

1. Landschappelijk inpassingsplan



2. Toelichting bij landschappelijk inpassingsplan

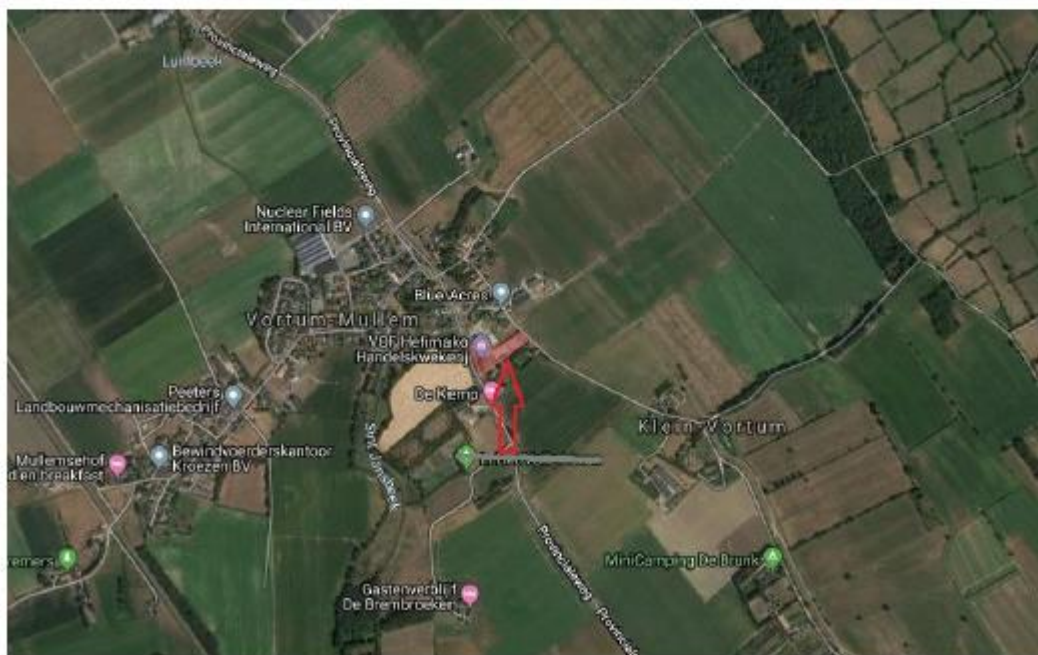
Locatie: Provincialeweg 4b
5827 AB Vortum Mullem

Gemeente: Gemeente Boxmeer

Opgesteld door: Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur

Datum: oktober 2019

Tekeningnummer: 1693.2



1 Aanleiding

Aan de Provincialeweg 4b is momenteel een bloemenkwekerij onder glas aanwezig. Het is de bedoeling de kassen te slopen en er drie kavels voor woningbouw te ontwikkelen. Er is ruimte voor twee kavels aan de Provincialeweg en één kavel aan De Steeg. De huidige bedrijfswoning krijgt de bestemming burgerwoning.

De kavels passen in de huidige lintbebouwing aan de Provincialeweg. Ook aan De Steeg past een woonhuis in de huidige lintbebouwing richting het gehuchtje Klein Vortum, zie bovenstaande luchtfoto.



2 Landschap en omgeving

Vortum Mullem is een dorp in een bijzonder fraaie omgeving. De Maas vormt de ruggengraat van het landschap. Het gebied “de Maasvallei” staat bekend als recreatief zeer aantrekkelijk om te wandelen en te fietsen. Men kan genieten van de Maas, de maasheggen en de graslanden. De waarde van het buitengebied wordt door de Gemeente Boxmeer gekoesterd door middel van het geformuleerde beleid van o.a. het Landschapsontwikkelingsplan Boxmeer en de Structuurvisie Boxmeer 2030.

In de Structuurvisie Boxmeer 2030 gaat men uit van de al eerder onderscheiden landschappelijke deelgebieden. De locatie Provincialeweg 4b ligt in het deelgebied van de oude bouwlanden. Dit is een strook met hoger gelegen akkers dat al eeuwenlang in gebruik is. Het lint van bewoningskernen Vierlingsbeek, Sambeek, Boxmeer is hier aanwezig en sommige akkers zijn door het eeuwenoude gebruik bolvormig geworden. Ter hoogte van Vortum Mullem en Groeningen is deze noord-zuidgerichte hogere rug doorsneden door de Sint Jansbeek. De Sint Jansbeek volgt een oude maasmeander. Naast het voorkomen van oude stroomgeulen is ook het natuurlijk hoogteverschil opvallend. Er is een groot hoogteverschil tussen de hogere gronden rond de kernen en de lagere graslanden in het maasdal. Vanaf De Steeg is een mooi uitzicht over dit weidse rivierenlandschap.

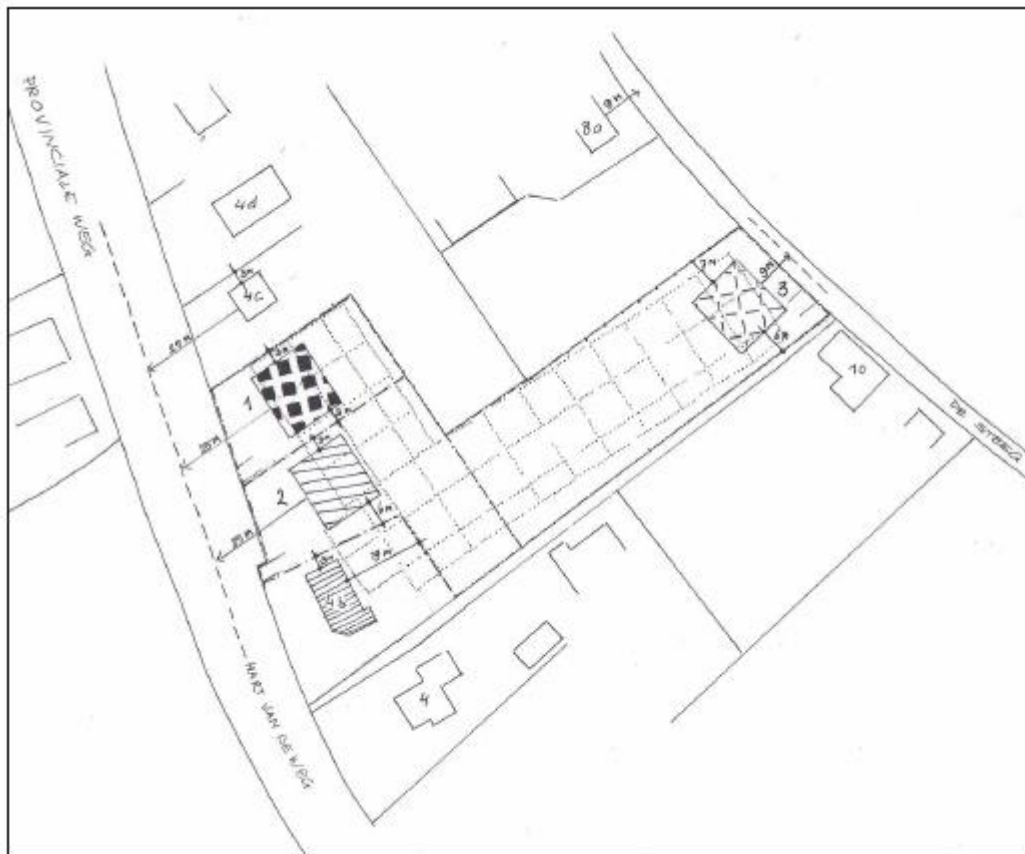
Vanaf de Provincialeweg is ter hoogte van de bebouwde kom de aanwezigheid van het maasdal niet te ervaren.



Afbeelding: landschappelijke deelgebieden. De locatie ligt in de rode cirkel. Dit is het landschap van de oude bouwlanden.

3 Huidige en gewenste situatie

Het slopen van de bestaande kassen en het oprichten van de drie woonhuizen geeft een flinke meerwaarde voor het landschap. De woningen zullen op een natuurlijke manier in het huidige bebouwingslint worden opgenomen. Daartoe moet de afstand tot het hart van de weg zorgvuldig gekozen worden, bijvoorbeeld telkens 20 tot maximaal 25 meter vanaf de voorgevel van het toekomstig woonhuis. Op onderstaande afbeelding "afstanden" is de maximale afstand van 25 meter tussen voorgevel en het hart van de weg weergegeven.



Afbeelding: afstanden.

Het rijtje huizen volgt de bestaande bocht in de weg. Aan De Steeg zal de voorgevel van het huis wat dichtter op de weg mogen komen door de rooilijn van de overige huizen aan te houden.

De bouwvlakken van de nieuwe bouw kavels 1 en 2 zijn drie meter uit de erfgrans. Het bouwvlak van de woning op kavel 3 is in het midden gepositioneerd. De afstand tot het hart van de weg van De Steeg is hier negen meter. Aan de Provincialeweg is 25 meter tot het hart van de weg aangehouden. Het raster dat lichtjes gestippeld is, is het symbool van de te slopen kassen.

De grootte van de kavels

✓ Kavel Provincialeweg 4b:	1.100 m ²
✓ Kavel 1:	1.000 m ²
✓ Kavel 2:	1.750 m ²
✓ Kavel 3:	2.600 m ²

4 Landschappelijke inpassing

De invulling van de landschappelijke inpassing is eenvoudig gehouden. Kniphagen zijn passende groene afscheidingen van de percelen. Er is gekozen voor beukenhagen omdat deze soort hier goed past en omdat dit in de smaak zal vallen bij de toekomstige eigenaren. Eventueel kan meidoorn doorgemengd worden. De huidige lindebomen aan de Provincialeweg zijn mooie bomen die niemand in de weg staan en daarom kunnen blijven.



Afbeelding: Landschappelijke inpassing

Bovenstaande afbeelding toont de drie kavels en het bestaande woonhuis Provincialeweg 4b. De vier leilinden aan de Provincialeweg zijn goed verzorgd en kunnen gehandhaafd blijven. Voor het weergeven van de nieuwe woningen zijn symbooltjes gebruikt, dit is fictief, maar geeft wel een goed beeld hoe het er in de toekomst uit kan komen te zien.

5 Toelichting op de beplantingen

Bestaande beplantingen:

4 st. Linde
4 st. Leilinde
1 st Noot

Bestaande beukenhaag: 130 meter

Aan te planten beukenhaag (4 st/m): 1.375 stuks, 343 meter

Dit groen is om te rekenen naar een fysieke kwalitatieve bijdrage op het eigen terrein door gebruik te maken van Stika-normering en een tien-jarig onderhoud:

Aanplant bosplantsoen: 1.375 st à 1,66/st. = € 2.282,50

Tien-jarig onderhoud:

tien jaar:

Leiboom: € 9,72/st, vier stuks,	€ 38,88/jr	€ 388,80
Landschapsboom: € 5,54/st, 5 stuks	€ 27,70/jr	€ 277,-
Kniphaag: € 1,17/m/jr, 473 meter	€ 553,41/jr	€ 5.534,10

Aanplant en onderhoud: € 2.282,50 + € 6.199,90 = € 8.482,40