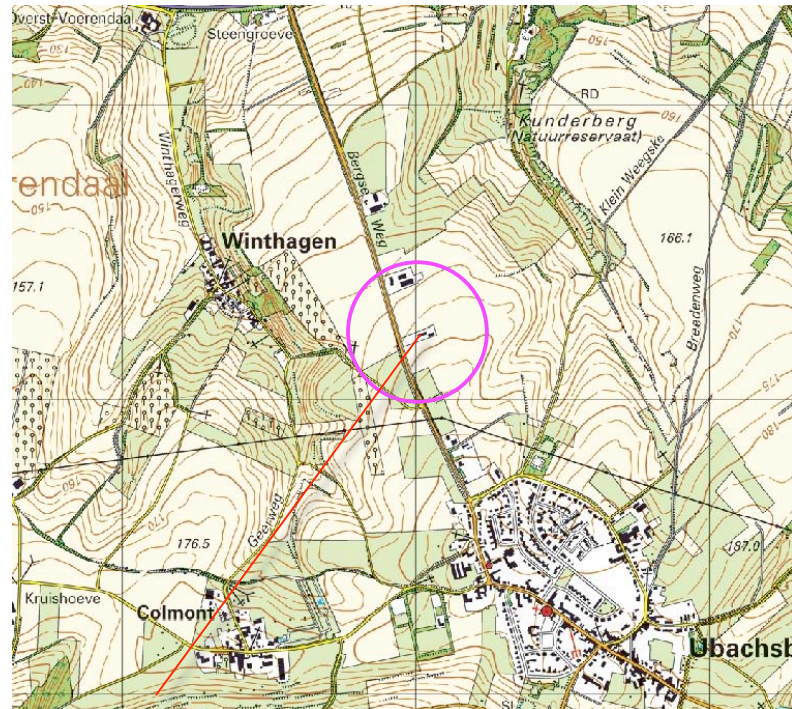


Landschappelijke inpassing 'Bergseweg 95'
Bergseweg 95, Voerendaal - PNR 6367HA95-310712/021112

LIGGING

Het plangebied is gesitueerd aan de Bergseweg, ten noordwesten van de kern Ubachsberg, in de gemeente Voerendaal. Zie de markering in de uitsnede van de topkaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



plangebied

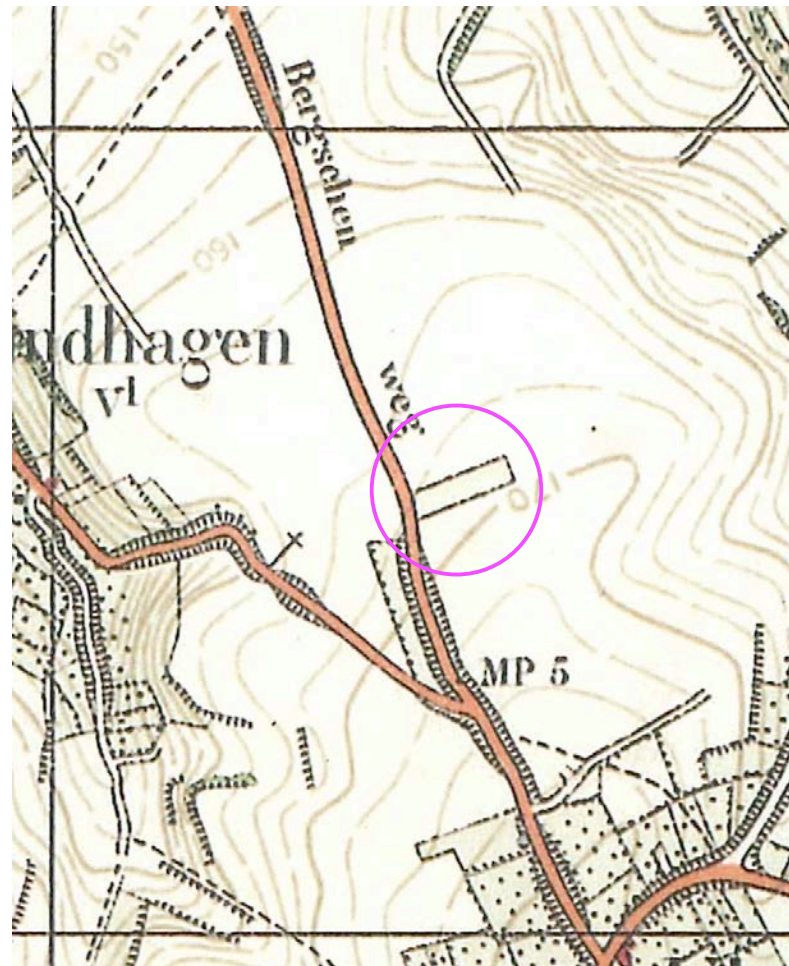
Landschappelijke inpassing 'Bergseweg 95'
Bergseweg 95, Voerendaal - PNR 6367HA95-310712/021112

HISTORIE

De Bergseweg is te kenschetsen als een oude verbindingsweg tussen het lager gelegen Voerendaal en het hoog op het plateau gesitueerde Ubachsberg. In het kader van een na de 2^e wereldoorlog doorgevoerde ruilverkaveling zijn enkele bedrijven ten oosten van de Bergseweg gevestigd. Het plangebied betreft een van deze bedrijven.

boomgaard

Het plangebied was aan het begin van de 20^{ste} eeuw waarschijnlijk als weide of boomgaard in gebruik; zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1925 hieronder.



uitsnede topkaart 1925

het plangebied is nabij Ubachsberg, solitair in het open landschap gesitueerd



Landschappelijke inpassing 'Bergseweg 95'
Bergseweg 95, Voerendaal - PNR 6367HA95-310712/021112

RUIMTELIJK KADER

Het plangebied maakt deel uit van een cluster van drie in de jaren '70 van de vorige eeuw langs de Bergseweg, gevestigde bedrijven. De bedrijven zijn hebben zich sindsdien op verschillende wijze ontwikkeld.

doorzichten bewaren

De ruimte tussen de erven is daarbij in wisselende mate geslonken. De karakteristieke doorzichten richting Parkstad zijn echter bewaard gebleven en bij toekomstige ontwikkelingen in stand te houden.

Landmark WML

In de zone tussen het plangebied en de dorpsrand van Ubachsberg is een pompstation van WML (Waterleidingmaatschappij Limburg) gesitueerd. Het pompstation bestaat uit een aarden wal en een torentje en is van betekenis als een soort Landmark wat de naderende entree van Ubachsberg aankondigt. Zie de foto hieronder. Op grond van deze betekenis is de open ruimte rond het pompstation als zo danig in stand te houden.



