

ten behoeve van de paardenhouderij voor Arabische volbloeden
met renbaan, stadmolen, paddock, paardenspa en dergelijke
aan de Zonkampweg 1 te 6235NH Ulestraten gemeente Meerssen

Opdrachtgever: De familie Penders

Bijlage I Landschappelijke inpassing bedrijfskavel

INLEIDING

De familie Penders heeft met indiening van een planvoorstel een aanzet gegeven voor de legalisatie van het bedrijf binnen het kader van een door de gemeente te voeren ruimtelijke procedure .

Ten gevolge daarop heeft op 27 juni 2016 overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Meerssen en de adviseur van de familie Penders.

De gemeente heeft aangeven, dat aanvullend meer duidelijkheid gewenst is omtrent de wijze waarop de ontwikkeling inpasbaar is in het landschap.

Voorts wenst de gemeente enig inzicht te hebben in de situering, hoogtes, kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing.

Deze productie beoogt op deze vragen een antwoord te geven.

LIGGING

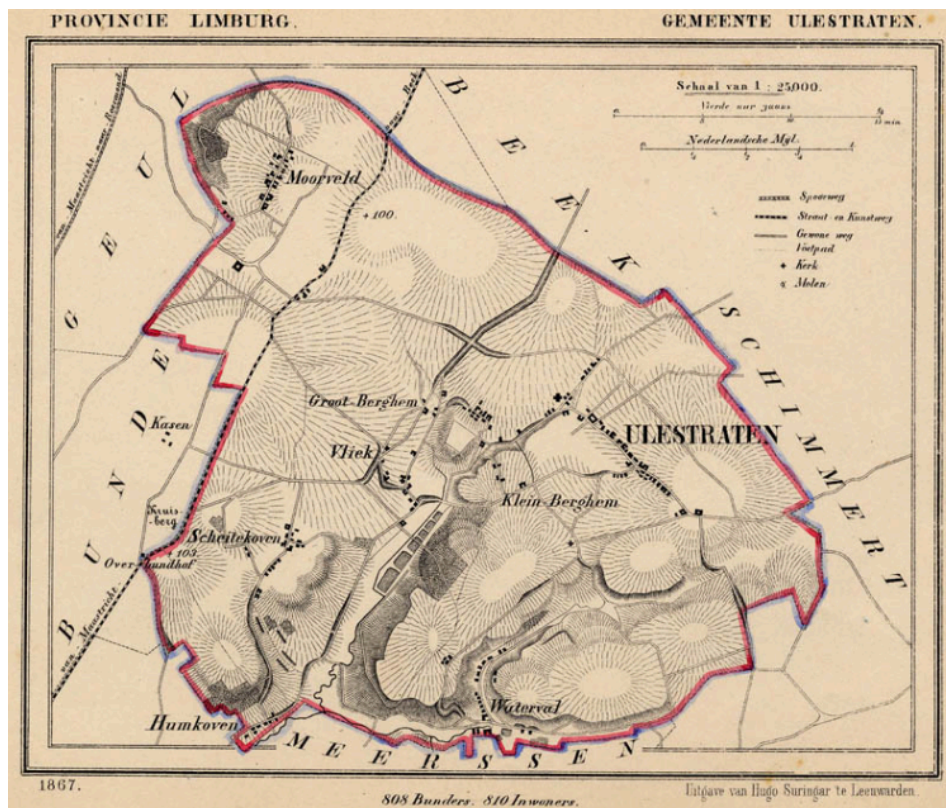
Het plangebied van het bedrijf Penders is gesitueerd aan de Zonkampweg in de gemeente Meerssen, ten noordwesten van de kern Ulestraten. Het bedrijf is centraal gepositioneerd op de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



HISTORIE

Het plangebied is gesitueerd op een hooggelegen plateau. Het gebied is rond 1980 in ontwikkeling gekomen in het kader van een algehele uitplaatsing van het bedrijf aan Genzon te Ulestraten, gemeente Meerssen.

Uit onderstaande topografische kaart van 1867 en nevenstaande meest actuele kaart blijkt het patroon van de hoofdwegen van de omgeving met uitzondering van Pastoor van Eijsstraat nog vrij identiek te zijn.



RUIMTELIJK GROENKADER

Het groenkader van de omgeving wordt gevormd door:

- een door het bedrijf zelf ingerichte groene zone van bomen en struweel aan de zuid- en noordoostelijke zijde van het bedrijfsperceel;
- een vrij groot perceel naaldbomen aan de overzijde daarvan meer bepaald aan de andere zijde van de Zonkampweg;
- een kleiner naaldbos aan de noord-noordwest zijde en
- pal noord een waterbuffer aan de Pastoor van Eijsstraat met de aanzet van een groenontwikkeling;
- aan de zuidzijde zijn nauwelijks groenstructuren zichtbaar.



KADASTRALE CONTOUREN

Het inpassingsgebied betreft een deel van het rood gemarkeerde gebied, dat in eigendom verkeert van de familie Penders.



UITGANGSSITUATIE

Het plangebied is momenteel in gebruik als bedrijfslocatie en grasland.

Het maaiveld van het plangebied wordt gekenmerkt door een licht dalend verloop in noordwestelijke richting. De in de meest uiterste hoek van het perceel gelegen paddock ligt daardoor in een natuurlijke laagte. Voor het overige vormt het perceel met het plateau een vrij vlak geheel. Naar het zuiden loopt het maaiveld licht omhoog. (zie hoogtelijnen topografische kaart)

BELEVING

Het plangebied is in een openlandschap gelegen. De locatie kan slechts worden waargenomen vanaf het Noorden (Pastoor van Eijsstraat) en licht vanaf het zuiden komende over de Zonkampweg. Door de bestaande groensingel kan het bedrijf niet worden gezien komend vanuit het noorden over de Zonkampweg.

Naar het oosten is het plateau licht opgaand en vormt het een aangesloten agrarisch gebied met grote percelen laagstamfruit. De woongclusters Oensel en Kruis te Schimmert liggen op circa anderhalve kilometer afstand. Vanaf die zijde is de locatie niet waarneembaar.

De westkant is geheel afgeschermd door de aanwezige begroeiing van de groensingels en het daar tegenover gelegen naaldboombos.

Zicht vanuit noorden Pastoor van Eijsstraat



Zicht vanuit zuidwesthoek Zonkampweg



Zicht vanuit noordoosthoek Zonkampweg



Zicht op Zonkampweg vanaf entree



Zicht op voorterrein



Zicht vanuit bedrijfslocatie op groene singel



Zicht vanaf bedrijfslocatie op belendende paardenhouderij



INPASSINGSPLAN

Het inpassingsplan zoekt aansluiting bij het bestaande groene kader van de locatie en de omgeving. Dit kader bestaat uit diverse soorten loof- en naaldbomen.

1. De houtsingel langs de Zonkampweg

Een eerste groene wand vormt de houtsingel langs de Zonkampweg. Deze bestaat uit diverse bomen en struweel. Bezien vanaf de zuidkant van het perceel treffen we naar het noorden toe de navolgende bomen aan: Een groepje groene hulst met een jonge notenboom, enkele cipressen, een groene ceder met een viertal blauwe ceders; een linde, groene en blauwe coniferen, een rode beuk, een blauwe ceder, een magnolia, een linde, een groene ceder, een aantal sparren en blauwe coniferen en een drietal treurdennen. Deze variatie van bomen geeft met het aanwezige struweel van onder andere boerenjasmijn, onechte laurier en vlinderstruiken een aantrekkelijke kleurstelling.

Aan de voorkant van deze houtsingel staat nog een rij van circa 10 tot 15 Italiaanse populieren vanuit de allereerste aanplant. Deze populieren hebben weliswaar last van takbreuk, maar worden een aantrekkelijk cultuurhistorisch element gevonden. Deze houtsingel behoeft wat dunning en onderhoud. Wel is het gewenst op termijn de exoten te vervangen door inheemse soorten. Ter hoogte van het te realiseren woongebouw is een gepaste mate van doorkijk onder de boomkronen toegestaan.

Aan de zuidzijde van de Zonkampweg kan het zicht op de bedrijfslocatie eveneens diffuser worden gemaakt. Opdrachtgever heeft een overeenkomst met de eigenaar van het belendende akkerperceel omtrent een grondruil van 1,6 ha grond. Deze overeenkomst heeft nog geen uitvoering gekregen vanwege een lopend pachtcontract. De termijn van verkrijging van de grond is daarmee onzeker. Opdrachtgever zal de voorgestelde aanplant derhalve op eigen grond realiseren. Deze wordt gerealiseerd door de aanplant van een haag van beuk in combinatie met loofbomen.



2. Houtopstand aan noordzijde van de entree

De linkerzijde van de entree wordt gemarkeerd door een dichte haag van bonte hulst. Achter deze haag staat een houtopstand die met uitzondering van een notenboom uitsluitend bestaat uit een 20-tal sparren. Achter deze houtopstand wordt de haag van bonte hulst over een lengte van circa 60 meter voortgezet (zie foto hiernaast).

Geadviseerd wordt om deze sparren en een aantal sparren aan de andere zijde van de entree te verwijderen. Als zo te noemen poortbomen wordt geadviseerd aan beide zijde van de entree een rode beuk te plaatsen. De notenboom wordt gerespecteerd. Verder zullen voor de verscheidenheid daaraan een paar loofbomen worden toegevoegd. De voorziening voor tijdelijke hooiopslag wordt verplaatst naar een definitieve voorziening op de bouwkegel.

Entrée



3. Bedrijfskavel

In het beplantingsplan zijn voor de volledigheid maten opgenomen voor de aanduiding van de bouw- en bedrijfskavel. Met A. is de breedte aangeduid van het noordelijk perceel van ca 19,50 m1. De noordelijke bouwkavelgrens loopt evenwijdig aan de noordelijke perceelsgrens. De verdere bedrijfskavelgrens is met de afstand D. (45 m1) eveneens evenwijdig aan de perceelsgrens De breedte B. ten zuiden van de bedrijfsloods is 7,50 m1. De zuidelijke perceelsgrens is vervolgens evenwijdig aan de gevellijn ingetekend. Ten behoeve van de projectie van de toekomstige woning is een maat aangehouden van 12 bij 12 m1. De afstand C. bedraagt 27 m1.

De houtopstand op de bouwkavel is niet geïventariseerd, omdat deze beplanting reeds kan wijken op grond van bestaande bouwrechten.

Voor de geprojecteerde inbedding van de bedrijfskavel is het wenselijk aansluiting te zoeken bij dan wel een goed evenwicht te vinden in de bestaande structuren door middel van een variatie van haagstructuren in combinatie met bomen, welke tevens landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoord zijn.

