

OOST-MAARLAND

LANDSCHAPSPLAN | 5 NOVEMBER 2024

COLOFON

Oost-Maarland
Landschapsplan

Oosterhout/Maastricht
IND-495744-02A Oost-Maarland Landschapsplan
5 november 2024

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl

Gemeente Eijsden-Margraten
Amerikaplein 1
Postbus 10
6269 ZG Margraten
+31 (0) 43 458 8488

VRIJGAVE

Opsteller(s):	Goedkeuring:	Vrijgave:

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING **4**

1.1 AANLEIDING 5

1.2 LEESWIJZER 5

2. LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE **7**

2.1 HISTORIE 8

2.2 REGIONAAL LANDSCHAPPELIJK KADER OMGEVING PLANGEBIED 9

2.3 LOKAAL LANDSCHAPPELIJK KADER OMGEVING PLANGEBIED 10

2.4 KERNKWALITEITEN LANDSCHAP 11

2.5 BESTEMMINGSPLAN 12

2.6 RANDVOORWAARDENKAART 13

3. RUIMTELIJKE INRICHTING **14**

3.1 KADASTRALE SITUATIE 15

3.2 VOORLIGGEND INRICHTINGSPLAN 16

3.3 BESTAANDE GROENKARAKTERISTIEKEN BINNEN PLANGEBIED 17

3.4 NIEUWE GROENSTRUCTUUR 18

3.5 BOMEN 19

3.6 HAGEN EN STRUWELEN 20

3.7 GRASRUIGTE (ECOLOGISCHE BERMEN EN WADI'S) 21

3.8 SOORTEN TABEL 22

3.9 RUSTIEKE MATERIALEN 23



1. INLEIDING



Afbeelding 1.1: Ligging planlocatie

1.1 AANLEIDING

Gemeente Eijsden-Margraten heeft het voornemen om nieuwbouw te plegen middels de uitbreiding van de kern Oost-Maarland. Het gebied voor deze uitbreidingsopgave bestaat uit meerdere agrarische percelen die gelegen zijn tussen de Pastoor Rosierstraat en het spoor tussen Maastricht en België. Specifiek gaat het om de kavels 108 t/m 110 waarvan de oppervlakten die vallen binnen fase 1 en 1b worden ontwikkeld. Fase 2 kan toekomstig potentieel ontwikkeld worden; voor deze fase zijn nog geen concrete plannen. De totale oppervlakte van de kavels betreft ca. 2,2 hectare.

De ambitie van de gemeente is om de agrarisch percelen tot kleinschalig woningbouwgebied te ontwikkelen. CB5 is verantwoordelijk voor het landschapsplan behorend tot het inrichtingsplan/bouwplan dat is opgesteld door Mansvelt (d.d. 09-10-2024)

1.2 LEESWIJZER

Dit document is opgebouwd uit een drietal hoofdstukken die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Gevolgd op de inleiding in hoofdstuk 1, wordt in hoofdstuk 2 een beknopte landschappelijke analyse uitgelicht. In deze analyse wordt ingegaan op de historische, landschappelijke en fysiek-ruimtelijke aspecten die waardevol zijn voor het landschapsplan. In hoofdstuk 3 wordt het landschapsplan met bijbehorend beplantingsplan en materialisering toegelicht.



Afbeelding 1.2: Zicht vanaf het zuidwesten van de Pastoor Rosierstraat op de planlocatie



Afbeelding 1.3: Zicht vanaf het zuidoosten van het Remigiushof



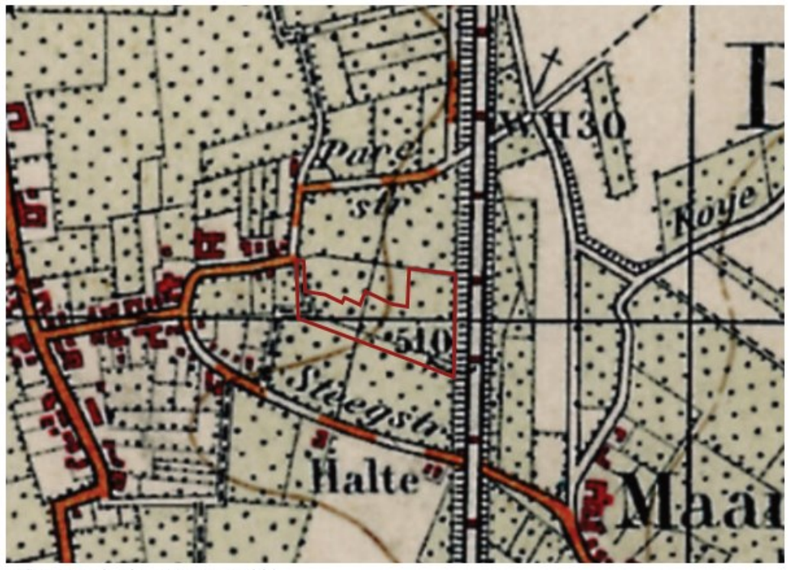
Afbeelding 1.4: Zicht op het spoor met ver zicht naar het landschap



2. LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

2.1 HISTORIE

Het plankavel gelegen tussen de Pastoor Rosierstraat en het spoor is vanuit historie altijd in gebruik geweest als agrarisch perceel. Door de jaren heen is het door fruitbomen verdichtte landschap omgevormd tot een landschap met meer open vlaktes. Dit komt omdat de hoogstamboomgaarden gedeeltelijk zijn verdwenen door de efficiëntere vorm van landbouw. Ten noorden van het plankavel heeft de eerste bebouwing vanaf ca. 1990 haar intrede gedaan, betreffend de woning Parrestraat 22 en de naastgelegen loods Parrestraat 26. Beide panden zijn huidig nog in aanwezig in eenzelfde hoedanigheid. Het plangebied zelf is altijd vrij geweest van bebouwing. De woningen ten westen en zuiden van de Pastoor Rosierstraat zijn ook rond het jaar 1990 ontwikkeld; hiermee werd de zuidelijke rand van het plangebied gedefinieerd. Tot 2020 deed het perceel 108 (het westelijke deel van de planlocatie) dienst als fruitboomgaard. Huidig bestaat dit deel van de planlocatie uit graslanden met een aantal grootschaligere bomen. Kavels 109 en 110 zijn tot op heden nog steeds in gebruik als hoogstamboomgaard.



Afbeelding 2.1: Oost-Maarland, 1930



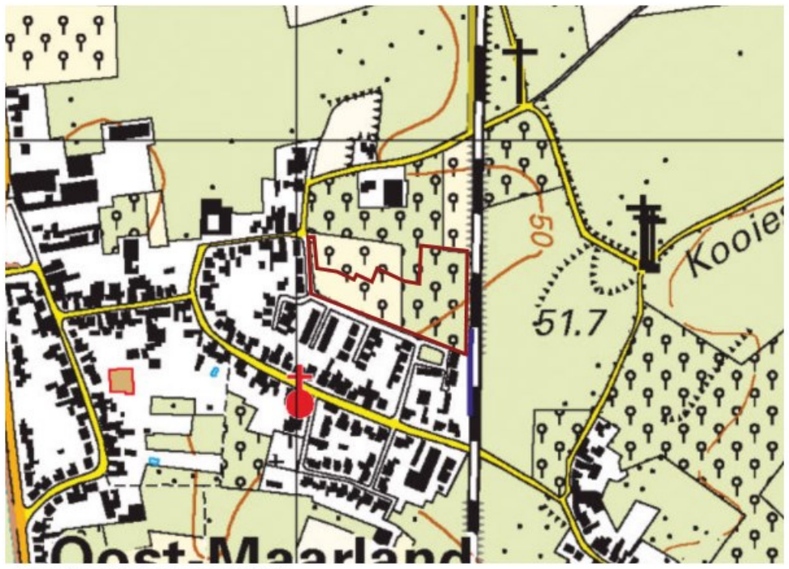
Afbeelding 2.2: Oost-Maarland, 1980



Afbeelding 2.3: Oost-Maarland, 1990



Afbeelding 2.4: Oost-Maarland, 2000



Afbeelding 2.5: Oost-Maarland, 2021



Afbeelding 2.6: Regionale landschapsanalyse omgeving plangebied

2.2 REGIONAAL LANDSCHAPPELIJK KADER OMGEVING PLANGEBIED

De planlocatie is gelegen in het Maasdal tussen de Maas en het Plateau van Margraten op een hoogte van +50 meter NAP.

Het gebied ten noorden, oosten en zuiden van Oost-Maarland bevindt zich op ooivaaggronden met zowel een zwaar als licht karakter welke een lagere doorlatendheid kunnen hebben. Het omliggend landschap wordt getypeerd door een afwisseling van graslanden, akkerlanden en hoogstamboomgaarden die omsloten zijn door geschoren hagen bestaande uit meidoorn, Spaanse aak, sleedoorn, haagbeuk en vuilboom.

Ten westen van het plangebied stroomt de Maas en is er een grote plas te vinden die gevormd is door een voormalige grindontginning. In de uiterwaarden van de Maas bevinden zich Natura-2000 gebieden met bijbehorende plantsoorten zoals: zwarte elzen en wilgen. Verder richting het oosten, nabij Kasteel-Oost, bevinden zich bepaalde natuurdoeltypen, zoals Kruiden-en faunarijk grasland, Dennen-, eiken-, en beukenbos, en Ruigteveld. Bomen en struiken die binnen deze natuurdoeltypen voorkomen zijn: eiken, dennen, beuken, berken, lijsterbes, ratelpopulier, linde, vlier, vuilboom etc.

Het plangebied kenmerkt zich door de combinatie tussen hoogstamboomgaarden en open landschap, wat beide karakteristiek is voor de omgeving.



Afbeelding 2.7: Lokale landschapsanalyse omgeving plangebied

2.3 LOKAAL LANDSCHAPPELIJK KADER OMGEVING PLANGEBIED

De spoorlijn ten oosten van het plangebied zorgt voor een duidelijke barrière tussen de planlocatie en de naastgelegen graslanden en boomgaarden. Ondanks de fysieke barrière, belemmert de spoorlijn niet het zicht naar het oostelijk gelegen open landschap. Zowel de spoorlijn als de perceelsgrenzen worden begeleid door geschoren lage hagen en enkele bomenlanen die bestaan uit beuken, lindes en eiken. De inrichting van het plangebied met deze landschapselementen maakt dat het ‘vrije’ zicht op het omliggend landschap behouden blijft.

De combinatie van fruitboomgaarden en geschoren hagen in de omgeving vormen een ideaal habitat voor kleine dieren, zoals de bosmuis en verschillende tuinvogels.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het de bebouwde omgeving van Oost-Maarland. Specifiek bestaat de morfologie hier uit twee hoven waar rondom woningen georiënteerd zijn. Door deze oriëntatie is er vanuit het plangebied geen duidelijke voorkant te herkennen wat zorgt voor een verrommeling van de morfologische structuur. Doordat de voorkanten van deze omliggende woningen niet georiënteerd zijn naar het buitengebied lijkt de stedenbouwkundige structuur onafgemaakt.

2.4 KERNKWALITEITEN LANDSCHAP

Het landschap, waar het plankavel zich in bevindt, heeft de volgende kernkwaliteiten: de Maas met Natura 2000 gebieden en bijbehorende natuurdoeltypen, een diversiteiten aan open en gesloten landschap, weilanden, akkerlanden, bomenrijen en karakteristieke boomgaarden omringd door hagen. Deze kernkwaliteiten worden hiernaast weergegeven middels referentiebeelden van een soortgelijk landschap.



Afbeelding 2.8: De Maas met verschillende natuurdoeltypen



Afbeelding 2.9: Bomenlanen langs de rijbaan



Afbeelding 2.10: Variatie aan open en gesloten landschap door akkerland, grasland en boomgaarden



Afbeelding 2.11: Weids uitzicht achter de spoorlijn

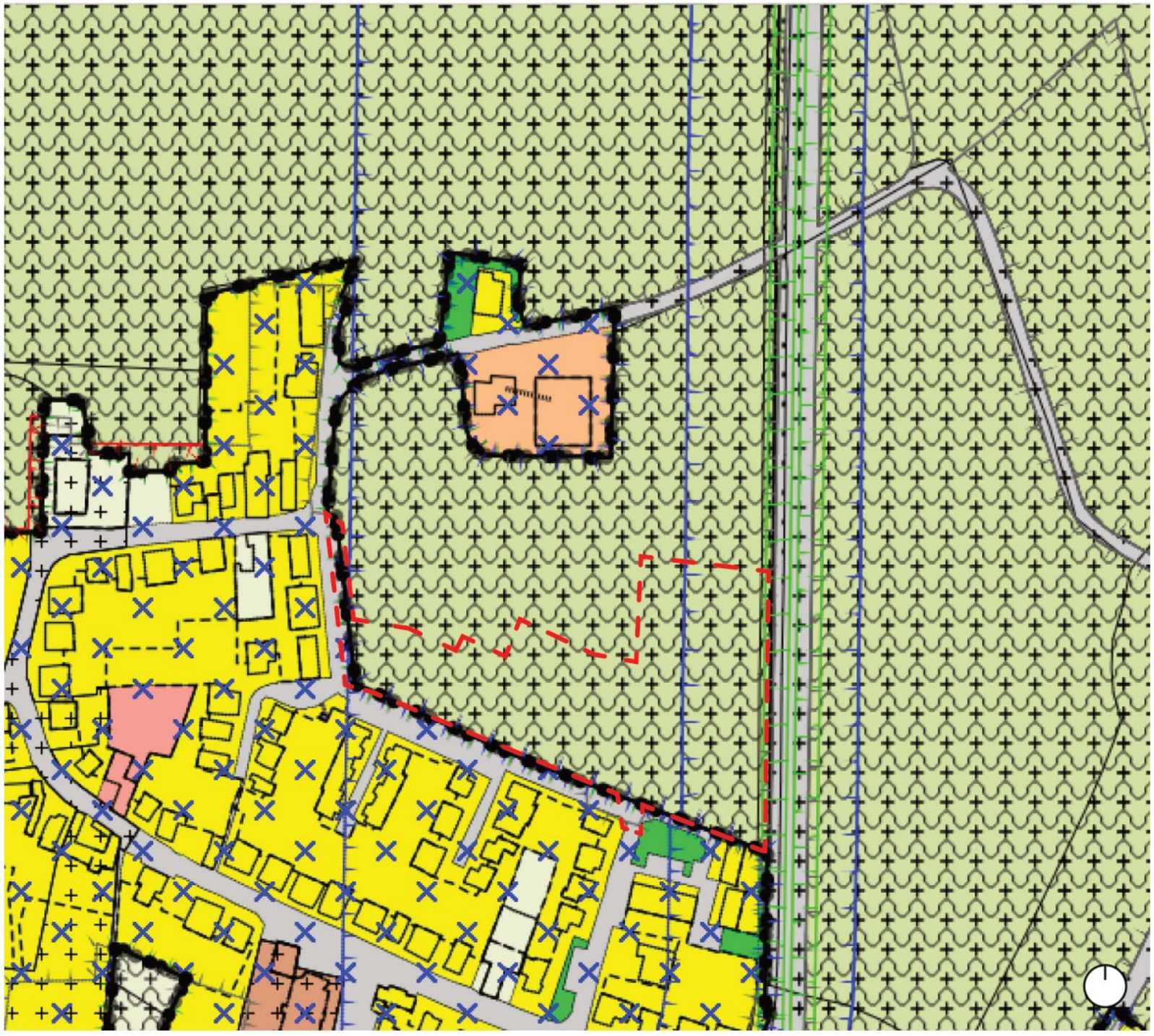


Afbeelding 2.12: Hoogstamboomgaarden als kenmerkend landschap





Afbeelding 2.12: Landschappelijke hagen als perceelafscheidingen



Afbeelding 2.13: Bestemmingsplan plangebied en omgeving

2.5 BESTEMMINGSPLAN

Voor de planlocatie is huidig het omgevingsplan gemeente Eijsden-Margraten van kracht (vastgesteld op 01 januari 2024). Voorafgaand aan het omgevingsplan geldde het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ dat onherroepelijk is vastgesteld in 2010. Conform dit bestemmingsplan, geldt voor de planlocatie de enkelbestemming ‘Agrarisch’. Hiernaast heeft de locatie meerdere dubbelbestemmingen, zoals:

- Waarde - Beekdal
- Waarde - Landschapselement
- Waterstaat - Erosie

In het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ wordt rekening gehouden met een tweetal gebiedsaanduidingen:

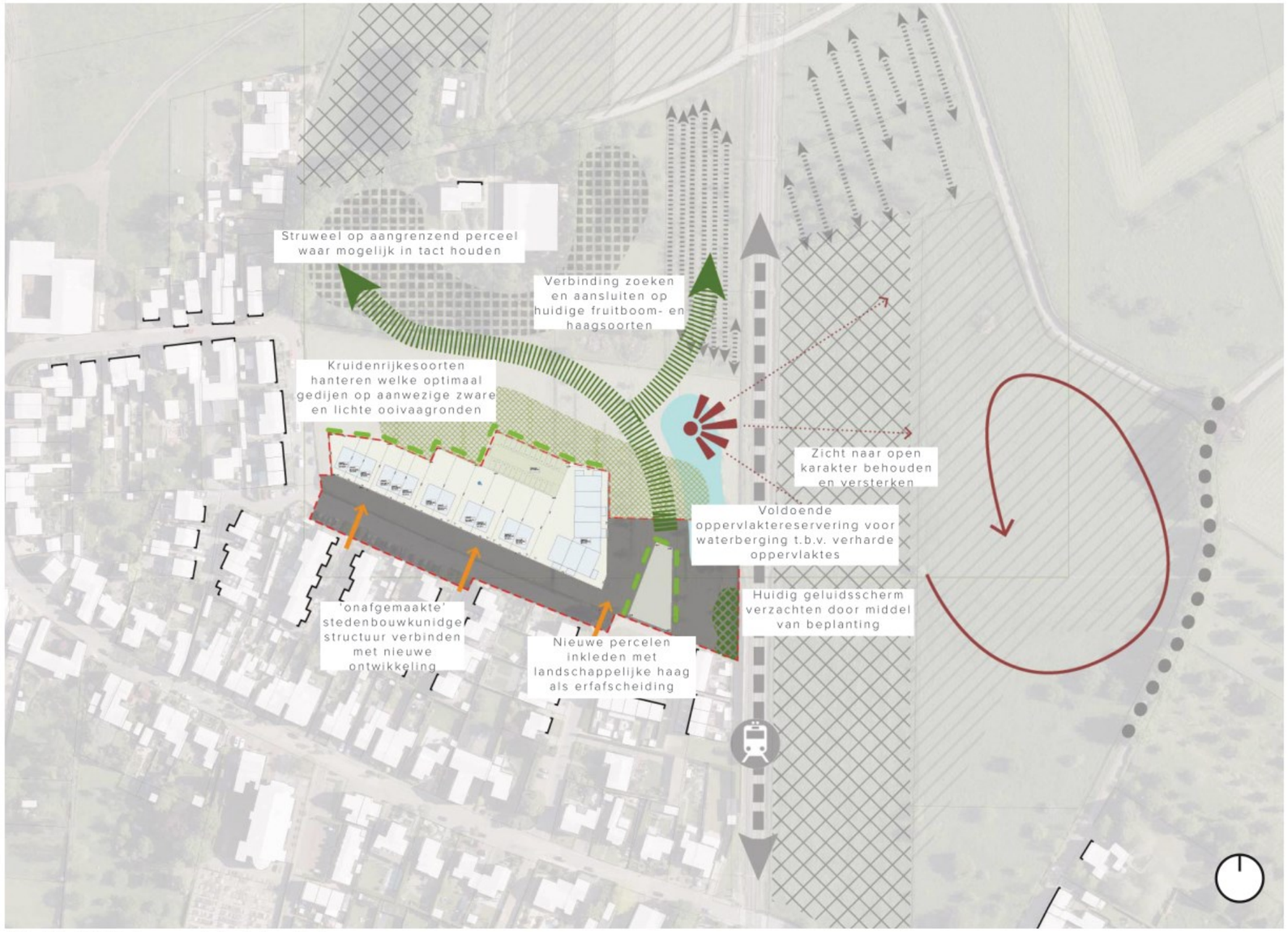
- Overig - concentratiegebied hoogstamboomgaarden
- Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Om de beoogde planontwikkeling mogelijk te maken, dient het omgevingsplan te worden herzien middels TAM IMRO. Ondanks de wijzigingen in het omgevingsplan dient wel aandacht te worden gehouden voor de veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen, zoals vermeld in het voorgaand bestemmingsplan ‘Buitengebied’.

Plangebied
Bouwvlak
Wonen
Woongebied
Agrarisch
Groen
Verkeer

2.6 RANDVOORWAARDENKAART

De randvoorwaarden voor het beplantingsplan die voortkomen uit de analyse zijn hiernaast op kaart weergeven.



Afbeelding 2.14: Randvoorwaardenkaart plangebied



3. RUIMTELIJKE INRICHTING



Afbeelding 3.1: Ligging planlocatie binnen huidige kadastrale verkaveling

3.1 KADASTRALE SITUATIE

Zoals reeds aangegeven bestaat het plangebied uit meerdere agrarische percelen, die gelegen zijn tussen de Pastoor Rosierstraat en het spoor tussen Maastricht en België. Specifiek gaat het om de kavels 108 t/m 110, waarvan de oppervlakten die vallen binnen fase 1 en 1b worden ontwikkeld. Fase 1b wordt mee vormgegeven t.b.v. het voorsorteren op een mogelijke vervolgfase (fase 2). De totale oppervlakte van de kavels betreft ca. 2,2 hectare.



Afbeelding 3.2: Voorliggende inrichtingsplan (Mansvelt, d.d. 09-10-2024) met aandachtspunten

3.2 VOORLIGGEND INRICHTINGSPLAN

Binnen het stedenbouwkundig plan, opgesteld door Mansvelt (d.d. 09-10-2024) wordt er aan de Pastoor Rosiersstraat een mix tussen grondgebonden segment (drie tweekappers en zes rijwoningen) en een gestapeld segment (25 appartementen) geplaatst. De Pastoor Rosiersstraat wordt voorzien van meerdere parkeerkoffers ingepakt in blokhagen, een enkele bomenlaan, een trottoir parallel aan de gevel en diverse uitritten voor de grondgebonden woningen.

In het oosten van de planontwikkeling wordt de rijbaan doorgetrokken vanuit het Remigiushof t.b.v. de bereikbaarheid van de hoofdentree van de appartementen. Tevens kan een mogelijk vervolgfase aansluiten op deze inrit. Aan de noordoostzijde van het Remigiushof is een wandelpad te betreden dat een rondgang vormt tussen twee wadi's die het overtollige hemelwater en omgevingswater zullen bergen en laten infiltreren. Deze wadi's zijn voorzien van diverse gradiënten waarop verschillende bomen geplant worden.

In het zuidoosten van het plangebied bevindt er zich een privaat perceel. Dit perceel zal ingebed worden door middel van een struweelbeplanting als natuurlijke/landschappelijke erfafscheiding.

Op basis van het voorliggende inrichtingsplan zijn er een aantal aandachtspunten die noodzakelijk zijn om te benoemen en dienen gecheckt te worden in het civieltechnisch ontwerp:

1. Op dit moment is aan de noordzijde van de percelen een erfafscheiding op privaat eigendom gesuggereerd in de vorm van een scheerheg. Mocht fase 2 gerealiseerd worden dan zijn de percelen al omkaderd door volgroeide scheerheggen die zorgen voor een homogene beeld aan de achterzijde. Hierdoor wordt een verrommeld beeld in de toekomst voorkomen;
2. Het hoogteplan moet worden bekeken, aangezien het pad tussen de wadi's zich in een laagte bevindt en het noordelijke talud slechts 5 meter boven het beoogde bergingspeil ligt;
3. De bomen zijn op de oostelijke perceelsgrens tegen de spoorlijn getekend. Dient hier rekening te worden gehouden met een minimale afstand?



Afbeelding 3.3: Waardevolle groenstructuur op private grond



Afbeelding 3.4: Te verwijderen boomgaard

3.3 BESTAANDE GROENKARAKTERISTIEKEN BINNEN PLANGEBIED

De huidige situatie van het plangebied kent een visuele tweedeling. De westkant bestaat uit een weide met een aantal solitaire bomen met aan de noordzijde een breed struweel op het aangrenzende perceel. De oostkant bestaat uit een aantal hoogstambomen welke relatief ver uit elkaar staan.

Voor het landschappelijk inpassen van de nieuwe, stedenbouwkundige ontwikkeling zullen alle bomen moeten wijken in verband met de ruimtereservering voor de benodigde waterberging, maar ook voor de eventuele uitbreiding van de planvorming. De aanplant van de nieuwe bomen zorgt er echter voor dat de kroonprojecties van de te verwijderen bomen worden gecompenseerd.

Nota bene: mochten de bestaande fruitbomen een goede vitailiteit hebben en de moeite waard zijn om te herplanten binnen of buiten de planlocatie, dan dient er een herplantingsonderzoek verricht te worden. Binnen deze verdere uitwerking is geen rekening gehouden met een eventuele herplanting.



Afbeelding 3.5: Nieuwe groenstructuren binnen plangebied, voorbeelden

3.4 NIEUWE GROENSTRUCTUUR

De nieuwe groenstructuren binnen de planontwikkeling sluiten aan bij de landschappelijke kwaliteiten uit de directe omgeving (zie paragraaf 2.4). De kenmerkende vegetatiesoorten van het Maasdal landschap worden ingezet om de nieuwe uitbreiding op te laten gaan in het landschap en een passende identiteit te geven.

De nieuwe beplanting binnen het gebied kent een variantie in hoogte, gelaagdheid, bloeitijd etc. De aanplant van de woonomgeving met merendeels inheems plantmateriaal én de toevoeging van veel variatie voorziet een natuurinclusieve omgeving voor zowel mens en dier. Binnen deze omgeving wordt lokale biodiversiteit, zoals insecten en vogels, behouden maar ook verbeterd.

Nota bene: binnen de voorgestelde groenstructuren zijn er enkele elementen toegevoegd, verplaatst of uitgebreid op basis van het voorliggende inrichtingsplan. Daarnaast is de uitwerking van fase 1, opgesteld door Mansvelt (d.d. 09-10-2024), gehanteerd voor het opstellen van het groenstructuurplan.

De voorgestelde beplanting zal op de volgende pagina’s uitgelicht worden; bomen, hagen en struwelen en grasruigte.



Afbeelding 3.6: Aanduiding nieuwe bomen



Afbeelding 3.7:
Acer campestre ‘Elsrijk’ - veldesdoorn (CV)



Afbeelding 3.8:
Castanea sativa - tamme kastanje

3.5 BOMEN

De kenmerken van de nieuwe bomen in de stedenbouwkundige ontwikkeling sluiten aan bij het gebruik en karakter van deze locatie. Voor de nieuwe laanstructuur aan de Pastoor Rosierstraat is juist gekozen voor boomsoorten met een minimale vruchtvorming wat geen hinder vormt voor geparkeerde auto’s. Deze laanbomen zorgen voor een uitbundige herfstverkleuring.

In de oostelijke, parkachtige structuur worden inheemse bomen toegepast, zoals lindes en zwarte els etc. De inheemse bomen zorgen voor een compact bladerdek en een verticale gelaagdheid. Naast deze inheemse bomen worden er ook vruchtbomen toegepast, namelijk een tamme kastanje, boomhazelaar en walnotenboom. Dit is ter verwijzing naar de voormalige hoogstamboomgaard die hier op deze locatie aanwezig was.

Het sortiment bestaat uit een zevental soorten, namelijk:

- Juglans regia, hoogstam 20-25 cm
- Alnus glutinosa, hoogtsam 20-25 cm
- Carpinus betulus ‘Frans Fontaine’, hoogstam 20-25 cm
- Tilia platyphyllos, hoogstam 20-25 cm
- Castanea sativa, hoogstam 20-25 cm
- Corylus colurna, hoogstam 20-25 cm
- Acer campestre ‘Elsrijk’, hoogstam 20-25 cm



Afbeelding 3.9:
Alnus glutinosa - zwarte els



Afbeelding 3.8:
Corylus colurna - boomhazelaar



Afbeelding 3.11:
Juglans regia - Gewone walnoot



Afbeelding 3.12:
Tilia platyphyllos - zomerlinde



Afbeelding 3.13:
Carpinus betulus ‘Frans Fontaine’ - haagbeuk



Afbeelding 3.14: Aanduiding scheerheggen en struwelen

- Lage scheerheg - Crataegus monogyna & Acer campestre (hoogte 0,6 - 0,8 meter)
- Hoge scheerheg - Crataegus monogyna & Acer campestre (hoogte ca. 1,80 - 2,00 meter)
- Struweel - Crataegus monogyna, Cornus mas, Prunus spinosa & Sambucus nigra (hoogte ca. 5 meter)
- Laag struweel - Crataegus monogyna, Cornus mas, Prunus spinosa & Sambucus nigra (hoogte ca. 1.5 meter aan spoor, 1.8 meter bij erfscheidingen; d.m.v. beheer lager houden)
- Toegevoegde groenstructuren i.v.m. voorliggend inrichtingsplan (Mansvelt (d.d. 09-10-2024))



Afbeelding 3.15: Struweelbeplanting voor inpakken nieuw, privaat perceel



Afbeelding 3.16: Knip- & scheerheg van meidoorn en spaanse aak (lage en hoge erfafscheidingen en hagen rondom parkeerkoffers)



Afbeelding 3.17: Natuurlijke struweelhaag parallel aan spoor (max. hoogte 1,50m)

3.6 HAGEN EN STRUWELEN

De groene Maasheggen zijn kenmerkend voor het Maasdal. In het plangebied zijn de Maasheggen terug te vinden als scheerheggen en struwelen. Nabij de parkeerkoffers en op de perceelsgrenzen worden de scheerheggen toegepast en nabij de spoorlijn en het nieuwe, private perceel worden struwelen toegepast. De landschappelijke scheerheggen bestaan uit twee soorten, namelijk Meidoorn en Spaanse aak. De hoogte van deze heggen zal maximaal 80 cm hoog zijn aan de voorkant van de percelen en rond de parkeerkoffers.
Aan de achterkant van de percelen hebben deze scheerheggen een hoogte van ca. 180 cm.

Het nieuwe, private perceel wordt ingebed door middel van struweel met een hoogte van ca. 1.80-2.00 meter. Nabij de spoorlijn en aan de randen van de wadi wordt ook struweel toegepast. Deze zullen echter een maximale hoogte hebben van 1,50 meter om zo het zicht naar het achterliggende landschap te handhaven. Deze lagere hoogte wordt door middel van een ander beheer gehandhaafd. De soorten die binnen deze struwelen worden gebruikt zijn: gele kornoelje, meidoorn, hazelaar en vlier. De meidoorn en vlier worden dichterbij het centrum van de wadi geplaatst omdat deze beter gedijen bij een hogere (grond)waterstand.

Zowel de lage als hoge hagen zijn van grote waarde, doordat ze nest- & schuilgelegenheid voor insecten, vogels en kleine zoogdieren bieden, een verbindingsroute vormen voor zoogdieren en een bijdrage leveren voor een aantrekkelijk groenbeeld wat aansluit op het omliggend landschap.

Het sortiment voor de scheerhagen bestaat uit:

- Crataegus monogyna - (Eenstijlige meidoorn), 2 jarig haagplantsoen, WG, 0,60/0,80 meter. 11 stuks per m2 (50%)
- Acer campestre - (Spaanse aak), 2 jarig haagplantsoen, WG, 0,60/0,80 meter. 11 stuks per m2 (50%)

Het sortiment voor de struwelen bestaat uit:

- Crataegus monogyna - (Eenstijlige meidoorn), 2 jarig haagplantsoen, WG, 0,60/0,80 meter. 4 stuks per m2 (30%)
- Cornus mas - (Gele kornoelje), 2 jarig haagplantsoen, WG, 0.60/0,80 meter. 4 stuks per m2 (30%)
- Corylus avellana - (Hazelaar), 2 jarig haagplantsoen, WG, 0.60/0,80 meter. 4 stuks per m2 (20%)
- Sambucus nigra - (Vlier), 2 jarig haagplantsoen, WG, 0,60/0,80 meter. 4 stuks per m2 (20%)



Afbeelding 3.18: Aanduiding bloemrijke graslanden



Afbeelding 3.19: Bloemrijke grasland (G1)



Afbeelding 3.20: Bloemrijk wadimengel (W1)



Afbeelding 3.21: Maairanden van minimaal 50 cm

3.7 GRASRUIGTE (ECOLOGISCHE BERMEN EN WADI'S)

Binnen het plangebied wordt bloemrijk grasland als onderbegroeiing toegepast. Er worden twee bloemrijke mengsels toegepast, namelijk een bloemenmengsel voor in de wadi's en een bloemenmengsel voor de overige oppervlaktes. De bloemenmengsels passen met hun bijbehorende vegetatiesoorten binnen het landschappelijk karakter van de aanliggende weides en fungeert als leefgebied voor de lokale fauna. Daarnaast gedijen deze mengsels goed op de aanwezige, lichte ooivaaggronden binnen het plangebied.

De grasruigte wordt op een ecologische manier beheerd. Hierbij staat de flora en fauna centraal, waarbij het beheer gericht is op behoud en verbetering van de ecologie. De grasruigte wordt gefaseerd gemaaid (per vak of locatie) om de ecologie zo min mogelijk te beperken en de variatie te bevorderen. Gefaseerd beheer voorziet in het behoud van schuilgelegenheid en nectarvoorziening voor microfauna. Wadi's en bermen kunnen machinaal gemaaid worden waarbij het maaisel afgevoerd moet worden om de ondergrond niet te verrijken en de biodiversiteit in stand te houden.

Om ervoor te zorgen dat de grasruigte zo min mogelijk als belemmerend wordt ervaren, wordt er parallel aan de padenstructuur een smalle strook (intensief) gemaaid van 0,50 tot 1,00 meter.

Nota bene: ten tijde van droogstand in de wadi's, zullen de wadi's gevuld zijn met gras. Afhankelijk van de waterstand zullen er ter plaatse van de wadi's ook grasruigtes met wildgroei ontstaan.

- Bloemrijke wadimengel - (W1 lichte grond)
- Bloemrijke grasmengsel - G1 Bloemrijk grasland)

3.8 SOORTEN TABEL

In de weergave hieronder is de plant- en boomlijst te vinden van de stedenbouwkundige ontwikkeling in Oost-Maarland. In deze lijst wordt op een overzichtelijke manier de verschillende soorten, specificaties, verdeling en kwaliteitseisen van de nieuwe beplanting weergegeven.

Zoals in de ambities voor de planontwikkeling gesteld, dient de ontwikkeling te passen in het omliggend landschap. Hiertoe zijn als plant- en boomsoorten meerendeels inheemse soorten gekozen.

* = aantallen en m^2 heggen en grasmengsel in nadere uitwerking concept landschapsplan te bepalen

Type	Kleur	subnr./afk.	Botanische naam	Ned. Naam	%	m1	m2	aantal	eenheid	hoev.	Opm.	Hoogte (m)	maat / kwaliteit
Bomen eerste grootte (>15m)		**Tip**	Tilia platyphyllos	Zomerrlinde	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t	n.v.t.	2		25-30m	20-25, hoogstam
		Alg	Alnus glutinosa	Zwarte els	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	5		10-20m	20-25, hoogstam
		Cas	Castanea sativa	Tamme kastanje	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	2		25-30m	20-25, hoogstam
		Coc	Corylus colurna	Boomhazelaar	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	4		15-20m	20-25, hoogstam
Bomen tweede grootte (10-15m)		**AcE**	Acer campestre 'Elsrijk'	veldesdoorn (CV)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t	n.v.t.	7		tot 12m	20-25, hoogstam
		Cab	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Haagbeuk (CV)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	6		tot 10m	20-25, hoogstam
		Jur	Juglans regia	Gewone walnoot	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t	n.v.t.	1	langzame groeier, daarom tweede grootte	tot 15m	20-25, hoogstam
Scheerheggen			Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	50%	n.v.t.	*	11	m2	*			60/80cm, WG
			Acer campestre	Spaanse aak	50%	n.v.t.	*	11	m2	*			60/80cm, WG
Struweelheggen			Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	30%	n.v.t.	*	4	m2	*			60/80cm, WG
			Cornus mas	Gele kornoelje	30%	n.v.t.	*	4	m2	*			60/80cm, WG
			Corylus avellana	Hazelaar	20%	n.v.t.	*	4	m2	*			60/80cm, WG
			Sambucus nigra	Vlier	20%	n.v.t.	*	4	m2	*			60/80cm, WG
Bloemrijk grasmengsel		**G1**	G1 Bloemrijk grasland voor lichte, zanderige en lemige gronden.		100%	n.v.t.	*	1,5	gr/m2	*	gram	0,3-1,2m	
Bloemrijk grasland in wadi		**W1**	W1 Wadi mengsel voor lichte grond		100%	n.v.t.	*	1,5	gr/m2	*	gram	0,4-1,0 m	



Afbeelding 3.22: Aanduiding rustieke materialen



Afbeelding 3.23: Intensief gemaaide paden rondom wadi's



Afbeelding 3.24: Trottoirverharding
die aansluit bij bestaande inrichting
Pastoor Rosierstraat



Afbeelding 3.25: Rijbaan en parkeervakken
Pastoor Rosierstraat van elementenverharding



Afbeelding 3.27: Esthetische, betonnen
verharding nieuwe woonstraat

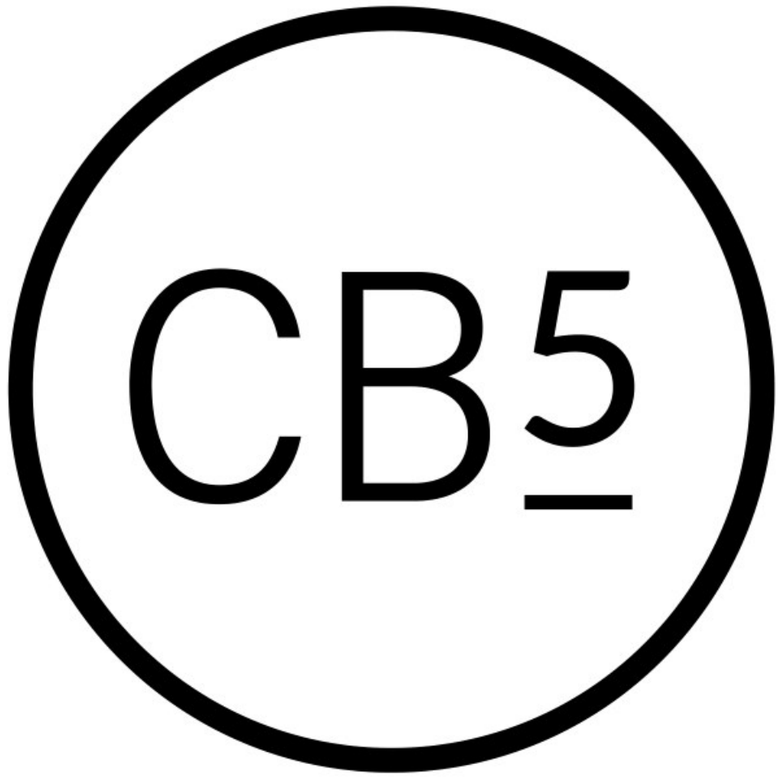
3.9 RUSTIEKE MATERIALEN

Binnen de nieuwe planontwikkeling worden de trottoirs parallel aan de gevel en de inritten aan de Pastoor Rosierstraat voorzien van betontegels. De rijbaan en parkeerplaatsen worden uitgevoerd met grijze betonstraatstenen. Door deze materialen sluit de nieuwe ontwikkeling aan op de huidige materialsering in het gebied waaronder de overzijde van de straat. Alternatief zou er gekozen kunnen worden voor grasbetontegels in de parkeervakken.

In het oosten wordt het struinpad gecreëerd door middel van een intensief gemaaid pad voor een overgang naar het aanliggende landschap.

Aan de nieuwe woonstraat in de ontwikkeling wordt er gekozen voor hogere kwaliteit betonstraatsteen. Als fase 2 eventueel gerealiseerd wordt, kan op deze esthetische verharding aangesloten worden en zal de gehele ontwikkeling een eigen kwalitatieve uitstraling krijgen.

- Betonnen elementen verharding (BSS)
- Betontegels
- Esthetische, betonnen verharding
- Wandelpad met intensief gemaaid gras



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl