

Elzenstraat 14

Middelaar

Inrichtingsplan en beplantingsplan





PROJECT

Inrichtingsplan en beplantingsplan Elzenstraat 14

Gemeente Mook en Middelaar

Projectnummer: 43.30.01

INITIATIEFNEMER

G. Franssen

Elzenstraat 12

6587 AE Middelaar

OPSTELLER

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Erwin Stevens

T (026) 35 23 125

E erwin.stevens@buro-sro.nl

DATUM

17 april 2018

Inhoud

1. Inleiding	5	6. Beplantingsplan	23
2. Bestaand beleid	6	6.1 Te behouden/ te verwijderen bebouwing en beplanting	23
2.1 Structuurvisie Mookerplas en omgeving	6	6.2 Beplantingsplan	23
2.2 Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving	7	7. LKM-berekening	29
2.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)	8		
2.4 Stedenbouwkundig advies Gelders Genootschap	9		
3. Ruimtelijke analyse	10		
3.1 Historische ontwikkeling	10		
3.2 Huidige situatie	12		
3.3 Landschappelijke kenmerken (bron: advies GG april 2012)	14		
4. Ontwerpprincipe	15		
5. Inrichtingsplan	16		
5.1 Verkavelingsopzet	16		
5.2 Bouwmassa en architectuur	18		
5.3 Groen	20		



uitsnede luchtfoto met globale ligging plangebied

1. Inleiding

Aan de Elzenstraat 14 in Middelaar bevindt zich een voormalige kwekerij met de bijbehorende agrarische bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning. De bedrijfsactiviteiten zijn al meer dan 10 jaar beëindigd.

De nieuwe eigenaar van het perceel heeft het voornemen om het terrein te herontwikkelen. Op het westelijke perceelsdeel is een nieuwe woonkavel gedacht. Op het oostelijk perceelsdeel staat de voormalige bedrijfswoning die als kantoor wordt ingericht. Hierbij is een bijgebouw voor de stalling van materieel gepland. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu worden aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen op het perceel.

2. Bestaand beleid

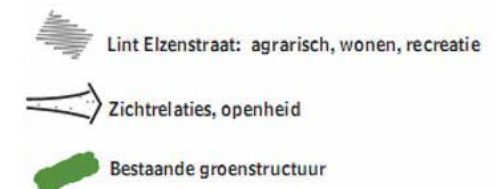
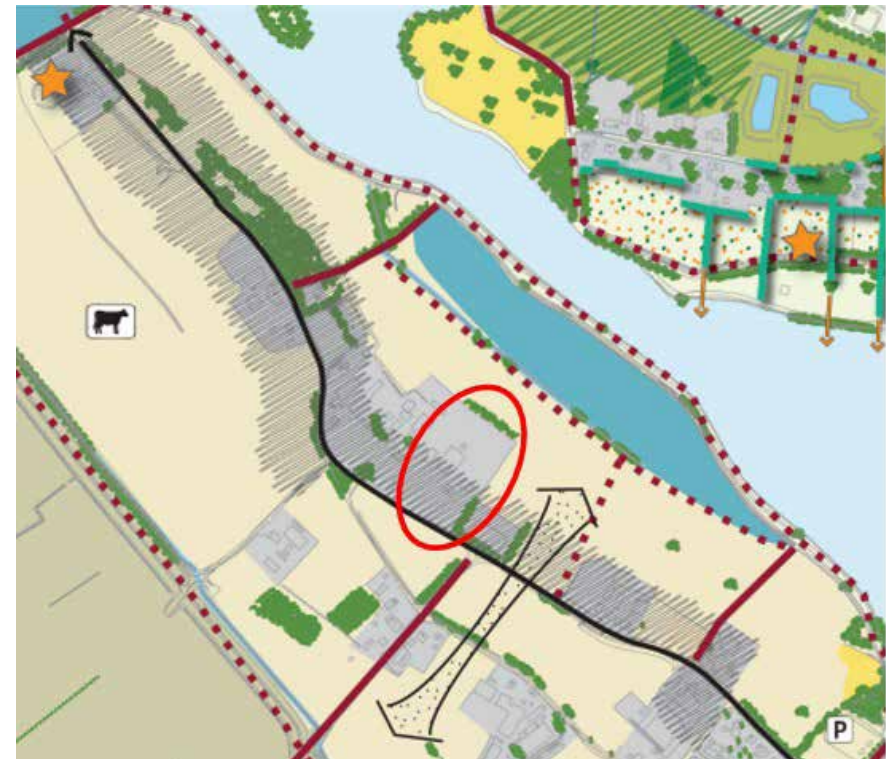
Voor de herontwikkelingsopgave van het perceel Elzenstraat 14 zijn een aantal beleidsstukken van belang:

2.1 Structuurvisie Mookerplas en omgeving

Op 19 november 2009 heeft de gemeenteraad van Mook en Middelaar de 'Structuurvisie Mookerplas en omgeving' vastgesteld. Met het vaststellen van de structuurvisie zijn de ontwikkelingsrichtingen voor de kernen Middelaar, Plasmolen en de omgeving van de Mookerplas vastgelegd. Bijgevoegd een uitsnede van de visiekaart met rood omcirkeld het plangebied.

Op basis van de structuurvisie gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- Het lint Elzenstraat is bedoeld voor een menging van de functies agrarisch, wonen en recreatie.
- De zichtlijn ten oosten van Elzenstraat 12 dient behouden te blijven.
- Het open agrarisch cultuurlandschap in het buitengebied dient behouden te worden.
- Beter en veiliger ontsluiten van het buitengebied voor langzaam verkeer.



uitsnede visie Mookerplas en omgeving

2.2 Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving

Het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving (vastgesteld op 25 januari 2012) is een aanvulling op de Structuurvisie Mookerplas en omgeving, en schept meer duidelijkheid over de manier waarop de uitvoering gestalte krijgt en over de wijze waarop het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt toegepast. De algemene lijn is dat de toepassing van het Kwaliteitsmenu een bijdrage moet leveren aan de verbetering van de bestaande ruimtelijke en functionele omgevingskwaliteit, zonder dat de 'economische' dynamiek onnodig in de weg wordt gestaan.