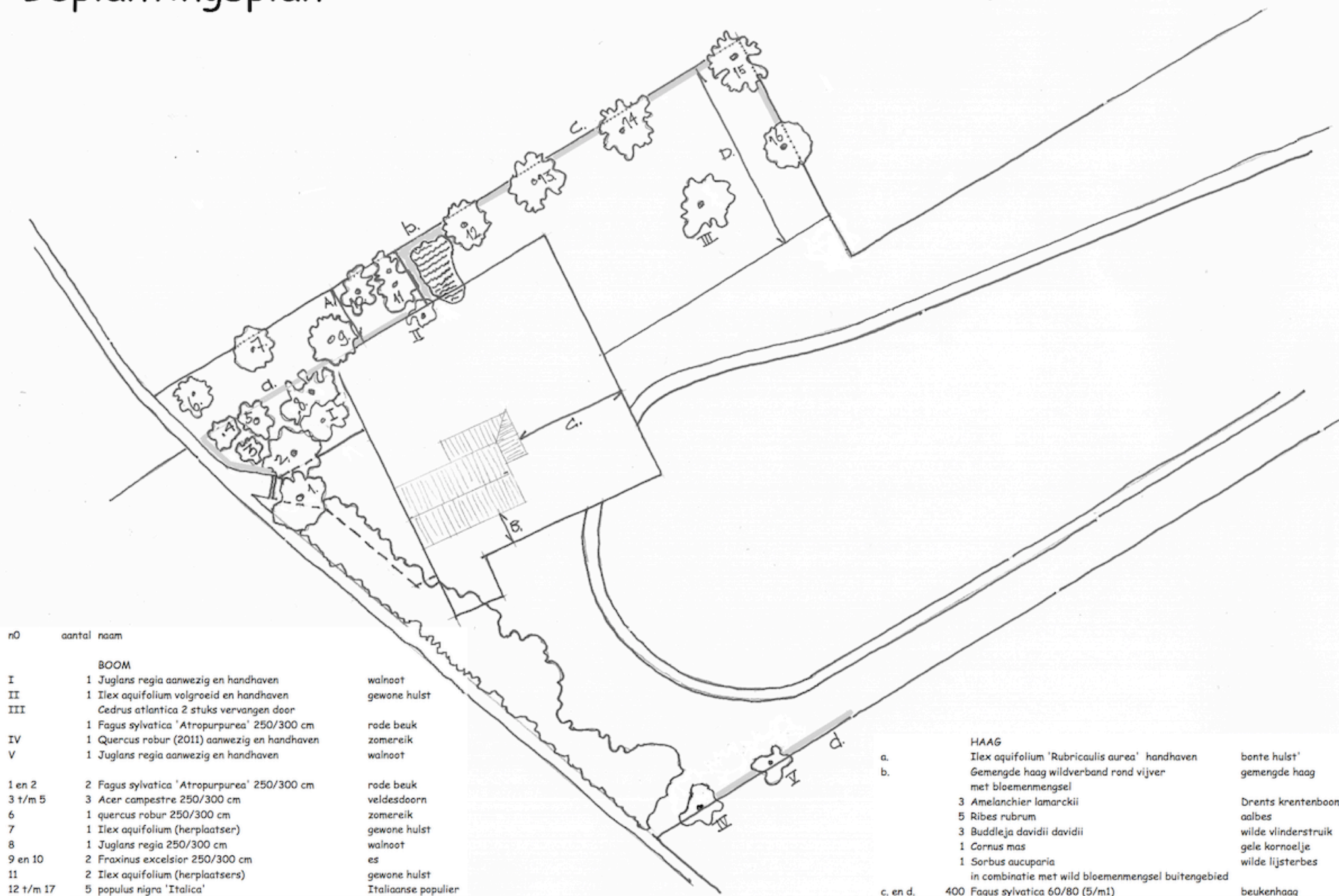
De bestaande haagstructuur van bonte hulst in de perceelsgrens wordt door opdrachtgever bijzonder gewaardeerd vanwege het onderhoudsgemak en de dichte structuur. Verder aanplant van bonte hulst vindt landschappelijk geen waardering. Voor en achter deze haag zullen nieuwe bomen worden geplant. De aanwezige walnoot en groene hulst (boom) worden behouden. In overleg met de opdrachtgever is er voor gekozen om een haag voort te zetten aan de noordzijde van de bedrijfskavel. De voorkeur van initiatiefnemer ging uit naar een haag van groene hulst in combinatie met loofbomen. Uiteindelijk is echter gekozen voor een niet aaneengesloten haag met wisselende lengten en openingen op die locaties waar een populier is gepland om zodoende een wat losser natuurlijker landschappelijk beeld te laten ontstaan. De populier geeft meer landschappelijk tegenwicht en daardoor neer balans in het ontwerp.

Rond de waterbuffer is gekozen voor een meer gevarieerde beeld van struiken in combinatie met de inzaai/inplant van meerjarige bloemzaden/planten. Op verzoek van de opdrachtgever worden in de

hagen geen doornsoorten toegepast.

In navolgend beplantingsplan is de beoogde beplanting nader uitgewerkt.

Beplantingsplan



UITGANGSPUNTEN BEBOUWING

De bouwkaavel is bepaald door historische gegevensheden. De projectie van de woning is gebaseerd op bedrijfsmatige overwegingen. Deze projectie geeft zowel zicht op de entree als op de trainingsfaciliteiten. Van daaruit is maximaal en continue toezicht op het bedrijfsgebeuren het meest geborgd.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied. Naar analogie van die systematiek zal aan de bouwkaavel een functieaanduiding bedrijfswoning aan de plankkaart moeten worden toegevoegd voor de geprojecteerde locatie.

Onder artikel 4.2.3 zijn bouwregels opgenomen met betrekking tot de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen. Opdrachtgever kan zich met deze regels qua bouwhoogten etcetera verenigen. Projectie en uiterlijke vormgeving is daarmee gekaderd.

Het materiaalgebruik van de woning is nog niet nader bepaald. Opdrachtgever acht in de gegeven omstandigheid de toepassing van materialen ter zijner tijd zeer wel een afweging voor Welstand.

Afbouw van het exterieur van het hoofdgebouw heeft om uiteen lopende redenen geen voorrang gekregen. Het hoofdgebouw heeft dringend onderhoud nodig aan het dakvlak. In dat kader zal het overige exterieur (voegwerk, schilderwerk) in zijn geheel onder handen worden genomen.

Voor het dakvlak wil opdrachtgever de recent gebruikte dakbedekking bij alle bedrijfsgebouwen doorzetten. Het gebruikte materiaal betreft sendzimir verzinkt staal met een profielhoogte van 35 mm en een bordeauxrode polyester coating (zie foto hiernaast)

