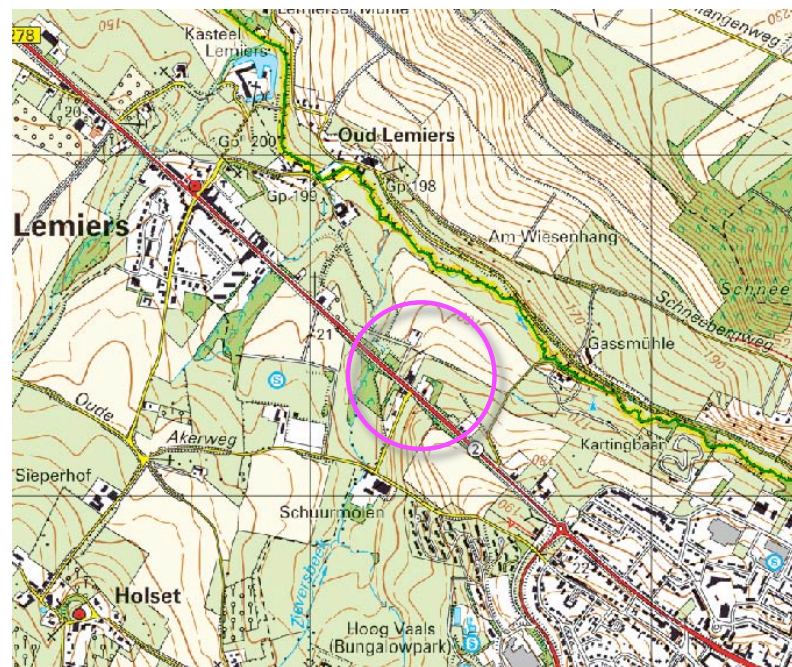


**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'uitbreiding/bouwplan Vaalserhof'
Lemierserberg 35-37, 6291 NM Vaals - PNR 6291NM35/37-300611 / agp 211011**

LIGGING

Het plangebied is gesitueerd ten noordoosten van de N278 tussen de kernen Lemiers en Vaals. In noordoostelijke richting bevindt zich het dal van de Selzerbeek en de Rijksgrens. De ten noordoosten van de beek gelegen deels beboste hellingen van de Schneeberg bevinden zich op Duits grondgebied. Ten westen van het plangebied bevindt zich de in de Selzerbeek mondende Zieversbeek. Zie de markering in de topkaart hieronder en de luchtfoto rechts.



**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'uitbreiding/bouwplan Vaalserhof'
Lemierserberg 35-37, 6291 NM Vaals - PNR 6291NM35/37-300611 / agp 211011**

SITUATIE

Het plangebied omvat de percelen 169, 1919, 192 en 193 in de sectie H van de kadastrale gemeente Vaals. Zie de markering in de uitsnede van het kadastraal uittreksel hieronder en de luchtfoto rechts.



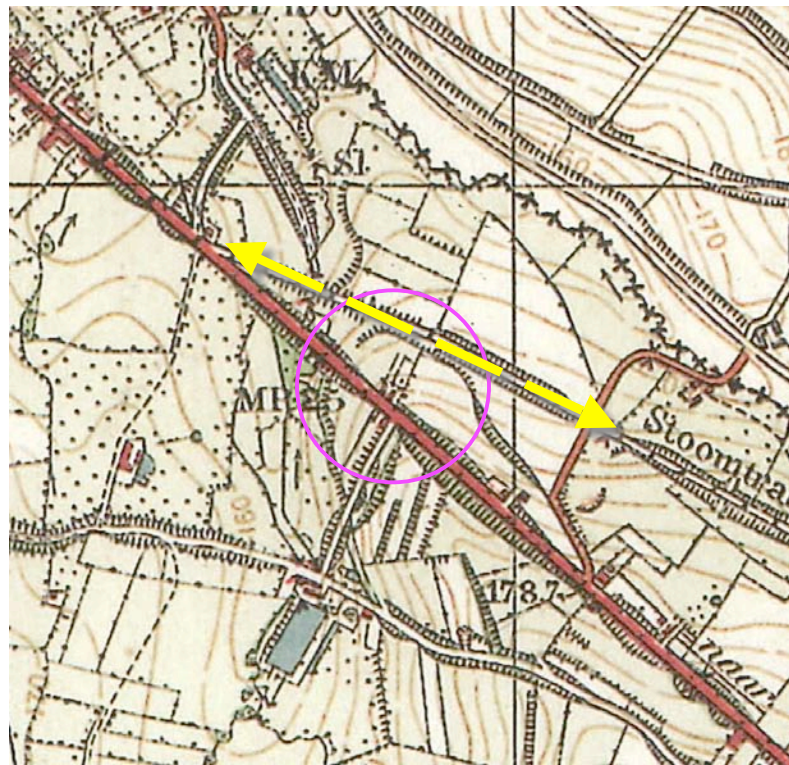
plangebied kadastraal



in het veld

HISTORIE EN SITUATIE

Het plangebied is verscholen gesitueerd. Het zicht op het plangebied wordt beperkt door de bebouwing en beplanting op de ten noordwesten, zuidoosten en zuidwesten gelegen percelen. Aan de noordoostkant bevindt zich (lager dan het plangebied gelegen) voormalige tracé van de stoomtram naar Vaals. Zie de uitsnede van de historische topkaart uit 1925 hieronder.

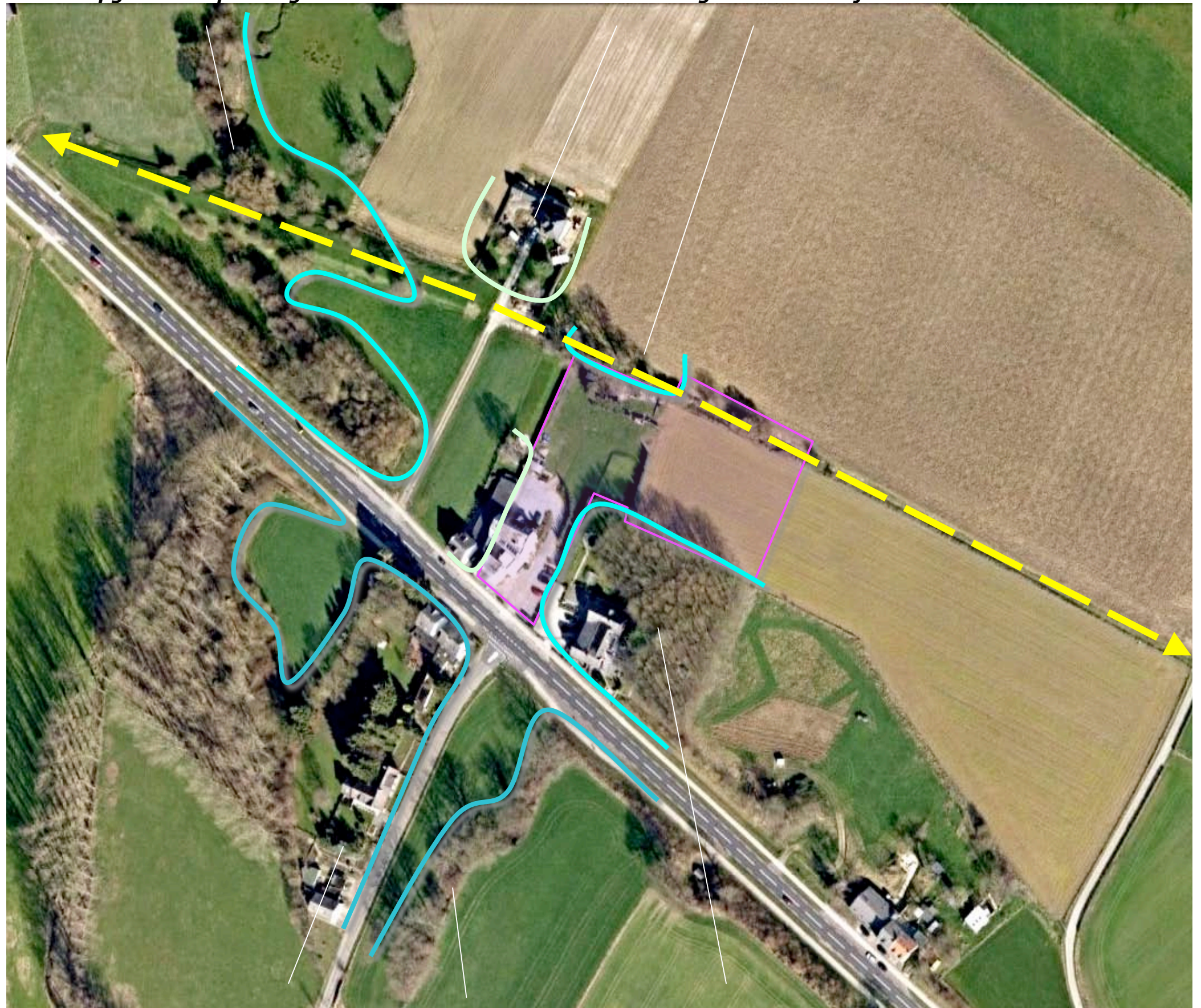


Acacia's

De overgang van dit tracé naar het plangebied verloopt via een tamelijk steil talud. Dit maakt voor een deel uit van het plangebied, voor een deel maakt dit deel uit van het ten noordoosten gelegen perceel. Dit deel is begroeid met forse Acacia's. Deze beperken het zicht vanuit ten noorden gelegen gebieden op het plangebied in hoge mate.

bos en opgaande beplanting

bebouwing en acacia bosje



bebouwing en beplanting op de ten zuidwesten en zuidoosten gesitueerde percelen

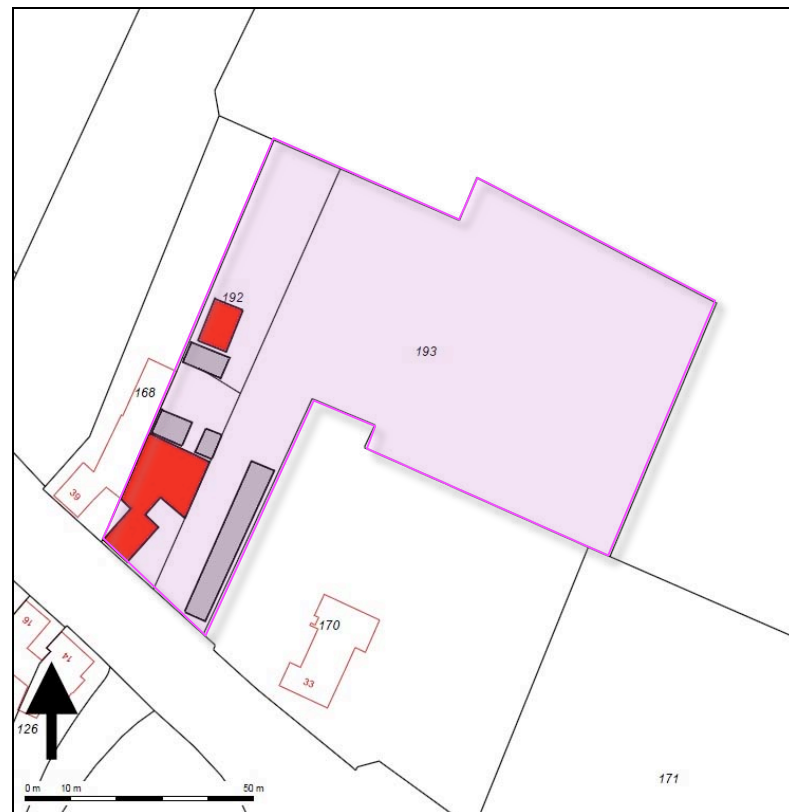
**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'uitbreiding/bouwplan Vaalserhof'
Lemierserberg 35-37, 6291 NM Vaals - PNR 6291NM35/37-300611 / agp 211011**

AANWEZIGE BEBOUWING

De luchtfoto rechts dateert uit 2005. Medio 2011 worden in het plangebied navolgende zaken aangetroffen;

- een bedrijfswoning,
- en gebouw met vakantiewoningen,
- een in uitvoering verkerende berging,
- een achter en een zijdelings van de gebouwen gesitueerde parkeerplaats.

Zie de door Aelmans advies opgestelde situatietekening hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



situatietekening van Aelmans advies



berging annex techniekruimte

de achter de gebouwen en de zijdelings gesitueerde parking

bedrijfswoning

vakantieappartementen

**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'uitbreiding/bouwplan Vaalserhof'
Lemierserberg 35-37, 6291 NM Vaals - PNR 6291NM35/37-300611 / agp 211011**

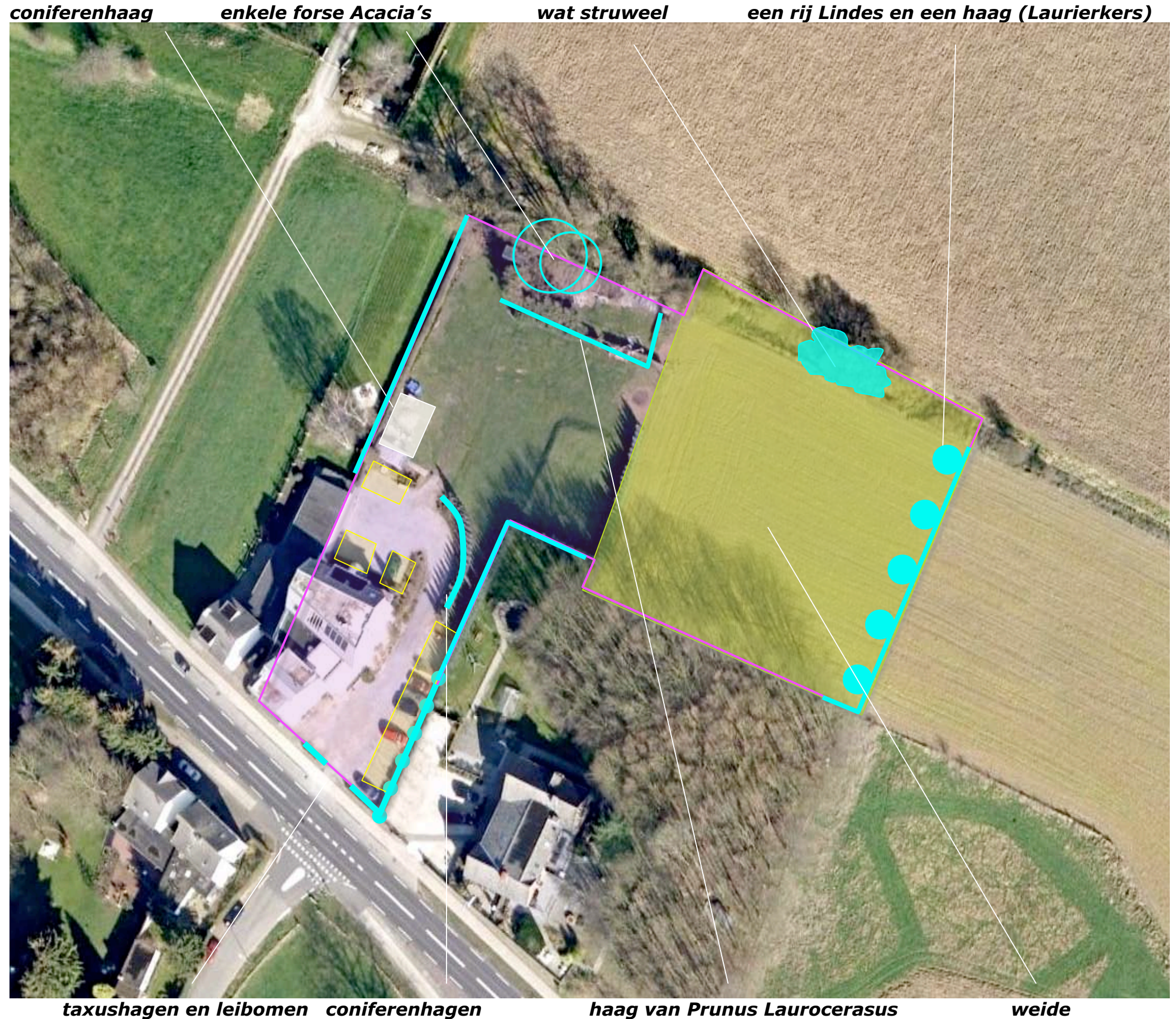
AANWEZIG GROEN

Het zuidwestelijk deel van het plangebied is grotendeels verhard. De luchtfoto rechts is enkele jaren oud. Het noordelijk deel van het plangebied is in gebruik weide.

Aanwezige elementen

In het plangebied worden de navolgende beplantingselementen aangetroffen;

- een coniferenhaag aan de noordwestkant,
- enkele op het bosje op het talud aansluitende forse Acacia's,
- wat struweel op het in eigendom verkerende deel van het talud,
- een recenter geplante rij bomen (Lindes) en een haag bestaande uit Prunus laurocerarus aan de zuidoostkant,
- een haag bestaande uit Taxus baccata en leibomen aan de zuidwestkant,
- coniferenhagen ten oosten van de achter het appartementencomplex gelegen parkeerplaatsen,
- een haag bestaande uit Prunus laurocerarus.



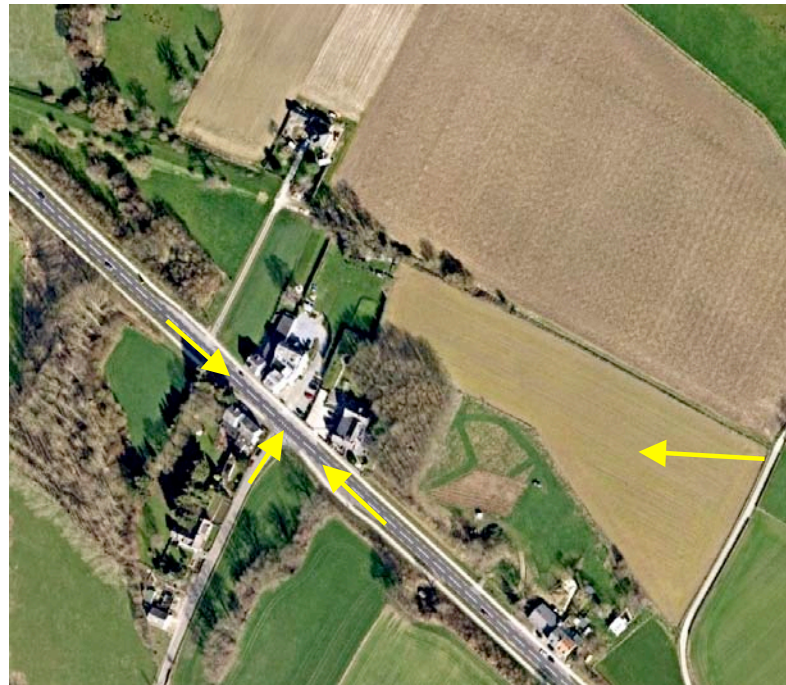
**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'uitbreiding/bouwplan Vaalserhof'
Lemierserberg 35-37, 6291 NM Vaals - PNR 6291NM35/37-300611 / agp 211011**

FOTO'S

De foto's rechts tonen het plangebied gezien vanaf;

- de Schuurmolenweg,
- de Lemierserberg, komend uit het noordwesten en het zuidoosten,
- de weg naar hoeve de Gastmolen ten oosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



vanaf de Schuurmolenweg



vanaf de Lemierserberg komend uit het noordwesten en zuidoosten



vanaf de weg naar hoeve de Gastmolen

BOUWPLAN

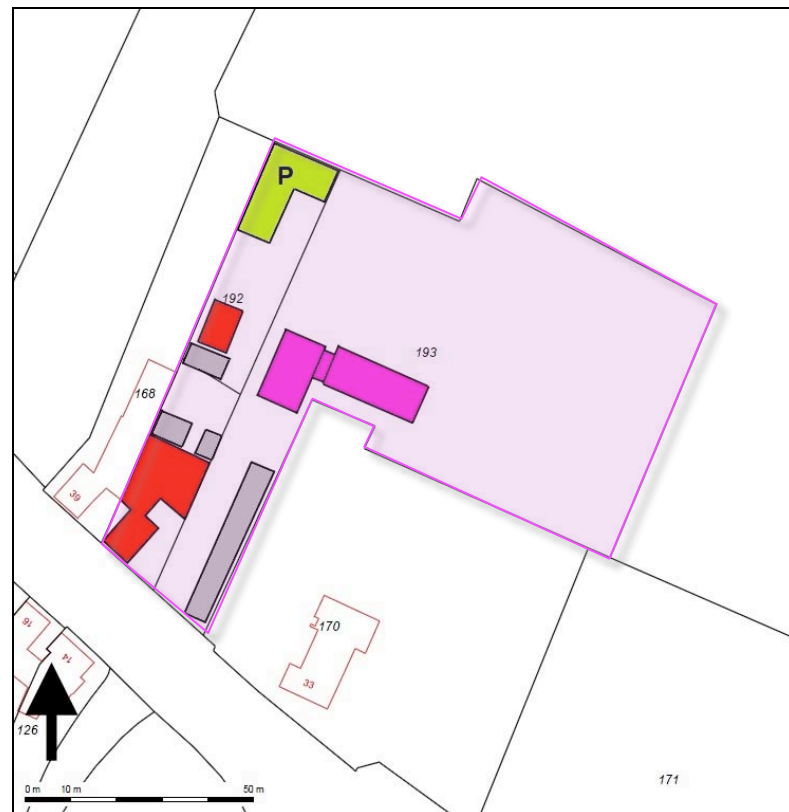
Het bouwplan omvat de realisatie van een gebouw met vakantie-appartementen en een bovengrondse parkeervoorziening. Zie de uitsnede van de door Aelmans Advies opgestelde situatietekening hieronder en de markering in de luchtfoto rechts.

te rooien

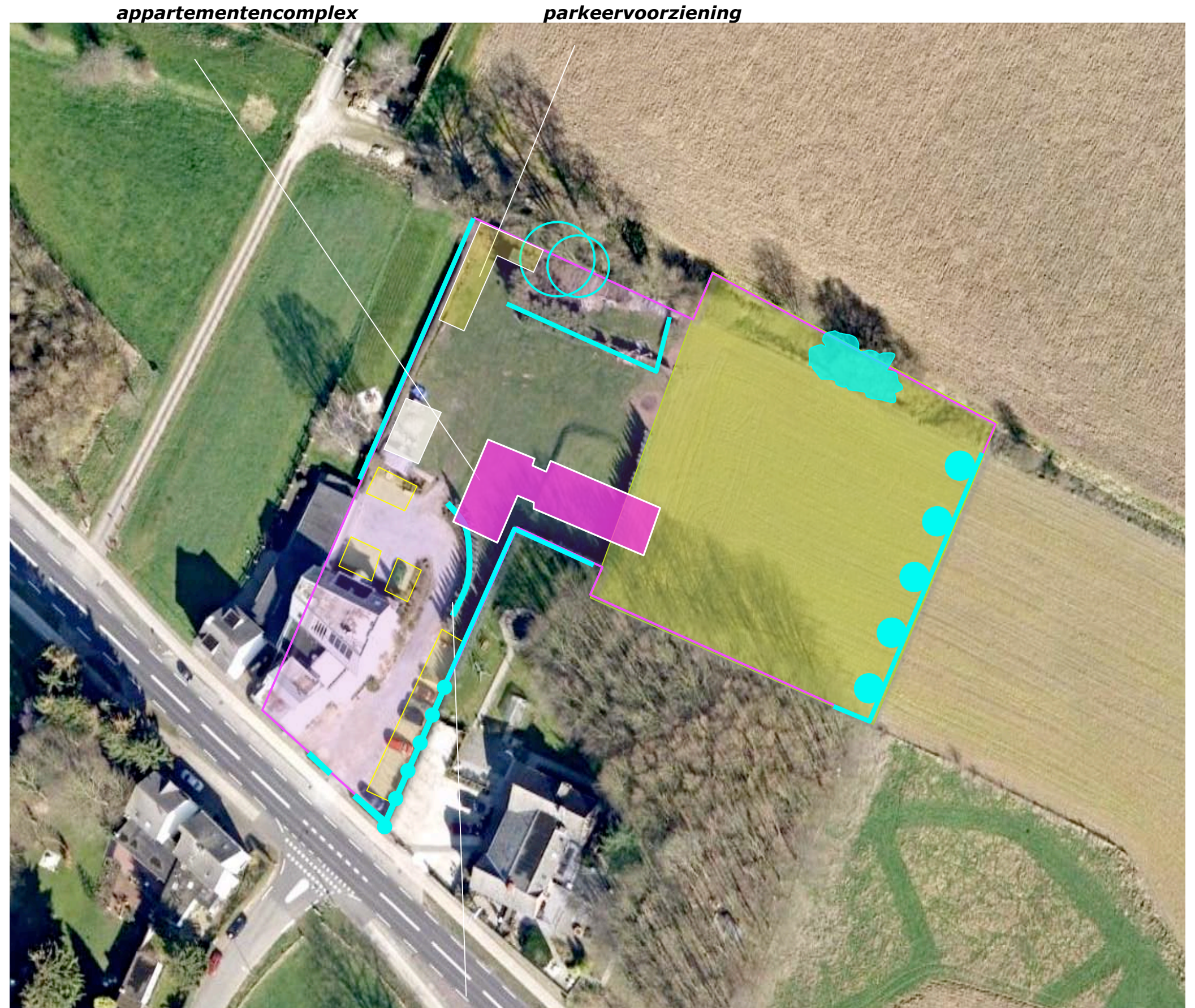
Een aanwezige, weinig waardevolle coniferen haag zal in het kader van het plan moeten worden gerooid.

inpassing en tegenprestatie

Het bouwplan is conform de doelen van het kwaliteitsmenu in het landschap in te passen. Het is wenselijk de contouren van het met de bestemming recreatie betitelde deel van het plangebied in het kader van het bouwplan te verruimen. In dit verband is een tegenprestatie te leveren.



situatietekening van Aelmans Advies



appartementencomplex

parkeervoorziening

te rooien coniferen haag

CONCEPT INPASSING

Het plangebied is zeer verscholen gesitueerd. Het bouwplan wordt bovendien in essentie reeds in het landschap verankerd door de aanwezige beplanting op buurpercelen en in het plangebied zelf.

versterken

Voorgesteld wordt om de inpassing te versterken door;

- delen van het talud te beplanting met struweel en enkele bomen,
- de nogal harde overgang naar de openbare weg te verzachten middels de aanplant van enkele bomen.

infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren in een te realiseren poel ten oosten van de geplande parkeervoorziening.

struweel en enkele bomen toevoegen



enkele bomen om de overgang naar de openbare weg te verzachten

te realiseren poel

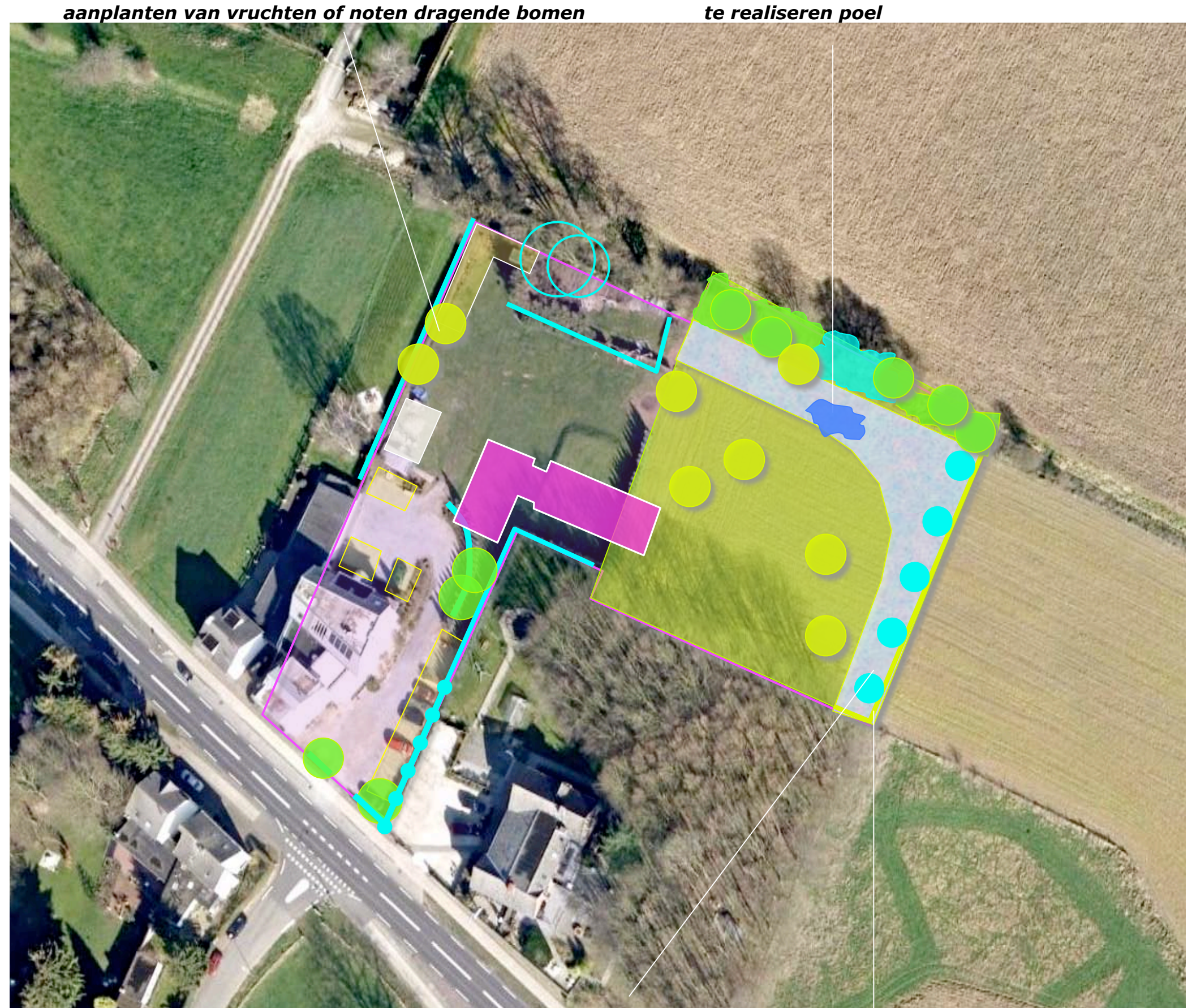
CONCEPT TEGENPRESTATIE

De mogelijkheden voor het leveren van een tegenprestatie zijn in ruimtelijke zin beperkt. Voorgesteld wordt om de ecologische betekenis van het talud als migratiezone voor fauna te versterken door;

- de aanplant van enkele vruchten of noten dragende bomen,
- de infiltratiepoel voor het van het dak vrijkomende hemelwater (in verband met beschutting) ter hoogte van het aanwezige struweel te realiseren,
- een strook gazon aan de rand van het plangebied om te vormen tot en te beheren als wildakker (zie de impressie hieronder),
- de aanwezige haag aan de zuidoostkant bestaande uit Laurierkers, te vervangen door een beter in het landschap passende soort (bv Beuk).



impressie van een bloeiende wildakker



aanplanten van vruchten of noten dragende bomen

te realiseren poel

strook gazon omvormen en beheren als wildakker

Laurierkers vervangen

**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'uitbreiding/bouwplan Vaalserhof'
Lemierserberg 35-37, 6291 NM Vaals - PNR 6291NM35/37-300611 / agp 211011**

PLAN – SCHAAL 1:500

Op grond van het voorafgaande omvat het plan de realisatie van navolgende beplantingselementen;

- S1 een strook inheems struweel,
 - B1 enkele bomen op het talud,
 - B2 enkele bomen om de overgang naar de openbare weg te verzachten,
 - V1 enkele solitaire Noten- en hoogstamfruitbomen,
 - H1 een Beukenhaag.
- Zie de navolgende plantlijst.

wildakker

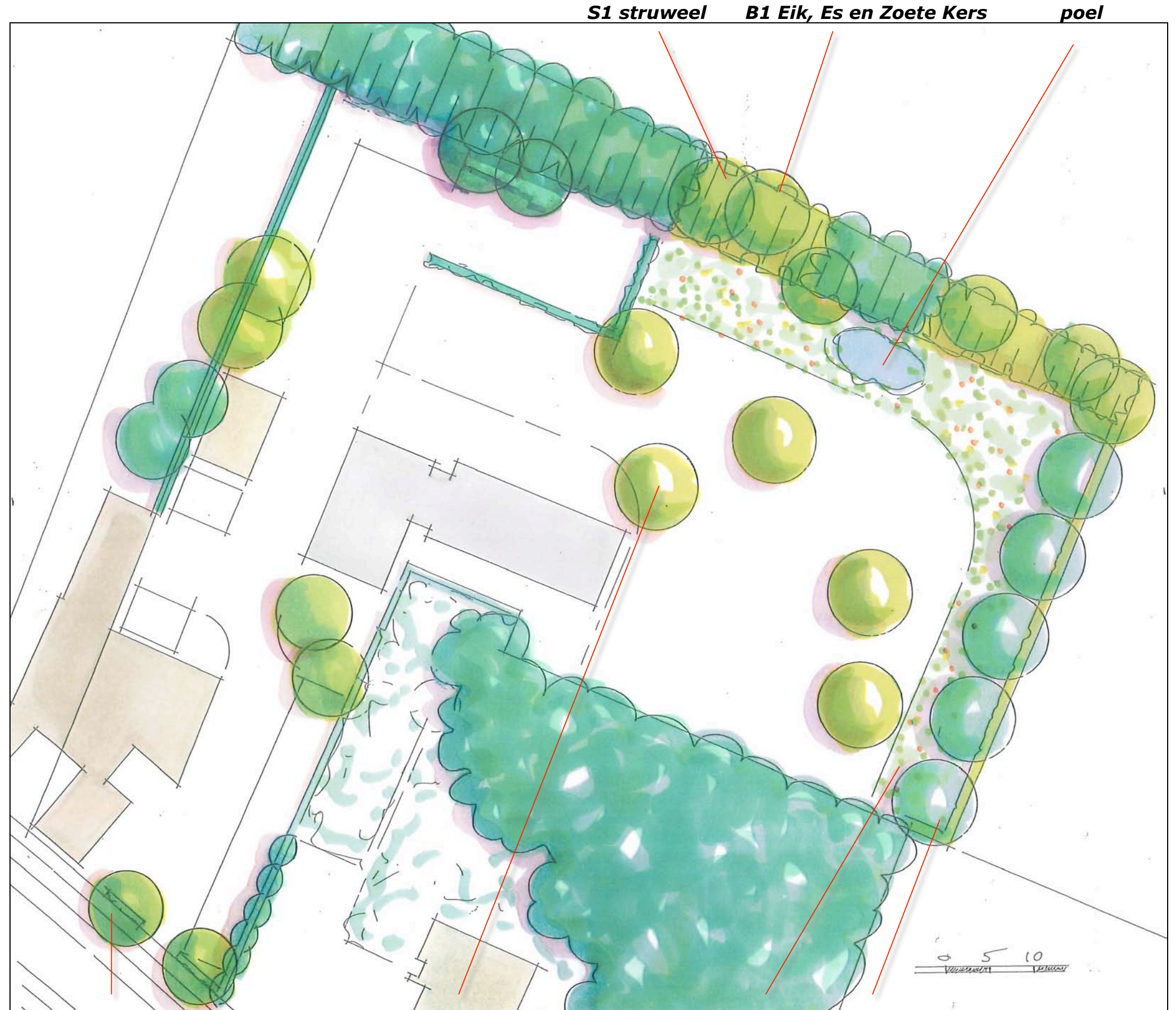
De als wildakker in te richten strook is in te zaaien met een daarvoor geschikt mengsel bestaande uit diverse wilde planten en akkergewassen als granen, koolzaad, zonnebloemen ed. Zie de impressie op de vorige bladzijde.

infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren in de te realiseren poel.

Grasdallen

Verder wordt voorgesteld de geplande parkeervoorziening uit te voeren met een zelfdrainerende oppervlakte afwerking bestaande uit een halfverharding of uit gras met een versteviging van de ondergrond in de vorm van grasdallen, grasplaten of dergelijke. Zie de impressie hieronder.



B2 Lindes V1 Noten en hoogstamfruit wildakker H1 Beukenhaag

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

**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'uitbreiding/bouwplan Vaalserhof'
Lemierserberg 35-37, 6291 NM Vaals - PNR 6291NM35/37-300611 / agp 211011**

PLANTLIJST

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

soortkeuze

De soortkeuze sluit aan bij de groeiplaatsfactoren en het aangetroffen sortiment in de directe omgeving. Met betrekking tot de haag is gekozen voor de Beuk op grond van het gevulde winterbeeld. Bij de fruitbomen is gekozen voor de aanplant van een aantal 'Meikersen' omdat deze soort rijpt tijdens het broedseizoen van een aanzienlijk aantal vogelsoorten.

Omvang bij aanplant		60/80	12/14	16/18	12/14	60/80
Code		S1	B1	B2	V1	H1
Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	1.5x1.5	st	st	st	4 p/m
Acer campestre	veldesdoorn	20				
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	5				
Castanea sativa	tamme kastanje					
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	20				
Corylus avellana	hazelaar	20				
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	20				
Fagus sylvatica	gewone beuk					240
Fraxinus excelsior	es	5	2			
Juglans regia	okkernoot				2	
Ligustrum vulgare	liguster	20				
Pinus sylvestris	grove den					
Platanus x acerifolius	plataan					
Populus alba	witte populier					
Populus canescens	grauwe populier					
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratepopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium	zoete kers		2			
Prunus avium bigareua napoleon	meikers				5	
Prunus spinosa	sleedoorn					
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik	5	2			
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egelantier roos					
Salix alba	schietwilg					
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Tilia cordata	winterlinde					
Tilia platyphyllos	zomerlinde			4		
Viburnum opulus	gelderse roos	20				
Totaal		135	6	4	7	240

**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'uitbreiding/bouwplan Vaalserhof'
Lemierserberg 35-37, 6291 NM Vaals - PNR 6291NM35/37-300611 / agp 211011**

KOSTENRAMING INPASSING

De kosten van de aanleg en het beheer van de als inpassing te beschouwen elementen, S1 B1 en B2 zijn geraamd op 3244,-- Zie de specificatie hiervan in de tabel rechts.

	EH	PPE	HVH	SUB	TOT
GRONDWERK					
Verwijderen bramen en struweel op het talud	pm	250	1	€ 250	
Plantgaten voor het struweel op het talud spitten	stuk	135	2	€ 270	
Plantgaten voor bomen doorspitten	stuk	22	10	€ 220	
				€ 740	€ 740
PLANTWERK					
Leveren en planten van bosplantsoen voor het struweel	stuk	2,8	135	€ 378	
Leveren en planten van de bomen	stuk	120	10	€ 1.200	
				€ 1.578	€ 578
AANLEGBEHEER					
Verzorgen van de 1e snoei van het struweel (jaar 1)	stuk	1,8	135	€ 243	
Leveren en aanbrengen boompalen	stuk	22	10	€ 220	
Leveren en aanbrengen van manchetten tegen konijnenvraat	stuk	9	10	€ 90	
Verzorgen vormsnoei van de bomen	stuk	12	10	€ 120	
Watergeven tijdens droge periodes	pm	75	3	€ 225	
				€ 898	€ 898
BEHEER T/M JAAR 10					
Afzetten struweel, afvoeren takken	stuk	3	135	€ 405	
Opkronen van de bomen	stuk	20	10	€ 200	
				€ 605	€ 605
SUBTOTAAL AANLEG EN BEHEER					
					€ 2.821
Staartkosten 15%	pm	0	0	€ 423	€ 423
TOTAAL EXCLUSIEF BTW					
					€ 3.244

**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'uitbreiding/bouwplan Vaalserhof'
Lemierserberg 35-37, 6291 NM Vaals - PNR 6291NM35/37-300611 / agp 211011**

KOSTENRAMING TEGENPRESTATIE

De kosten van de aanleg en het beheer van de als tegenprestatie te beschouwen beplantingselementen V1 en H1, de aanleg van de poel en de wildakker zijn geraamd op 6899,-
Zie de specificatie hiervan in de tabel rechts.

	EH	PPE	HVH	SUB	TOT
GRONDWERK					
Verwijderen gazon ter hoogte van de geplande wildakker	m2	0,3	800	€ 240	
Uitgraven, afvoeren teelaarde, profileren van de poel	pm	450	1	€ 450	
Frezen en egaliseren van de in te zaaien strook wildakker	m2	0,6	800	€ 480	
Haag bestaande uit Laurierkers rooien en afvoeren	m1	10	60	€ 600	
Plantsleuf voor de haag spitten	m1	4	60	€ 240	
Plantgaten voor de bomen doorspitten	stuk	22	7	€ 154	
				€ 2.164	€ 2.164
PLANTWERK					
Leveren en inzaaien wildakkermengsel	m2	0,8	800	€ 640	
Leveren en planten van bosplantsoen voor de haag	stuk	1,6	240	€ 384	
Leveren en planten van de bomen	stuk	120	7	€ 840	
				€ 1.864	€ 1.864
AANLEGBEHEER					
Verzorgen van de 1e snoei van de haag	m1	3	60	€ 180	
Leveren en aanbrengen boompalen	stuk	22	7	€ 154	
Leveren en aanbrengen van manchetten tegen konijnenvraat	stuk	9	7	€ 63	
Verzorgen vormsnoei van de bomen	stuk	12	7	€ 84	
Watergeven tijdens droge periodes	pm	50	3	€ 150	
				€ 631	€ 631
BEHEER T/M JAAR 10					
Wildakker maaien, frezen en opnieuw inzaaien	m2	1,2	800	€ 960	
Snoeien van de haag	m1	4	60	€ 240	
Opkronen van de bomen	stuk	20	7	€ 140	
				€ 1.340	€ 1.340
SUBTOTAAL AANLEG EN BEHEER					
					€ 5.999
Staartkosten 15%	pm	0	0	€ 900	€ 900
TOTAAL EXCLUSIEF BTW					
					€ 6.899