

Landschappelijke inpassing Bergerweg 46, Vlodrop



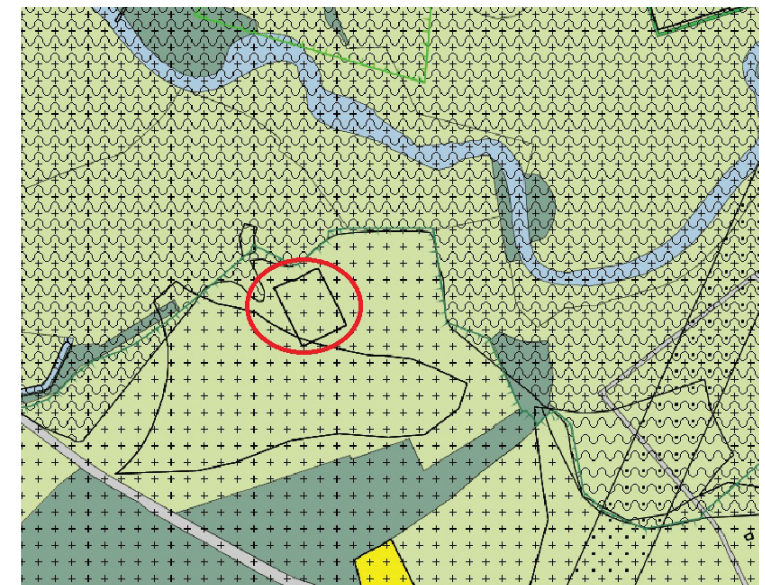


Ligging plangebied (Topografische kaart 2004)

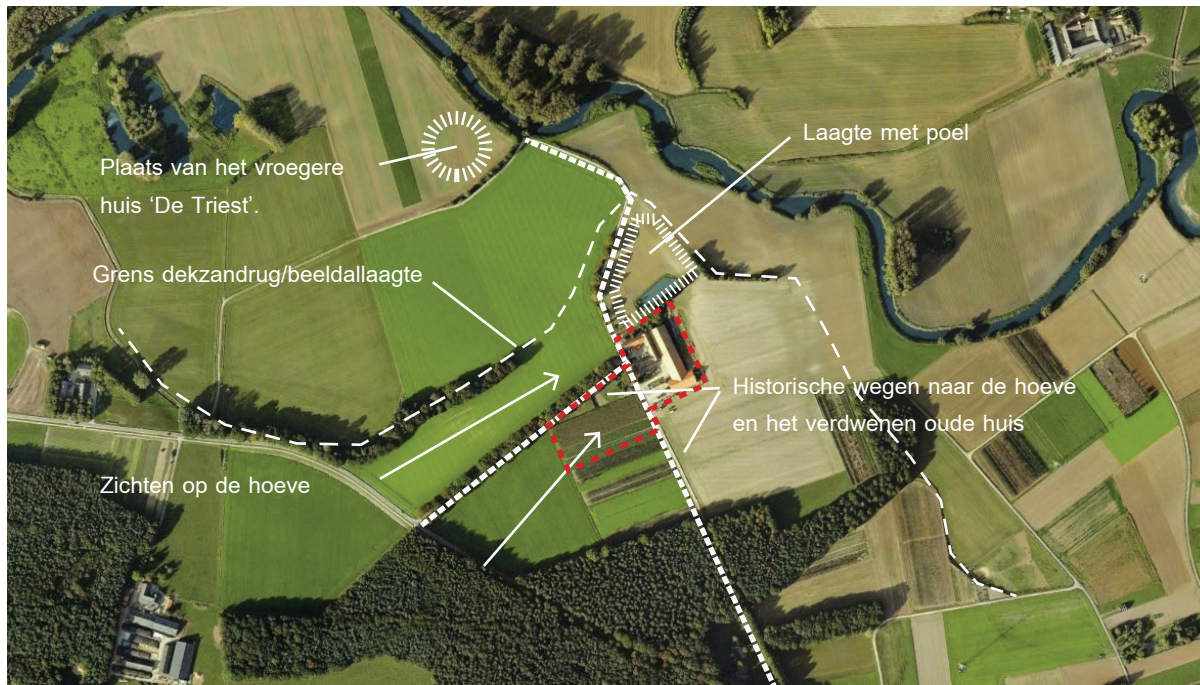
Aanleiding en ligging plangebied

De heer Feiter is voornemens het bouwvlak uit te breiden ten behoeve van de bouw van een nieuwe loods en de aanleg van een nieuwe weg. In verband met de uitbreiding dient het erf landschappelijk te worden ingepast.

Het plangebied ligt ten noordwesten van Vlodrop, en ligt ten zuiden van de Roer. Vanuit de Bergerweg lopen twee wegen naar het perceel.



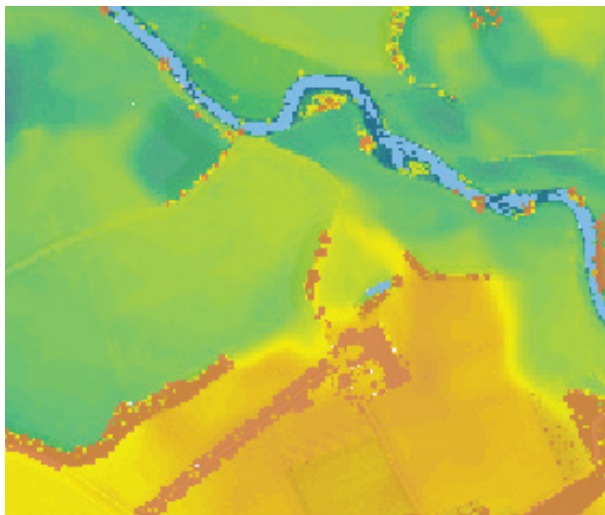
Kadastrale kaart of bestemmingsplankaart RBOI met nieuwe situatie



Landschappelijke karakteristiek

De planlocatie heeft een rijke historie. Het maakte oorspronkelijk onderdeel uit van het vrijadelijke huis, 'De Triest'. Dit omgrachte huis lag oorspronkelijk vrijwel direct aan de linkeroever van de Roer, zie ook de Minuutplan uit 1811-1832. In de negentiende eeuw is zuidoostelijk een nieuwe hoeve gebouwd op de plaats van het plangebied. De oude locatie, die steeds weer door het hoge water van de Roer werd bedreigd, is verlaten en in 1920 gesloopt. De hoeve, inmiddels ook 'De Triest' genoemd, is in de Tweede Wereldoorlog zwaar beschadigd geraakt. Daardoor is het geheel opnieuw opgebouwd op de fundamenteën van de oude hoeve.

De hoeve ligt op een markante plek in het landschap, op de overgang van hoog (de dekzandrug), naar laag (het beeldal van de Roer). De hoeve is bereikbaar vanuit de Bergerweg door twee oude paden, waarvan 1 een bijzonder oude laan van Amerikaanse eiken betreft. Vanuit de Bergerweg zijn er doorzichten op de hoeve.



AHN (<http://ahn.geodan.nl/ahn/>)



Minuutplan t



Historische kaart ca. 1900



Typering huidige erfinrichting

Situatie

De bestaande bebouwing in het plangebied bestaat uit de oude hoeve, opgebouwd na de oorlog en een aanbouw van een loods van een decennia geleden. De verharde ruimte in de zuidhoek van hoeve en loods wordt met name gebruikt als logistieke ruimte.

Bestaande beplanting

Imposant is de oude Amerikaanse eikenlaan, die als een soort oprijlaan je naar de oude hoeve leidt. Op het erf zelf is weinig erfbeplanting aanwezig. Aan de voorzijde van de oude hoeve staan drie oude, flinke eiken. Verder zorgt de tuin met opgaande beplanting ten westen van de hoeve voor een groene aankleding van het perceel. Ten noorden en oosten van de hoeve is in de tijd wat struweelbeplanting opgekomen.



1. Ligging van de hoeve en bijgebouwen in het landschap, met links de laan van Amerikaanse eiken.



2. Voorzijde van de hoeve, aan het einde van de laan van Amerikaanse eiken.

Conclusie, ligging in het landschap

Het plangebied kent een rijke geschiedenis en maakt een belangrijk onderdeel uit van het verhaal over dit typisch stukje Limburgs landschap. Het samengestelde bouwwerk van de gesloten hoeve en later aangebouwde loods vormen daarbij een markant element in het open landschap. Dit komt mede door de ligging op overgang naar het beekdal van de Roer en de ligging aan de imposante laan van eiken. Het bouwwerk vormt een fraaie verschijning en is goed zichtbaar in de omgeving, met name vanuit de Bergerweg.

Daarbij is de hoeve geen museumstuk, maar is de boerderij nog volop in bedrijf.





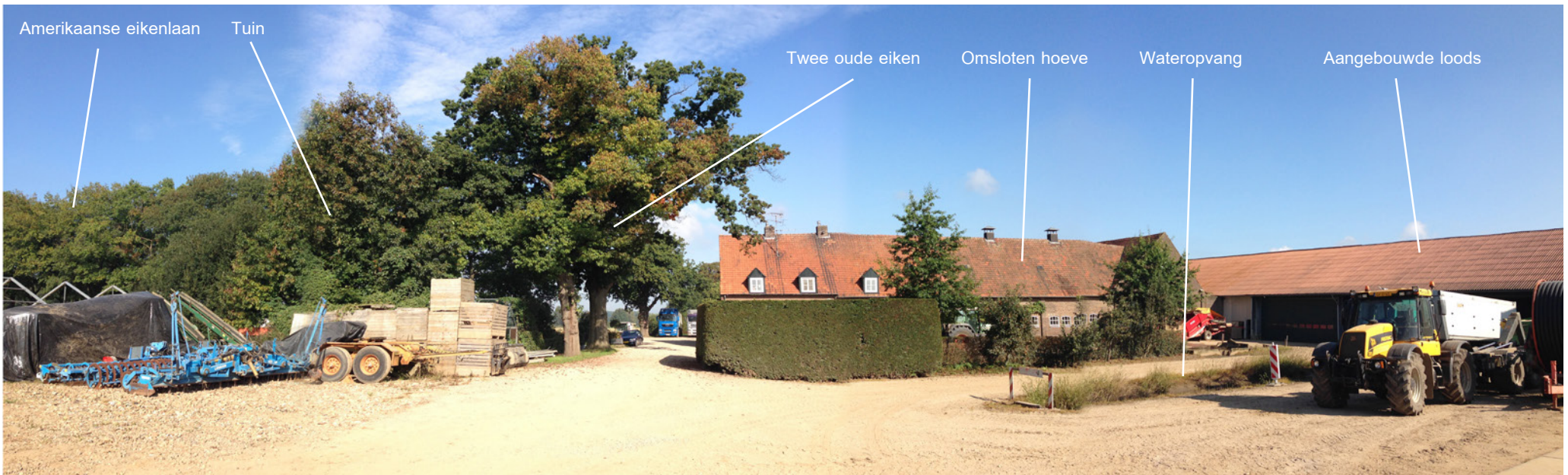
Zuidzijde van de loods, passend in de stijl bij de oude hoeve.



