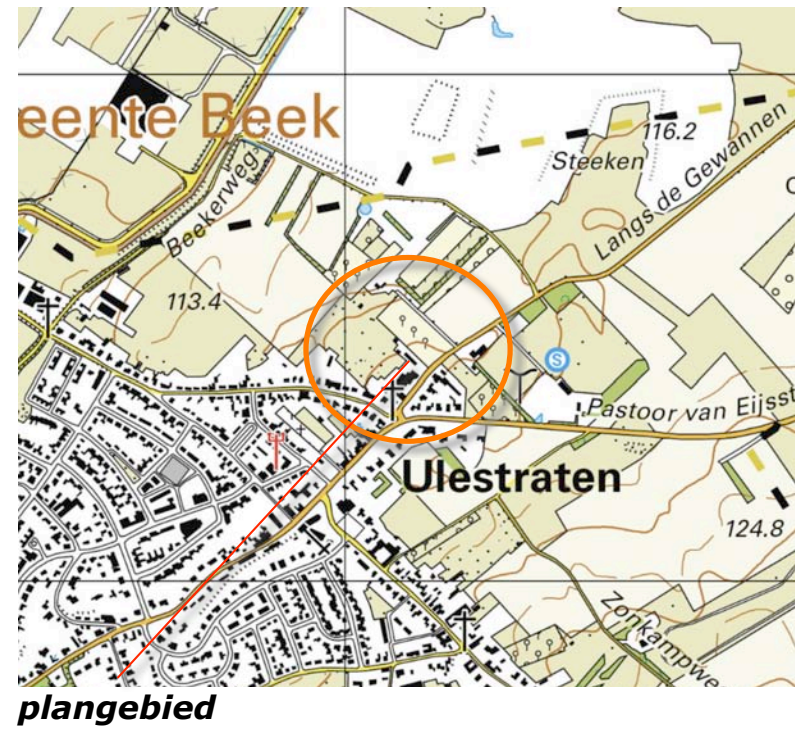


**LIGGING**

Het plangebied is gelegen in de gemeente Meerssen, aan de noordoostkant van de kern Ulestraten. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



**het plangebied**

**SITUATIE 1924**

In 1924 werd het plangebied als akkerland gekarteerd. Het akkerland maakte deel uit van een groter complex open bouwland op het plateau van Ulestraten. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1924 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



**uitsnede topografische kaart 1924**



**1924 plangebied maakt deel uit van een groter complex open bouwland op het plateau van Ulestraten**

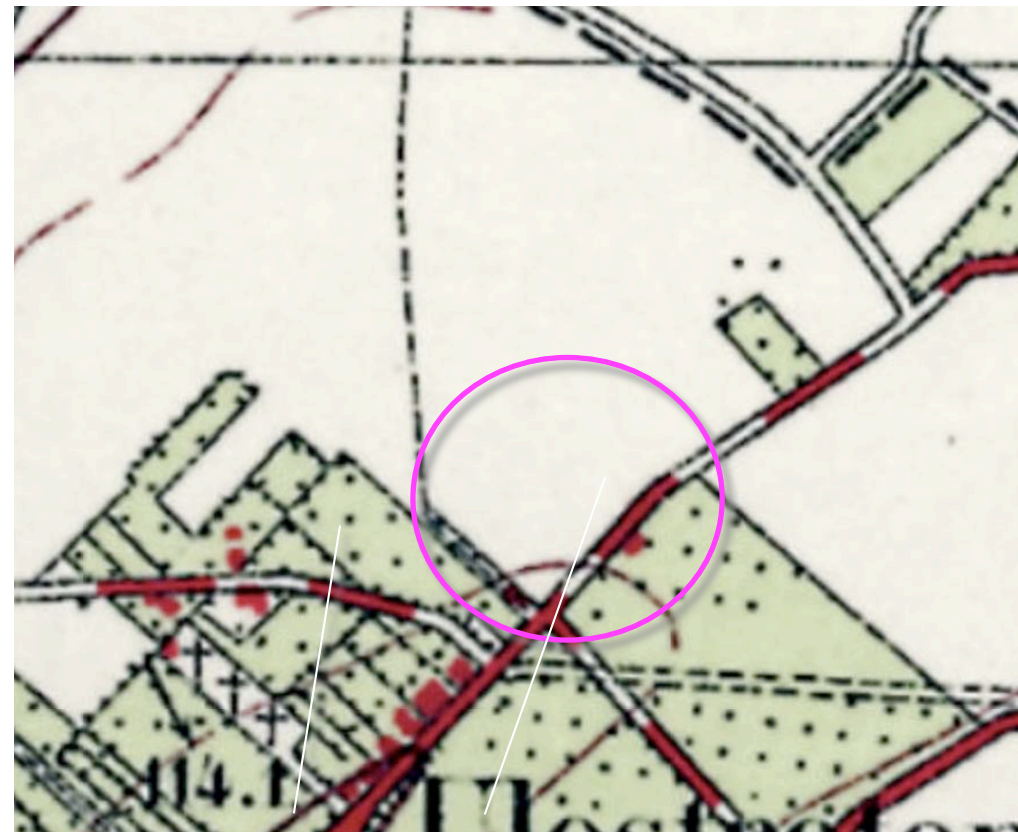
## HISTORISCHE SCHETS

In de twintiger en dertiger jaren veranderde relatief weinig; het plangebied werd in 1937 nog als akkerland gekarteerd. Ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied waren kleinere delen van het akkerland omgezet in hoogstamboomgaarden. In de decennia na de tweede wereldoorlog werd de bebouwing van Ulestraten uitgebreid. Langs de ten westen gelegen Burgemeester Visschersstraat en langs de weg 'Langs de Gewannen' werden nieuwe erven gerealiseerd. Het bouwland rond het plangebied grotendeels omgevormd tot hoogstamfruitboomgaard. In het plangebied werd een schuur gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1937 en 1968 rechtsboven.

In de zeventiger en tachtiger jaren werden nieuwe erven ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied gevestigd; ten zuidwesten van het plangebied werd een bedrijfsgebouw gerealiseerd. De hoogstamboomgaarden rond het plangebied werden geroid, ten noorden en noordoosten van het plangebied werden nadien laagstamboomgaarden gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1989 en 2011 rechtsonder.

### conclusies

*Het plangebied was tot in de periode rond de Tweede Wereldoorlog in gebruik als akkerland, het maakte deel uit van een groter complex open bouwland. In de decennia na de tweede wereldoorlog werd het gebied ten noorden van Ulestraten als boomgaard in gebruik genomen. In het plangebied werd een schuur gerealiseerd; deze werd in 1968 voor het eerst gekarteerd. In de navolgende decennia werd de bebouwing ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied uitgebreid. De hoogstamboomgaarden in de context werden voor een groot deel geroid; ten noordoosten van het plangebied werden nieuwe laagstamboomgaarden gerealiseerd.*



**1937 boomgaarden, akkerland**



**1968 bebouwingen, boomgaarden, schuur**



**1989 bedrijfsgebouw, uitbreiding bebouwing**



**2011 hoogstam geroid, laagstam aangeplant**

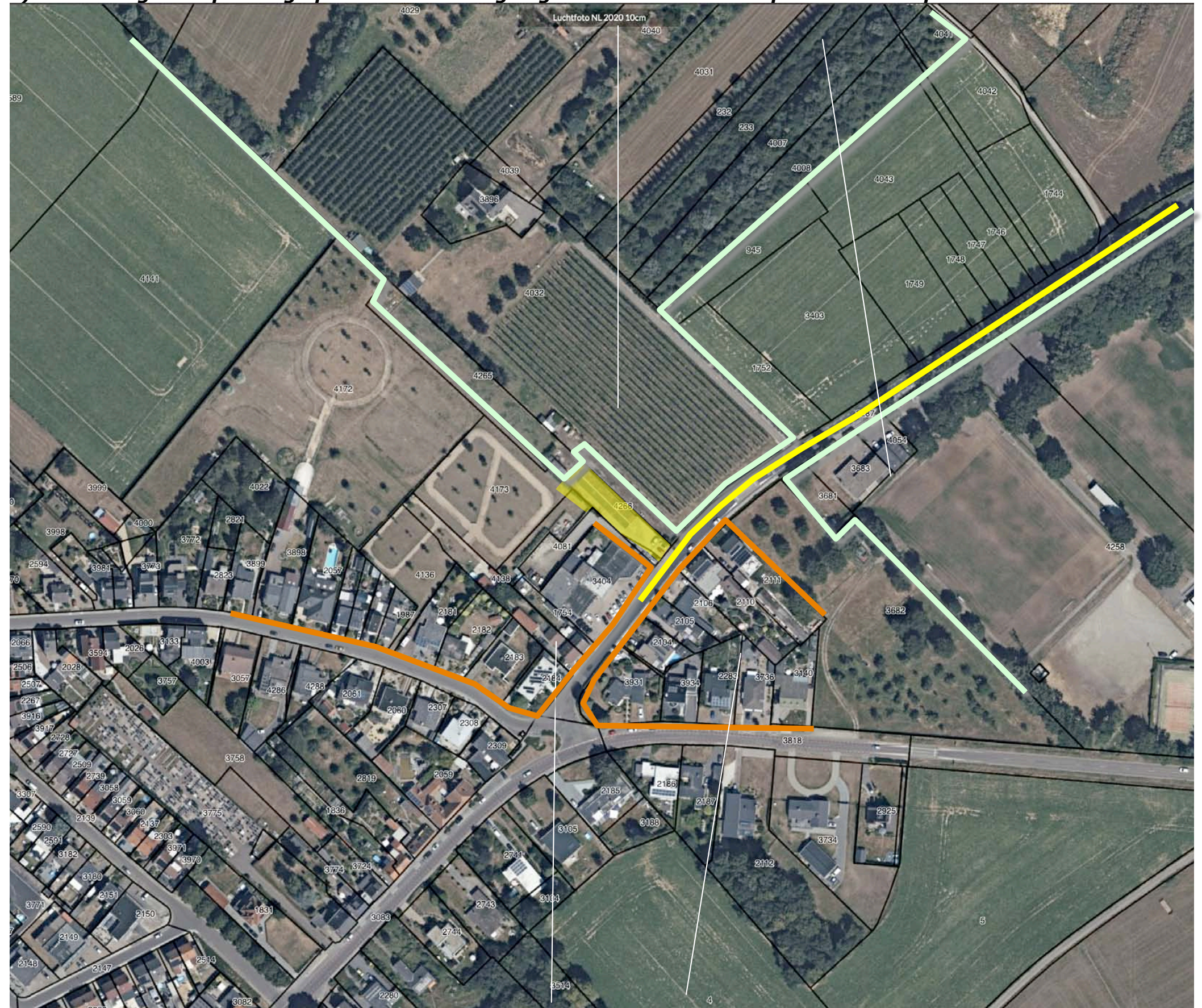
**RUIMTELIJK KADER**

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting van de ten noorden gelegen erven en van het complex met sportvelden,
- b) de bebouwde erven van de kern Ulestraten, ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

**a) bebouwing en beplanting op de ten noorden gelegen erven en van het sportveldencomplex**

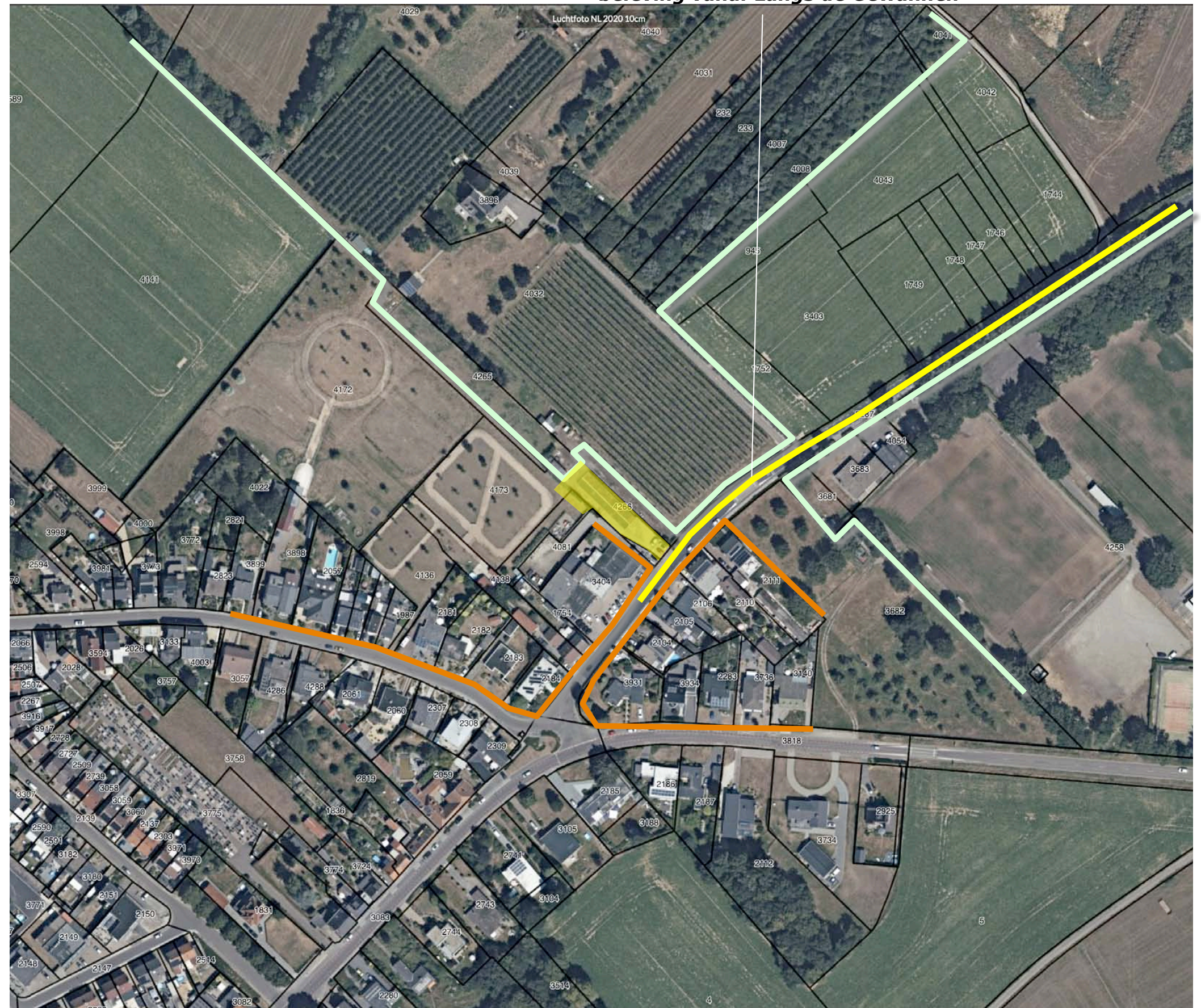


**b) bebouwde erven van de kern Ulestraten**

**RUIMTELIJKE BELEVING**

Het plangebied is gesitueerd in een sterker verdichte context; het kan slechts worden waargenomen vanaf de weg 'Langs de Gewannen'. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina.

**beleving vanaf Langs de Gewannen**



**3D BELEVING**

1,2,3) Komend uit het noorden wordt het plangebied langere tijd afgeschermd door de ten noorden gelegen boomgaard, ter hoogte van de boomgaard is een zicht op het dak van de loods mogelijk, daarna toont zicht de noordoostkant.  
4,5) Komend uit het zuiden wordt het plangebied langere tijd afgeschermd door de bebouwing op het ten zuidwesten gelegen erf, tijdens de passage toont zich de noordoostkant korte tijd aan het verkeer.



**Standplaats fotograaf**

**Conclusie**

Het plangebied is gesitueerd in een sterk verdichte context; het is verscholen gesitueerd. De noordoostkant toont zich kort aan het verkeer tijdens de passage. Het boven de ten noorden van het plangebied gelegen boomgaard uitstekende dak van de loods toont zich in de benadering uit het noorden.



**1,2,3) Komend uit het noorden; plangebied wordt afgeschermd door de ten noorden gelegen boomgaard**



**... ter hoogte van de boomgaard toont zich het dak van de loods tot op zekere hoogte...**



**..nabij het plangebied is een zicht op de noordoostkant mogelijk**



**4) komend uit het zuiden; plangebied wordt afgeschermd door het buurerf, daarna toont zich de noordoostkant**

**PLANGEBIED - 1:500**

Het plangebied omvat perceel 4266 en een deel van perceel 4267, gelegen in de sectie B van de kadastrale gemeente Ulestraten. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



**plangebied**

**AANWEZIGE BEBOUWING**

De bebouwing in het plangebied bestaat uit een in de zestiger jaren gebouwde loods. De loods verkeert in slechte conditie. Zie de foto's hieronder (Architectenburo Zijn) en de markeringen in de luchtfoto rechts.



**fotos aanwezig bebouwing**



**a) loods**



**ZONERING & ONTSLUITING**

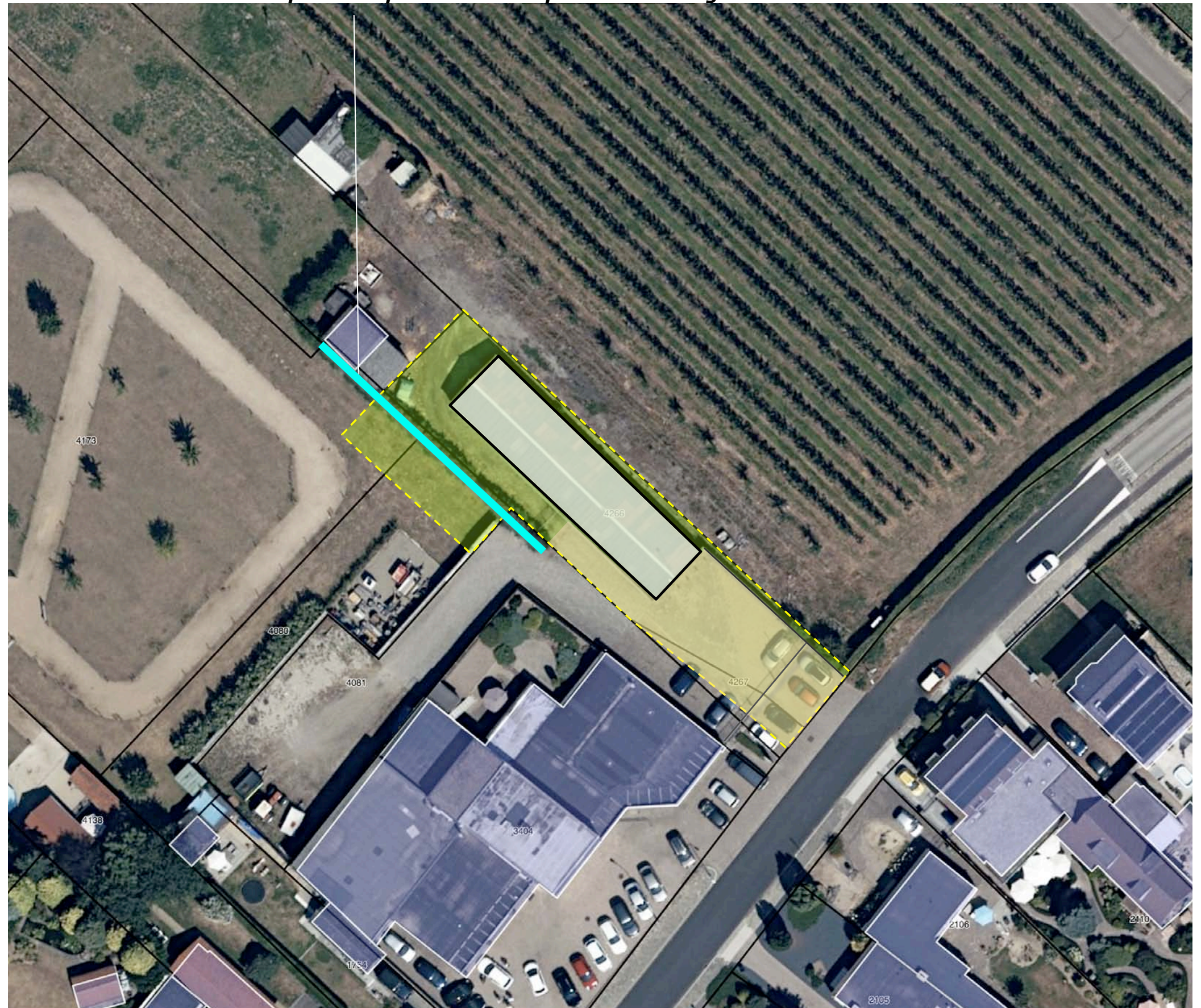
Het plangebied wordt ontsloten via inrit aan de zuidoostkant van het plangebied. Het zuidoostelijk deel is beklinterd, het noordoostelijk deel is gestabiliseerd met grind, dit grind is deels overgroeid met gras. De zuidwestkant is in gebruik als grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



**AANWEZIGE BEPLANTING**

In het plangebied werd een op de buurpercelen doorlopende elzenhaag aangetroffen. De haag verkeert in redelijke conditie. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

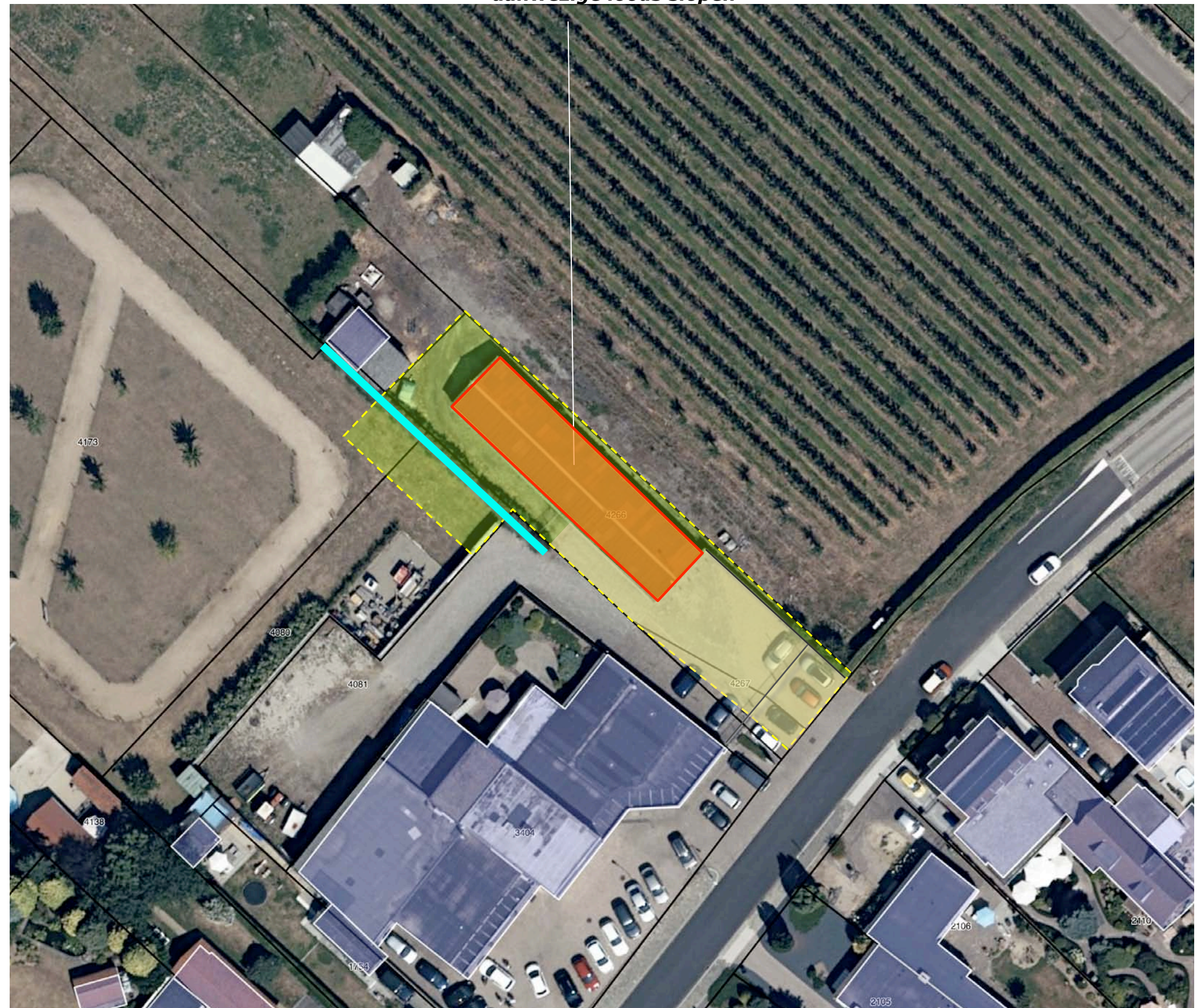
*op de buurpercelen doorlopende elzenhaag*



**ONTWIKKELING**

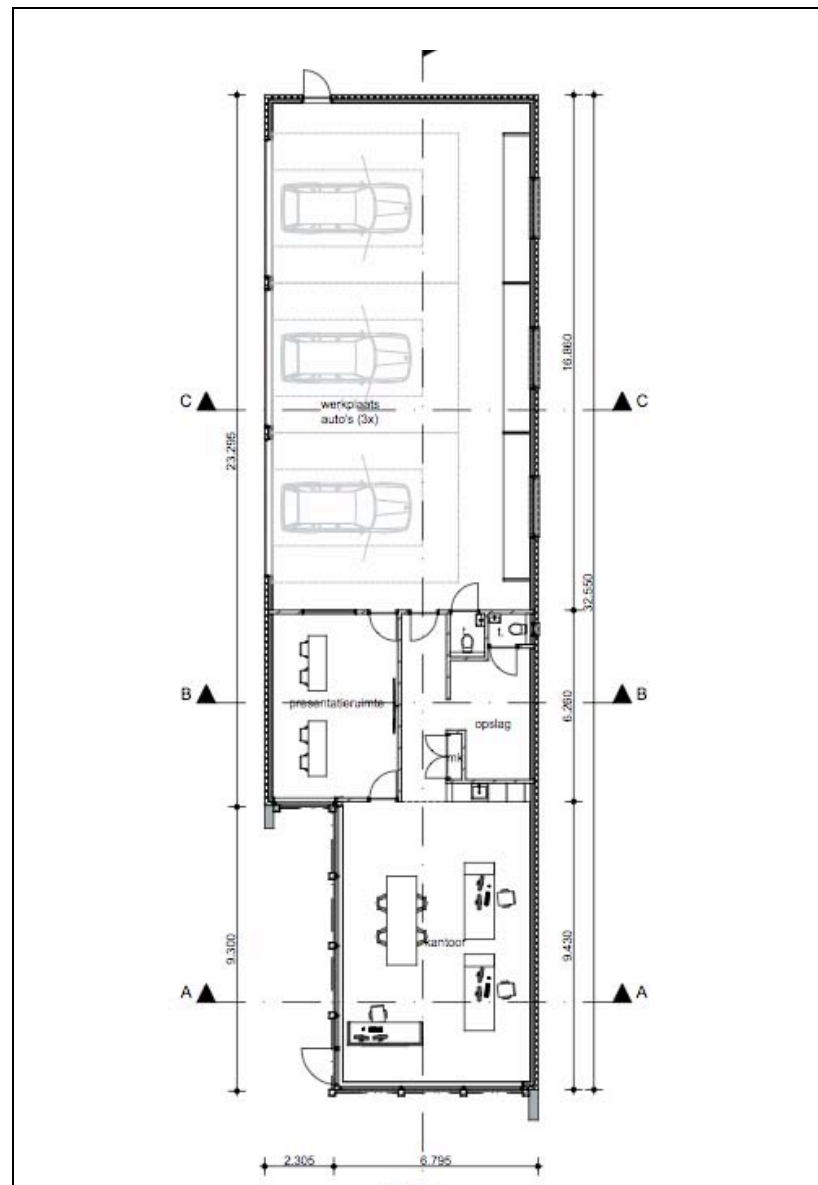
De loods zal worden gesloopt; daarbij zullen de asbesthoudende beplatingen van dak- en of gevel conform de geldende regelgeving worden verwijderd en afgevoerd.

**aanwezige loods slopen**



**BOUWPLAN**

Het bouwplan omvat de realisatie van een bedrijfsgebouw. Het te huisvesten bedrijf is gespecialiseerd in het aanbrengen van kunststoffolie op voertuigen. Naast deze activiteit zullen cursussen (voor kleine groepen) betreffende dit specialisme worden verzorgd. Het bedrijfsgebouw omvat een werkplaats, een opslagruimte, een kantoor en een presentatieruimte. Zie de uitsnede van de door Architectenburo Zijn opgestelde plannen hieronder en de inzets met impressies rechts.



**bouwplan Architectenburo Zijn**

**bedrijfsgebouw**



**ZONERING EN ONTSLUITING**

Het gebied ten zuidwesten van de werkplaats zal worden verhard om het in- en uitrijden van de werkplaats te faciliteren. De aanwezige elzenhaag zal deels worden gerooid. Ten zuidoosten van het gebouw zullen parkeerplaatsen voor bezoekers en cursisten worden gerealiseerd. De poorten en hekwerken zullen worden vervangen door een op de uitstraling en kleurstelling van de architectuur aansluitend hekwerk.

***infiltratie***

Het van het dak en de verhardingen vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren in een infiltratiegreppel aan de zuidwestkant van het plangebied. De greppel kan worden voortgezet op het buurperceel; dit perceel is eigendom van de eigenaar voorliggend plangebied. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

**elzenhaag rooien, verharding tbv in en uitrijden werkplaats**

**parkeren bezoekers en cursisten**



**infiltratie hemelwater**

**vervangen van de poorten**

**BESTEMMING**

Het plangebied maakt in planologische zin deel uit van het buitengebied en is bestemd voor agrarisch gebruik. In het kader van voorliggende ontwikkeling zal de bestemming van het plangebied worden gewijzigd; het plangebied zal worden opgenomen in de kern, ten noordwesten van het ten zuidwesten van het plangebied gelegen bedrijfsgebouw zal een deel van het momenteel bij de kern horend gebied worden herbestemd voor agrarisch gebruik en aan het buitengebied worden toegevoegd.



***inpassing en kwaliteitsbijdrage***

In het kader van de bestemmingswijziging is te voorzien in een plan voor de landschappelijke inpassing en een kwaliteitsbijdrage conform de grondslag van het LKM en de structuurvisie van de gemeente Meerssen.

***bestemmingsvlak en bouwvlak ten behoeve van bedrijvigheid***



***bebouwbare bedrijfsbestemming herbestemmen voor agrarisch gebruik, onbebouwd***

**CONCLUSIES - CONCEPT**

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

*In 1924 werd het plangebied als akkerland gekarteerd. Het plangebied was tot in de periode rond de Tweede Wereldoorlog in gebruik als akkerland, het maakte deel uit van een groter complex open bouwland. In de decennia na de tweede wereldoorlog werd het gebied ten noorden van Ulestraten als boomgaard in gebruik genomen. In het plangebied werd een schuur gerealiseerd; deze werd in 1968 voor het eerst gekarteerd. In de navolgende decennia werd de bebouwing ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied uitgebreid. De hoogstamboomgaarden in de context werden voor een groot deel gerooid; ten noordoosten van het plangebied werden nieuwe laagstamboomgaarden gerealiseerd. Het plangebied is gesitueerd in een sterk verdichte context; het is verscholen gesitueerd. De noordoostkant toont zich kort aan het verkeer tijdens de passage. Het boven de ten noorden van het plangebied gelegen boomgaard uitstekende dak van de loods toont zich in de benadering uit het noorden. De bebouwing in het plangebied bestaat uit een in de zestiger jaren gebouwde loods. De loods verkeert in slechte conditie. In het plangebied werd een op de buurpercelen doorlopende elzenhaag aangetroffen. De haag verkeert in redelijke conditie. De loods zal worden gesloopt; daarbij zullen de asbesthoudende beplantingen van dak- en of gevel conform de geldende regelgeving worden verwijderd en afgevoerd. Het bouwplan omvat de realisatie van een bedrijfsgebouw met een werkplaats, een opslagruimte, een kantoor en een presentatieruimte.*

Bovenstaande voert naar het rechts verbeelde concept voor de inpassing en kwaliteitsbijdrage:

**Inpassing: plangebied omzomen met een haag, aanplanten van bomen op het voorterrein**



**kwaliteitsbijdrage: hagen, kruidenrijk grasland en hoogstamfruitbomen op het buurerf**

**BEPLANTINGSPLAN DEEL 1**

Het beplantingsplan omvat de aanplant van;  
H1 beukenhagen,  
B1 lindes.  
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de  
plantlijst op de navolgende pagina.





## BEPLANTINGSPLAN DEEL 2

Het beplantingsplan deel 2 omvat de aanplant van;  
K1 kruidenrijk grasland,  
H2 gemengde haag,  
V1 hoogstamfruitbomen.  
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantlijst op de navolgende pagina.

### **richtlijnen aanleg en beheer**

H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 110-120 cm. Aan de zuidoostkant is een hoogte van 60-80 cm aan te houden.

H2 De gemengde hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 110-120 cm.

B1 De lindes zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 400 cm.

V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm en conform goed gebruik te snoeien.

KG1 Het kruidenrijk grasland is te realiseren door deze strook in te zaaien met een kruidenrijk grasmengsel; bv paardengeluk van de Crujldthoeck. Het kruidenrijk grasland wordt minstens 1x per jaar gemaaid. Het maaisel wordt afgevoerd.



**V1 hoogstamfruitbomen (kersen)**

**PLANTLIJST**

Soorten en aantallen, omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in het overzicht rechts.

**Inhoud van mengsel BW1 Paardengeluk Beweidingsmengsel inheemse kruiden - :**

- Achillea millefolium - Duizendblad
- Anthriscus sylvestris - Fluitenkruid
- Barbarea vulgaris - Gewoon barbarakruid
- Bellis perennis - Madeliefje
- Cardamine pratensis - Pinksterbloem
- Carum carvi - Karwij
- Centaurea jacea - Knoopkruid
- Cichorium intybus - Wilde cichorei
- Daucus carota - Peen
- Galium mollugo - Glad walstro
- Galium verum - Geel walstro
- Geranium pratense - Beemdooievaarsbek
- Hypochaeris radicata - Gewoon biggenkruid
- Knautia arvensis - Beemdkroon
- Leontodon autumnalis - Vertakte leeuwentand
- Leucanthemum vulgare - Gewone margriet
- Linaria vulgaris - Vlasbekje
- Lotus corniculatus - Gewone rolklaver
- Malva moschata - Muskuskaasjeskruid
- Medicago lupulina - Hopklaver
- Pastinaca sativa subsp. sativa - Pastinaak
- Plantago lanceolata - Smalle weegbree
- Prunella vulgaris - Gewone brunel
- Sanguisorba minor subsp. minor - Kleine pimpernel
- Taraxacum officinale - Paardenbloem
- Trifolium pratense - Rode klaver
- Veronica chamaedrys - Gewone ereprijs

**soortenlijst 'Paardengeluk'**

Code		H1	B1	H2		V1
<b>Omvang bij aanplant</b>		80/100	16/18	80/100		12/14
<b>Plantverband</b>		4 p/m		4 p/m		nvt
<b>Omvang van het element</b>		85 m	3 st	125 m		10 st
Acer campestre	veldesdoorn			125	APPELS	Brabantse bellefleur
Acer pseudoplatanus	esdoorn					Dubbele bellefleur
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lemoenappel
Alnus glutinosa	zwarte els					Keuleman
Alnus incana	witte els					Schone v. boskoop
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					Sterappel
Betula pendula	ruwe berk				PEREN	Beurre Alexandre Lucas
Betula pubescens	zachte berk					Clapp's favourite
Carpinus betulus	haagbeuk			125		Conference
Castanea sativa	tamme kastanje					Gieser wildeman
Cornus mas	kornoelje, gele					Nrd holl suikerpeer
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					Zoete brederode
Corylus avellana	hazelaar				KERSEN	Bigareau Napoleon
Crateagus monogyna	meidoorn					Early rivers
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					Koningskers
Fagus sylvatica	beuk	340		125		Merton premier
Fraxinus excelsior	es					Puther dikke
Juglans regia	okkernoot					Sch. spätke knorpelkirsch
Ligustrum vulgare	liguster			125	PRUIMEN	Belle de Louvain
Ilex aquifolium	hulst					Hauszwetsche
Populus nigra	zwarte populier					Mirabelle de nancy
Populus tremula	ratepopulier					Monsieur hatif
Populus trichocarpa	balsempopulier					Opal
Prunus avium	zoete kers					Reine claud verte
Prunus padus	vogelkers					Victoria
Prunus spinosa	sleedoorn				Totaal	10
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egelantier roos					
Sambucus nigra	gewone vlier					
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		3			
Viburnum opulus	gelderse roos					
<b>Totaal</b>		340	3	500		

**KWANTIFICERING**

Betreffende het bestemmingsvlak vind een 1 op 1 uitruil van bebouwbare bestemmingen plaats. Ten aanzien van het bestemmingsvlak is in het kader van de uitruil een kwaliteitsbijdrage te leveren. Deze is formeel te ramen op 673 x 5 = 3365 euro.

**raming**

De investering in groen is (exclusief het kruidenrijk grasland) geraamd op 12000 euro. Zie het overzicht rechts

	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs/eenheid</i>	<i>Hoeveelheid</i>	<i>Subtotaal</i>	<i>Totaal</i>
<b>AANLEG</b>					
Leveren en planten bosplantoen H1 beukenhaag	st	2,5	340	€850	
Leveren en planten B1 lindes	st	75	3	€225	
Leveren en planten H2 gemengde haag	st	3	500	€1.500	
Leveren en planten hoogstamfruitbomen V1	st	50	10	€500	
				€3.075	€2.075
<b>BEHEER t/m jaar 10</b>					
Snoeien H1 beukenhaag 9x	m1	45	85	€3.825	
Snoeien B1 lindes	st	250	3	€750	
Snoeien van H2 gemengde hagen x3	m1	15	125	€1.875	
Snoeien van V1 hoogstamkersen 9x	st	135	10	€1.350	
				€7.800	€7.800
<b>SUBTOTAAL</b>					€9.875
<b>PLANKOSTEN</b>					€1.250
<b>ONVOORZIEN</b>					€875
<b>TOTAAL EXCLUSIEF BTW</b>					€12.000