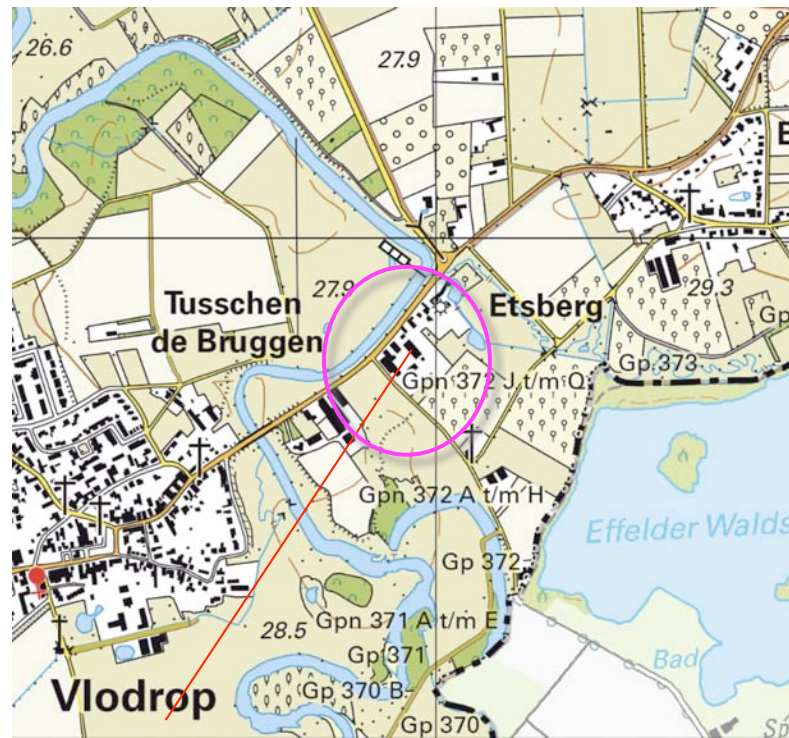


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Vlodrop in de gemeente Roerdalen. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1898

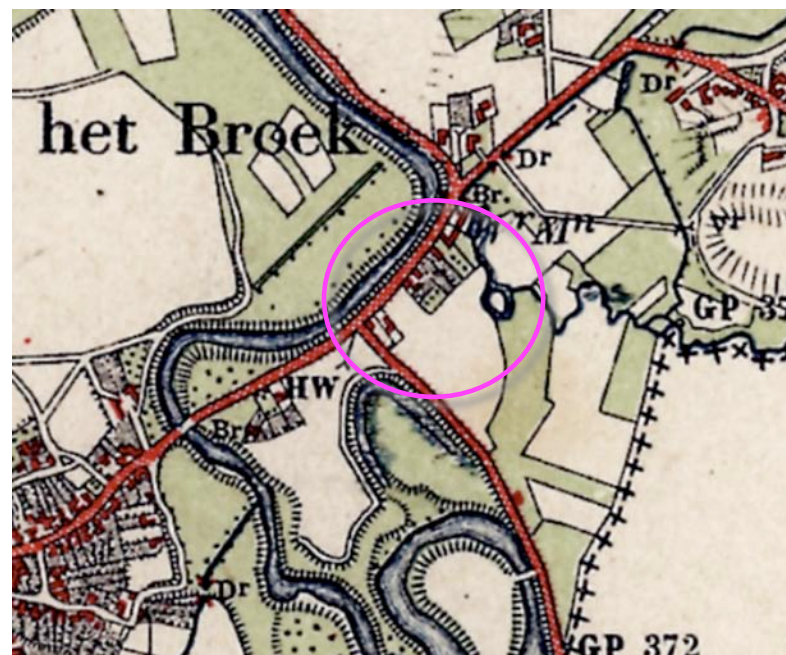
In 1898 was het plangebied in gebruik als bouwland. Ten noordoosten en zuidwesten van het plangebied werden bebouwde erven gekarteerd. Op de bebouwde erven werden moestuinen en boomgaardjes gekarteerd. Ten noordoosten van het bouwland, waar het plangebied deel van uitmaakte, bevond zich de ten noorden van het plangebied in de Roer mondende 'Rothenbach'. Ten zuiden van het plangebied bevond zich een oude Roerloop.

karakteristiek

De landschappelijke context is te benoemen als bouwland op een stroomrug in het Roerdal. De omzoming van bebouwde erven in deze context wordt van oudsher gekleurd door;

- geschoren hagen, lei- of knotbomen,
- boomgaardjes en solitaire bomen,
- uit groensingels overgebleven bomenrijen.

Zie de uitsnedes van de historische topografische kaarten hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1898

bebouwde erven met moestuinen en door hagen omzoomde boomgaardjes

de 'Rothenbach'



situatie 1898: het plangebied was als akkerland in gebruik

oude Roerarm

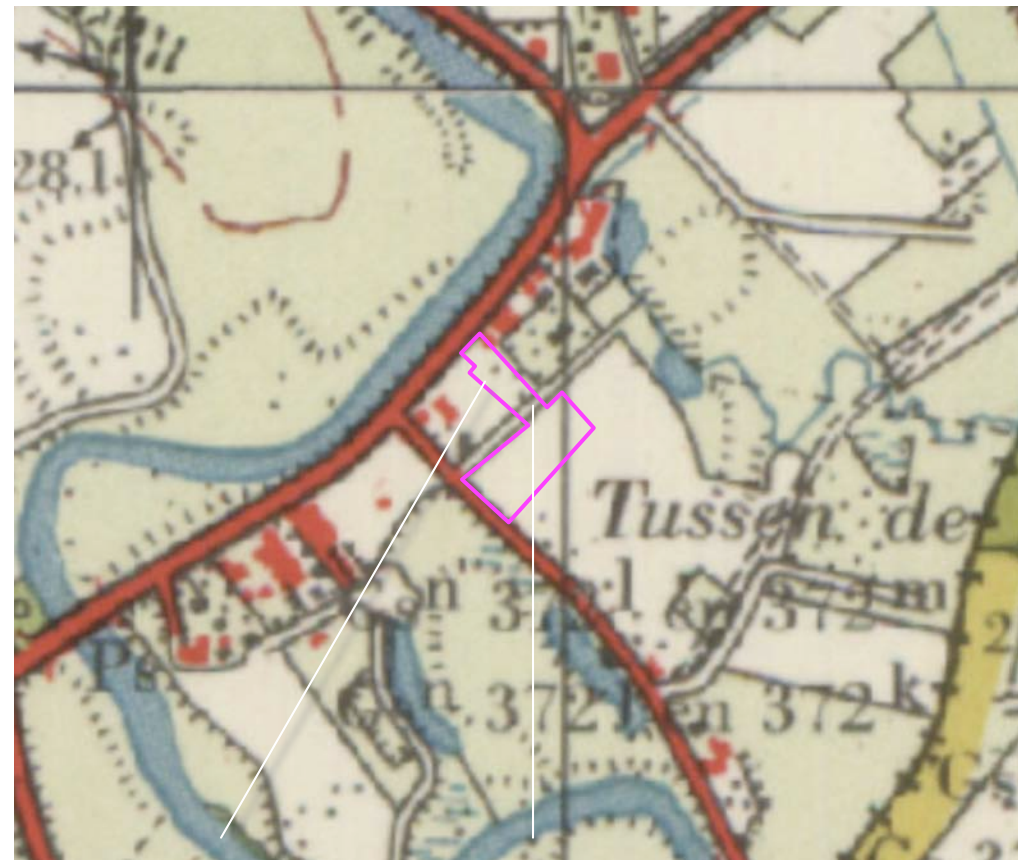
HISTORISCHE SCHETS

Tot in de vijftiger jaren was het plangebied overwegend als akkerland benut. In de loop van de dertiger jaren werd het plangebied doorsneden door een veldweg; deze was betekenis voor de ontsluiting van hooi- en grasland nabij de ten noordoosten gelegen beek. In het noordwestelijk deel van het plangebied worden enkele bomen gekarteerd. Dit duidt op een benutting als huisweide. In zestiger jaren verdwijnt de veldweg uit de kaarten. In 1968 wordt een bebouwing aan de noordwestkant van het plangebied gekarteerd; waarschijnlijk betreft dit een woning. Het plangebied is in 1968 deels als akkerland deels als grasland in gebruik. Zie de karteringen uit 1958 en 1968 rechtsboven.

In de zeventiger jaren wordt een langgerekt gebouw gekarteerd; waarschijnlijk betreft dit een aansluitend aan de woning gebouwde stal of schuur. In 1978 is het plangebied deels als grasland deels als akkerland in gebruik. In de loop van de tachtiger jaren wordt een dwars op het langgerekt staand gebouw in het zuidoostelijk deel van het plangebied gerealiseerd. In 1998 worden in het noordwestelijk deel een kleinere bebouwing nabij de weg en een langgerekte bebouwing ten zuidoosten hiervan gekarteerd; de oorspronkelijke woning werd vervangen en 'losgekoppeld' van schuur. Het plangebied wordt in 1998 als erfgebied gekarteerd. Zie de karteringen uit 1978 en 1999 rechtsonder.

Conclusie

Het plangebied is van oudsher deel van een zone met akkerland, gelegen op een stroomrug in het Roerdal. Tot in de vijftiger jaren werd het als akker benut. In de zestiger jaren werd een kleine bebouwing aan de noordwestkant gekarteerd. In de zeventiger jaren werd een langgerekt gebouw ten zuidoosten hiervan in de kaarten aangetroffen, in de tachtiger jaren een dwars hier op staand gebouw in het zuidoostelijk deelgebied. Het plangebied werd in 1999 als erf en huisweide gekarteerd.



1958 bomen, akkerland en veldweg



1968 bebouwing, grasland en akkerland



1978 langgerekt gebouw

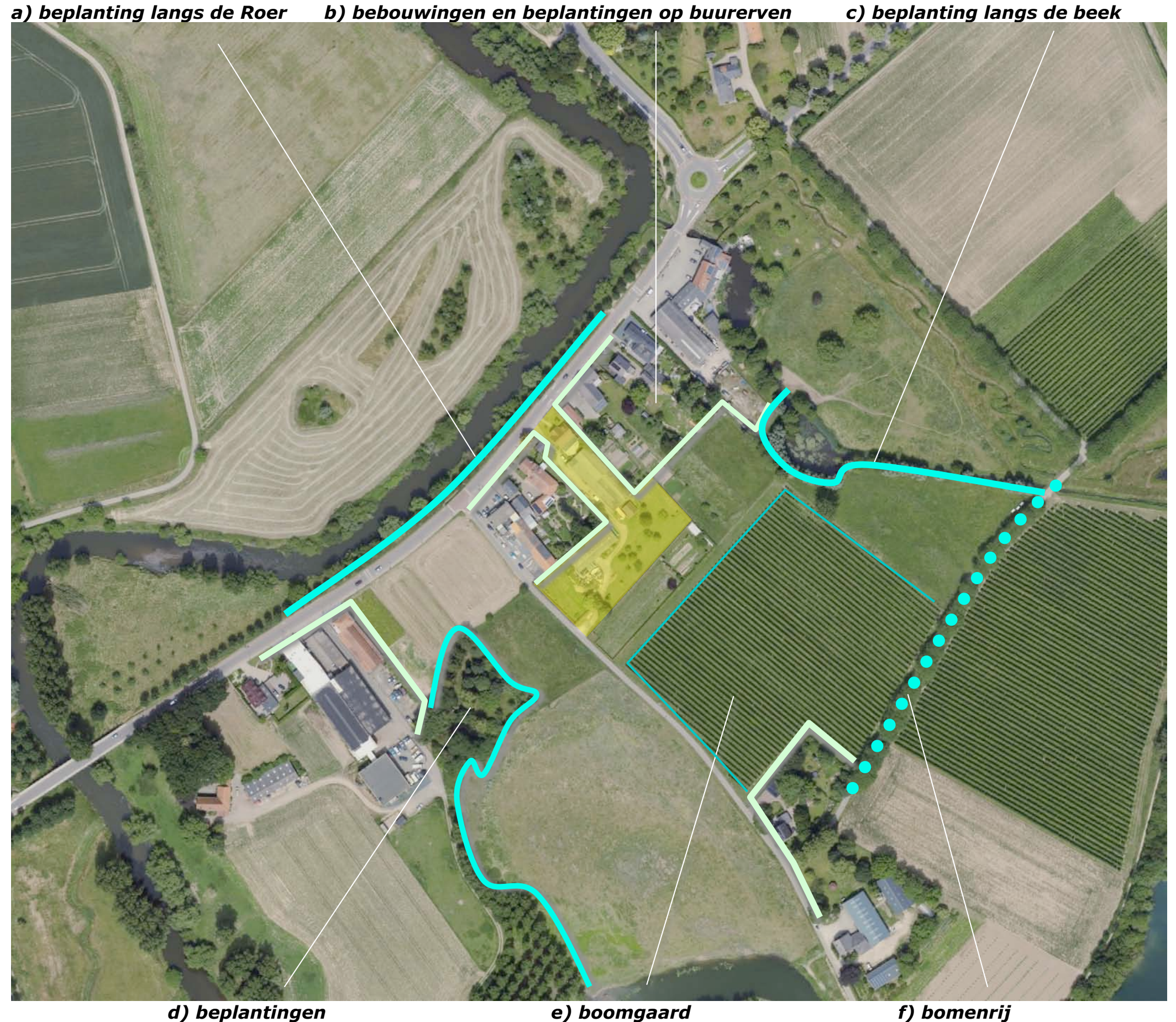


1999 nieuwe woning, dwars gebouw

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- a) de opgaande beplanting langs de Roer,
 - b) de bebouwing en beplanting op de ten noordwesten en zuidoosten gelegen buurerven,
 - c) de beplantingen langs de ten noordoosten gelegen beek,
 - d) de zone met beplantingen ten zuidwesten van het plangebied,
 - e) de boomgaard ten zuidoosten van het plangebied,
 - f) de bomenrij langs de Bröggelderweg.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen de beleving vanaf:

- a) Tussen de Bruggen,
- b) de Effelderweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.

a) vanaf Tussen de Bruggen



b) vanaf de Effelderweg

3D TUSSEN DE BRUGGEN

1) Komend uit het zuidwesten is na de passage van de ten zuidwesten gelegen groep bebouwde erven een doorkijk op de zuidwestkant van het zuidoostelijk deel van het plangebied mogelijk. Het beeld wordt bepaald door de bebouwing op de buurerven. Ter hoogte van het plangebied kleuren hagen en bomen het beeld.

2+3) Komend uit het zuidwesten en het noordoosten is na de passage van de buurerven een zicht op de noordwestkant mogelijk; de bebouwingen op de buurerven (bijgebouw, trafohuisje, witte woning) zijn relatief dicht bij de weg gelegen en tonen zich hierdoor nadrukkelijk. De woning in het plangebied is terugwijkend gesitueerd, toont zich ondanks de van de context afwijkende materialisatie en kleurstelling bescheiden en ondergeschikt. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotos



1) Zicht op de zuidwestkant van het zuidoostelijk deel; hagen en bomen kleuren het beeld.



2+3) Na de passage van de buurerven is een kortdurend zicht op de noordwestkant mogelijk. De bebouwing...



.. op buurerven toont zich nadrukkelijk. De woning in het plangebied toont zich bescheiden.

3D EFFELDERWEG

1+2) Komend uit het zuidoosten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de ten zuidoosten gelegen boomgaard en de beplanting op het ten zuidoosten gelegen buurerf. Ter hoogte van het plangebied wordt het beeld bepaald door hagen en bomen en is een korte inkijk in het plangebied mogelijk.

3) Komend uit het noordwesten wordt het beeld lange tijd bepaald door de bebouwingen op het buurerf; het plangebied wordt afgeschermd door hagen en bomen.

Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotos

conclusie

Het plangebied is verscholen gesitueerd; de noordwestkant wordt gedurende korte tijd waargenomen tijdens de passage over Tussen de Bruggen; de bebouwing op buurerven toont zich nadrukkelijk, de woning in het plangebied toont zich bescheiden. De zuidwestkant van het zuidoostelijk deel toont zich tijdens de benadering en passage over de Effelderweg en vanaf Tussen de Bruggen. Hagen en bomen bepalen het beeld.



1+2) Het plangebied wordt lange tijd afgeschermd door de boomgaard en de beplanting op het buurerf..



..daarna toont zich de door hagen en bomen gekleurde zuidwestkant en is een kort inkijk mogelijk.



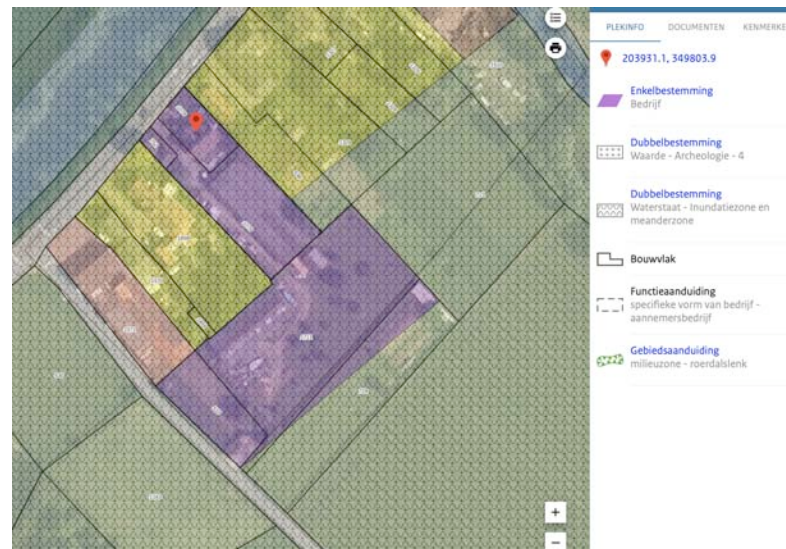
3) Bebouwing op buurerven bepaalt het beeld, het plangebied wordt afgeschermd door hagen en bomen.

KADASTRALE SITUATIE – 1:1000

Het plangebied omvat in fysieke zin de percelen 533, 1078, 1079 en 1711 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Vlodrop. Zie de markering in de luchtfoto rechts.

bestemming

Het plangebied is momenteel bestemd voor bedrijvigheid met de specifieke aanduiding aannemersbedrijf. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder (ruimtelijke plannen).



huidige bestemming



het plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing in het plangebied bestaat uit het navolgende:

- a) de bedrijfswoning aan de noordwestkant,
- b) de ten zuidoosten hiervan gelegen loods,
- c) een ten zuidoosten hiervan gelegen tuinhuis,
- d) een ten zuidwesten van het tuinhuis gelegen loods.

Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



ZONERINGEN EN ONTSLUITING

Het gebied rond de bedrijfswoning is ingericht als siertuin. Het plangebied wordt ontsloten via een inrit aan Tussen de Bruggen en aan de Effelderweg. Ten zuidwesten van de woning en ten zuidwesten van de nabij de woning gelegen loods bevinden zich verhardingen. Nabij de loods in het zuidoostelijk deel bevinden zich zones met halfverharding. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als huisweide. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting is als volgt te rangschikken;

- a) siergroen in de tuin rond de woning,
- b) hagen bestaande uit haagbeuk rond de huisweide,
- c) ligusterhagen en twee lindes nabij de Effelderweg,
- d) enkele bomen bestaande uit siersortiment (kronkelwilg en spar) fruitbomen en een notenboom op de huisweide.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

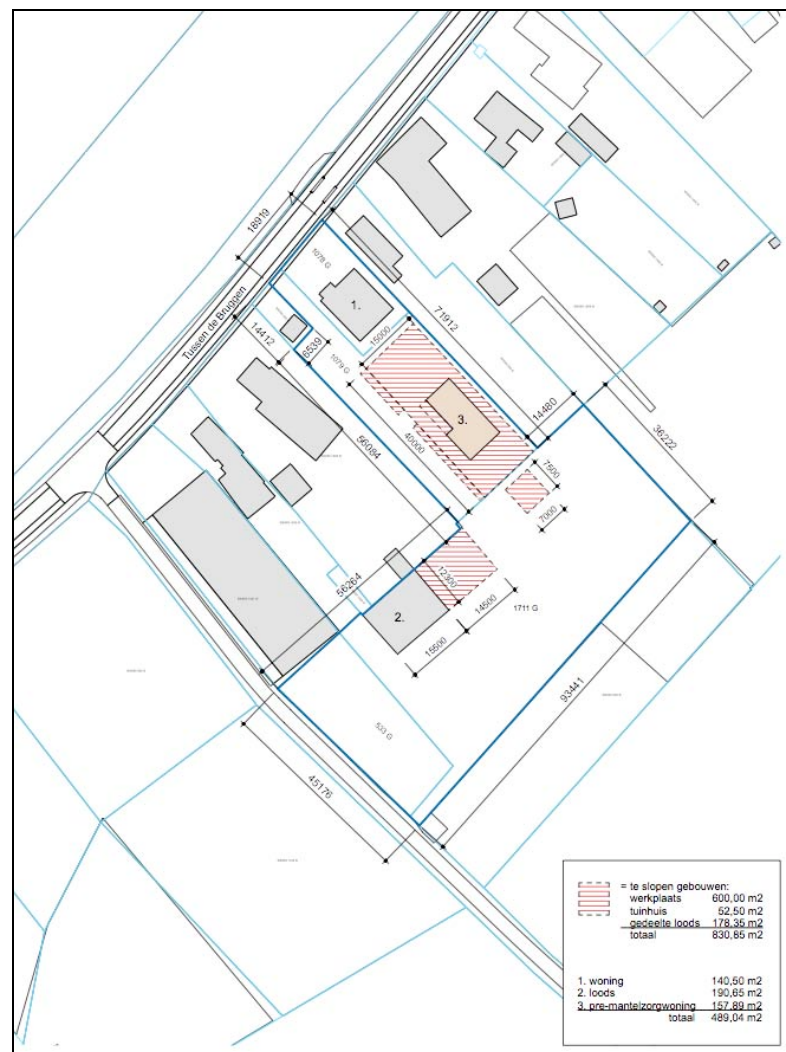
conditie en waardering

De beplanting sluit - met uitzondering van het siersortiment - goed aan bij de kenmerken van de context en verkeert in goede conditie.

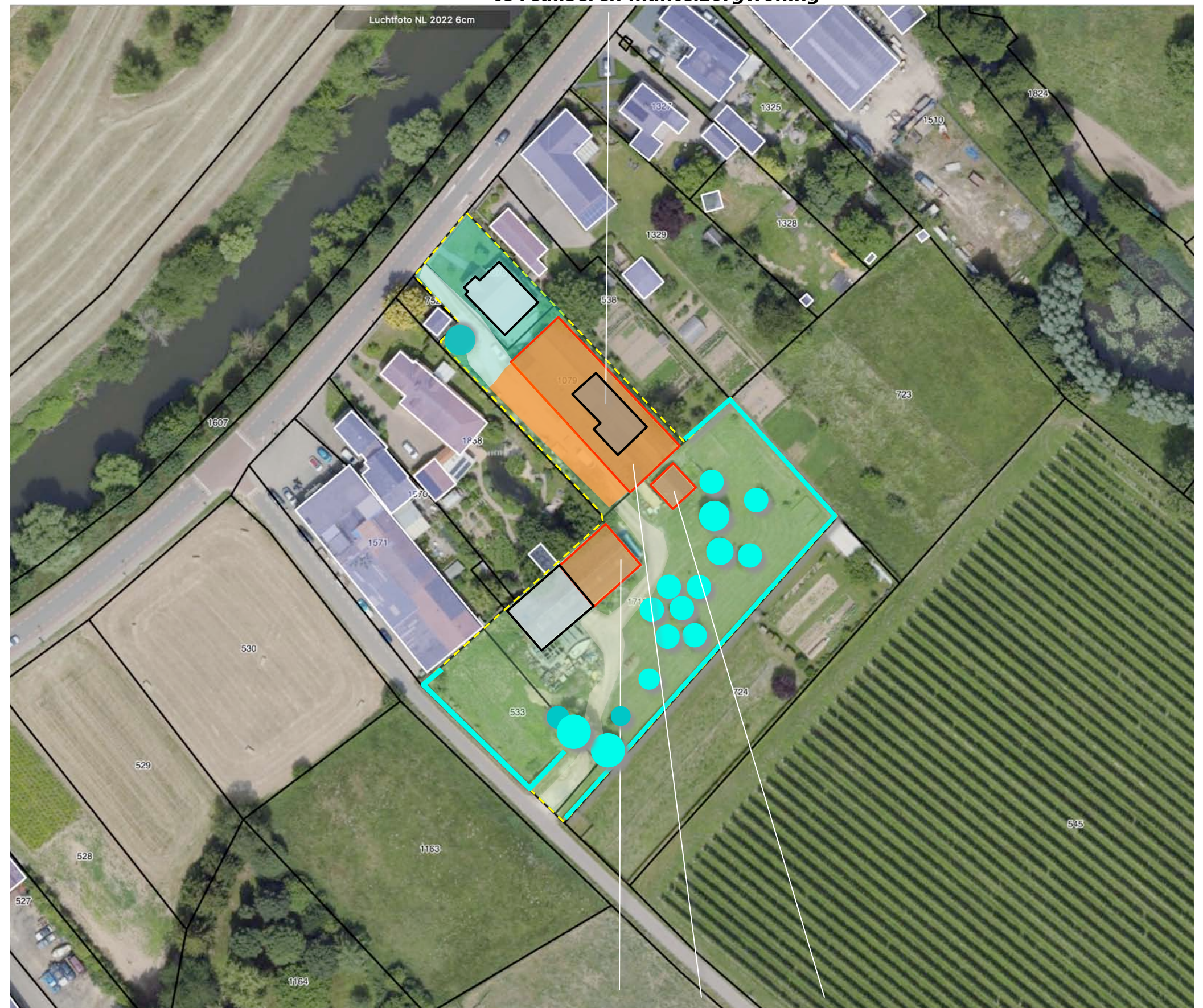


ONTWIKKELING

De bedrijfsmatige activiteiten zullen worden beëindigd. De loods ten zuidoosten van de woning en het ten zuidoosten hiervan gesitueerde tuinhuis zullen worden gesloopt, de loods ten zuiden hiervan zal deels worden gesloopt. De verhardingen ten zuidwesten van de loods nabij de woning zullen worden verwijderd. Ter hoogte van de loods ten zuidoosten van de woning zal een mantelzorgwoning worden gesitueerd. Zie de uitsnede van het door A. Vergoossen opgestelde overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



te realiseren mantelzorgwoning



te slopen gebouwingen

CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te benoemen als bouwland op een stroomrug in het Roerdal. De omzoming van bebouwde erven in deze context wordt van oudsher gekleurd door;

- geschoren hagen, lei- of knotbomen,
- boomgaardjes en solitaire bomen,
- uit groensingels overgebleven bomenrijen.

Het plangebied is van oudsher deel van een zone met akkerland op een stroomrug lang de Roer. Tot in de vijftiger jaren werd het als akker benut. In de zestiger jaren werd een kleine bebouwing aan de noordwestkant gekarteerd. In de zeventiger jaren werd een langgerekt gebouw ten zuidoosten hiervan in de kaarten aangetroffen, in de tachtiger jaren een dwars hier op staand gebouw in het zuidoostelijk deelgebied. Het plangebied werd in 1999 als erf en huisweide gekarteerd.

Het plangebied is verscholen gesitueerd; de noordwestkant wordt gedurende korte tijd waargenomen tijdens de passage over Tussen de Bruggen; de bebouwing op buurerven toont zich nadrukkelijk, de woning in het plangebied toont zich bescheiden. De zuidwestkant van het zuidoostelijk deel toont zich tijdens de benadering en passage over de Effelderweg en vanaf Tussen de Bruggen. Hagen en bomen bepalen het beeld.

De beplanting sluit - met uitzondering van het siersortiment - goed aan bij de kenmerken van de context en verkeert in goede conditie.

De bedrijfsmatige activiteiten zullen worden beëindigd. De loods ten zuidoosten van de woning en het ten zuidoosten hiervan gesitueerde tuinhuis zullen worden gesloopt, de loods ten zuiden hiervan zal deels worden gesloopt. De verhardingen ten zuidwesten van de loods nabij de woning zal worden verwijderd. Ter hoogte van de loods ten zuidoosten van de woning zal een mantelzorgwoning worden gesitueerd. Het gebied rond de mantelzorgwoning zal worden ingericht als tuin, de tuin van de huidige bedrijfswoning zal wat in zuidoostelijke richting worden uitgebreid. De mantelzorgwoning wordt ontsloten via de aanwezige inrit en oprit. Ten zuidwesten van de resterende loods zal een moestuin worden gerealiseerd.



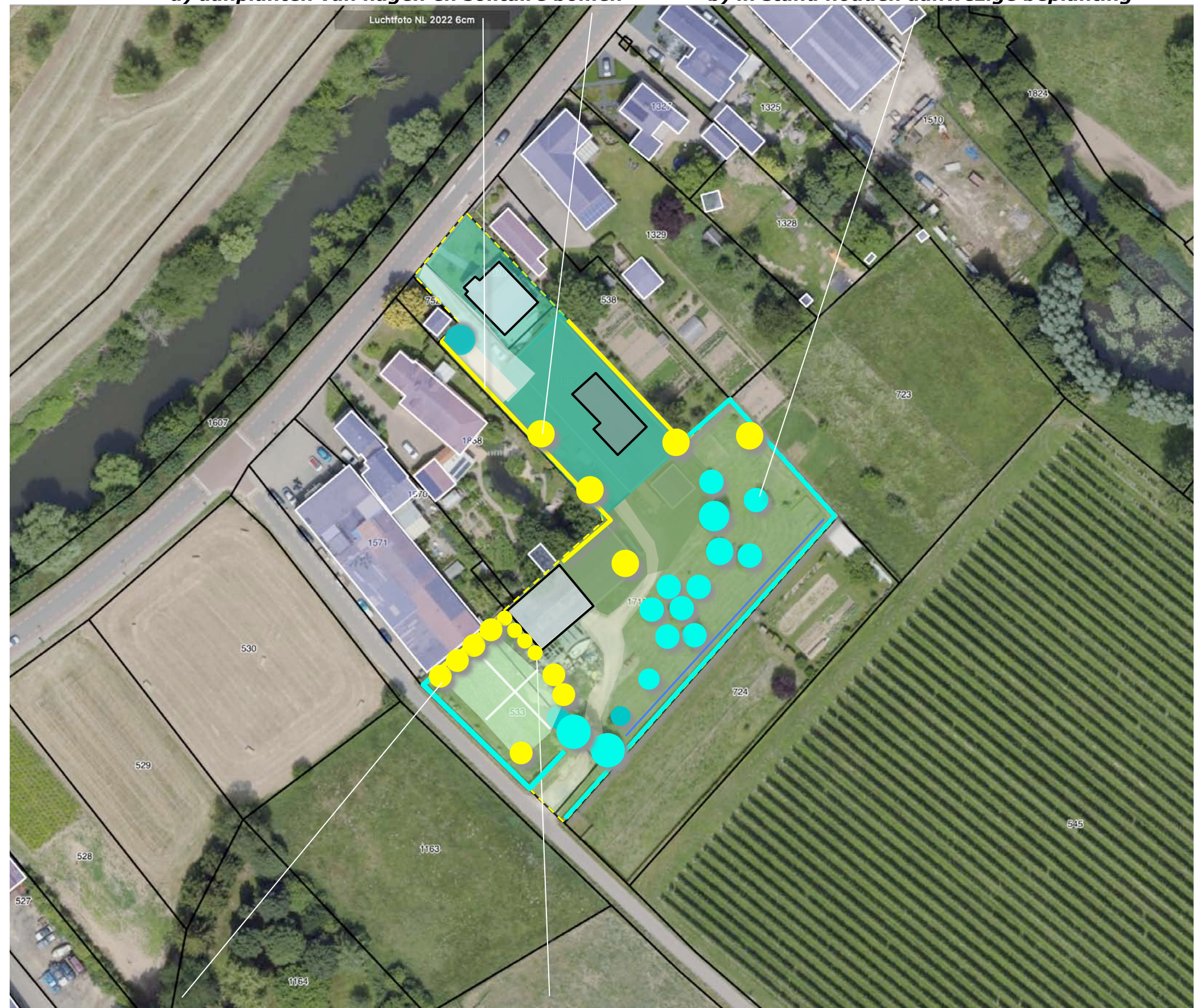
CONCEPT INPASSING

Op grond van het voorafgaande omvat het plan voor de inpassing het navolgende;

- a) aanplanten van hagen en solitaire bomen ter hoogte van de woning en de mantelzorgwoning,
- b) in stand houden van de aanwezige hagen en fruitbomen,
- c) aanplanten van fruitbomen aan noordwestkant en noordoostkant van de moestuin (bezonning niet belemmeren),
- d) aanplanten van een rij leibomen bij de kopgevel van de resterende loods.

a) aanplanten van hagen en solitaire bomen

b) in stand houden aanwezige beplanting



c) aanplanten van fruitbomen

d) aanplanten van een rij leibomen

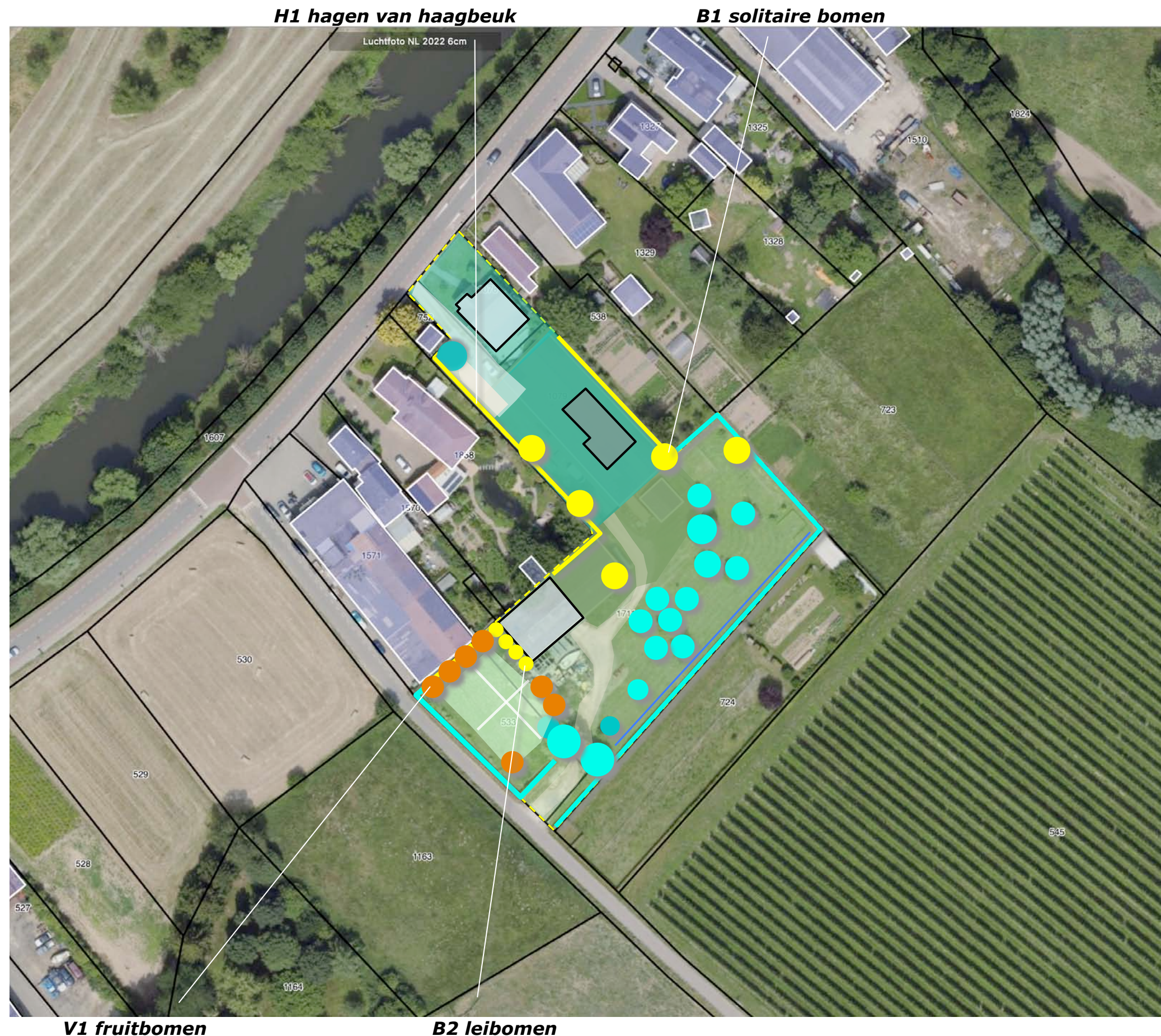
BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande aanplant van;

- H1 hagen van haagbeuk,
- B1 solitaire bomen (noot, tamme kastanje, paardekastanje, esdoorn en wilg),
- V1 fruitbomen,
- B2 een bomenrij bestaande uit in vorm te snoeien lindes.

richtlijnen aanleg en beheer

- H12 De hagen worden 1x per jaar geschoren en worden in stand gehouden op een minimale hoogte van 120-130 cm.
 - B1 De solitaire bomen mogen zich parkachig ontwikkelen.
 - V1 De fruitbomen worden conform goed gebruik, 1x per jaar gesnoeid.
 - B2 De leibomen nabij de kopgevel worden 1x per 2-3 jaar in vorm gesnoeid.
- Zie de plantlijst op de volgende pagina.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		H1	B1	B2		V1
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	16/18		10/12
Plantverband		4 p/m	nvt	nvt		nvt
Omvang van het element		135 m	5 st	4 st		7 st
Acer campestre	veldesdoorn				APPELS	Brabantse bellefleur
Acer pseudoplatanus	esdoorn		1			Dubbele bellefleur 1
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		1			Lemoenappel
Alnus glutinosa	zwarte els					Keuleman
Alnus incana	witte els					Schone v. boskoop
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					Sterappel 1
Betula pendula	ruwe berk				PEREN	Beurre Alexandre Lucas
Betula pubescens	zachte berk					Clapp's favourite
Carpinus betulus	haagbeuk	540				Conference
Castanea sativa	tamme kastanje		1			Gieser wildeman
Cornus mas	kornoelje, gele					Nrd holl suikerpeer
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					Zoete brederode
Corylus avellana	hazelaar				KERSEN	Bigareau Napoleon 1
Crateagus monogyna	meidoorn					Early rivers
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					Koningskers 1
Fagus sylvatica	beuk					Merton premier 1
Fraxinus excelsior	es					Puther dikke
Juglans regia	okkernoot		1			Sch. spätthe knorpelkirsch
Ligustrum vulgare	liguster				PRUIMEN	Belle de Louvain
Ilex aquifolium	hulst					Hauszwetsche
Populus nigra	zwarte populier					Mirabelle de nancy 1
Populus tremula	ratepopulier					Monsieur hatif
Populus trichocarpa	balsempopulier					Opal
Prunus avium	zoete kers					Reine claud verte 1
Prunus padus	vogelkers					Victoria
Prunus spinosa	sleedoorn				Totaal	7
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		1			
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Tilia cordata	winterlinde			4		
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos					
Totaal		540	5	4		

KWANTIFICERING

Het voor wonen te bestemmen gebied is ongeveer 5685 m2 groot. De omvang van de aanwezige beplanting en te realiseren beplanting is geraamd op 1146 m2; zie het overzicht hieronder. Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de 10% regeling.

	AANWEZIGE ELEMENTEN			
AWH	aanwezige hagen	200x1	200	
AWB	aanwezige solitaire bomen	3x75	225	
AWV	aanwezige fruitbomen	14x25	350	
			775	775
	NIEUWE ELEMENTEN			
H1	hagen	135x1	135	
B1	solitaire bomen	5x20	100	
V1	fruitbomen	7x16	112	
B2	leibomen	4x6	24	
			371	371
				1146

