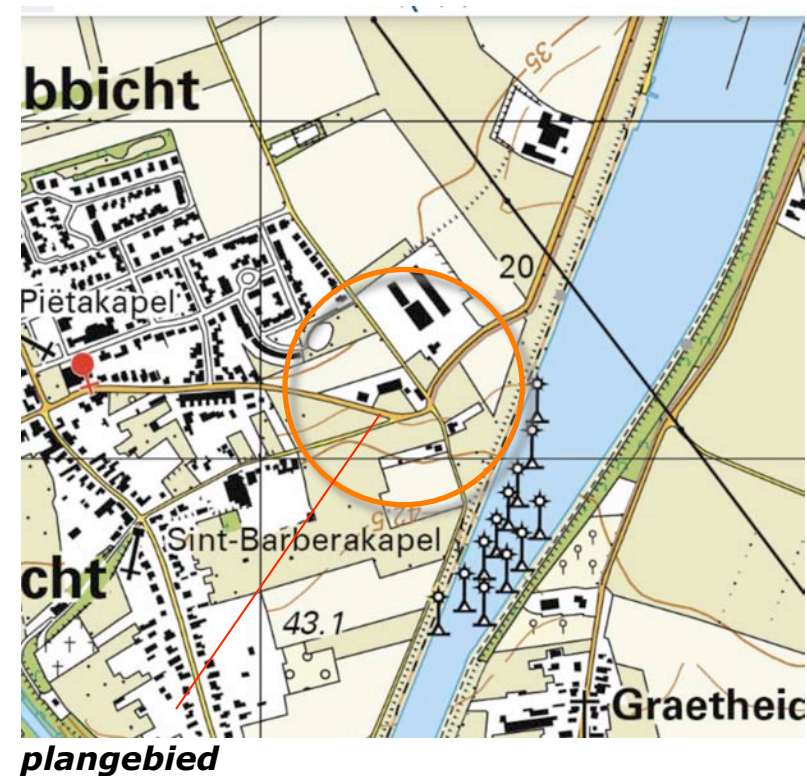


LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de oostkant van de kern Obbicht. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



het plangebied

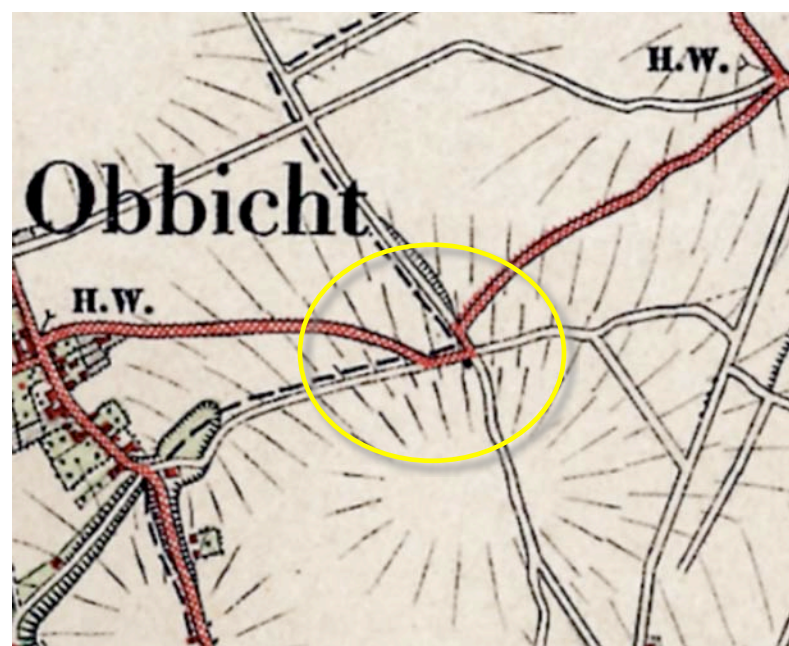
SITUATIE 1897

In 1897 maakt het plangebied deel uit van een zone met open bouwland op een licht glooiend Maasterras aan de voet van de Hitsberg. Het wordt oudsher aan de zuidwestkant en noordoostkant begrensd door wegen; De Bornerweg en de Beelaertstraat. De Beelaertstraat toont ter hoogte van het plangebied oorspronkelijk een insnijding aan de noordoostkant van de weg. In zuidwestelijke richting, nabij de kern Obbicht werden in 1897 al enkele bebouwde erven gekarteerd. Bij de bebouwde erven bevonden zich weites met hoogstamfruitbomen. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1897 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

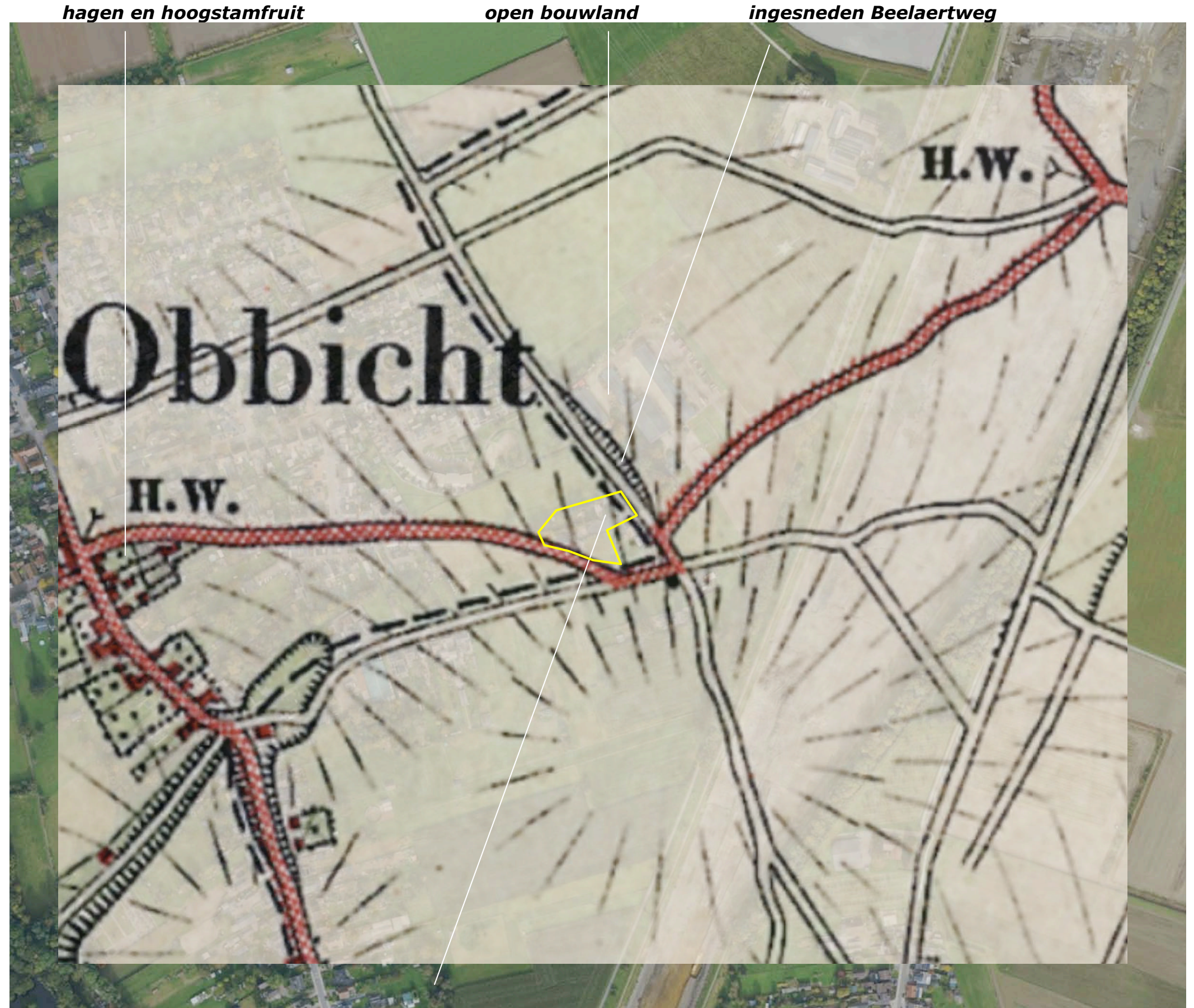
Karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als open bouwland op een lichtglooiend Maasterras op de overgang van het Maasdal naar het Midenterras. Kenmerkend voor de omzoming van bebouwde erven in deze context zijn navolgende elementen;

- a) hagen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de bebouwing,
- b) bomenrijen, groensingels of bosjes op steilranden.



topografische kaart 1897



Topkaart 1897; het plangebied is deel van een zone met open bouwland op een licht glooiend Maasterras

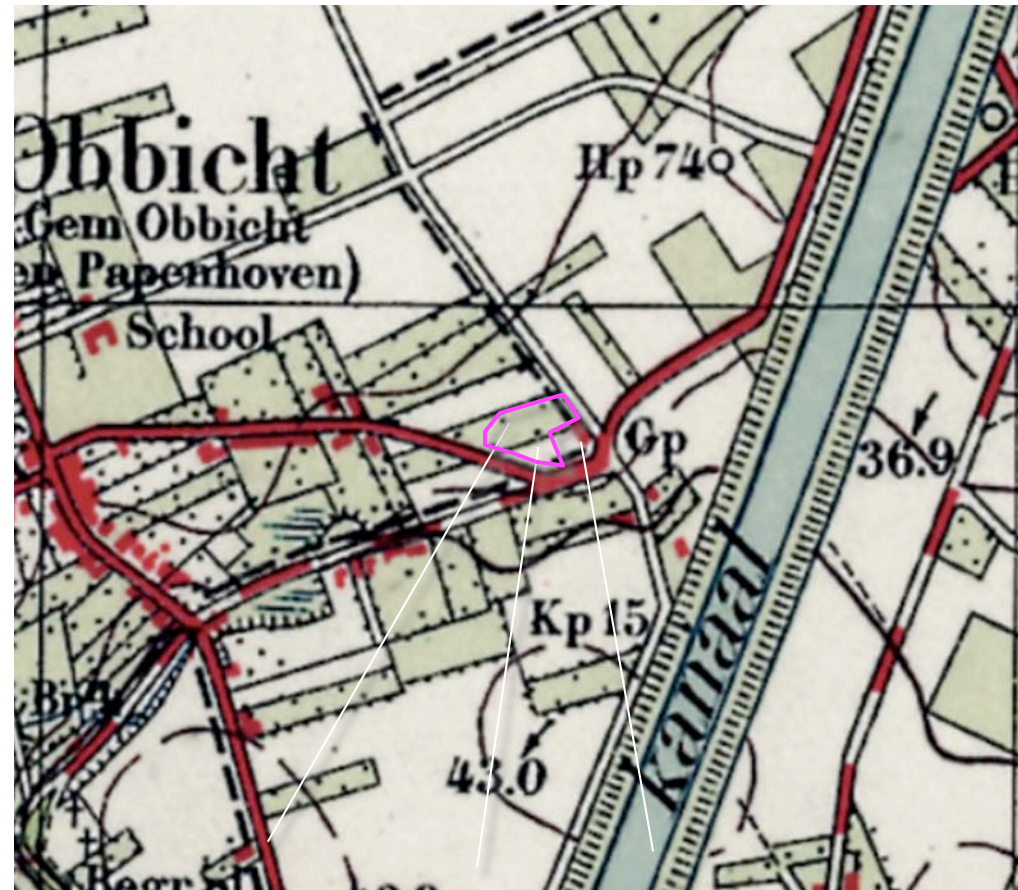
HISTORISCHE SCHETS

In de eerste decennia van de 20ste eeuw worden bebouwde erven langs de Bornerweg gerealiseerd. Bij de bebouwde erven worden boomgaardjes aangeplant. De zone met boomgaarden is te kenschetsen als de kernrandzone van Obbicht. De noordkant van het plangebied maakt deel uit van een boomgaard, de zuidkant maakt deel uit van een perceel met akkerland. Aan de oostkant van het akkerland wordt in 1938 een hoeve gekarteerd. In de dertiger jaren wordt het Julianakanaal gegraven. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog neemt het areaal boomgaarden toe; de kernrandzone waaiert richting Julianakanaal uit. Zie de karteringen uit 1937 en 1958 rechtsboven.

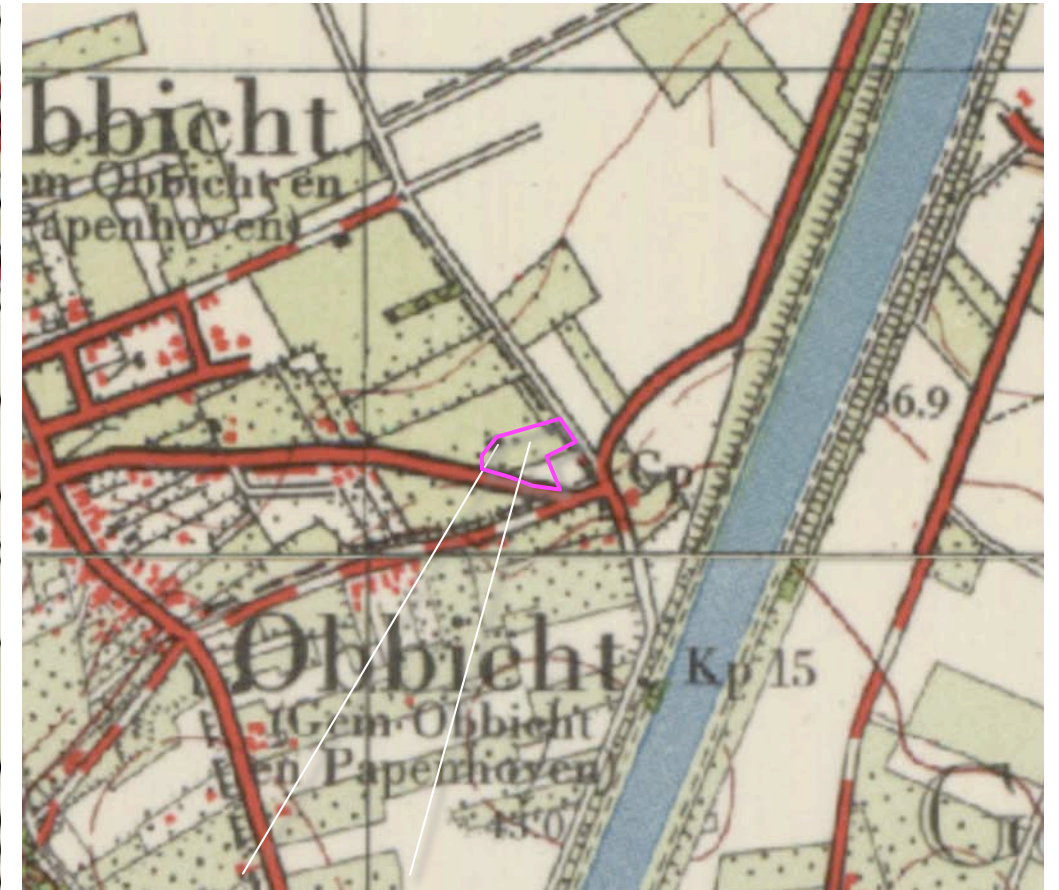
In de loop van de zestiger en zeventiger jaren is de hoogstam op zijn retour. De kern Obbicht wordt uitgebreid. Het kanaal wordt verbreed. In het plangebied worden een woning en een loods gebouwd. Aan de zuidkant wordt in 1979 een bosje gekarteerd. In de loop van de navolgende decennia verdwijnt het bosje uit de kaarten en wordt een weilje gekarteerd. In noordwestelijke richting verdwijnen de boomgaarden uit de kaarten, de kern Obbicht groeit gestaag richting Julianakanaal. Noordoostelijk van het plangebied wordt een agrarisch erf gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1987 en 2004 rechtsonder.

conclusie

In de loop van de 20ste eeuw groeit de kern Obbicht. De noordkant van het plangebied maakt deel uit van de kernrandzone van Obbicht; de zone met boomgaarden, huisweijtjes met hoogstamfruit. De zuidkant is in gebruik als akkerland. Aan de oostkant van het akkerland wordt een hoeve gebouwd. In de loop van de zestiger en zeventiger jaren is de hoogstam op zijn retour. In het plangebied wordt een woning en een loods gebouwd. Aan de zuidkant wordt enige tijd een bosje gekarteerd. Na de eeuw-wisseling is dit uit de kaarten verdwenen, wordt een weilje aan de zuidkant aangetroffen.



1937 boomgaard, akkerland en hoeve



1958 boomgaard en stal



1979 bungalow en loods, bosje



2004 weilje

RUIMTELIJK KADER

Het kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de rand van de kern Obbicht;
- b) bebouwing en beplanting op de bebouwde erven ten noordoosten, oosten en zuidoosten van het plangebied,
- c) beplanting langs de dijk en de dijk van het Julianakanaal.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied wordt waargenomen en beleefd vanaf de navolgende wegen:

- a) de Bornerweg zelf,
- b) de Beelaertstraat en de Obbichterweg,
- c) de Hitsberg.

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

a) vanaf de Bornerweg

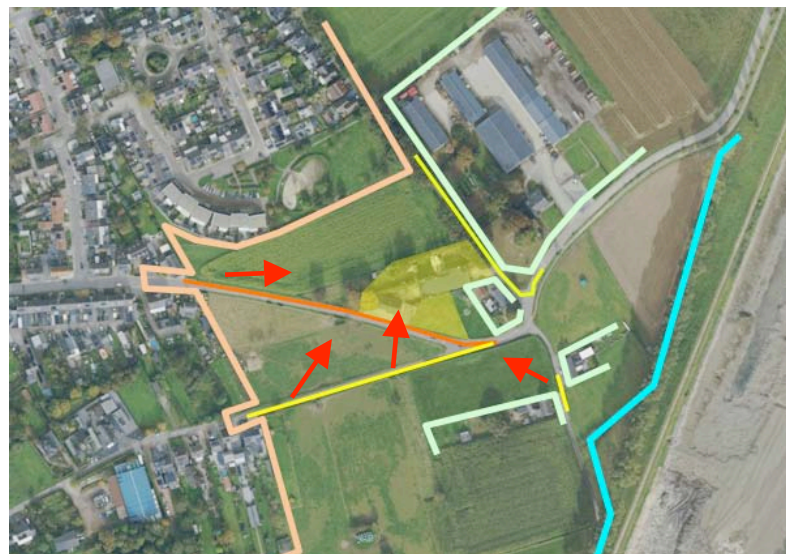
b) vanaf de Beelaertstraat en Obbichterweg



c) vanaf Hitsberg

3D BEELDEN - BORNERWEG EN HITSBERG

1) Vanaf de Bornerweg, komend uit het westen is in de benadering een zicht op de westkant mogelijk. Tijdens de passage toont zich de zuidwestkant. Aanvankelijk schermen de bomen aan de westkant van het plangebied en op het buurerf de bebouwing af. Nabij het plangebied toont zich de zuidwestkant kaal aan de passant. 2,3,4) Vanaf de Hitsberg is gedurende langere tijd een zicht op de zuidwestkant mogelijk. De bebouwing, bestaande uit een bungalow en de loods tonen zich kaal aan de passant. De loods vormt door het samenspel van omvang, dakvorm, maat en schaal in stedenbouwkundige zin een vreemd element in de overwegend door woonbebouwingen met zadeldaken gekleurde kernrandzone. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) Zicht op de westkant vanaf de Bornerweg; de bebouwing wordt afgeschermd door bomen.



2,3,4) Zicht op de zuidwestkant vanaf Hitsberg; de bebouwing in het plangebied toont zich kaal aan de passant.



De loods vormt door het samenspel van omvang, dakvorm, maat en schaal in stedenbouwkundige zin een ..



... een vreemd in element in de door woonbebouwingen met zadeldaken gekleurde kernrandzone.

3D BEELDEN

1,2) Vanaf de Obbichterweg en vanaf de Beelaertstraat ter hoogte van het plangebied is een zicht op de oostkant mogelijk; de loods sluit in beeldmatige zin niet aan bij de ten zuiden gelegen hoeve en het bijbehorende bijgebouw.
3,4) Komend uit het noorden over de Beelaertstraat is een zicht op de noordkant mogelijk. De beplanting aan de rand van het plangebied en de bomenrijen in de berm van de weg schermen de bebouwing af.
Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

Conclusies

De westkant toont zich in de benadering over de Bornerweg; de bebouwing wordt afgeschermd door bomen. Vanaf Hitsberg is gedurende langere tijd een zicht op de zuidwestkant mogelijk; de bebouwing toont zich kaal aan de passant, de loods vormt een vreemd element in de context. Vanaf de Obbichterweg en de Beelaertstraat is een zicht op de oostkant mogelijk; de loods sluit qua beeld niet aan bij de ten zuiden gelegen hoeve en het bijgebouw. Vanaf de Beelaertstraat is een zicht op de noordkant mogelijk; bomen in het plangebied en aan de rand van de weg schermen de bebouwing af.



1,2) Zicht op de oostkant vanaf de Obbichterweg en de Beelaertstraat. De loods sluit qua beeld niet aan bij...



..de ten zuiden gelegen hoeve en het bijgebouw.



3,4) Vanaf de Beelaertstraat is een zicht op de noordkant mogelijk; beplanting aan de rand van het plangebied....



.. en de bomenrijen in de berm, schermen de bebouwing af.

ECOLOGISCH KADER

In de omgevingsverordening wordt het plangebied of de directe omgeving *niet* gerangschikt als onderdeel van de groenblauwe mantel of het natuurnetwerk. Zie de markeringen in de uitsnede van de overzichtskaart hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



plangebied

groenblauwe mantel



het plangebied

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 3979, 4156, 4157, 4160 en 4384 gelegen in de sectie B van de kadastrale gemeente Obbicht en Papenhoven. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Bestemming

Het plangebied is momenteel bestemd voor een specifieke vorm van bedrijvigheid (autoschadebedrijf) en agrarisch gebruik. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder.



uitsnede bestemmingsplan



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWINGEN

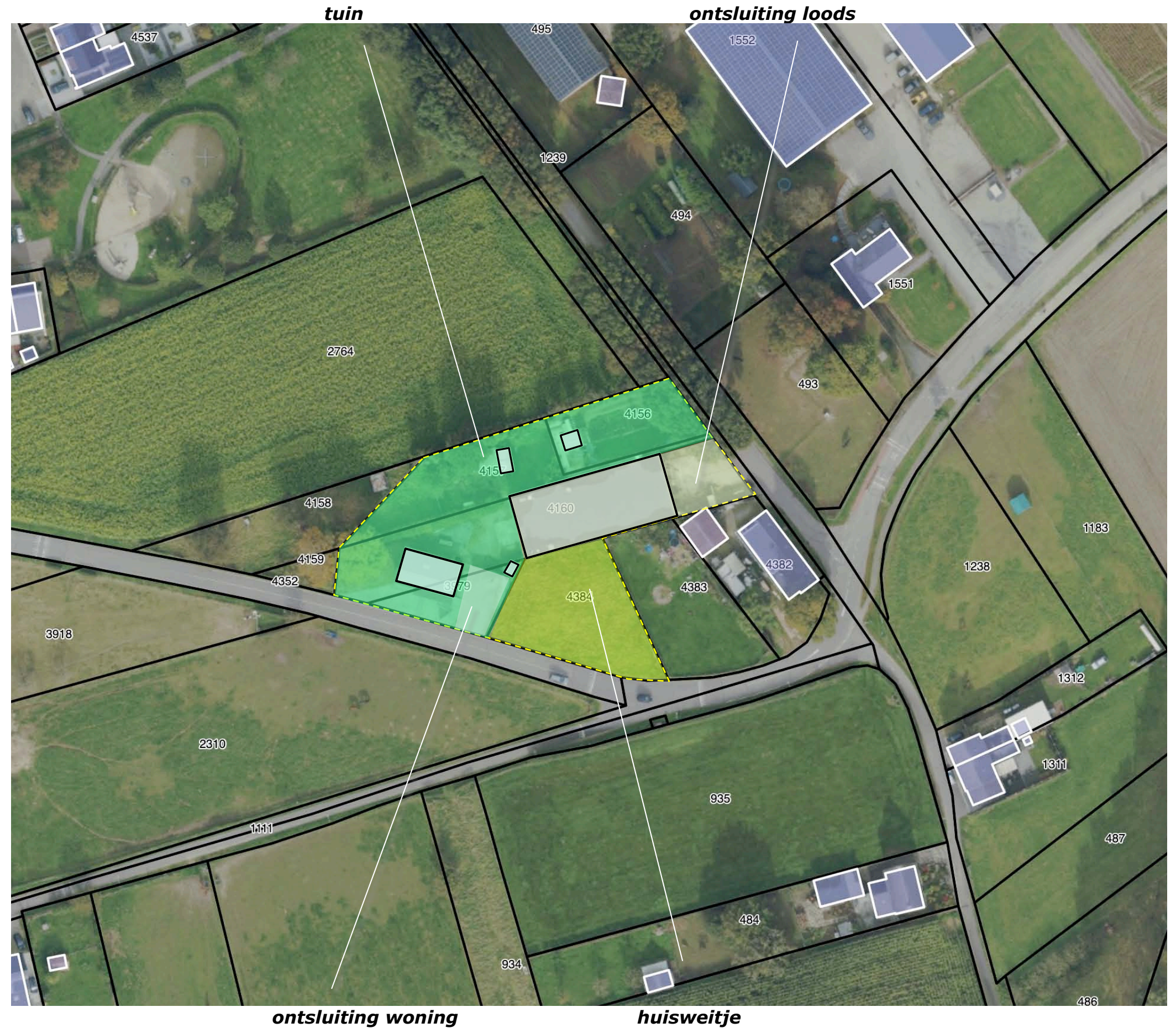
De aanwezige bebouwing omvat het navolgende;

- a) een bedrijfswoning aan de zuidwestkant,
- b) een loods ten noordoosten van de woning,
- c) een drietal kleine tuinbergingen.



ZONERINGEN

De woning wordt ontsloten via de ten zuidoosten van de woning gelegen oprit en inrit. Het bedrijfsgebouw wordt ontsloten via de ten noordoosten van het gebouw gelegen verhardingen. Het gebied rond de woning en ten noordwesten van de loods is als tuin in gebruik. Ten zuidoosten van de loods bevindt zich een klein weilje. Zie de markeringen en aanduidingen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTINGEN

De landschappelijke beplanting in het plangebied bestaat uit het navolgende;

- a) een beuk ten westen van de woning,
- b) een rij jonge eiken aan de noordwestkant van de tuinzone.

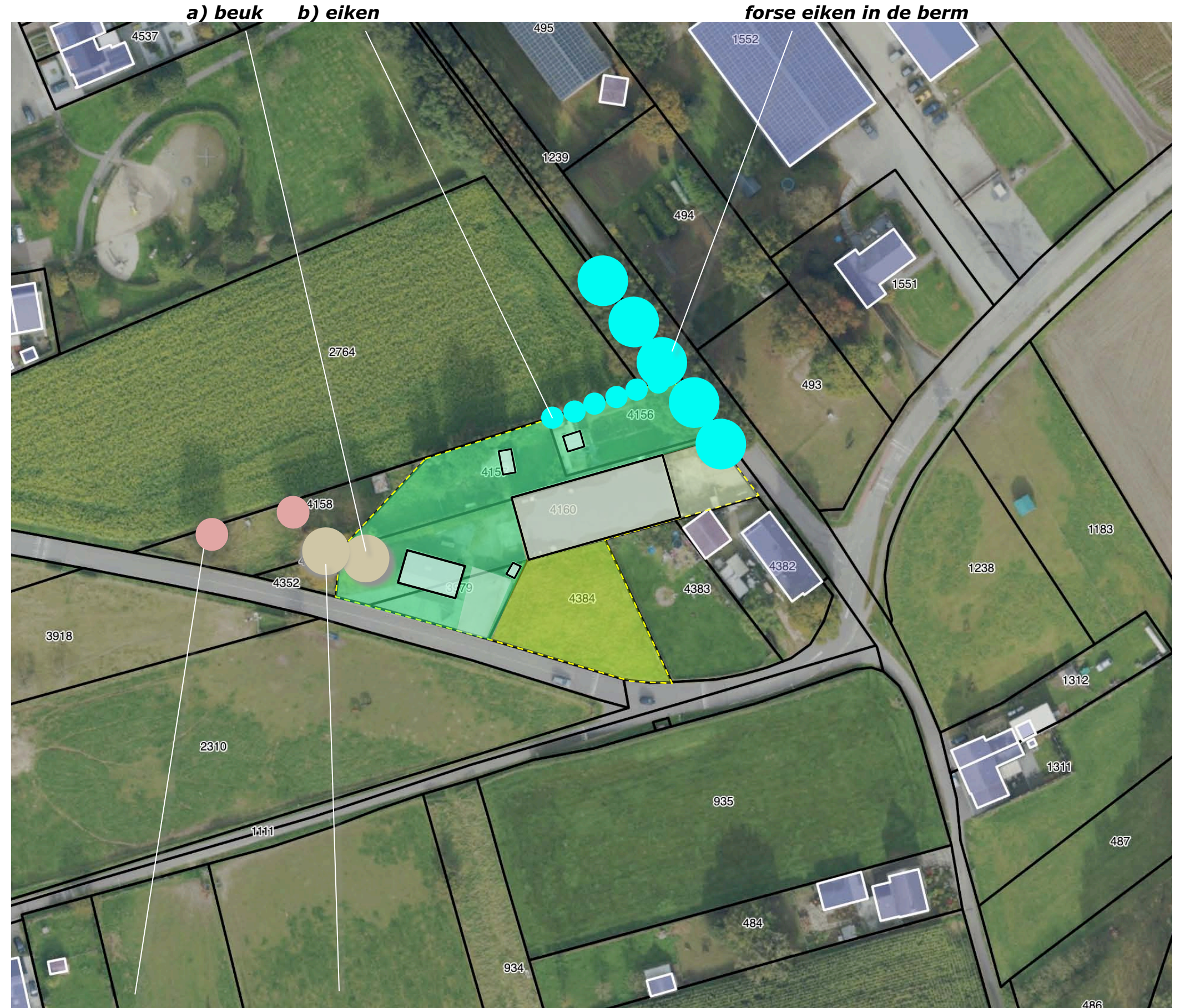
conditie en waardering

Boven genoemde elementen sluiten goed aan bij de kenmerken van de context en verkeren in goede conditie. De rij eiken is op korte afstand van de erfgrans gesitueerd en hierdoor op langere termijn moeilijk te handhaven. De beuk is relatief dicht bij de woning gepositioneerd. De conditie van deze boom lijkt goed, is in de toekomst echter te bewaken om schade door windworp te voorkomen.

De overige beplantingen bestaan uit siersoorten (sparren en coniferen) en zijn reeds grotendeels geroid.

context

Op het weilte ten westen van het plangebied bevindt zich een soortgelijke beuk als in het plangebied. Ten noordwesten hiervan bevinden zich twee oudere hoogstamkersenbomen. In de berm van de Beelaertweg bevindt zich een rij forse eiken.



kersenbomen en tweede beuk

De nog jonge eiken aan de noordwestkant zijn dicht bij de erfgrans gesitueerd. De bomen zijn daardoor op langere termijn moeilijk te handhaven, zullen moeten worden gerooid. De bomen zijn nog jong en niet van bijzondere waarde of betekenis. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

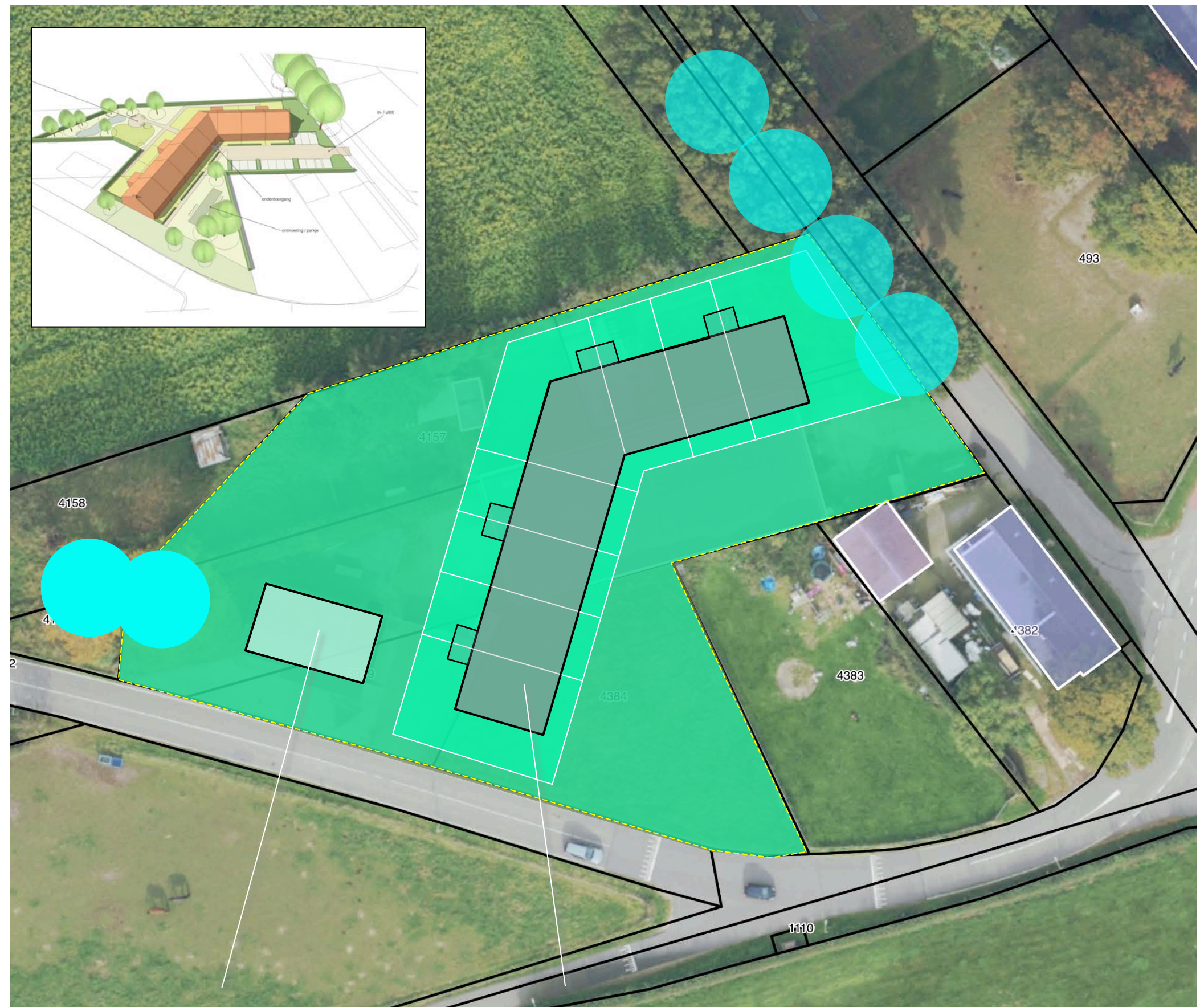


ONTWIKKELING DEEL B - 1:500

Het plangebied zal worden bestemd voor wonen. De bedrijfswoning zal als burgerwoning worden benut. Ter hoogte van de voormalige bedrijfsloods en ten oosten van de bedrijfswoning zullen een 8-tal woningen worden gerealiseerd. Zie de uitsnedes van de door WY architecten opgestelde bouwplannen hieronder en de inzet en markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnedes bouwplannen WY



bestemmen voor wonen

8 woningen

ONTSLUITING, ZONERING EN INFILTRATIE

De woningen worden ontsloten via de Beelaertweg en een als woonerf in te richten buitenruimte. De rijloper van dit erf loopt door tot aan de Bornerweg maar wordt aan deze zijde afgesloten middels klappalen. Bewoners en bezoekers rijden regulier in en uit via de Beelaertweg. Aan de zuidoostkant van de rijloper worden parkeerplaatsen gerealiseerd. De vuilophaaldienst, bezorgingen per vrachtauto en hulpdiensten kunnen zonodig gebruik maken van de ingang/uitgang aan de Bornerweg.

wadi's

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater wordt opgevangen in een aan de noordwestkant gelegen 'grote wadi'. Het van de rijloper en de parkeervoorzieningen vrijkomende hemelwater wordt opgevangen in een aan de zuidoostkant gelegen 'kleine wadi'.

kruidenrijk gras

De omgeving van de wadi's knipoogt naar weiltes en de boomgaardjes van voorheen en zal worden ingezaaid met kruidenrijk grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

tuinpad

De achtertuinten en buitenbergingen zijn bereikbaar via een tuinpad aan de achterzijde van de woningen. Dit pad sluit aan op de rijloper van het woonerf. Fietzers en voetgangers mogen gebruik maken van de toegang aan de Bornerweg.

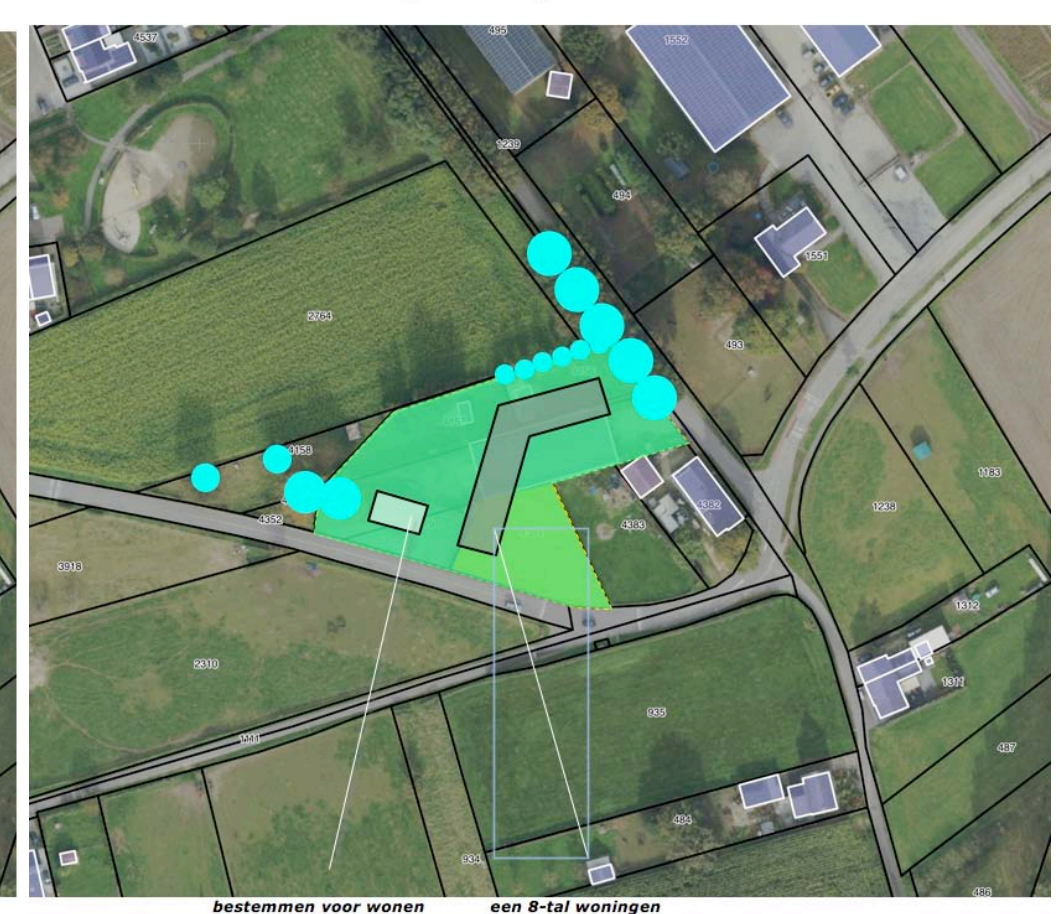
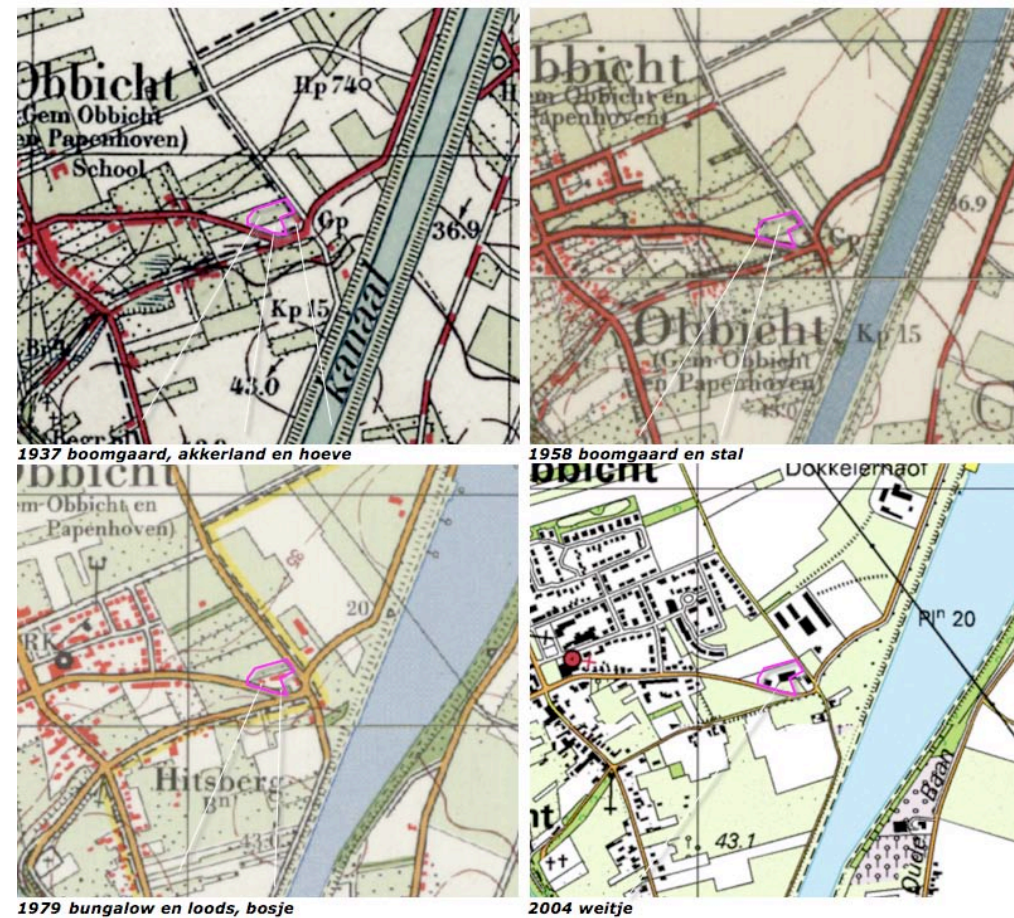
hekwerk en poortjes

De tuinen worden (achter de voorste rooilijn) omzoomd door een eenduidige erfafscheiding bestaande uit een gaashekwerk met een bovenstang en een bijpassend dubbelstaafmat-poortje van 125 cm breed in de kleur antraciet. Tussen de tuinen is een hoogte van 180-200 cm aan te houden, aan de overige randen van de tuinen is een overkijkbare hoogte van 100-120 cm aan te houden. Ter hoogte van de voortuinen worden geen erfafscheidingen in de vorm van hekwerken of dergelijke worden geplaatst. De aanplant van lage, groene hagen (maximaal 100 cm) is hier wel toegestaan.



CONCLUSIES

- 1) De landschappelijke context is te kenschetsen als open bouwland op een lichtglooiend Maasterras op de overgang van het Maasdal naar het Midenterras. Kenmerkend voor de omzoming van bebouwde erven zijn navolgende elementen; a) hagen, boomgaardsjes en solitaire bomen nabij de bebouwing, b) bomenrijen, groensingels of bosjes op steilranden.
- 2) De westkant toont zich in de benadering over de Bornerweg; de bebouwing wordt afgeschermd door bomen. Vanaf Hitsberg is gedurende langere tijd een zicht op de zuidwestkant mogelijk; de bebouwing toont zich kaal aan de passant, de loods vormt een vreemd element in de context. Vanaf de Obbichterweg en de Beelaertstraat is een zicht op de oostkant mogelijk; de loods sluit qua beeld niet aan bij de ten zuiden gelegen hoeve en het bijgebouw. Vanaf de Beelaertstraat is een zicht op de noordkant mogelijk; bomen schermen de bebouwing af.
- 3) In de omgevingsverordening wordt het plangebied of de directe omgeving niet gerangschikt als onderdeel van de groenblauwe mantel of het natuurnetwerk.
- 4) Het plangebied is momenteel bestemd voor een specifieke vorm van bedrijvigheid (autoschadebedrijf) en agrarisch gebruik.
- 5) De woning wordt ontsloten via de ten zuidoosten van de woning gelegen oprit en inrit. Het bedrijfsgebouw wordt ontsloten via de ten noordoosten van het gebouw gelegen verhardingen. Het gebied rond de woning en ten noordwesten van de loods is als tuin in gebruik. Ten zuidoosten van de loods bevindt zich een klein weijtje.
- 6) De landschappelijke beplanting in het plangebied bestaat uit een beuk ten westen van de woning, een rij jonge eiken aan de noordwestkant van de tuinzone. Deze elementen sluiten goed aan bij de kenmerken van de context en verkeren in goede conditie. De rij eiken is op korte afstand van de erfgrens gesitueerd en hierdoor op langere termijn moeilijk te handhaven.
- 7) De bedrijfsmatige activiteiten zullen worden beëindigd; de loods en de tuinbergingen zullen worden gesloopt, de verhardingen ten noordoosten van de loods en ten oosten van de woning zullen worden verwijderd. Het plangebied zal worden bestemd voor wonen. De bedrijfswoning zal als burgerwoning worden benut. Ter hoogte van de voormalige bedrijfsloods ten oosten van de bedrijfswoning, zullen een 8-tal woningen worden gerealiseerd.



CONCEPT INPASSING - 1:500

Het plangebied is van oorsprong gelegen in een context van ouder bouwland in de kernrandzone. De kernrandzone werd lange tijd gekleurd door met hagen omzoomde hoogstamboomgaarden en huisweitjes. Tegen het einde van de 20ste eeuw verdwenen de boomgaarden en hagen meer en meer uit het landschapsbeeld.

hagen en hoogstam

Voorgesteld wordt om het plangebied in het landschap te verankeren door terug te grijpen op de karakteristieke elementen uit de historie; hagen en hoogstamfruitbomen.

wadibomen

Bij nieuwe, eigentijdse elementen als de wadi zullen soorten worden benut die voorheen rond poelen in de hoogstamweides werden aangetroffen als wilg en es.



BEPLANTINGSPLAN DEEL 1 - 1:500

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande op maaiveldniveau het navolgende;

H1 ligusterhagen,
H2 hagen van haagbeuk,
KG1 kruidenrijk grasland.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

soortkeuze

De ligusterhagen indiceren op de kalkrijke bodemomstandigheden en vormen semi-wintergroene compacte hagen. De liguster kan zowel als lage haag om uitzicht toe te staan, alswel als hoge haag om afscherming te bieden worden ingezet. De ligusterhaag wordt aan de achterzijdes toegepast. De haag van haagbeuk is 'veekering hoog', markeert de overgang naar de openbare ruimte. Zie de plantlijst en de richtlijnen aanleg en beheer.

bodembedekking

Voorgesteld wordt de overhoeken bij de parkeerstroken in te planten met wintergroene bodembedekkers als klimop en grote maagdenpalm. Deze soorten komen 'in het wild' voor en verwijzen in die zin naar de context.

paardengeluk

Het kruidenrijk grasland rond de poel is te realiseren door dit gebied in te zaaien met een passend mengsel. Paardengeluk van de Crujldthoeck wordt aanbevolen. Dit mengsel is vrij van soorten die elders overlast kunnen veroorzaken, het maaisel van dit mengsel kan worden benut als hooi.



BEPLANTINGSPLAN DEEL 2 - 1:500

Het beplantingsplan omvat op het boomkroonniveau de navolgende elementen;

- V1 kookperen,
- V2 sierperen,
- B1 solitaire wilgen.

soortkeuze

Bij de parkeerstroken zullen sierperen worden aangeplant. Deze voor de openbare ruimte ontwikkelde soort bloeit maar levert geen overlast door valfruit en dergelijke op. Daar waar dit aspect niet of minder problematisch is worden hoogstam kookperen aangeplant. De harde, laat rijpende peren zijn minder aantrekkelijk voor wespen en insecten dan vroeg rijpende peren. Gezien de nabijheid van woningen is het wenselijk hier rekening mee te houden. Bij de wadi's zullen van oudsher vaak bij poelen aangetroffen wilgen worden aangeplant. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



RICHTLIJNEN AANLEG EN BEHEER

H1 ligusterhagen

De ligusterhagen zijn te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm. Per strekkende meter zijn 4 exemplaren aan te planten. De hagen zijn jaarlijks te scheren en in stand te houden op een hoogte van 90-110 cm. Ter hoogte van de achtertuinen, achter de voorste rooilijn is een hoogte van 180-200 cm toegestaan. Na het scheren is de haag minstens 60 cm breed.

H2 haagbeukenhaag

De hagen van haagbeuk zijn te realiseren middels de aanplant van twee rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm. Per strekkende meter zijn 4 exemplaren aan te planten. De hagen zijn jaarlijks te scheren en in stand te houden op een hoogte van 120-130 cm.

KG1 kruidenrijk grasland

Het kruidenrijk grasland is jaarlijks, na 1 augustus te maaien. Het maaisel moet worden afgevoerd.

V1 kookperen

De kookperen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm, aan te binden aan een duurzame paal en te beschermen tegen (konijnen)vraat. De bomen worden jaarlijks gesnoeid.

V2 sierperen

De sierperen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm, desgewenst middels ondergrondse voorzieningen te bevestigen, te beschermen tegen (konijnen)vraat en beschadigingen door voertuigen of deuren. De bomen worden jaarlijks gesnoeid.

B1 solitaire wilgen

De wilgen worden aangeplant in de omvang 12/14 en zijn te beschermen tegen (konijnen)vraat. De boom is aan te binden aan een boompaal. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



PLANTLIJST

Zie voor soorten en aantallen, plantverbanden en omvang bij aanplant de lijst rechts. Zie de inzet hieronder met een overzicht van de soorten betreffende het mengsel Paardengeluk.

Mengsel BW1 bevat de volgende soorten

<i>Achillea millefolium</i>	Duizendblad
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Fluitenkruid
<i>Barbarea vulgaris</i>	Gewoon barbarakruid
<i>Bellis perennis</i>	Madelief
<i>Cardamine pratensis</i>	Pinksterbloem
<i>Carum carvi</i>	Karwij
<i>Centaurea jacea</i>	Knoopkruid
<i>Cichorium intybus</i>	Wilde cichorei
<i>Daucus carota</i>	Peen
<i>Galium mollugo subsp. erectum</i>	Glad walstro
<i>Galium verum</i>	Geel walstro
<i>Geranium pratense</i>	Beemdooievaarsbek
<i>Knautia arvensis</i>	Beemdkroon
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Gewone margriet
<i>Linaria vulgaris</i>	Vlasbekje
<i>Lotus corniculatus var. corniculatus</i>	Gewone rolklaver
<i>Malva moschata</i>	Muskuskaasjeskruid
<i>Medicago lupulina</i>	Hopklaver
<i>Pastinaca sativa subsp. sativa</i>	Pastinaak
<i>Plantago lanceolata</i>	Smalle weegbree
<i>Poterium sanguisorba</i>	Kleine pimpernel
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewone brunel
<i>Scorzoneroideis autumnalis</i>	Vertakte leeuwetand
<i>Taraxacum officinale</i>	Paardenbloem
<i>Trifolium pratense</i>	Rode klaver
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gewone ereprijs

Code		H1	H1	B1			V1	V2
Omvang bij aanplant		60/80	60/80	12/14			16/18	12/14
Plantverband		4 p/m	4 p/m	nvt				
Omvang element		210 m1	75 m1	2 st			4 st	11 st
Acer campestre	veldesdoorn				APPELS	Brabantse bellefleur		
Acer pseudoplatanus	esdoorn					Dubbele bellefleur		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lemoenappel		
Alnus glutinosa	zwarte els					Groninger Kroon		
Alnus incana	witte els					Keuleman		
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					Schone v. boskoop		
Betula pendula	ruwe berk					Sterappel		
Betula pubescens	zachte berk				PEREN	P. Calleryana 'Chanticleer'	4	
Carpinus betulus	haagbeuk					Beurre de Merode		
Castanea sativa	tamme kastanje					Clapp's favourite		
Cornus mas	kornoelje, gele					Conference		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					Gieser wildeman		3
Corylus avellana	hazelaar					Nrd holl suikerpeer		3
Crateagus monogyna	meidoorn					Zoete brederode		4
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				KERSEN	Bigareau Napoleon		
Fagus sylvatica	gewone beuk		600			Early rivers		
Fraxinus excelsior	es					Koningskers		
Juglans regia	okkernoot					Merton premier		
Ligustrum vulgare	liguster	840				Puther dikke		
Ilex aquifolium	hulst					Sch. späthe knorpelkirsch		
Malus	sterappeltje				PRUIMEN	Belle de Louvain		
Pyrus	Gieser wildeman					Hauszwetsche		
Populus nigra	zwarte populier					Mirabelle de nancy		
Populus tremula	ratepopulier					Monsieur hatif		
Populus trichocarpa	balsempopulier					Opal		
Prunus avium	zoete kers					Reine claud verte		
Prunus padus	vogelkers				Totaal		4	9
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			2				
Salix aurita	geoorde wilg							
Salix caprea	boswilg							
Salix cinerea	grauwe wilg							
Salix fragilis	kraakwilg							
Sorbus aucuparia	lijsterbes							
Tilia cordata	winterlinde							
Tilia platyphyllos	zomerlinde							
Viburnum opulus	gelderse roos							
Totaal		840	600	2				