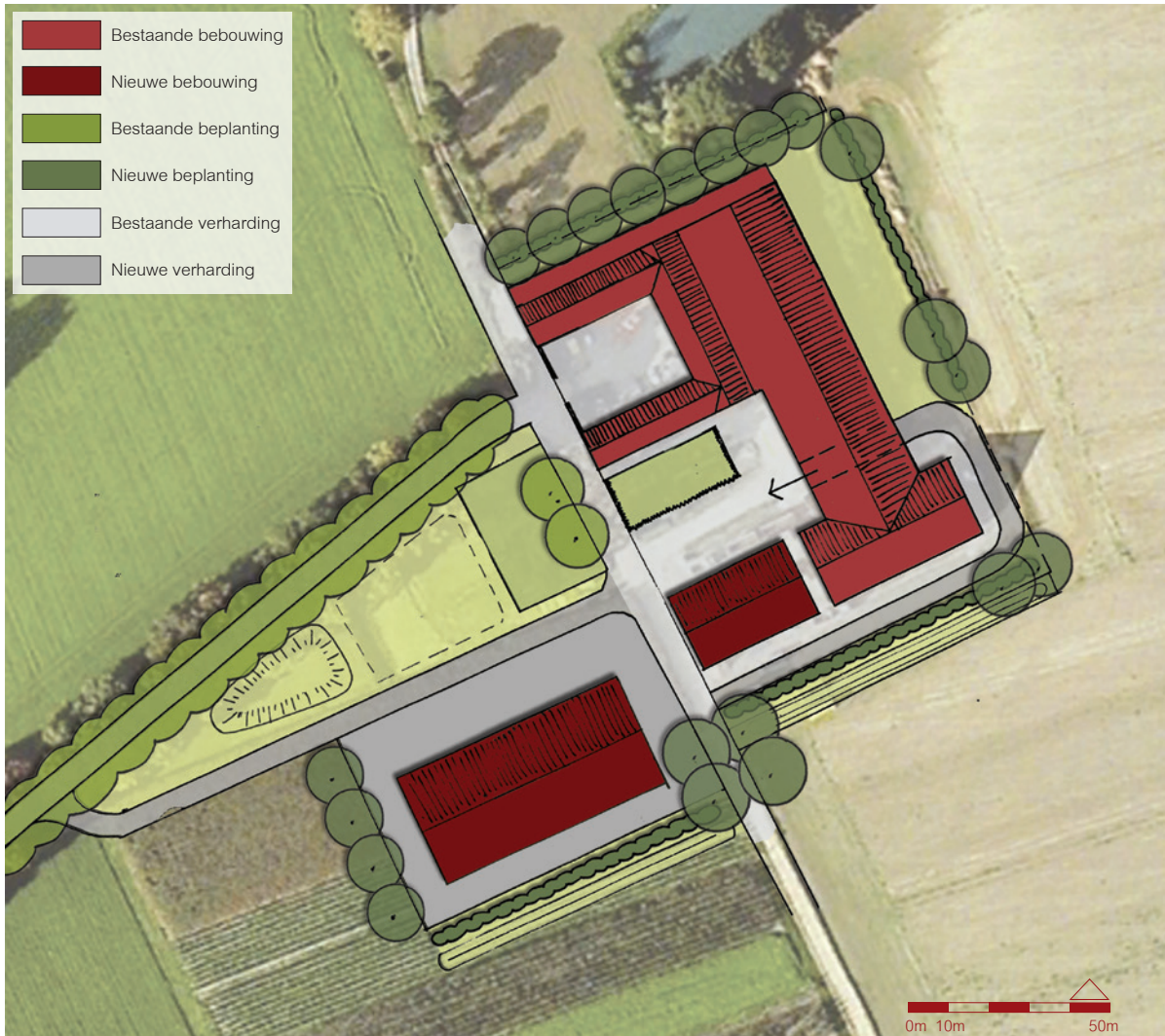
Zicht op de oostzijde. Opslag van inheems struweel, samen met de witte gevel oogt het rommelig.

Conclusie, het erf

Het erf is aardig compact gehouden in de tijd, de bebouwing markeert de grens van het erf aan de noord- oost- en zuidzijde. Enkele zijden hebben een enigszins rommelig aanzicht door opslag van beplanting en spullen. Aan de westzijde, voor de loods ligt de huidige logistieke ruimte van het akkerbouwbedrijf. Daarin ligt tevens een goot voor opvang van water. Het bedrijf groeit uit zijn jas, waardoor ook de oostzijde in gebruik is geraakt voor de stalling en overslag van spullen.



Zicht op het erf vanuit de oostzijde. Links is zichtbaar dat het erf uit zijn jas groeit.

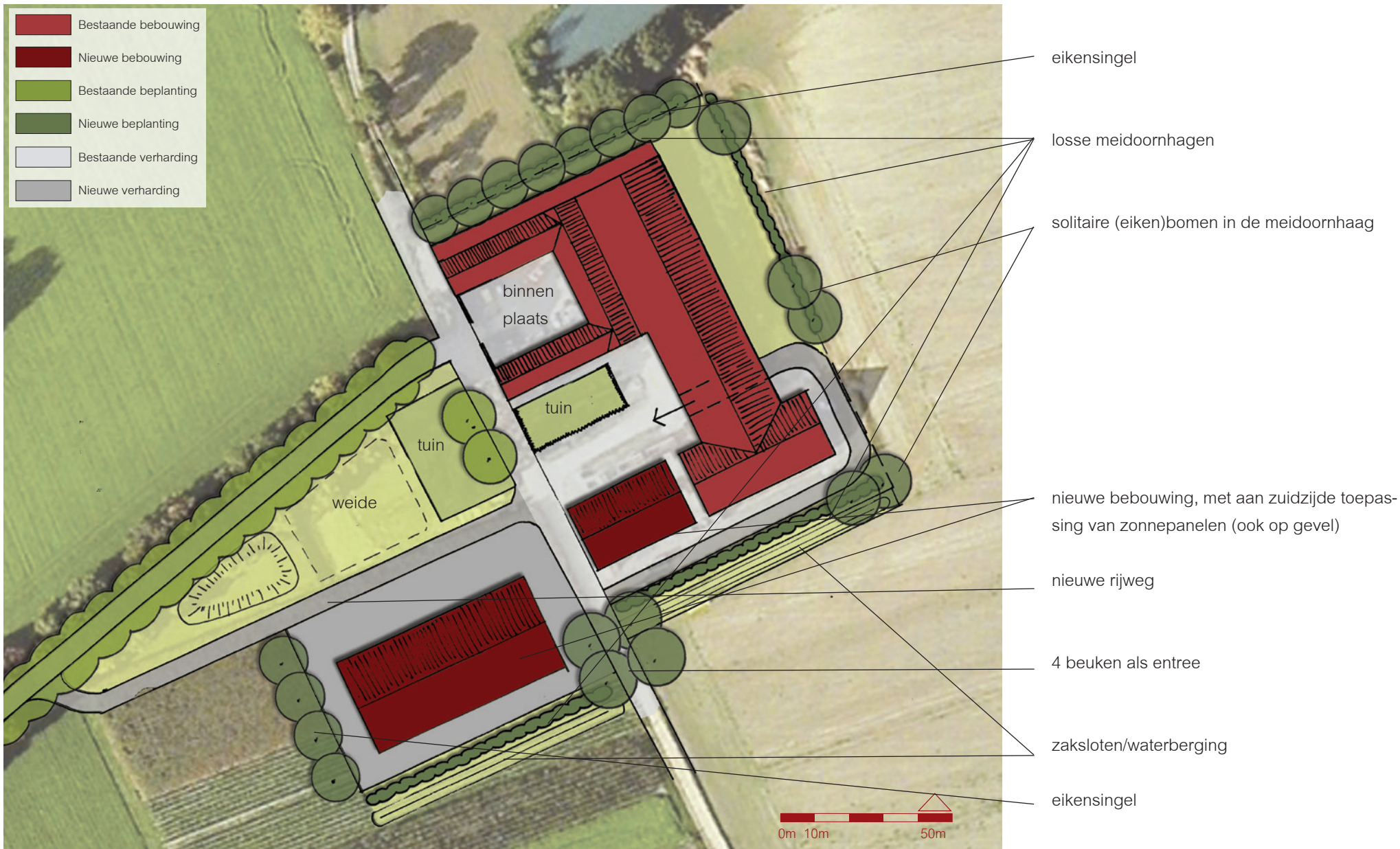


Erfbeplantingsplan (de getekende inrichting is indicatief op basis van aangeleverde situatietekening en luchtfoto.)

Inpassingsvoorstel

De wens van de ondernemer is om uit te breiden met een loods en een kleinere stalling. Om de logistieke situatie op het erf te verbeteren is er tevens de wens om een extra rijweg te introduceren. Met betrekking tot de landschappelijke inpassing worden de volgende maatregelen voorgesteld:

- * aanplant van losse meidoornheggen (evt. gemengde struweelheggen) rondom de stallen.
- * aanplant van eiken aan de noordzijde van het erf en aan de westzijde van de nieuwe loods.
- * aanplant van 4 beuken aan de oostzijde van de nieuwe stal als entree tot het erf.



Soorten en aantallen erfbeplanting

Meidoornheg:

	locatie	lengte	aanplanthoogte	aantal rijen	stuks per m	totaal
M1	Oostzijde hoeve	ca. 65 m	0.80 - 1.00 m	1	3	195
M2	Noordzijde hoeve	ca. 80 m	0.80 - 1.00 m	1	3	240
M3	Zuidzijde bestaande bebouwing	ca. 80 m	0.80 - 1.00 m	1	3	240
M4	Zuidzijde nieuwe bebouwing	ca. 80 m	0.80 - 1.00 m	1	3	240

Eventueel alternatief is een gemengde struweelheg.

Beheer: 1 x per 2 a 3 jaar snoeien.

Bomen:

	locatie	Soort	aantal	plantafstand	plantmaat
B1	Ten noorden van hoeve	Quercus robur (zomereik)	8	ca. 8 m	12-14 cm
B2	Solitair in meidoornheg	Quercus robur (zomereik)	5	nvt	12-14 cm
B3	Entree nieuwe stal	Fagus Sylvatica (beuk)	4	8 - 10 m	12-14 cm
B4	Westzijde nieuwe stal	Quercus robur (zomereik)	4	6 - 8 m	12-14 cm



Huidige situatie (kadastraal en luchtfoto) geprojecteerd op de historische ondergrond (minuutplan Vlodrop (1811-1832). Hierop is het vlak ingetekend dat van een agrarische bestemming naar een natuur of groenbestemming wordt omgevormd.

Compensatie / Kwaliteitsbijdrage

De compensatie op basis van uitbreiding buiten het bouwvlak bedraagt: € 5 x 3990 m² = € 19.950. De initiatiefnemer, gemeente en commissie zijn gezamenlijk met het voorstel gekomen om het herkenbaar maken van het huis Triest, zoals dit is opgenomen in het Groenstructuurplan van de gemeente Roerdalen, als compensatie op te nemen (zie schets onderaan de bladzijde).

Een precieze inrichting van de plek vraagt enige studie (bijvoorbeeld de exacte ligging oude hoeve, afstemming met partijen, aanvragen aanvullende subsidiebronnen, aanlegkosten). Daarom is het compensatievoorstel om de oppervlakte aan agrarische grond die benodigd is voor de ontwikkeling van dit cultuurhistorisch monument, om te zetten naar de bestemming natuur of groen. Het vlak kan dan worden ontwikkeld naar een bloemrijk grasland. De precieze inrichting zal in een vervolproces met de gemeente, initiatiefnemer en de vereniging 'boeren met natuur' nader worden uitgewerkt. Op de volgende bladzijdes worden een aantal voorstellen gedaan.

Het vlak is bepaald op de ligging van het ouder hoeve, zie in de tekening hiernaast. Met de grondafwaardering van agrarische naar een natuur- of groenbestemming (€6,50 naar €1,50) betekent dit een kwaliteitsbijdrage van €5,00 x 6.984 meter = €34.920. Hiermee voldoet de initiatiefnemer ruimschoots aan de compensatieverplichting.

Aanleg en beheer bloemrijke grasland

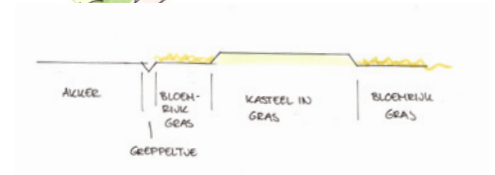
- De rand wordt ingezaaid (evt. in overleg met natuurvereniging) met een samengesteld mengsel met inheemse grassen en kruiden of er worden éénmalig gunstige randvoorwaarden gecreëerd voor een spontane ontwikkeling van de vegetatie.
- De rand wordt maximaal 2 en minimaal 1 maal per jaar gemaaid en het maaisel wordt binnen 15 dagen na het maaien afgevoerd; tussen 1 april en 1 juli is maaien niet toegestaan. De periode tussen twee maai beurten is minimaal 3 maanden;
- De rand wordt niet bemest of beweid.
- De rand wordt niet gebruikt als pad.

Verschillende mogelijkheden tot inrichting/aanplant



Verschillende mogelijkheden om het oude huis zichtbaar te maken (bomen en/of met een taludwerking). Mogelijk zijn er nog andere opties.

- Extra kansen/ afwegingen:
- bestaande beplanting langs Triesterweg weghalen voor beter zicht op monument .
 - tevens zicht creëren op de Roer door deels weghalen van beplanting.
 - eerste deel aanleggen van een wandelroute als aangegeven in groenstructuurplan.
 - plaatsing bankje en info-bord met info over huize Triest en de Roer maken het een aantrekkelijkere plek.
 - met een greppeltje de kavel afbakenen, de ligging van de oude gracht symboliseren.



Voorbeeld zichtbaar maken van oude fundamenten van kasteel Soerendonk



Impressie van de plek als je bomen toevoegd of als je een talud maakt.



Erfinrichtingsplan Bergerweg 46, Vlodrop

Opdrachtgever: Rho, namens dhr. Feiter

Datum: 29 september 2015

Ons kenmerk: 1421

Documentnaam: Erfbeplantingsplan_Feiter_20102014

Contactpersoon: Marianne Verhoeven
marianne@verhoevenderuijter.nl
06 28822975

Verhoeven | De Ruijter
Strijp-S SWA 4.017
Torenallee 45
5617 BA Eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl
