

De bedoeling is dan op dit grasland middels een natuurlijke ondergrond een parkeer ruimte te creëren. De parkeerplaats wordt zo grotendeels uit het zicht onttrokken door de bomen en de laan. De parkeerplaats valt dan niet in de zichtlijnen vanuit het landgoed en het erfgoed. Verder zal de zicht nog verder verminderd worden door de omsluiting van de P door een lage haag.

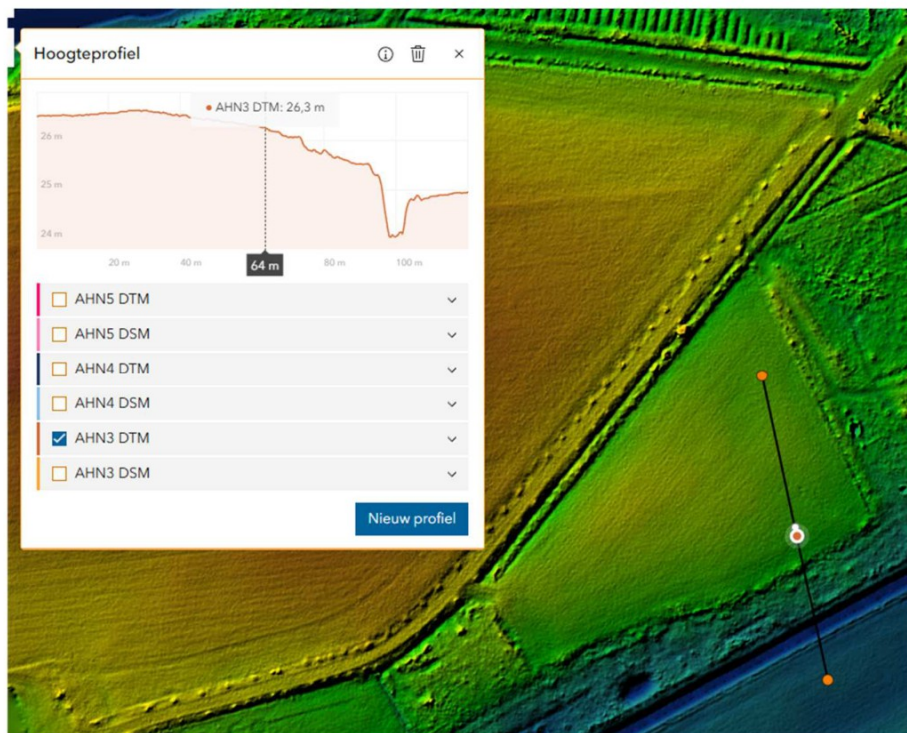
Wel zal een klein stuk van de laan gebruikt worden. Een poort zorgt voor een afscheiding naar Beijlshof zelf. De poort kan dan wel bediend worden voor leveranciers of minder valide.



Ontwerp van parkeerplaats

Parkeren Beijlshof

Het grasland zelf helt van nature al af richting beekdal, waardoor er niet veel aan de ondergrond hoeft te worden geprofileerd. De overige gronden op dit kleine stuk zal als kruiden rijk grasland beheerd blijven worden. Door de beschutte ligging en de bomen rondom is het ontwikkelen naar een hoger kwalitatief grasland niveau doel beperkt, waardoor dit ook lager kwalitatief niveau van het landgoed is.



Hoogtekaart van de locatie.

4. Conclusie

Als we alle opties die we kennen analyseren dan komt optie 4 het beste naar voren. Dit op basis van de mogelijke landschapsvervuiling van de gekozen locatie, impact op de natuur, verkeerbewegingen en aanpassingen die we zouden moeten doen om de locatie te kunnen realiseren. Deze optie heeft ook de voorkeur van Limburgs Landschap

In optie 4 kunnen we op zonder veel aanpassingen parkeervlakken en toegangsweg realiseren. Hierbij is momenteel een voorkeur naar grastegels of anders een open half verharding. De grond is namelijk mooi en compact van samenstelling en een quick boring geeft aan dat hij zeer stabiel en draagkrachtig is. Pas op 700mm -maaiveld zien we roestvorming. Dit geeft de hoogste grondwaterstand weer die er is geweest. We komen nog geen grondwater tegen. Met de huidige natte omstandigheden is dit een gunstige waterstand voor de beoogde werkzaamheden.



Boring 750mm diep. Goeie vaste grond, pas op 700mm zien we tekenen van roest

De parkeerplaats zal met hagen afgeschermd worden. De overige grasland zal als kruiden rijk grasland beheerd gaan worden. Dit zal worden verwerkt in ons beheersplan en erfplan.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen