

Technology, Innovation

[illegible]

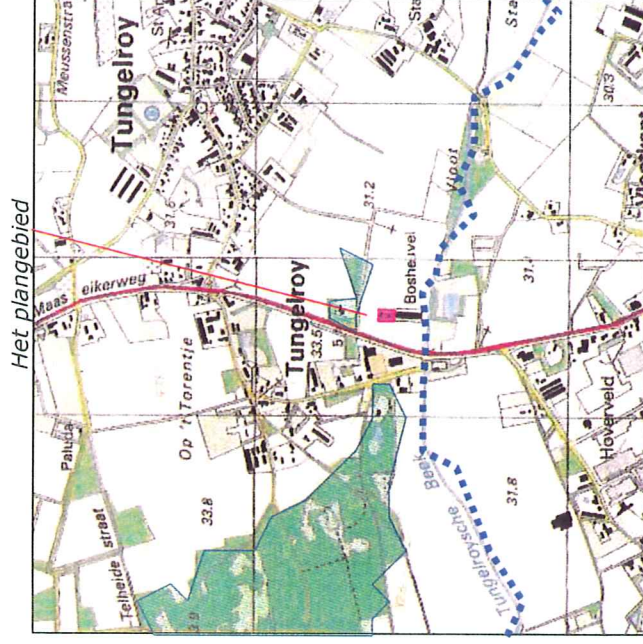
Molenslee

Vloedmolenwea

MOLENSTEEG 6: SITUATIE

Op de locatie aan Molensteeg 6 zal de aanwezige stal worden gesloopt. De woning en het bijgebouw ten zuiden van de woning blijven behouden en zullen voor woondoelinden worden gebruikt. Omdat woning en bijgebouw dicht bij elkaar zijn gesitueerd is een stuk buitenruimte ten zuiden van het bijgebouw bij het erf te betrekken.

Het erf bevindt zich in een open akkerlandschap. Dit open gebied wordt aan de noordzijde begrensd door een bosje en 'bosachtig overkomende' erfbeplanting van het hier aanwezig erf. Aan de zuidzijde bevindt zich de Tungalroyse beek.

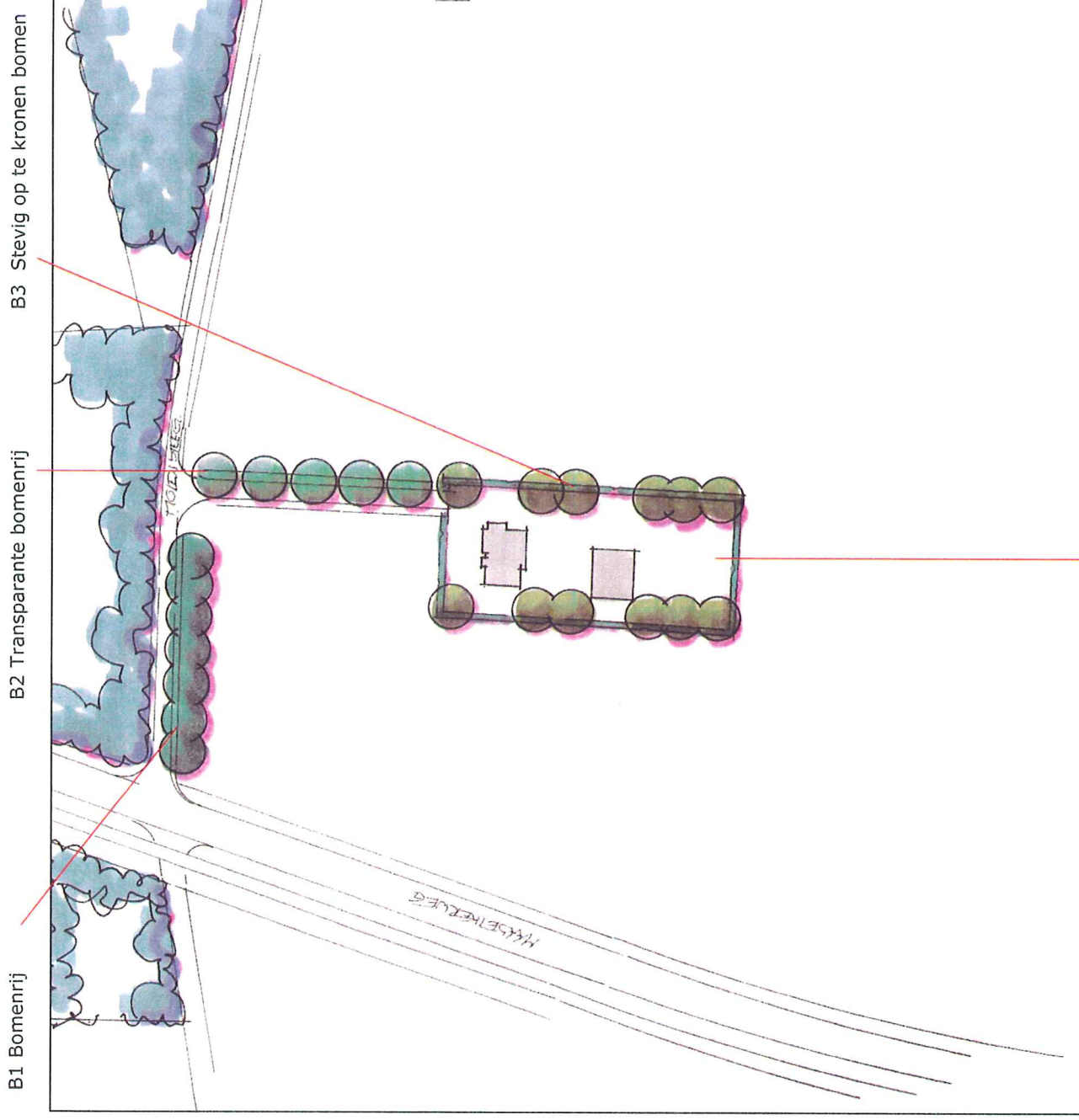


na sloop resterend erf

MOLENSTEEG 6 - PLAN

Het inrichtingsplan haakt aan bij het bosachtige groen aan de noordkant en de openheid van het omringende akkerland. Op grond hiervan wordt voorgesteld:

- het erf te omzomen met een beukenhaag,
- de binnenruimte van het erf te accentueren met op te kronen bomen,
- de oprit naar het erf te markeren met een transparante bomenrij,
- de feitelijke toegangsweg te begeleiden met een dichter aan te planten bomenrij.



Plan Molensteeg 6 - schaal 1:1000

H1 Beukenhagen

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

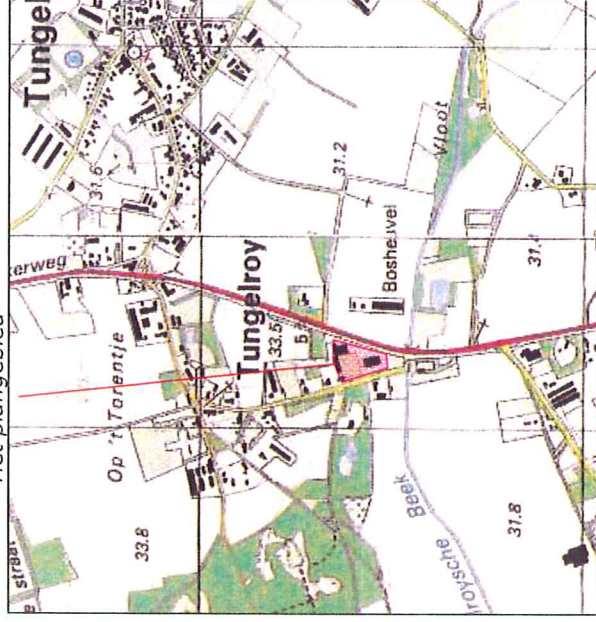
TUURKESWEG ZUID - SITUATIE

Op deze locatie zijn de rechts in de luchtfoto gemarkeerde gebouwen en kassen te slopen. De 3 geschakelde opslagloodsen en de aanwezige bedrijfswoning zijn te behouden. Deze zal als burgerwoning worden losgekoppeld van het erf. Op het vrijkomende terrein zal een nieuwe bedrijfswoning en een werktuigenberging van ongeveer 20x50 ten behoeve van het akkerbouwbedrijf moeten worden gebouwd.

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de Maaseikerweg. Door de lichte bocht in de weg is de achterkant van het plangebied 'beeldbepalend' aanwezig.

De Tuurkesweg wordt begeleid door een prachtig oud boombestand. Aan de west- en noordkant van het plangebied bevinden zich bosjes en door bosachtige erfbeplanting omzoomde 'buurerven'. Aan de zuidkant verloopt de Tungelroyse beek.

Het plangebied



te slopen kas en stallen



huidige bedrijfswoning

te behouden opslagloods

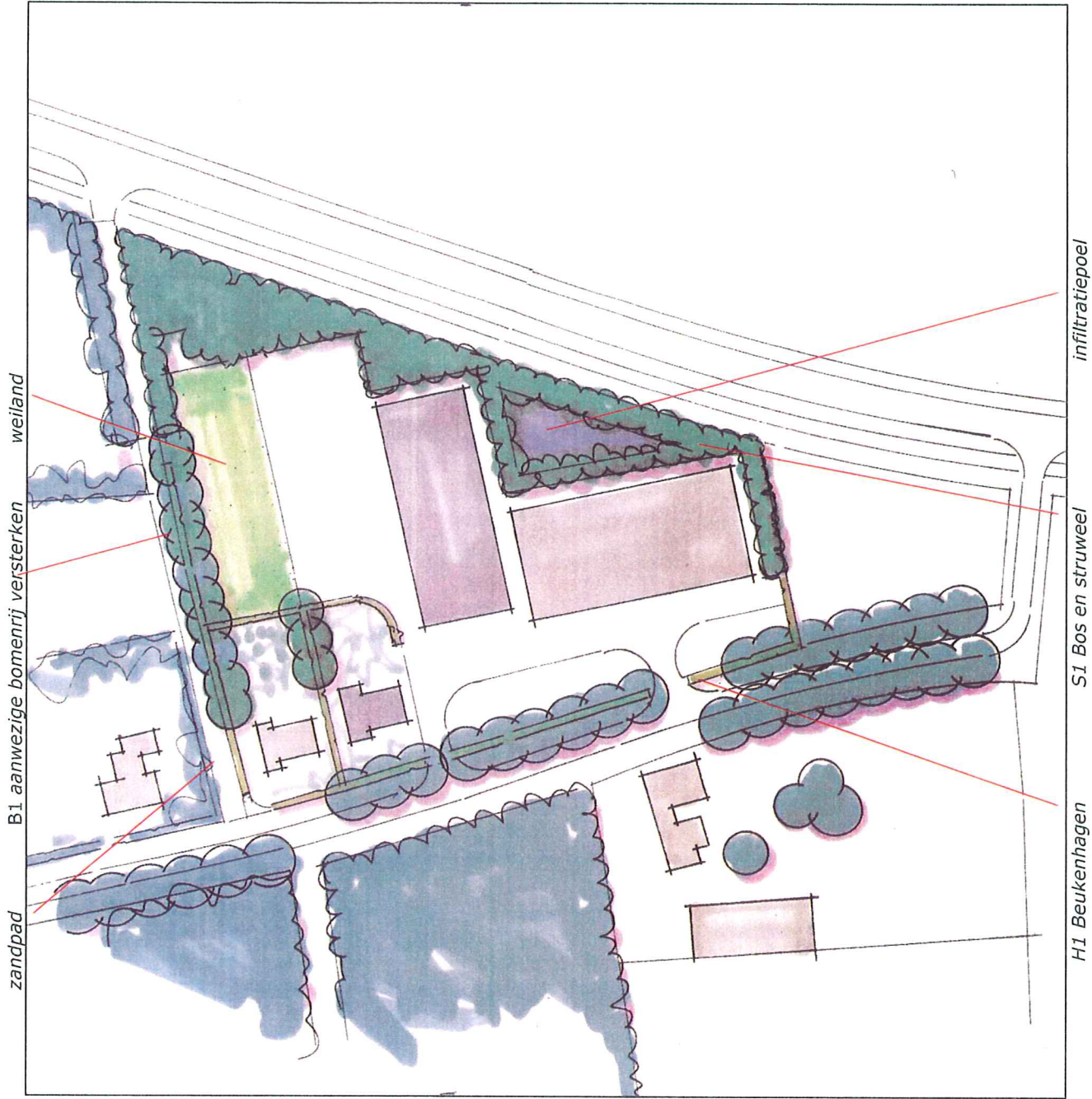
TUURKESWEG ZUID - PLAN

Belangrijk onderdeel van het plan is de aanleg van een strook bos/houtsingel langs de Maaseikerweg. In dit bos is ter hoogte van de resterende opslagloods een infiltratiebassin aan te leggen. Hierin zal het hemelwater van de te realiseren en de aanwezige bebouwing (en verharding) worden geborgen en geïnfiltreerd.

Aan de zijde van de Tuurkesweg en het pad tussen de Tuurkesweg en de Maaseikerweg zal het erf rond de voormalige bedrijfswoning worden ingepast met beukenhagen.

Aan de zuidkant van het pad bevinden zich een aantal te handhaven bomen. Afgezien van een enkele noot zijn het geen duurzame soorten maar vooral Berken. Het plan omvat dat een aantal duurzame soorten als eiken, haagbeuken of essen worden toegevoegd. Het pad zelf zal qua oppervlakte afwerking en fundering worden gerenoveerd door de gemeente Weert.

Het achter de voormalige bedrijfswoning gelegen deel van de slooplocatie zal in gebruik worden genomen als weiland.

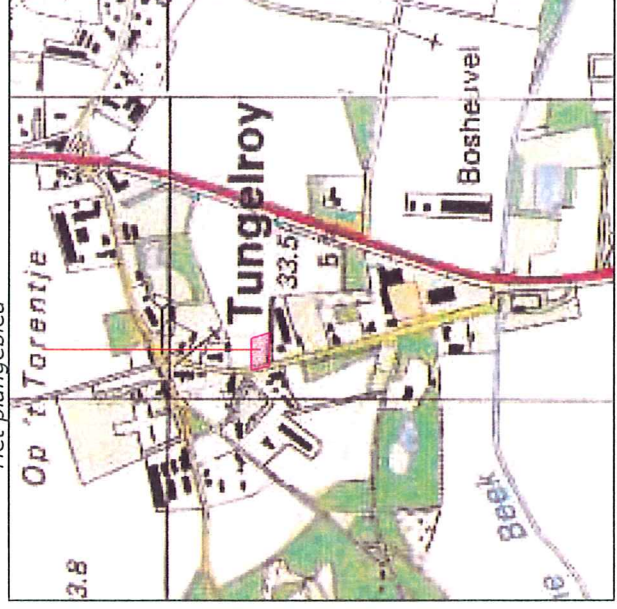


Plan Tuurkesweg Zuid - schaal 1:1000

TUURKESWEG NOORD - SITUATIE

Onderdeel van de verplaatsing is dat aan de Tuurkesweg 2 bouwkavels kunnen worden ondergebracht. In het gehucht het 'Tuurke' liggen een aantal sfeervolle en veelal vrij forse woonboerderijen. Vanaf de Maaseikerweg zijn doorzichten op de oude bebouwing van het "Tuurke" mogelijk. Om dit doorzicht zo goed intact te houden zijn de kavels aan de zuidkant van het tegenover Tuurkesweg 12 gelegen perceel geprojecteerd. Qua maat, schaal en sfeer is in stedenbouwkundige zin aan te haken bij de kenmerken van de bebouwing in het gehucht. Omdat de woonboerderijen in het gehucht vrij fors van maat zijn zou bij voorkeur moeten worden gestreefd naar een op deze volumes geïnspireerd gebouw met 2 of meerdere wooneenheden. Om een degelijke fundering onder de verplaatsing te kunnen leggen dient echter (in principe) uit te worden gegaan van 2 separaat te verkopen en te bebouwen kavels.

Het plangebied



Lokatie voor de 2 kavels

TUURKESWEG NOORD - PLAN

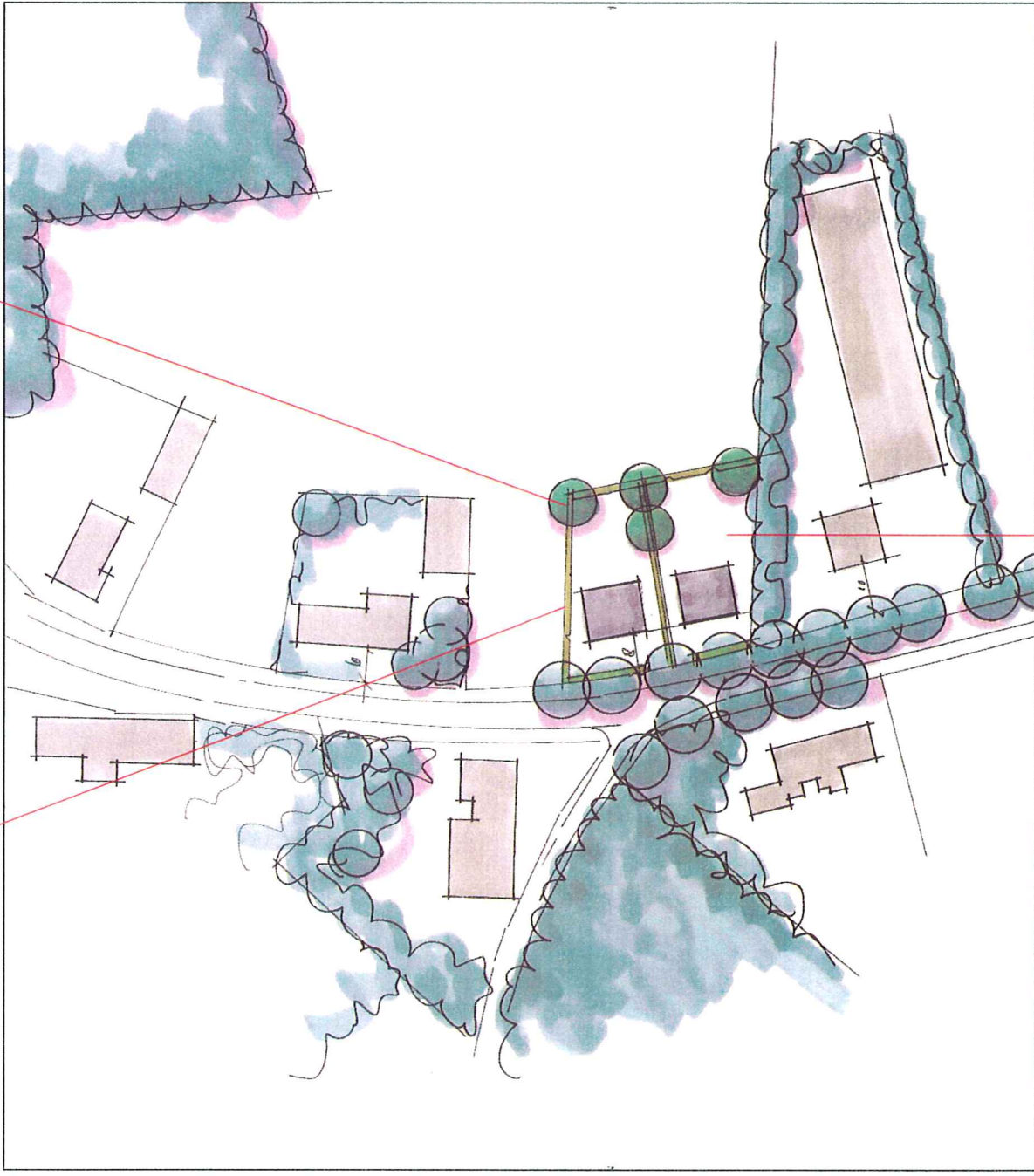
Het bouwplan gaat uit van 2 bouwkavels met een gemiddelde breedte van 20 en een diepte van 40 meter. De voorste rooilijn verloopt parallel aan de Tuurkesweg. De afstand tot de weg is ongeveer 8 meter. Deze maat is het gemiddelde van de afstand tot de weg van de ten noorden en ten zuiden van de 2 kavels gesitueerde woningen.

Langs de Tuurkesweg zijn fraaie laanbomen aanwezig. De erfbeplanting op het ten zuiden van het plan gelegen erf is stevig ontwikkeld. Veel aanwezige erven in "het Tuurke" zijn ingeramd met beukenhagen. Het plan haakt hier bij aan; de kavels zijn in te ramen met beukenhagen.

Door de "verscholen" positie van de kavels is de impact op het zicht vanaf de Maaseikerweg zeer beperkt. Om de verscholen positie te versterken zijn een aantal bomen nabij de hoeken van de percelen en op de grens van de percelen aan te planten. Daarbij valt te denken aan eiken of (paarde)kastanjes.

H1 Beukenhagen

B1 Bomen (eiken of paardekastanjes)



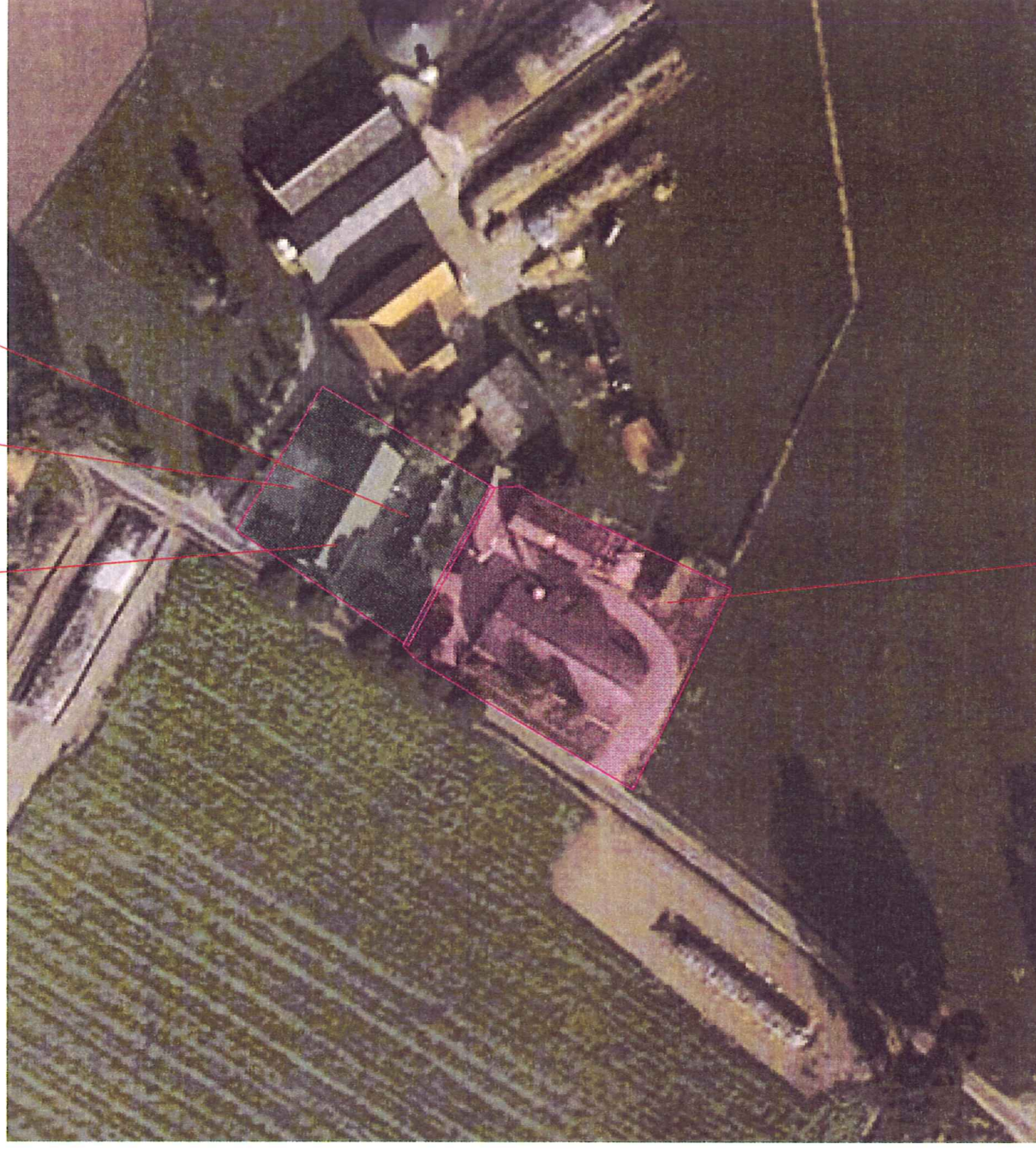
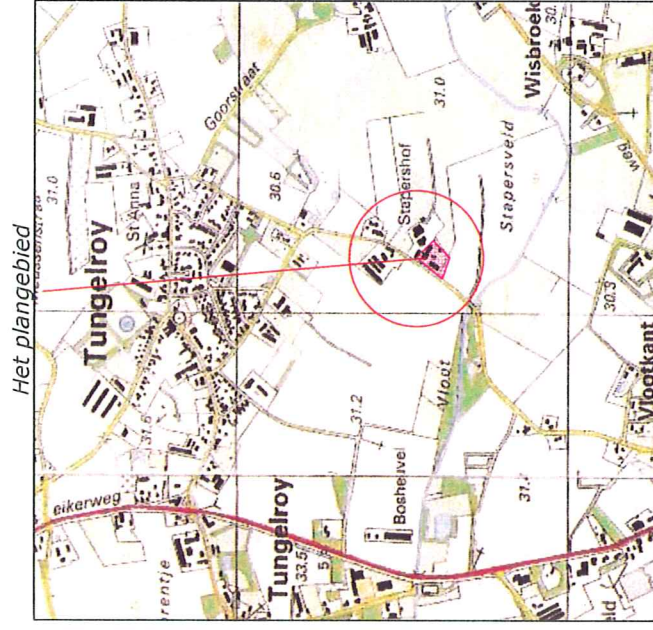
Plan Tuurkesweg Noord - schaal 1:1000

De bouwkavels

VLOEDMOLENWEG - SITUATIE

Het erf aan de Vloedmolenweg maakt deel uit van een cluster van erven. De cluster is gelegen in een open akker- en weidegebied ten noorden van de Tungelroysche beek.

Op het betreffende erf zullen de stallen op het zuidelijk deel van het perceel worden gesloopt. De woning met nabijgelegen bijgebouwen op het noordelijk deel van het perceel zullen worden behouden en worden gebruikt als woning. Een deel van de slooplocatie zal worden gebruikt als huisweitje. Onderdeel van de verplaatsing is dat op deze locatie een een bouwkaavel van ongeveer 1000 m² mag worden uitgegeven.



te behouden woning, oprit en leefruimte

Te slopen stallen en verharding

VLOEDMOLENWEG - PLAN

Het oorspronkelijke woonhuis wordt omringd door een relatief klein privé-perceel (tuin). De Noordkant is in verband met ligging en beperkte privacy als oprit/parkeerruimte in gebruik. Om het gebouw duurzaam de toekomst 'in te sturen' is het wenselijk het gebouw een redelijke kavel toe te delen. Op grond hiervan wordt voorgesteld om een huisweide van ongeveer 1200 m² aan de tuinkavel toe te voegen en dit in te richten als hoogstamboomgaard.

De bouwkavel is derhalve aan de zuidkant van het perceel geprojecteerd. De kavel is ongeveer 20 meter breed en 50 meter diep. De kavel bevindt zich binnen de contouren van de groep boerderijen.

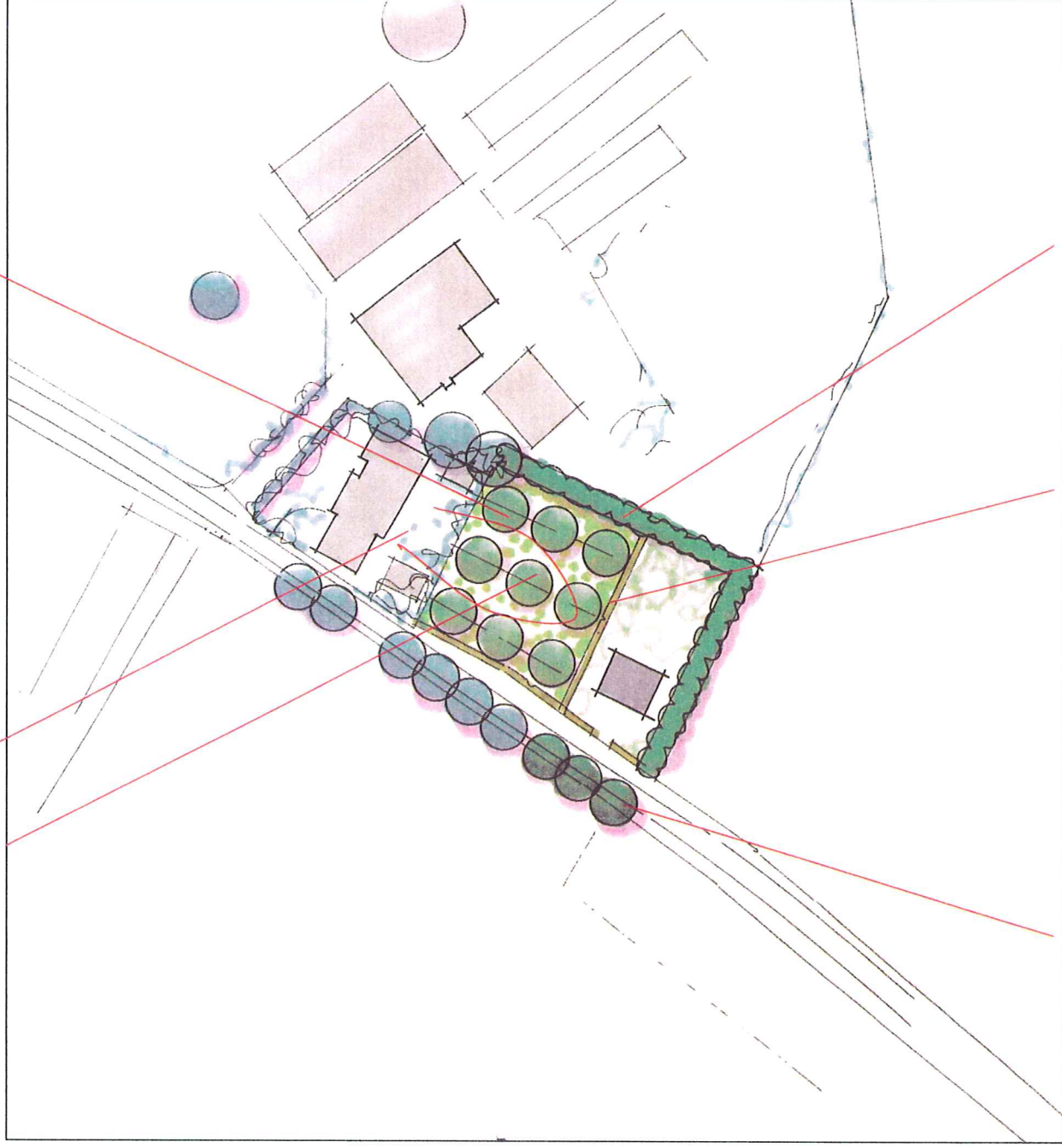
De nieuw te bouwen woning (én bestaande gebouwen van het buurerf!) zijn gesitueerd in een open landschap. Omwille de visuele impact in het open gebied te beperken wordt voorgesteld de zuid en oostkant van de slooplocatie af te schermen met een strook struweel van 5 meter breed.

Aan de zijde van de openbare weg en aan de noordwestkant (aan de kant van de boomgaard) wordt voorgesteld de kavel in te ramen met gebiedskarakteristieke - beukenhagen.

Langs de openbare weg bevinden zich een aantal bomen. Voorgesteld wordt om deze bomen 'door te trekken' ter hoogte van de kavel. Daarbij is gebruik te maken van stevig plantmateriaal zodat de omvang van de bomen is afgestemd op het effect van de bebouwing.

V1 Hoogstamfruitbomen

huisweide en tuin van de aanwezige woning



Plan Vloedmolenweg - schaal 1:1000

B1 Doorzetten laanbeplanting

H1 Beukenhagen

S1 Struweel

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

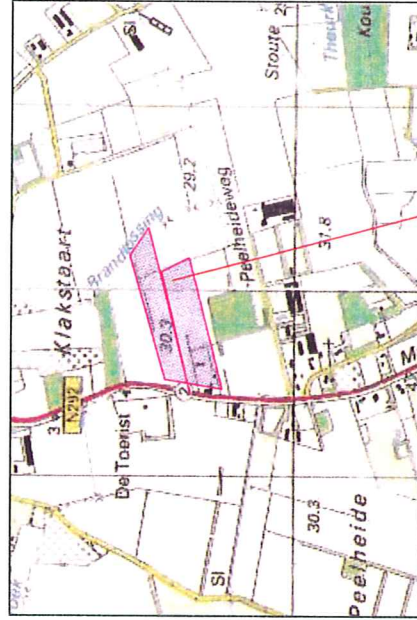
UITGANGSSITUATIE MAASEIKERWEG

De aan de Maaseikerweg gelegen lokatie maakt deel uit van het LOG Tungeiloy. Doel is de varkenshouderijtak naar dit erf te verplaatsen en hier in fases te komen tot de realisatie van een goed geoutilleerd, toekomstbestendig bedrijf.

In landschappelijk opzicht wordt het beeld bepaald door de zone met struweel ten noorden van het plangebied en het bos ten zuiden van het plangebied. Het plangebied grenst aan de oostkant aan de Mastenbroeklossing.

Het plangebied bestaat uit 2 delen. Het noordelijk deel is verworven en beschikbaar. Het is voornemen hier zo spoedig mogelijk te starten met de realisatie van bedrijfsgebouwen.

Over deel 2 zijn duidelijke afspraken gemaakt. Het feitelijk eigendom en gebruik zal echter nog enige tijd op zich laten wachten. Het hier aanwezige erf (woning, bijgebouwen en verharding) zal in deze fase worden ontmanteld.



Het plangebied



in fase 2 te slopen buurerf

PLAN MAASEIKERWEG - FASE 1

In 2006 is onder regie van buro Kragten een Ruimtelijk Kwaliteitsplan voor diverse LOG's in de gemeente Weert en Nederweert opgesteld. Het plan benadrukt:

- 1) het belang van "de natte dragers" van het landschap en stelt ten doel dat deze structuren worden gevrijwaard en versterkt,
- 2) de ruimtelijke en ecologische waarde van kleine houtopstanden, bosjes en wegbepantelingen.

In september 2006 werden bovendien een aantal zeer concrete beeldkwaliteitsprincipes voor de landschappelijke inpassing aangereikt:

- a) minstens 2 kavelgrenzen beplanten met een singel van minstens 5 meter breed,
- b) aanplanten van minstens 0,5 ha bos nabij de bouwkaavel,
- c) stallen minstens 50 meter uit de as van de weg.
- d) tussen Maaseikerweg en bouwkaavel moet een minstens 15 meter brede bosstrook worden gerealiseerd.

De koppeling tussen het in feite nogal 'cryptische beeldkwaliteitsplan' (wat is vrijwaren, wat is dan versterken?) en de uiterst concrete lijst met aangeleverde eisen (2 kavelgrenzen met 5 meter brede singels beplanten) is daarbij niet helemaal helder.

Fase 1

Het plan voor de *landschappelijke inpassing* van het erf haakt desondanks aan bij bovengenoemde punten aan en omvat derhalve in fase 1 de realisatie van:

- een bosstrook bij de Maaseikerweg,
- een singel aan de Noordkant,
- een infiltratiebos en -poel bij de Mastenbroeklossing.



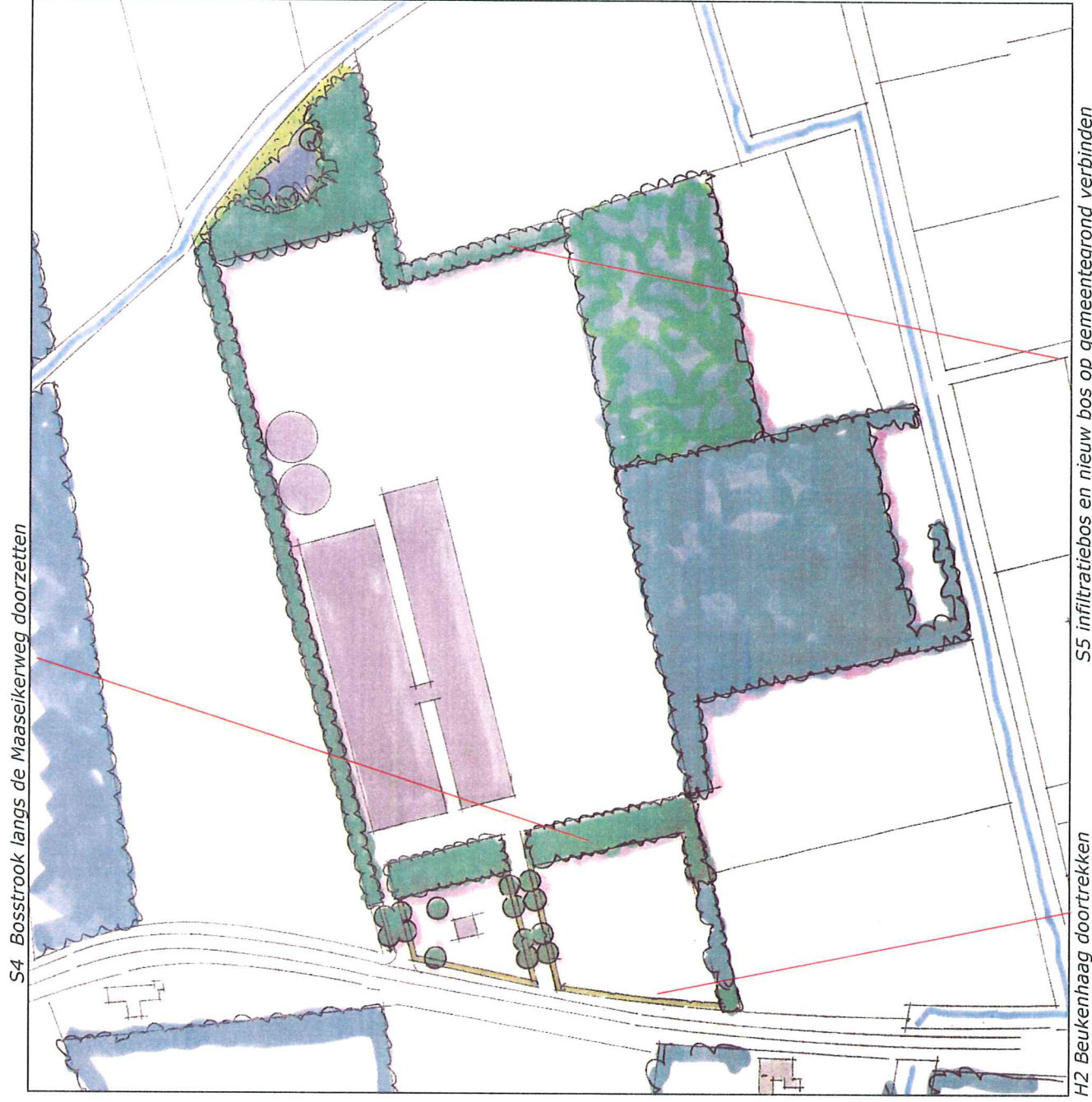
Plan Maaseikerweg fase 1 - schaal 1:2000

PLAN MAASEIKERWEG - FASE 2

In fase 2 zal de groenstructuur rond het plangebied verder worden versterkt:

- de bosstrook langs de Maaseikerweg kan verder worden doorgezet,
- de beukenhagen langs de Maaseikerweg kunnen worden doorgetrokken,
- het infiltratiebos en het door de gemeente gerealiseerd bos kunnen worden verbonden door een singel.

De in fase 1 én 2 te realiseren beplantingselementen versterken de structuur van het LOG Tungelroy conform de doelen van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan.



PLANTENLIJST

LOKATIE		MOLENSTEEG						- NOORD						TUURKESWEG-ZUID						VLOEDMOLENWEG						MAASEIKERWEG					
Omvang bij aanplant	Wetenschappelijke naam	40/60	14-16	14-16	14-16	14-16	14-16	40/60	14-16	14-16	14-16	14-16	12-14	40/60	14-16	40/60	14-16	40/60	14-16	40/60	14-16	40/60	14-16	40/60	14-16	40/60	14-16	40/60	14-16		
		H1	B1	B2	B3	aantal	aantal	H1	S1	B1	H1	B1	aantal	aantal	H1	S1	B1	aantal	aantal	S1	B1	aantal	aantal	S1	B1	aantal	aantal	S3	S4	S5	B1
Acer campestre	veldesdoorn							X												X											
Acer pseudoplatanus	esdoorn							X																							
Alnus glutinosa	zwarte els																														
Alnus incana	witte els																														
Amelanchier lamarckii	krenteboompje																														
Betula pendula	ruwe berk																														
Betula pubescens	zachte berk																														
Carpinus betulus	haagbeuk							X																							
Cornus mas	kornoelje, gele																														
Cornus sanguinea	kornoelje, rode																														
Corylus avellana	hazelaar							X																							
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts																														
Fagus sylvatica	groene beuk	X							X																						
Fraxinus excelsior	es																														
Juglans regia	okkernoot																														
Ligustrum vulgare	liguster																														
Pinus sylvestris	grove den							X																							
Populus nigra	zwarte populier																														
Populus tremula	ratelpopulier																														
Prunus avium	zoete kers																														
Prunus padus	vogelkers																														
Prunus spinosa	sleedoorn																														
Quercus petraea	wintereik							X																							
Quercus robur	zomereik							X																							
Quercus rubra	amerikaanse eik																														
Rhamnus catharticus	wegedoorn																														
Rhamnus frangula	vuilboom							X																							
Rosa canina	hondsroos																														
Rosa rubiginosa	egelandier roos																														
Salix alba	schietwilg																														
Salix aurita	geoorde wilg																														
Salix caprea	boswilg																														
Salix cinerea	grauwe wilg																														
Salix fragilis	kraakwilg																														
Sambucus nigra	vlier																														
Sambucus racemosa	bergvlier																														
Sorbus aucuparia	lijsterbes																														
Tilia tomentosa	zilverlinde																														
Ulmus laevis	steel iep																														
Viburnum opulus	gelderse roos																														
Craetagus monogyna	eenstijlige meidoorn																														
Hoogstamfruit																															
Totaal																															

In bovenstaande plantenlijst zijn de per locatie aan te planten elementen naar soorten, aantallen en omvang bij aanplant vastgelegd (te leggen!!).