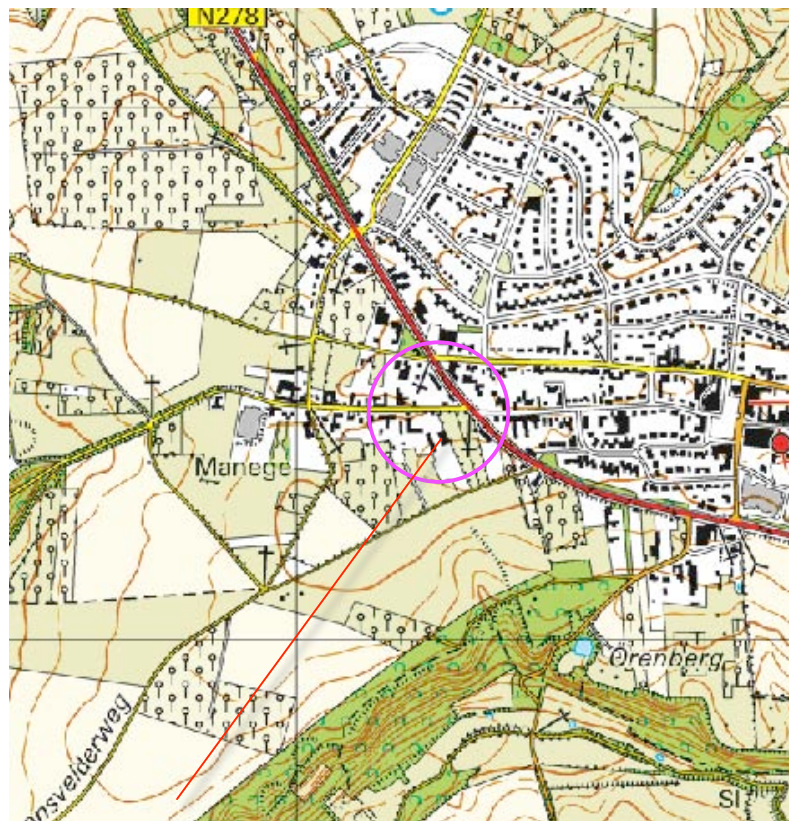


Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Dorpsstraat 15'
6267 AA Cadier en Keer - PNR 6267AA15-290911

LIGGING

Het plangebied is gesitueerd aan de Dorpsstraat, ten westen van de N278 in de kern Cadier en Keer. Het plangebied maakt deel uit van een oudere lintbebouwing. De aangrenzend gelegen landschappelijke context is te kenschetsen als weide en akkerland op een vrij vlak en hooggelegen plateau. Zie de markering in het uittreksel van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



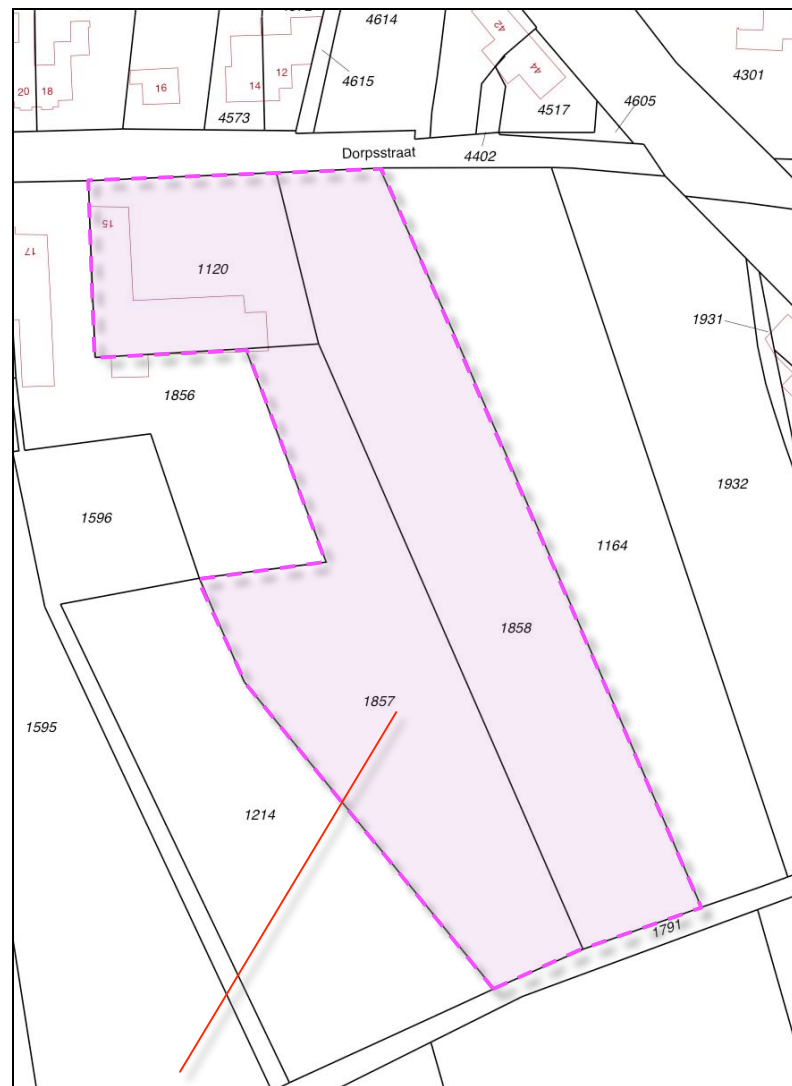
oudere lintbebouwing 'Dorpsstraat'

akkerland en weide op een open plateau

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Dorpsstraat 15'
6267 AA Cadier en Keer - PNR 6267AA15-290911

KADASTRAAL

Het plangebied omvat de percelen 1120, 1857 en 1858 in de sectie B van de kadastrale gemeente Cadier en Keer. Zie de markering in het kadastraal uittreksel hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied kadastraal

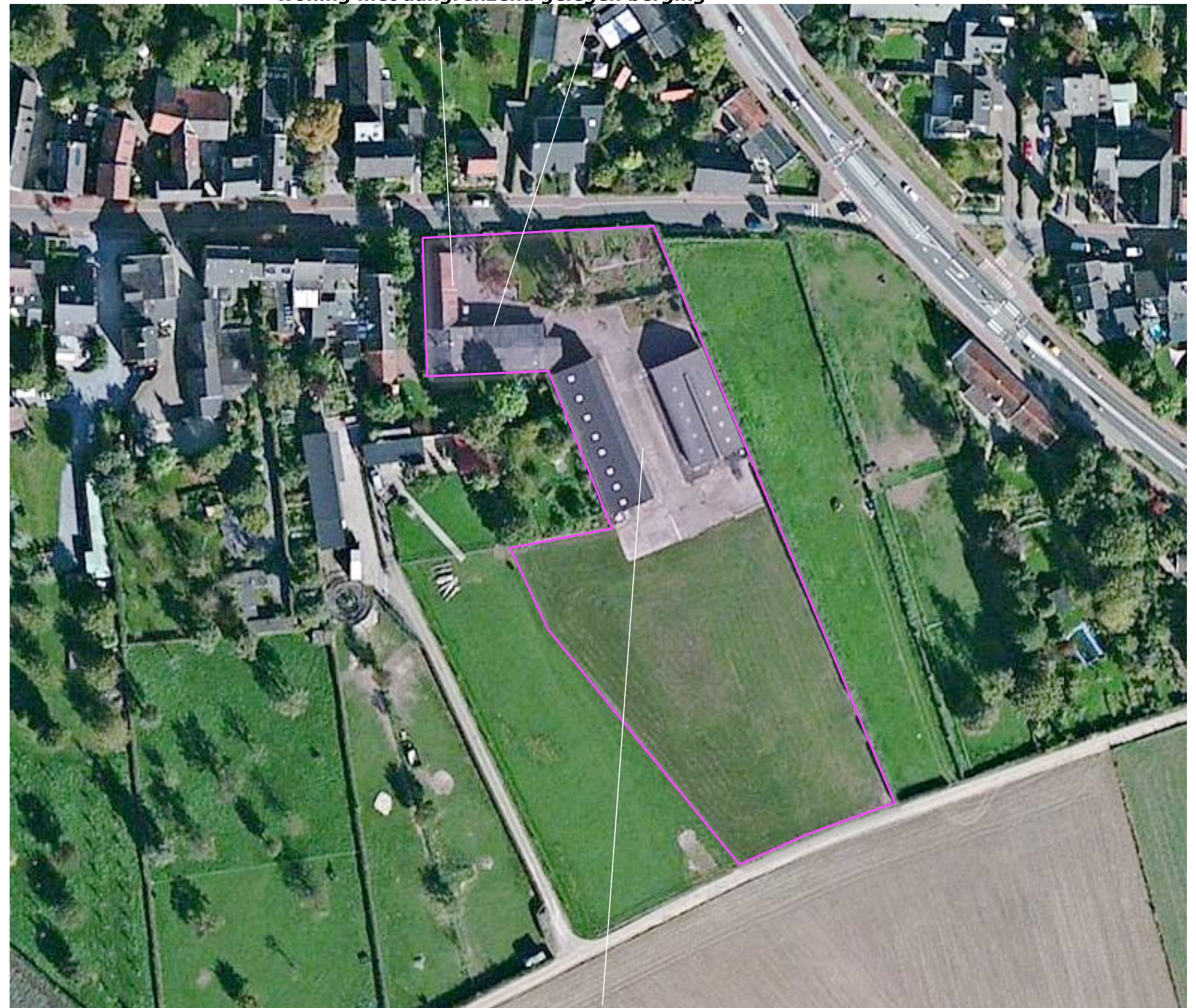


plangebied in het veld

*Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond,
T 0475-430684 F 0475-430685 M 06-51852937 www.guidopaumen.nl info@guidopaumen.nl*

AANWEZIGE BEBOUWING

- De aangetroffen bebouwing bestaat uit;
- een woning met een aangrenzend gelegen berging,
 - een tweetal stallen met aangrenzend gelegen verharding.



woning met aangrenzend gelegen berging

twee stallen met aangrenzend gelegen verharding

**Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Dorpsstraat 15'
6267 AA Cadier en Keer - PNR 6267AA15-290911**

AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting bestaat uit;

- wat siergroen en een tweetal bomen in de tuin, nabij de woning,
- een door hagen omgeven moestuin,
- een ten zuiden van de stallen gelegen weiland,
- een haag aan de oostkant van het plangebied.

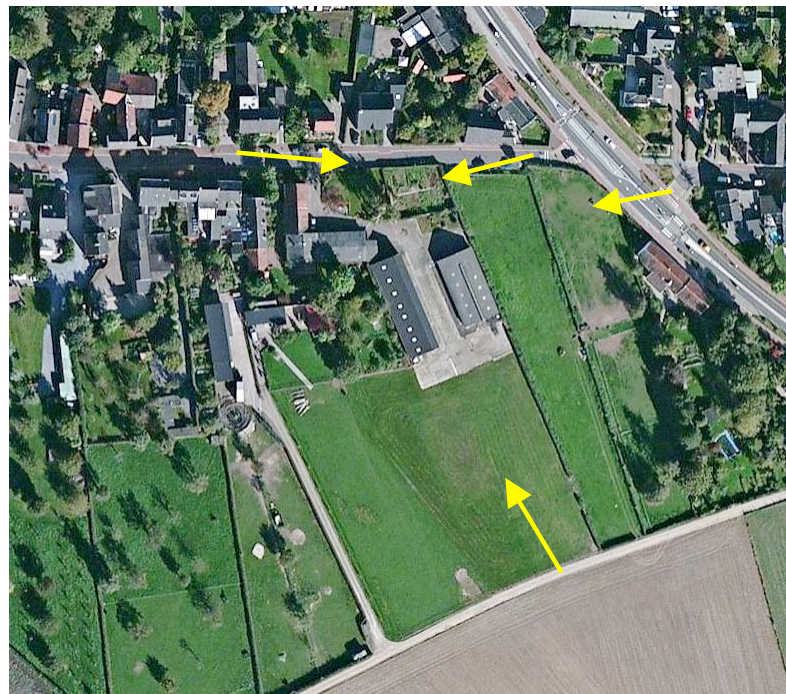
De in de tuin aangetroffen bomen (een Berk en een Rode Beuk) zijn niet van bijzondere betekenis. De aan de oost- en noordkant van het plangebied aangetroffen haag verkeert in goede conditie en past goed in de landschappelijke context (Meidoorn).



**Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Dorpsstraat 15'
6267 AA Cadier en Keer - PNR 6267AA15-290911**

FOTOS

De foto's rechts tonen het plangebied gezien vanaf de N278 en de Dorpsstraat ten oosten en ten westen van het plangebied. De foto hieronder toont het plangebied gezien vanaf de ten zuidoosten gelegen veldweg. Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



de stallen en de woning gezien vanaf de oostkant van de N278



de aanwezige haag aan de oostkant en de bomen in de tuin



siergroen in de tuin

**Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Dorpsstraat 15'
6267 AA Cadier en Keer - PNR 6267AA15-290911**

SLOPEN EN BOUWEN

Onderdeel van het voorliggende Ruimte voor Ruimte plan is dat de aanwezige stallen worden gesloopt en de bijbehorende verharding wordt verwijderd. De sloop is te compenseren middels de realisatie van twee bouw kavels. Zie de uitsnede van de door CSO opgestelde planschets, de luchtfoto hieronder en de luchtfoto rechts met een impressie van de situatie na sloop.



te realiseren woningen

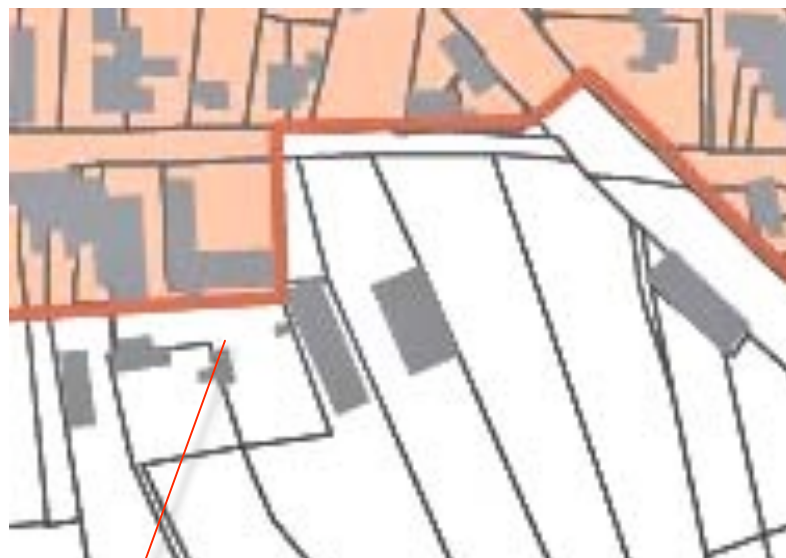


stallen slopen, verharding verwijderen

**Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Dorpsstraat 15'
6267 AA Cadier en Keer - PNR 6267AA15-290911**

CONTOUREN

De bestemming agrarische doeleinden en het bouwvlak ter hoogte van de stallen vervalst. Het zal worden vervangen door de bestemming Agrarisch met Landschappelijke en Natuurlijke waarden. Het bouwplan is deels binnen, deels buiten de contouren van de kern Cadier en Keer gesitueerd. Zie de uitsnede van de contourenkaart van Cadier en Keer en het bestemmingsplan hieronder.



contouren van de kern



bouwvlak ter hoogte van de stallen

bouwplan deels binnen de contouren



bouwvlak vervalst

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

De geprojecteerde woningen gaan deel uit maken van een pluriform, organisch gegroeid, ouder bebouwingslint. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1924 hieronder.



topkaart 1924

ouder, dichter bij de weg

De oudste bebouwing is ten westen van het plangebied gesitueerd. De oudere bebouwing is dicht bij de weg gesitueerd. De jongere bebouwing is steeds op een ruimere afstand van de weg gepositioneerd.

Trechtersvorm

Deze tendens resulteerde in een licht trechtersvormig verloop van de rooilijnen, bij een benadering van het lint vanuit de huidige N278.

2 verdiepingen met kap

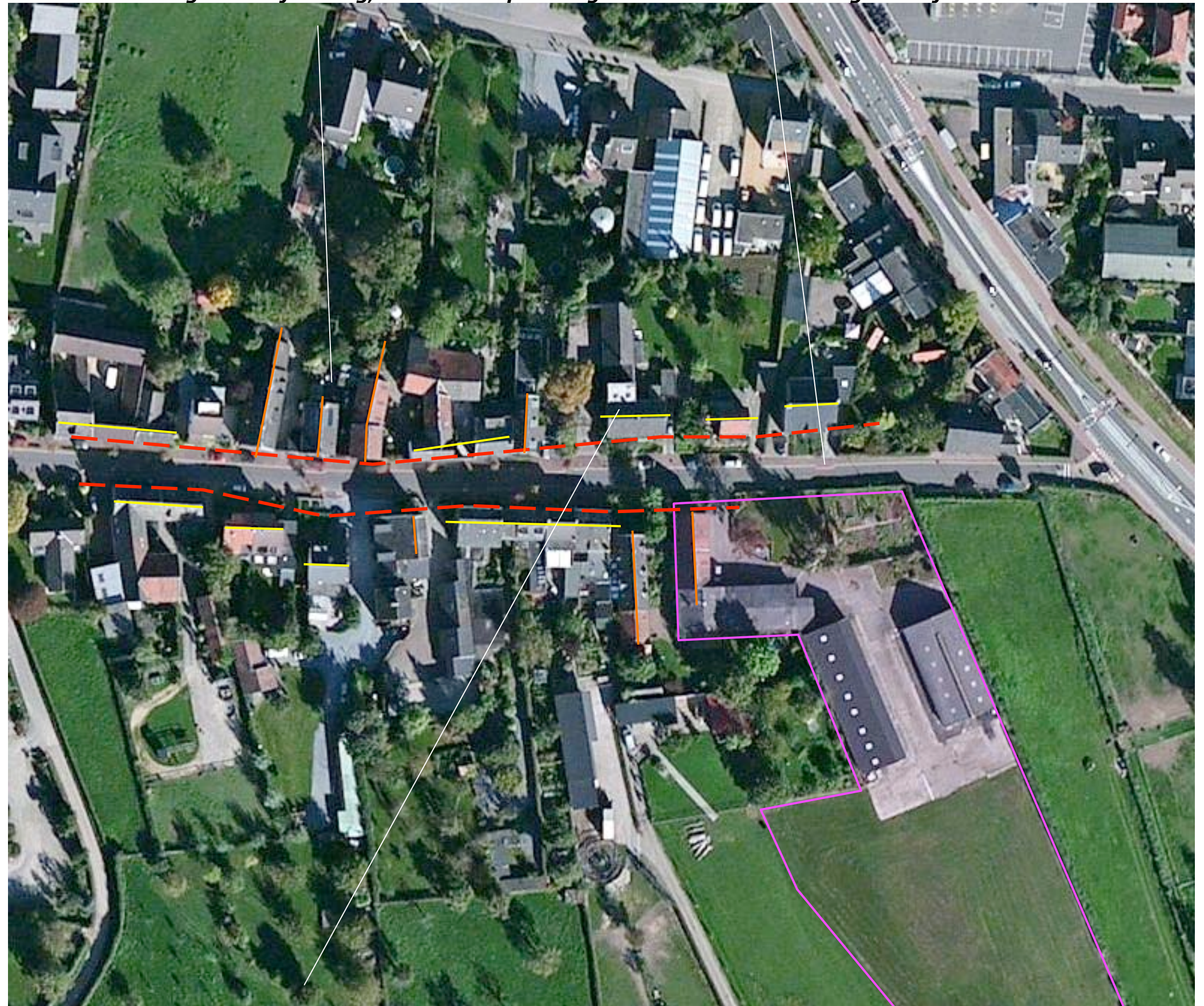
De meeste gebouwen in het lint worden gekenmerkt door een goothoogte die ruimte biedt voor twee volwaardige verdiepingen. De daken zijn uitgevoerd als traditionele kap.

Oud dwars en jong parallel

De richting van de nok wisselt. Bij de oudere bebouwing is de nok meestal dwars op de weg gericht, bij de jongere bebouwing is de nok meestal parallel aan de weg uitgevoerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina.

oudere bebouwing dicht bij de weg, nok dwars op de weg

trechtersvormige rooilijnen



jongere bebouwing op ruimere afstand van de weg, nok parallel

**Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Dorpsstraat 15'
6267 AA Cadier en Keer - PNR 6267AA15-290911**

FOTO'S BEBOUWINGSLINT

De foto's rechts tonen de trechtersvormige ontwikkeling van de rooilijn van de het lint komend uit het westen, kijkend in oostelijke richting. Zie de markering in de luchtfoto hieronder.



oudste bebouwing dicht bij de weg, nokken dwars op de weg



jongere bebouwing enigszins terugwijkend, nokken parallel



jongste bebouwing wijkt verder terug, nok parallel aan de weg

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Dorpsstraat 15'
6267 AA Cadier en Keer - PNR 6267AA15-290911

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

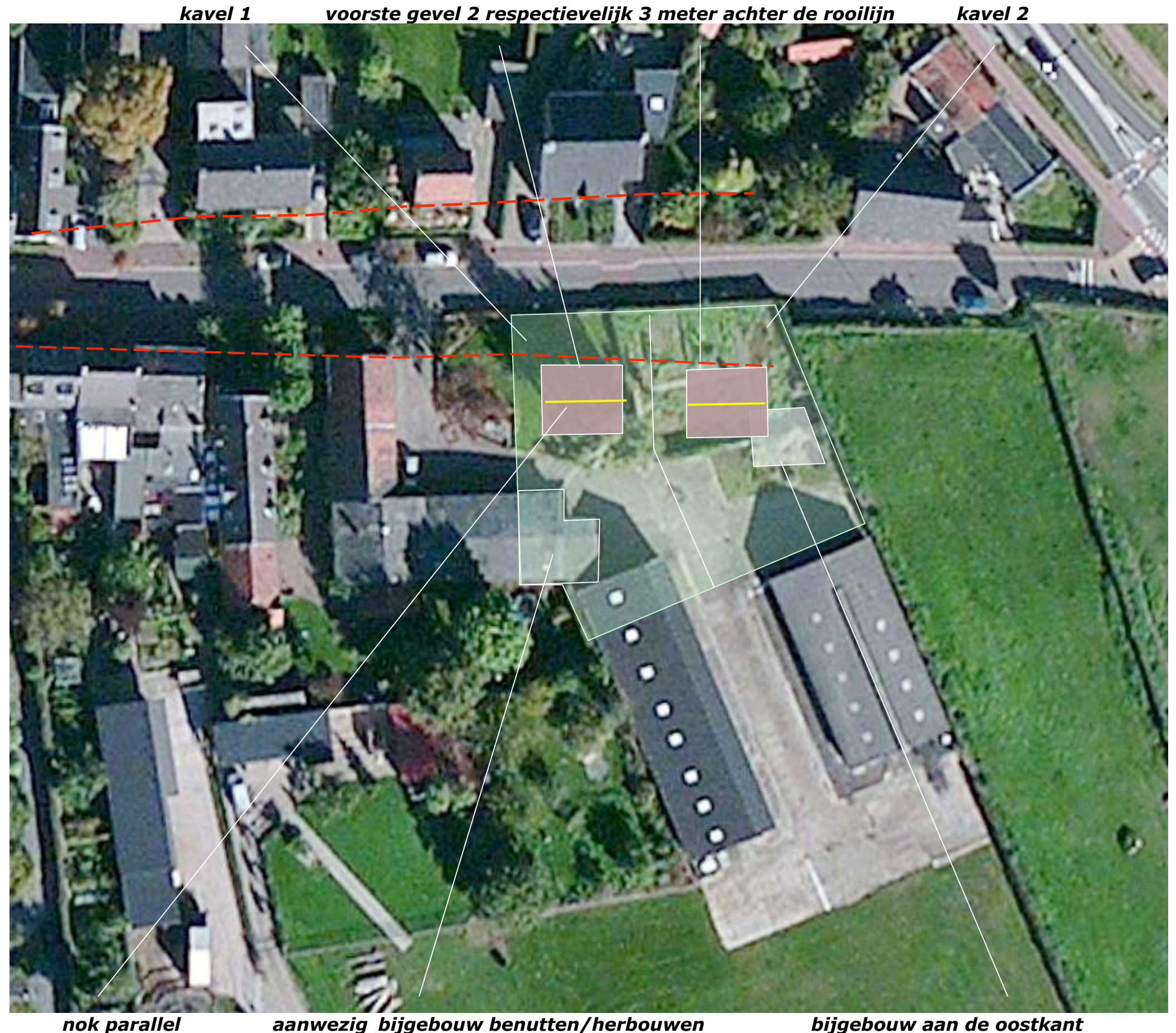
Op grond van de beschreven structuur van het bebouwingslint waar de woningen deel van uit zullen maken wordt voorgesteld de woningen parallel aan de weg, maar enigszins wijkend ten opzichte van de rooilijn van de woning met huisnummer 15 te positioneren. De aangetroffen lichte trechtersvorm wordt hierdoor versterkt.

Parallele nok

Aansluitend bij de aangetroffen karakteristiek van het lint wordt voorgesteld de woningen met de nok parallel aan de weg te situeren.

bijgebouwen

De woning op kavel 1 mag een deel van de aan huisnummer 15 grenzende, bestaande berging als bijgebouw benutten of herbouwen. Een eventueel bijgebouw van de woning op kavel 2 is aan de oostkant van de woning te situeren.



Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Dorpsstraat 15'
6267 AA Cadier en Keer - PNR 6267AA15-290911

PLAN SCHAAL 1:500

Het voorafgaande voerde naar de in de tekening rechts weergegeven verkaveling en positionering van de woningen.

Omvang

De kavels zijn samen 1640 m² groot. Kavel 1 is 840 m² groot, kavel 2 800 m².

rooilijn

De voorste gevel van de woning op kavel 1 bevindt zich 2 meter achter de voorgevel van de woning met huisnummer 15. De voorgevel van de woning op kavel 2 bevindt zich 1 meter achter de voorgevel van de woning op kavel 1 en 3 meter achter de gevel van de aanwezige woning met huisnummer 15.

Bouwvlak

De te realiseren woning is binnen de contouren van het aangegeven bouwvlak, met de voorgevel tegen de aangegeven voorste rooilijn aan, te positioneren. De bouwvlakken zijn 12 x 9 meter groot. Bijgebouwen mogen buiten dit vlak worden gerealiseerd.

3 meter zijdelings

Gezien het karakter van de context wordt voorgesteld om een (minimale) afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens van minstens 3 meter te hanteren.

0 en 1 meter

Bij kavel 1 mogen bijgebouwen aan de westkant ter hoogte van de bestaande bebouwing tot op de kavelgrens worden benut of gerealiseerd. Op kavel 2 mag een bijgebouw aan de oostkant worden gerealiseerd. Daarbij is een afstand van minimaal 1 meter tot de perceelsgrens aan te houden, zodat de aanwezige haag in stand kan worden gehouden of kan worden herplant.



MASSAIMPRESSIE

Gezien het massabeeld en karakter van de woningen in het bebouwingslint wordt voorgesteld om uit te gaan van een massa bestaande uit 2 verdiepingen met kap en een goothoogte van 600 cm. Zie de montage van het plan in de luchtfoto rechts.

Materialisatie

De woning dient qua vormgeving en materialisatie een duidelijke binding met de in het ten westen gelegen bebouwingslint en de woning met huisnummer 15 aan te gaan. Een en ander is tzt. nader te beoordelen door de welstandscommissie.



wijkende rooilijn sluit aan bij de aanwezige trechtersvorm



uitgangssituatie

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

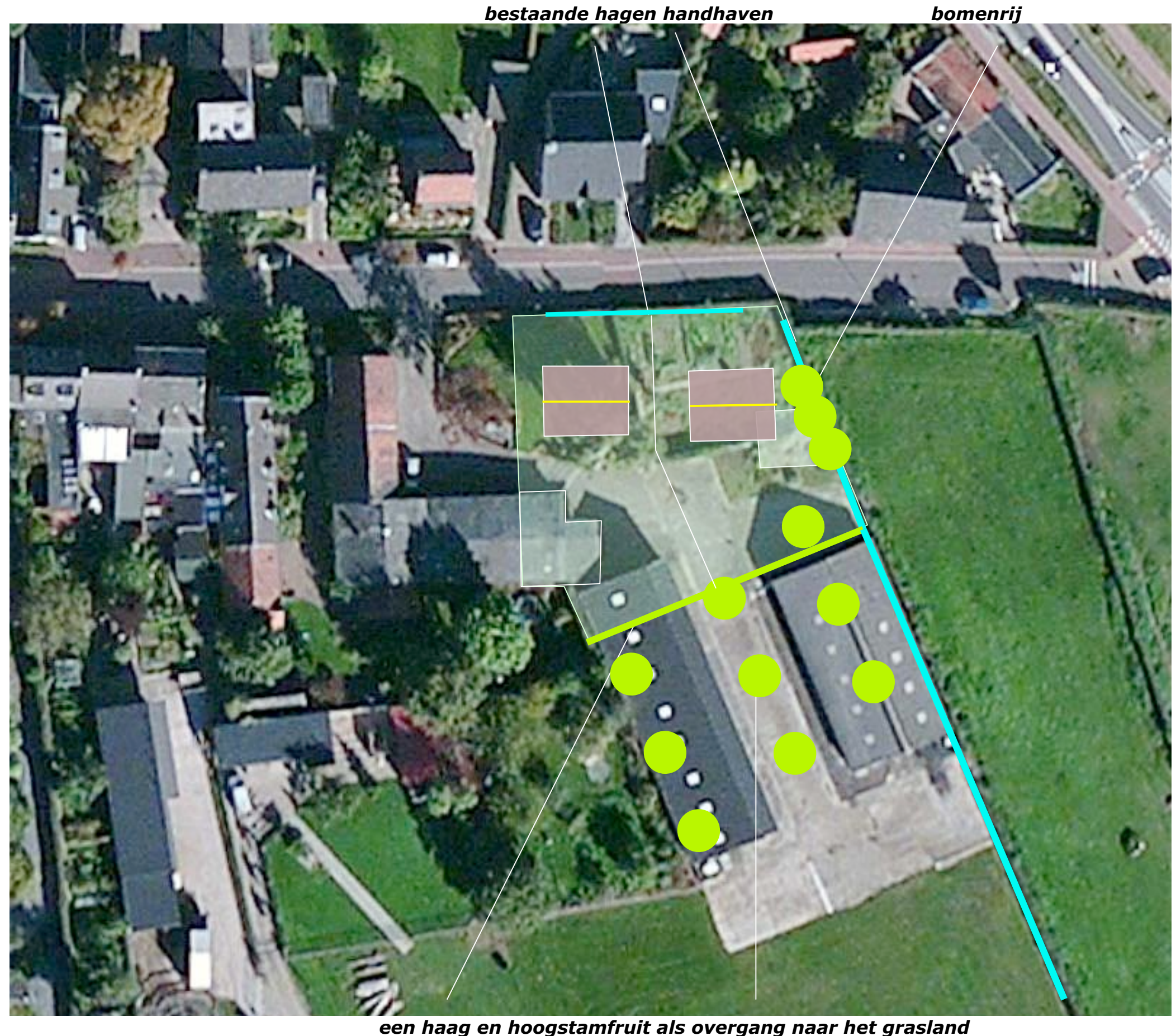
Aan de westkant wordt het zicht op de woningen beperkt door de aanwezige bebouwing en beplanting. Aan de noordkant en oostkant zorgen de aanwezige hagen voor een passende overgang van de kavels naar de omgeving. Deze hagen zijn te behouden (of indien nodig te herplanten).

bomenrij

Nadat de gebouwen zijn gesloopt ontstaat vanaf de N278 een doorkijk op het grasland ten zuidoosten van het plangebied. Om het groen karakter van deze doorkijk te ondersteunen wordt voorgesteld het zicht op de woningen aan de oostkant in additie op de aanwezige haag, af te schermen met van een bomenrij.

Haag en hoogstamfruit

Aan de zuidkant keren de kavels zich open naar het landschap. De inkijk is beperkt tot het zicht vanaf de ten zuidoosten gelegen veldweg. Ten opzichte van de uitgangssituatie wint het beeld sterk aan kwaliteit. Voorgesteld wordt om de overgang van de tuinen naar het grasland te consolideren met een haag en het overgangsgebied naar het open grasland vorm te geven met enkele rijen hoogstamfruitbomen. Dit sluit aan bij het in vroegere tijden aangetroffen beeld waarbij de bebouwingslinten en kernen op het plateau werden omgeven door huisweides met hoogstamfruitbomen.



BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande aanplant van;
B1 een bomenrij,
H1 een haag,
V1 hoogstamfruitbomen.

Soortkeuze

De bomenrij B1 zal relatief dicht bij de gebouwen, in de haag moeten worden aangeplant. In de toekomst zal de omvang van de kronen door snoei moeten worden beperkt. Op grond hiervan is gekozen voor de toepassing van een in het dorpse beeld passende Linde. Ten aanzien van de haag is gekozen voor een bij het dorpse beeld aansluitende Liguster in verband met het gesloten semigroene winterbeeld. Ten aanzien van de hoogstambomen is op grond van de beeldwaarde en ecologische betekenis gekozen voor een gemengd sortiment bestaande uit Appel, Peer en Kers.



Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Dorpsstraat 15'
6267 AA Cadier en Keer - PNR 6267AA15-290911

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, plantverbanden, omvang bij aanplant etc. zijn vastgelegd in de lijst hieronder en de lijst rechts. In totaal zijn 12 bomen en 40 meter haag aan te planten en is ongeveer 70 meter haag in stand te houden.

Omvang bij aanplant		10/12
Code		V1
Groep	Nederlandse naam	aantal
HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	
	Dubbele bellefleur	1
	Lemoenappel	
	Groninger Kroon	
	Keuleman	1
	Schone v. boskoop	
	Sterappel	1
HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	1
	Beurre de Merode	
	Clapp's favourite	
	Conference	1
	Gieser wildeman	
	Nrd holl suikerpeer	
	Zoete brederode	1
HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	1
	Early rivers	
	Koningskers	1
	Merton premier	
	Puther dikke	
	Sch. spätke knorpelkirsch	1
Totaal		9

Omvang bij aanplant		14/16	60/80
Code		B1	H1
Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	st	4 p/m
Acer campestre	veldesdoorn		
Acer pseudoplatanus	esdoorn		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		
Alnus glutinosa	zwarte els		
Alnus incana	witte els		
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		
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		
Fraxinus excelsior	es		
Juglans regia	okkernoot		
Ligustrum vulgare	liguster		160
Platanus x acerifolius	plataan		
Populus alba	witte populier		
Populus canescens	grauwe populier		
Populus nigra	zwarte populier		
Populus tremula	ratepopulier		
Populus trichocarpa	balsempopulier		
Prunus avium hedelfinger	zwarte kers		
Prunus padus	vogelkers		
Prunus spinosa	sleedoorn		
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		3	160