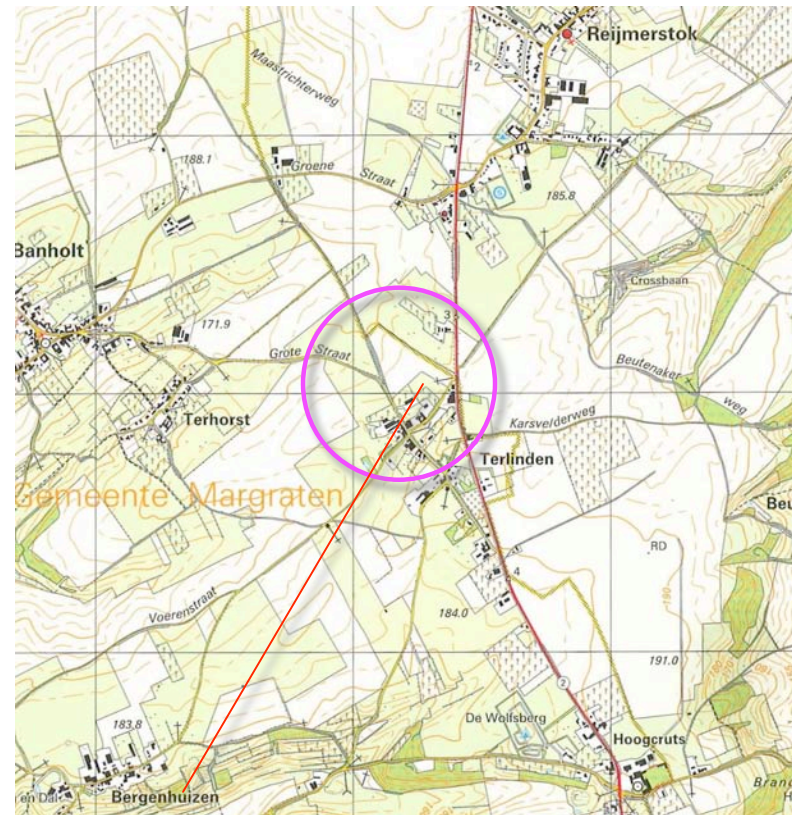


**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie uitbreiding recreatieboerderij Terlingerhoeve
Gulperstraat 5, 6255 NX Noorbeek – PNR 6255NX5-150411 / agp 220911**

INLEIDING

Het plangebied is gelegen in het gehucht Terlinden, ten zuidwesten van de kern Reijmerstok in de gemeente Margraten. Ten oosten van het plangebied bevindt zich de Provinciale weg N 598, plaatselijk bekend als de weg naar de Plank. De landschappelijke context is te kenschetsen als het lichtgolvend akkerland met diepe doorzichten



plangebied

lichtgolvend open akkerland met diepe doorzichten

de N598, de weg van Margraten naar de Plank



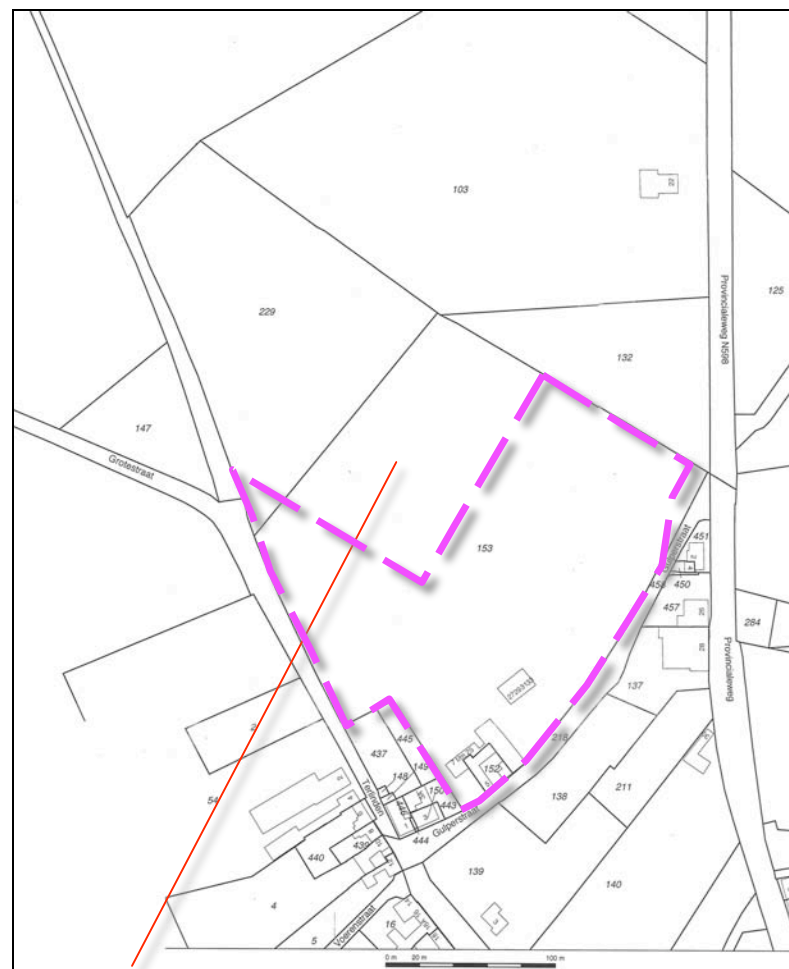
Plangebied

Terlinden

***Landschappelijke inpassing en tegenprestatie uitbreiding recreatieboerderij Terlingerhoeve
Gulperstraat 5, 6255 NX Noorbeek – PNR 6255NX5-150411 / agp 220911***

LIGGING KADASTRAAL

Het plangebied bestaat uit de huiskavel en delen van het aangrenzend gelegen akkerland van het agrarisch en recreatief bedrijf van de familie Wouters (Terlingerhoeve). In kadastraal opzicht betreft het de percelen 153 en delen van perceel 229 in de sectie V van de kadastrale gemeente Margraten. In het kadastraal uittreksel hieronder en de luchtfoto rechts zijn de percelen lila gemarkeerd.



plangebied

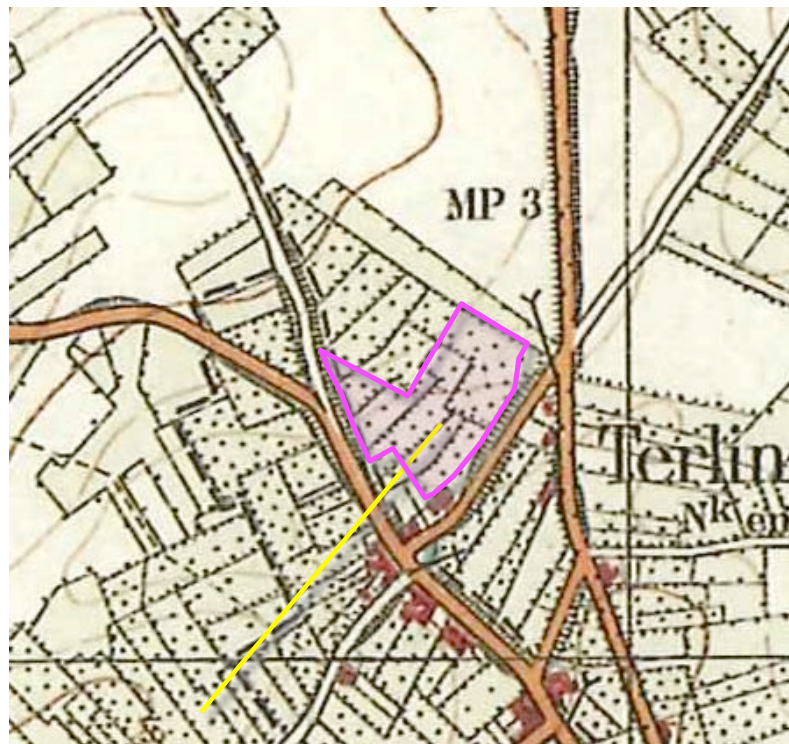


plangebied

SITUATIE EN HISTORIE

Het plangebied omvat in de uitgangssituatie delen van twee percelen akkerland en de huiskavel met grasland en hoogstamfruitbomen, opstallen en verharding. Zie de luchtfoto aan de rechterzijde van de pagina.

Tot in de tweede helft van de vorige eeuw waren de gehuchten en dorpen op het plateau van Margraten grotendeels omgeven door een gordel van boomgaarden. In de uitsnede uit de topografische kaart uit 1924 hieronder, is te zien dat het plangebied deel uit maakte van deze zone. Het was destijds grotendeels in gebruik als boomgaard.



plangebied in 1924

delen van twee percelen akkerland

de huiskavel met grasland en hoogstam, opstallen en verharding



**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie uitbreiding recreatieboerderij Terlingershoeve
Gulperstraat 5, 6255 NX Noorbeek – PNR 6255NX5-150411 / agp 220911**

AANWEZIGE ELEMENTEN EN BOUWKAVEL

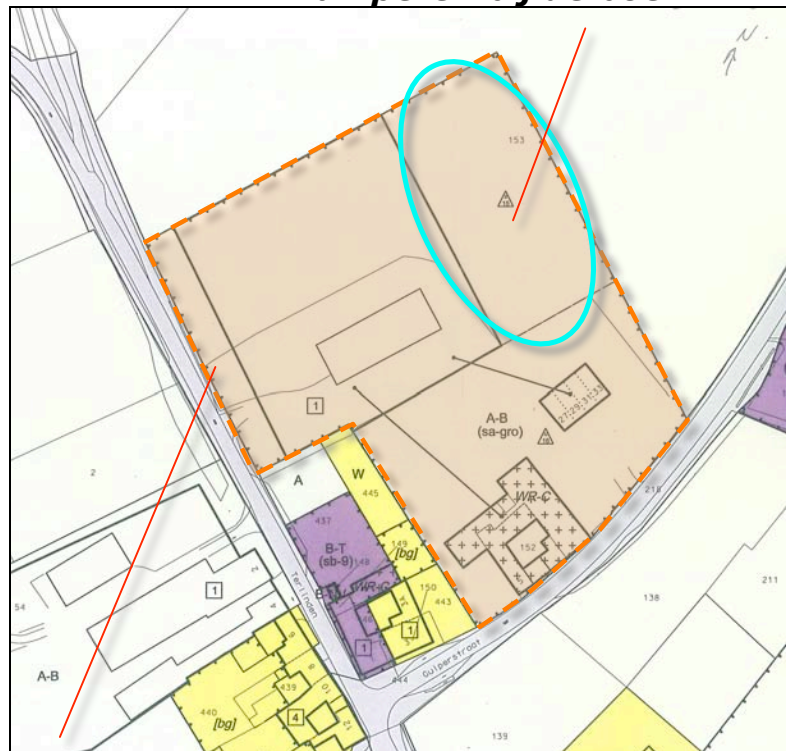
De aanwezige elementen zijn als volgt te rangschikken;

- a) een koeienstal met aangrenzend gelegen verharding en sleufsilos,
- b) het oorspronkelijke carré met de bedrijfswoning, de vakantie-appartementen, een binnenplaats en tuin,
- c) een recenter gerealiseerd gebouw met vakantieappartementen, bijbehorende parkeervoorzieningen en terrassen.

bouwkwavel

De huidige bouwkwavel biedt ten noordwesten van de aanwezige stal ruimte voor de realisatie van tamelijk grootschalige agrarische gebouwen (bv een melkveeststal of opslagloodsen). Verder is vastgelegd dat de ten noordoosten van de aanwezige stal gelegen weide mag worden benut ten behoeve van kamperen bij de boer. Zie de uitsnede uit het bestemmingsplan hieronder en de luchtfoto uit 2005 aan de rechterzijde.

Kamperen bij de boer



bouwkwavel

mogelijk te realiseren stal of loods

contouren van de huidige bouwkwavel

kamperen bij de boer



a) stal, verharding en sleufsilos

b) carré met tuin en plaats,

c) gebouw met vakantie-appartementen

AANWEZIG GROEN

Het aanwezige groen op of nabij het erf bestaat uit;

- 1) de ten noordwesten en ten noordoosten van de gebouwen aangetroffen hoogstamfruitbomen,
- 2) de aan de noordoostkant aangetroffen hagen,
- 3) het struweel en de bomen op de taluds van ten zuidwesten gelegen (holle) weg,
- 4) de ten zuidwesten van het carré gelegen tuin.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende bladzijde.



FOTO'S – DIRECTE OMGEVING

De foto's rechts zijn genomen in de nabije omgeving van het plangebied. Van boven naar onder tonen ze;

- a) het aanzicht van de opstallen met de hagen en de hoogstam gezien vanaf de oostelijke entree van het gehucht Terlinden,
- b) de afschermende werking van de beplanting op het talud langs de holle weg ten westen van het plangebied, nabij de noordwestelijke entree van Terlinden,
- c) het zicht op de opstallen vanuit de ten zuidoosten gelegen weg in het gehucht Terlinden.

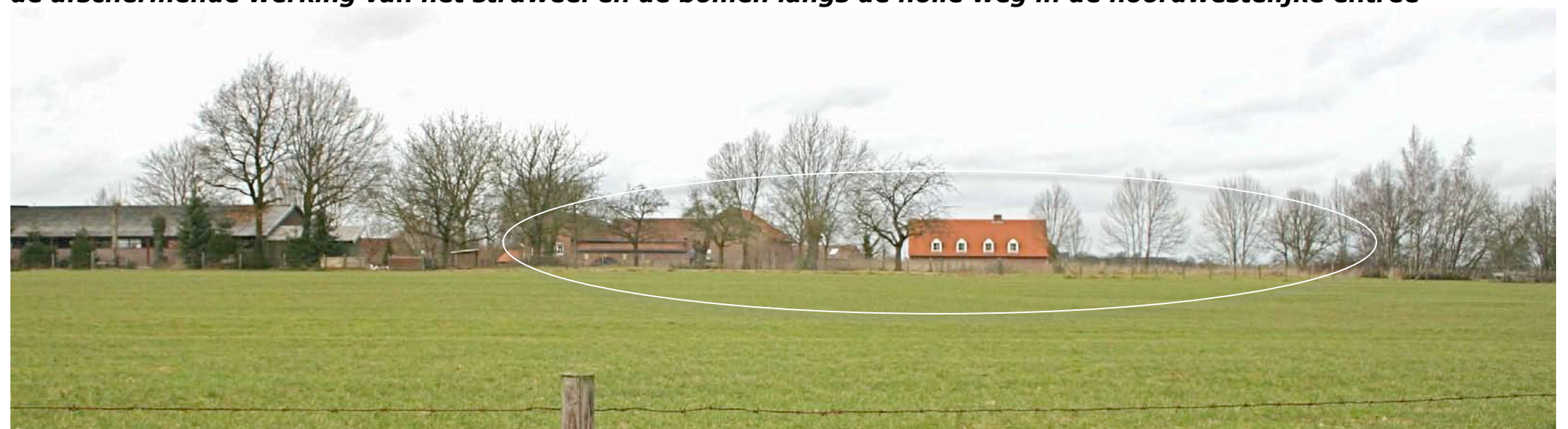
Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.
Zie de volgende bladzijde voor foto's van het plangebied en de huiskavel gezien vanuit de ruimere context.



de huiskavel gezien vanaf de oostelijke entree van Terlinden



de afschermende werking van het struweel en de bomen langs de holle weg in de noordwestelijke entree



zicht op het carré en het gebouw met appartementen vanaf de ten zuidoosten gelegen weg

FOTO'S – RUIMERE CONTEXT

De foto's rechts tonen van boven naar beneden;

- a) het zicht op het plangebied vanaf de Provinciale weg,
- b) het zicht op het plangebied, Terlinden en de diepe doorzichten over het plateau vanaf de verbindingsweg tussen Reijmerstok en Banholt,
- c) het zicht op Terlinden en het plangebied vanaf de ten noorden van het plangebied gelegen veldweg.

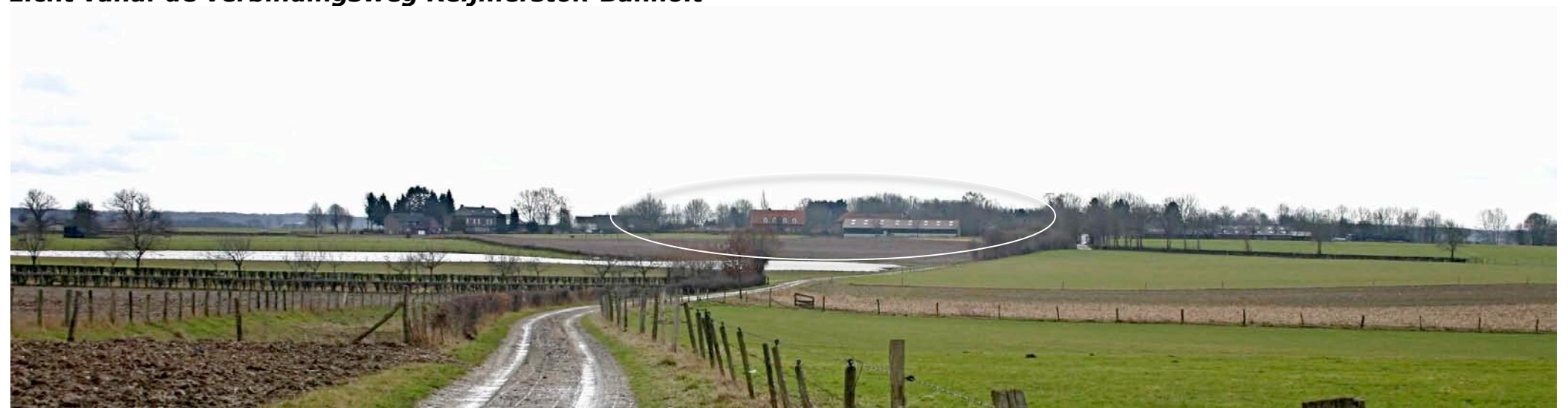
Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



zicht vanaf de Provinciale weg



zicht vanaf de verbindingsweg Reijmerstok-Banholt



zicht vanaf de veldweg ten noorden van het plangebied

BOUWPLAN

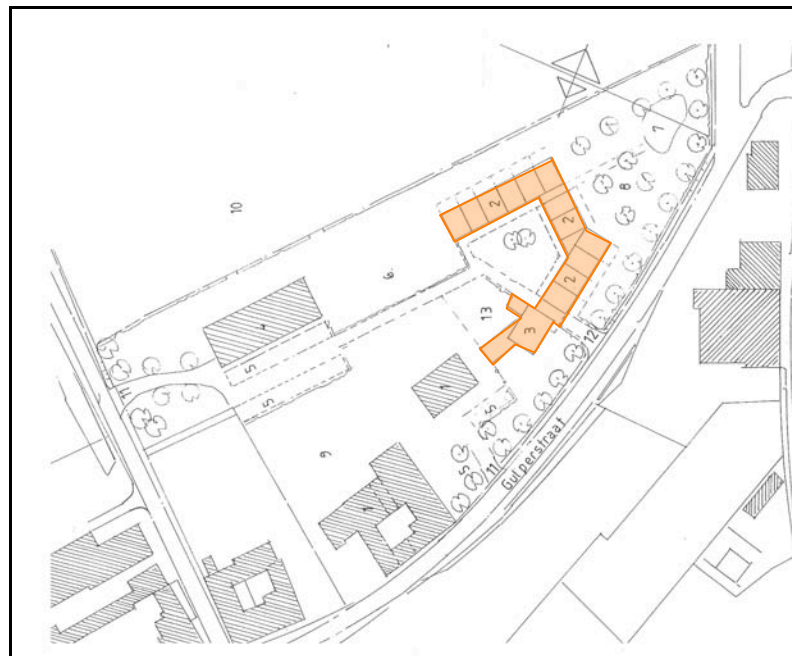
Het bouwplan omvat de realisatie van recreatiewoningen en bijbehorende receptie annex bedrijfswoning rond een binnenplaats ten oosten van de aanwezige recreatiewoningen. De woningen zullen worden ontsloten via een nieuwe inrit aan de Gulperstraat. De ruimte tussen de te realiseren vakantiewoningen en de stal zal (incidenteel) worden benut voor kleinschalig kamperen.

parkeren

De voertuigen van gasten kunnen worden gestald ter hoogte van de aanwezige stal. In de oostkant van deze stal zullen voorzieningen ten behoeve van het kamperen worden gerealiseerd. Zie de situatieschets van Schreurs Architecten hieronder de markering in de luchtfoto rechts.

bouwkavel

De contouren van de bouwkavel zullen ten behoeve van het bouwplan moeten worden aangepast. In het kader van het bouwplan is een tegenprestatie te leveren.



situatieschets bouwplan

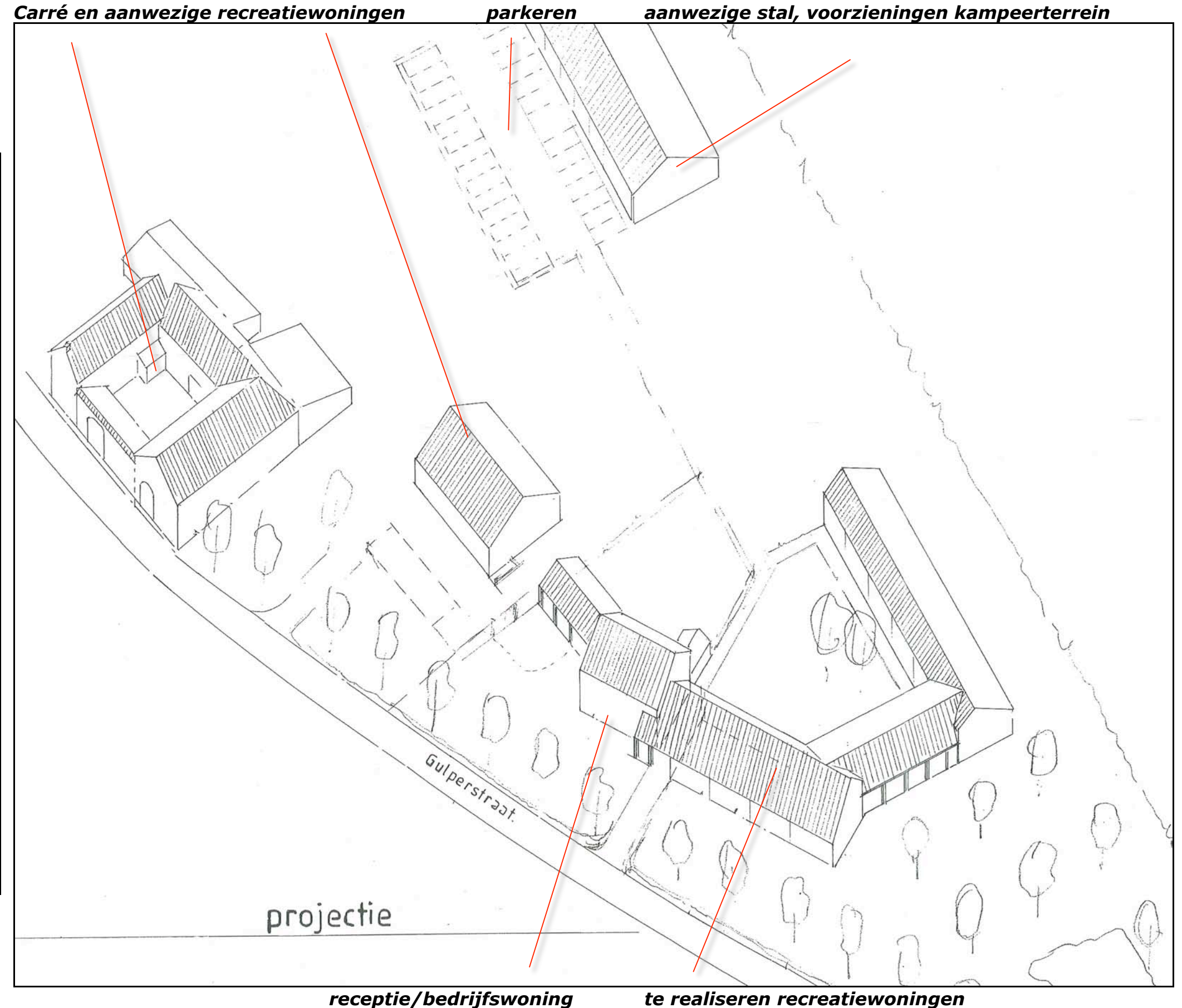
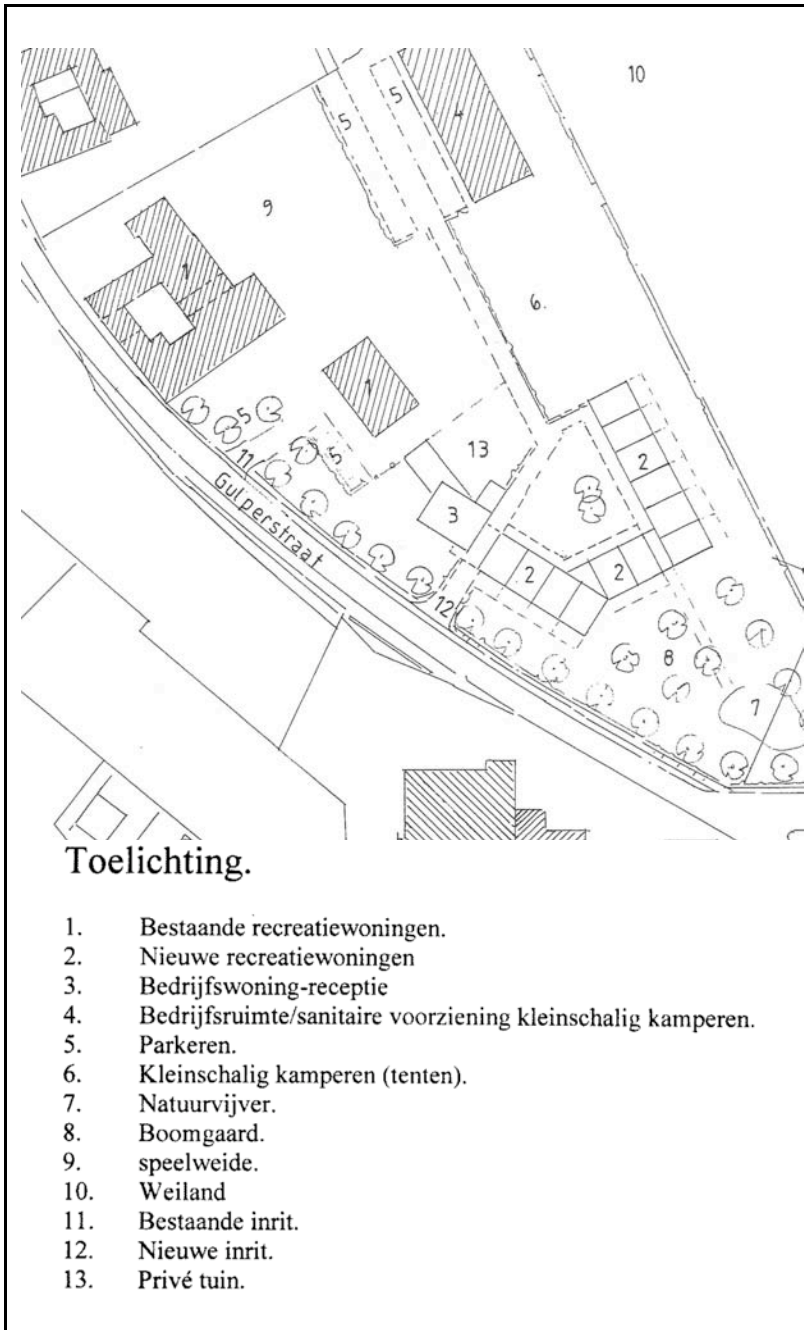


te realiseren recreatiewoningen

**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie uitbreiding recreatieboerderij Terlingerhoeve
Gulperstraat 5, 6255 NX Noorbeek – PNR 6255NX5-150411 / agp 220911**

PROJECTIE BOUWPLAN

Zie voor een ruimtelijke impressie van het bouwplan de situatie- en projectieschets van Schreurs Architecten hieronder en aan de rechterzijde van de pagina.



CONCEPT INPASSING & TEGENPRESTATIE

De te realiseren recreatiewoningen worden aan de westkant en zuidkant geflankeerd door bebouwing en beplanting in het plangebied en de ten zuidoosten hiervan gelegen buurerven.

Boomgaard

De geplande bebouwing is zichtbaar vanaf de Provinciale weg en in beperkte mate waar te nemen vanaf de weg naar Banholt, komend uit Banholt. De hier op het talud aanwezige beplanting beperkt het zicht op de bebouwing. Voorgesteld wordt om het zicht op de bebouwing vanaf de Provinciale weg en de weg naar Banholt af te schermen middels de aanplant van hoogstam-boomgaarden.

Solitair en een haag

De vakantiewoningen zullen in beperkte mate kunnen worden waargenomen vanaf de ten noordwesten gelegen veldweg en de verbindingsweg tussen Reijmerstok en Banholt. Door de grote afstand zal de bebouwing niet als storend kunnen worden ervaren. Desondanks wordt voorgesteld het zicht op de te realiseren (en aanwezige) bebouwing te verzachten middels de aanplant van hagen en enkele solitaire bomen.

grasland

Verder wordt voorgesteld wordt om 14525 m² akkerland (als tegenprestatie) om te vormen tot en te beheren als natuurlijk grasland. Zie de markering in de luchtfoto rechts.

poel

Het van daken en verharding vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren in een ten oosten van de te realiseren bebouwing geprojecteerde poel.



Landschappelijke inpassing en tegenprestatie uitbreiding recreatieboerderij Terlingershoeve
Gulperstraat 5, 6255 NX Noorbeek – PNR 6255NX5-150411 / agp 220911

PLAN – SCHAAL 1:1250

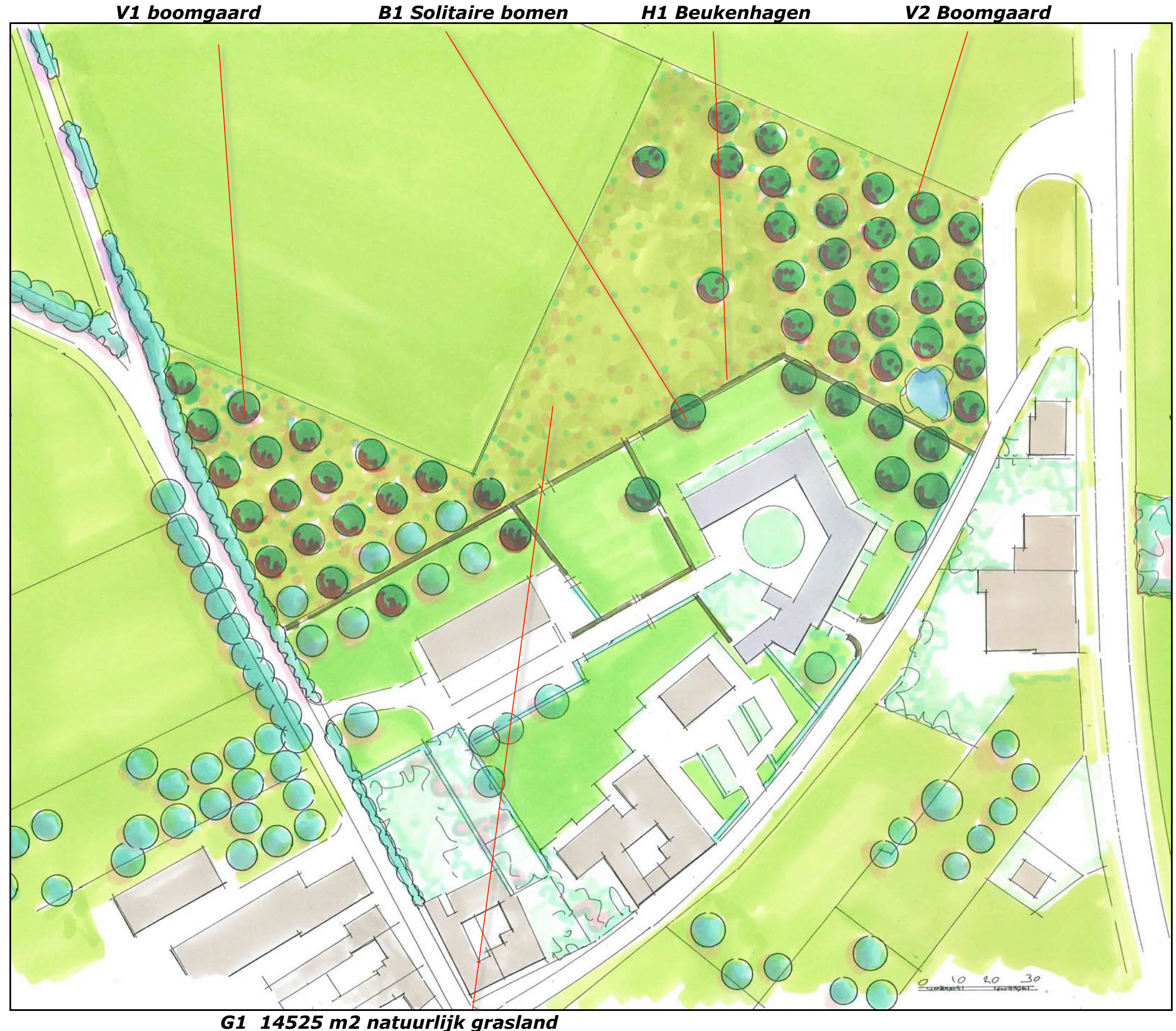
In het kader van het voorafgaande omvat het plan de realisatie van navolgende elementen;
V1 Een boomgaard,
H1 Beukenhagen,
B1 solitaire bomen,
V2 een boomgaard,
G1 natuurlijk grasland.

Soortkeuze

De toe te passen soorten zijn afgestemd op de bodem en de wensen met betrekking tot beeld en beheer. Op verzoek van de opdrachtgever is gekozen voor de toepassing van de Beuk. Het gevulde winterbeeld van deze soort wordt sterk gewaardeerd.

Beheer

De bomen zijn volgens goed gebruik te snoeien en op te kronen. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-110 cm. Het grasland mag niet meer worden bemest en mag slechts 1x per jaar, na 30 juni worden gemaaid. Het maaisel moet worden afgevoerd. Een extensieve (na)begrazing (bv met schapen of een paard) is toegestaan.



AANGEPAST PLAN 210911

Tijdens de concretisering van de plannen kwam het volgende naar voren:

a) De voormalige stal zal deels als een overdekte speelvoorziening (voor slecht weer) worden benut. Tussen de stal en de ten zuidoosten gelegen speelweide zullen kinderen op en neer bewegen. Deze beweging kruist de beweging van verkeer. Om de veiligheid te kunnen garanderen wordt voorgesteld de parkeervoorziening elders, namelijk in de zone tussen de stal en de ten noordwesten gelegen boomgaard, te realiseren. De parkeerruimte zal hier aan het zicht worden onttrokken door de aanwezige en de geplande fruitbomen en hagen. De voormalige stal, de ruimte ter hoogte van de oorspronkelijk voorziene parkeerplaats en de aangrenzend gelegen weide kunnen hierdoor veilig door spelende kinderen worden benut.

b) Op verzoek van de Kwaliteitcommissie van de Provincie Limburg is het bouwplan aangepast; de gevels van de aan de noordwest-kant geprojecteerde recreatiewoningen zullen niet in een rechte lijn, maar met een kleine verspringing, worden gerealiseerd. Zie de plantekening rechts.



oorspronkelijk geplande locatie parkeren benutten als speelterrein

**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie uitbreiding recreatieboerderij Terlingerhoeve
Gulperstraat 5, 6255 NX Noorbeek – PNR 6255NX5-150411 / agp 220911**

PLANTLIJST

Soorten en aantallen, de omvang bij aanplant is vastgelegd in de lijst rechts.

Zie voor de omvang van de beplantingselementen de tabel hieronder.

CODE	NAAM	EH	OMVANG
V1	fruitbomen	st	19
B1	Bomen	st	8
H1	haag	m1	360
V2	fruitbomen	st	28
G1	Grasland	m2	14525

Omvang bij aanplant		10/12	12/14	60/80	10/12
Code		V1	B1	H2	V2
Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	st	st	4 p/m	st
Castanea sativa	tamme kastanje		3		
Fagus sylvatica	gewone beuk			1440	
Juglans regia	okkernoot		5		
HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	2			
	Early rivers	2			
	Koningskers	2			
	Merton premier	2			
	Puther dikke	2			
	Sch. spätke knorpelkirsch	2			
HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	1			
	Hauszwetsche	1			
	Mirabelle de nancy	1			
	Monsieur hatif	1			
	Opal	1			
	Reine claudie verte	1			
	Victoria	1			
HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur				2
	Dubbele bellefleur				2
	Lemoenappel				2
	Groninger Kroon				2
	Keuleman				2
	Schone v. boskoop				2
	Sterappel				2
HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas				2
	Beurre de Merode				2
	Clapp's favourite				2
	Conference				2
	Gieser wildeman				2
	Nrd holl suikerpeer				2
	Zoete brederode				2
Totaal		19	8	1440	28