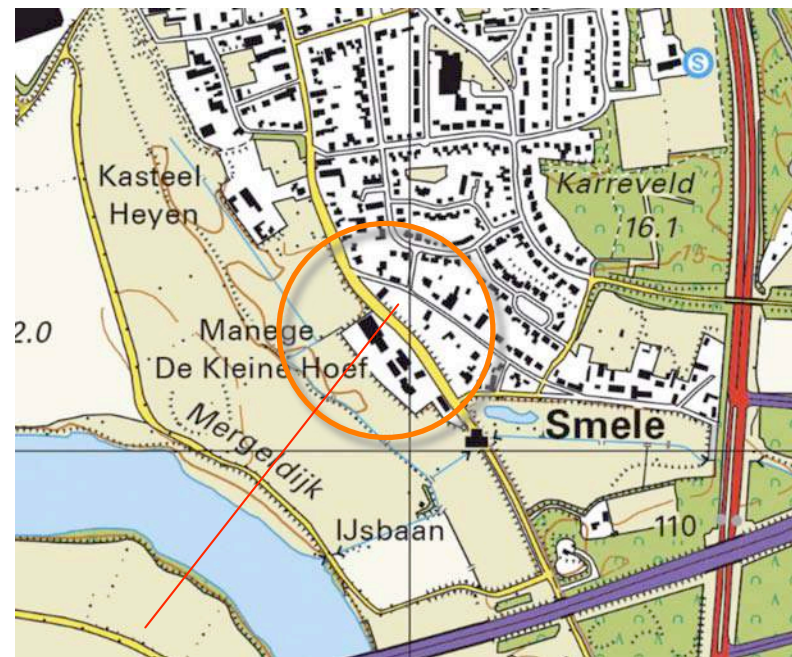
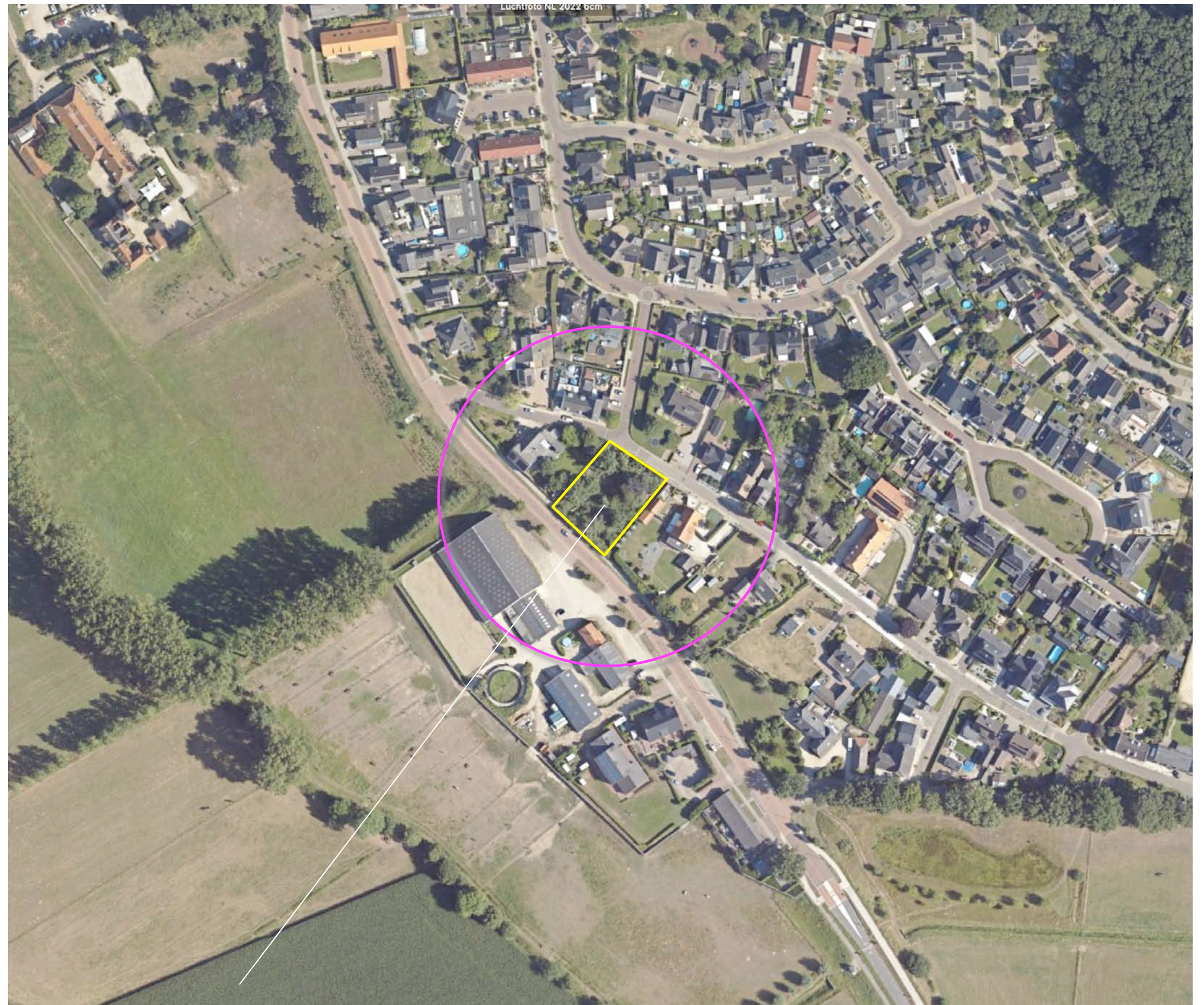


LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestkant van de kern Heijen. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1897

In 1897 maakt het plangebied deel uit van een bebouwingscluster ten zuidwesten van de kern Heijen. Ten noordwesten en zuidoosten van het plangebied bevonden zich destijds al bebouwingen. In noordoostelijke richting bevond zich een zone met open bouwland. Ten zuidwesten van de bebouwingscluster bevonden zich zones met gras- en hooiland langs de Maas. Het plangebied was in 1897 in gebruik als moestuin. Aan de zuidwestkant bevond zich een haag. Aan de noordwestkant en zuidwestkant werden enkele solitaire bomen gekarteerd.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als de tuinzone van een erf in een oude bebouwingscluster. Kenmerkende elementen van de erfbepanting zijn;

- a) geschoren hagen en leibomen,
- b) solitaire bomen als noot en tamme kastanje,
- c) kleine boomgaardjes of fruitbomen.

Zie de uitsnede van de top kaart uit 1897 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1897

haag aan de zuidwestkant, solitaire bomen aan de noordwestkant en zuidwestkant



Situatie 1897; plangebied in gebruik als tuin

HISTORISCHE SCHETS

In de eerste helft van de 20ste eeuw maakt het plangebied lange tijd deel uit van de tuinzone van het ten noordwesten gelegen erf. In 1938 worden bomenrijen aan de zuidwestkant, zuidoostkant en noordoostkant en enkele solitaire bomen gekarteerd. In de periode van de voedselschaarste tijdens en na de Tweede Wereldoorlog wordt een ter hoogte van het ten zuidoosten gelegen buurerf doorlopend huisweitje gerealiseerd. De noordoostkant van het plangebied werd als tuin gekarteerd. De solitaire bomen en de bomenrijen aan de zuidoostkant zijn in 1958 uit de kaarten verdwenen. Aan de noordoostkant en zuidwestkant lijken de bomen waarschijnlijk door de vraag naar stookhout, te zijn uitgedund. Zie de karteringen uit 1938 en 1958 rechtsboven.

In 1978 wordt het plangebied in zijn geheel als een huisweitje met enkele solitaire bomen gekarteerd. In de navolgende decennia wordt de kern Heijen uitgebreid en wordt een woonwijk op het oude bouwland gerealiseerd. De oude bebouwingscluster wordt ingelijfd bij de kern, en is sindsdien aan de rand van de kern gesitueerd. In 1998 wordt het als tuinzone met de aanduiding steilrand aan de zuidwestkant, in de kaarten aangetroffen. Zie de karteringen uit 1978 en 1998 rechtsonder.

conclusies

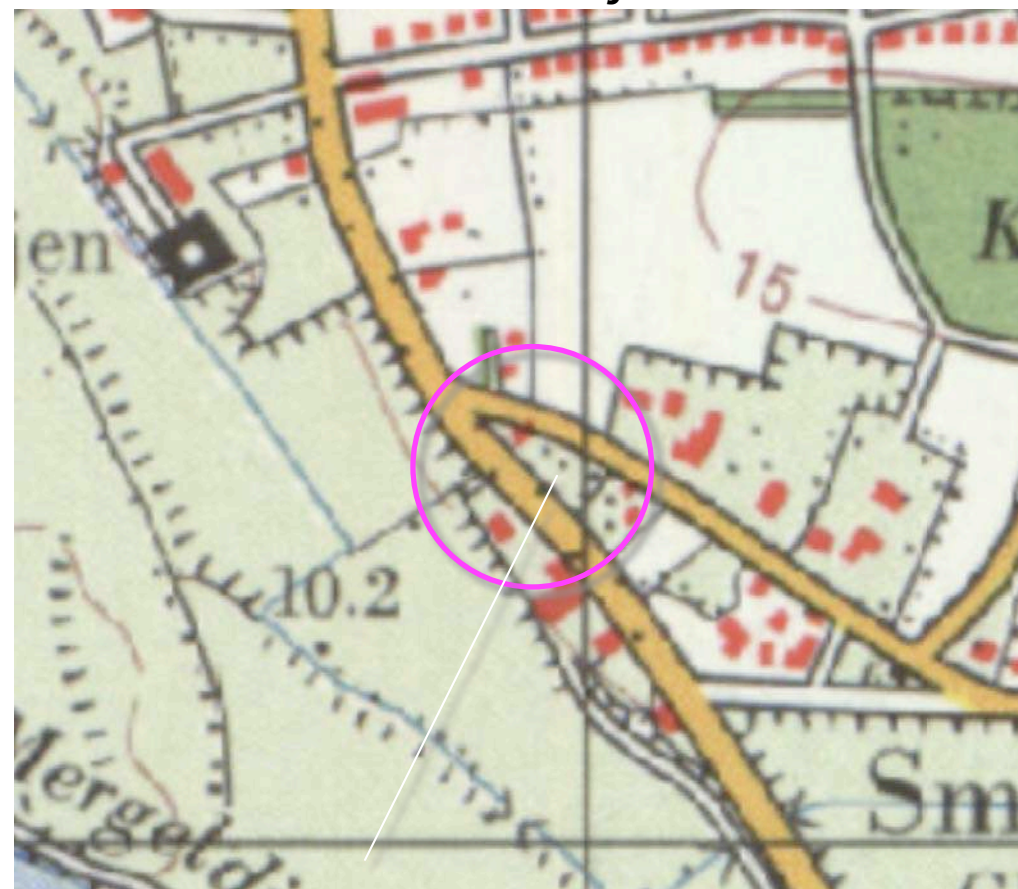
Het plangebied maakt deel uit van de tuinzone van een oude bebouwingscluster. Het werd aanvankelijk omzoomd door hagen en bomenrijen. In het plangebied werden enkele solitaire bomen gekarteerd. In de tijd van voedselschaarste (rond de Tweede Wereldoorlog) werd een huisweitje gerealiseerd. De bomen werden grotendeels geroid. In de zeventiger jaren wordt het plangebied als huisweitje in de topkaarten aangetroffen. In de navolgende decennia wordt de bebouwingcluster ingelijfd bij de kern Heijen; het plangebied wordt als tuinzone met de aanduiding steilrand aan de zuidwestkant gekarteerd.



1938 solitaire bomen en bomenrijen



1958 lange smalle huiswei en tuin



1978 huisweitje en enkele solitaire bomen



1998 ingelijfd bij de kern, tuinzone, steilrand

HUIDIGE RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting op de binnen de kern, ten noordoosten van de Hoofdstraat gelegen buurerven,
- b) bebouwing en beplantingen op de ten zuiden van de Hoofdstraat gelegen bebouwde erven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwingen en beplantingen van de ten noordoosten van de Hoofdstraat gelegen erven



b) bebouwing en beplanting van de ten zuiden van de Hoofdstraat gelegen bebouwde erven

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is verscholen gesitueerd. Het wordt in essentie waargenomen en beleefd uit de nabijheid vanaf de aangrenzend gelegen wegen; Kranenveld en Hoofdstraat.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.

vanaf Hoofdstraat en Kranenveld



vanaf de Hoofdstraat

3D BEELDEN

1) Vanaf Kranenveld, komend uit het noordwesten is gedurende langere tijd een zicht op de noordoostkant mogelijk. Een sterk verwilderde beplanting bepaalt het beeld.
2) Komend uit het noordoosten is na de passage van het buurerf een zicht op de noordoostkant mogelijk. De beplanting in het plangebied vormt een dichte wand; de beukenhagen op het ten noordoosten gelegen erf, muren en schuttingen van het ten zuidoosten gelegen erf bepalen het beeld.
3+4) De zuidwestkant van het plangebied toont zich in de benadering en tijdens de passage over de ten zuidwesten gelegen Hoofdstraat. De haag in het plangebied vormt een wat ongebruikelijk hoge groene wand. Zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

Conclusie

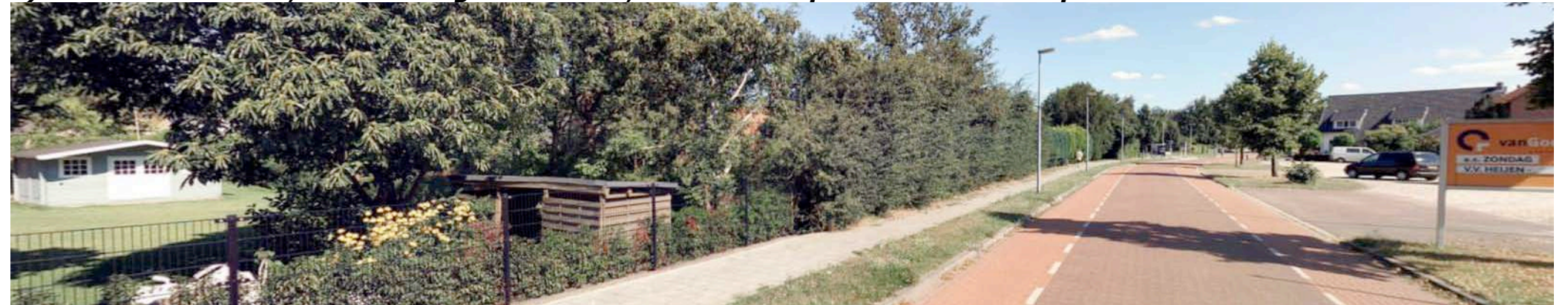
Het plangebied is verscholen gesitueerd. De noordoostkant en de zuidwestkant worden waargenomen vanaf de aangrenzend gelegen Hoofdstraat en Kranenveld. De aanwezige beplanting resulteert in een wat verwilderd en sterk verdicht beeld. De hagen aan de zuidwestkant zijn ongebruikelijk hoog.



1) uit het noordwesten; een sterk verwilderde beplanting bepaalt het beeld.



2) uit het zuidoosten; een dichte groene wand, elementen op buurterreinen bepalen het beeld.



3+4) Zicht op de zuidwestkant vanaf de Hoofdstraat, komend uit het noordwesten en zuidoosten; de haag....



...vormt een ongebruikelijk hoge groene wand.

KADASTRAAL – 1:500

Het plangebied omvat de percelen 504 en 535, gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Genneep. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

SITUATIE PLANOLOGISCH

Het plangebied is bestemd voor wonen en gelegen binnen de zone met waarde Archeologie 3. De westkant kent de bestemming Waterstaat - Waterkering en is gelegen binnen de vrijwaringszone - dijk 2. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



-  **Enkelbestemming**
Wonen - 1
-  **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 3
-  **Dubbelbestemming**
Waterstaat - Waterkering
-  **Gebiedsaanduiding**
vrijwaringszone - dijk 2

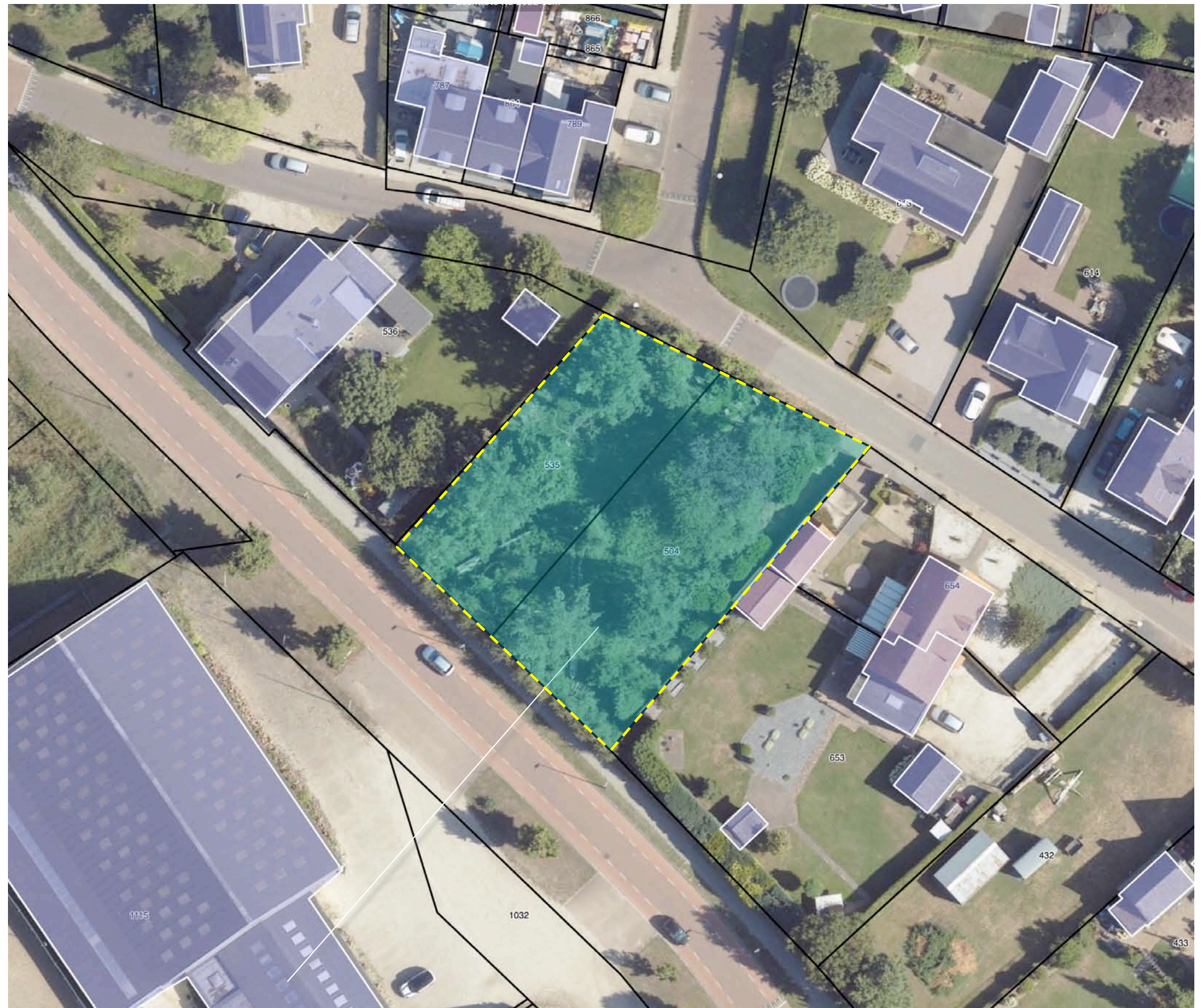
wonen en archeologie 3



Waterstaat - Waterkering / vrijwaringszone - dijk 2

SITUATIE

Het plangebied toont een langere tijd geleden beëindigde benutting als tuin. Bebouwingen of verhardingen werden niet aangetroffen.



verwaarloosde tuin

BEPLANTING

Het maaiveld is overwoekerd door braam en brandnetels. Her en der wordt spontane opslag aangetroffen; deze bestaat voornamelijk uit vlier en een enkele berk.

opgaande beplanting

De opgaande beplanting bestaat uit uit navolgende elementen;

- a) geschoren hagen bestaande uit meidoorn aan de zuidwestkant en noordoostkant,
- b) restanten van een haag bestaande uit prunus laurocerasus aan de zuidoostkant,
- c) diverse solitaire bomen; enkele eiken, een rode beuk, een zoete kers, tamme kastanje en noot.

conditie en waardering

- a) De meidoornhagen zijn op leeftijd, ze zijn breed uitgegroeid en qua breedte en hoogte boven proportioneel. Verjongen is gezien de leeftijd niet haalbaar; dit zou naar frequente uitval voeren. Rooien en vervangen van de hagen is aan te bevelen.
- b) De prunushaag is niet van waarde of betekenis, de soort wordt gekenmerkt door een relatief lage ecologische waarde. Rooien en vervangen door een in de dorpsrand passende soort is aan te bevelen.
- c) De bomen sluiten qua soort goed aan bij de kenmerken van de context (dorpsrand, oude bebouwingscluster). De eiken tonen uitgebleven onderhoud in de vorm van dood hout. De zoete kers wordt verdrongen door de beuk; de bomen zijn in elkaar verstrengeld. De noot en de tamme kastanje verkeren in redelijke conditie.

a) meidoornhagen

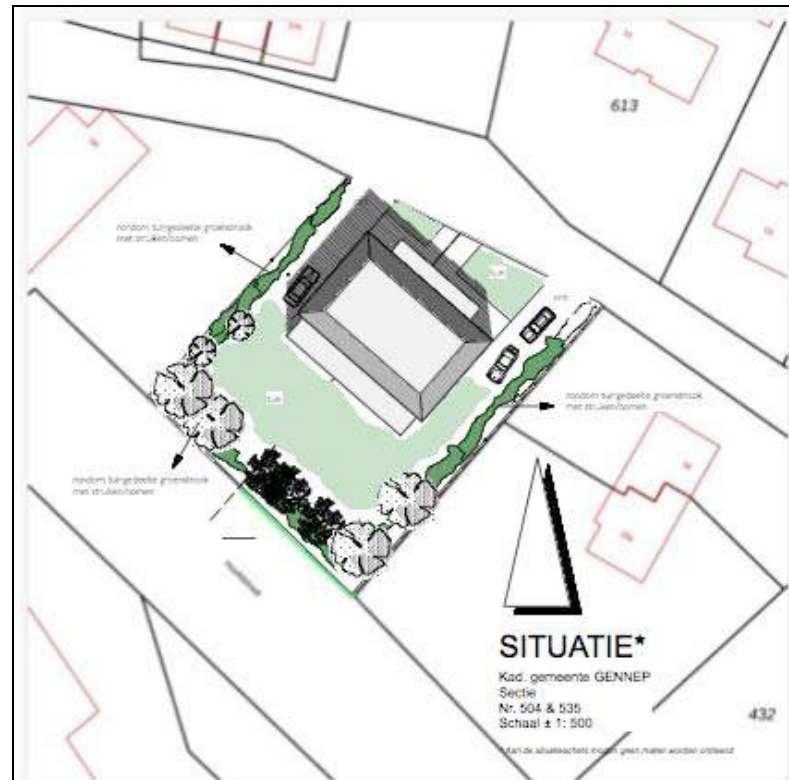
b) restanten van een prunushaag



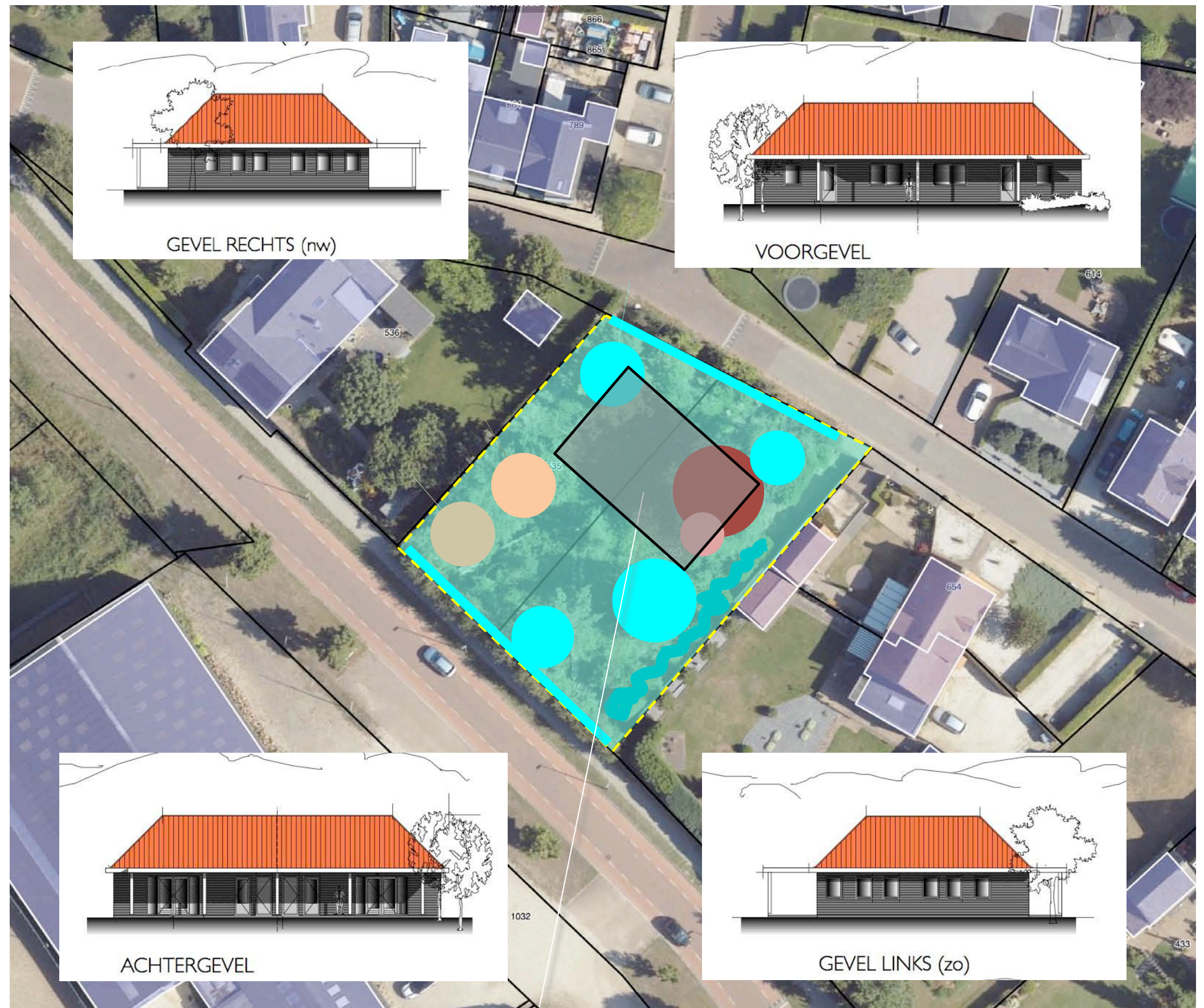
c) bomen; noot, tamme kastanje, eik, zoete kers en rode beuk

BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de realisatie van een twee onder een kap met levensloopbestendige woningen. Zie de uitsnede van het door Erik de Boer opgestelde bouwplan hieronder, de projectie van de situatietekening en het voorgevelaanzicht in de luchtfoto rechts.



situatietekening Erik de Boer

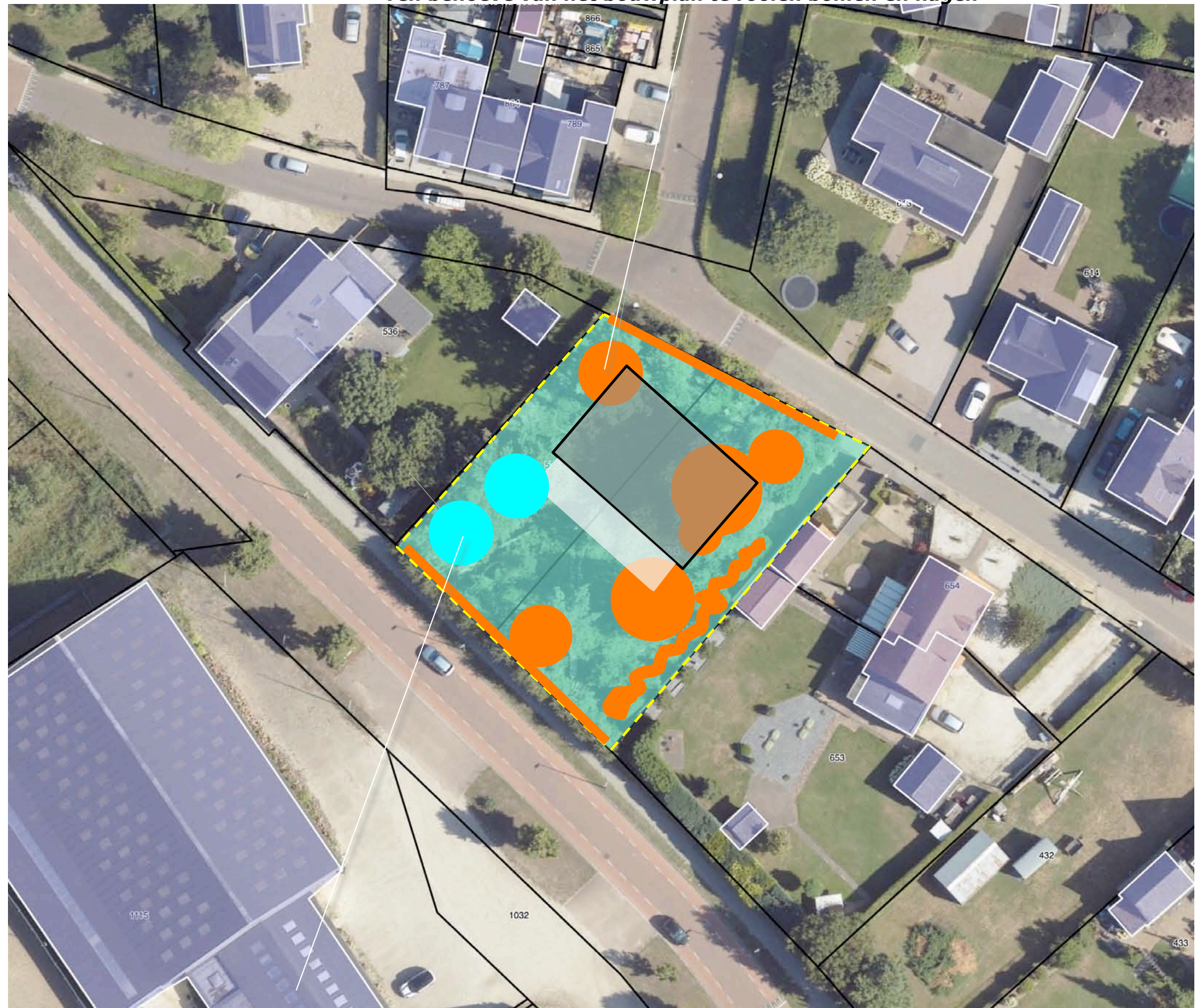


twee levensloopbestendige woningen

ROOIEN

In het kader van het bouwplan zal de aanwezige beplanting met uitzondering van de notenboom en de tamme kastanje aan de westkant, worden gerooid. De bomen ter hoogte van en nabij de woning staan de bouw, het bouwproces of de benutting van zonne-energie in de weg. De meidoornhagen aan de rand van het plangebied zijn aan vervanging toe, de haag aan de zuidoostkant is verbrokken en sluit qua soort niet goed aan bij de context.

Ten behoeve van het bouwplan te rooien bomen en hagen



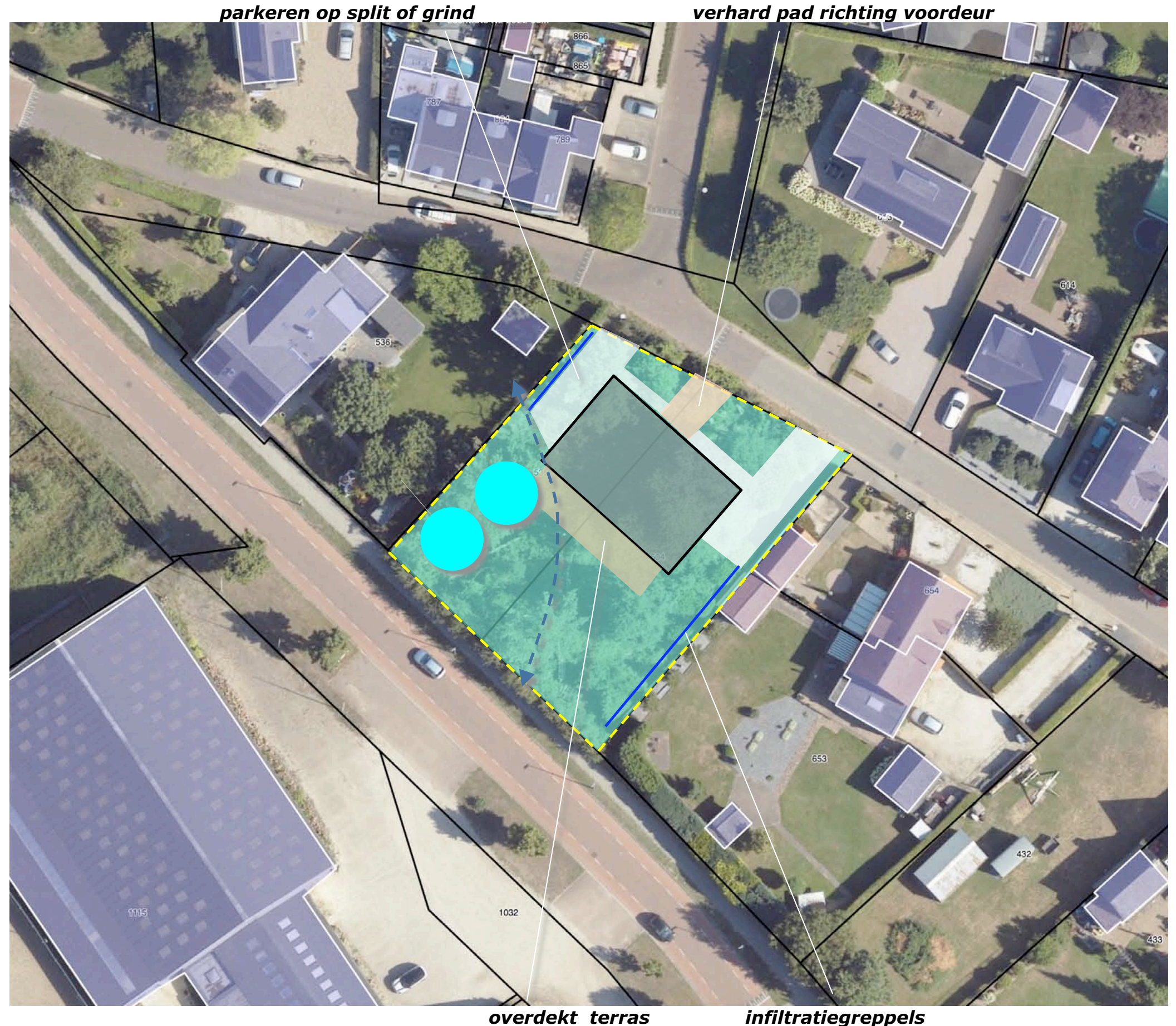
te behouden noot en tamme kastanje

ONTSLUITING

De woningen worden ontsloten via een naar de voordeur voerend pad bestaande uit een bestrating in de vorm van tegels, klinkers of dergelijke. Het pad watert zijdelings af naar de voortuin. Het gebied ten noordwesten en zuidoosten van de woningen en een pad langs de gevel zal worden voorzien van grind of split. Dit gebied is zelfdrainerend. Ter hoogte van de zone met halfverharding is ruimte voor het parkeren van twee voertuigen per woning. Aan de zuidwestkant van de woningen zal een overdekt terras worden gerealiseerd. Het terras is voor een klein deel gelegen binnen de vrijwaringszone van de dijk. Het terras zal als vlonder worden uitgevoerd. Hierdoor hoeven geen vergravingen of ophogingen in de vrijwaringszone plaats te vinden.

hergebruik en infiltratie

Het van het daken vrijkomende hemelwater zal voor een deel worden opgevangen voor hergebruik. Het overschot zal worden geïnfiltreerd in infiltratiegreppels aan de noordwestkant en zuidoostkant van het plangebied. De greppels zijn buiten de buiten de vrijwaringszone van de dijk gelegen.



CONCLUSIES

De landschappelijke context is te kenschetsen als de tuinzone van een erf in een oude bebouwingscluster. Kenmerkende elementen van de erfbeplanting zijn;

- geschoren hagen en leibomen,
- solitaire bomen als noot en tamme kastanje,
- kleine boomgaardjes of fruitbomen.

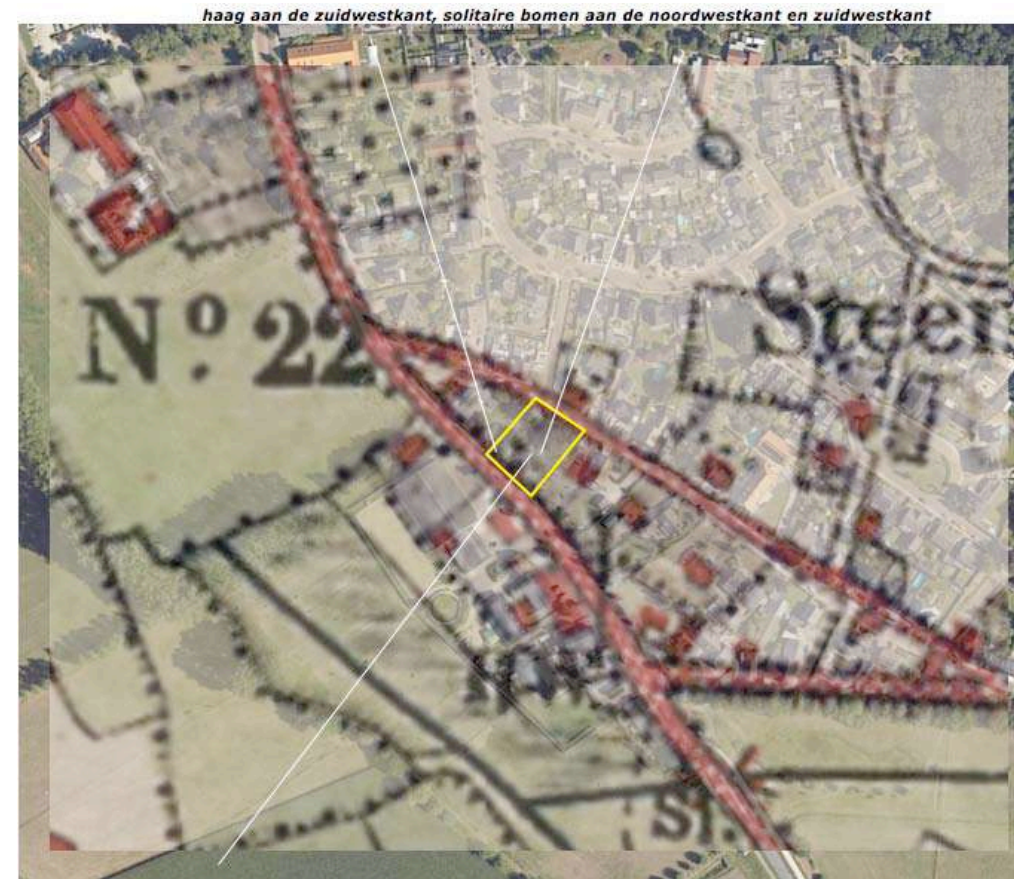
Het plangebied maakt deel uit van de tuinzone van een oude bebouwingscluster. Het werd aanvankelijk omzoomd door hagen en bomenrijen, in het plangebied werden enkele solitaires gekarteerd. In de tijd van voedselschaarste (rond de Tweede Wereldoorlog) werd een huisweijte gerealiseerd. De bomen werden grotendeels gerooid. In de zeventiger jaren wordt het plangebied als huisweijte in de topkaarten aangetroffen. In de navolgende decennia wordt de bebouwingcluster ingelijfd bij de kern Heijen; het plangebied wordt als tuinzone met de aanduiding steilrand aan de zuidwestkant gekarteerd. Het plangebied is verscholen gesitueerd. De noordoostkant en de zuidwestkant worden waargenomen vanaf de aangrenzend gelegen Hoofdstraat en Kranenveld. De aanwezige beplanting is verwilderd. De hagen aan de zuidwestkant zijn ongebruikelijk hoog.

Het plangebied is bestemd voor wonen en gelegen binnen de zone met waarde Archologie 3. De westkant kent de bestemming Waterstaat - Waterkering en is gelegen binnen de vrijwaringzone - dijk 2.

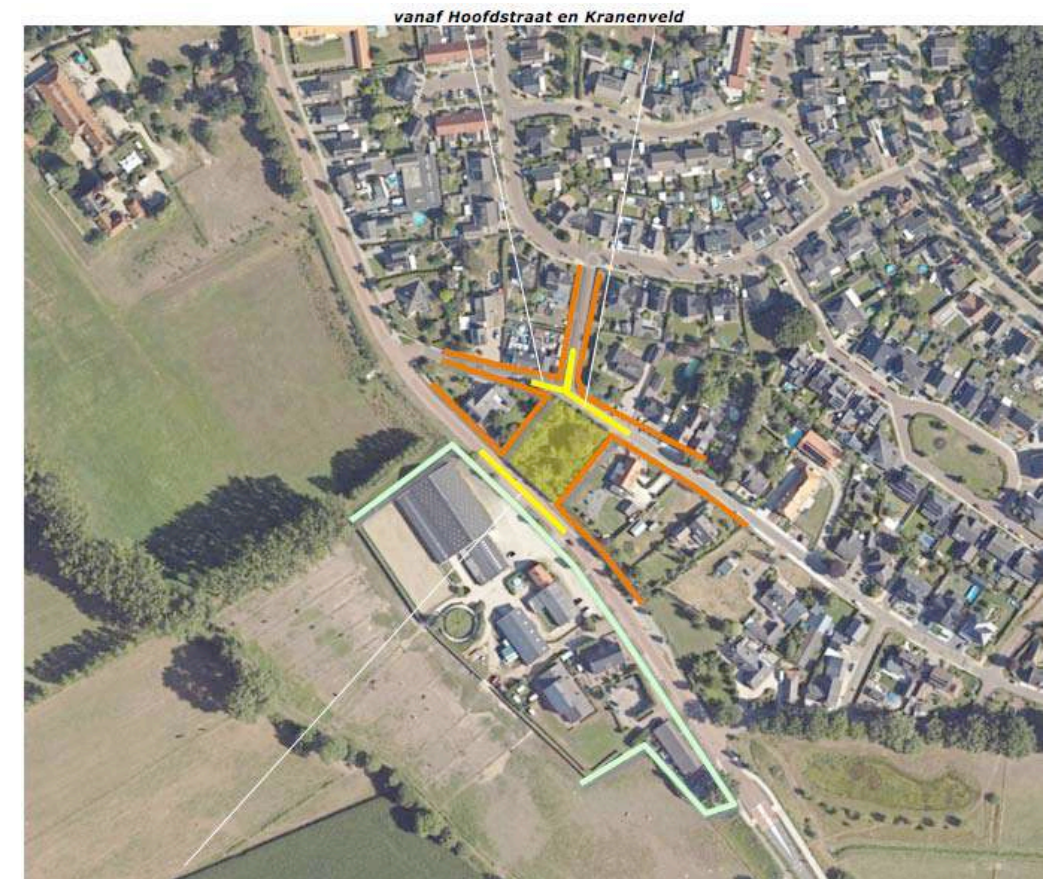
Het bouwplan omvat de realisatie van een twee onder een kap met levensloopbestendige woningen. Het maaiveld is overwoekerd door braam en brandnetels. De opgaande beplanting bestaat uit;

- geschoren hagen bestaande uit meidoorn aan de zuidwestkant en noordoostkant,
- restanten van een haag bestaande uit prunus laurocerasus aan de zuidoostkant,
- diverse solitaire bomen; enkele eiken, een rode beuk, een zoete kers, tamme kastanje en noot.

De aanwezige beplanting zal met uitzondering van de notenboom en de tamme kastanje aan de westkant, worden gerooid. De bomen ter hoogte van en nabij de woning staan de bouw, het bouwproces of de benutting van zonne-energie in de weg. De meidoornhagen aan de rand van het plangebied zijn aan vervanging toe, de haag aan de zuidoostkant is verbrokken en sluit qua soort niet goed aan bij de context.



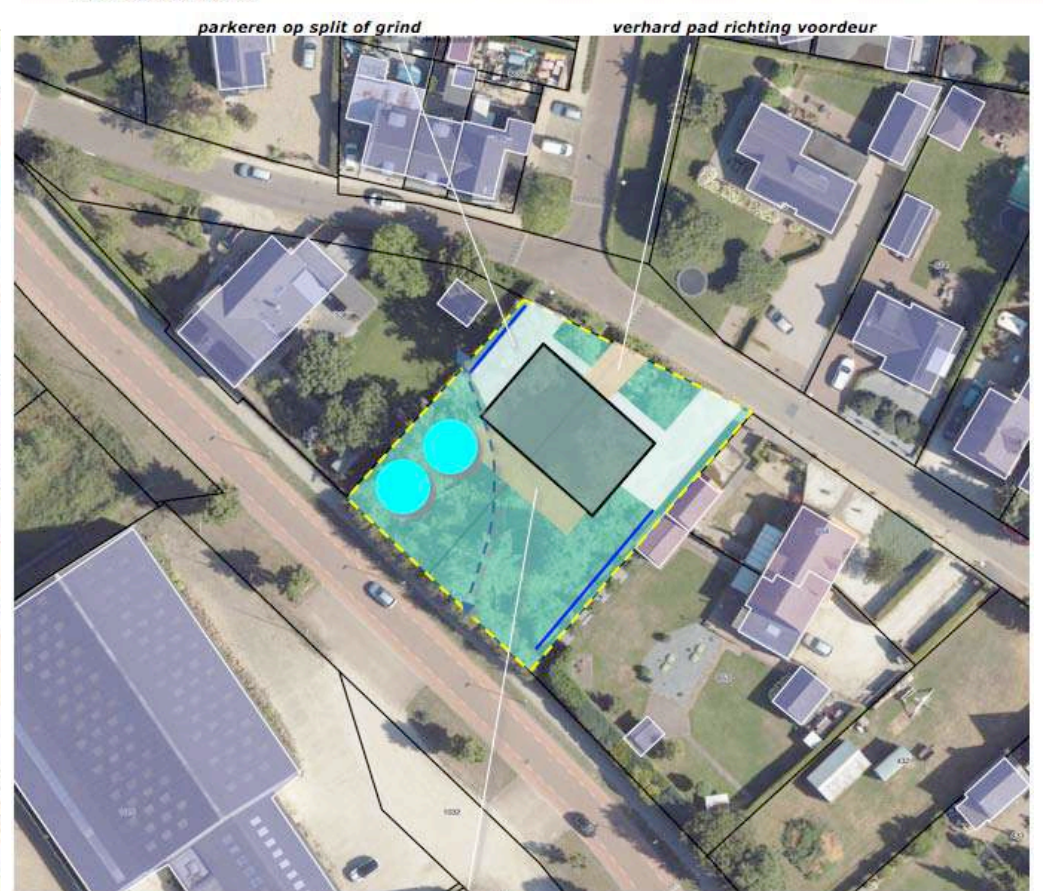
Situatie 1897; plangebied in gebruik als tuin



vanaf de Hoofdstraat



c) bomen; noot, tamme kastanje, eik, zoete kers en rode beuk



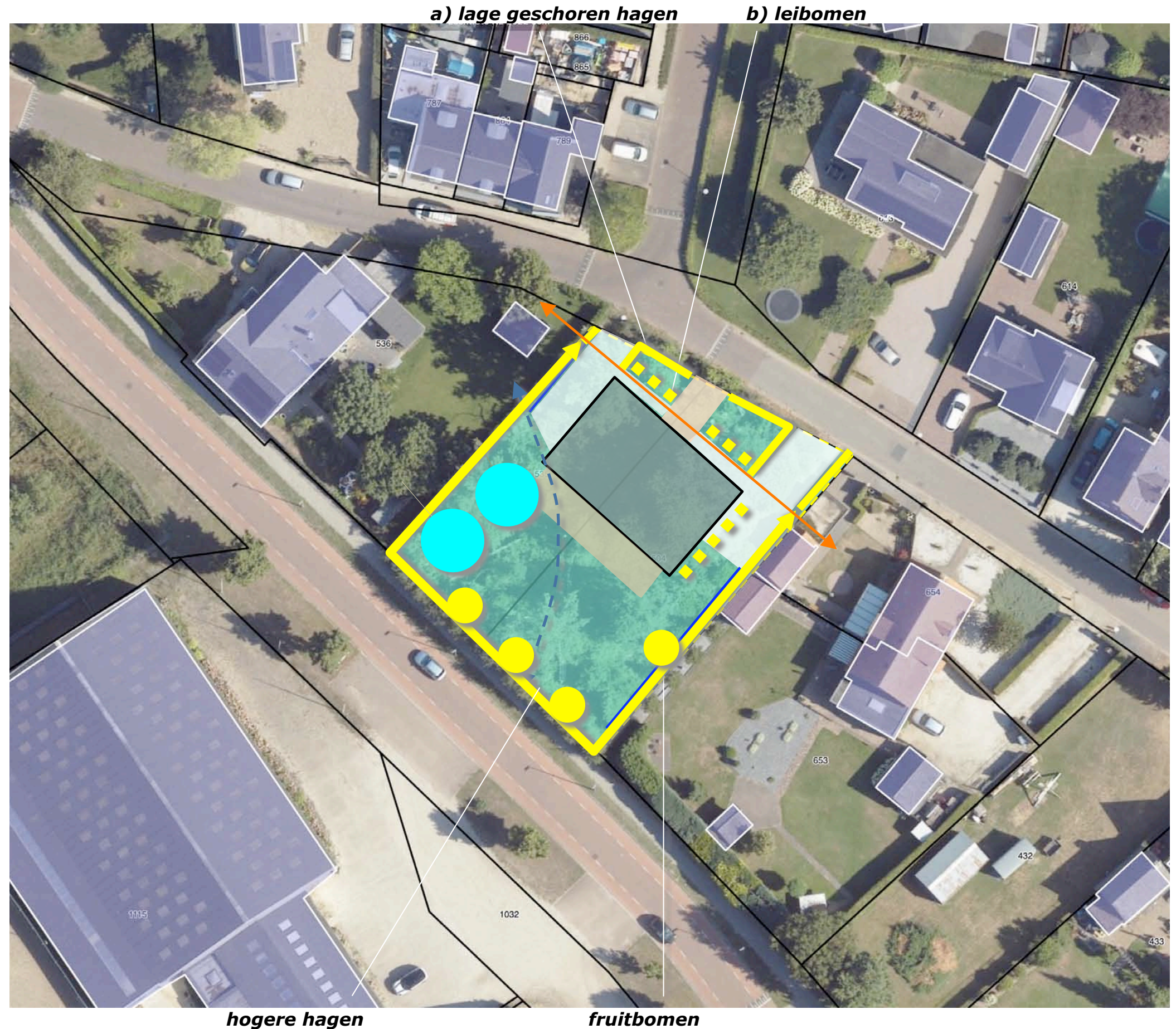
overdekt terras

CONCEPT

Het concept voor de inpassing en kwaliteitsbijdrage omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen;

- a) lage hagen ter hoogte van de voortuin aan de noordoostkant,
- b) leibomen aan de straatkant en zuidoostkant,
- c) manshoge hagen aan de noordwestkant, zuidoostkant en zuidwestkant,
- d) fruitbomen aan de zuidwestkant van het plangebied.

De aanplant zal worden gerealiseerd middels de aanplant van plantmateriaal in een stevige maat bij aanplant.



BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 beukenhagen,
- B1 leilindes,
- H2 hagen van hulst,
- V1 fruitbomen.

richtlijnen aanleg

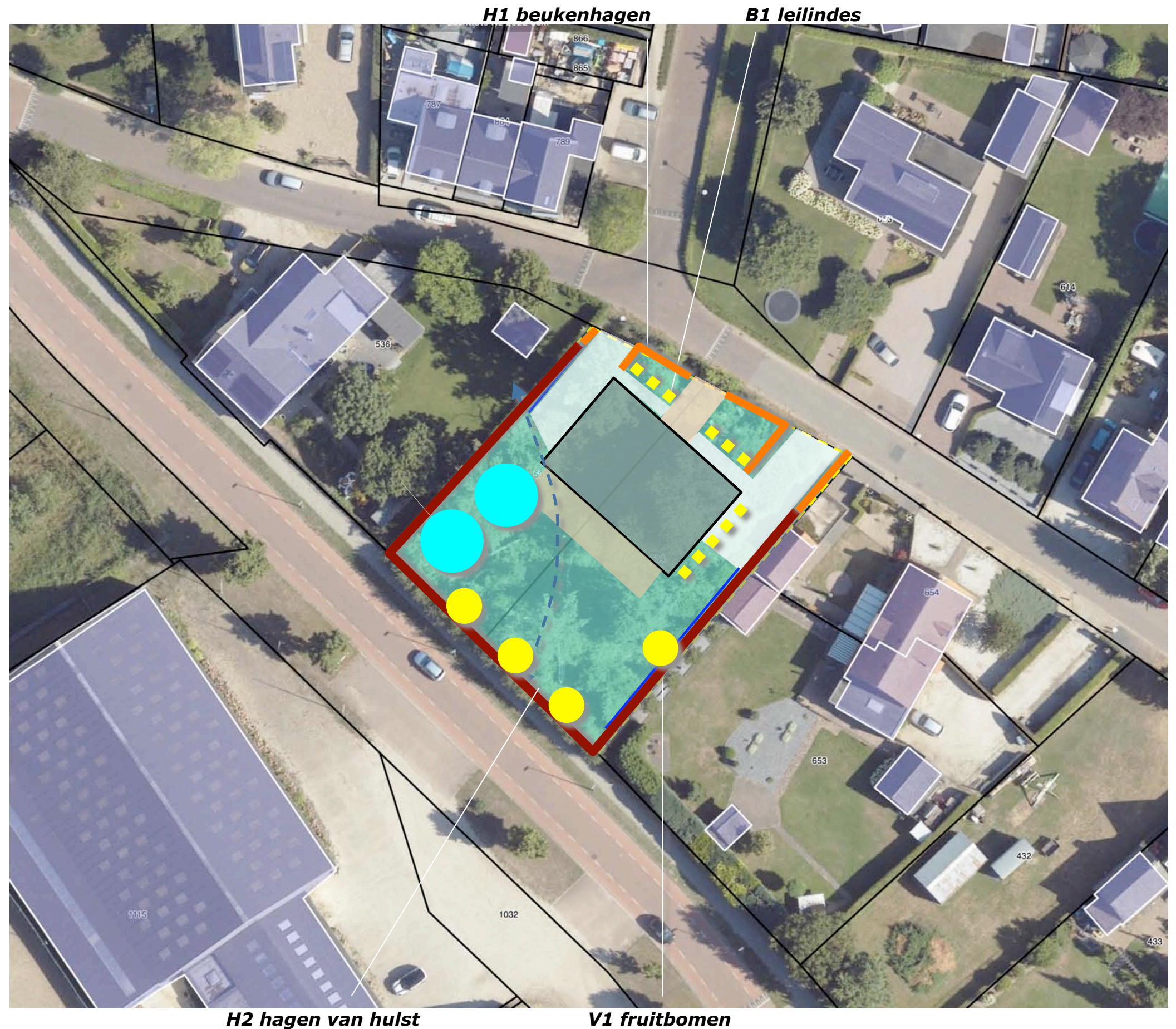
Betreffende de aanleg en het beheer zijn verder navolgende richtlijnen te hanteren:

H1 De beuken hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 60/80 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 80-100 cm.

B1 De leilindes zijn aan te planten in de omvang 22/24 cm. De lindes zijn jaarlijks te snoeien.

H2 De hulsthagen aan te planten in de omvang 150/180 cm. Per meter zijn 3 stuks aan te planten. De hagen zijn in stand te houden op 180-200 cm.

V1 De fruitbomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen zijn jaarlijks te snoeien.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		H1	B1	H2		V1
Omvang bij aanplant		60/80	22/24	150/180		16/18
Plantverband		4 p/m	nvt	3 p/m		
Omvang van het element		25 m	11 st	105 m		4 st
Acer campestre	veldesdoorn				APPELS	Brabantse bellefleur
Acer pseudoplatanus	esdoorn					Dubbele bellefleur
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lemoenappel
Alnus glutinosa	zwarte els					Keuleman
Alnus incana	witte els					Schone v. boskoop
Amelanchier lamarckii	krenteboompje					Sterappel
Betula pendula	ruwe berk				PEREN	Beurre Alexandre Lucas
Betula pubescens	zachte berk					Clapp's favourite
Carpinus betulus	haagbeuk					Conference
Castanea sativa	tamme kastanje					Gieser wildeman
Cornus mas	kornoelje, gele					Nrd holl suikerpeer
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					Zoete brederode
Corylus avellana	hazelaar				KERSEN	Bigareau Napoleon
Crateagus monogyna	meidoorn					Early rivers
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					Koningskers
Fagus sylvatica	gewone beuk	100				Merton premier
Fagus s. 'Atropurpurea'	rode beuk					Merton premier
Fraxinus excelsior	es					Puther dikke
Juglans regia	okkernoot					Sch. spätke knorpelkirsch
Ligustrum vulgare	liguster				PRUIMEN	Belle de Louvain
Ilex aquifolium	hulst			315		Hauszwetsche
Populus nigra	zwarte populier					Mirabelle de nancy
Populus tremula	ratepopulier					Monsieur hatif
Populus trichocarpa	balsempopulier					Opal
Prunus avium	zoete kers					Reine claud verte
Prunus padus	vogelkers					Victoria
Prunus spinosa	sleedoorn				Totaal	4
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		11			
Viburnum opulus	gelderse roos					
Totaal		100	11	315		

RAMING AANLEGKOSTEN

De aanlegkosten van de ter plaatse en op het erf waarvan het plangebied momenteel deel van uit maakt te leveren kwaliteitsbijdrages in de vorm van groen zijn (inclusief btw, inboet en een stukje aanlegbeheer in de vorm van de noodzakelijke vormsnoei na aanplant) begroot op een bedrag van 30511 euro. Daarmee wordt het conform de structuurvisie woningbouw in kernen te vragen normbedrag van 2x15.000 = 30.000 euro ruimschoots overschreden.

	Eenheid	Prijs/eenheid	Hoeveelheid	Subtotaal	ex btw	btw	incl
VOORBEREIDINGEN EN GRONDWERK (21% btw)							
Doorspitten en verbeteren plantsleuf voor de haag H1	m1	20	25	500			
Doorspitten en verbeteren plantsleuf voor de haag H2	m1	20	105	2100			
Doorspitten en verbeteren plantgaten voor de bomen B1	st	100	11	100			
Doorspitten en verbeteren plantgaten voor de bomen V1	st	100	4	400			
Subtotaal				3100	3100	651	3751
LEVEREN BEPLANTING (9% btw)							
Leveren van H1	st	7	100	200			
Leveren van H2	st	15	315	4725			
Leveren van de bomen B1	st	300	11	3300			
Leveren van de bomen V1	st	100	4	400			
Subtotaal				8625	8625	776	9401
PLANTEN (21% btw)							
Aanplanten en verzorgen van de 1e snoei van H1	st	9	100	900			
Aanplanten en verzorgen van de 1e snoei van H2	st	12	315	3816			
Aanplanten B1 (incl. Leveren en aanbrengen verankering + geleiding)	st	300	11	3300			
Aanplanten V1 (incl. Leveren en aanbrengen verankering + bescherming)	st	150	4	600			
Subtotaal				8616	8616	1809	10425
OVERIGE KOSTEN (21% btw)							
Inboet	pm	1	1	2231			
Opstellen van het plan / begeleiding uitvoering	pm	1750	1	1750			
Onvoorzien	stp	1750	1	1750			
				5731	5731	1203	6934
TOTAAL					26072	4439	30511