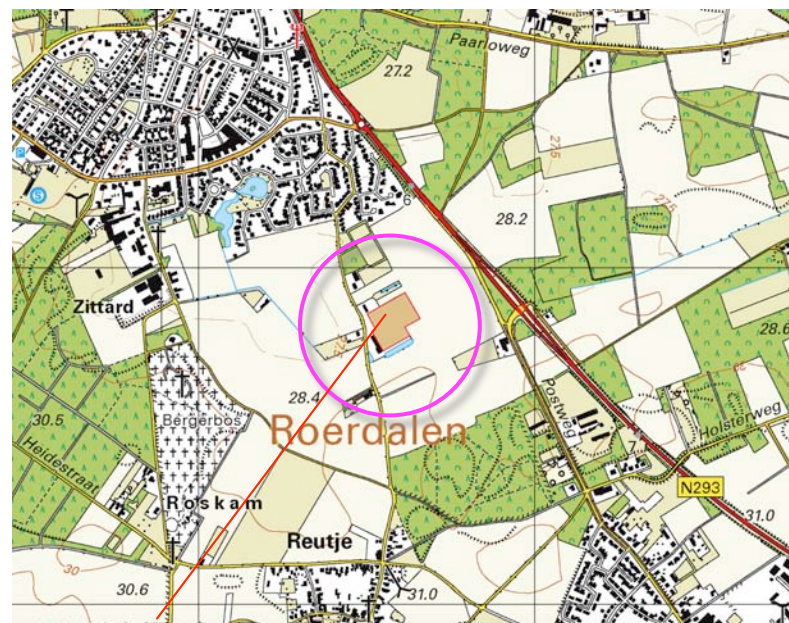
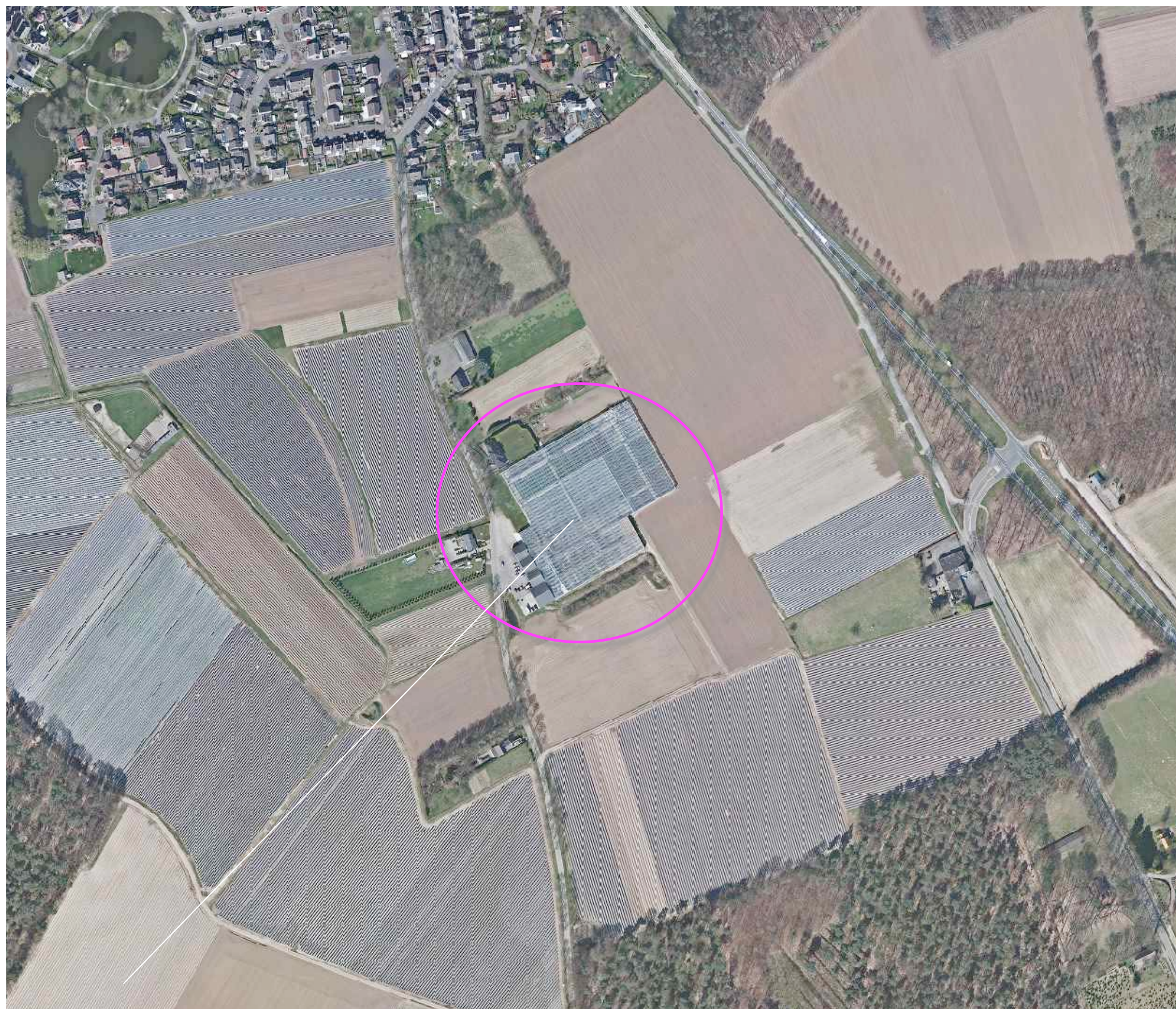


