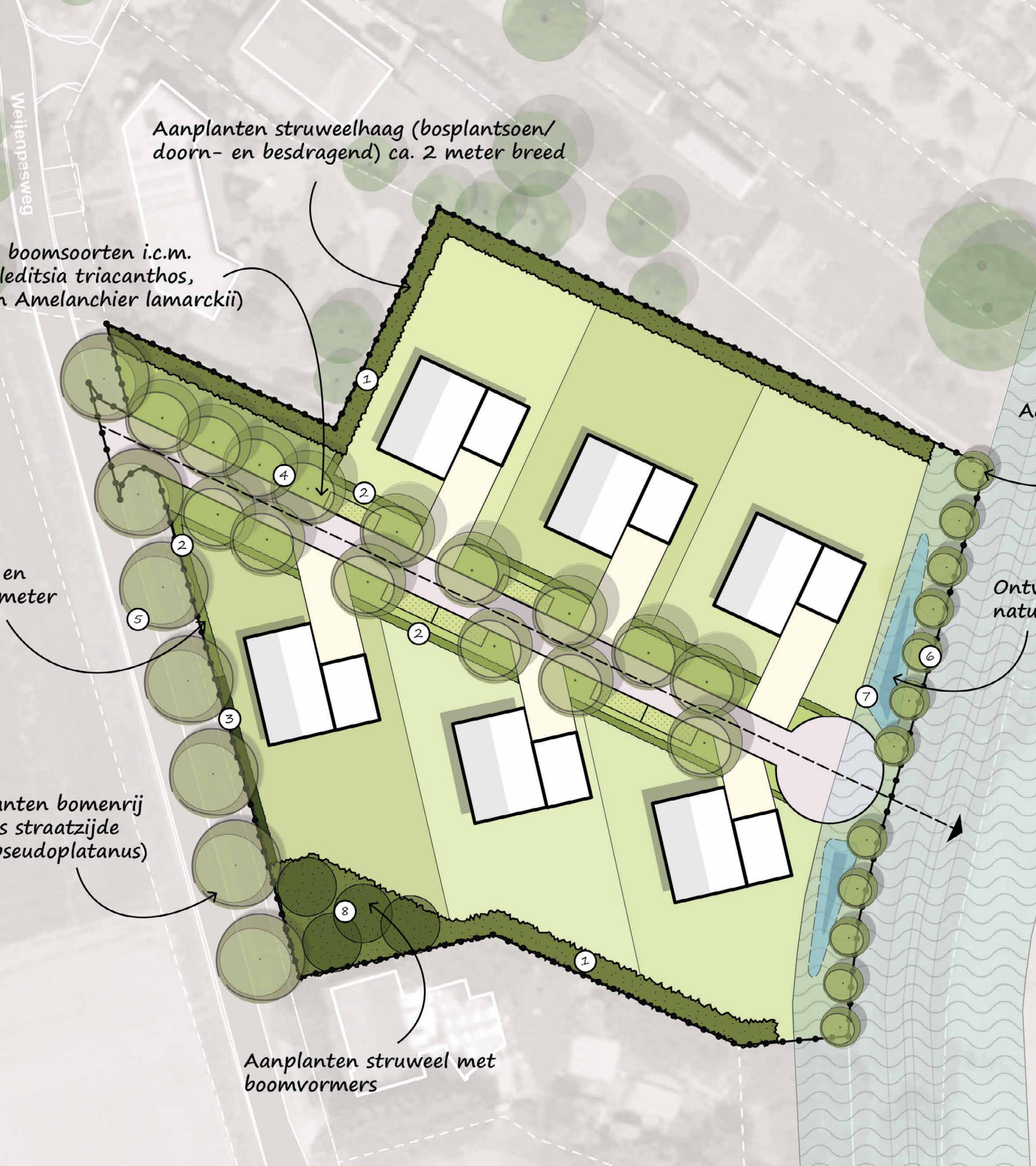




Landschappelijke inpassing

Ruimte-voor-Ruimte woningen

Weijerpasweg, gemeente Echt-Susteren

Concept

colofon

projectnaam
**Landschappelijke inpassing
Ruimte-voor-Ruimte woningen Weijenpasweg**

datum
22 november 2022

projectnummer
P04246

opdrachtgever
Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.

BRO
projectleider
DA

projectteam
IB

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
1.2.1	Plangebied	4
1.2.2	Planvoornemen	4
1.2.3	Beleidskaders	5
	Bestemmingsplan	5
	Ontwerp structuurvisie Wonen Midden- Limburg 2022-2025	5
	Structuurvisie 2012 – 2025: Ontwikkelen met Kwaliteit	5
	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)	5
1.3	Historische kenschets	6
	Landschapstype	6
1.4	Huidige situatie	8
2	Inpassingsplan	9
2.1	Inrichtingsmaatregelen	10
2.2	Beplantingsindicatie	11
2.3	Beheer	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De initiatiefnemer heeft het voornemen aan de Weijnpasweg in Echt-Susteren zes woningbouwkavels te ontwikkelen in aansluiting op de openbare ruimte. Vijf van de kavels worden mogelijk gemaakt op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling.

De gemeente Echt-Susteren heeft aangegeven positief tegenover deze ontwikkeling te staan. In het kader van dit project heeft BRO reeds een stedenbouwkundige schets opgesteld, die als basis dient bij het verkrijgen van formele, bestuurlijke principemedewerking. De stedenbouwkundige schets zal tevens de basis vormen voor het opstellen van het landschappelijke inpassingsplan.

Om de transformatie mogelijk te maken, dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld met bijhorende onderzoeken. BRO is gevraagd in het kader van dit nieuwe bestemmingsplan een landschappelijke inpassing op te stellen.

Er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen. Het initiatief sluit aan bij de gewenste 'robuuste' groenstructuur binnen de 'Structuurvisie 2012 – 2025: Ontwikkelen met Kwaliteit'.

1.2.1 Plangebied

Het plangebied betreft een perceel aan de Weijnpasweg, kadastraal bekend als: gemeente Echt, sectie S, nummer 601 (deels). Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Sint- Joost in het buitengebied. Het plangebied is momenteel in gebruik als akker/grasland en heeft een oppervlak van ca. 5416 m².

1.2.2 Planvoornemen

Op het perceel worden vijf Ruimte-voor-Ruimte kavels en één reguliere woonkavel mogelijk gemaakt. Verder wordt voorzien in ontsluiting in de vorm van een doodlopende weg met een keerlus aan de achterkant. Eveneens zal worden voorzien in een groenvoorziening met (water-)infiltratievoorziening (wadi) aan de oostelijke zijde van het plangebied.

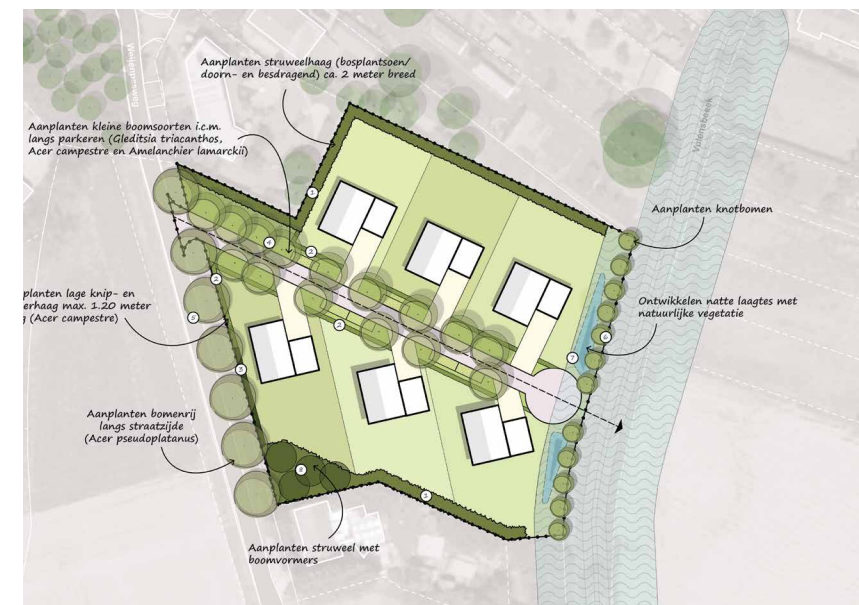
Daarnaast wordt er langs de doodlopende weg ingezet op aanplant van bomen en wordt er per woning minimaal 1 parkeerplaats in het openbaargebied gerealiseerd, conform de gemeentelijke parkeernormen. Ook is er binnen het LIP rekening gehouden met de uitgevoerde Quicksan flora en fauna.

Er wordt geadviseerd om in het oosten van het plangebied, waar binnen de toekomstige situatie wadi's komen te liggen, een rij bomen aan te planten op de perceelsgrens. Deze zullen, naast het zorgen voor foerageermogelijkheden en uitkijkposten voor de steenuil, tevens zorgen voor een betere verbinding met de paardenweide ten noordoosten van het plangebied. De bomen worden hierbij wel aangeplant binnen de beschermingszone watergang. Een nadere afstemming met het

Waterschap zal moeten uitwijzen of dit mogelijk is en beheerstechnisch haalbaar is. Daarnaast zullen de wadi's zelf zorgen voor de aanwezigheid van ruigten binnen het plangebied.

Er wordt geadviseerd minimaal 3-4 bomen in de berm van de Weijnpasweg aan te planten, richting het noorden. Hiermee wordt de verbinding met de foerageergebieden ten noordwesten van het plangebied verbeterd.

De nieuwe Ruimte- voor Ruimte woningen worden daarnaast ingepast met groene erfafscheidingen, zoals struweelhagen en knip- en scheerhagen. Het planvoornemen wordt in onderstaande schets gepresenteerd.



Figuur 1: Planvoornemen

1.2.3 Beleidskaders

Bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat op 14 december 2017 door de gemeenteraad van Echt-Susteren is vastgesteld.

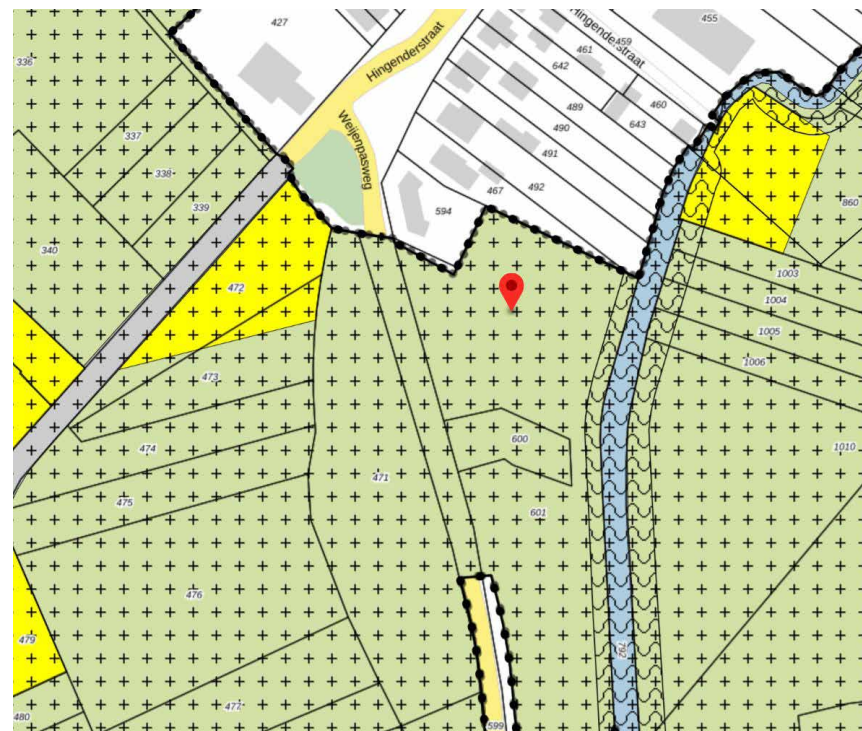
Het plangebied kent in het huidige bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Waterlopen' (gedeeltelijk) van toepassing op het plangebied.

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch grondgebruik, behoud en bescherming van onverharde en halfverharde wegen, de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en recreatief medegebruik.

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in droge en natte landschappen met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beheer en het onderhoud van de aangrenzende waterloop, alsmede voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van ecologische waarden van de waterloop.

Het bouwen van zes woningen en het beoogde gebruik voor woon-doeleinden past niet binnen de aangegeven bestemmingen voor deze locatie.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan, bron: Ruimtelijke plannen

Ontwerp structuurvisie Wonen Midden- Limburg 2022-2025

Op 6 juli 2022 is structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 -2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren. In de Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek.

In Echt is met name behoefte aan appartementen met lift, vrijstaande woningen, grondgebonden seniorenwoningen en overige woningen/nichemarkten. Zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt is het realiseren van zes woningen aan de Weijenasweg, aansluitend aan de kern Sint-Joost, in overeenstemming met de Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

Structuurvisie 2012 – 2025: Ontwikkelen met Kwaliteit

Het plangebied ligt in de structuurvisie net buiten het stedelijk gebied, aan de rand van de kern Sint-Joost. Wat betreft wonen geeft de gemeente de voorkeur aan de realisatie van nieuwe woningen in de (hoofd)kernen boven nieuwe woningen in het buitengebied. Ten aanzien van het buitengebied geldt dat het toevoegen van nieuwe woningen ongewenst is. Incidentele nieuwbouw is enkel nog onder voorwaarden mogelijk.

Op basis van de gemaakte afspraken tussen Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. en de gemeente worden Ruimte voor Ruimte kavels gerealiseerd op geschikte locaties, aansluitend op het bestaand stedelijk gebied. Het voorliggende plangebied betreft een dergelijke geschikte locatie, die aansluit op de bestaande kern. De nieuwbouw van zes woningen op onderhavige planlocatie is daarmee passend binnen de uitgangspunten voor wonen uit de structuurvisie. Door open bebouwingsstructuur te realiseren en een krachtige robuuste groene rand sluit het plan aan op het landelijke karakter van de Weijenasweg en de aangrenzende omgeving.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

Het nieuwe bestemmingsplan maakt de realisatie van zes vrijstaande woningen mogelijk waarvan vijf Ruimte voor Ruimte kavels. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling is middels de sloop van verouderde veestallen reeds een kwaliteitsverbetering van het buitengebied bewerkstelligd. In ruil voor deze sloop mogen woningbouwkavels worden uitgegeven. Voor deze woningbouwkavels, waaronder de voorliggende kavel, is daarom geen aanvullende kwaliteitsverbetering of GKM-bijdrage vereist.

1.3 Historische kenschets

Landschapstype

Het landschap van Echt-Susteren heeft zijn identiteit en verschijningsvorm gekregen door de Maas en de Rijn. Doordat deze rivieren zich verlegden lieten zij steeds nieuwe rivierbeddingen achter. De wind had tevens een grote factor voor het ontstaan van riviervlaktes en landduinen.

Op de terrassen ontstonden kwelmoerassen en watererosie zorgde voor het ontstaan van droogdalen, beken en beekdalen. Dit waren ook de plaatsen waar de mens zich als eerste vestigden. Door de opkomst van het cultuurlandschap hebben er in de loop der jaren vele veranderingen plaatsgevonden. Denk aan een duidelijke opkomst van de agrarische sector met rationele ontginningen van de bos- en heidegebieden, met aanleg voor spoor-, weg- en waterwegen, grootschalige woonuitbreidingen, windmolens en opkomst van natuurgebieden.

De ontstaansgeschiedenis is nog altijd goed herkenbaar binnen de gemeente Echt-Susteren door de diverse maasterrassen en subtiele hoogte verschillen.

Het plangebied zelf behoort tot de oude ontginningen en ligt in overgang naar de aanwezige landduinen. Bepalend voor dit type landschap was de intrede van de landbouw en de veeteelt. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Om op de akkers permanent gewassen te kunnen telen werd het potstalsysteem toegepast. Het landschap van de oude ontginningen is halfopen en kleinschalig. De wegen liggen onregelmatig en organisch in het landschap. De verkavelingsstructuur sluit hierop aan en is eveneens onregelmatig. De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, hakhoutbosjes en droge en natte boscomplexen typeren het landschap.

Ontwikkelperspectief

- behoud van kernachtige clusters in open gebied;
- behoud van openheid in oude akkercomplexen;
- aandacht voor randen van akkers;
- dorpsranden verzachten;
- natuurontwikkeling in oude Maasgeulen.

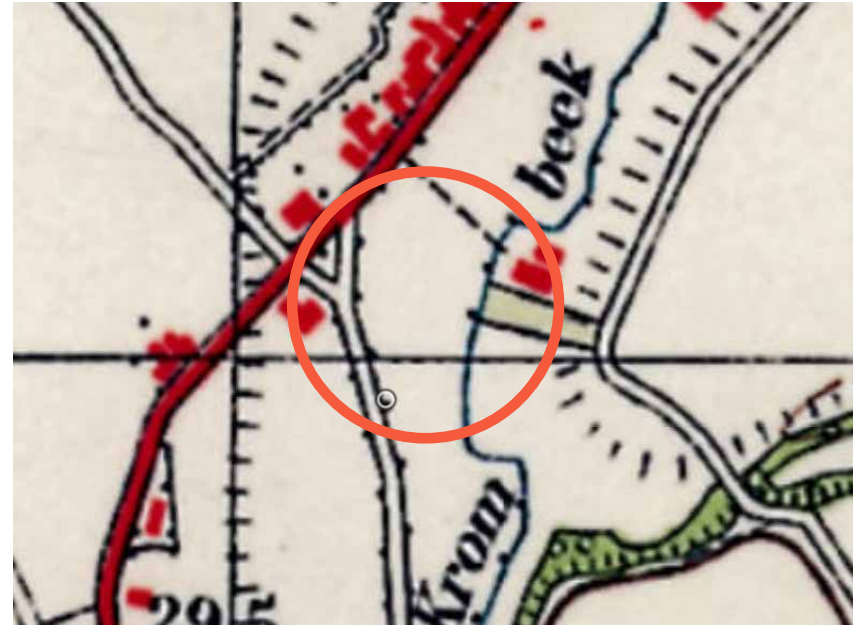
Kwaliteitsverbeterende maatregelen die hieraan bijdragen zijn:

1. volgen oude lijnen in het landschap: landwegen, houtwallen, greppels beplanten of beplanting herstellen, akkercomplexen open houden;
2. overgangen verzachten door middel van solitaire bomen, hagen, hoogstamboomgaarden in inheems materiaal;
3. rondom kernen aanplant van hagen, singels, boomgaarden, erfbeplanting;
4. extensieve akkers en graslanden op de akkers, geen opgaande beplanting;
5. In de randen en op de wallen is versterking met opgaande beplanting mogelijk; akkerrandenbeheer langs veldwegen, natuur ontwikkelen in oude Maasgeulen:

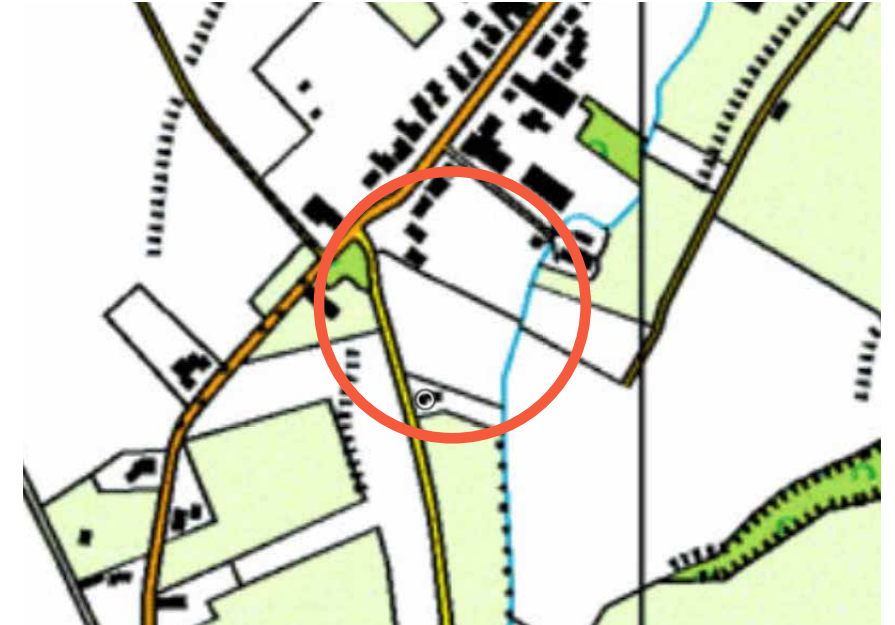
Op de volgende pagina is een reeks kaarten zichtbaar die de ontstaansgeschiedenis van het landschap weergeven.



Figuur 3: Historische kaart 1890, bron: topotijdreis



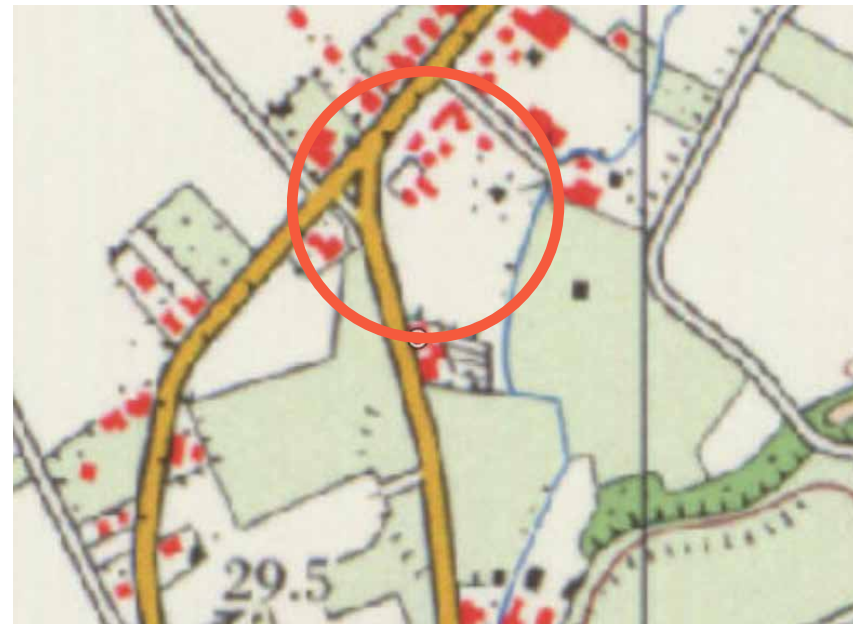
Figuur 5: Historische kaart 1950, bron: topotijdreis



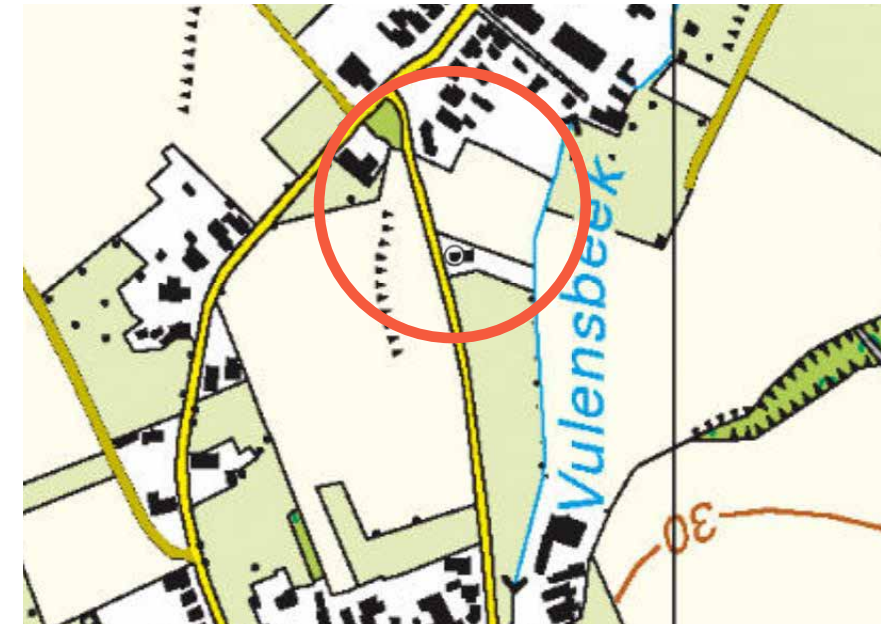
Figuur 7: Historische kaart 2000, bron: topotijdreis



Figuur 4: Historische kaart 1900, bron: topotijdreis



Figuur 6: Historische kaart 1980, bron: topotijdreis



Figuur 8: Historische kaart 2021, bron: topotijdreis

1.4 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan het Weijenasweg, in het buitengebied ten zuiden van de kern Sint- Joost en ten oosten van de kern Echt. Het plangebied wordt ten noorden begrensd door reeds aanwezige woningen (behorend tot de kern Sint-Joost), voornamelijk bestaande uit ruim opgezette percelen met vrijstaande woningen. Ten zuiden van het plangebied ligt eveneens een vrijstaande woning. Voor het overige wordt het plangebied aan de oost- en westzijde begrensd door andere agrarische percelen. Direct ten oosten van het plangebied stroomt de Vulensbeek.

De planlocatie wordt ontsloten via de Weijenasweg, die in zuidoostelijke richting aansluit op de Doorderweg. Laatstgenoemde weg vormt de verbindingroute tussen de kernen Echt en Sint-Joost. Deze weg sluit eveneens aan op provinciale weg N276 en Rijksweg A2.



Figuur 9: Ligging plangebied, luchtfoto



Figuur 10: Zicht vanaf de Weijenasweg naar het noorden



Figuur 12: Zicht over het perceel naar het zuidwesten



Figuur 11: Zicht over de Vulensbeek naar het noorden



Figuur 13: Zicht over het perceel naar het zuidoosten

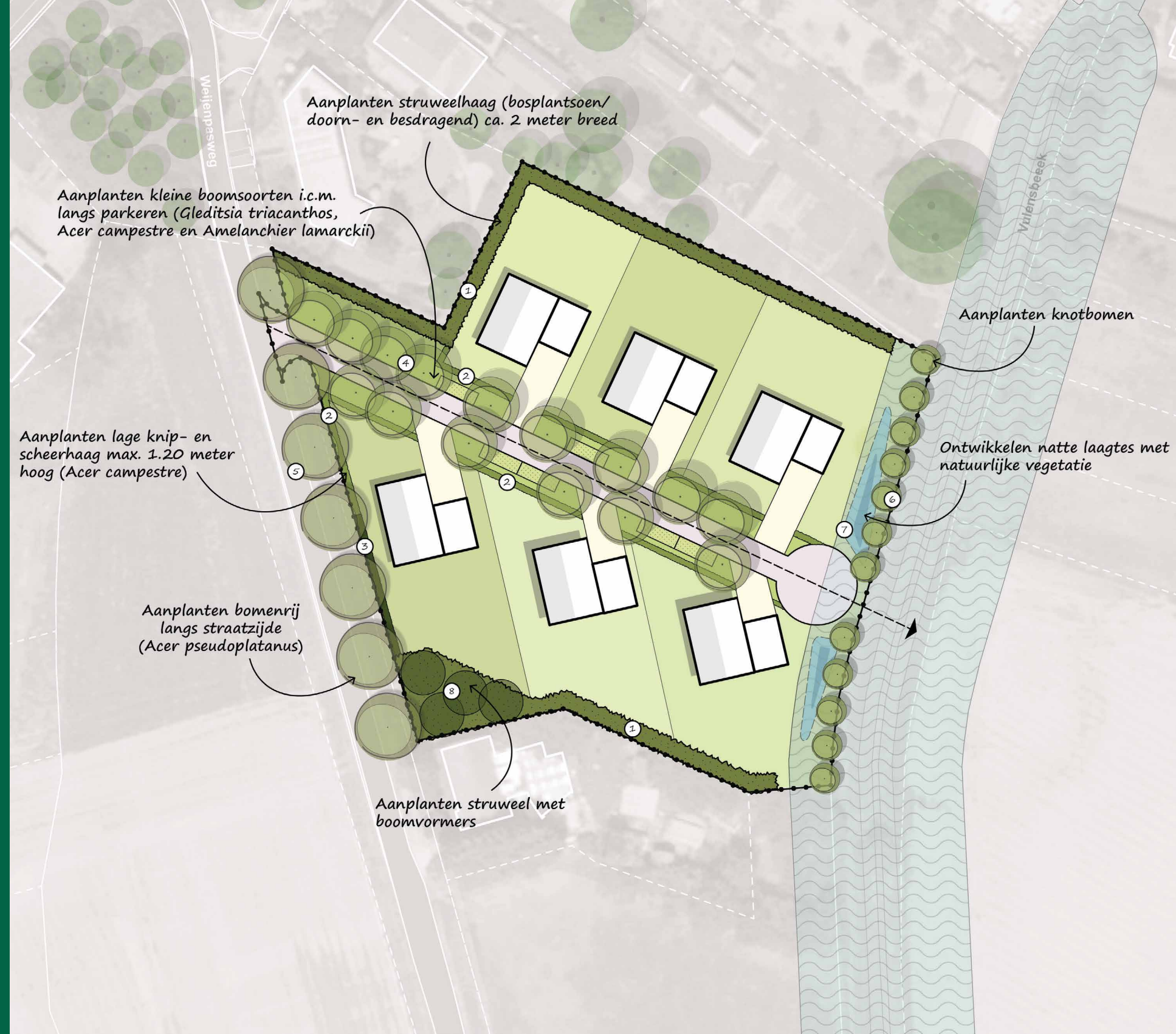
2 Inpassingsplan

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Naaststaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

De inpassingsmaatregelen zetten in op het versterken van de aanwezige landschappelijke elementen en het huidige straatbeeld. Dit stuk van de Weijenpasweg kenmerkt zich door de aanwezigheid van besloten woonpercelen dicht aan de weg, welke zijn ingepast met robuuste landschapselementen. Met de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte percelen sluiten we aan bij de aanwezige zichtlijnen naar de Vulensbeek. Ook wordt er een geschikte afstand gewaarborgd voor de aangrenzende buurpercelen. Op deze manier draagt de ontwikkeling bij aan de bestaande karakteristiek.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplanten struweelhaag;
2. De woonkavels worden aan de voorzijde ingekaderd met een lage knip- en scheerhaag;
3. De knip- en scheerhaag mag op het achterterrein uitgroeien tot een hoogte van max. 2.00 meter.
4. Aanplanten bomenrij langs de insteekweg gecombineerd met langsparkeren;
5. Aanplanten bomenrij langs de Weijenpasweg;
6. Aanplanten knotbomen langs de Vulensbeek;
7. Aanleggen natte laagtes in de vorm van wadi's langs de Vulensbeek;
8. Aanplanten bomen en struiken t.b.v. afstand/ privacy buurperceel.



2.1 Inrichtingsmaatregelen

Aanplanten struweelhaag

Aan de noord- en zuidzijde van het perceel aan de Weijenpasweg is het voorstel een struweelhaag aan te planten. Door de toepassing van een struweelhaag ontstaat er een sterke en robuuste begrenzing. Deze grove landschappelijke elementen benadrukken tevens de verkavelingsstructuur in oost-westrichting (haaks op de Vulensbeek). Een bijkomstigheid is dat struweelhagen een belangrijke schuil- en nestelgelegenheid vormen voor verschillende soorten fauna. Door het toepassen van besdragende struiken kan tevens de biodiversiteit ter plaatsen worden vergroot. Tevens wordt er invulling gegeven aan de wens van de omwonenden om de privacy zoveel mogelijk te waarborgen.

De woonkavels worden aan de voorzijde ingekaderd met een lage knip- en scheerhaag

Door de aanplant van knip- en scheerhagen wordt de erfafscheiding bepaald. Door het toepassen van een haag ontstaat er een eenduidig beeld. De hagen aan de voorzijde langs de insteekweg hebben maximaal een hoogte van ca. 1.20 meter. Door deze hagen laag te houden blijft de beeldkwaliteit hoog en is de voorgevel van de woning nog altijd zichtbaar, ook vanuit de Weijenpasweg.

De knip- en scheerhaag mag op het achterterrein uitgroeien tot een hoogte van max. 2.00 meter

De hagen achter de achtergevelrooilijn mogen oplopen tot een hoogte van maximaal 2.00 meter. Hiermee blijft de privacy van de bewoners gewaarborgd. Dit geldt enkel voor de zuidwestelijke grens van het plangebied. Daarnaast is het van belang een dezelfde soort toe te passen, zodat de overgang van de lage naar de hoge haag een uniform beeld vormen. De keuze voor het toepassen van een haag tussen de nieuwe woonkavels staat vrij. Echter mag de hoogte van de erfafscheiding tot en met de achtergevel niet meer als 1,20 meter bedragen. Vanaf de achtergevel kan de erfafscheiding oplopen tot maximaal 2 meter hoog.

Aanplanten bomenrijen langs de insteekweg gecombineerd met langsparkeren

Er bestaat de wens om de insteekweg te vergroenen. Dit wordt gedaan door aan weerszijden groene bermen te realiseren van 2,5-3 meter breed. In deze bermen wordt op basis van een onregelmatig patroon bomen aangeplant. Deze bomen zullen de gevels vergroenen, zonder dat het zicht op de voorgevels wordt aangetast. Ter versterking van de biodiversiteit gaat de voorkeur uit naar een gemengde bomenlaan. De bermen worden daarnaast benut voor het realiseren van parkeerplaatsen. Het is noodzakelijk per woning 1 parkeerplaats in de openbare ruimte te ontwikkelen. Door langsparkeren toe te passen ontstaat er eveneens een uniform beeld. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding (grastegels), zodat het regenwater in de bermen kan blijven infiltreren. De overige parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden opgelost.

Aanplanten bomenrij langs de Weijenpasweg

Ten behoeve van aanwezige foerageergebieden is het advies bomen aan te planten langs de Weijenpasweg. Hiermee wordt de verbinding naar het noorden versterkt.

Aanplanten fruitbomen langs de Vulensbeek

Langs de Vulensbeek worden eveneens bomen aangeplant. Hier gaat de voorkeur uit naar knotbomen. Hiermee wordt de verbinding met de aan de oostzijde gelegen paardenweide versterkt. Daarnaast zorgen de bomen voor een geschikte rustpost voor uilen. Door de aanplant van bomen wordt tevens de Vulensbeek geaccentueerd.

Aanleggen natte laagtes in de vorm van wadi's langs de Vulensbeek

Aan de oostzijde van het perceel is een beschermingszone opgenomen 'Waterstaat – Waterlopen'. Hier staat het beheer en het onderhoud van de waterloop, als het herstellen en het ontwikkelen van ecologische waarden voorop. Daarom wordt er in deze zone ingezet op vernatting door middel van de aanleg van natte laagtes/ wadi's. Hiermee wordt er een nieuw milieu gecreëerd. Dit zorgt voor nieuwe vegetatietypen en een versterking van de biodiversiteit ter plaatse. Op deze manier krijgt het perceel een ecologische impuls.

Aanplanten bomen en struiken t.b.v. afstand/ privacy buurperceel

Ten zuidwesten van het perceel wordt er in het verlengde van de struweelhaag bomen aangeplant. Deze zone dient zo robuust mogelijk te worden ingericht. Enerzijds voor het waarborgen van de privacy en anderzijds om afstand te houden tot de omwonende.

2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In de hiernaast weergegeven tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Richtlijnen aanleg en beheer

Aanplanten hagen

- H1

Aanplant lage knip- en scheerhaag: 7 stuks per meter in drie hoeksverband met een omvang van 80/100 cm en met een eindhoogte van 100-120 cm.
- H2

Aanplant hoge knip- en scheerhaag: 7 stuks per meter in drie hoeksverband met een omvang 100/150 cm met een eindhoogte van 200 cm.

Aanplanten bomen

- B1

Aanplant bomenrij Weijenasweg: met een minimale stamomtrek van 14/16 cm met een eindhoogte van 20 meter, plantafstand 10-12 meter hart op hart.
- B2

Aanplant bomenrij langs insteekweg: met een stamomtrek van minimaal 14/16 cm met een eindhoogte van 10 meter, plantafstand 10-12 meter hart op hart.
- B3

Aanplant knotbomen langs Vulensbeek: 3 jarige onbewortelde stek met een lengte van ca. 2,5 meter, eindhoogte ca. 5 meter, afknotten op 1.5 meter hoogte. Plantafstand min. 5 meter hart op hart.

Aanplanten struweel

- S1

Aanplanten struweel: 2 tot 3 meter brede struweelhaag, 1/2 rijen in driehoeksverband met een onderlinge plantafstand van 1,25 x 1,25m. Aanplanten in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort, aanplant 60-80 cm met een eindhoogte van 2 meter.
- S2

Aanplanten boomvormers: Plantafstand tussen de 10 en 12 meter hart op hart met een minimale stamomtrek van 12/14 cm en een eindhoogte van 15 - 20 meter. Locatie nader te bepalen

Kruidenrijke vegetatie

Inzetten op spontane ontwikkeling natuurlijke vegetatie in natte laagtes/wadi's voor gebiedseigen soorten.

Omvang aanplant		80-100	100-150	14/16	14/16	10/12	60-80	12/14
Code		H1	H2	B1	B2	B3	S1	S2
Plantverband		7 p/m1	7 p/m1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1.25 x 1.25	n.v.t.
Omvang element		120 m1/840 st.	20 m1/ 140	7 st.	14 st.	12 st.	477 m2	3 st.
Acer campestre	Veldesdoorn	x	x		x		x	
Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn			x				
Amelanchier lamarckii	Krent (hoogstam)				x			
Carpinus betulus	haagbeuk							x
Crataegus monogyna	Meidoorn						x	
Gleditsia triacanthos	Valse christusdoorn				x			
Quercus robur	Eik							x
Rosa canina	Hondsroos						x	
Salix alba	Knotwilg					x		
Sorbus aucuparia	Lijsterbes						x	

2.3 Beheer

Struweel/bossingel/houtsingel

Het struweel kan vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zal het struweel op tenminste 1 meter hoogte gesnoeid worden. Overhangende takken worden 1 maal per 3 jaar teruggesnoeid. Boomvormers binnen de houtsingel behouden.

Knotbomen

Knotwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 november en 15 maar. De stam van een knotboom wordt minimaal op een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld afgezet (geknot).

Bloem- en kruidenrijk grasland

Het gewas wordt jaarlijks 1 keer gemaaid en het maaisel wordt binnen 14 dagen afgevoerd. De eerste maaibeurt is tussen 1 juli en 1 augustus en bij deze maaibeurt wordt 50% van de beheereenheid niet gemaaid en blijft overstaan. De tweede maaibeurt is tussen 15 september en 15 november en dan wordt het deel dat nog niet gemaaid is gemaaid. Het overige deel blijft staan.

Bomenrij/laan

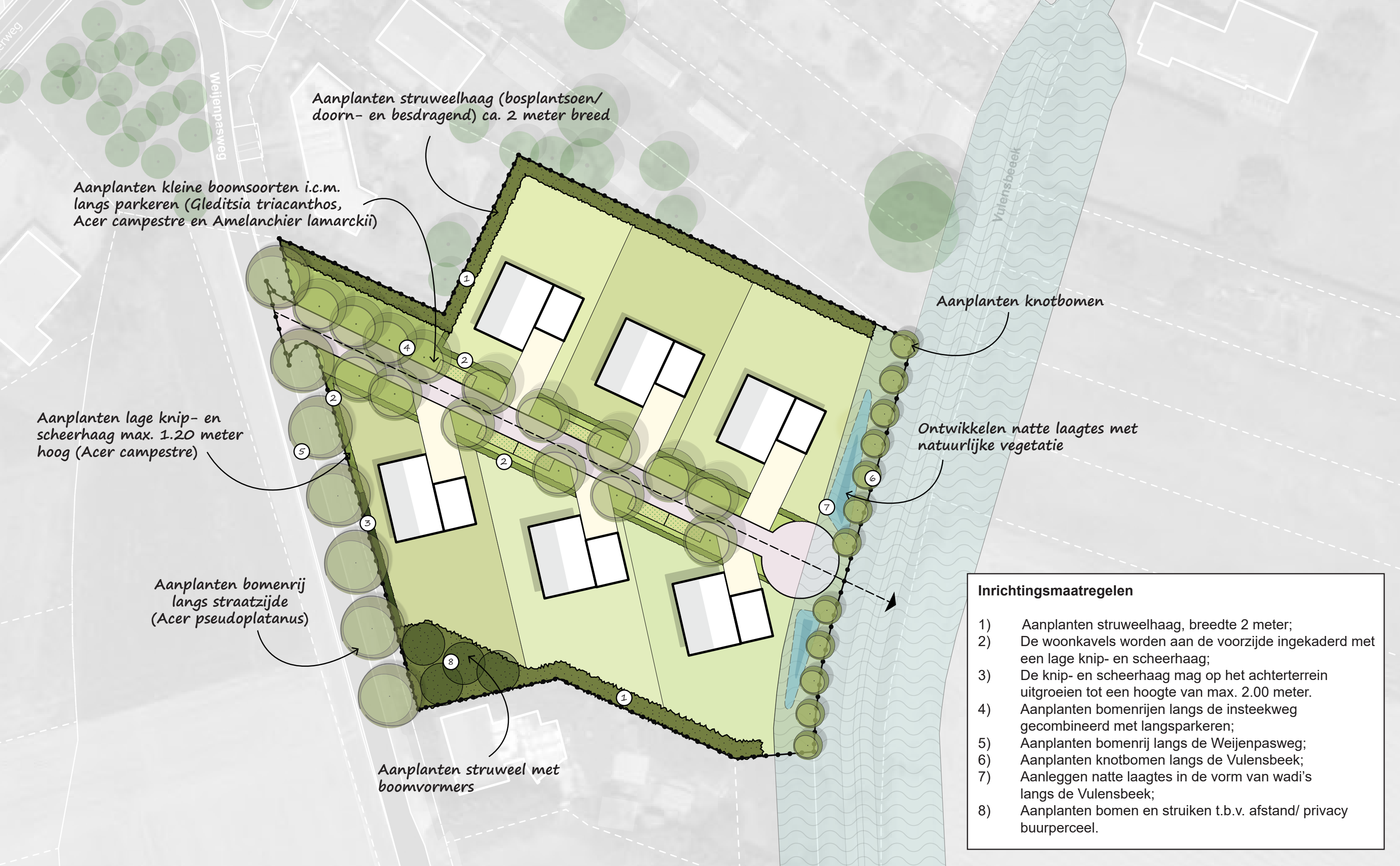
De bomen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal ten alle tijden rekening gehouden worden dat de kroon (onderste takken tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van de takvrije stam bedraagt.

Haag

De haag: minimaal 1x per jaar snoeien in het najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en ook des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt.

Voor het beheer van het openbaar groen dienen duidelijke afspraken te worden gemaakt. Het groen aan de achterzijde van de kavels en tussen de kavels, is voor de gemeente niet te onderhouden. Hiervoor dient dan ook in de koopovereenkomsten met de kopers van de kavels een onderhouds- en instandhoudingsverplichting opgenomen te worden. Binnen deze onderhouds- en instandhoudingsverplichting vallen de knip- en scheerhagen en de struweelhaag op de achterperceelsgrens. De overige groene ruimten, zoals de bermen, bomenrijen en natte vegetaties/wadi's dienen door de gemeente te worden beheerd.

Bijlage 1 - Inpassingsplan



Inrichtingsmaatregelen	
1)	Aanplanten struweelhaag, breedte 2 meter;
2)	De woonkavels worden aan de voorzijde ingekaderd met een lage knip- en scheerhaag;
3)	De knip- en scheerhaag mag op het achterterrein uitgroeien tot een hoogte van max. 2.00 meter.
4)	Aanplanten bomenrij langs de insteekweg gecombineerd met langsparkeren;
5)	Aanplanten bomenrij langs de Weijenasweg;
6)	Aanplanten knotbomen langs de Vulensbeek;
7)	Aanleggen natte laagtes in de vorm van wadi's langs de Vulensbeek;
8)	Aanplanten bomen en struiken t.b.v. afstand/ privacy buurperceel.



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

