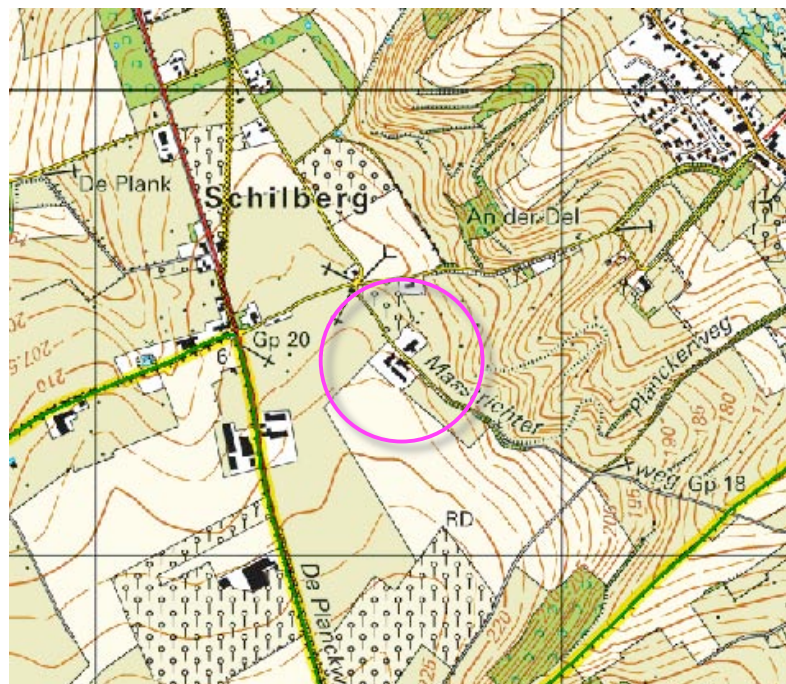


Landschappelijke inpassing 'Herbouw Maastrichterweg 2'
Maastrichterweg 2, Slenaken - PNR 6277NC45-061212/280213/260313

LIGGING

Het plangebied is gelegen in het heuvelland, ten zuidoosten van het gehucht Schilberg, ten zuidwesten van de kern Slenaken. Zie de markering in de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



plangebied in het veld

HISTORIE & CONTEXT

De landschappelijke context is te kenschetsen als "een kleine bebouwingscluster aan de rand van het plateau, ten westen van het Gulpdal"; ten oosten van het plangebied bevindt zich de overgang van het plateau naar het dal van de Gulp. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1925 hieronder en de montage hiervan in de luchtfoto rechts.



uitsnede topografische kaart uit 1925



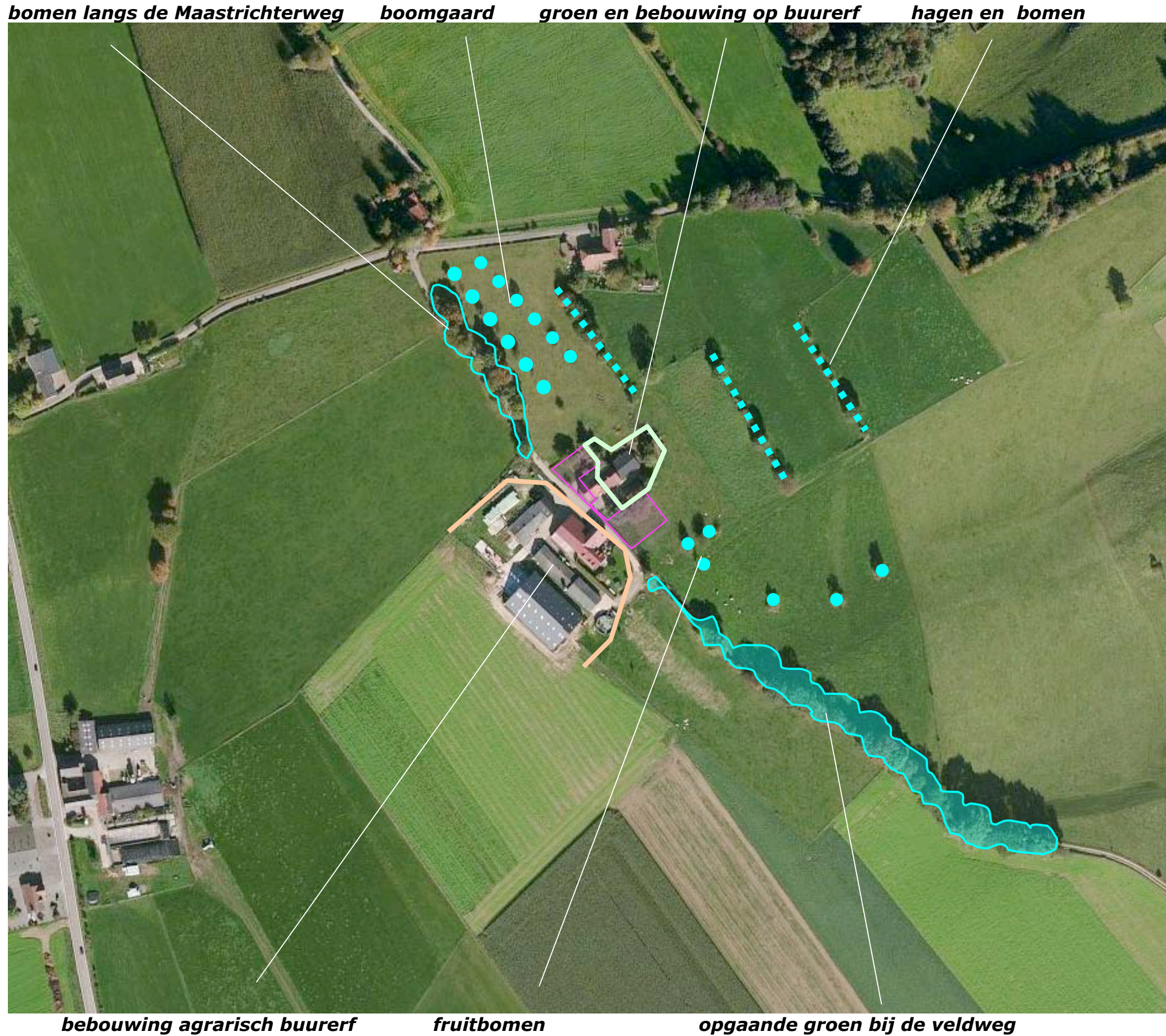
montage in de luchtfoto

Landschappelijke inpassing 'Herbouw Maastrichterweg 2'
Maastrichterweg 2, Slenaken - PNR 6277NC45-061212/280213/260313

RUIMTELIJKE KADER

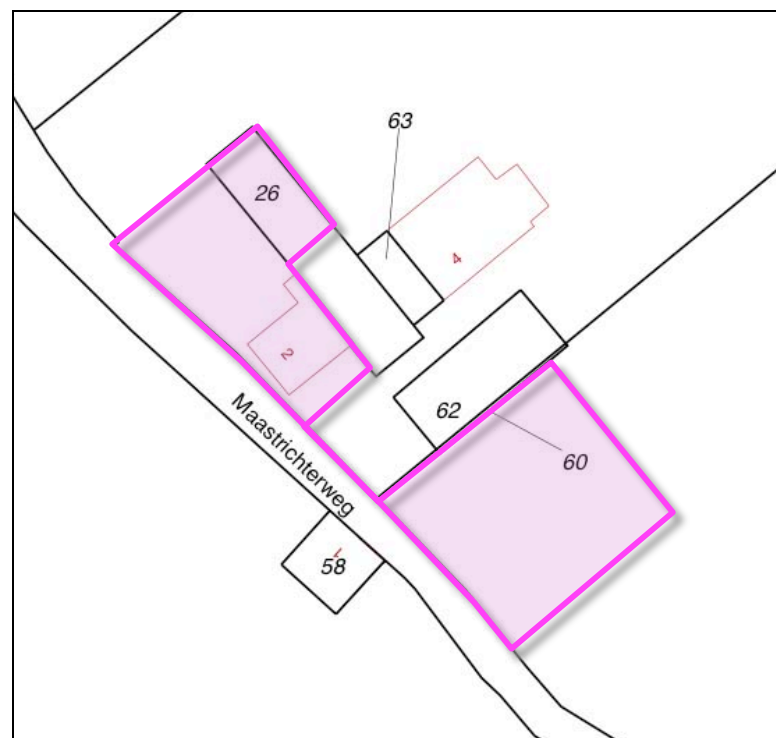
Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- de bomenrijen langs de Maastrichterweg,
- de ten noordwesten gesitueerde boomgaard,
- de bebouwing en beplanting op het ten noordoosten gesitueerde buurerf,
- de hagen met doorgeschoten bomen ten noordoosten van het plangebied,
- de bebouwing van het ten zuidwesten gesitueerde agrarische bedrijf,
- fruitbomen ten zuidoosten van het plangebied,
- het opgaande groen langs de veldweg ten zuidoosten van het plangebied.



KADASTRALE CONTOUREN

Het plangebied omvat delen van de percelen 26, 60, 61 en 64 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Wittem. Zie de uitsnede van het kadastrale uittreksel hieronder en de markering in de luchtfoto rechts.



kadastraal uittreksel



ligging in het veld

UITGANGSSITUATIE

Het plangebied bestaat uit 2 delen. In het noordwestelijk deel bevindt zich een woning met aangrenzend gelegen tuin. Het ten zuidoosten hiervan gelegen deel van het plangebied betreft als huisweide in gebruik zijnd grasland.

een woning met aangrenzend gelegen tuin

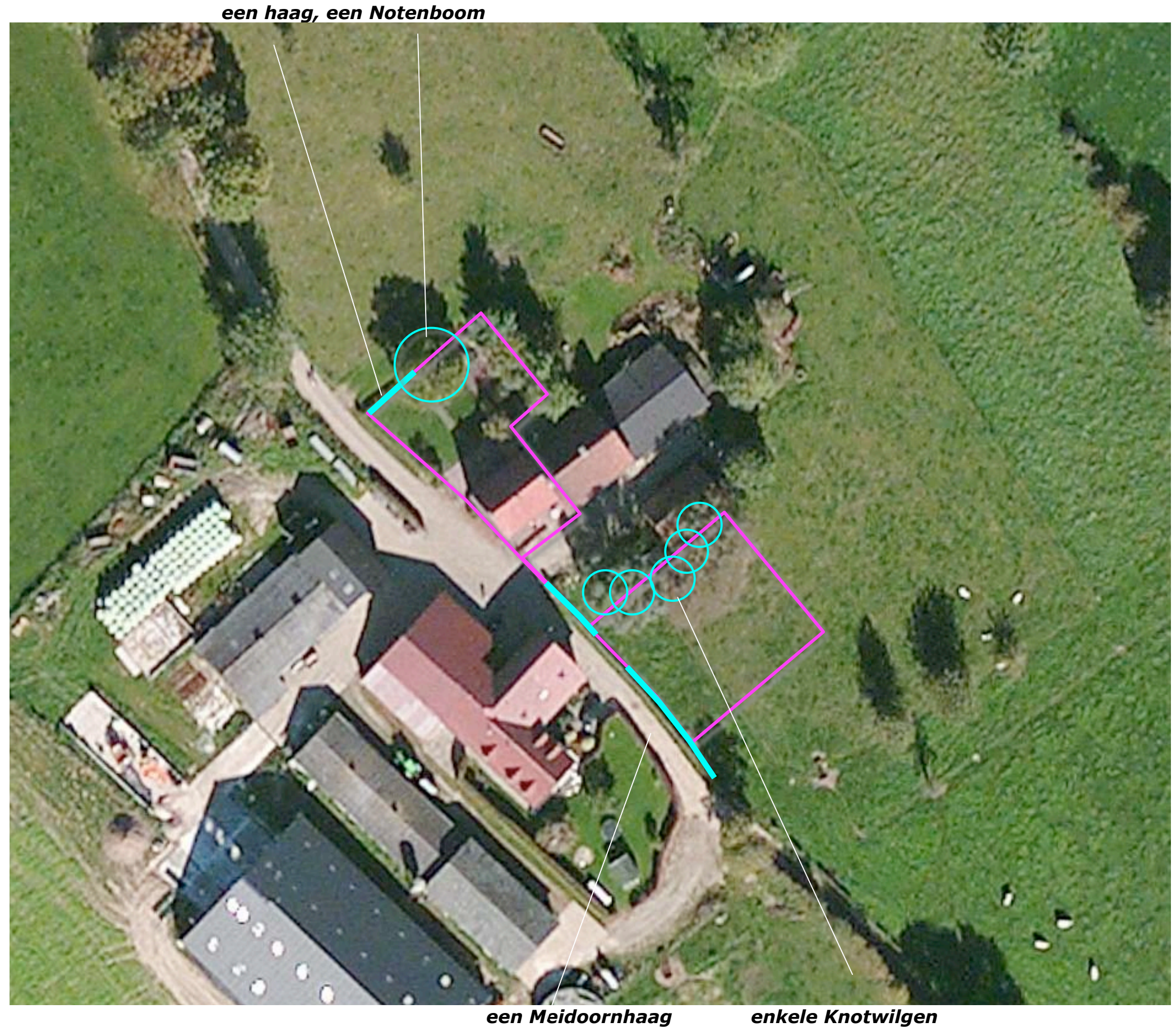


als huisweide benut grasland

AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit;

- een Meidoornhaag,
- een Notenboom,
- enkele Knotwilgen,
- een Meidoornhaag.

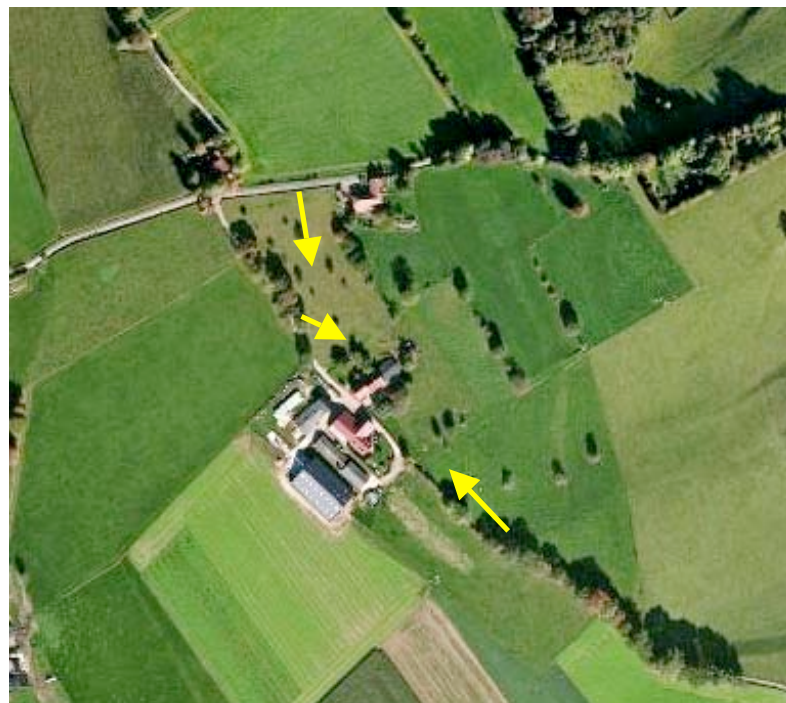


3D-BELEVING

Het zicht op het plangebied wordt sterk beperkt door het reliëf, de bebouwing en beplanting op de ten zuidwesten en noordoosten gesitueerde buurerven en de opgaande beplanting nabij het plangebied. Het plangebied kan in essentie slechts worden waargenomen vanaf;

- de Maastrichterweg komend uit het oosten,
- de Maastrichterweg nabij het plangebied,
- de ten zuiden gesitueerde veldweg.

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



vanaf de Maastrichterweg komend uit het oosten



vanaf de Maastrichterweg nabij het plangebied



vanaf de ten zuidoosten gesitueerde veldweg

BOUWPLAN

De kwaliteit van de aanwezige woning laat in bouwtechnisch opzicht te wensen over; de conditie van de fundering en het metselwerk vergen een sloop en herbouw. De gedrongen ruimtelijke situatie staat daarbij de realisatie van een duurzame en toekomstbestendige vervangende nieuwbouw in de weg.

Verplaatsen

Op grond hiervan omvat het voorliggende plan dat de woning aan de noordwestkant van het plangebied wordt gesloopt en een vervangende nieuwbouw aan de zuidoostkant van het plangebied zal worden gerealiseerd. Hierdoor kan een levensloopbestendige, goed van passieve bezonning gebruikmakende, woning worden gerealiseerd. Bovendien ontstaan hierdoor mogelijkheden om de beluchting en passieve bezonning van de ten noordoosten gelegen woning (met huisnummer 4) ingrijpend te verbeteren via een omvorming van de vrijkomende zuidwestgevel. Zie de uitsnede van het door Jo Schreurs opgestelde plan hieronder.



Uitsnede plan Schreurs

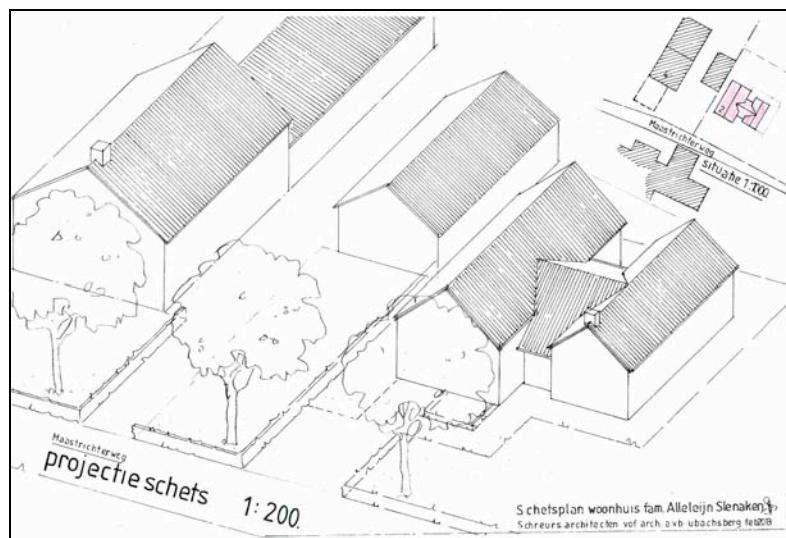


vervangende nieuwbouw

Landschappelijke inpassing 'Herbouw Maastrichterweg 2'
Maastrichterweg 2, Slenaken - PNR 6277NC45-061212/280213/260313

IN LIJN MET

De vervangende nieuwbouw is in lijn met de resterende woning met huisnummer 4 te realiseren. Zie de door Jo Schreurs opgestelde 3D schets hieronder.



3D schets Schreurs

Te rooien

In het kader van het bouwplan zijn de aanwezige knotwilgen aan de zuidoostkant van het plangebied te rooien. Deze bomen zijn min of meer 'versleten' en niet van bijzondere waarde of betekenis.

Te rooien knotwilgen



COMPACT

De woning beschikt door haar positie over een boeiend uitzicht op het Gulpdal en de Voerstreek. Dit uitzicht vormt de grondslag voor de 'footprint' van de woning. Het landschap kan fraai worden beleefd vanuit de leefruimtes en het overdekte terras.

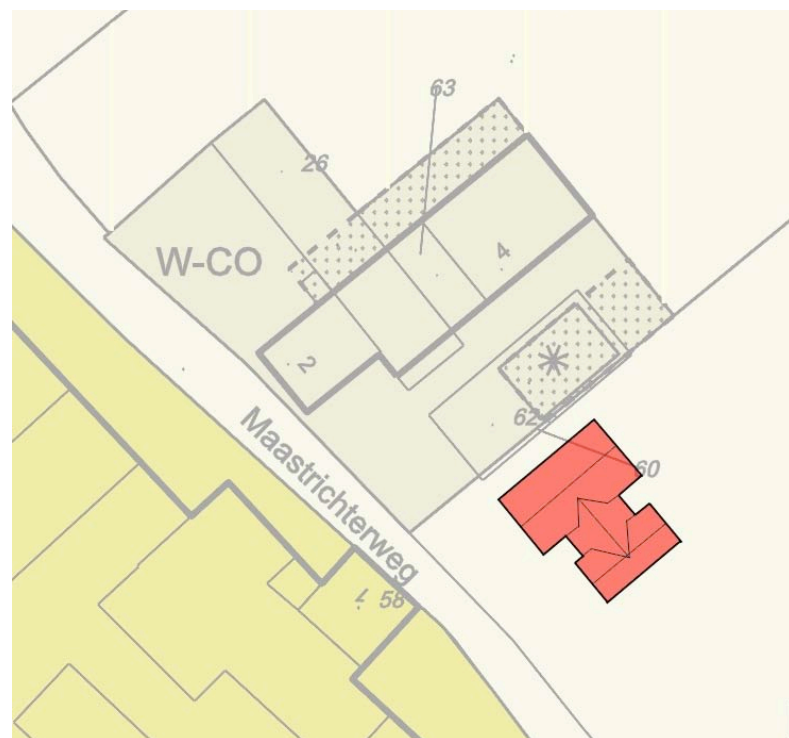
uitzicht op het landschap



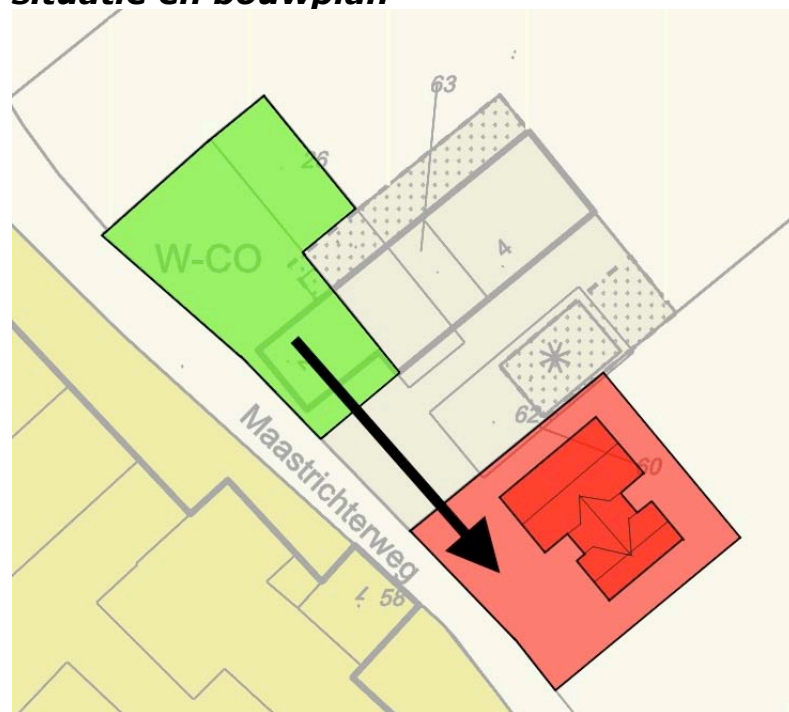
de rondom gelegen tuin is bescheiden van omvang

BESTEMMINGSWIJZIGING

Het bestemmingplan is in het kader van het bouwplan te wijzigen; zie de uitsneden van de door Aelmans Advies opgestelde overzichtstekeningen hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



situatie en bouwplan



uitwisseling bestemming



projectie van de door Aelmans Advies opgestelde situatie en de uitruil van bestemming in de luchtfoto

Landschappelijke inpassing 'Herbouw Maastrichterweg 2'
Maastrichterweg 2, Slenaken - PNR 6277NC45-061212/280213/260313

INPASSING

Het plangebied is zoals eerder beschreven verscholen gesitueerd. Het noordwestelijk deel van het plangebied zal worden benut als huisweitje (kleinschalig agrarisch gebruik). Het zuidoostelijk deel zal worden benut als tuin.

Hagen

Voorgesteld wordt om de nieuwe tuin en het weitje aan de noordwestkant (aansluitend bij de aanwezige Meidoornhagen) te omzomen met een Meidoornhaag.

Hoogstamfruit

Verder wordt voorgesteld het rooien van de knotwilgen aan de zuidoostkant te compenseren door enkele hoogstamfruitbomen aan te planten op de huisweide ten noordoosten en zuidoosten van de woning. Deze versterken of consolideren de betekenis van de aanwezige fruitbomen voor de inpassing van de woning aan de veldkant.

Infiltratie

Het van daken en verharding vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren in een aan de noordoostkant geprojecteerde voorziening.



TOEVOEGING 280213

Naar aanleiding van de beoordeling van het plan van 061212 door de kwaliteitscommissie zullen enkele bomen (duurzame soorten) worden aangeplant aan de zuidoostkant van de te bouwen woning; zie de markering in de luchtfoto rechts. Gezien de positie nabij de bebouwing wordt voorgesteld om een na een periode van 10-15 jaar tot een kandelaar terug te snoeien Linde en twee te knotten Essen aan te planten.



bomen toevoegen: een Linde en twee te knotten Essen

Landschappelijke inpassing 'Herbouw Maastrichterweg 2'
Maastrichterweg 2, Slenaken - PNR 6277NC45-061212/280213/260313

BEPLANTINGSPLAN - 1:500

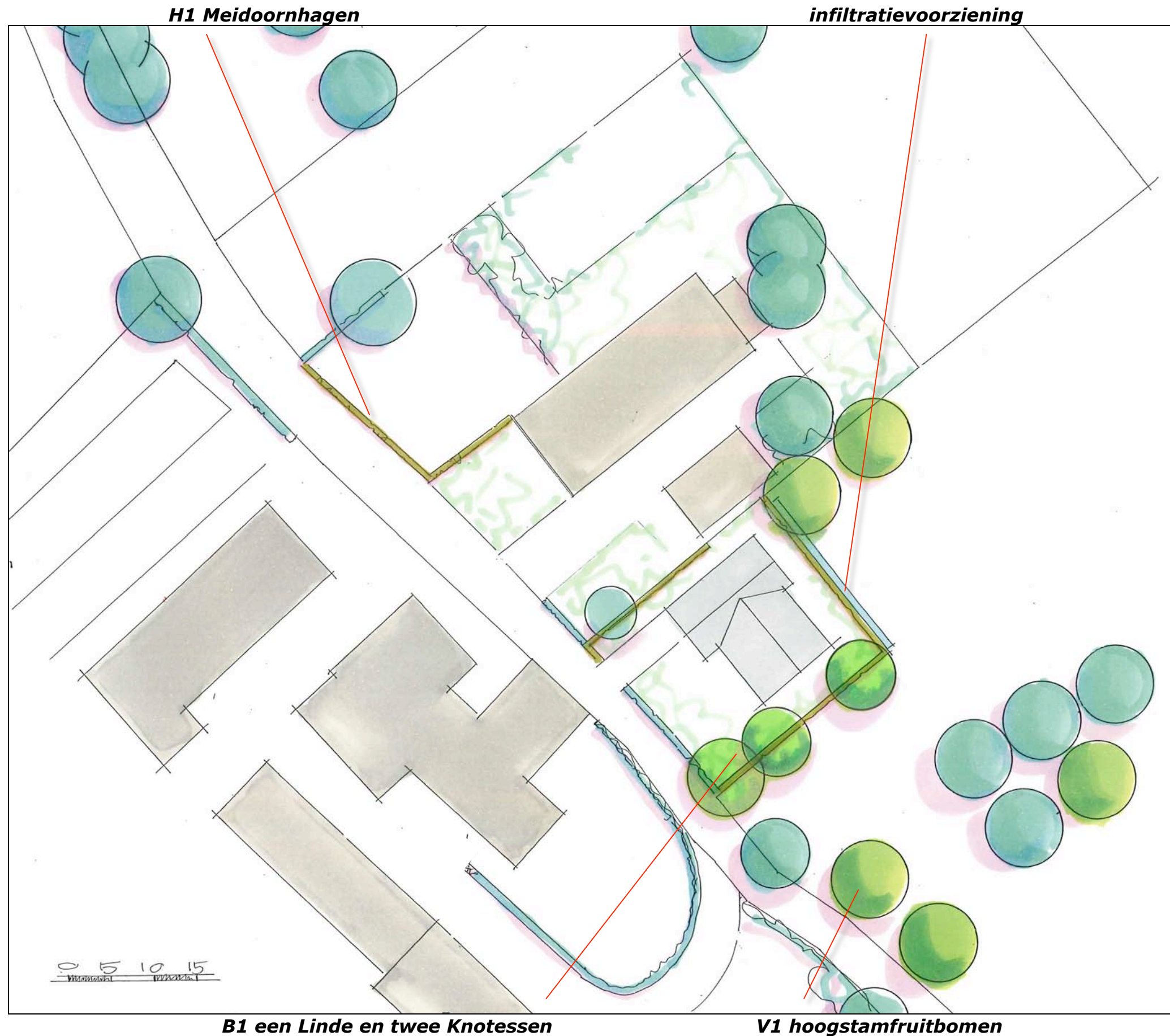
Het beplantingsplan omvat op grond van het
voorafgaande de aanplant van navolgende
elementen;

H1 Meidoornhagen,

V1 hoogstamfruitbomen,

B1 twee Knotessen en een Linde.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.



AANVULLING 260313 - LOCATIE

In het kader van de planontwikkeling dient een tegenprestatie te worden geleverd van 3500,- euro. De gemeente ziet deze bijdrage bij voorkeur terugvloeien naar de directe omgeving van het plangebied. Op grond hiervan wordt voorgesteld een boomgaard (hoogstamfruit) te realiseren ten zuidoosten van het tegenover het plangebied gelegen buurerf. De boomgaard is buiten de contouren van de bouwkaavel van dit bedrijf te realiseren; zie het door Aelmans Advies opgestelde overzicht hieronder, de markering in de luchtfoto rechts en de plantekening op de volgende pagina.



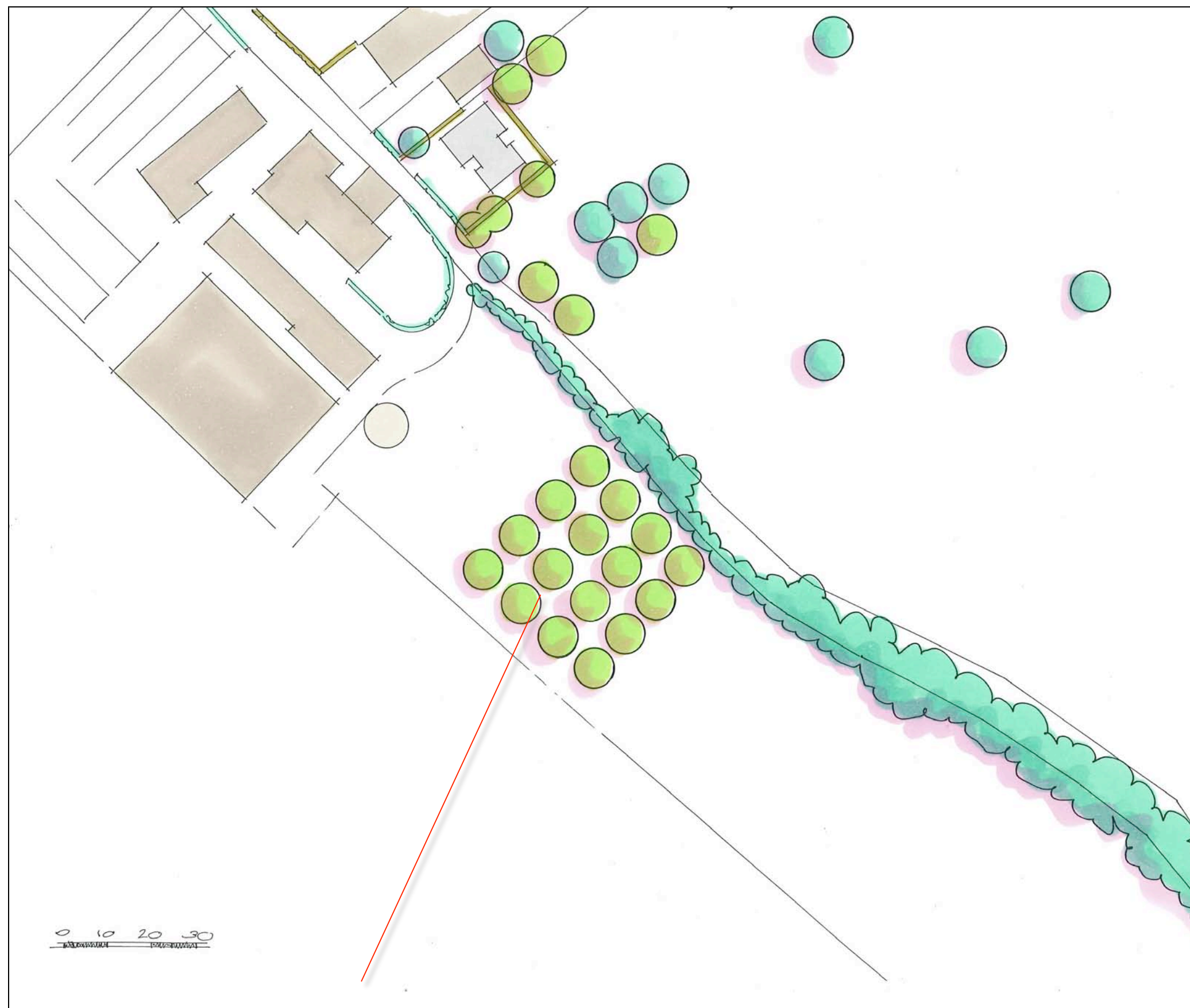
locatie geplande boomgaard



als tegenprestatie te realiseren boomgaard

AANVULLING 260313 – PLANTEKENING

De boomgaard versterkt de ecologische betekenis van de ten noordoosten gelegen strook met struweel en bomen. De boomgaard is vooral van waarde als fourageerplaats voor vogels en kleinwild. Op grond hiervan is gekozen voor een spreiding van fruitsoorten en is gekozen voor de aanplant van zowel vroeg als laat rijpende soorten; zie de plantlijst op de volgende pagina.



V2 te realiseren boomgaard

Landschappelijke inpassing 'Herbouw Maastrichterweg 2'
Maastrichterweg 2, Slenaken - PNR 6277NC45-061212/280213/260313

PLANTLIJST

Zie voor soorten en aantallen, plantverbanden en de omvang bij aanplant de plantenlijst rechts.

beheer

De hagen zijn in stand te houden op veekeringhoogte (90-110 cm). De bomen zijn volgens goed gebruik te snoeien.

Code		H1	B1			V1	V2
Omvang bij aanplant		60/80	18/20			10/12	10/12
Plantverband		4 p/m	st			nvt	nvt
Omvang van het element		130	3 st			5 st	16 st
Acer campestre	veldesdoorn			HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur		1
Acer pseudoplatanus	esdoorn				Dubbele bellefleur		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				Lemoenappel		1
Alnus glutinosa	zwarte els				Keuleman		1
Alnus incana	witte els				Schone v. boskoop		
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				Sterappel		1
Betula pendula	ruwe berk			HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas		1
Betula pubescens	zachte berk				Clapp's favourite		
Carpinus betulus	haagbeuk				Conference		1
Castanea sativa	tamme kastanje				Gieser wildeman		
Cornus mas	kornoelje, gele				Nrd holl suikerpeer		1
Cornus sanguinea	kornoelje, rode				Zoete brederode		1
Corylus avellana	hazelaar			HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	1	
Crateagus monogyna	meidoorn	520			Early rivers	1	1
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				Koningskers	1	1
Fagus sylvatica	gewone beuk				Merton premier		
Fraxinus excelsior	es				Puther dikke	1	1
Ilex aquifolium	hulst				Sch. spätke knorpelkirsch	1	1
Malus	sterappeltje			HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain		1
Pyrus	Gieser wildeman				Hauszwetsche		1
Populus nigra	zwarte populier				Mirabelle de nancy		
Populus tremula	ratepopulier				Monsieur hatif		
Populus trichocarpa	balsempopulier				Opal		1
Prunus avium hedelfinger	zwarte kers				Reine claudie verte		1
Prunus padus	vogelkers				Victoria		
Prunus spinosa	sleedoorn			Totaal		5	16
Quercus petraea	wintereik						
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						
Tilia cordata	winterlinde		3				
Tilia platyphyllos	zomerlinde						
Viburnum opulus	gelderse roos						
Totaal		520	3				

Landschappelijke inpassing 'Herbouw Maastrichterweg 2'
Maastrichterweg 2, Slenaken - PNR 6277NC45-061212/280213/260313

BEGROTING AANLEGKOSTEN

De kosten van aanleg en beheer tot en met jaar 10 van de te realiseren boomgaard (element V2) bedragen 3600,-- euro.

	EH	PPE	HVH	SUB	TOT
GRONDWERK					
Doorspitten plantgaten voor de fruitbomen (V2)	stuk	25	16	€ 400	
				€ 400	€ 320
PLANTWERK					
Leveren en planten van de fruitbomen (V2)	stuk	40	16	€ 640	
				€ 640	€ 640
AANLEGBEHEER					
Leveren en aanbrengen van boompalen en korven	stuk	50	16	€ 800	
Verzorgen van de vormsnoei van de fruitbomen (V2)	stuk	15	16	€ 240	
Water geven tijdens droge periodes	pm	175	2	€ 350	
				€ 1.390	€ 1.360
BEHEER T/M JAAR 10					
Snoeien van de fruitbomen (V2)	st	80	16	€ 1.280	€ 1.280
TOTAAL AANLEG EN BEHEER					€ 3.600