'Landmark WML'

de cluster van erven

doorzichten richting Parkstad bewaren en in stand houden



ruimte rond 'Landmark' (pompstation WML)

Ubachsberg

Landschappelijke inpassing 'Bergseweg 95'
Bergseweg 95, Voerendaal - PNR 6367HA95-310712/021112

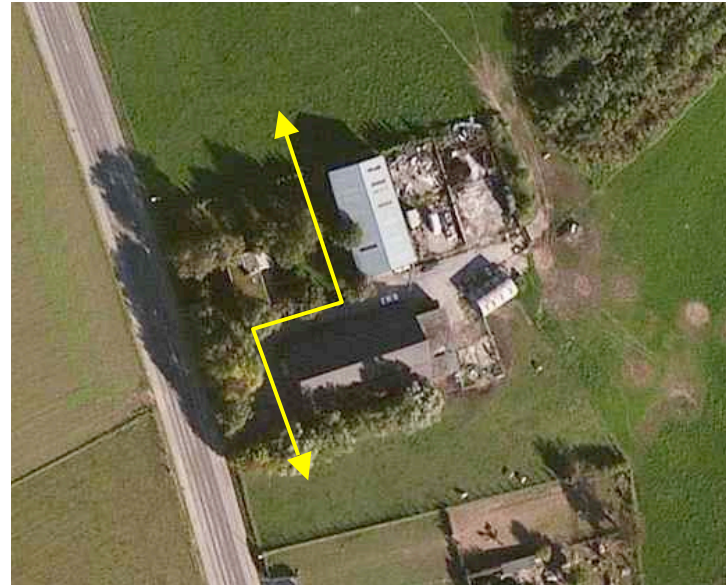
STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

De 3 erven van de cluster verschillen in stedenbouwkundig opzicht sterk van karakter:

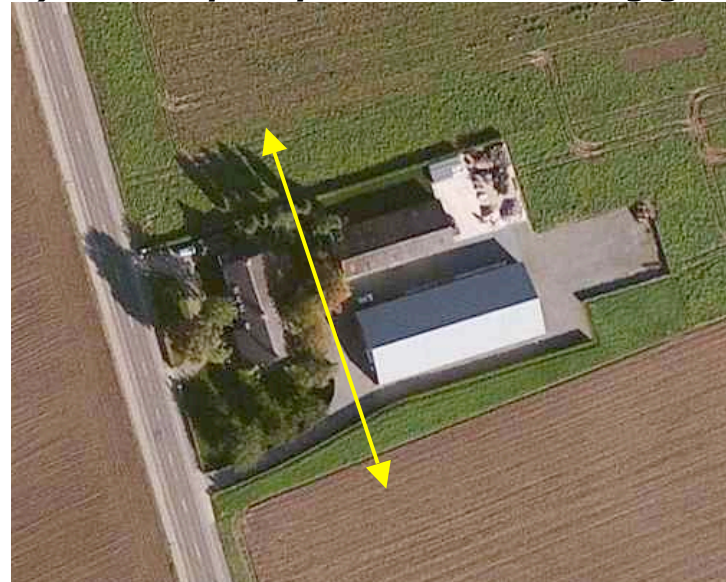
N) Op het meest noordelijk gelegen erf zijn de nokken van de bedrijfsgebouwen zowel dwars op als parallel aan de weg gericht. De voorgevel van een dwars op de weg gerealiseerde loods bevindt zich bovendien relatief dicht bij de weg. De woning is te kenschetsen als een typische "platte bungalow" uit de zeventiger jaren.

M) Op het in het midden gesitueerde erf bevinden zich de nokken van de bedrijfsgebouwen consequent loodrecht en op een regelmatige afstand van de weg. Hierdoor ontstaat een soort van voorerf. De in dit gebied gesitueerde bedrijfswoning is voorzien van een kap. De kap is parallel aan de weg georiënteerd.

Z) De bebouwing van het meest zuidelijk gelegen erf, het voorliggende plangebied bestaat uit een bedrijfsgebouw waarvan de nok loodrecht op de weg is gericht. De basisopzet sluit aan bij de structuur van het in het midden gelegen erf; voor het bedrijfsgebouw is een ruimte open gelaten voor de ontwikkeling van een voorerf alwaar ruimte beschikbaar is om de beoogde toekomstige bedrijfswoning te kunnen realiseren.



N) dwars op en parallel aan de weg gerichte bedrijfsgebouwen, geen voorerf, platte bungalow als woning



M) dwars op de weg gerichte bedrijfsgebouwen, duidelijk voorerf, woning met kap



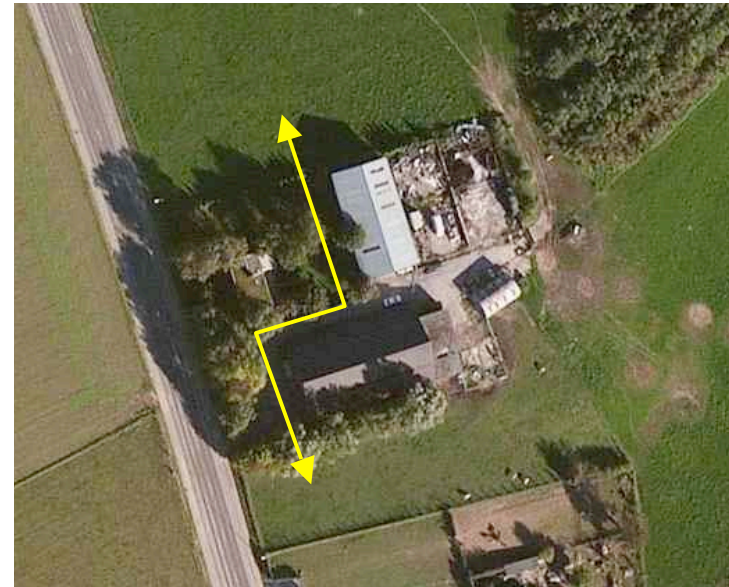
Z) dwars op de weg gerichte bedrijfsgebouwen, voorerf met ruimte voor een woning

Landschappelijke inpassing 'Bergseweg 95'
Bergseweg 95, Voerendaal - PNR 6367HA95-310712/021112

ERFBEPLANTINGEN IN DE CONTEXT

De erven van de cluster tonen grote verschillen betreffende de omvang en kwaliteit van de aangetroffen beplanting.

N) Bij het meest noordelijk gelegen erf kookt de oorspronkelijk uit hagen en bomen bestaande beplanting rond de woning over. Aan de zuidoostkant bevindt zich een goed in het landschap passende singel. Enkele stukken weide worden hier omzoomd door hagen. Aan de noordwestkant wordt de schaarser aanwezige beplanting gedomineerd door slecht bij de context passende coniferen.



N) overkokende beplanting rond de woning, singel en hagen aan de zuidoostkant sluiten aan bij de context

M) Het voorerf van het in het midden gesitueerde erf is op een goed bij de context aansluitende wijze ingericht met hagen en bomen. De later gerealiseerde bedrijfsgebouwen worden door schermen met Klimop en wintergroene hagen begeleid. De Klimop en de hagen zijn keurig onderhouden maar sluiten niet goed aan bij de context. Het effect van de schermen en de haag is beperkt tot ooghoogte. De dakvlakken van de loodsen zijn onprettig en nadrukkelijk aanwezig.



M) hagen en bomen rond het voorerf, minder passende schermen met Klimop bij de loods, dakvlak?

Z) In het voorliggende plangebied is enkele decennia geleden een singel aan de noordwestkant gerealiseerd. De struiklaag hiervan is grotendeels verdwenen. De resterende bomen bevinden zich in matige tot redelijke conditie. De beplanting sluit niet aan bij het in stedenbouwkundig opzicht aangetroffen verschil tussen het voorerf en het achtererf.

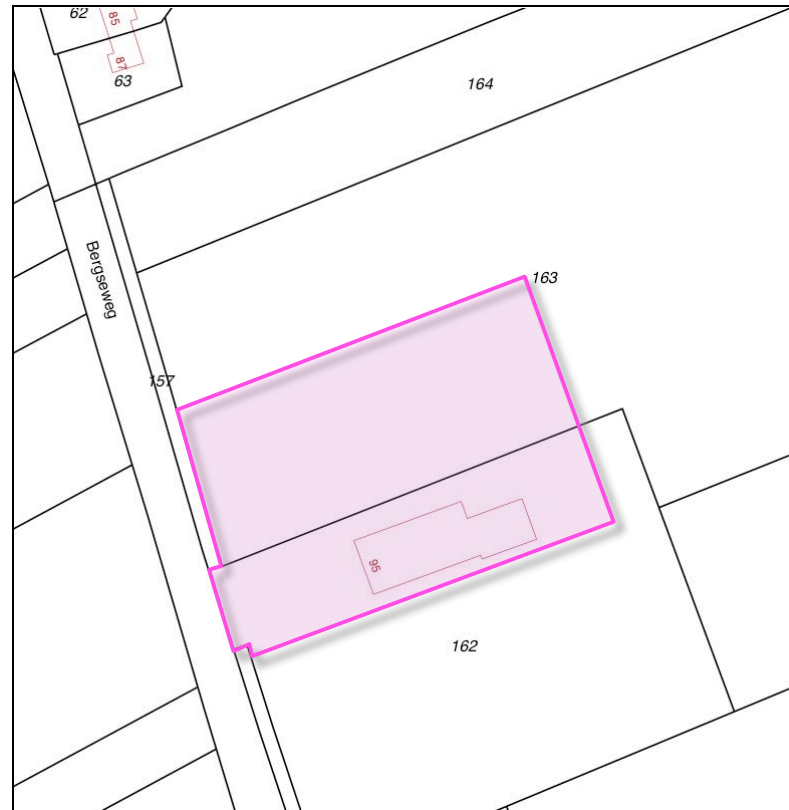


Z) restanten van een singel, matig ontwikkelde bomen, geen verschil tussen voor en achtererf

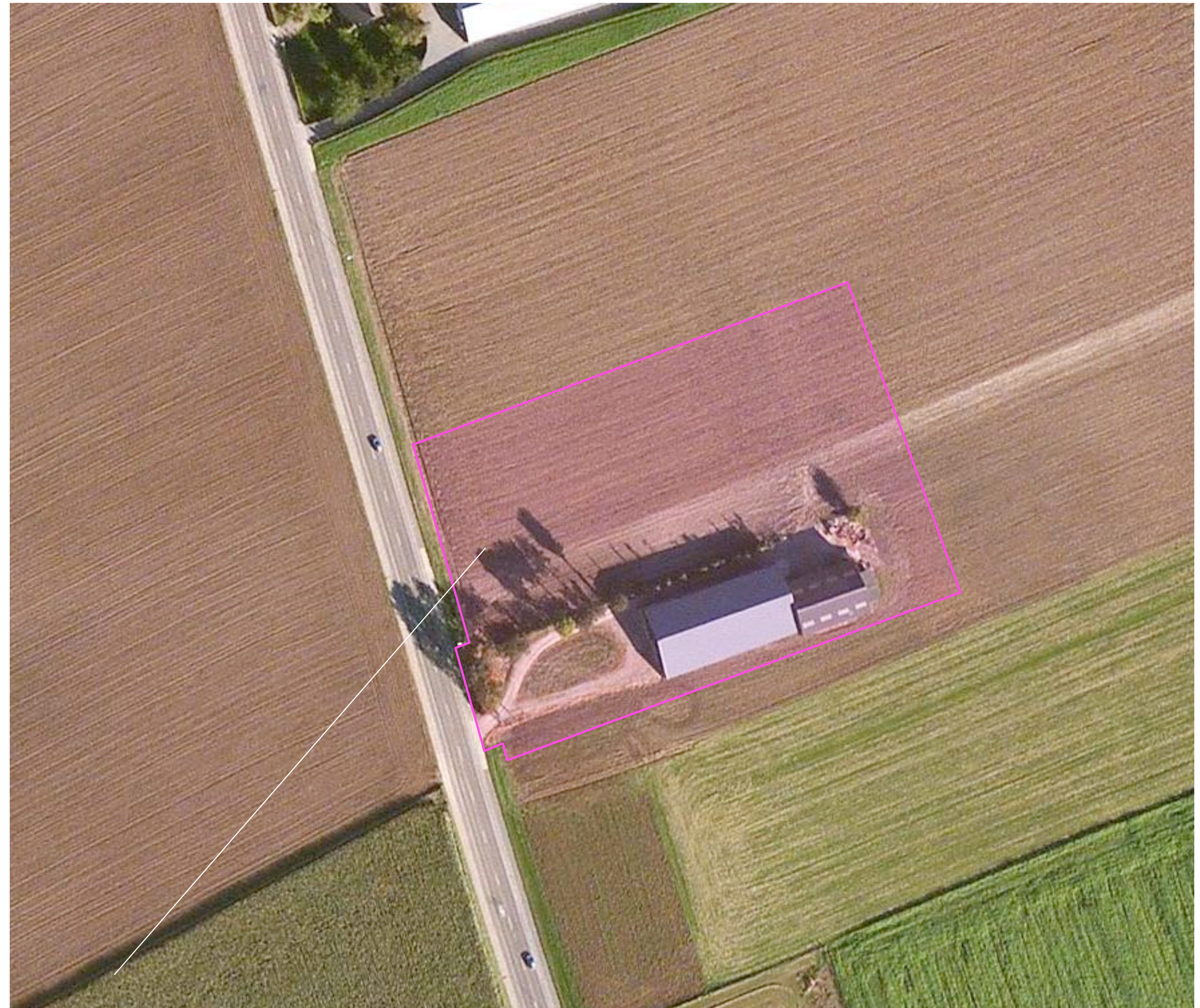
Landschappelijke inpassing 'Bergseweg 95'
Bergseweg 95, Voerendaal - PNR 6367HA95-310712/021112