Bij voorkeur vindt de kwaliteitsverbetering plaats op eigen terrein. Voor deze locatie mogelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen op eigen terrein zijn:

- Realisering nieuw groen en landschap;
- Sloop van bebouwing (en schuren);
- Verwijderen verharding
- Verwijderen gebiedsvreemde beplanting

2.3 Landschapsonwikkelingsplan (LOP)

Het Landschapsonwikkelingsplan is een belangrijk hulpmiddel van de gemeente voor het garanderen en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Op basis van het landschapsonwikkelingsplan is de locatie gelegen in het deelgebied 'overgangszone'. Dit is de zone tussen de stuwwal en de Maasuitwaarden. Navolgend een uitsnede van de visiekaart van het landschapsonwikkelingsplan met de locatie rood omcirkeld.

Het landschapsonwikkelingsplan formuleert geen specifieke eisen voor de locatie van het plangebied. Voor het aangrenzende gebied, net buiten het plangebied (oranje aanduiding op visiekaart) gelden de volgende eisen:

- De locatie ligt nabij een markante aardkundige overgang (oranje aanduiding op de visiekaart). Hier dient het kenmerkende open karakter van het gebied tussen Mook en Plasmolen behouden te blijven, zodat zicht op de stuwwal, het Maasdal en de Mookerplas niet wordt aangetast.
- Op de erven wordt de bebouwing gedeeltelijk aan het zicht onttrokken door robuuste singels en hagen.
- Voor de nabijgelegen Eindweg is behoud van de karakteristieke openheid/zichtlijn gewenst (paarse pijl op visiekaart).



uitsnede visiekaart LOP

2.4 Stedenbouwkundig advies Gelders Genootschap

Het Gelders Genootschap heeft op verzoek van de gemeente Mook & Middelaar in april 2012 in het kader van de beoogde herontwikkeling een stedenbouwkundig advies uitgebracht. In het advies zijn ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd voor herontwikkeling naar woningbouw.

In augustus 2013 is door het Gelders Genootschap een aanvullend advies uitgebracht. Dit aanvullende advies richt zich op een herontwikkeling naar 4 woon-werkkavels op het perceel Elzenstraat 14.

De ruimtelijke uitgangspunten die in beide adviezen zijn geformuleerd zijn bij het ontwerp voor de herontwikkeling betrokken. Daarnaast is een eerste schetsontwerp besproken met het Gelders Genootschap. De gedane aanbevelingen zijn in het voorliggende inrichtingsplan verwerkt.



optimalisatiesuggestie herontwikkeling: bron advies GG aug 2013

3. Ruimtelijke analyse

3.1 Historische ontwikkeling

In 1872 staat er nauwelijks bebouwing aan de Elzenstraat. De bebouwing staat voornamelijk op de rivierduin ten zuid oosten van de Elzenstraat. Wel is te zien dat het plangebied op een verhoging ligt en in gebruik is als akker. De verkaveling is te herleiden aan de kavelgrensbeplanting die in de kaart zichtbaar is. Deze staat (deels) haaks op de Elzenstraat.

Tot aan 1970 verandert er niet veel in de Elzenstraat. Tussen de jaren '60 en '70' wordt er op de hoek van de Dorpsstraat en de Elzenstraat een kleine dorpsuitbreiding gerealiseerd. Daarnaast ontstaat er bebouwingsserven aan de Elzenstraat. De erven zijn gesitueerd op de hoger gelegen gronden. De hoger gedeeltes zijn herkenbaar aan de donker groene kleur ten opzichte van de licht groene kleur. De kavelgrensbeplanting is de loop der jaren minder zichtbaar geworden.



topografische kaart 1872 (topotijdreis.nl)



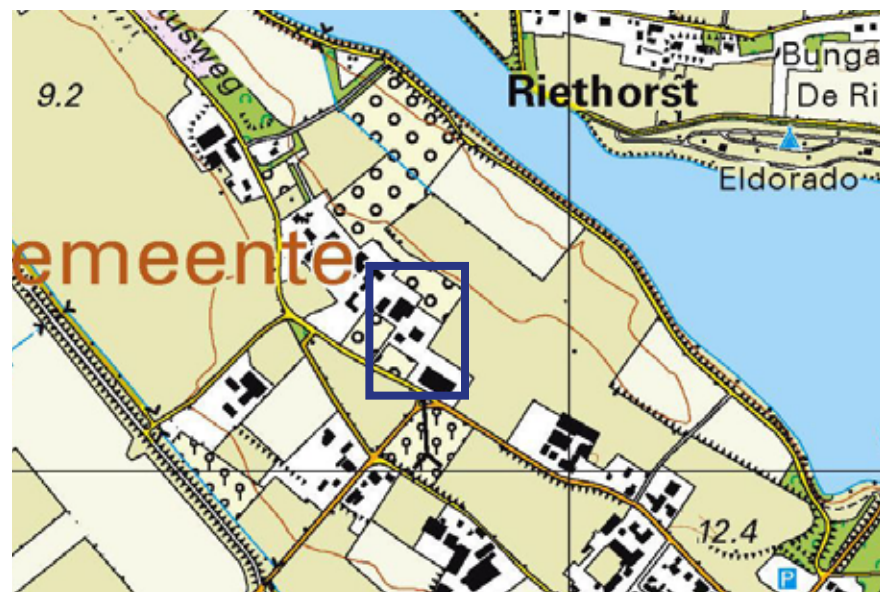
topografische kaart 1970 (topotijdreis.nl)

Rond 1970 is de Mookerplas gegraven. Daarnaast is de loods op het perceel Elzenstraat 12 zichtbaar op de kaart.

In 2000 wordt de bebouwing aan de Elzenstraat verder verdicht. De huidige bebouwing binnen het plangebied wordt nu ook zichtbaar.



topografische kaart 2000 (topotijdreis.nl)



topografische kaart 2016 (topotijdreis.nl)

3.2 Huidige situatie

De Elzenstraat is gelegen in het buitengebied van het dorp Middelaar. De straat sluit aan de oostzijde aan op de hoofdontsluiting van het dorp, namelijk de Witteweg. Aan de westzijde gaat de Elzenstraat over in de Lambertusweg. De zijwegen Dwarsvoort en de Elzensteeg aan de noordkant van de Elzenstraat komen uit op de Mookerplas. Aan deze plas bevinden zich een aantal campings en dagrecreatie.

De Elzenstraat heeft een open karakter met een afwisseling van agrarische percelen en bebouwingsclusters. Ter plekke van het plangebied is aan de

Elzenstraat een bebouwingslint aanwezig van woningen en enkele bedrijven. Deze bebouwing ligt op een oude rivierduin waardoor sprake is van een glooiend en groen landschap.

In de huidige situatie staan op het perceel Elzenstraat 14 vier vervallen schuren en de voormalige bedrijfswoning van de kwekerij. Deze staan op het hoger gelegen gedeelte van het gebied, op de rivierduin. Daarnaast is er nog veel doorgeschoten kweekgoed (kerstbomen) van de voormalige kwekerij aanwezig. De omvang van de bebouwing op de kavel Elzenstraat



bestaande schuur



bestaande bomen, links fruitbomen en rechts linde

14 is beperkt zichtbaar door de forse aanplant van naaldbomen. Wel is de woning hoger op het rivierduin goed te zien evenals het oplopen van het terrein voor het pand.

Het naastgelegen perceel Elzenstraat 14a wordt momenteel herontwikkeld tot woonlocatie. Voor dit perceel is een landschapsplan opgesteld. Hiermee zal met de uitwerking van voorliggend plan rekening worden gehouden.



bestaande bedrijfswoning

Aan de oostzijde ligt het bedrijf Asfaltbouw dat eigendom is van initiatiefnemer. Op het terrein staat naast een loods, een noodgebouw dat dienst doet als kantoor. Na realisering van het plan zal het kantoor verhuizen naar de voormalige bedrijfswoning van Elzenstraat 14. Een deel van het materieel zal gestald worden in de te bouwen schuur op het perceel Elzenstraat 14.



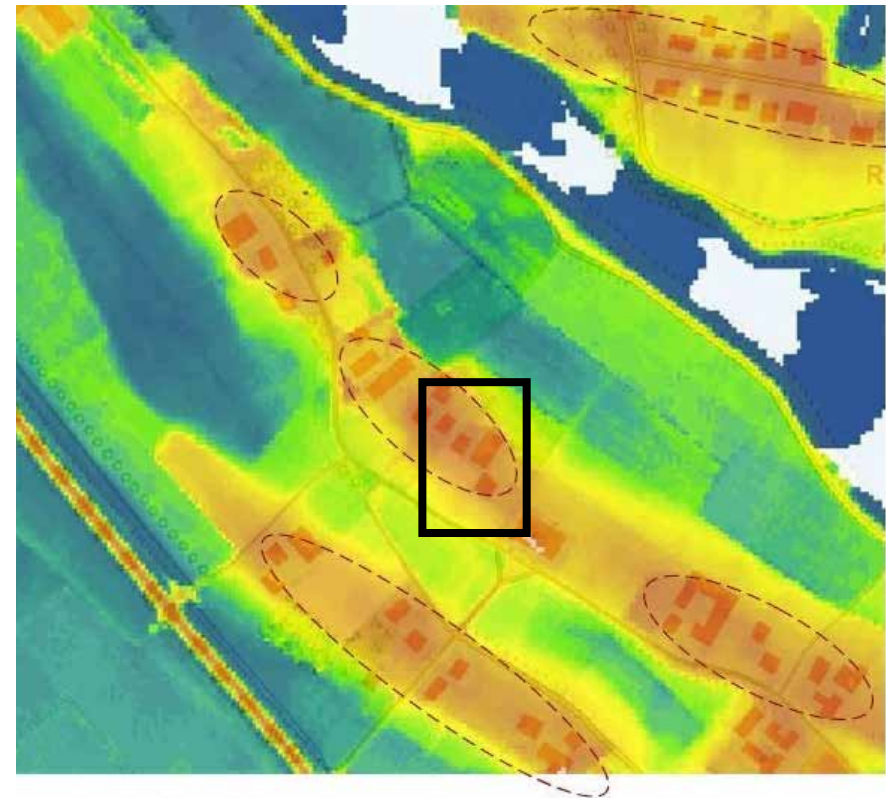
bestaande schuren

3.3 Landschappelijke kenmerken (bron: advies GG april 2012)

De rivierduinen met daartussen gelegen voormalige stroomgeulen zijn structurerend voor het landschap. Er is sprake van een licht glooiend landschap met enkele meters hoogteverschil. Bebouwing is geconcentreerd op de hoger gelegen gronden van de rivierduinen. Samen met de erfbepanting vormen ze gesloten clusters in een landschap, dat verder relatief open is. Tussen de clusters door zijn er waardevolle doorzichten, zoals van de Elzenstraat naar de Mookerplas. Anderzijds dreigen deze doorzichten dicht te slibben door toename van beplanting en bebouwing.

Verder is in het gebied ook beplanting aanwezig die een natuurlijke markering van de grond eigendommen markeert, veelal zijn dit enkele bomen die lineair op de kavelgrenzen of langs wegen staan. Ter hoogte van het plangebied is aan de Elzenstraat gedeeltelijk een laanstructuur aanwezig langs de weg. Op de achterperceelsgrens is een rij eikenbomen met enige onderbeplanting aanwezig.

Het gesloten karakter van de begroeiing van het plangebied voegt zich slecht in de omgevingskarakteristiek, die opener is en opgebouwd uit forse boomkronen met onderbegroeiing. Dit soort begroeiing staat vooral langs kavelgrenzen en wegen. Verder is beperkte beplanting aanwezig op de rivierduinen, zodat de randen ervan goed te ervaren zijn.

