

GEMEENTE VALKENBURG

Toelichting landschappelijke inpassing

Hekerbeekweg 84 Valkenburg a/d Geul



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Planlocatie.....	2
1.3. Leeswijzer	2
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	3
2.1. Context planlocatie.....	3
2.2. Kernkwaliteiten Zuid Limburgs landschap.....	4
Afwisseling van open en besloten	4
Het groene karakter	4
Reliëf	5
Cultuurhistorisch erfgoed	6
2.3. Planlocatie.....	7
2.4. Planvoornemen	8
3. LANDSCHAPSBELEID	9
3.1. Intergemeentelijke structuurvisie.....	9
3.2. Toepassing gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM)	10
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	12
4.1. Planconcept.....	12
4.2. Landschapsplan	12
Inpassing straatzijde	13
Inpassing weiden	14
4.3. Aanvullende maatregelen t.b.v. ruimtelijke kwaliteit	15
4.4. Overzicht toe te passen beplanting.....	16
4.5. Waterberging.....	16

Bijlage: tekening landschappelijke inpassing

1. INLEIDING

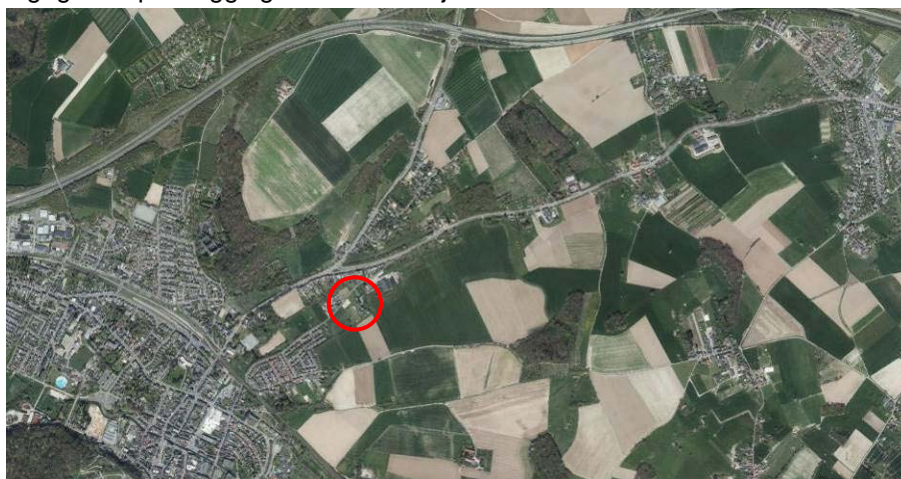
1.1. Aanleiding

Aan de Hekerbeekweg 84 te Valkenburg ligt een kleinschalig agrarisch bedrijf met een klein veebestand en circa 15 hectare landbouwgrond. Om het bedrijf toekomstbestendig te maken is het noodzakelijk om de huidige bedrijfsactiviteiten te verbreden. Het voornemen is daarom om naast de agrarische activiteiten een kinderspeelboerderij te realiseren. Het doel hiervan is om kinderen weer in contact te laten komen met het boerderijleven en het bijhorende kleinvee. Om dit mogelijk te maken worden diverse wijzigingen aangebracht aan het erf en het gebruik van de bebouwing.

In voorliggend landschapsplan wordt de ruimtelijke context beschreven en worden de maatregelen toegelicht die als doel hebben om de locatie op een passende wijze in te bedden in het omliggend landschap. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de noodzakelijke landschappelijke inpassing en de extra bijdrage aan ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten ter plaatse.

1.2. Planlocatie

De planlocatie ligt in het agrarisch buitengebied, nabij de dorpsrand van Valkenburg. De Hekerbeekweg loopt van de kern van Valkenburg tot aan de doorgaande weg naar Klimmen. In navolgend hoofdstuk wordt verder ingegaan op de ligging en de ruimtelijke context.



Ligging planlocatie (pdok.nl)

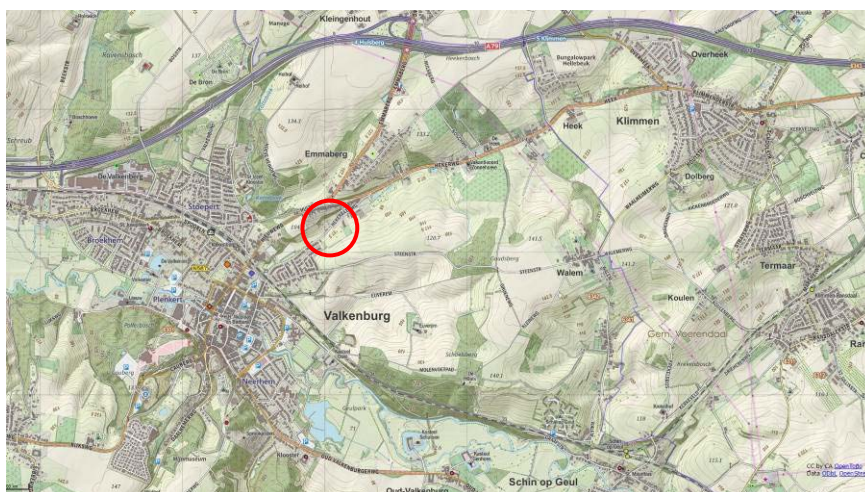
1.3. Leeswijzer

Hierna wordt het landschapsplan voor de planlocatie toegelicht. Allereerst wordt de ruimtelijke context beschreven en wordt het planvoornemen toegelicht. Hierna volgt het planconcept en het landschapsplan, dat toegelicht wordt in woord en beeld. Ten slotte volgen de maatregelen voor de kwaliteitsbijdrage.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context planlocatie

De planlocatie ligt aan de dorpsrand van Valkenburg. Deze wordt ontsloten via de Hekerbeekweg, een bebouwinglint dat van de kern tot aan de Hekerweg in het buitengebied loopt. De weg vormt daarmee een gebiedseigen en karakteristieke oudere route, zoals die in het Zuid-Limburgse buitengebied meer voorkomen. Daar waar geleidelijke verdichting met agrarische- en woonbebouwing is ontstaan, is stedenbouwkundig sprake van lintvorming. Dit zijn bebouwingslinten die langs oude landwegen zijn gegroeid. De Hekerbeekweg is een uitloper van een bebouwingslint in de kern, waarbij ter hoogte van de planlocatie sprake is van een lagere bebouwingsdichtheid met agrarische bedrijven en een woonwagenlocatie.

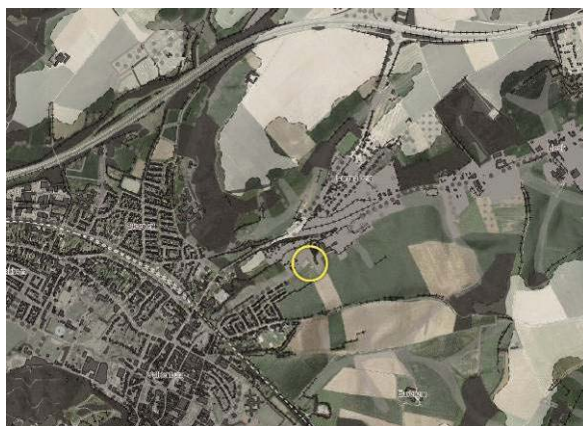


Ligging planlocatie op de topografische kaart (opentopo.nl)

Ten noorden van de planlocatie loopt de Nieuweweg die even verderop aansluit op de Emmaberg en de Hekerweg. De Nieuweweg ligt op de heuvelrug en daardoor ligt deze hoger dan de planlocatie. De bebouwing aan de Nieuweweg is daardoor eveneens hoger gelegen en ligt nadrukkelijk in het zicht, gezien vanaf de planlocatie. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan het agrarisch buitengebied met akker- en weidepercelen. De glooiing van het landschap en de aanwezige landschapselementen zijn typerend voor het Zuid Limburgse heuvellandschap.

2.2. Kernkwaliteiten Zuid Limburgs landschap

Dit omliggende karakteristieke landschap is uniek en waardevol en derhalve het beschermen en behouden meer dan waard. Om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap kaders te bieden, is het 'Handvat kernkwaliteiten nationaal landschap Zuid-Limburg' opgesteld. Dit biedt een handreiking voor initiatiefnemers van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen om antwoord te geven op de motiveringsvraag van de landschappelijke kernkwaliteiten en de Omgevingsverordening Limburg 2014. Hierin wordt de initiatiefnemer gevraagd een beschrijving te geven van de kernkwaliteiten ter plaatse, en op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor behoud en ontwikkeling van de aanwezige kernkwaliteiten en hoe eventuele negatieve effecten worden gecompenseerd. De aanwezige kernkwaliteiten op en rondom de planlocatie worden hierna toegelicht.



Kaart open-besloten

Afwisseling van open en besloten

De dorpsrand kent een meer besloten karakter dan de omliggende agrarische percelen door de aanwezigheid van (hoogstam) boomgaarden, (solitaire) bebouwing en diverse landschapselementen zoals hagen en boomgroepen. Het plangebied ligt nabij de dorpsrand en kent eveneens een meer besloten ligging door de aanwezigheid van hierboven genoemde aspecten. Desondanks is de planlocatie vanuit diverse standpunten in de omgeving zichtbaar vooral omdat de locatie op een helling ligt die vanaf de lagergelegen Hekerbeekweg goed zichtbaar is. Bij de planontwikkeling is het van belang dat er een landschappelijk en ruimtelijk passende inbedding wordt gekozen zonder dat de planlocatie volledig aan het zicht wordt onttrokken.

Het groene karakter

Het groene karakter van het nationaal landschap Zuid-Limburg vormt een belangrijk aspect van het heuvellandschap. De hellingbossen en de agrarische gronden op de vlakkere gedeeltes vormen tezamen

kenmerkende afwisselingen in het landschap. Opgaande beplanting is voornamelijk rondom de kernen te vinden, waar bodemkundig gezien de grond voor akkerbouw minder geschikt is.



Kaart groene karakter

Ook de planlocatie is reeds beplant met diverse solitaire bomen, geschoren hagen op de perceelsgrenzen en een hoogstam kersenbomengaard. Dit zijn allen gebiedseigen elementen die bijdragen aan het landschapsbeeld. Dit pleit voor een voortzetting van deze traditie wat betekent dat de bedrijfsactiviteiten deels aan het zicht onttrokken zullen worden door de toevoeging van beplanting en dat vooral ook de recreatieve gebruiksruimte wordt aangekleed in een waardevol landschap dat doorloopt tot in het erf. Vanzelfsprekend dient hierbij uitsluitend gewerkt te worden met streekeigen beplantingssoorten.



Kaart reliëf

Reliëf

Het Geuldal wordt gekenmerkt door het netwerk van dalen, die insnijden in het plateau. Het gevolg is dat het landschap een glooiend, of zelfs een heuvelachtig karakter heeft. De planlocatie ligt in een dal met aan de landschapszijde een relatief steile helling. Dit gegeven kan worden benut en landschappelijk worden versterkt door hagen aan te planten die het reliëf volgen en bomen aan te planten in lagere dichtheid, zodat langere

doorzichten en zicht op het reliëf behouden blijven. De helling kan bijdragen aan de inbedding van de boerderij en bijbehorende speelvoorzieningen doordat boomkronen zorgen voor een gelaagde inpassingen en het reliëf volgen. Een in het dal geplaatste boom schermt met de boomkroon gedeeltelijk een hoger gelegen gedeelte af en laat daar omheen ook doorzichten open. Op deze wijze wordt de landschappelijke en groene inrichting versterkt zonder het terrein volledig 'weg te stoppen'.

Cultuurhistorisch erfgoed

De bebouwing van de planlocatie bevat geen bijzondere cultuurhistorische waarde, aangezien het relatief jonge bebouwing betreft. In de nabijheid van de locatie treft men waardevol erfgoed in de kern van Valkenburg en in de historische linten. Nabij de planlocatie staan grondgebonden en gestapelde woningen. Tegenover de locatie ligt een klein woonwagencuster en een flat. Van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de directe omgeving is derhalve geen sprake. De cultuurhistorische waarde op locatie is wel deels gelegen in de ensemblewaarde, waarbij een agrarisch erf van woning en bedrijfsgebouwen vanuit de historie kenmerkende elementen heeft, zoals hagen en singels op de erfrand en een fraaie, oude hoogstam kersenboomgaard aan de achterzijde.



Kaart cultuurhistorisch erfgoed

2.3. Planlocatie

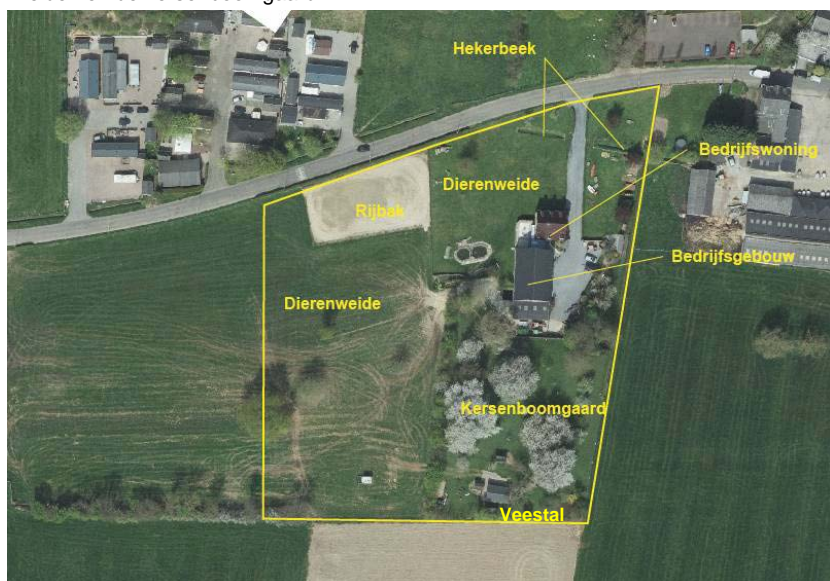
De planlocatie bestaat uit een agrarisch erf met bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. Vanaf de Hekerbeekweg leidt een halfverharde toerit naar een erf met bedrijfswoning, opslag en een schuur met stallen op het achtererf. Heuvelopwaarts ligt een boomgaard met hoogstam kersenbomen en een dierenweide met stal. Aan de zuidwestzijde ligt eveneens een kleine dierenweide waarin kleinvee rondloopt. Tevens ligt aan deze zijde een rijbak voor paarden. De overige gedeelten van de planlocatie bestaan uit weiden met enkele solitaire bomen.



Het erf en de oostelijke rand van de boomgaard



Weiden en de kersenboomgaard.



Huidige situatie planlocatie

2.4. Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de toevoeging van een bedrijfsloods en een verbreding van de bedrijfsactiviteiten. Het bedrijfsgebouw voor agrarische doeleinden past binnen het bestaande bouwvlak en de bestemmingsplanbepalingen en hoeft niet landschappelijk gecompenseerd te worden.

Naast de huidige agrarische activiteiten, akkerbouw en het houden van paarden en kleinvee, wordt het bedrijf getransformeerd naar een kinderspeelboerderij. Hiervoor worden in de bestaande loods diverse speelvoorzieningen en ruimten voor kleine dieren gerealiseerd. Op het buitenterrein worden eveneens dieren gehouden en worden speelvoorzieningen (toestellen maar ook informeel ingerichte speelmogelijkheden en een skelterbaan) aangelegd evenals de benodigde parkeerruimte. Dit alles vraagt om een goede landschappelijke inbedding, te meer vanwege de ligging is het waardevolle cultuurlandschap van Zuid Limburg. Bovendien is de beleving van landschap en groen, van seizoenen, fruitbomen en andere elementen die bij het agrarisch bedrijf horen, onderdeel van het bedrijfsconcept. De speelboerderij is niet alleen gericht op spelen in een traditionele speeltuin, maar ook op het laten proeven, ruiken, voelen en beleven van de plek. Een goed landschappelijk casco op en rond het erf draagt hier sterk aan bij.

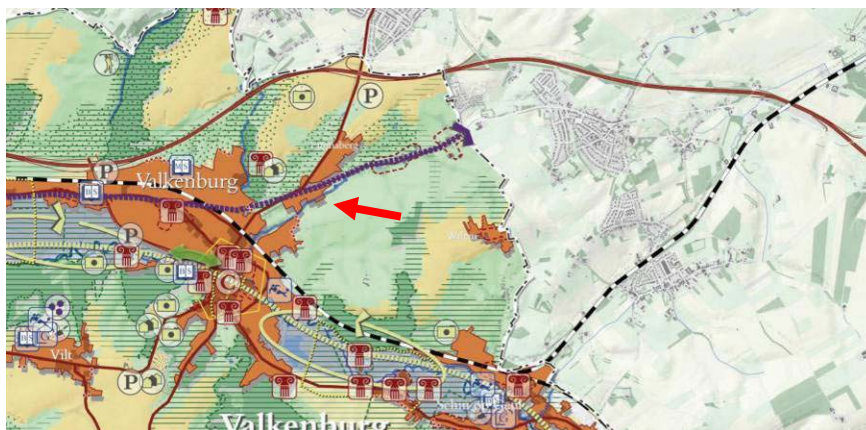


Overzicht van de voorgenomen activiteiten.

3. LANDSCHAPSBELEID

3.1. Intergemeentelijke structuurvisie

De gemeente Valkenburg aan de Geul beschikt, samen met de gemeenten Gulpen-Wittem en Vaals, over een gemeentelijke structuurvisie voor haar grondgebied. In deze structuurvisie worden de strategische keuzes met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeentegrens voor de lange termijn (15 jaar) vastgelegd.



Uitsnede visiekaart Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Volgens de visiekaart behoort het plangebied tot het type 'steile hellingen en droogdalen'. Veelal betreft het hier de steilere hellingen, die vanwege de geringere gebruiksmogelijkheden deels bebost zijn of waar het grondgebruik vooral weidebouw is met kleine landschapselementen. Vanwege de steilte van de hellingen komt bebouwing hier vanouds veel minder of niet voor, tenzij uit strategische overwegingen, meestal op de overgangen naar de plateaus.

Het toekomstbeeld voor deze zone is gericht op behoud en versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden, in combinatie met een duurzame extensieve landbouw. In deze zone worden vanwege de fysieke gesteldheid en de aanwezige waarden in principe weinig of geen mogelijkheden gezien voor nieuwe bebouwing. Uitbreiding van bestaande bebouwing zou wel moeten kunnen, zij het onder voorwaarden. In deze zone zal indien er toch met bebouwing kan worden ingestemd, altijd gezocht dienen te worden naar maatwerk op het gebied van de bebouwing zelf, maar ook op het gebied van de landschappelijke inpassing (o.a. (deels) ingraven in de helling).

Op onderhavige locatie wordt de toe te voegen agrarische loods binnen het bestaande bouwvlak geplaatst en worden uitsluitend parkeerplaatsen en speelelementen (geen gebouwen zijnde) deels buiten het bouwvlak voorzien. Dit alles ten behoeve van de verbreding van het recreatief aanbod, wat in overeenstemming is met de visie.

3.2. Toepassing gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM)

De beoogde locatie van een ruimtelijke ontwikkeling en de functie en de verschijningsvorm van deze ontwikkeling zijn bepalend voor de vraag of het gemeentelijk kwaliteitsmenu kan/moet worden toegepast. Dat zijn de gebieden die liggen buiten de rode contouren die door de provincie getrokken zijn rondom alle kernen. Voor de 3 gemeenten betekent dit dat het LKM van toepassing is op het gehele plangebied van de structuurvisie met uitsluiting van de gebieden binnen de rode contour. Dit is daarmee ook het gebied van het GKM.

Onderhavig planvoornemen vindt deels plaats binnen het bestaande bouwvlak van een agrarisch bedrijf. Dit betekent dat er een goede ruimtelijke- en landschappelijke inpassing gerealiseerd moet worden. Voor het gedeelte dat buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd, geldt dat een aanvullende kwaliteitsbijdrage geleverd moet worden. Het voornemen past binnen de categorie 'gebiedseigen recreatie en toerisme'. De oppervlakten voor verharding en bebouwing buiten het bouwvlak dienen met een factor 5 te worden gecompenseerd door de toevoeging van landschappelijke kwaliteit.



Als gevolg van de toevoeging van 1.160m² (semi-)verharding voor de parkeerplaats aan de noordzijde en de twee semi-verharde skelterbanen, dient een compensatie van minimaal 5.800m² gerealiseerd te worden. Voor onderhavige locatie is gekozen om de tegenprestatie te leveren middels een investering in de landschappelijke kwaliteit op het terrein zelf en aansluitend het terrein.

Aan de zuidzijde wordt op een perceel van 5.800m² een bomenweide aangelegd. De bomenweide bestaat uit streekeigen loofbomen met bestaande en aan te planten bomen. Als ondergroei wordt een bloemrijk grasmengsel ingezaaid.

Aanvullend zal een extra kwaliteitsimpuls worden gegeven door de bestaande hoogstam kersenbomen zo lang als mogelijk te behouden, die juist door hun ouderdom de landschappelijke waarde sterk bepalen (maar minder waarde hebben voor wat betreft de fruitproductie).

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

4.1. Planconcept

Het landschapsplan heeft als doel om de planlocatie te voorzien van een passende inbedding door het toevoegen van beplanting daar waar dat nodig wordt geacht. Hierbij speelt het bestaande en vaak reeds volwassen groen een grote rol. Het is daarom van belang dat ook deze benoemd en aangemerkt worden als te behouden beplanting.

Het planconcept gaat uit van het toevoegen van verspreid staande solitaire bomen, waarbij doorzichten tussen de boomkronen behouden blijven. Het is namelijk niet wenselijk om het terrein volledig dicht te beplanten; het erf maakt deel uit van het landschap en mag derhalve gezien worden. Tevens zullen bij volledige dichte beplanting de kernkwaliteiten ter plaatse deels verhuld worden, zoals het aanwezige reliëf en de karakteristieke landschapselementen zoals de hoogstam fruitboomgaard achter op het erf. Ten slotte vraagt de recreatieve functie om een zichtbare entree aan de weg zodat de locatie herkenbaar is voor bezoekers en dat bezoekers vanaf het erf ook het omringende landschap kunnen beleven.

4.2. Landschapsplan

De basis voor de landschappelijke inpassing is het behoud en het beheer van het karakteristiek en gebiedseigen groen. Het groen speelt namelijk een grote rol omdat veel aanwezig groen reeds een volwassen omvang heeft. Aanvullend dient er beplanting te worden toegevoegd waar dit nodig is voor een goede inpassing. Er wordt uitsluitend gewerkt met gebiedseigen soorten en daar waar mogelijk worden bestaande planstructuren (en plantsoorten) doorgezet. Hierna worden de voorgenomen maatregelen toegelicht.



Tekening landschappelijke inpassing (zie bijlage voor een groter exemplaar)



Inpassing straatzijde

De planlocatie is vanzelfsprekend het beste zichtbaar vanaf de Hekerbeekweg aan de voorzijde. Om te komen tot een passend aanzicht en een nette entree, wordt de perceelsgrens voorzien van een lage geschoren haag, zodat de erfgrans landschappelijk gemarkeerd wordt en het spelterrein wordt afgeschermd met een passend element, terwijl op ooghoogte vrij zicht blijft behouden. Voor een groot gedeelte staat er reeds een geschoren haag, waardoor deze alleen hoeft te worden aangevuld op de stukken waar nog geen haag staat. De parkeerplaats wordt eveneens ingebed met geschoren hagen, zodat geparkeerde auto's deels aan het zicht worden onttrokken.

Op het gedeelte van de huidige dierenweide staan enkele solitaire bomen. Deze bestaan uit o.a. pruimen, kastanjes en eiken en passen daarmee in het landschap. Bovendien hebben deze een educatieve en speelfunctie (beleving seizoenen, vruchtdragend etc). Langs de perceelsrand worden eveneens bomen aangeplant.

De boomkronen dragen bij aan een groen aanzicht van het terrein, zonder dat het overzicht over de dierenweide, de skelterbaan en de rijbak verloren gaat. Onder de bomen ontstaan vanzelfsprekende plekken om een bankje te plaatsen of te kunnen spelen. Het behouden van overzicht is van belang voor de activiteiten, zodat ouders hun kinderen in de gaten kunnen houden. Ruimtelijk zal tevens een versterking ontstaan doordat hagen beeldbepalend worden als terreinafbakeringen, daar waar in de huidige situatie, met name rond de entree, het beeld nog wordt bepaald door hekwerken die de dierenweiden afschermen (zie onderste beeld hierna).

Inpassing weiden

Aan de oostzijde van de planlocatie staat reeds een geschoren ligusterhaag op de perceelsgrens. Aan de achterzijde is dit voor een landschappelijke inpassing onnodig omdat hier het erf met beeldbepalende hoogstamboomgaard overgaat in de aangrenzende weidepercelen. Tevens staan hier reeds enkele bomen zoals eiken die de grens markeren. Aan de westzijde wordt de locatie ingebed middels een geschoren haag over de gehele diepte van het perceel. De haag mag ten hoogste 1.20 meter hoog worden om de locatie zichtbaar te houden vanuit de omgeving. De haag volgt het reliëf en accentueert daarmee de hoogteverschillen.



Aanvullen geschoren haag voorzijde



Bestaande haag oostelijke perceelsgrens

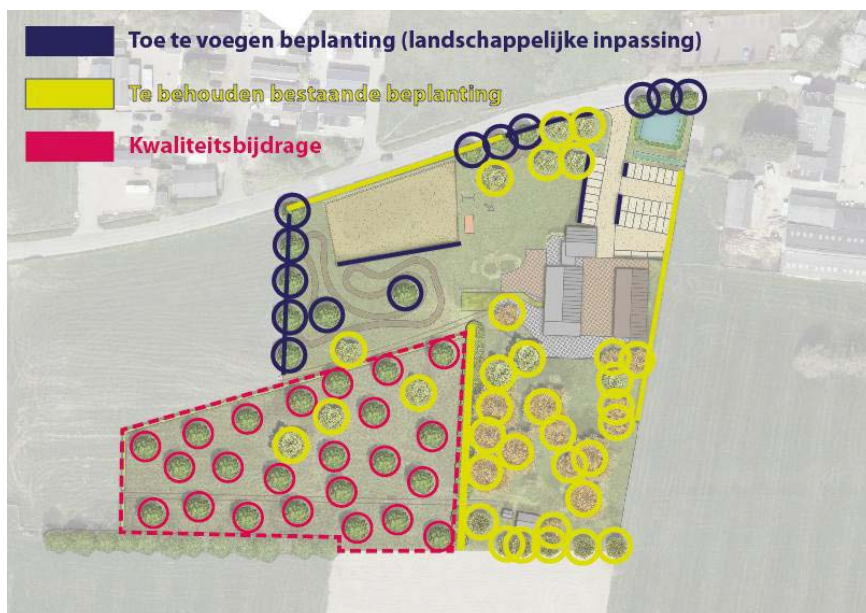
4.3. Aanvullende maatregelen t.b.v. ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied dienen gepaard te gaan met investeringen in landschappelijke kwaliteit. Op onderhavige locatie wordt de bestemming gewijzigd en komt de verharding van de parkeerplaats en wellicht enkele paden op het terrein buiten het bouwvlak te liggen. Voor deze wijzigingen van het bestemmingsplan dient een tegenprestatie te worden geleverd. Deze tegenprestatie bestaat uit het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit aan het bestaande landschap, bijvoorbeeld in de vorm van het toevoegen van extra beplanting.

In onderhavig plan is gekozen om extra te investeren in het landschap door de aanplant van een bomenweide, die ook uitsluitend een zeer extensief agrarisch en recreatief gebruik zal hebben. Op het gedeelte naast de huidige hoogstam boomgaard worden bomen aangeplant in een gestrooid plantverband. De bomen (soorten van eerste en tweede grootte, die uitgroeien tot boven 10 meter hoogte) zorgen voor een verdichting van het groen aan de dorpsrand van Valkenburg, zonder dat ter plaatse van het erf de doorzichten verloren gaan. Door regelmatig opkronen zal namelijk het zicht op ooghoogte behouden blijven. De aanplant van bomen past bij de karakteristieken van de dorpsranden, die veelal dichter zijn dan het omliggend agrarisch gebied. Door de bomen op te kronen kan daaronder extensief weidebeheer en begrazingsbeheer worden gevoerd. Ter verdere versterking van dit element, wordt de bomenweide omzoomd met dezelfde hagen als aan de terreinrand. Hierdoor ontstaat ook een vanzelfsprekende zonering op het terrein en blijft het recreatieve gebruik vooral; geconcentreerd rond het bestaande erf.

Om de verschillende percelen praktisch toegankelijk te houden en om de bezoekers te laten zien welke beperkingen het relief stelt aan het agrarisch gebruik, worden binnen het plangebied twee karrensporen gerealiseerd, vanaf het agrarische erf naar de weiden ten westen van de planlocatie. Dit omdat het niet mogelijk is om met een tractor loodrecht of al te zeer schuin op de hoogtelijnen te rijden. De karrensporen geven meteen een interne landelijk aandoende ontsluiting en worden voorzien halverwege het erf en aan de bovenzijde. Daartoe worden de hagen onderbroken en van passende poorten voorzien.





Overzicht: bestaand (te behouden) groen, maatregelen basis inpassing en aanvullende maatregelen.

4.4. Overzicht toe te passen beplanting

Geschoren hagen: totaal circa. 311m haag

Toe te passen haag:

- Limburgse haag (wegzijde) ca.30m
- Limburgse haag (overige gedeelten) tot. ca. 281m

Limburgse haag (50% Meidoorn, 10% Liguster, 10% Haagbeuk, 20% Veldesdoorn, 10% Hulst)

Te planten bomen: totaal 35st.

- Langs perceelsgrenzen: zomereik;
- Bomenweide/dierenweide: noot.
- Plantmaat bomen 10-12

4.5. Waterberging

Op het laagste punt van het perceel wordt, nabij de beek, een waterberging gerealiseerd. Dit betreft het gedeelte aan de noordzijde, grenzend aan de entree. Voor de locatie dient rekening te worden gehouden met een berging van 2x een normbui van 35mm, wat neerkomt op 70mm totaal.

De oppervlakte voor de waterberging (parkeerplaats en terras) heeft een oppervlak van 748m². Dit betekent dat op piekmomenten 53m³ water geborgen moet kunnen worden. De berging heeft een oppervlak van 108m² wat betekent dat bij een diepte van minimaal 0.5 meter hieraan wordt voldaan.

Op basis van de beschikbare gebiedsgegevens is het voldoende aannemelijk dat een dergelijke berging aangelegd kan worden, met een geknepen uitstroom en overloop naar de beek.

4.6. Materialisering

De toe te passen speeltoestellen en meubilering (picknickbanken e.d.) dienen te passen bij het natuurlijke, agrarische karakter van het perceel. Van belang is dat felle, niet-natuurlijke tinten zoveel mogelijk worden vermeden en dat de objecten in basis van hout zijn. Hierna volgen referentieafbeeldingen van de beoogde materialisering.





Aanvullen haag
Limburgse haag

Bestaande haag
Meidoorn

Bestaande speeltoestellen

Aanplant haag

Bestaande rijbak

Aanplant bomen
Eiken

Aanvullen haag
Limburgse haag

Te realiseren skelterbanen

Bestaande kavelpaden

Aanplant bomenweide

Bestaande groensingel

Bestaande bomen voorzijde
1. Paardenkastanje
2. Walnoot
3. Sier kastanje
4. Pruim
5. Pruim

Aanplant bomen
Eiken

Aan te leggen waterberging
(laagste punt) met overloop naar Hekerbeek

Realiseren parkeerterrein omzoomd met geschoren hagen
Limburgse haag

Aanleg terrassen

Te realiseren bebouwing

Bestaande haag
Liguster

Bestaande boomgaard
Kersen

Bestaande groensingel
Div. soorten struweel

Bestaande bomen perceelsgrens
Kronkelwilgen

Bestaande bomen achterzijde
1. Eik
2. Moeroseik
3. Paardenkastanje
4. Walnoot
5. Beuk
6. Beuk
7. Moeroseik