KADASTRALE CONTOUREN

Het voorliggende plangebied omvat delen van perceel 162 en 163 gelegen in de sectie U van de kadastrale gemeente Voerendaal. Zie de markering in het kadastraal uittreksel hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied kadastraal



ligging in het veld

Landschappelijke inpassing 'Bergseweg 95'
Bergseweg 95, Voerendaal - PNR 6367HA95-310712/021112

SITUATIE

In het plangebied bevinden zich een loods en een machineberging met aangrenzend gelegen verharding en een ringvormige ontsluiting bestaande uit halfverharding.

beplanting

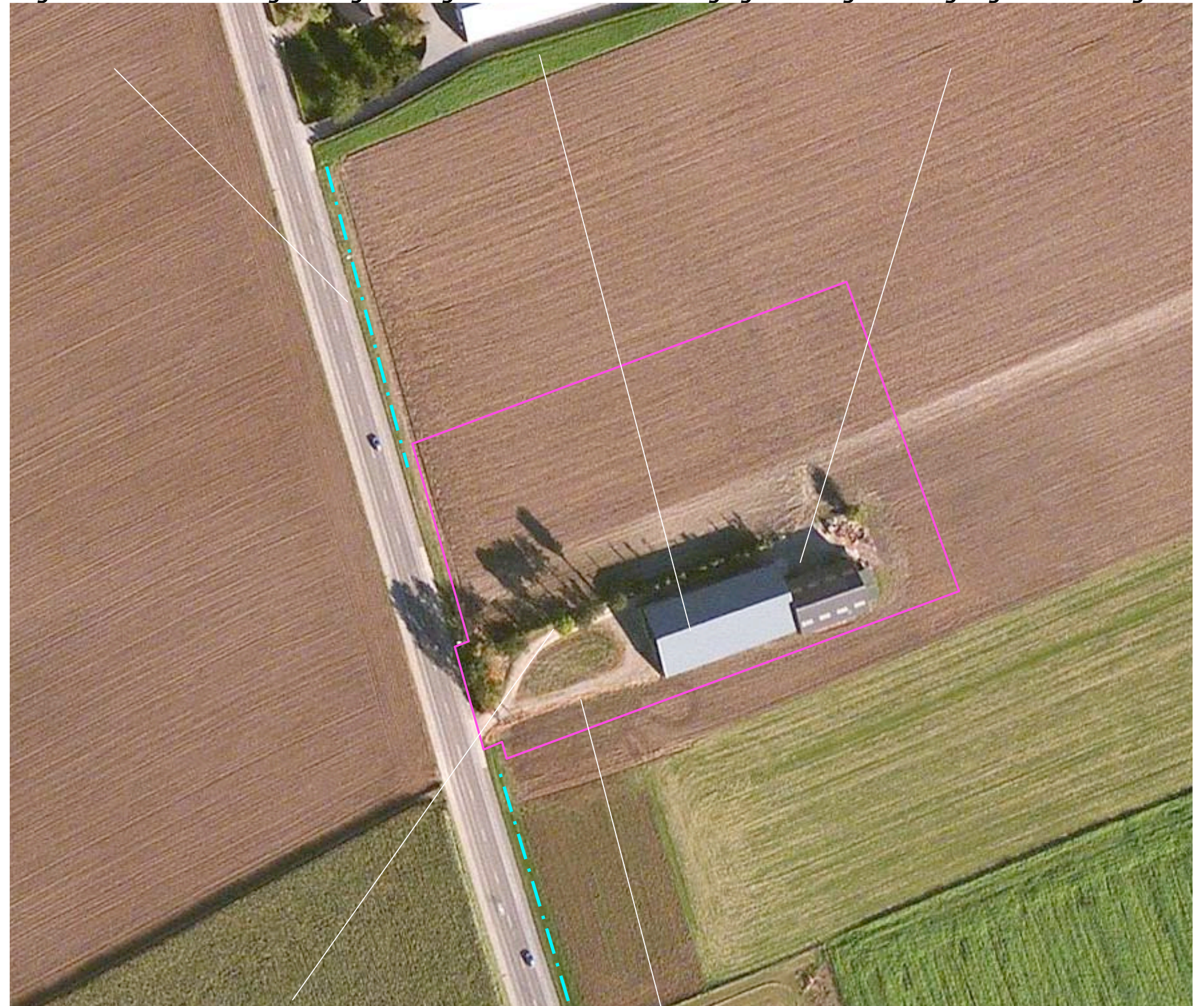
De aanwezige beplanting bestaat uit;

- een 20-25 jaar oude strook met wat struweel en enkele bomen aan de straatkant en de noordwestkant,
- een haag in het centrum van een ongeveer 5 meter brede strook met gras langs de Bergseweg, ten noorden en ten zuiden van het plangebied.

toestand

De strook met struiken en bomen verkeert in redelijke conditie, maar is niet van bijzondere betekenis of waarde. De haag in de strook met gras vertoont 'meer gaten dan samenhang'. De positie van de haag is bovendien nogal wezensvreemd. Gezien de slechte conditie en de vreemde positie wordt voorgesteld de haag aan de rand van de strook gras te herplanten.

Hagen in een strook met gras langs de weg loods en machineberging met aangrenzend gelegen verharding



groenstrook met struiken en bomen ringvormige ontsluiting bestaande uit halfverharding

Landschappelijke inpassing 'Bergseweg 95'
Bergseweg 95, Voerendaal - PNR 6367HA95-310712/021112

3D ASPECTEN

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Bergseweg zelf, komend uit Ubachsberg en uit Voerendaal. Het kan verder in beperkte mate worden waargenomen vanaf de ten oosten gelegen (onverharde) Heggerweg en vanaf de verbindingswegen tussen Colmont en Winthagen als de Geerweg. De afstand tot het plangebied is dan echter erg groot. Het plangebied is hierdoor nauwelijks zichtbaar. Zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.



plangebied gezien van de Bergseweg, komend uit Ubachsberg



plangebied gezien van de Bergseweg, komend uit Voerendaal



zicht op het plangebied gezien vanaf de ten oosten gelegen Heggerweg



zicht op het plangebied vanaf de ten westen gelegen Geerweg

Landschappelijke inpassing 'Bergseweg 95'
Bergseweg 95, Voerendaal - PNR 6367HA95-310712/021112

BOUWPLAN

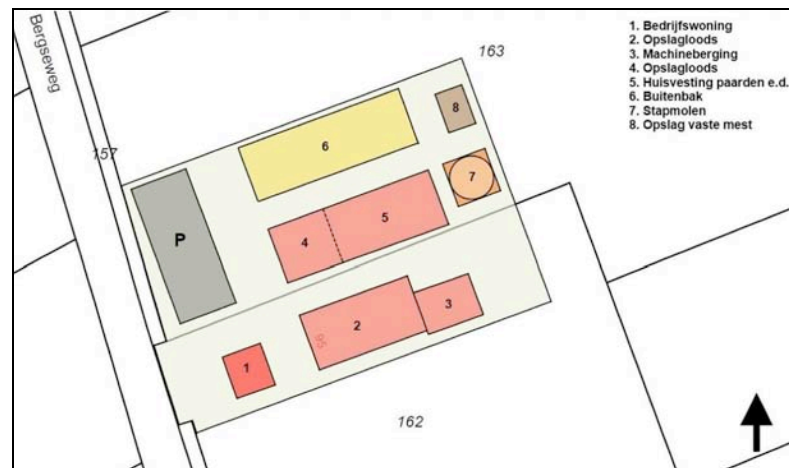
Het bouwplan omvat de realisatie van;

- een gebouw met ruimte voor opslag van landbouwproducten en de huisvesting van paarden,
- een buitenrijbak, een mestplaat en een stapmolen,
- parkeerruimte.

Na de realisatie van de bedrijfsbebouwing zal tevens worden voorzien in de realisatie van een bedrijfswoning, waarmee in voorliggend plan reeds rekening wordt gehouden.

Aansluiting

De positionering van de te bouwen loods en woning sluit aan bij de aanwezige loods en de bebouwing op het noorden gelegen buurerf.



uitsnede plan Aelmans Advies

buitenrijbak, mestplaat en stapmolen



parkeerruimte

toekomstige bedrijfswoning

gebouw met opslag en de huisvesting van paarden

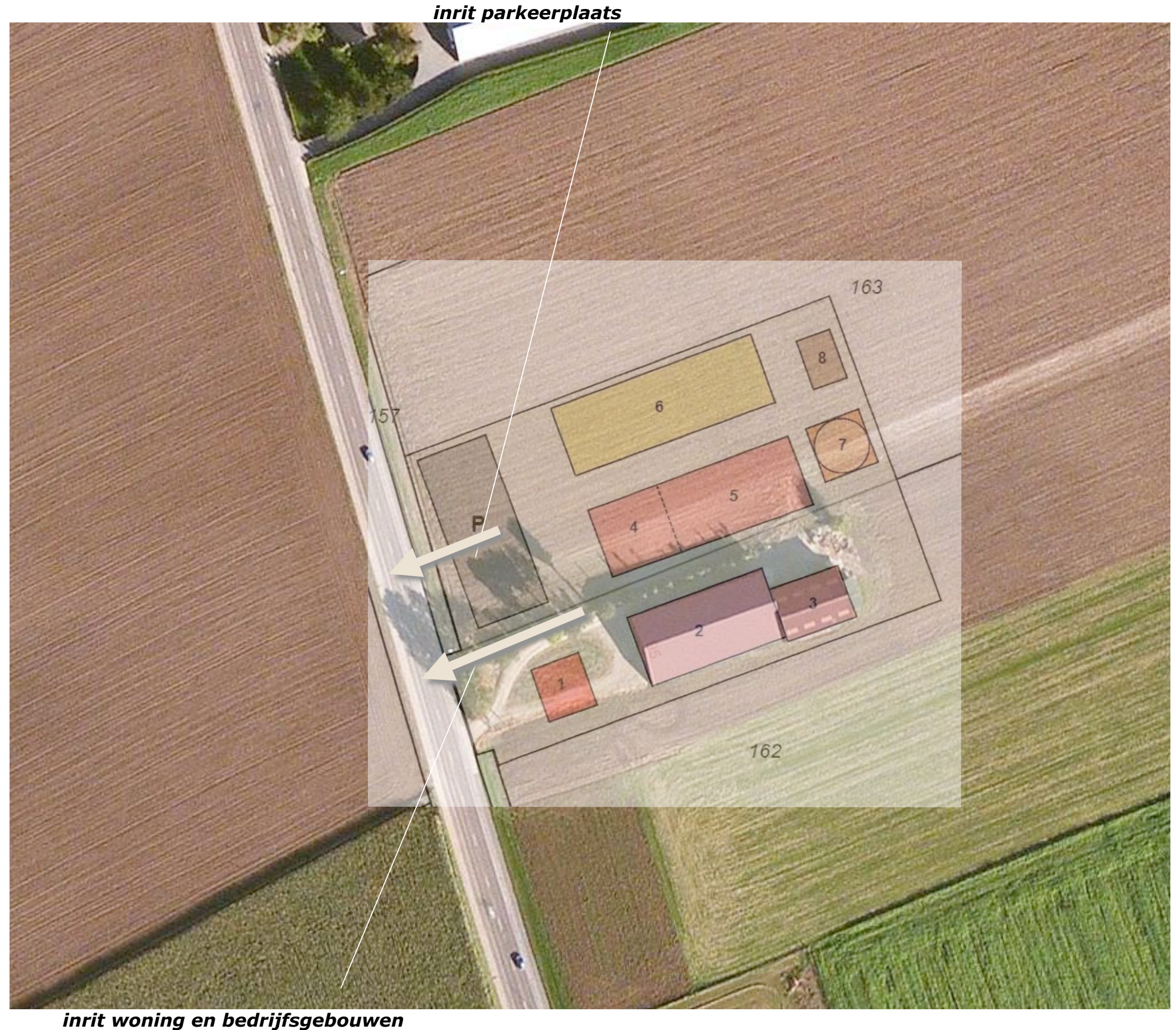
Landschappelijke inpassing 'Bergseweg 95'
Bergseweg 95, Voerendaal - PNR 6367HA95-310712/021112

ONTSLUITING

Op grond van de overwegingen betreffende verkeersveiligheid en toegankelijkheid wordt voorgesteld het plangebied te ontsluiten middels twee inritten. De parkeervoorziening zal worden ontsloten via de meest noordelijk gelegen, reeds bestaande inrit. De bedrijfsgebouwen en de toekomstige bedrijfswoning zullen worden ontsloten via een ten zuiden van de parkeervoorziening gelegen inrit. De huidige inrit is in dit verband in noordelijke richting te verplaatsen.

te rooien

De aanwezige struiken en bomen zullen in het kader van het voorliggende bouwplan moeten worden gerooid. De beplanting is niet van bijzondere waarde of betekenis. Enkele struiken of bomen kunnen wellicht worden hergebruikt.



inrit woning en bedrijfsgebouwen

Landschappelijke inpassing 'Bergseweg 95'
Bergseweg 95, Voerendaal - PNR 6367HA95-310712/021112

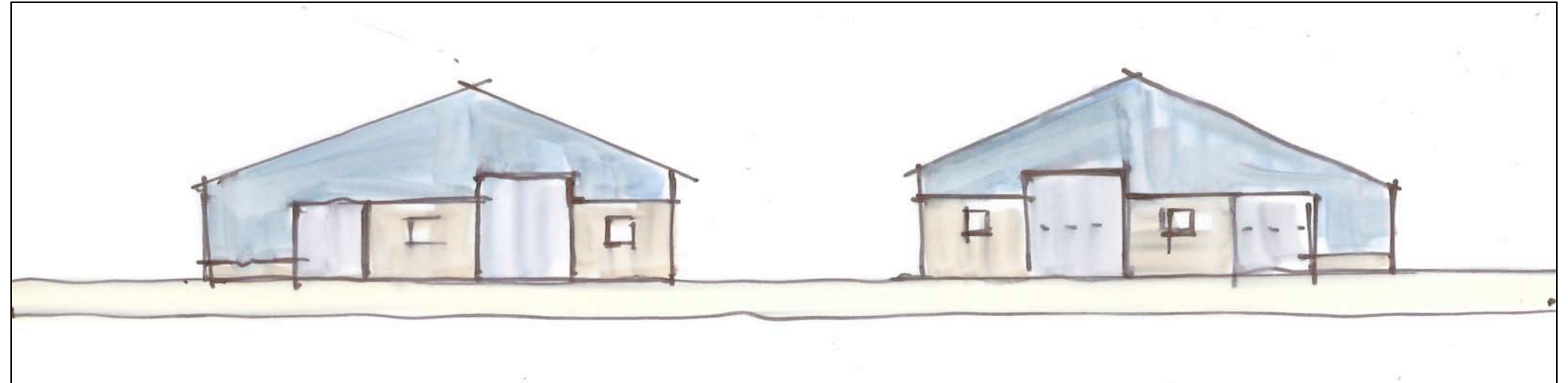
MASSAMODEL

De aanwezige loods is relatief jong. De loods verkeert in goede conditie en is als uitgangspunt voor de vormgeving van de nieuwe bebouwing in het plangebied te beschouwen. De massa, de vlakverdeling van de gevels en de materialisatie van de nieuw te bouwen loods is dusdanig vorm te geven dat een duidelijke relatie naar de aanwezige loods wordt gelegd; zie de indicatieve schetsen rechts.

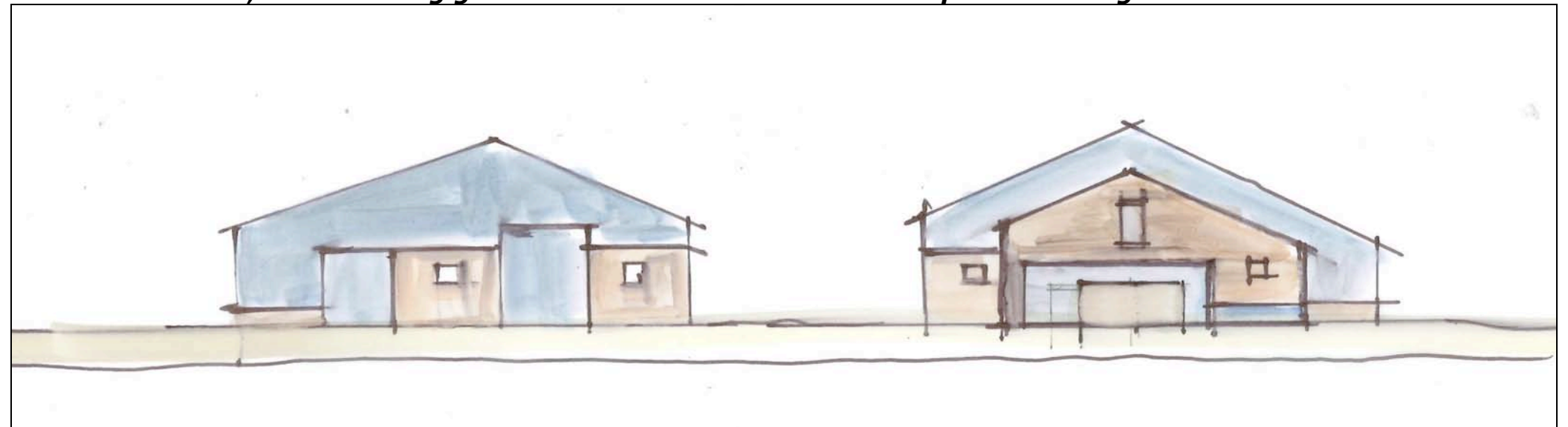


Decor van de woning

Het ensemble van de aanwezige en de te bouwen loods vormt samen het decor voor de te realiseren beoogde toekomstige woning. De massa, de vlakverdeling van de gevels en de materialisatie van de woning is tzt. af te stemmen op dit decor; zie de indicatieve schets rechts.



hoofdvorm massa, vlakverdeling gevel en materialisatie afstemmen op de aanwezige loods



woning afstemmen op het decor bestaande uit de oude en de nieuwe loods



Landschappelijke inpassing 'Bergseweg 95'
Bergseweg 95, Voerendaal - PNR 6367HA95-310712/021112

INPASSING

Zoals in het voorafgaande wordt beschreven, wordt het plangebied gekenmerkt door een bij de uitgangssituatie en structuur van het ten noorden aangetroffen erf aansluitende zonering in een voorerf en een achtererf.

'Inspired by'

De inpassing van de erven in de cluster waar het plangebied deel van uitmaakt inspireert om het achtererf conform de zuidoostkant van het meest noordelijk gelegen erf in te ramen met groensingels bestaande uit struweel en bomen en het voorerf conform de aangetroffen situatie op het voorerf van het middelste erf van de cluster, in te ramen met hagen en bomenrijen.

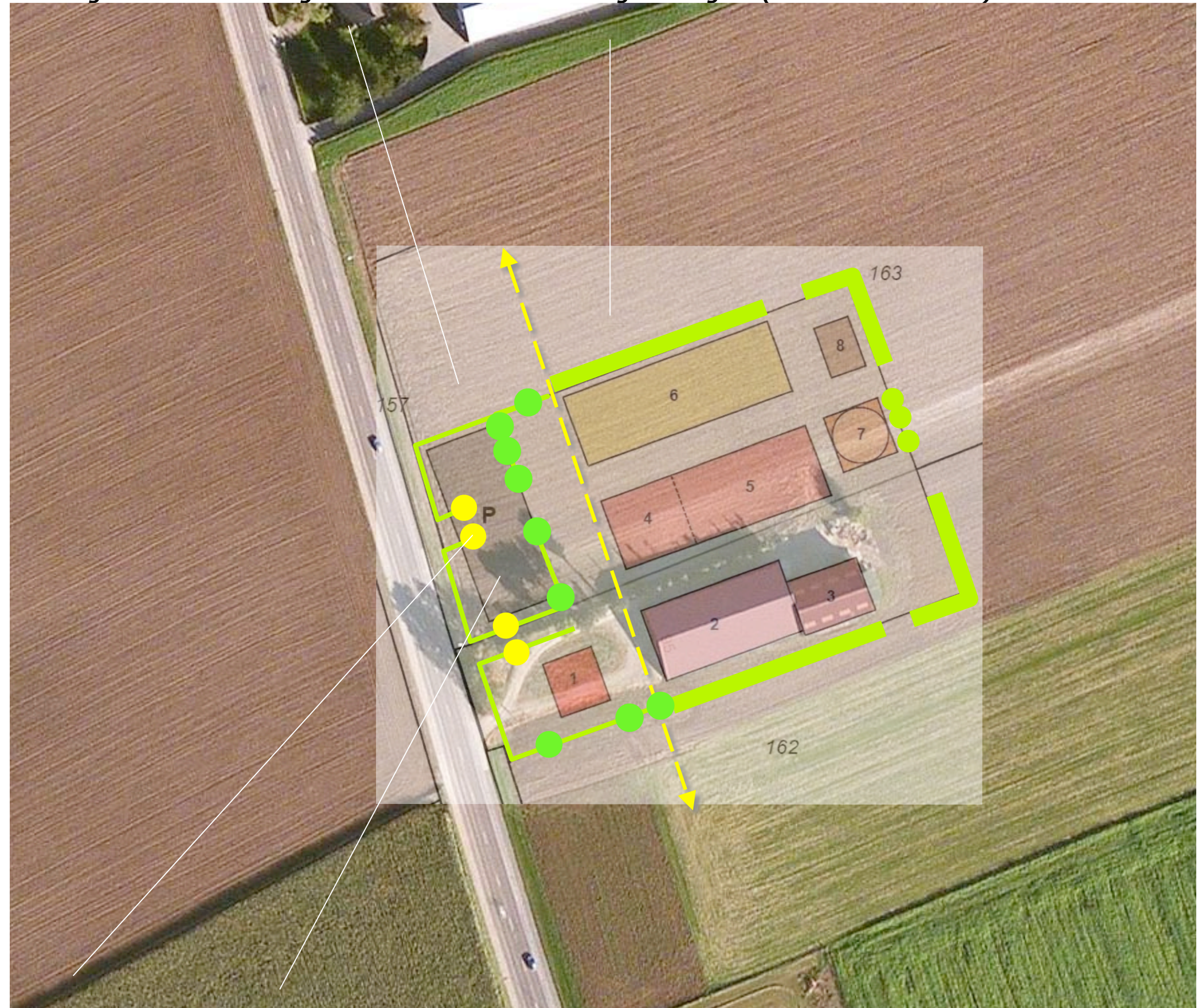
balans

De hagen en bomen op het voorerf zijn daarbij zo te positioneren dat geparkeerde auto's enerzijds goed aan het zicht worden onttrokken maar het bedrijf zich anderzijds via de zuidwestelijke kopgevel van de nieuwe bedrijfsgebouwen en de gevels van de toekomstige bedrijfswoning naar de Bergseweg kan presenteren. De plaats van inritten is te markeren door zo te noemen poortbomen.

Infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren in de rond het achtererf gelegen groensingels. Het maaiveld van deze stroken is daartoe enkele decimeters te verlagen en in segmenten onder te verdelen.

Zonering: voorerf - hagen en bomen achtererf - groensingels (met infiltratieruimte)



poortbomen geparkeerde auto's afschermen

Landschappelijke inpassing 'Bergseweg 95'
Bergseweg 95, Voerendaal - PNR 6367HA95-310712/021112

INRICHTING

Betreffende de inrichting van het plangebied en zijn context is het navolgende vast te leggen.

Grasland

Het akkerland ten noordwesten van de rijbak zal worden omgevormd tot grasland ten behoeve van de beweiding door te houden paarden. Dit komt de beleving van de doorkijk tussen de 2 erven van de cluster ten goede. De doorkijk zal daardoor ook in de zomerperiode kunnen worden beleefd (momenteel wordt deze beleving in het groeiseizoen vaak belemmerd door de teelt van gewassen als maïs).

Verlichting

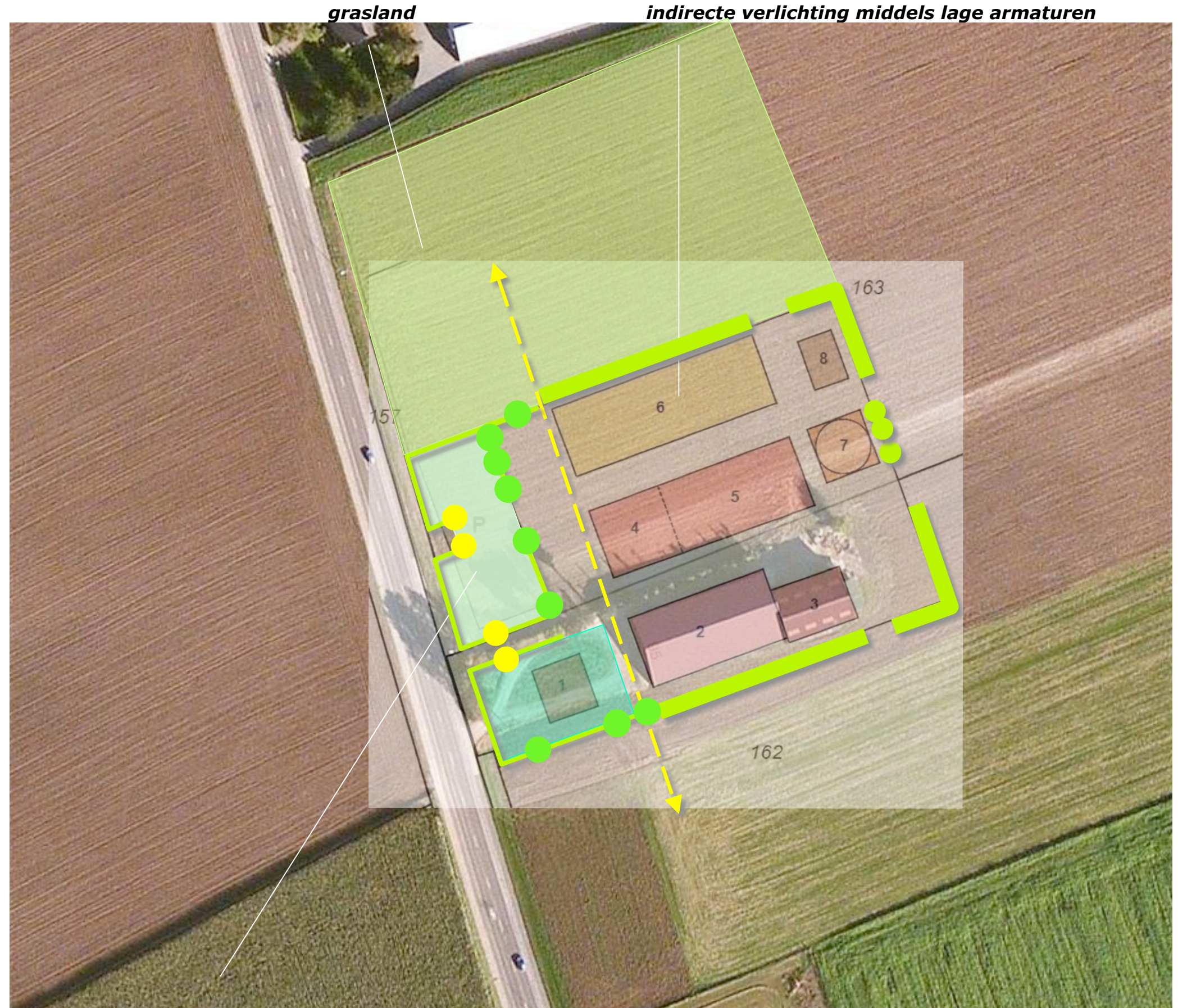
De rijbak en de parkeerruimte zullen (in beperkte mate) worden uitgelicht middels een indirecte verlichting; daarbij zullen uitsluitend lage verlichtingsarmaturen (met een hoogte van maximaal 110 cm) worden toegepast.

Halfverharding

Om ongewenste verstening te voorkomen zal de parkeerplaats worden gestabiliseerd middels grasplaten (roosters) of een halfverharding bestaande uit grind of split. Zie de impressie hieronder.



grasplaten of halfverharding



parkeervoorziening in halfverharding of grasplaten

Landschappelijke inpassing 'Bergseweg 95'
Bergseweg 95, Voerendaal - PNR 6367HA95-310712/021112

BEPLANTINGSPLAN – SCHAAL 1:1000

Het beplantingsplan omvat op grond van het
voorafgaande de aanplant van;

H1 Beukenhagen,
B1 Lindes,
B2 Haagbeuken,
B3 Essen,
S1 Groensingels.

Soortkeuze

De soortkeuze is gebaseerd op de lokale
groeiplaatsfactoren en uit de aard van het
bedrijf voortvloeiende wensen met betrekking
tot beeld en beheer. Zo is onder andere op
grond van het gevulde winterbeeld gekozen
voor de toepassing van de Beuk. Betreffende de
bomen is nabij de gebouwen en de rijbak
gekozen voor de toepassing van de Haagbeuk
omdat deze zo min mogelijk overlast door
bloesem- vrucht- of bladval veroorzaakt. Ten
aanzien van de poortbomen en de bomen op het
achtererf is gekozen voor de toepassing van de
goed te snoeien en op te kronen traditionele
Linde en de gebiedseigen Es.



S1 Groensingels (met een licht verlaagd maaiveld / infiltratieruimte)

Landschappelijke inpassing 'Bergseweg 95'
Bergseweg 95, Voerendaal - PNR 6367HA95-310712/021112

PLANTLIJST

In de lijst rechts zijn de aan te planten soorten, plantverbanden, omvang bij aanplant en de omvang van de beplantingselementen aangegeven.

<i>Code</i>		H1	B1	B2	B3	S1
Omvang bij aanplant		60/80	18/20	16/18	12/14	60/80
Plantverband		4 p/m	st	st	st	150x150
Omvang van het element		310 m	4	10	3	1050 m2
Aan te planten		1250	4	10	3	465
Acer campestre	veldesdoorn					50
Acer pseudoplatanus	esdoorn					20
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els					
Alnus incana	witte els					25
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk					
Carpinus betulus	haagbeuk			10		10
Castanea sativa	tamme kastanje					
Cornus mas	kornoelje, gele					25
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					50
Corylus avellana	hazelaar					75
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk	1250				
Fraxinus excelsior	es				3	25
Juglans regia	okkernoot					
Ligustrum vulgare	liguster					50
Ilex aquifolium	hulst					25
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratepopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium	zoete kers					10
Prunus padus	vogelkers					25
Prunus spinosa	sleedoorn					
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egelantier roos					
Salix alba	schietwilg					
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					25
Tilia cordata	winterlinde		4			
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos	50			25	50
Totaal		1300	4	10	28	465