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Sint Odilienberg. Zie de markerings in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1895

In 1895 was het plangebied en zijn context al in gebruik als bouwland; de landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland.

karakteristiek

Kenmerkend voor de oorspronkelijke omzoming van erven in deze context is het voorkomen van;

- smallere groensingels of veekerende hagen,
- door hagen omgeven moestuinen en huisweides nabij de bebouwing.

Zie de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1896



in 1895 werd het plangebied als bouwland gekarteerd

RUIMTELIJK KADER & BELEVING

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

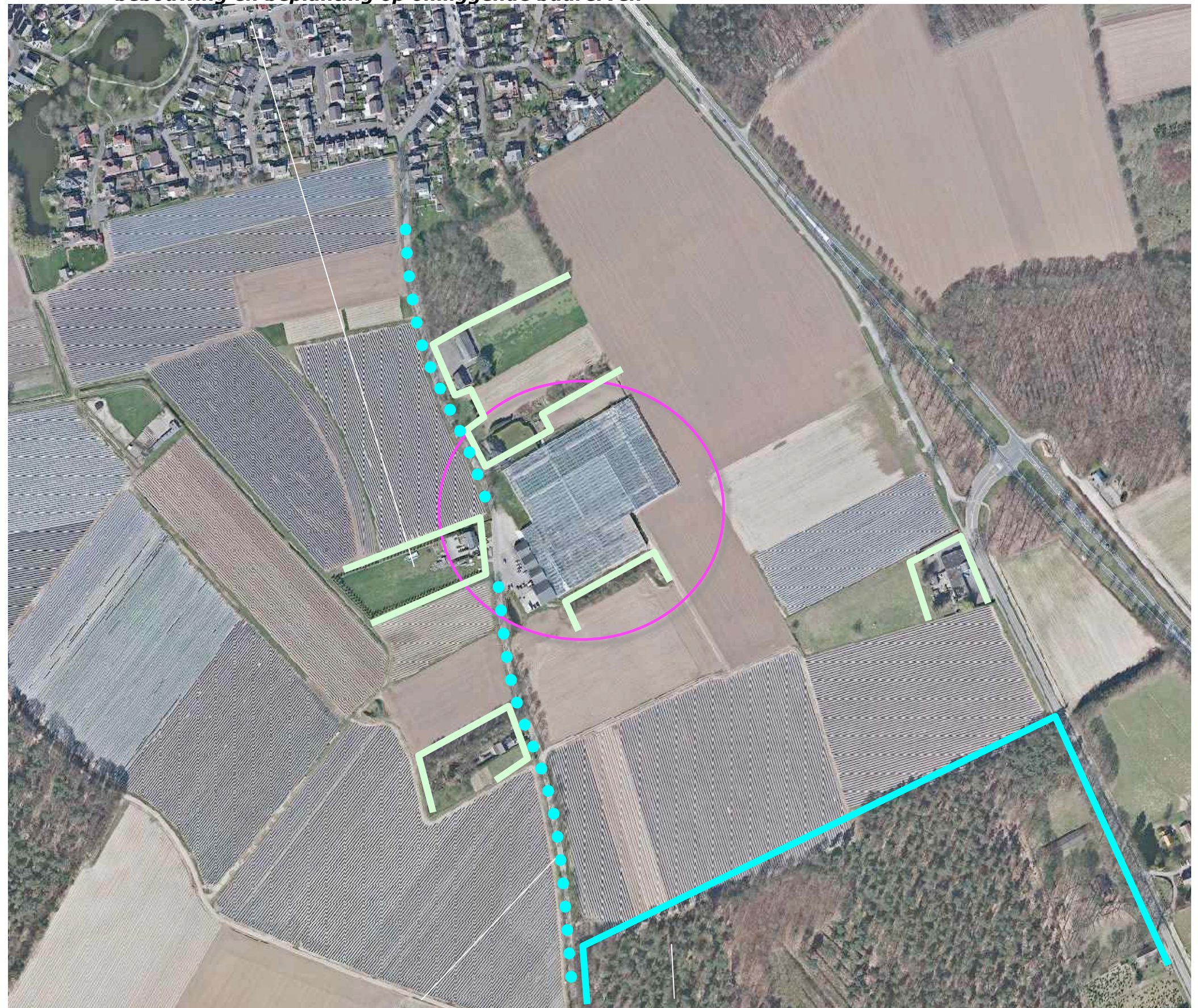
- de bebouwing en beplanting op omliggende erven,
- het ten zuidoosten gelegen bos,
- de bomenrijen langs de Reutjesweg.

beleving

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Reutjesweg zelf en de ten oosten gelegen N293. In de benadering over de Reutjesweg komend uit het noorden wordt het zicht op het plangebied beperkt door de beplanting en bebouwingen op ten noordwesten gelegen erven. Komend uit het zuidoosten wordt het zicht langere tijd afgeschermd door het ten zuidoosten gelegen bos en de strook beplanting aan de zuidoostkant van het plangebied.

Ter hoogte van het plangebied toont zich de zuidwestkant gedurende langere tijd aan het verkeer. De overgang van het plangebied naar de openbare weg wordt gekenmerkt door een zeer brede aansluiting van het plangebied op de Reutjesweg. Vanaf de N293 toont zich de noordoostkant korte tijd en over grotere afstand aan het verkeer. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

bebouwing en beplanting op omliggende buurerven



bomenrijen langs de Reutjesweg

bos

PLANGEBIED: KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 162, 163, 164 en delen van de percelen 166, 167 en 337 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Sint Odilienberg. De omliggende percelen maken geen deel uit van het plangebied (geen eigendom of langdurig gebruiksrecht). Zie de markering in de luchtfoto rechts.



plangebied kadastraal

SITUATIE - 1:1000

Het feitelijke plangebied bestaat uit drie zones; de kas, de bijbehorende loods en het voorterrein. Het plangebied wordt benut voor de teelt van perkplanten (seizoensbeplanting) en de verkoop van perkplanten en aanverwante artikelen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ZONERING VOORTERREIN

Het voorterrein is van betekenis voor de aan- en aflevering en het parkeren van bezoekers. Het is als volgt te zoneren;

- een strook gazon aan de noordkant,
- een gebied met halfverharding ten zuidoosten hiervan,
- een zone met verharding bestaande uit klinkers en beton aan de zuidkant,
- een infiltratiebuffer en een strook gras tussen de buffer en de verharding aan de zuidwestkant van het voorterrein.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

wateroverlast

De waterbuffer is bedoeld voor de opvang van hemelwater afkomstig van het voorterrein. De capaciteit is daar op afgestemd. In de praktijk blijkt tijdens zware buiten dat hemelwater afkomstig van de Reutjesweg ten noorden en zuiden van het plangebied ter hoogte van het plangebied via het voorterrein naar de buffer toe stroomt. De buffer is hier niet op berekend. Dit heeft in achterliggende jaren regelmatig tot wateroverlast geleid.

gazon en een zone met halfverharding



waterbuffer en gras verharding bestaande uit klinkers en beton

ONTWIKKELING

De formele bestemming van het plangebied zal op de sinds lange tijd bekende benutting worden afgestemd: 'de teelt van perkplanten en de verkoop van perkplanten en aanverwante artikelen'.

verbetering inpassing

In het kader van deze herziening is de inpassing van het plangebied te bezien en te verbeteren.

focus voorterrein

De focus zal daarbij liggen op het voorterrein. De reden daarvoor is enerzijds dat zoals beschreven geen mogelijkheden in fysieke zin bestaan om de inpassing van noordwestkant, noordoostkant en zuidoostkant te versterken. Anderzijds is te constateren dat het plangebied zich met name aan de zuidwestkant, ter hoogte van het plangebied langere tijd aan het verkeer presenteert en hier de inpassing en met name de onevenredig grote aantakking van het plangebied op de weg, aandacht verdient.

bestemming en benutting plangebied op elkaar afstemmen



inpassing van het voorterrein verbeteren

CONCLUSIES > CONCEPT

1) In 1895 was het plangebied en zijn context in gebruik als bouwland; de landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van; smallere groensingels of veekerende hagen, door hagen omgeven moestuinen en huisweides nabij de bebouwing.

2) Ter hoogte van het plangebied toont zich de zuidwestkant gedurende langere tijd aan het verkeer; de overgang van het plangebied naar de openbare weg wordt gekenmerkt door een zeer brede aansluiting van het plangebied op de Reutjesweg.

3) Het plangebied bestaat uit drie zones; de kas, de bijbehorende loods en het voorterrein. Het plangebied wordt benut voor de teelt van perkplanten (seizoensbeplanting) en de verkoop van perkplanten en aanverwante artikelen. Het voorterrein is van betekenis voor de aan- en aflevering en het parkeren van bezoekers.

4) Het voorterrein bestaat uit een strook gazon, een gebied met halfverharding, een zone met verharding (klinkers en beton) en een infiltratiebuffer met een strook gras.

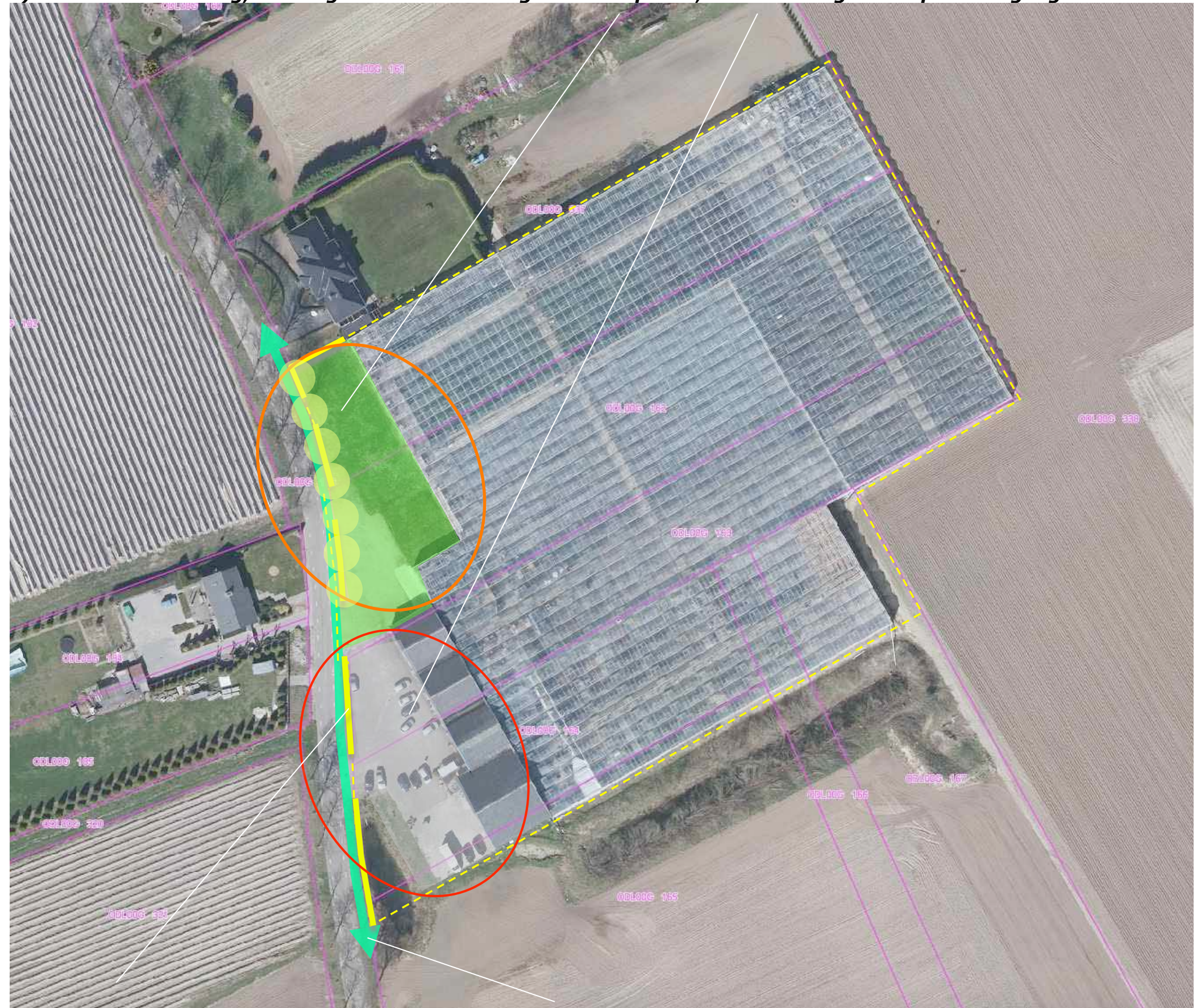
5) De buffer wordt regelmatig overbelast door hemelwater afkomstig van de Reutjesweg ten noorden en zuiden van het plangebied.

Concept

Op grond van de voorafgaande, hierboven samengevatte, conclusies wordt voorgesteld de inpassing van het plangebied te versterken door het navolgende:

- Versterken van de aanwezige zonering van het terrein; explicieter aangeven van het verschil tussen het hoofdentreegebied en de overloopzone door de aanplant van bomen.
- Definieren van de ingangen door de aanplant van geschoren hagen tussen de ingangen.
- Herinrichten van de wegberm; aanleg van infiltratievoorzieningen in de berm (grindkoffers of greppels indien de ligging van leidingen dit toestaat) en de aanleg van waterdrempels ter hoogte van de inritten.

a) versterken zonering; toevoegen bomen ter hoogte overloopzone, hoofdentreegebied open overgang



b) geschoren hagen definieren de ingangen

c) herinrichting berm; infiltratiezones + waterdrempels

UITWERKING - INRICHTINGSSCHETS

Het onderscheid tussen de overloopzone en het hoofdentreegebied wordt versterkt door de aanplant van bomen; ter hoogte van het hoofdentreegebied presenteert het plangebied zich open aan het verkeer op de Reutjesweg.

optimalisering parkeren

Ter hoogte van de hoofdentree zullen de parkeerstroken en het rijgebied duidelijker worden gedefinieerd om het ontstaan van spontane ordeningen (zoals nu vaak gebeurt) te voorkomen. Hierdoor kan dit gebied optimaler worden gebruikt en zal slechts incidenteel moeten worden uitgeweken naar het overloopgebied. De bovenste bouwvoor van het huidige gazon in het overloopgebied zal worden aangepast; om de bereikbaarheid van dit deel van het terrein ook tijdens of vlak na zware voorjaarsbuien te kunnen garanderen zal de deze worden verstevigd door van granulaten (grind, korrelmix) of matten van gerecycled kunststof aan te brengen.

bloemenplint en vlaggenmast

Aan de rand van de parkeerplaats (nabij de haag en de buffer) presenteert het bedrijf zich aan het passerende verkeer door middel van een rij bestaande uit maximaal drie zuilvormige objecten. Deze objecten definiëren de hoofdingang en voeren bezoekers naar de hoofdinrit. Een zo te noemen bloemenplint aan de rand van de bebouwing voert bezoekers (die hun auto of fiets al hebben gestald) naar de hoofdingang. De bloemenplint zal bestaan uit bakken of tafels met in de kassen gekweekt sortiment. Middels deze plint worden de 'door de kas verhulde' activiteiten van het bedrijf expliciet gemaakt voor de buitenwereld. Zie de markeringen in de schets rechts.

overloop; parkeren op gras en halfverharding

hoofdentree: parkeren op klinkers en beton



enkele bomen en geschoren hagen

bloemenplint en vlaggenmasten

infiltratiezone en waterdrempels

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het
voorafgaande de aanplant van;
B1 eiken,
H1 geschoren hagen van hulst.
Zie de plantlijst op de volgende pagina.



B1 Eiken

H2 hagen van hulst

PLANTLIJST

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

Code		B1	H1
Omvang bij aanplant		18/20 cm	80/100
Plantverband		nvt	4 p/m
Omvang van het element		6 st	100 m
Acer campestre	veldesdoorn		
Acer pseudoplatanus	esdoorn		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		
Alnus glutinosa	zwarte els		
Alnus incana	witte els		
Amelanchier lamarckii	drents krentenboompje		
Betula pendula	ruwe berk		
Betula pubescens	zachte berk		
Carpinus betulus	haagbeuk		
Castanea sativa	tamme kastanje		
Cornus mas	kornoelje, gele		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		
Corylus avellana	hazelaar		
Crateagus monogyna	meidoorn		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts		
Fagus sylvatica	gewone beuk		
Fagus s. 'atropurpurea'	rode beuk		
Fraxinus excelsior	es		
Juglans regia	okkernoot		
Ligustrum vulgare	liguster		
Ilex aquifolium	hulst		400
Populus nigra	zwarte populier		
Populus tremula	ratepopulier		
Populus trichocarpa	balsempopulier		
Prunus avium	zoete kers		
Prunus padus	vogelkers		
Prunus lusitana	haagkers		
Quercus petraea	wintereik	6	
Quercus robur	zomereik		
Rhamnus catharticus	wegedoorn		
Rhamnus frangula	vuilboom		
Robinia pseudoacacia	acacia		
Rosa canina	hondsroos		
Rosa rubiginosa	egellantier roos		
Salix alba	schietwilg		
Salix aurita	geoorde wilg		
Salix caprea	boswilg		
Salix cinerea	grauwe wilg		
Salix fragilis	kraakwilg		
Sorbus aucuparia	lijsterbes		
Ulmus 'Lobel'	resistente iep		
Tilia cordata	winterlinde		
Tilia platyphyllos	zomerlinde		
Viburnum opulus	gelderse roos		
Totaal		6	400