

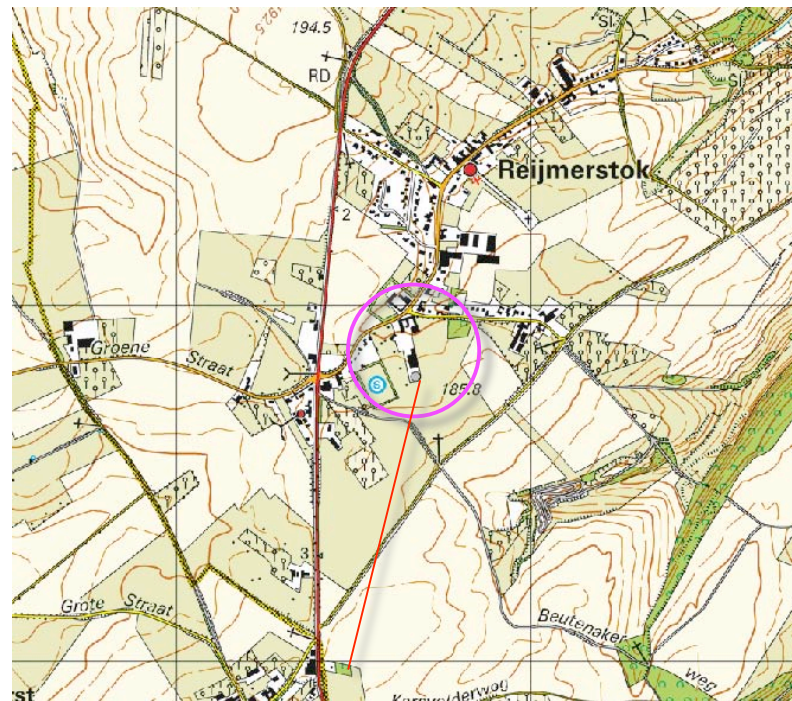
LIGGING

Het plangebied is gesitueerd aan de Reijmerstokkerdorpsstraat te Reijmerstok. Aan de noordwestkant maakt het deel uit van een lintbebouwing, aan de zuidoostkant grenst het aan een licht golvend en open grasland. Ten westen van het plangebied bevindt zich een sportveld.

Kader

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- de bebouwing en beplanting op het ten westen gelegen buurerf,
- de beplanting en bebouwing van de Puthof,
- de bij het sportveld horende bebouwing en beplanting,
- de aangrenzend gelegen bebouwing en beplanting ten oosten van het plangebied.



plangebied

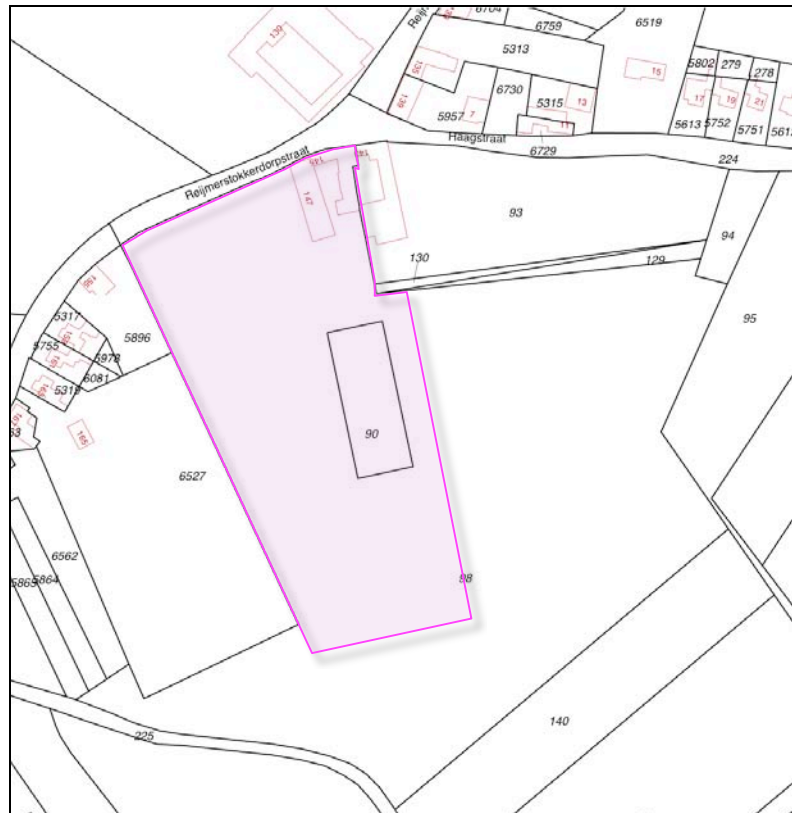
bebouwing en beplanting van ten westen gelegen erven en de Puthof



bebouwing en beplanting behorende bij het sportveld en het ten oosten gelegen erf

KADASTRAAL

Het plangebied omvat perceel 90 en een deel van perceel 98 in de sectie F van de kadastrale gemeente Gulpen. Zie het kadastraal uittreksel hieronder en de markering in de luchtfoto rechts.



plangebied kadastraal



ligging in het veld

AANWEZIGE BEBOUWING

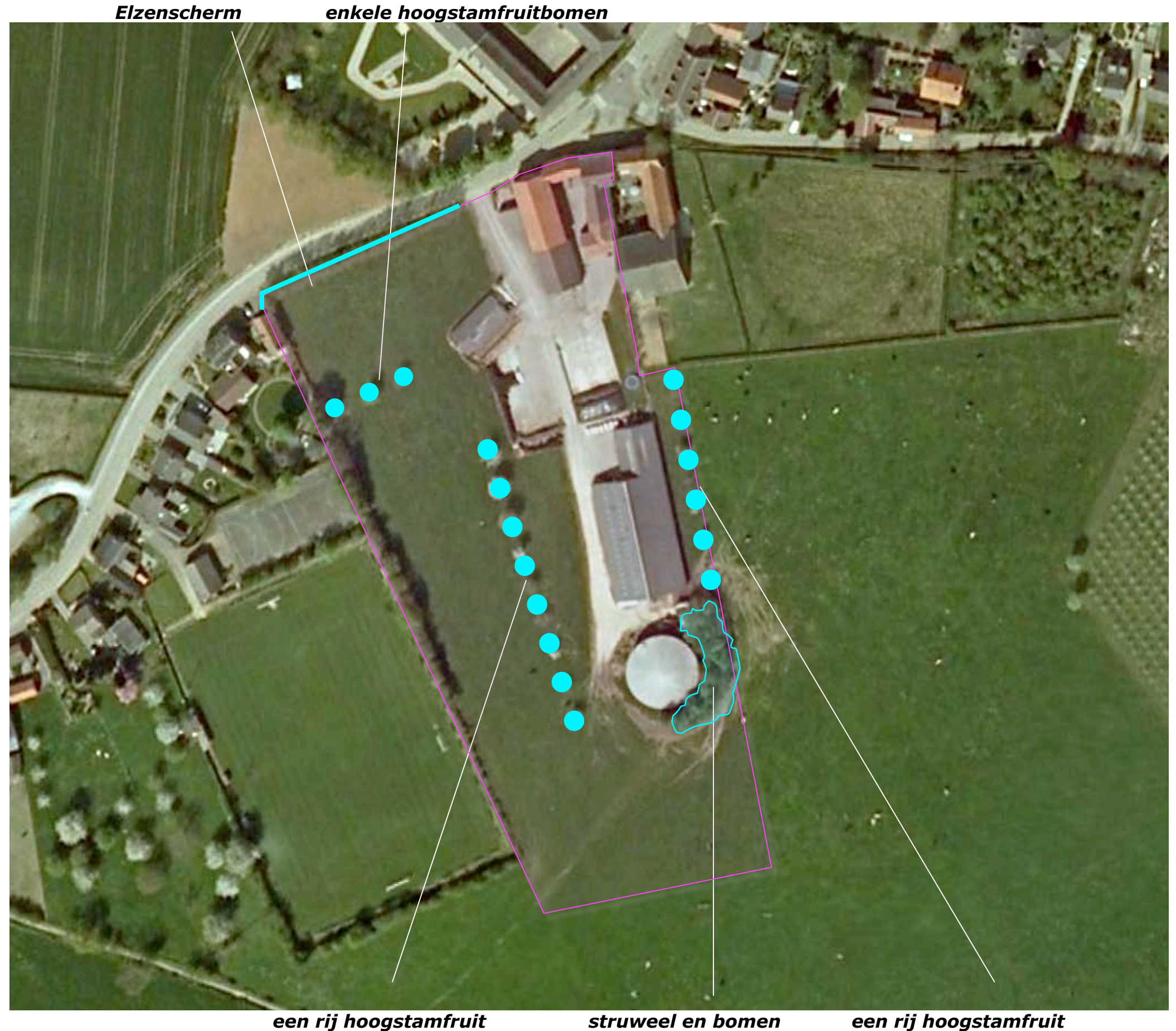
De aangetroffen bebouwing is als volgt te rangschikken;

- een kleinere jongveestal aan de westkant van het erf,
- de ten zuiden hiervan gesitueerde voerplaten,
- de oorspronkelijke hoeve met 2 woningen en bergruimte,
- een melkveestal,
- een mestsilo.



AANWEZIGE BEPLANTING

- De aangetroffen beplanting bestaat uit;
- een recenter afgezet Elzenscherm aan de straatkant,
 - enkele hoogstamfruitbomen op de huisweide,
 - een rij hoogstamfruitbomen aan de westkant van de melkveestal,
 - struweel en bomen rond de mestsilo,
 - een rij hoogstamfruitbomen aan de oostkant van de melkveestal.



VISUEEL - DORPSKANT

Aan de straatkant wordt het zicht op het plangebied beperkt door de aangrenzend gelegen bebouwing en het recenter afgezette Elzenscherm. De straatkant van het plangebied kan gedurende kortere tijd worden waargenomen vanaf de Provinciale weg. Zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.

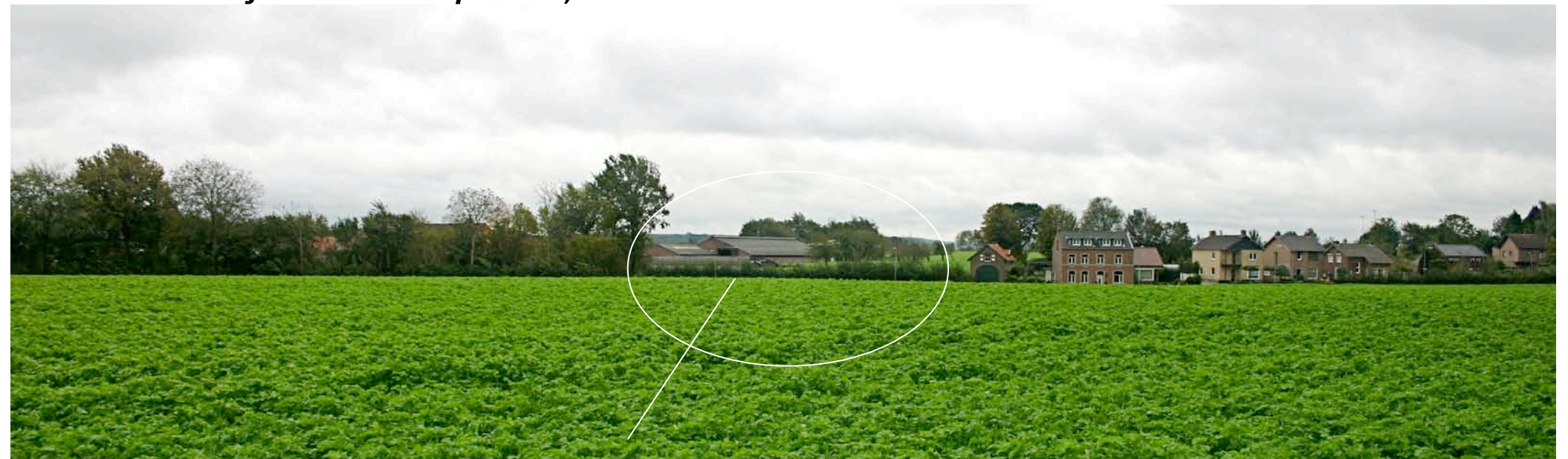


zicht vanaf de Reijmerstokkerdorpsstraat, komend uit het oosten

het Elzenscherm



zicht vanaf de Reijmerstokkerdorpsstraat, komend uit het westen



kortdurende zicht op het plangebied vanaf de Provinciale weg

VISUEEL - VELDKANT

Aan de veldkant kan het plangebied worden waargenomen vanaf de ten zuidoosten gelegen veldweg, het ten zuidwesten gelegen voetpad en vanaf de Provinciale weg. Door het lichtgolvende karakter van het ten zuidoosten gelegen grasland is het zich vanaf de veldweg zeer beperkt. Vanaf de Provinciale weg is de visuele impact beperkt omdat de afstand tot het plangebied relatief groot is. Vanaf het voetpad is een sterkere inkijk in het plangebied mogelijk. Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



zicht vanaf de veldweg

voetbalveld

struweel rond de silo



zicht vanaf het voetpad



zicht vanaf de provinciale weg op grotere afstand

de mestsilos

BOUWPLAN

Het bouwplan omvat een uitbreiding van de huidige melkveestal en de realisatie van een nieuwe jongveestal. De kleinere jongveestal nabij de oorspronkelijke hoeve kan in het kader van het plan worden gesloopt.

Voeropslagen en verharding

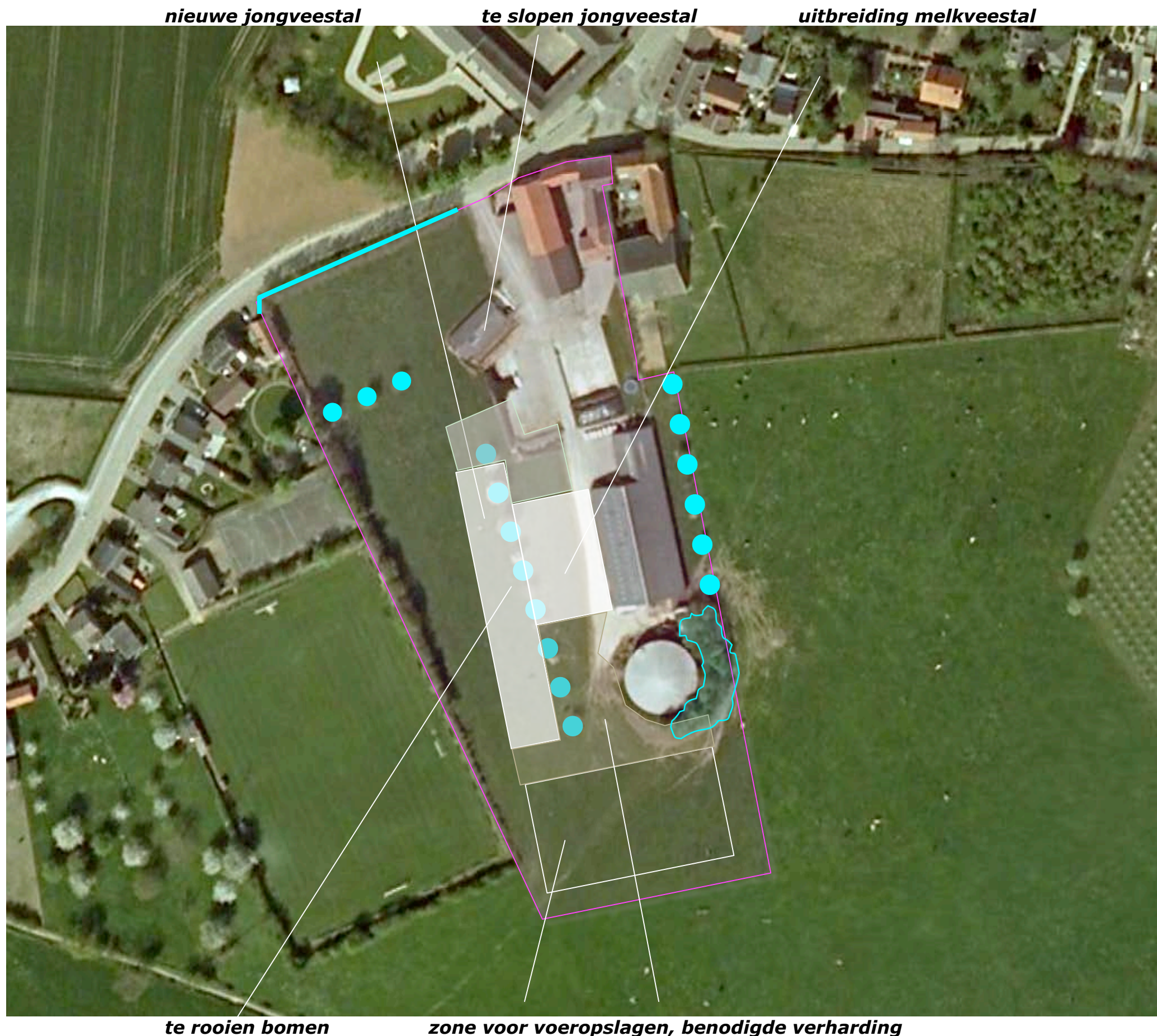
In het kader van het bouwplan is de ruimte voor de opslag van voer uit te breiden. De ligging van de voeropslagen doet tot op zekere hoogte afbreuk aan de sfeer rond de oude hoeve. Omdat de ligging van de huidige voeropslagen ook in het kader van een efficiënte bedrijfsvoering is te herzien, wordt voorgesteld een zone voor de opslag van voer ten zuidoosten van de stal te realiseren.

rooien

Ten behoeve van het bouwplan zal de rij hoogstamfruitbomen ten westen van de huidige stal moeten worden gerooid.

Bouwkavel

De contouren van de vigerende bouwkavel zijn in het kader van het plan te herzien. De bouwkavel is per saldo te verruimen.



CONCEPT INPASSING

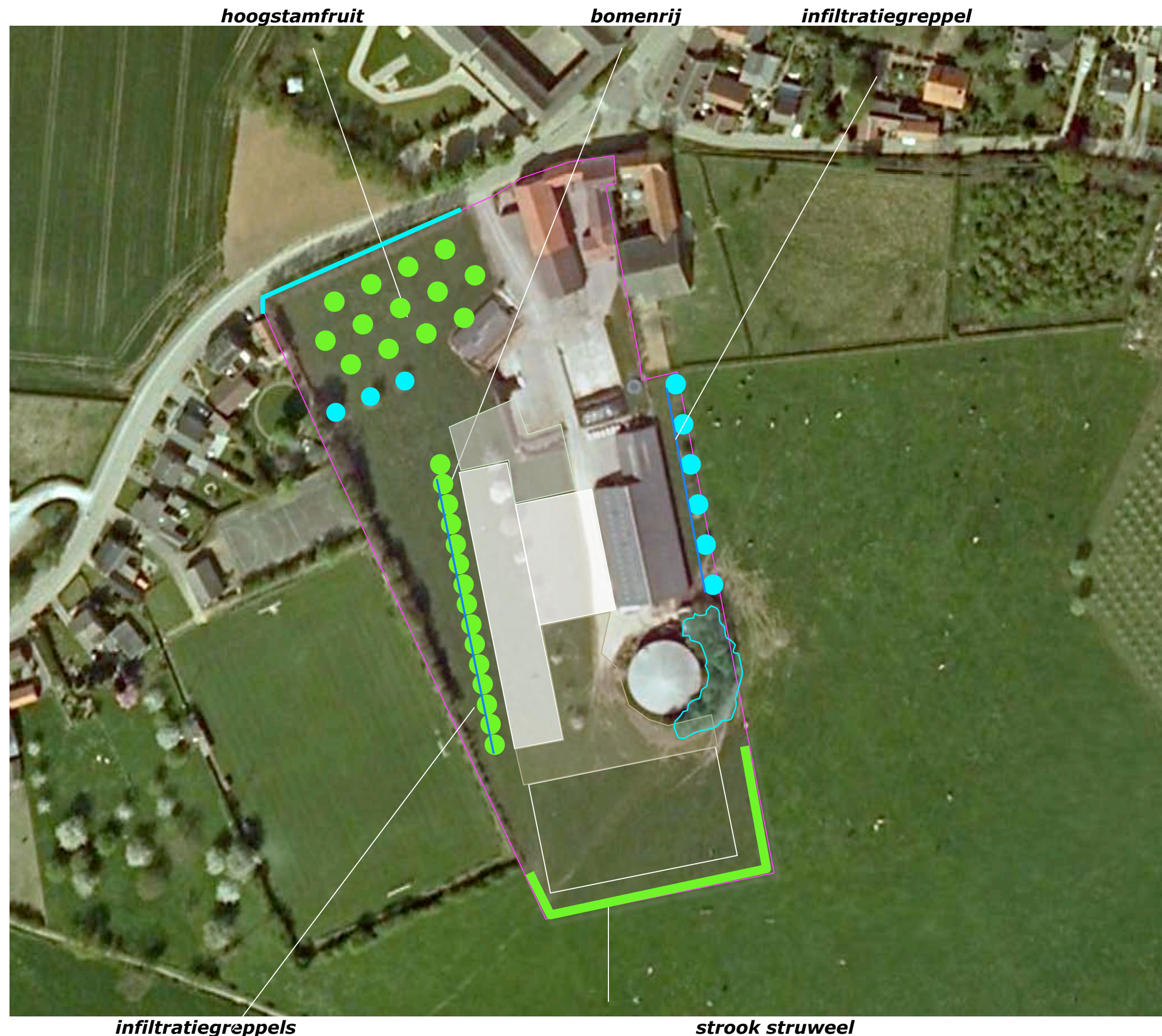
Het aanwezige groen rond het ten westen gelegen voetbalveld, de bebouwing en beplanting op buurerven beperken het zicht op het plangebied in hoge mate. Zoals beschreven in het voorafgaande is het plangebied in de huidige toestand in beperkte mate zichtbaar vanaf de straatkant en vanaf de veldkant. De uitbreiding van het erf zal met name zichtbaar zijn vanaf het ten zuidwesten gelegen voetpad. De uitbreiding zal in beperkte mate en vanaf grotere afstand zichtbaar zijn vanaf de Provinciale weg, ten noordwesten en ten zuidwesten van het plangebied. De uitbreiding zal niet of nauwelijks kunnen waargenomen vanaf de Reijmerstokkerdorpsstraat.

Te realiseren

Op grond hiervan wordt voorgesteld; Het zicht vanaf het ten zuidwesten gelegen wandelpad af te schermen middels de aanplant van een strook struweel. Het zicht vanaf de Provinciale weg op de uitbreiding af te schermen door het dakvlak van de te realiseren stal aan de westkant te geleiden middels een bomenrij en de huisweide aan de noordwestkant van het erf te beplanten met enkele rijen hoogstamfruitbomen. De aanleg van de boomgaard en de sloop van de hier gelegen jongveestal heeft een positief effect op het in beperkte mate mogelijke, kortdurende zicht vanaf de Reijmerstokkerdorpsstraat op het plangebied.

Infiltratie

Het van de te realiseren daken en verhardingen vrijkomend hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren in parallel aan de gebouwen te projecteren infiltratiegreppels.



infiltratiegreppels

strook struweel

CONCEPT TEGENPRESTATIE

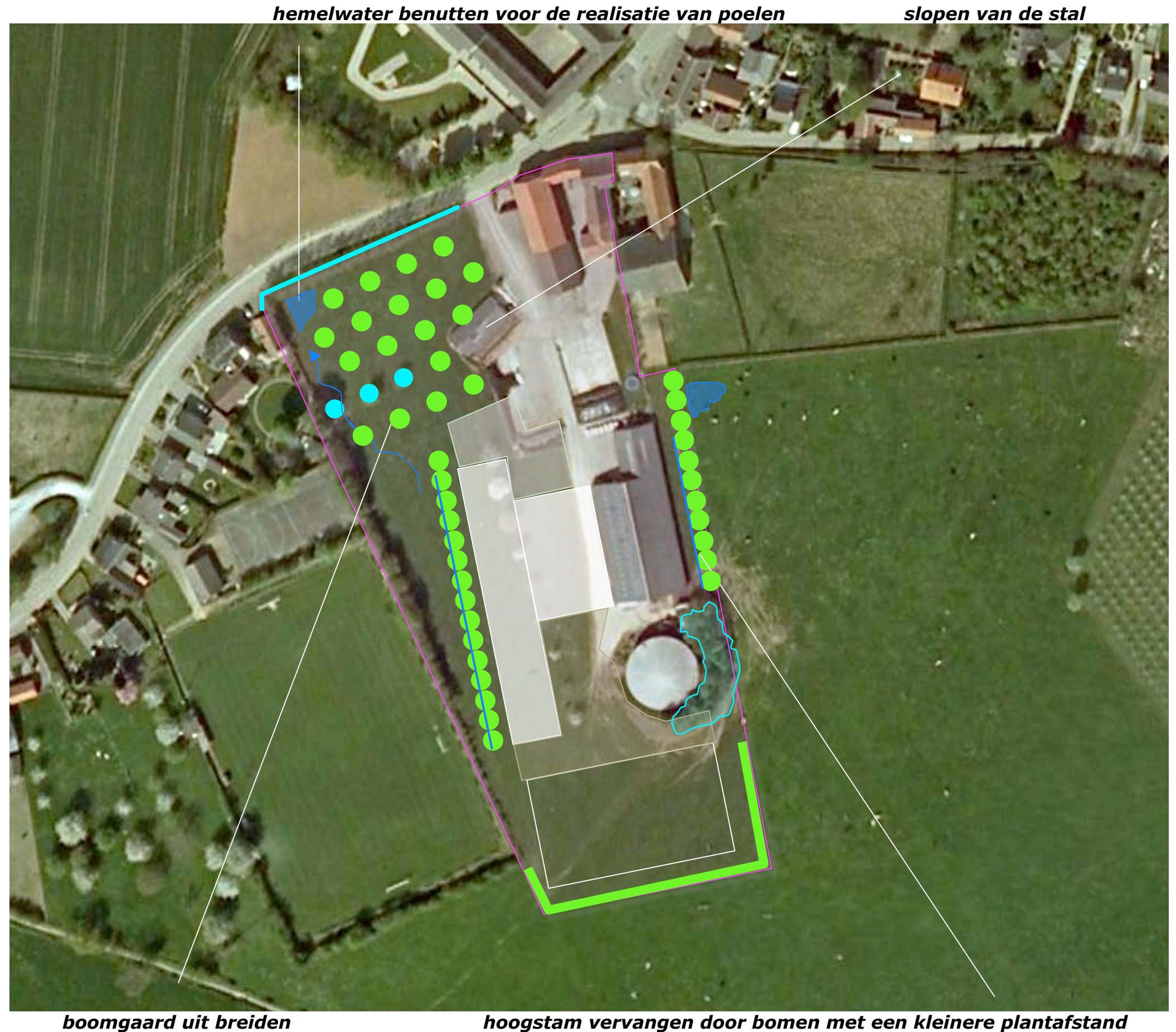
Als primaire tegenprestatie is aan te merken dat de aanwezige jongveestal kan worden gesloopt. Verder wordt voorgesteld;

- het vrijkomende hemelwater te benutten voor de realisatie van een tweetal poelen,
- de boomgaard aan de noordwestkant uit te breiden,
- de in minder goede conditie verkerende rij hoogstamfruit aan de oostkant van de huidige stal te vervangen door een rij duurzamere bomen, die een kleinere onderlinge plantafstand verdragen.

Zie de plantekening op de volgende bladzijde.

Koeien in de wei

Daarnaast is te waarderen dat de huisweide en weides nabij het wandelpad zullen blijven worden benut voor het weiden van koeien.



Landschappelijke inpassing en tegenprestatie Bouwkavel J. Rutten
Reijmerstokkerdorpstraat 145, 6274 NK Reijmerstok - PNR 6274NK145-261011 / 260312

PLAN – 1:1250

Op grond van het voorafgaande omvat het plan de aanplant van;

- V1 enkele rijen hoogstamfruit,
- B1 een bomenrij,
- V2 enkele hoogstamfruitbomen,
- S1 een strook struweel,
- B2 een bomenrij.

Soortkeuze

Omdat de bomenrijen B1 en B2 relatief dicht bij de stal zullen worden aangeplant is gekozen voor de toepassing van de gebiedseigen, taaie en windvaste Es. Het struweel sluit aan bij de ter plaatse aangetroffen groeiplaatsfactoren. In verband met de ligging nabij de voeropslagen is gekozen voor een doornloos mengsel. Ten aanzien van de hoogstambomen is gekozen voor een gemengd assortiment. Zie de navolgende plantlijst.



Landschappelijke inpassing en tegenprestatie Bouwkavel J. Rutten
Reijmerstokkerdorpsstraat 145, 6274 NK Reijmerstok - PNR 6274NK145-261011 / 260312

HERZIEN PLAN 260312

Het op 261011 opgestelde plan werd door Arvalis besproken met vertegenwoordigers van de gemeente en de provincie. Naar aanleiding hiervan werd besloten het plan als rechts, in het door ARVALIS opgestelde schetsplan, te wijzigen.

uitbreiding aan de west- en oostzijde

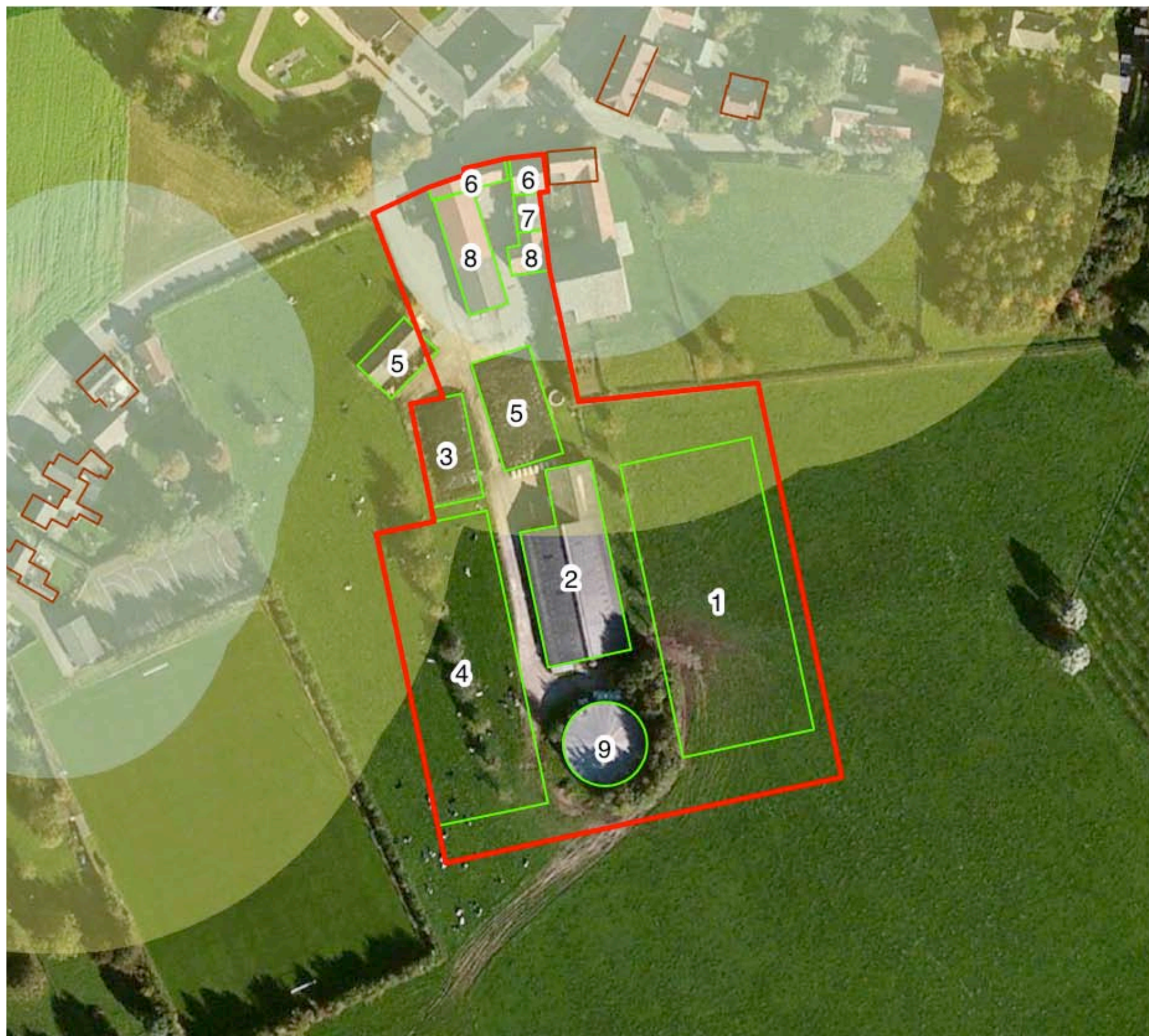
J.A.L.M. Rutten
Reijmerstokkerdorpsstraat 145
6274 NK Reijmerstok

Renvooi Optie 3 uitbreiding aan de west- en oostzijde

- 1 Melkkoeienstal voor in totaliteit 200 melkkoeien incl. melkstal, wachtruimte, ziekenstal, afkalfstal en behandelruimten en huisvesting droogstaande koeien (nieuw)
- 2 Jongveestal voor 140 st. jongvee (thans bestaande melkkoeienstal)
- 3 Loods met opslag enkelvoudige krachtvoerders, zaagsel, stro en hooi - nieuw - (thans ruwvoeropslag, inhoud nieuw te bouwen loods grotendeels op het buitenterrein opgeslagen)
- 4 Ruwvoeropslagen (nieuw)
- 5 Sloop bestaande jongveestal en bestaande ruwvoeropslag
- 6 2 bedrijfswoningen (bestaand)
- 7 Privé-berging (bestaand)
- 8 Werktuigenbergingen (thans bestaande jongveestal en werktuigenberging)
- 9 Mestsilo (bestaand)

De ruwvoeropslagen op het terrein (tussen 2 en 8) worden geheel verwijderd.

Rode lijn; grens nieuwe bestemming "agrarisch - Agrarisch bedrijf"



schetsplan Arvalis

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie Bouwkavel J. Rutten
Reijmerstokkerdorpstraat 145, 6274 NK Reijmerstok - PNR 6274NK145-261011 / 260312

HERZIEN PLAN 260312 - 1:1250

Gezien de gewijzigde positie van de gebouwen verschuift de aandacht betreffende inpassing van deze, naar de oostkant van het projectgebied. Voorgesteld wordt om de hier te bouwen melkrundveestal te omzomen met een rij bomen.

Doorkijk behouden

De aan de westkant geprojecteerde voeropslagen zijn slechts enkele meters hoog (in gevulde toestand). Dit betekent dat de aanwezige doorkijk aan de westkant van het plangebied tot op zekere hoogte kan worden behouden. De geplande hoogstamfruitbomen op de weide nabij de straatkant vormen een in de sfeer van het bebouwingslint passende semi-transparante groene filter. De eerder geplande bomenrij aan de westkant is niet meer van betekenis voor de inpassing van de gebouwen en kan vervallen.

infiltratie

Het van daken en verharding vrijkomende hemelwater kan conform het oorspronkelijke plan worden opgevangen en infiltreren in 2 poelen.

te planten

Op grond van het voorafgaande omvat het herziene plan de aanplant van;

- V1 enkele rijen hoogstamfruit,
- B1 bomenrijen,
- S1 een strook struweel.



S1 struweel

EXTRA PRESTATIE

Omdat de bouwkavel in redelijk forse mate is te verruimen, wordt voorgesteld een extra prestatie te leveren in de vorm van de aanplant van een haag aan de grens van een recenter verworven perceel, ten oosten van het plangebied. Zie de markering in de luchtfoto rechts. De luchtfoto is enkele jaren oud. De plantage is inmiddels gerooid. De aan te planten haag is 200 meter lang. In verband met nabij gelegen fruitteelt wordt voorgesteld een (ziektebestendige) Elzenhaag aan te planten.

recenter verworven, inmiddels gerooide plantage



H1 Elzenhaag

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie Bouwkavel J. Rutten
Reijmerstokkerdorpstraat 145, 6274 NK Reijmerstok - PNR 6274NK145-261011 / 260312

PLANTENLIJST

Soorten en aantallen, plantverbanden en de omvang bij aanplant zijn vastgelegd in de lijst rechts en de sublijst voor het hoogstamfruit hieronder.

Omvang bij aanplant		10/12
Code		V1
Groep	Nederlandse naam	aantal
HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	1
	Dubbele bellefleur	
	Lemoenappel	
	Groninger Kroon	1
	Keuleman	1
	Schone v. boskoop	
	Sterappel	1
HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	1
	Beurre de Merode	
	Clapp's favourite	1
	Conference	
	Gieser wildeman	1
	Nrd holl suikerpeer	
HOOGSTAMKERSEN	Zoete brederode	1
	Bigareau Napoleon	1
	Early rivers	
	Koningskers	1
	Merton premier	1
	Puther dikke	
HOOGSTAMPRUIMEN	Sch. spätke knorpelkirsch	1
	Belle de Louvain	1
	Hauszwetsche	
	Mirabelle de nancy	1
	Monsieur hatif	1
	Opal	1
	Reine claude verte	1
	Victoria	
Totaal		17

Omvang bij aanplant		12/14	60/80	60/80
Code		B1	S1	H1
Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	st	125x125	3 p/m
Acer campestre	veldesdoorn		25	
Acer pseudoplatanus	esdoorn			
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els			600
Alnus incana	witte els		20	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			
Betula pendula	ruwe berk			
Betula pubescens	zachte berk			
Carpinus betulus	haagbeuk		10	
Castanea sativa	tamme kastanje			
Cornus mas	kornoelje, gele		25	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		25	
Corylus avellana	hazelaar		25	
Crateagus monogyna	meidoorn			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			
Fagus sylvatica	gewone beuk			
Fraxinus excelsior	es	21	10	
Juglans regia	okkernoot			
Ligustrum vulgare	liguster		25	
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		10	
Prunus padus	vogelkers			
Prunus spinosa	sleedoorn			
Quercus petraea	wintereik			
Quercus robur	zomereik		10	
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			
Viburnum opulus	gelderse roos		25	
Totaal		21	210	600