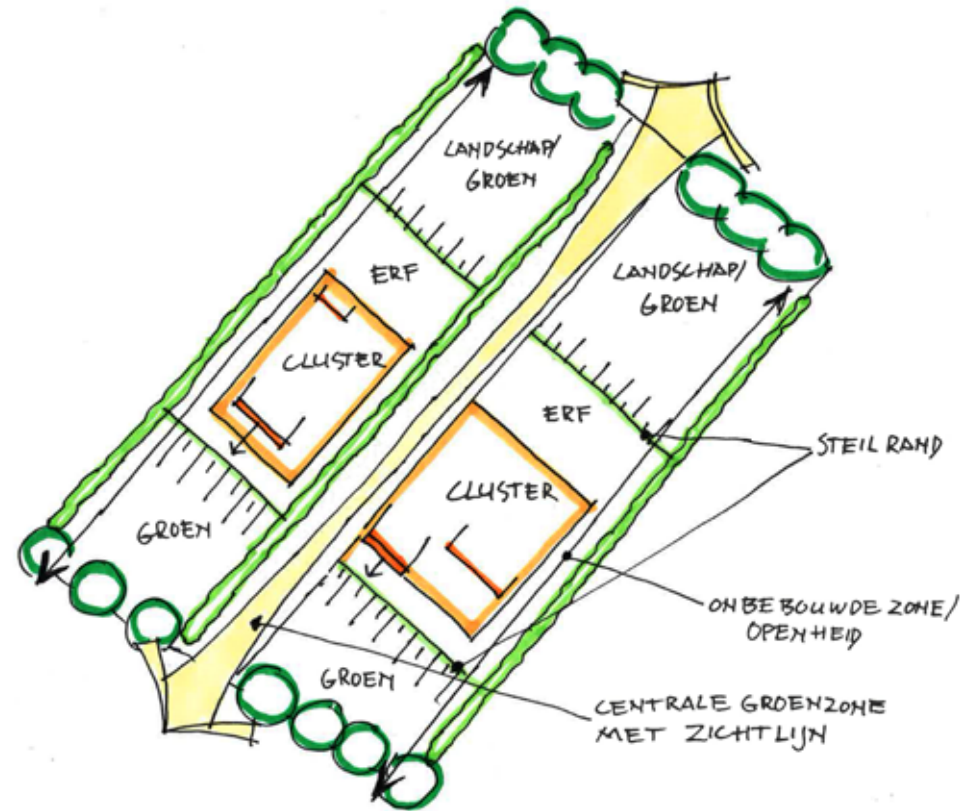


Indicatie rivierduinen door projectie van hoogtes (in kleur) op de topografische kaart met bebouwingsclusters (rode cirkels)

4. Ontwerpprincipe

Op basis van de ruimtelijke analyse van het plangebied en het geformuleerde beleid, met name de beleidsadviezen van het Gelders Genootschap, zijn een aantal ontwerpprincipes opgesteld die bij de verdere inrichting van het perceel gehanteerd zijn.

- Toepassing van bebouwingsclusters in het groen
- De bebouwingsclusters liggen boven op de rivierduin begrensd door bestaande steilranden
- Aan de voorzijde en achterzijde is sprake van onbebouwde groengebieden
- Centraal over het plangebied is sprake van een zichtlijn richting de Mookerplas (vanuit structuurvisie Mookerplas gewenst)
- Om de openheid van het bebouwingslint te versterken is sprake van onbebouwde groene zone als overgang naar belendende percelen
- De erfgrenzen aan de voor- en achterzijde zijn gemarkeerde door (bestaande) bomenrijen
- Op de zijdelingse perceelsgrenzen staan vlechthagen die tevens het hoogteverloop benadrukken



ontwerpprincipe

5. Inrichtingsplan

Op basis van de ontwerpprincipes is het bijgaande inrichtingsplan opgesteld. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat er gerefereerd wordt aan het landschappelijke karakter van de omgeving met de kenmerkende afwisseling van bebouwingsclusters en open groene ruimtes.

5.1 Verkavelingsopzet

De bebouwing is gesitueerd in twee bebouwingsclusters op de hoger liggende rivierduin. De clusters liggen op de rivierduin. Daardoor blijft de open groene ruimte aan de voorzijde behouden. Tussen beide clusters is een open groengebied aanwezig met een zichtlijn richting Mookerplas.

De westelijke bebouwingscluster biedt ruimte voor één nieuwe woning met bijbehorende bijgebouwen die achter de woning liggen. Op de oostelijke bebouwingscluster staat de voormalige bedrijfswoning die gebruikt gaat worden als kantoor. Als bijgebouw is een kapschuur aanwezig die ruimte biedt aan stalling van bedrijfsmaterieel. Binnen het bebouwingscluster vinden, met uitzondering van stalling en kantoor, geen bedrijfsactiviteiten plaats.

De kapschuur staat achter de voormalige bedrijfswoning/kantoor en binnen het cluster.

Het parkeren vindt voor beide percelen plaats op eigen terrein uit het zicht achter de woningen. Voor de ontsluiting van de oostelijke cluster doet de bestaande inrit dienst. Dit is een informele halfverharde inrit. De andere cluster wordt ontsloten door een inrit aan de westzijde.

Inrichtingsplan



Legenda

-  nieuwe woning
-  hergebruik bedrijfspwoning als kantoor
-  kapschuur
-  bijgebouw/moestuin
-  inrit
-  vlechthaag
-  parkeren en toegang kelder
-  open ruimte/zichtlijn
-  beukenhaag op steilrand
-  bomenrij op erfgrens met onderbeplanting
-  boomgaard

5.2 Bouwmassa en architectuur

Bouwmassa en oriëntatie

De hoofdgebouwen op de rivierduin zijn gericht op de weg. De overige bebouwing is achter het hoofdgebouw gesitueerd. De nieuwe woning is vrijstaand en heeft een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. De kapschuur achter het kantoor heeft een maximale bouwhoogte van 7,5 meter en een maximale goothoogte van 4,5 meter. De kapschuur is maximaal 250 m² groot.



referentiebeeld woning: massa

Architectuur

De architectuur en uitstraling van de bebouwing sluit aan op de bebouwing uit de directe omgeving. Deze mag modern zijn, zonder dat het contrast met de omgeving te groot wordt.

De uitstraling van de nieuw te bouwen woning en de voormalige bedrijfswoning zijn hierin bepalend. Deze zijn gericht naar de Elzenstraat. De nieuw te bouwen woning verschilt in architectuur duidelijk van de voormalige bedrijfswoning. De nieuwe woning is voorzien van een zadeldak. De nokrichting ligt evenwijdig aan of staat haaks op de Elzenstraat.



referentiebeeld woning: uitstraling

De bestaande woning heeft een zadeldak, waarvan de nokrichting parallel loopt aan de Elzenstraat. De verschillende kapvormen en richting sluiten aan op het beeld van het bebouwingslint. De woningen kennen een ingetogen vormgeving.

De nieuwe schuur zal gerealiseerd worden als een kapschuur met het kenmerkende asymmetrisch zadeldak. De nokrichting van de schuur ligt parallel aan het hoofdgebouw.



referentiebeeld kapschuur: uitstraling en materiaalgebruik

Materiaalgebruik

Het materiaalgebruik van de gevels bestaat uit metselwerk of hout al dan niet met een plint. De daken van de hoofdgebouwen bestaan uit antracietkleurige pannen, bij moderne architectuur kan zink of riet passend zijn. Geschikte kleuren in gedekte tinten passend bij genoemde materialen zijn bruin, grijs, zwart, roodbruin. Gebruik van kunststof (uitstraling) en onnatuurlijke kleuren is niet toegestaan.



referentiebeeld kapschuur: vorm, uitstraling en materiaalgebruik

5.3 Groen

De centrale groene ruimte is open. Ter plekke van deze centrale ruimte bestaat de mogelijkheid om in de toekomst een recreatief wandelpad te realiseren. De open ruimte tussen de bestaande bedrijfswoning en het bebouwingscluster van de nieuwe woonkavel is 18,5m breed, waarvan 8,5m een natuurbestemming krijgt.

De bebouwingsclusters liggen op ruime afstand van de perceelsgrenzen en kennen een minimale verharding. De afstand tussen de bebouwingsclusters en de perceelsgrenzen van Elzenstraat 12 respectievelijk 14a is minimaal 10m breed. Zo ontstaan groenzones die het open karakter van de lintbebouwing aan de Elzenstraat versterken.

De beplanting op het perceel bestaat uit streekeigen soorten (zie beplantingsplan). De groenstrook en de open ruimtes worden begeleid door middel van (deels bestaande) vlechthagen. Deze hagen staan loodrecht op het hoogtereverloop en maken de rivierduin beter zichtbaar. De karakteristiek van de ligging op de rivierduin wordt hiermee benadrukt. De hagen begeleiden tevens de open groenzones en markeren de perceelsgrenzen. De vlechthagen bestaan uit soorten zoals meidoorn, sleedoorn, Spaanse aak en rode kornoelje, die typisch zijn voor het Maasheggenlandschap. Evenwijdig aan het hoogtereverloop zorgen lage hagen voor een perceelsindeling.



referentiebeeld open ruimte met brede haag



referentiebeeld houtwal met eikenbomen

Aan de zijde van de Elzenstraat wordt aangesloten op de bestaande laanstructuur. Dit is een laanbeplanting die bestaat uit eiken. Aan de achterzijde van het plangebied is de bestaande bomenrij van eiken met onderbeplanting als kavelgrensbeplanting versterkt. In de rij zal een eik toegevoegd worden aan de westzijde.

In het open groengebied aan de voorzijde worden solitaire bomen geplaatst. Binnen de bebouwingsclusters is ruimte voor extra landschappelijke versterking in de vorm van een moestuin en een boomgaard. Daarnaast worden enkele bestaande bomen ingepast: Een solitaire linde en twee hoogstam perenbomen. Deze hoogstam perenbomen zijn opgenomen in een nieuw aan te planten (hoogstam) boomgaard.



te behouden bomen: fruitbomen en de linde boom



bestaande laanbomen aan de Elzenstraat



referentiebeeld halfverharding

Te verwijderen elementen



Legenda

- ①a te slopen schuur (205 m²)
- ①b te slopen schuur (767 m²)
- ①c te slopen schuur (36 m²)
- ①d te slopen schuur (268 m²)

- ② te verwijderen verharding (1805 m²)

- ③ te verwijderen doorgeschoten kweekgoed (8060 m²)

- ④ te verwijderen niet-inheemse beplanting

- ⑤ te verwijderen kaprijpe populier

6. Beplantingsplan

6.1 Te behouden/ te verwijderen bebouwing en beplanting

De woning is nog in een redelijke staat en kan hergebruikt worden. De schuren daarentegen zijn verouderd en bouwvallig. Deze zullen gesloopt worden. In totaal zal een oppervlak van 1.276 m² aan schuren gesloopt worden. Vanwege de voormalige kwekerijfunctie is er veel doorgeschoten kweekgoed aanwezig. Ook deze begroeiing wordt weggehaald. Op het terrein zijn een aantal behoudenswaardige bomen aanwezig. Dit zijn de twee hoogstam perenbomen en een linde. Door het slopen van één van de schuren krijgt de linde meer ruimte.

6.2 Beplantingsplan

Voor de ontwikkeling van het perceel Elzenstraat 14 is een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan omvat aanleg van groen in verband met de landschappelijke inpassing van de bouwpercelen en daarnaast groen dat aangemerkt wordt als kwaliteitsverbetering in het kader van het Limburgs kwaliteitsmenu (kwaliteitsgroen). In overleg met de LKM-commissie is het groen direct rond de bouwpercelen aangemerkt als groen dat bijdraagt aan de landschappelijke inpassing en het overige groen als kwaliteitsgroen.

Landschappelijke inpassing

Het beplantingsplan gaat uit van het behoud van de bestaande lindeboom achter het toekomstige kantoorgebouw (A) en behoud van daarachter staande perenbomen (B). Bij de bestaande perenbomen wordt een hoog-

stamboomgaard aangeplant (appel, peer of pruim) als extra landschappelijke inpassing (C). Op de westelijke perceelsgrens wordt in het kader van de herontwikkeling van Elzenstraat 14a een vlechthaag gerealiseerd. Deze draagt deels bij aan de landschappelijke inpassing (D). Aanvullend vindt op de oostelijke perceelsgrens en tussen de twee percelen in, aanplant plaats van nieuwe vlechthagen (meidoorn, sleedoorn, wilde kardinaalsmuts, Spaanse aak, rode kornoelje). Deze dragen deels bij aan de landschappelijke inpassing van de bouwpercelen (E). Deze hagen worden met een breedte van 1 meter aangeplant en bereiken uiteindelijk een breedte van tussen de 1,5 tot 2 meter en een hoogte van minstens 1,5 meter.

Daarnaast krijgen de twee bouwclusters aan de voor- en achterzijde een accentuering door smalle geschoren beukenhagen (F). Deze geschoren hagen zijn maximaal 0,80 cm breed en 1 tot 1,5 meter hoog.

Kwaliteitsgroen (zie tevens kostentabel LKM-berekening)

Aan de bestaande rij eiken aan de achterzijde van het perceel (G) wordt één nieuwe eik toegevoegd. Langs de Elzenstraat worden aansluitend op het plan Elzenstraat 14a, essenbomen geplant (H). Op het voorterrein voor de erven komen nieuwe solitaire bomen (beuk, gewone es of walnoot) (I). Deze inheemse boomtypen passen in het landschap van de oeverwallen en hebben een sierwaarde ten behoeve van het erf. Tevens verzachten deze het zicht op de kapschuur.

De aan te leggen vlechthaag in het kader van het plan Elzenstraat 14a en de vlechthagen op de oostelijke perceelsgrens en tussen beide percelen in worden aan de voorzijde en aan de achterzijde doorgezet tot de perceelsgrens (J) (K). Op de achterperceelsgrens wordt de bestaande ondergroei gestimuleerd door bij te planten (Drents krentenboompje, vuilboom, gewone vlier, kruipwilg, wilde kamperfoelie) (L).

Het achterterrein en het voorterrein bestaat uit droog kruidenrijk grasland (M), conform de notitie "Aanleg Kwaliteitsgroen" die in opdracht van de provincie Limburg is opgesteld door Bosgroep Zuid-Nederland. De vegetatie op dit bloemrijke hooiland kan behoren tot allerlei verbonden van graslandvegetaties; onder meer kamgrasvegetaties of de meer algemene witbolgraslanden met daarnaast soorten als gewoon knoopkruid, gewone rolklaver, gewoon biggekruid, gewoon muizenoor, grasklokje, jacobskruid, margriet, sint janskruid of veldzuring. Dit grasland is aantrekkelijk voor de das, patrijs, roodborsttapuit en dagvlinders als de argusvlinder en icarusblauwtje.

Beheer

De eerste jaren zal ontwikkelingsbeheer plaatsvinden. De nieuwe bomen, hagen en ondergroei worden vrij gezet, het onkruid eromheen wordt verwijderd om groei te bevorderen. Het tweede jaar wordt voor alle beplanting waar nodig inboeting toegepast. De bomen langs de Elzenstraat en op het terrein worden één keer per jaar gesnoeid. De hoogstamfruitbomen worden één keer per 2 jaar gesnoeid. De hagen worden jaarlijks gesnoeid en het snoeisel wordt afgevoerd.

De vlechthagen en de onderbegroeiing op de achterperceelsgrens worden minimaal 1 keer in de 3 jaar afgezet.

Het grasland wordt exensief beheerd. Het beheer is gericht op het verhogen van de soortenrijkdom door een zekere mate van verschraling. Twee keer per jaar wordt er gemaaid, het maaisel wordt afgevoerd. In verband met de kleinschalige percelen is niet gekozen voor begrazing.

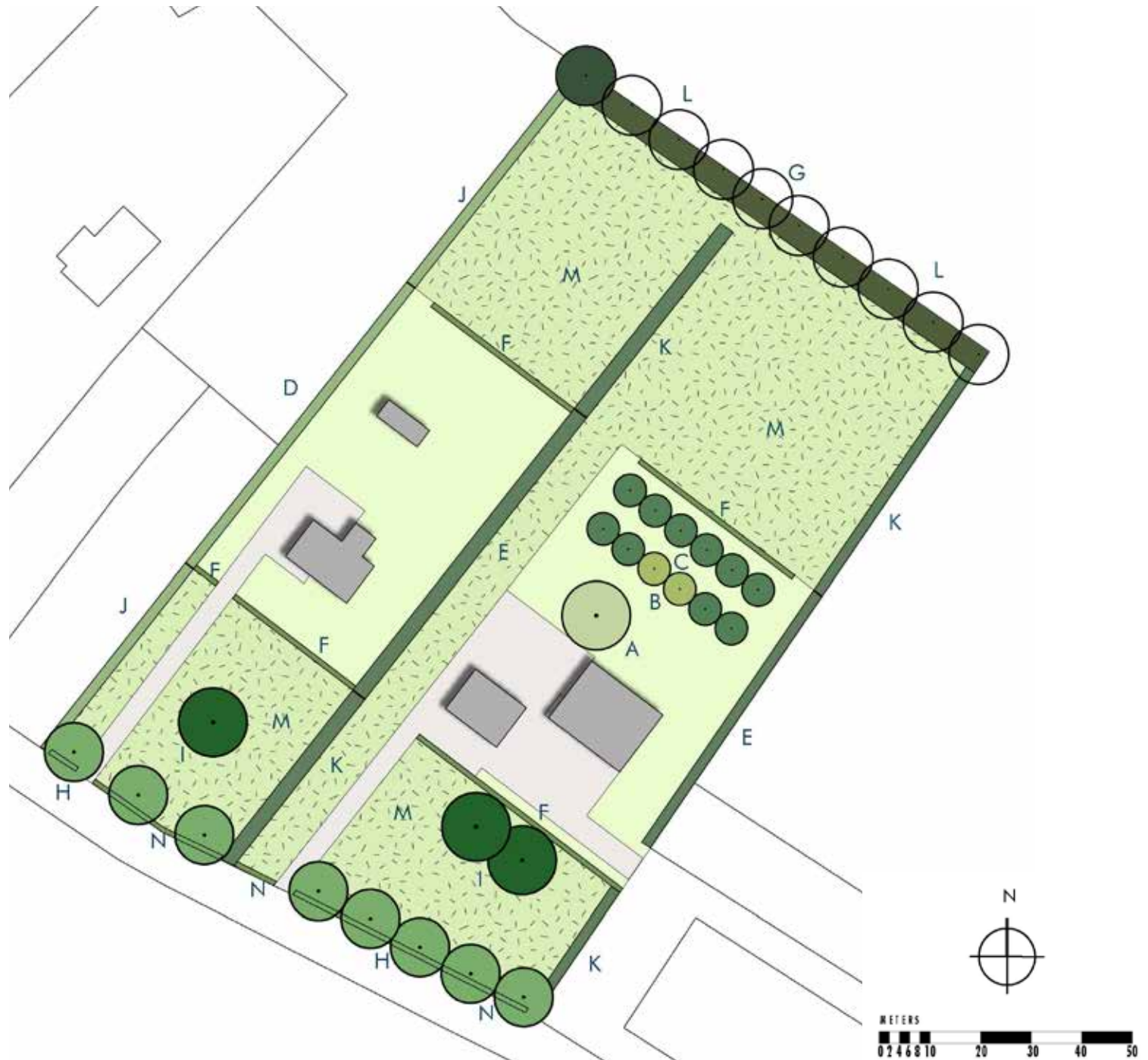
Navolgend de plantlijst behorende bij het beplantingsplan.

Plantlijst

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING					
	naam (Nederlands) / omschrijving	naam (Latijn)	(plant)maat	plantverband	aantal (min.) situering*
A	Behoud bestaand lindeboom	Tilia cordata	n.v.t.	n.v.t.	1 B
B	Behoud bestaande perenbomen	Pyrus communis 'Brederode'	n.v.t.	n.v.t.	2 B
C	Hoogstamboomgaard (appel, peer en/of pruim)	Malus, Pyrus en/of Prunus domestica	Ø 14/16 cm	onderlinge afstand min. 10 m	10 A
D	Aanleg vlechthaag op erfscheiding (plan Elzenstraat 14a)		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t. B
E	Nieuwe vlechthaag (hoofdsoort meidoorn, bijmenging van sleedoorn, wilde kardinaalsmuts, Spaanse aak en rode kornoelje)	Crataegus laevigata/monogyna, Prunus spinosa, Euonymus europaeus, Acer campestre, Cornus Sanguinea	hoogte 100/150 cm	gevlochten, 20 cm onderlinge afstand	V
F	Nieuwe smalle geschoren haag (beuk)	Fagus Sylvatica	hoogte 100/150 cm	enkelrijig, 4-5 per m1	A
KWALITEITSGROEN					
	naam (Nederlands) / omschrijving	naam (Latijn)	(plant)maat	plantverband	aantal (min.) situering*
G	Bestaande eikenbomen met nieuw te planten zomereik	Quercus robur	Ø 18/20 cm	n.v.t.	1 V
H	Laanbomen langs Elzenstraat, essen	Fraxinus excelsior	Ø 18/20 cm	onderlinge afstand min. 10 m. max. 15 m.	8 A
I	Solitaren in voorterrein (keuze: beuk, gewone es of walnoot)	Fagus Sylvatica, Fraxinus Excelsior of Juglans Regia	Ø 18/20 cm	solitair	3 A
J	Aanleg vlechthaag op erfscheiding (plan Elzenstraat 14a)		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t. B
K	Nieuwe vlechthaag (hoofdsoort meidoorn, bijmenging van sleedoorn, wilde kardinaalsmuts, Spaanse aak en rode kornoelje)	Crataegus laevigata/monogyna, Prunus spinosa, Euonymus europaeus, Acer campestre, Cornus Sanguinea	hoogte 100/150 cm	gevlochten, 20 cm onderlinge afstand	V
L	Bijplanten voor stimuleren ondergroei eikensingel:			groepsgewijs mengen, 3 per groep	circa 500 V
	Drents krentenboompje (20%)	Amelanchier laevis	hoogte 125/150 cm		
	Vuilboom (20%),	Rhamnus frangula	hoogte 125/150 cm		
	Gewone vlier (15%)	Sambucus nigra	hoogte 125/150 cm		
	Kruipwilg (15%)	Salix repens	hoogte 125/150 cm		
	Wilde kamperfoelie (10%)	Lonicera caprifolium	hoogte 125/150 cm		
M	Droog kruidenrijk grasland (mengsel kamgrasvegetatie of witbolgraslanden met o.a. gewoon knoopkruid, gewone rolklaver, gewoon biggekruid, gewoon muizenoor, grasklokje, jacobskruid, margriet, sint janskruid, veldzuring)		opp. 9535 m2	n.v.t.	A
N	Nieuwe smalle geschoren haag (beuk) op perceelsgrens voorzijde	Fagus Sylvatica	hoogte 100/150 cm	enkelrijig, 4-5 per m1	A

*situering: A= aangeduid op kaart V= vast: op positie/lijn zoals aangegeven op kaart B = bestaand, te handhaven

beplantingsplan



landschappelijke inpassing



- A.** Bestaande lindeboom behouden
(*Tilia cordata*)



- B.** Bestaande perenbomen
(*Pyrus communis* 'Brederode')



- C.** Hoogstamboomgaard
Appel, peer en/of pruim



- D.** Aanleg vlechthaag op erfscheiding
(plan Elzenstraat 14a)



- E.** Nieuwe vlechthaag
Meidoorn (*Crataegus laevigata/monogyna*)
Sleedoorn (*Prunus spinosa*)
Wilde kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*)
Spaanse aak (*Acer campestre*)
Rode kornoelje (*Cornus Sanguinea*)



- F.** Nieuwe smalle geschoren haag
Beuk (*Fagus Sylvatica*)

kwaliteitsgroen



- G.** Bestaande eiken bomenrij en 1 nieuw te plaatsen zomereik (*Quercus robur*)



- H.** Laanbomen aan de Elzenstraat met essen
(*Fraxinus excelsior*)



- I.** Solitaire bomen in voorterrein
Beuk, gewone es of walnoot



- J.** Aanleg vlechthaag op erfscheiding
(plan Elzenstraat 14a)



- K.** Nieuwe vlechthaag
Meidoorn (*Crataegus laevigata/monogyna*)
Sleedoorn (*Prunus spinosa*)
Wilde kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*)
Spaanse aak (*Acer campestre*)
Rode kornoelje (*Cornus Sanguinea*)



- L.** Bijplanten singel:
Drents krentenboompje (*Amelanchier laevis*)
Vuilboom (*Rhamnus frangula*)
Gewone Vlier (*Sambucus nigra*)
Kruipwilg (*Salix repens*)
Wilde Kamperfoelie (*Lonicera caprifolium*)



- M.** Natuurlijk grasland
Totaal oppervlakte 9535 m²



- N.** Nieuwe smalle geschoren haag
Beuk (*Fagus Sylvatica*)

kwaliteitsinvestering

Kwaliteitsinvestering Elzenstraat 14				
Kwaliteitsverbetering aanleg groen	Prijs / eenheid	m²/m	aantal/m	Investering
G Toevoegen eik op achterperceelsgrens	€ 273,20		1	€ 273,20
H Laanbeplanting van essen	€ 223,20		8	€ 1.785,60
I Toevoegen 3 solitaire bomen (beuk, es, walnoot)	€ 273,20		3	€ 819,60
J Knip- en scheerheg (aanleg door derden)	€ -	274,4		€ -
K Knip- en scheerheg	€ 7,30	264,4		€ 1.929,76
correctie geen raster	€ 3,67	600,0		€ -2.202,00
correctie geen draadpoorten	€ 85,00		2	€ -170,00
correctie geen eiken klaphek	€ 375,00		2	€ -750,00
L Singel (25% norm)	€ 1,63	417,0		€ 677,63
M Natuurlijk grasland. Aanleg incl rasters en poorten	€ 6,50	9535,0		€ 61.977,50
correctie geen raster	€ 3,67	380,0		€ -1.394,60
correctie geen draadpoorten	€ 85,00		2	€ -170,00
correctie geen eiken klaphek	€ 375,00		2	€ -750,00
N Beukenhaag	€ 14,75	97,0		€ 1.430,75
Subtotaal				€ 63.457,43
Kwaliteitsverbetering sloop/verwijdering beplanting	Prijs / eenheid	m²/aantal		Investering
Sloopkosten	€ 25,00	1275		€ 31.875,00
Kosten verwijderen gebiedsvreemde beplanting en verharding				€ 7.700,00
Subtotaal				€ 39.575,00
Totale kwaliteitsinvestering				€ 103.032,43
Gewenste LKM bijdrage				€ 100.000,00

7. LKM-berekening

De provincie hanteert het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) om ervoor te zorgen dat ontwikkelingen in het buitengebied gepaard gaan met kwaliteitsverbetering. De gemeente Mook en Middelaar heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu uitgewerkt in het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving. Het realiseren van een nieuwe woning valt op basis van dit beleid onder de module 'nieuwe (solitaire) woningen'. Voor het realiseren van een nieuwe woning in het buitengebied geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 100,- per m² uitgeefbaar kaveloppervlak. In het algemeen geldt voor vrije sector kavels dat als deze groter zijn dan 1.000 m², de meters boven de 1.000 m² geen waardevermeerderend effect meer hebben. Voor vrije sector kavels zijn de eerste 1.000 m² (direct rondom en onder de woning) in functioneel opzicht dienstbaar aan de woonfunctie. Voor de meters boven de 1.000 m² geldt dat niet. Deze zijn minder of niet functioneel voor de woonbestemming (vaak met tuin als functie).

De nieuwe woonkavel heeft een grootte van circa 3.011 m². Gelet op de kwaliteitsbijdrage die voor deze woning begrensd is op 1.000 m² is het deel van het perceel waar hoofd- en bijgebouwen mogen worden opgericht begrensd tot 1.000m². Dit zal in het bestemmingsplan geborgd worden. De gewenste kwaliteitsinvestering die voortvloeit uit het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is daarom vastgesteld op € 100.000,-.

De kosten voor sloop van de bebouwing en het verwijderen van beplanting en verharding mogen worden verrekend met het investeringsbedrag.

Voor de sloop van gebouwen wordt de norm van € 25,- per m² gehanteerd. Doordat er ook asbest gesaneerd moet worden, zijn er bovenop deze norm nog meerkosten opgenomen in de berekening die gebaseerd zijn op opgevraagde offertes. Het subsidiebedrag dat voor sanering verkregen kan worden is hierop in mindering gebracht. Ook de kosten voor het verwijderen van het groen zijn gebaseerd op opgevraagde offertes.

Tevens wordt er op eigen terrein kwaliteitsgroen aangebracht. Voor het berekenen van de kosten voor het te realiseren en te beheren groen zijn de normen gehanteerd die de kwaliteitscommissie Limburg aanreikt op haar website. Deze normen zijn opgenomen in het document "Toelichting op normen aanleg Kwaliteitsgroen".

Op de locatie worden de volgende natuurdoeltypen gerealiseerd: natuurlijk grasland, singel en knip- en scheerheg. Omdat in dit plan geen geheel nieuwe singel wordt aangelegd, maar sprake is van aanvulling van de onderbeplanting van de singel, is 25% van het genoemde normbedrag gehanteerd.

De normbedragen voor het kruidenrijk grasland en de knip- en scheerheg houden rekening met de aanleg van rasters, draadpoorten en klaphekken. Omdat geen begrazing plaatsvindt worden deze niet aangelegd. De kosten hiervan zijn in de tabel daarom in mindering gebracht. De kosten voor extra maaien zijn iets hoger dan de kosten voor begrazing. Omdat dit fractionele verschillen zijn, is hiervoor geen correctie toegepast.

Bijgevoegde tabel geeft de berekening van het kwaliteitsgroen weer.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement