

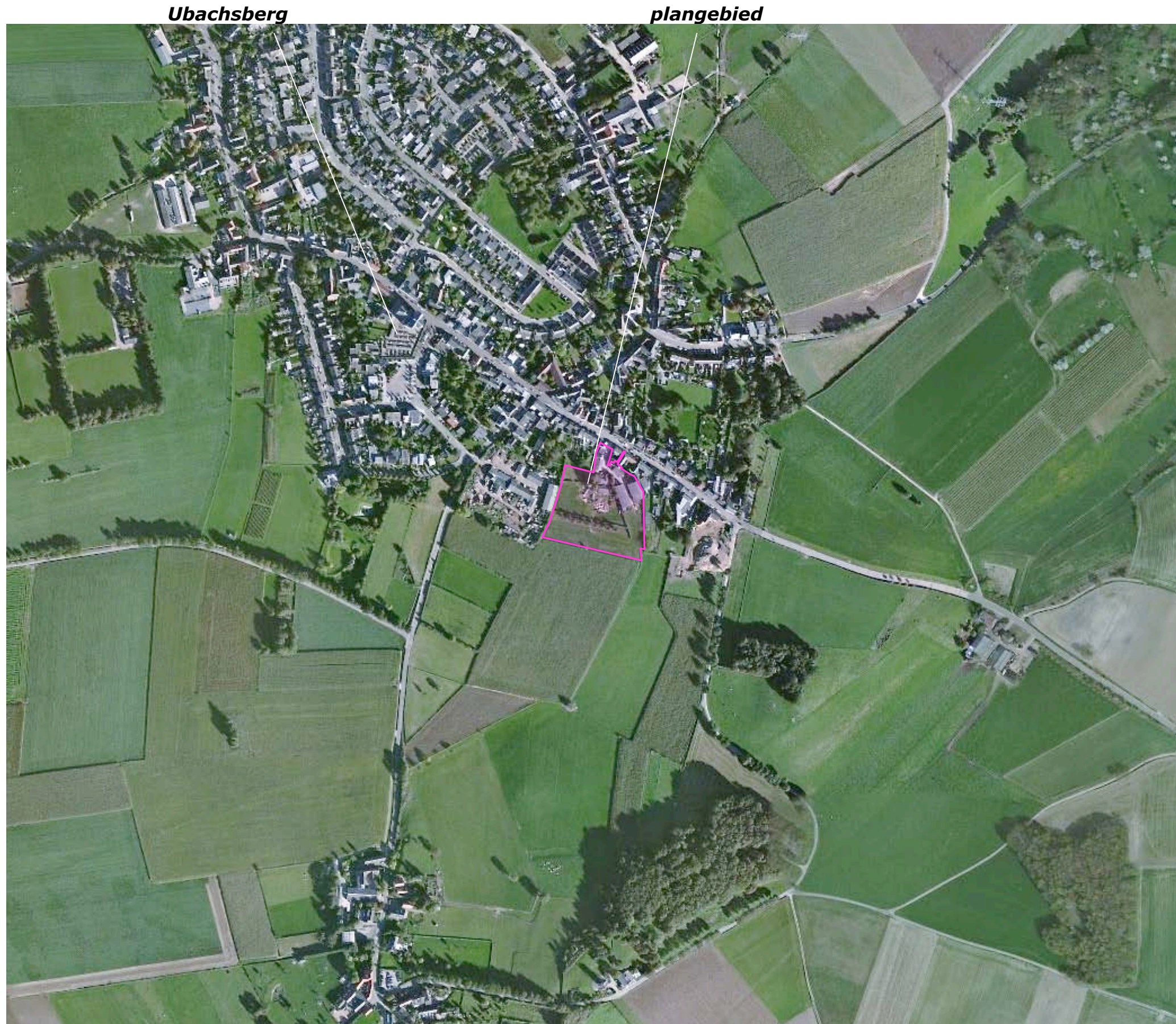
**Kwaliteitsbijdrage en landschappelijke inpassing 'Bestemmingswijziging locatie Dautzenberg'
Kerkstraat 72, 6367 JG Ubachsberg - PNR 6367JG72-180313**

LIGGING

Het plangebied is gesitueerd in de bebouwde kom, aan de zuidoostelijke rand van de kern Ubachsberg. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



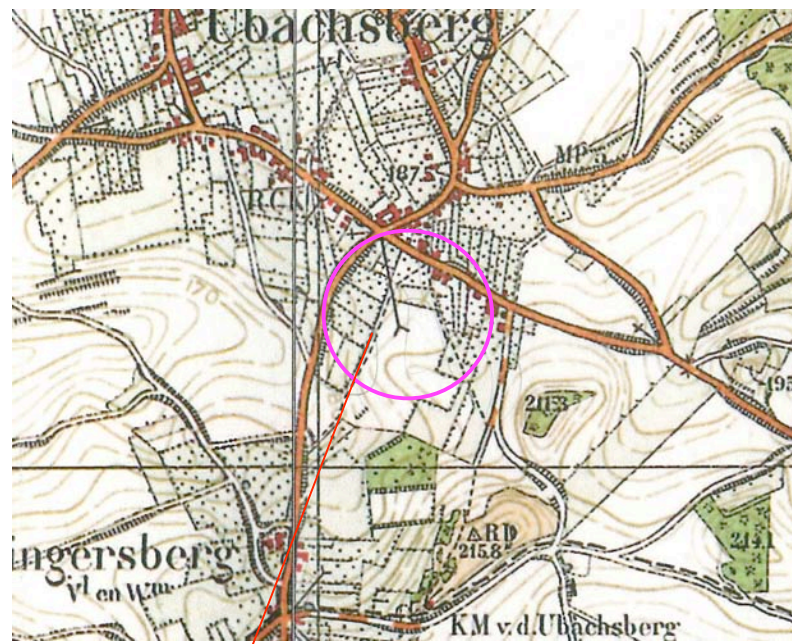
plangebied



**Kwaliteitsbijdrage en landschappelijke inpassing 'Bestemmingswijziging locatie Dautzenberg'
Kerkstraat 72, 6367 JG Ubachsberg - PNR 6367JG72-180313**

CONTEXT & HISTORIE

Het plangebied werd in 1924 grotendeels als door hagen en hoogstamfruitbomen omzoomde huisweide gekarteerd. De noordkant maakte destijds reeds deel uit van de lintbebouwing langs de Kerkstraat. De huidige landschappelijke context is te kenschetsen als de kernrandzone van een op het plateau gelegen kern. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1892 hieronder en de montage hiervan in de luchtfoto rechts.



onderdeel van de lintbebouwing langs de Kerkstraat en de kernrandzone

**Kwaliteitsbijdrage en landschappelijke inpassing 'Bestemmingswijziging locatie Dautzenberg'
Kerkstraat 72, 6367 JG Ubachsberg - PNR 6367JG72-180313**

RUIMTELIJK KADER

- Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;
- de bebouwing en beplanting van de ten westen, ten noorden en ten oosten gelegen erven,
 - de recenter aangeplante hoogstamboomgaarden ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied.

bebouwing en beplanting op ten westen, noorden en oosten gesitueerde erven

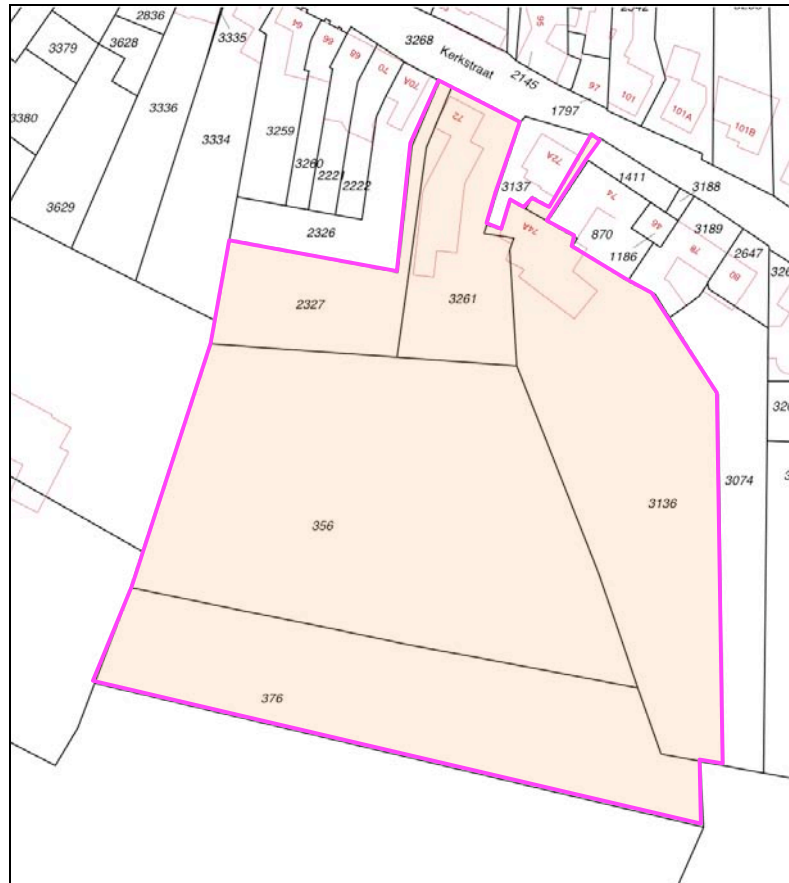


recenter aangeplante boomgaarden

**Kwaliteitsbijdrage en landschappelijke inpassing 'Bestemmingswijziging locatie Dautzenberg'
Kerkstraat 72, 6367 JG Ubachsberg - PNR 6367JG72-180313**

KADASTRALE SITUATIE

Het plangebied omvat de kadastrale percelen 356, 376, 2327, 3136, 3261 en een deel van 1411. Zie de uitsnede van het kadastraal uittreksel hieronder en de luchtfoto rechts.



uitsnede kadastraal uittreksel



kadastrale contouren in het veld

**Kwaliteitsbijdrage en landschappelijke inpassing 'Bestemmingswijziging locatie Dautzenberg'
Kerkstraat 72, 6367 JG Ubachsberg - PNR 6367JG72-180313**

BEBOUWING

De aanwezige bebouwing is als volgt te rangschikken;

- de woning met aangrenzend gelegen garage,
- twee woningen en een stal aan de noordoostkant van het plangebied,
- een in slechte staat verkerende rundveestal en een varkensstal in het centrum van het plangebied,
- twee opslagloodsen aan de oostkant van het plangebied.



**Kwaliteitsbijdrage en landschappelijke inpassing 'Bestemmingswijziging locatie Dautzenberg'
Kerkstraat 72, 6367 JG Ubachsberg - PNR 6367JG72-180313**

AANWEZIGE BEPLANTING

De beplantingselementen in het plangebied zijn te rangschikken in 'oudere' en 'recenter aangeplante' elementen. De in de luchtfoto nog aangetroffen fruitbomen in het centrum van het plangebied verkeerden in slechte conditie en zijn in 2012 gerooid.

Ouder

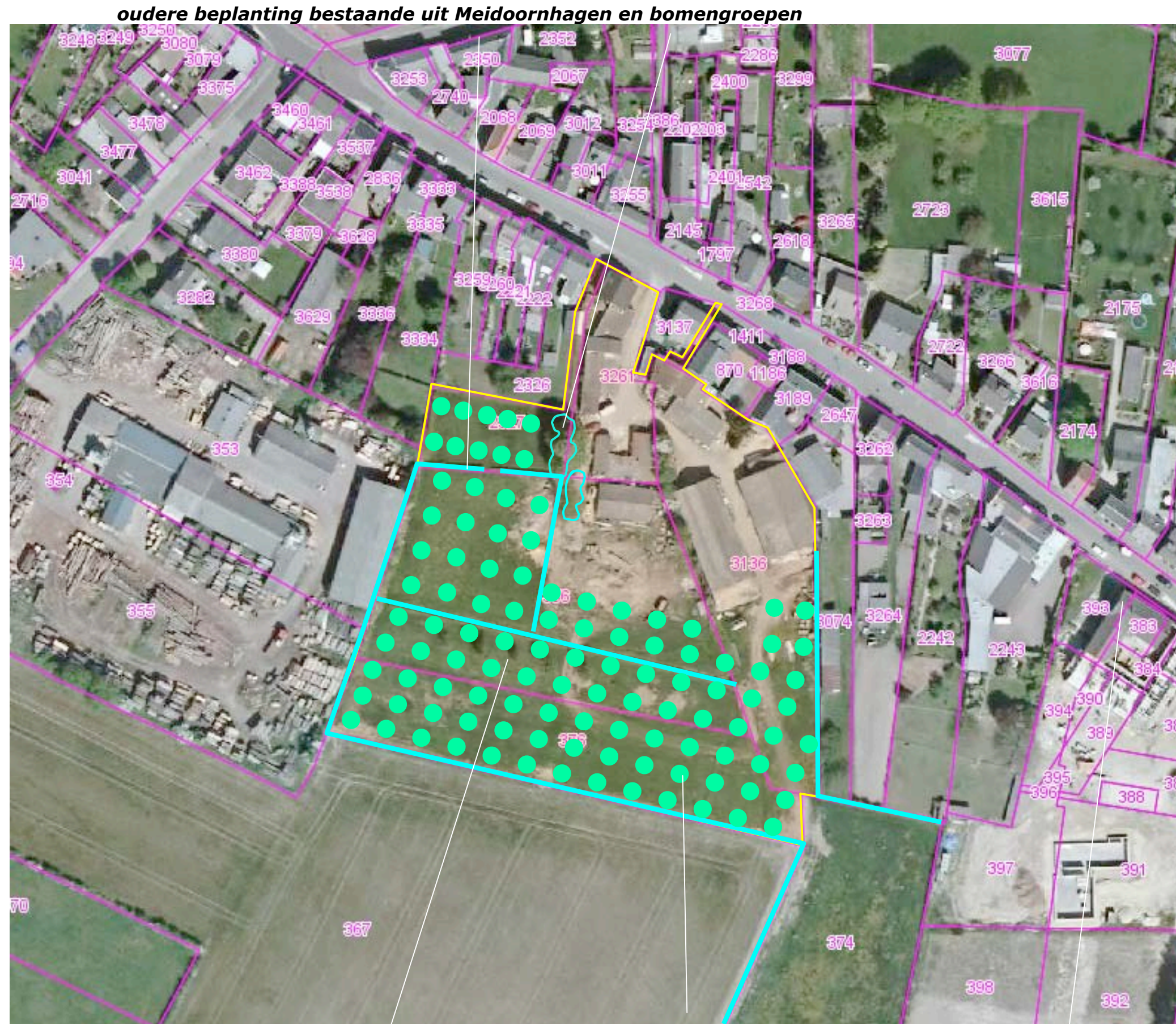
De reeds langere tijd aanwezige beplanting bestaat uit;

- een Meidoornhaag,
- twee bomengroepen bestaande uit Kersen en Essen aan de noordkant van het plangebied.

De bomen van de groep ten westen van de voormalige varkensstal (een wilde Kers en twee Essen) verkeren in matige conditie en zullen moeten worden gerooid.

Recenter aangeplant

De recenter aangeplante beplanting bestaat uit een fors areaal in 2012 aangeplante fruitbomen; in totaal werden meer dan 100 fruitbomen aangeplant. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



in 2012 gerooide fruitbomen

in 2012 aangeplante hoogstamfruitbomen

**Kwaliteitsbijdrage en landschappelijke inpassing 'Bestemmingswijziging locatie Dautzenberg'
Kerkstraat 72, 6367 JG Ubachsberg - PNR 6367JG72-180313**

FOTO'S

Het plangebied is verscholen gesitueerd. Het kan worden waargenomen vanaf:

1) De Veeweg, komend uit het zuidoosten; de recenter aangeplante hoogstamfruitbomen in het plangebied zelf en de ten zuidoosten van het plangebied gerealiseerde boomgaarden zullen het plangebied in de komende jaren steeds meer aan het zicht onttrekken.

2) De weg "Vrouwenheide"; de afstand tot het plangebied is groot, de in 2012 gerealiseerde hoogstamfruitbomen vormen een passende overgang naar het aangrenzend gelegen akkerland.

3) De weg naar Mingersborg, komend uit het zuiden; de afstand tot het plangebied is groot, de hoogstamfruitbomen in het plangebied en de ten zuidwesten gerealiseerde boomgaarden schermen het in beperkte mate mogelijke zicht op het plangebied in de komende jaren sterk af.

4) De Kerkstraat zelf; het plangebied maakt deel uit van de aanwezige lintbebouwing. Zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.



1) de ten zuidoosten gerealiseerde boomgaard en de fruitbomen in het plangebied beperken straks het zicht



2) de afstand is groot, de gerealiseerde fruitbomen vormen straks een passende overgang naar het akkerland



3) de afstand is groot, boomgaarden en fruitbomen in het plangebied zelf schermen het zicht straks af



4) de lintbebouwing van de Kerkstraat, ter hoogte van het plangebied

**Kwaliteitsbijdrage en landschappelijke inpassing 'Bestemmingswijziging locatie Dautzenberg'
Kerkstraat 72, 6367 JG Ubachsberg - PNR 6367JG72-180313**

BOUWPLAN

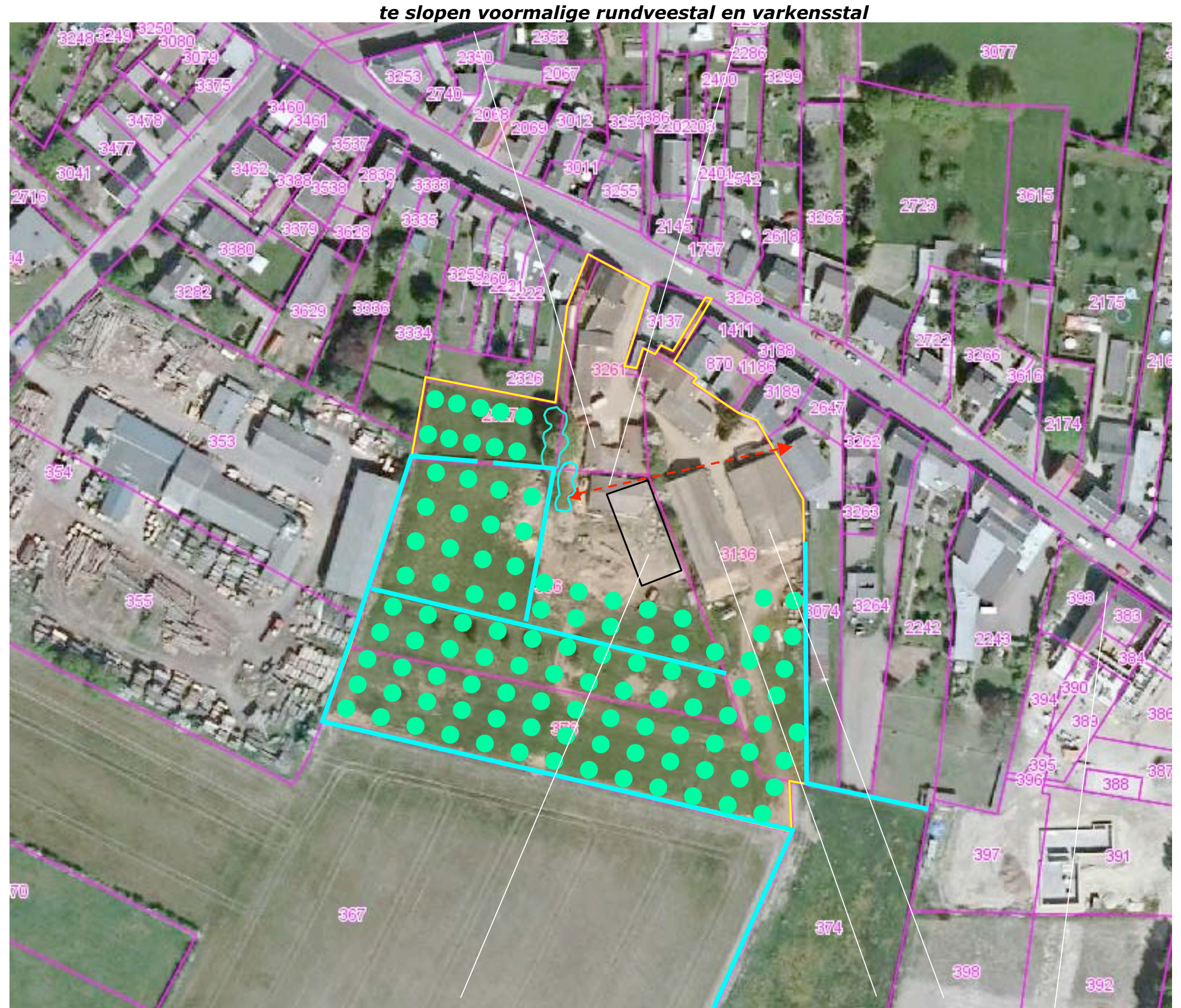
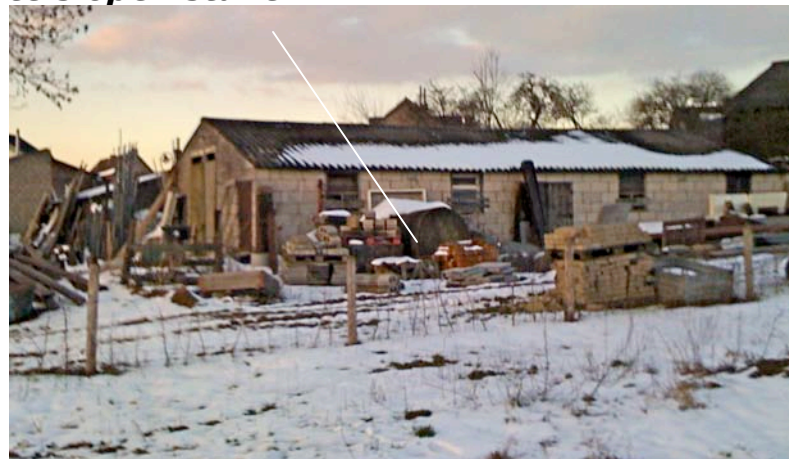
Het bouwplan omvat de realisatie van een loods van 10x25=250 m² loods ter hoogte van de voormalige rundveestal en varkensstal aan de westkant van het plangebied; deze stallen zullen in het kader van het bouwplan worden gesloopt. De nieuwe loods wordt gebruikt voor de opslag ten behoeve van een bouw- en timmerbedrijf (bedrijf aan huis).

Positie

De loods sluit qua positionering aan bij de resterende loodsen welke gelegen zijn ten oosten van de te slopen stallen. Zie de foto van de te slopen stallen hieronder en de projectie van het bouwplan in de luchtfoto rechts. De resterende 2 loodsen worden aan de agrarische bedrijfsvoering onttrokken en worden gebruikt voor inpandige opslag.



te slopen stallen



te realiseren loods

resterende loodsen: inpandige opslag

**Kwaliteitsbijdrage en landschappelijke inpassing 'Bestemmingswijziging locatie Dautzenberg'
Kerkstraat 72, 6367 JG Ubachsberg - PNR 6367JG72-180313**

MASSA

Aansluitend bij de terreinmorfologie zal de vloer van de te bouwen loods 50 cm lager dan de ten oosten gelegen loodsen worden gerealiseerd. De massa van de te bouwen loods, de nok en goothoogte sluiten aan bij de hoogte van de aanwezige loods. De goothoogte wordt maximaal 4,50 meter; zie de massaschets rechts.

Verharding

De loods zal worden ontsloten via poorten aan de noordwestkant en de zuidwestkant. Ten behoeve hiervan en ten behoeve van de bereikbaarheid van de zuidoostelijke gevel is het wenselijk een strook verharding van ongeveer 7 meter aan de zuidwestkant en 5 meter aan de zuidoostkant van de loods te realiseren.

Te rooien

Om schade door takbreuk aan het gebouw of voertuigen te voorkomen is het aan te bevelen dat de sowieso in slechte conditie verkerende bomengroep ten westen van de te bouwen loods wordt gerooid.

te rooien bomengroep *te realiseren verharding*



massaschets van met de te realiseren loods in relatie tot de bestaande loodsen

**Kwaliteitsbijdrage en landschappelijke inpassing 'Bestemmingswijziging locatie Dautzenberg'
Kerkstraat 72, 6367 JG Ubachsberg - PNR 6367JG72-180313**

INPASSING

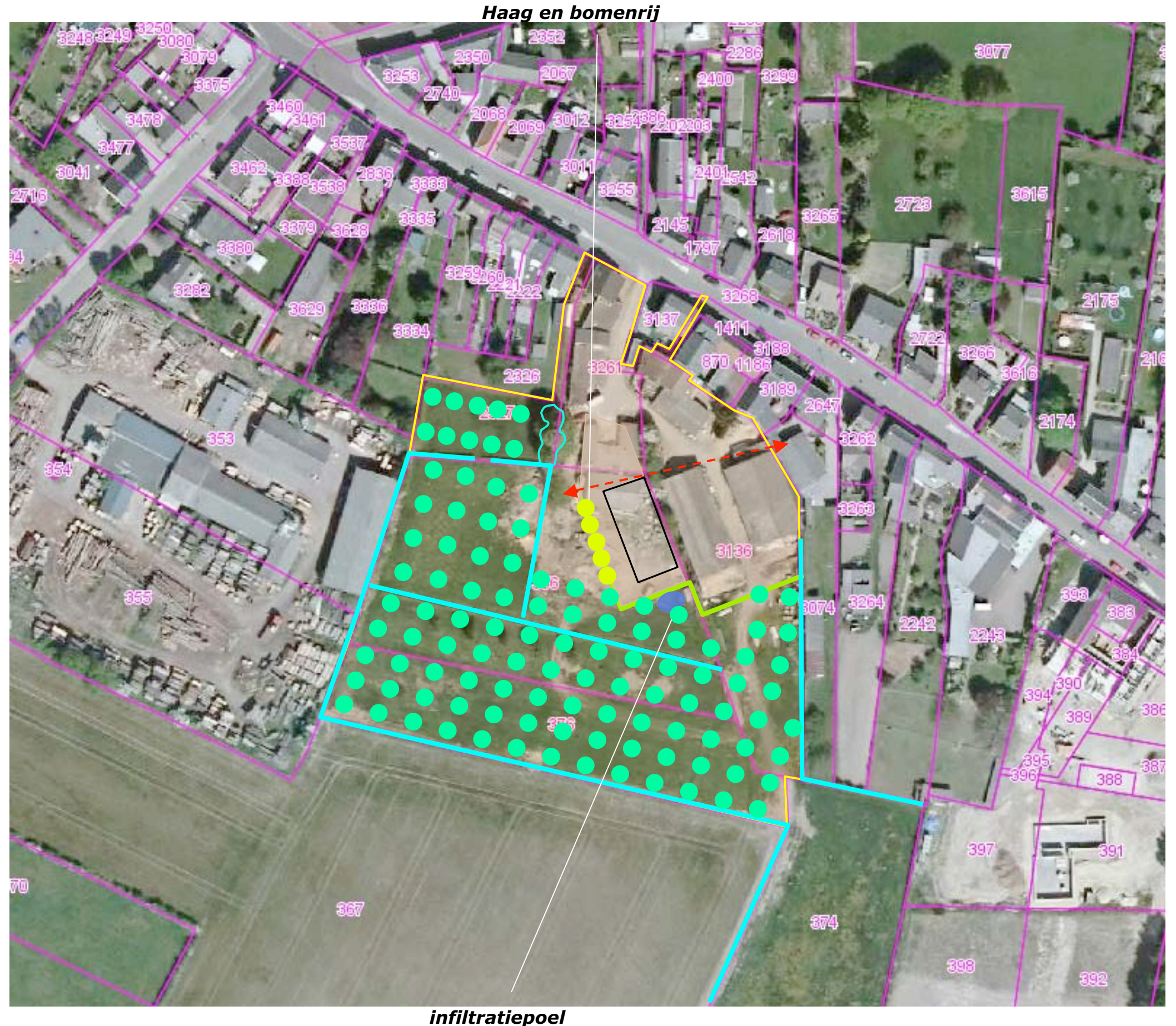
De te bouwen loods wordt op een adequaat bij de ligging in de kernrandzone aansluitende wijze, in het landschap ingepast door de aanwezige hagen en de recenter aangeplante hoogstamfruitbomen.

Versterken

Voorgesteld wordt om de inpassing nog te versterken door de zone met verharding in te ramen met een haag en een bomenrij, zie de markering in de luchtfoto rechts.

Infiltratie

Het van het dak van de te bouwen loods en de aan te leggen verharding vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren in een ten zuidoosten van de loods te realiseren infiltratiepoel.



**Kwaliteitsbijdrage en landschappelijke inpassing 'Bestemmingswijziging locatie Dautzenberg'
Kerkstraat 72, 6367 JG Ubachsberg - PNR 6367JG72-180313**

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen;
H1 Meidoornhagen,
B1 een bomenrij bestaande uit Essen.

soortkeuze

De soortkeuze sluit aan bij de aangetroffen soorten in het plangebied en zijn context. Zie de plantlijst hieronder voor de aantallen en de omvang bij aanplant.

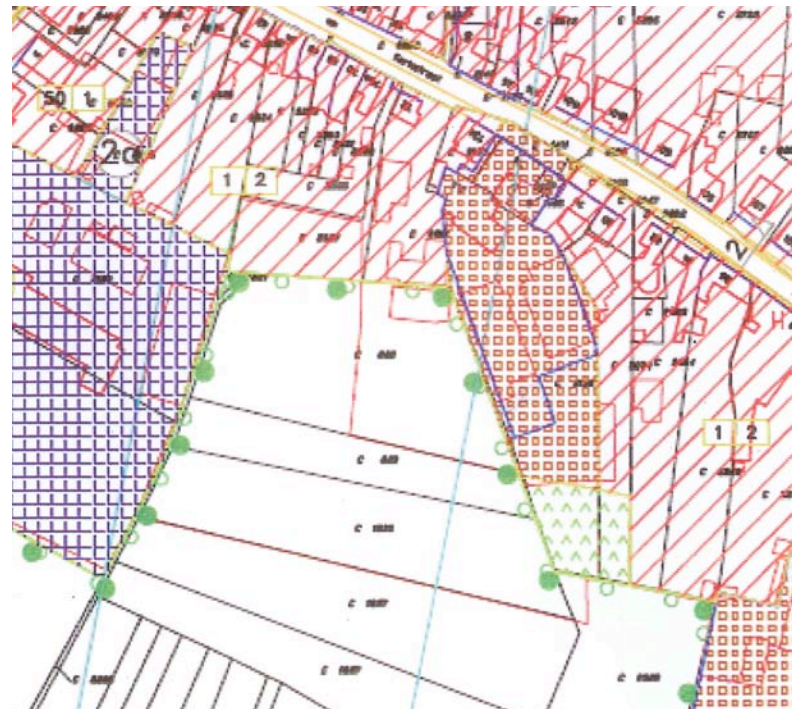
Code		H1	B1
Omvang bij aanplant		60/80	22-24
Plantverband		4 p/m	nvt
Omvang van het element		745 m	18
Crateagus monogyna	meidoorn	400	
Fraxinus excelsior	es		5
Totaal		400	5



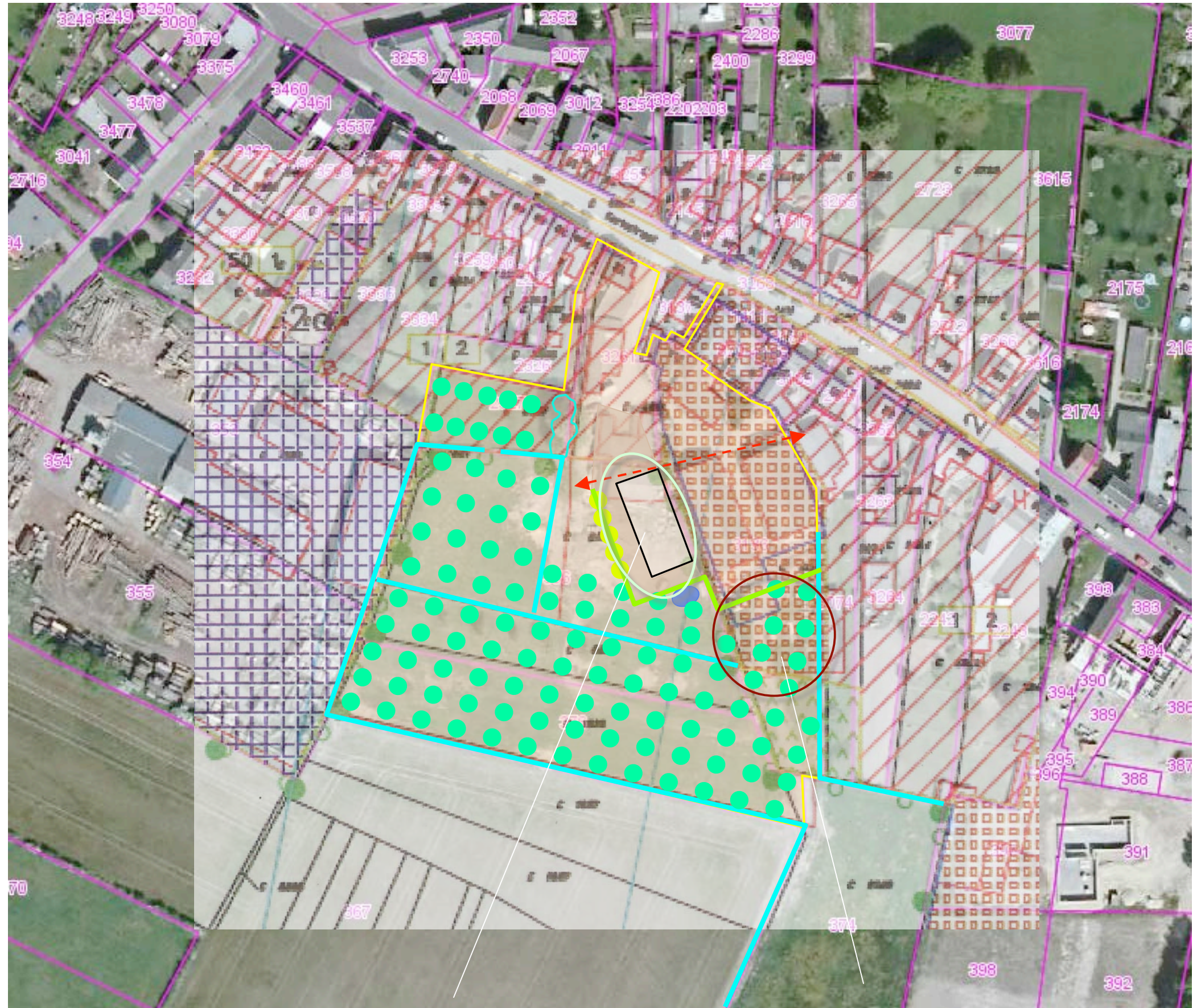
**Kwaliteitsbijdrage en landschappelijke inpassing 'Bestemmingswijziging locatie Dautzenberg'
Kerkstraat 72, 6367 JG Ubachsberg - PNR 6367JG72-180313**

BESTEMMING

De te slopen varkensstal, de te bouwen loods met de bijbehorende verharding zijn buiten de contouren van de kern en buiten de vigerende bouwkevel gesitueerd. Ten zuidoosten van de aanwezige loodsen is daarentegen in ruimte voor uitbreiding van de aanwezige gebouwen voorzien. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



uitsnede bestemmingsplan



aanwezige stal en bouwplan buiten de contouren, ruimte voor uitbreiding ten zuidoosten van de loodsen

**Kwaliteitsbijdrage en landschappelijke inpassing 'Bestemmingswijziging locatie Dautzenberg'
Kerkstraat 72, 6367 JG Ubachsberg - PNR 6367JG72-180313**

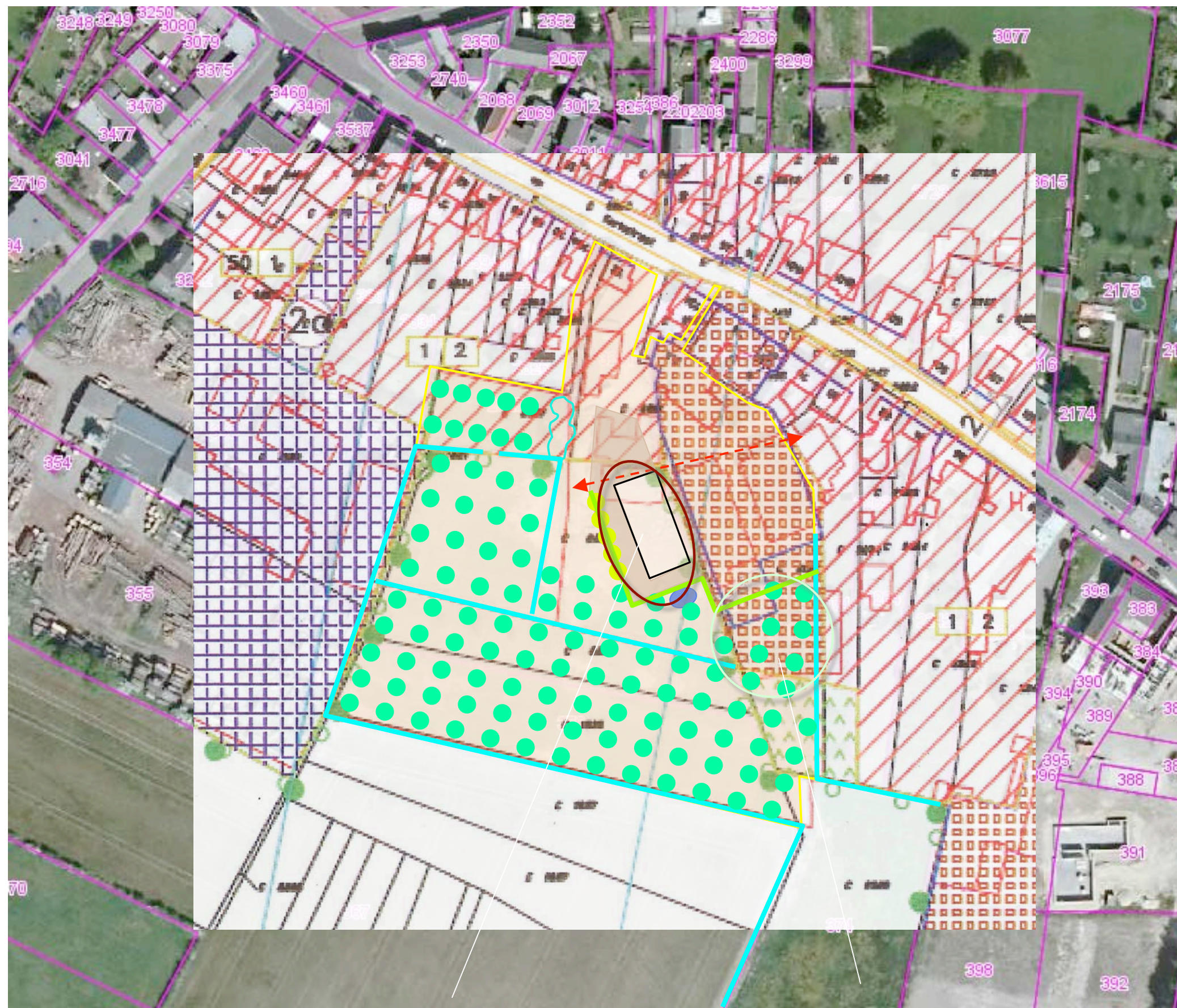
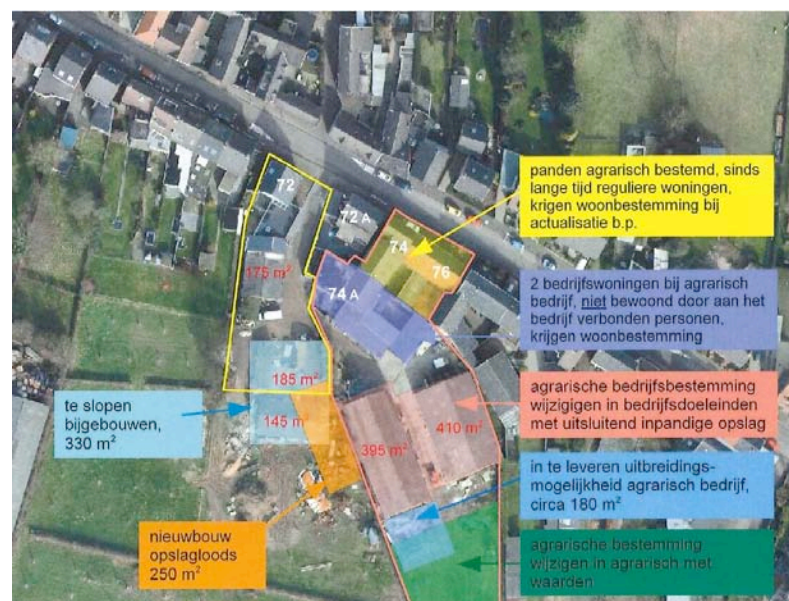
UITRUILEN

De keuze om de aanwezige stallen te slopen en de loods ten zuidwesten van de aanwezige loods en niet ten zuidoosten hiervan te realiseren heeft een sterk te waarderen positief effect op de ruimtelijke kwaliteit van de kernrandzone. De contouren van de vigerende bouwkavel zijn in dit verband als volgt te herzien:

- de voor de realisatie van de loods en verharding benodigde ruimte is als bouwkavel te bestemmen,
- de vrijkomende bouwkavel ten zuidoosten van de aanwezige loods kan worden herbestemd als 'agraris met waarden'.

Wijzigen

Daarnaast is in het kader van de gewijzigde benutting van het plangebied de agrarische bestemming van de resterende loods te wijzigen in bedrijfsdoeleinden met in pandige opslag en is de bestemming van de bij het agrarische bedrijf horende woningen aan de noordkant van het plangebied te wijzigen in een woonbestemming: zie het door de gemeente opgestelde overzicht hieronder.



bouw-kavel

agraris met waarden

Kwaliteitsbijdrage en landschappelijke inpassing 'Bestemmingswijziging locatie Dautzenberg'
Kerkstraat 72, 6367 JG Ubachsberg - PNR 6367JG72-180313

KWALITEITSBIJDRAGES

De op de voorgaande pagina's beschreven ontwikkelingen en wijziging van de bestemmingen komt de kwaliteit van de kernrandzone van Ubachsberg sterk ten goede. De kwaliteitsverbeteringen zijn als volgt puntsgewijs te benoemen:

- 1) Het slopen van twee rommelige, weinig kwaliteit uitstralende stallen (voormalige rundvee- en voormalige varkensstal).
 - 2) Het opruimen en beëindigen van verrommeling veroorzakende buitenopslag.
 - 3) Het beëindigen en wegbestemmen van de agrarische bedrijfsactiviteiten op deze in de kern gelegen locatie.
 - 4) De loodsen uitsluitend te benutten voor inpandig opslag (geen bedrijfsactiviteiten).
 - 5) Het als agrarisch met waarden in plaats van agrarisch bedrijf, bestemmen van het vrijkomende deel van de bouwkaavel.
 - 6) Het aanplanten en in stand houden van 100 hoogstamfruitbomen (aanplant 2012).
 - 7) Het in stand houden van 400 meter Meidoornhaag.
 - 8) Het realiseren van een kikkerpoel.
- Zie de markering van de in stand te houden beplantingselementen in de tekening rechts.



In stand te houden hoogstamfruitbomen en hagen