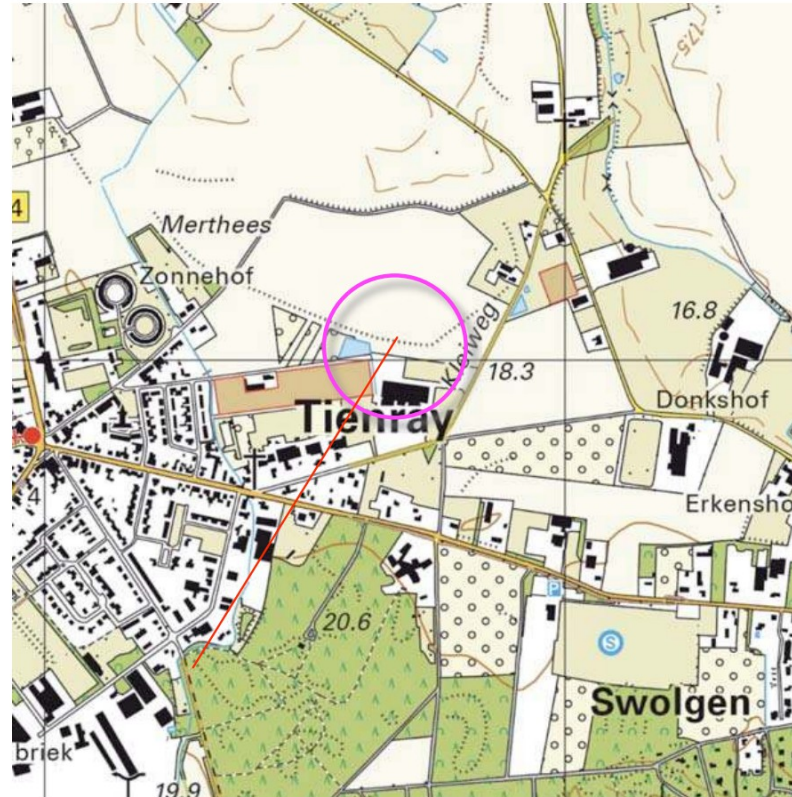


**LIGGING**

Het plangebied is gelegen aan de oostkant van de kern Tienray. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



**plangebied**



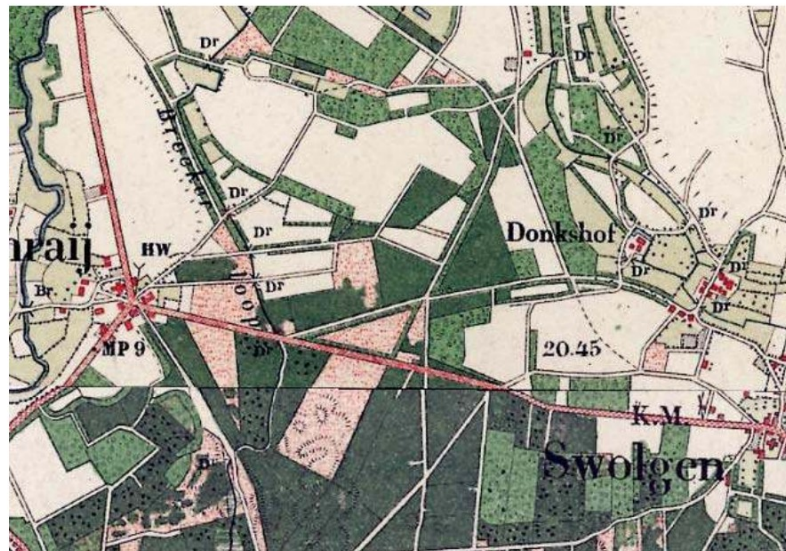
**plangebied**

**HISTORIE EN CONTEXT 1895**

In 1895 werd het plangebied grotendeels als heide en bos gekarteerd. Aan de noordkant bevond zich een veldweg en een perceel met bouwland. In de eerste decennia van de 20ste eeuw werden het plangebied en zijn context ontgonnen. In 1936 werd het plangebied als bouwland gekarteerd. De landschappelijke context is te kenschetsen als bouwland in een jongere ontginning. Kenmerkend voor erven in dit landschap is het voorkomen van;

- a) leibomen, hagen, solitaire bomen en boomgaardjes nabij de gebouwen,
- b) bomenrijen en groensingels aan de veldkanten.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



**uitsnede topkaart 1895**



**Topkaart 1895; plangebied werd gekarteerd als heide, bos, veldweg en bouwland**

**RUIMTELIJK KADER**

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- a) de bebouwing en beplanting van de erven aan de rand van de kern Tienray en langs de Molenweg tussen Tienray en Swolgen,
- b) de bomenrijen langs de ten noorden gelegen weg Hogenbos,
- c) de ten noordwesten gelegen tuinbouwkas,
- d) de bomenrij in de berm van de Donkerhofsteeg,
- e) beplanting en bebouwing op de ten noordoosten en oosten gelegen buurerven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

**a) bebouwing en opgaande beplanting op erven in Tienray en aan de Molenweg      b) bomenrij langs Hogenbos**



**c) tuinbouwkas      d) bomenrij Donkerhofsteeg      e) bebouwing en beplanting op buurerven**

**RUIMTELIJKE BELEVING**

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken in de beleving;

- a) uit de nabijheid vanaf de aangrenzend gelegen wegen, de Donkerhofsteeg en de Kleiweg,
- b) in de benadering over de ten oosten gelegen delen van de Donkerhofsteeg en vanaf de ten oosten gelegen Donkstraat,
- c) over enige afstand vanaf de ten noorden gelegen zandweg (Mertheseveldweg) en Hogenbosweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.

**c) Mertheseveldweg en Hogenbosweg**



**a) vanaf de Donkerhofsteeg / Kleiweg**

**b) Donkerhofsteeg en Donkstraat**

**3D DONKERHOFSTEEG - KLEIWEG**

1) Komend uit het westen is na de passage van het buurerf een zicht op de zuidkant mogelijk; de goed vormgegeven bedrijfsgebouwen tonen geleding, maat en schaal, worden hierdoor goed opgenomen in de context.

2+3) Vanaf de hoek waar de Donkerhofsteeg en de Kleiweg bijelkaar komen is een zicht op de zuidkant en de oostkant mogelijk. De bedrijfsgebouwen tonen zich in een groen kader bestaande uit klimophagen en bomenrijen.

4) Komend uit het noorden is een zicht op de oostkant en noordkant mogelijk; de noordkant van het bedrijfsgebouw toont zich kaal aan de passant, de oostkant toont zich in relatie tot een bomenrij. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



**standplaats fotograaf**



**1) De bedrijfsgebouwen zijn fors maar tonen aan de zuidkant veel geleding, maat en schaal.**



**2+3) Vanaf de hoek Donkerhofsteeg / Kleiweg is een zicht op de zuidkant en oostkant mogelijk; de bedrijfs-**



**gebouwen tonen zich in een groen kader bestaande uit klimophagen en bomenrijen.**



**4) Komend uit het noorden; zicht op de noordkant en oostkant. Het bedrijfsgebouw is beeldbepalend.**

**3D DONKERHOFSTEEG / DONKSTRAAT  
MERTHESEVELDWEG / HOGEWEG**

1+2) Vanaf de ten oosten gelegen Donkstraat en de ten oosten gelegen delen van de Donkerhofsteeg is een zicht op de oostkant mogelijk. De bedrijfsgebouwen tonen zich door de geleding en kleurstelling als een passend onderdeel van de context en worden opgenomen in de horizon.

3+4) Vanaf de ten noorden gelegen veldweg en de Hogeweg is een zicht op de noordkant mogelijk; het lichte dak resulteert in een wat nadrukkelijker presentie van het bedrijfsgebouw. Het toont zich in relatie tot de horizon maar wordt niet in de horizon opgenomen. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



**standplaats fotograaf**

**conclusie**

De zuidkant en de oostkant worden uit de nabijheid waargenomen tijdens de passage, de noordkant en oostkant over enige afstand en in de benadering. In de beleving uit de nabijheid worden de gebouwen in relatie tot een groen kader waargenomen. Aan de noordkant mist een groen kader; het bedrijfsgebouw toont zich hierdoor wat nadrukkelijker, wordt geen deel van de horizon. Realiseren van een groen kader is wenselijk.



**1+2) Zicht op de oostkant van het plangebied; de bedrijfsgebouwen tonen zich door geleding en kleurstelling...**



**.. als passend onderdeel van de context. De bedrijfsgebouwen worden opgenomen in de horizon.**



**3+4) Zicht op de noordkant; het licht grijs dak van de bedrijfsgebouwen resulteert in een wat nadrukkelijker..**



**.. presentie van het gebouw. Het toont zich in relatie tot de horizon maar wordt niet in de horizon opgenomen.**

**SITUATIE - KADASTRAAL - 1:1000**

Het plangebied omvat de percelen 1120 en 1121, gelegen in de sectie H van de kadastrale gemeente Meerlo. Het ten westen gelegen perceel 706 is in gebruik maar betreft eigendom van derden.



**perceel 706**



**plangebied: perceel 1120 en 1121**

**BEBOUWING**

De bebouwing in het plangebied bestaat uit het navolgende;

- a) een bedrijfsgebouw met stallen, rijhal, kantoor, kantine en huisvesting van medewerkers,
- b) een stapmolen,
- c) de bedrijfswoning.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



**bedrijfswoning**



## ONTSluitING EN ZONERING

Het plangebied wordt ontsloten via een ingang aan de Donkerhofsteeg en een ingang aan de Kleiweg. De omgeving van het bedrijfsgebouw is verhard. Het gebied ten noordwesten van het bedrijfsgebouw wordt benut voor het opstellen of stallen van voertuigen en trailers. Ten westen van het bedrijfsgebouw bevindt zich een vaste mestopslag.

### **infiltratiesloot**

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater wordt opgevangen en infiltreert in een aan de noordoostkant gelegen infiltratiesloot.

### **tuin**

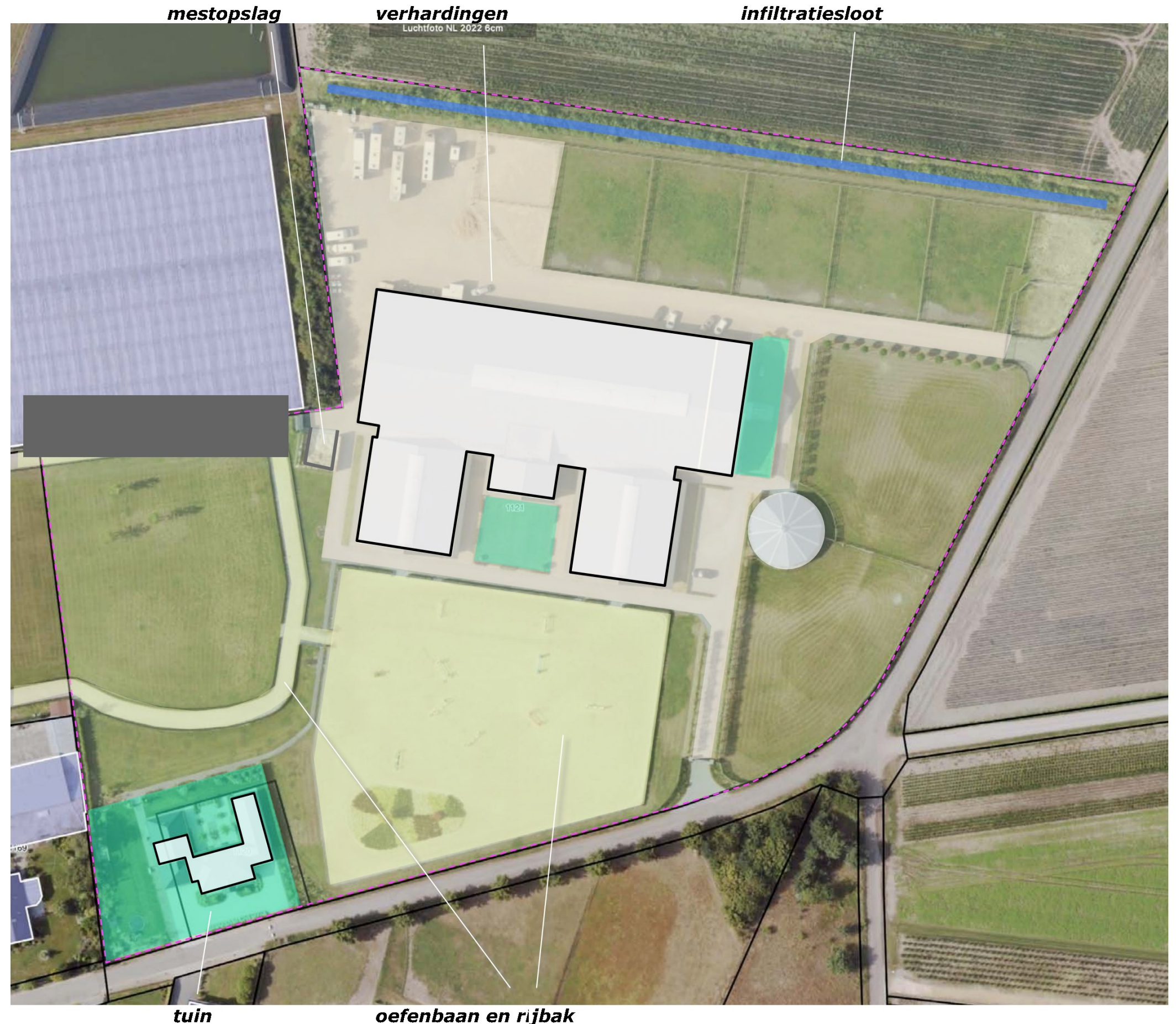
Ten oosten en zuiden van het bedrijfsgebouw en rond de woning bevinden zich zones die als tuin aan zijn te duiden.

### **rijbak en oefenbaan**

Ten zuiden van het bedrijfsgebouw, ten oosten van de woning bevindt zich een rijbak. Aansluitend aan de rijbak bevindt zich een deels op perceel 706 gelegen oefenbaan.

### **grasland**

De overige delen van het plangebied zijn als weide, grasland of paddock in gebruik of betreffen opgaande beplanting. Zie de markering in de luchtfoto rechts en de navolgende pagina.



## AANWEZIGE BEPLANTING

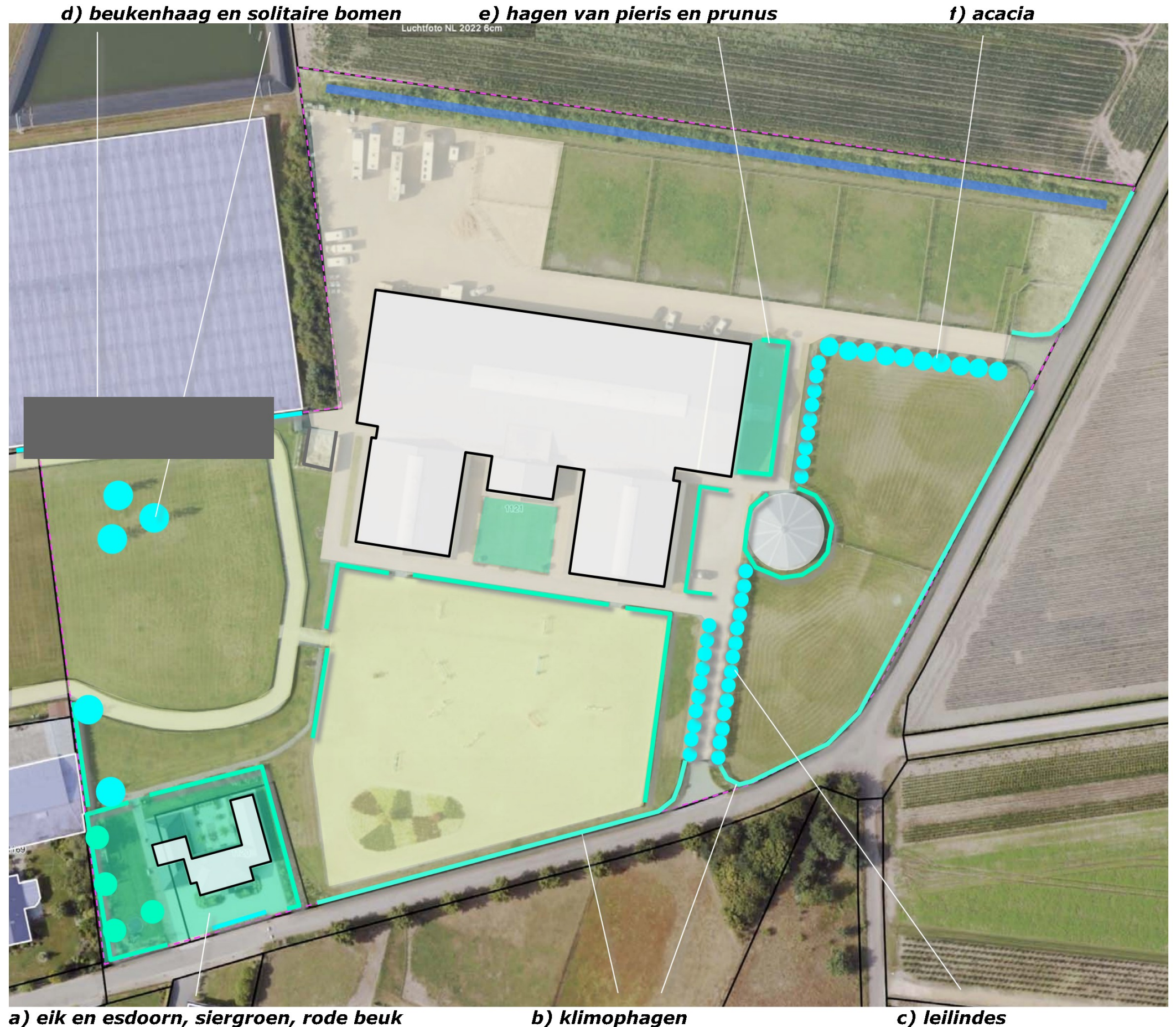
De aanwezige beplanting is als volgt te rangschikken;

- siergroen in de tuin, een stukje rode beuk aan de zuidkant van de tuin, een eik en een esdoorn ten noordwesten van de tuin,
- een klimophaag (hedera op heras) aan de zuidkant en oostkant,
- leilindes langs de oprit die aantakt op de Donkerhofsteeg en ten oosten van het bedrijfsgebouw,
- een beukenhaag en enkele solitaire bomen aan de noordkant van de oefenbaan,
- hagen van pieris en prunus ten zuidoosten van het bedrijfsgebouw.
- een bomenrij bestaande uit bolvormige acacia langs de oprit die aantakt op de Kleiweg.

Zie de markering in de luchtfoto rechts en de navolgende pagina.

### waardering en conditie

De leilindes, beukenhagen en enkele solitaire bomen zijn te rangschikken als landschappelijk sortiment. De overige beplantingselementen betreffen siersortiment. De toepassing hiervan is gezien de ligging van het bedrijf aan de rand van het de bebouwde kom en de typologie van het bedrijf als redelijk passend te benoemen. De beplanting verkeert in goede conditie en wordt uitstekend onderhouden.



### BEPLANTINGSPLAN 160817

Als de aanwezige beplanting wordt afgezet ten opzichte van het in 2017 opgestelde beplantingsplan, is te constateren dat enerzijds substantieel meer beplanting is gerealiseerd, anderzijds is afgeweken van de plantlijst en een belangrijk element ontbreekt; de groensingel aan de noordkant. Zie de uitsnede van het in 2017 opgestelde plan hieronder.

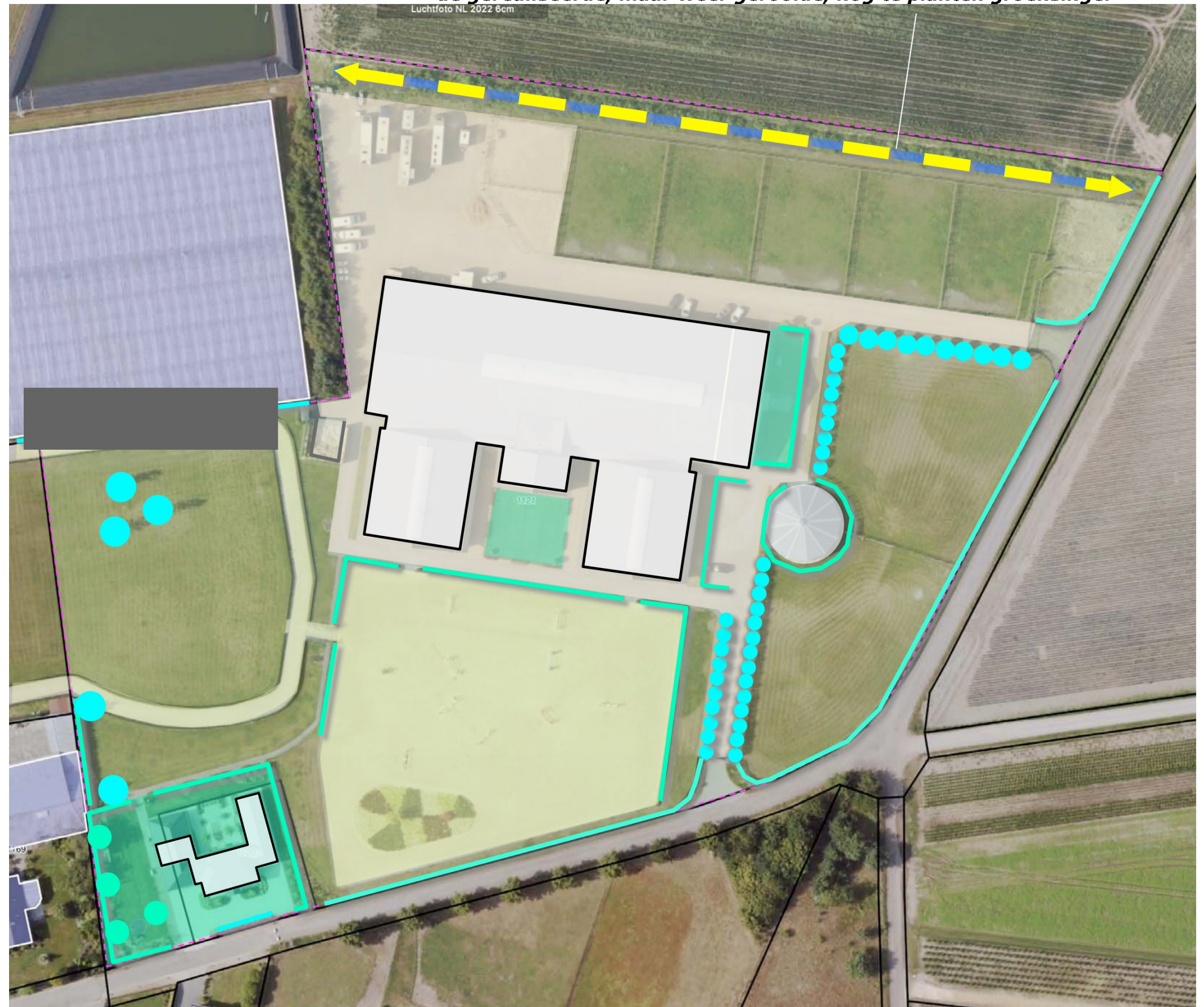
#### **zaksloot**

In plaats van de in 2017 geplande poel aan de oostkant is een infiltratiesloot aan de noordkant gerealiseerd. De langs de sloot, op de taluds gerealiseerde beplanting is tijdens het opschonen en herprofileren van deze sloot gerooid. De beplanting was nog maar enkele jaren oud en slecht ontwikkeld. De singel zal derhalve opnieuw worden aangeplant. Zie de markering in de luchtfoto rechts en de navolgende pagina.



uitsnede beplantingsplan 2017

de gerealiseerde, maar weer gerooide, nog te planten groensingel



**BOUWPLAN**

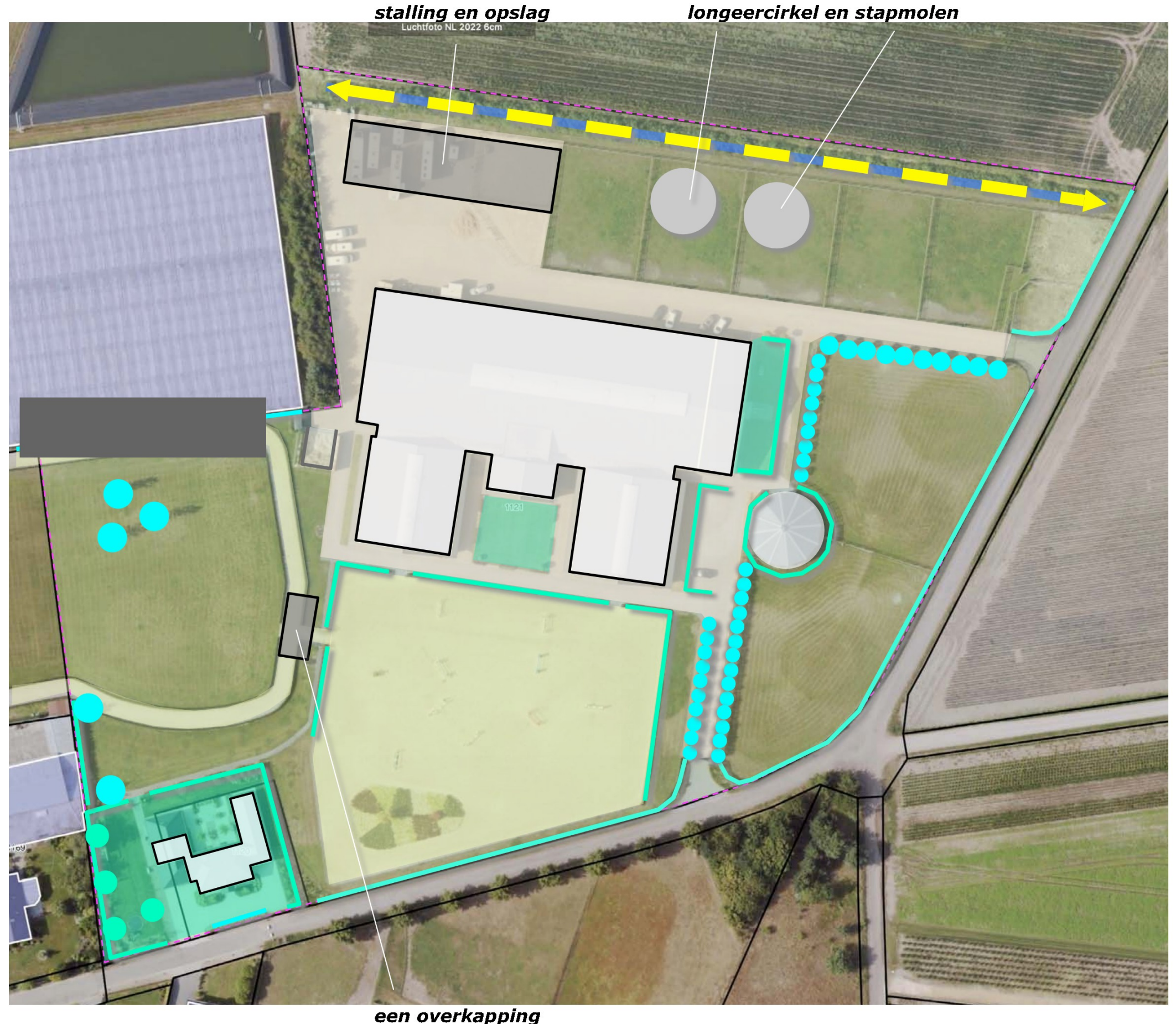
Het bouwplan (wat aanleiding vormde voor de voorliggende actualisatie van het inpassingsplan) omvat de realisatie van navolgende elementen;

- a) een gebouw voor stalling en opslag aan de noordwestkant
- b) een langeercirkel en een stapmolen ten oosten hiervan,
- c) een overkapping (prieel) aan de westkant van de rijbak.

Zie de uitsnede van de door Arvalis opgestelde situatietekening hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



**uitsnede situatietekening Arvalis**



**een overkapping**

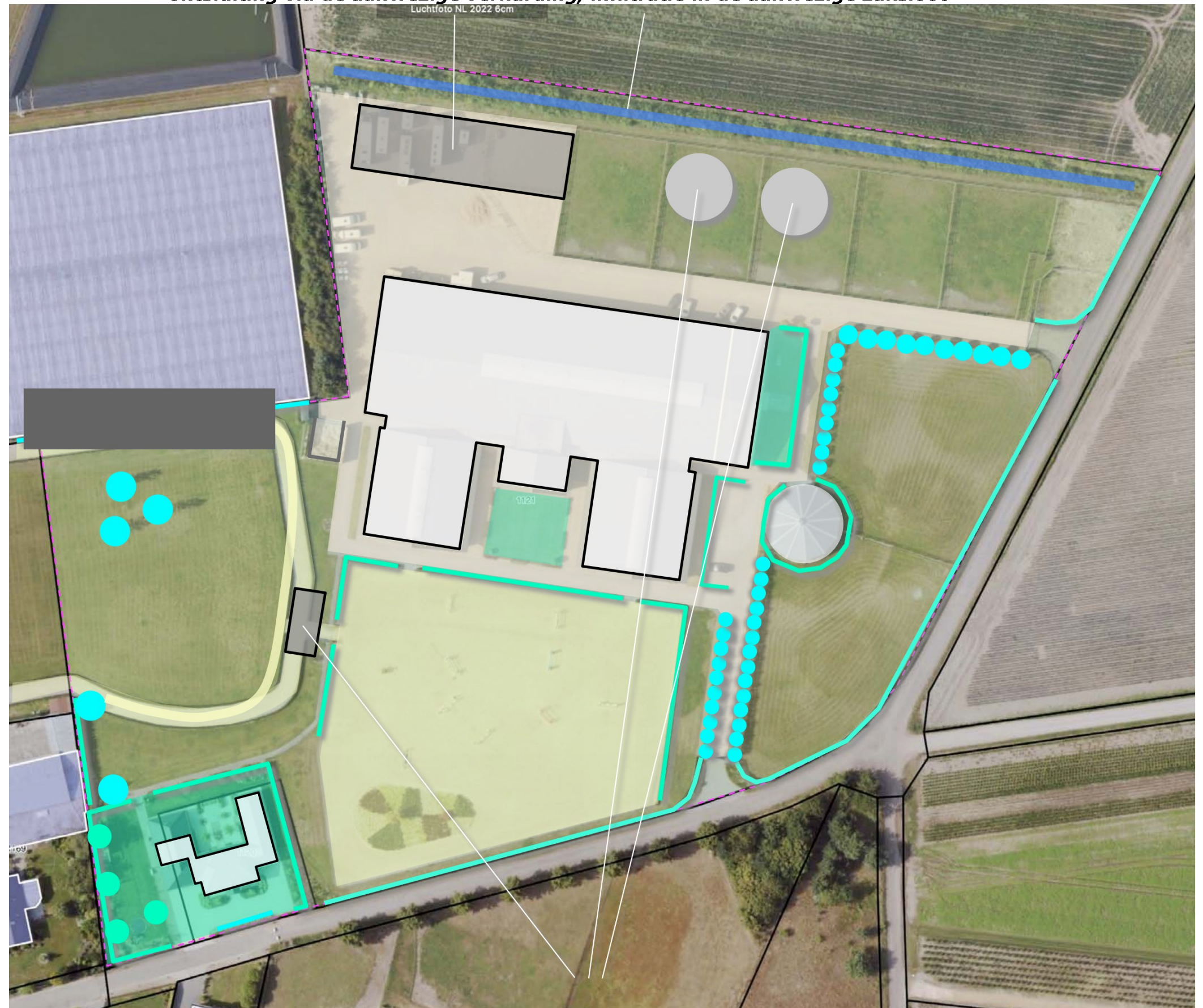
**ONTSluitING & INFILTRATIE**

Het gebouw met stalling en opslag zal worden ontsloten via de aanwezige verhardingen. De overkapping is bereikbaar via een aanwezige pad. Ter hoogte van de overkapping zal verharding worden gerealiseerd. Het verloop van de oefenbaan zal nabij de overkapping worden aangepast.

***infiltratie***

Het van daken en verharding vrijkomende hemelwater zal conform de huidige situatie worden opgevangen in de zaksloot aan de noordoostkant. Het regenwater van het dak van de langeercirkel, stapmolen en overkapping stroomt uit over de omliggende grond en infiltreert ter plaatse. Zie de markering in de luchtfoto rechts.

**ontsluiting via de aanwezige verharding, infiltratie in de aanwezige zaksloot**



**hemelwater stroomt uit over omliggende grond en infiltreert in de directe omgeving**

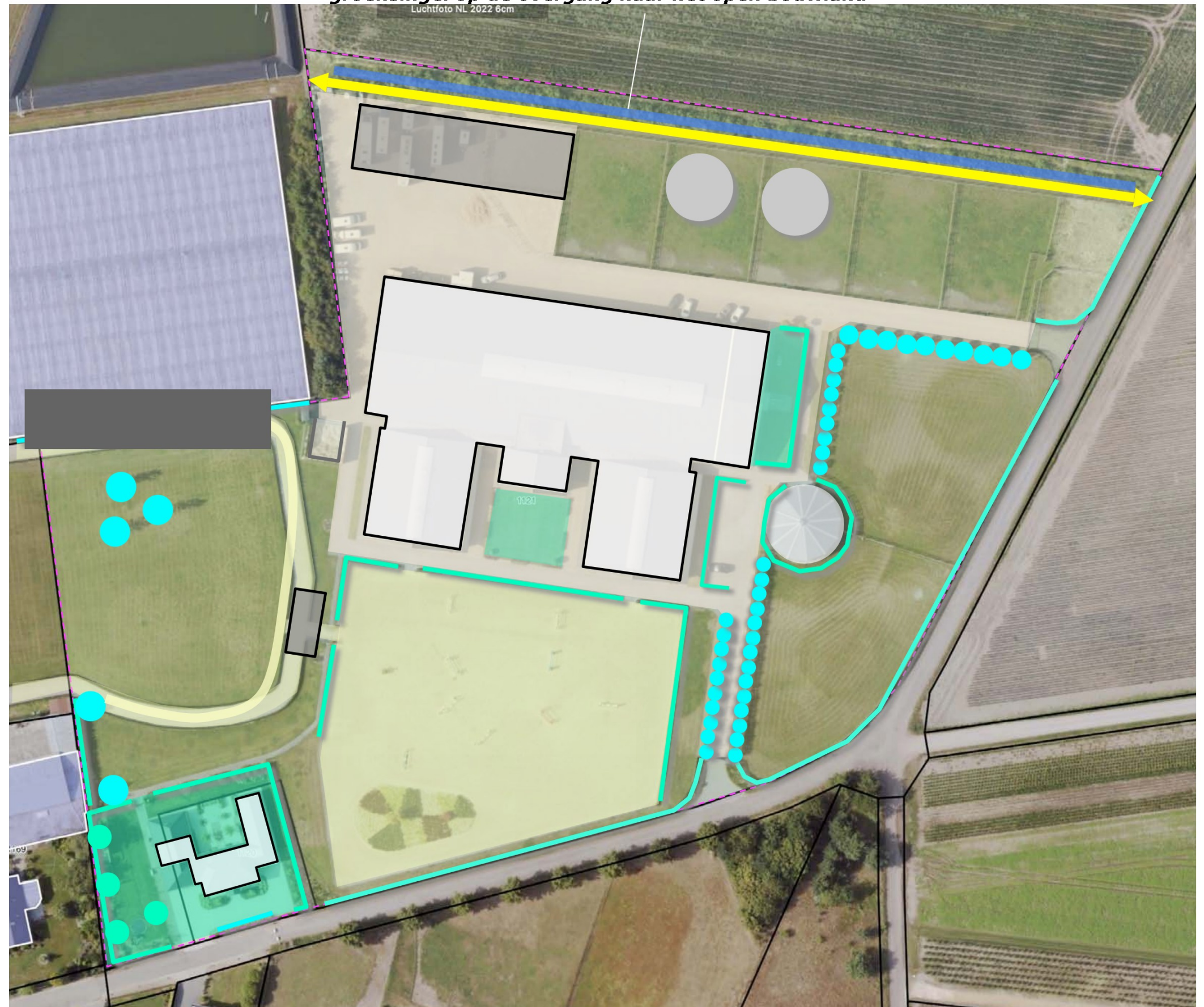
## CONCLUSIES + CONCEPT

Betreffende de landschappelijke inpassing is te constateren dat de aanwezige beplanting aan de zuidkant en oostkant omvangrijker is dan gepland en (ondanks afwijkingen betreffende soortenlijst plan 2017) te rangschikken is als een redelijk tot goed passend groen kader. Het ontbreken van de groensingel aan de noordoostkant - ter hoogte van de zaksloot - vormt een duidelijke gemis. Het plangebied mist hier een structuurdrager; in de beleving vanaf de ten noorden gelegen wegen presenteert zich de bebouwing hierdoor nogal nadrukkelijk.

### concept

Op grond hiervan en gezien het voorliggende bouwplan wordt voorgesteld de groensingel als nog (opnieuw) te realiseren en daarbij gebruik te maken van plantmateriaal met een grotere maat bij aanplant dan oorspronkelijk werd voorzien. Het sortiment is daarbij af te stemmen op de 'inbreng' van de zaksloot. Het beheer van de beplanting en de zaksloot is daarbij op beter elkaar af te stemmen. Zie de het navolgende beplantingsplan.

### groensingel op de overgang naar het open bouwland



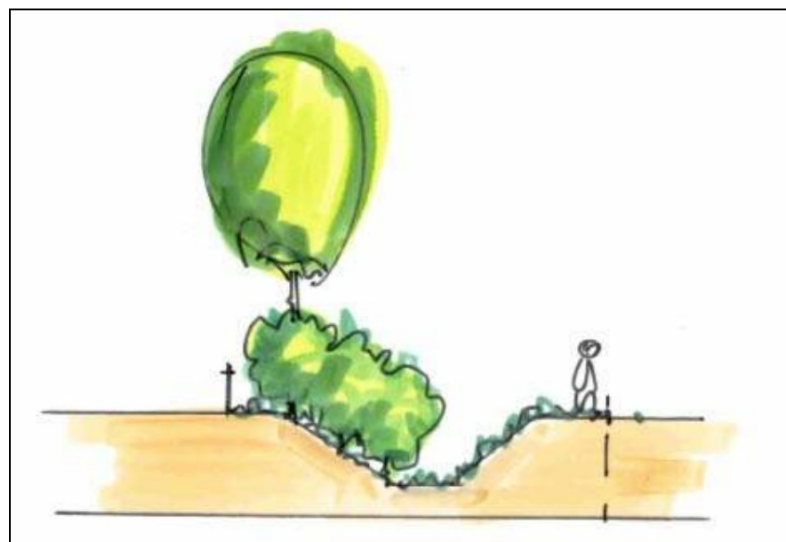
## BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat de aanplant van;  
S1 een uit struiken bestaande groensingel,  
B1 bomen in de groensingel.

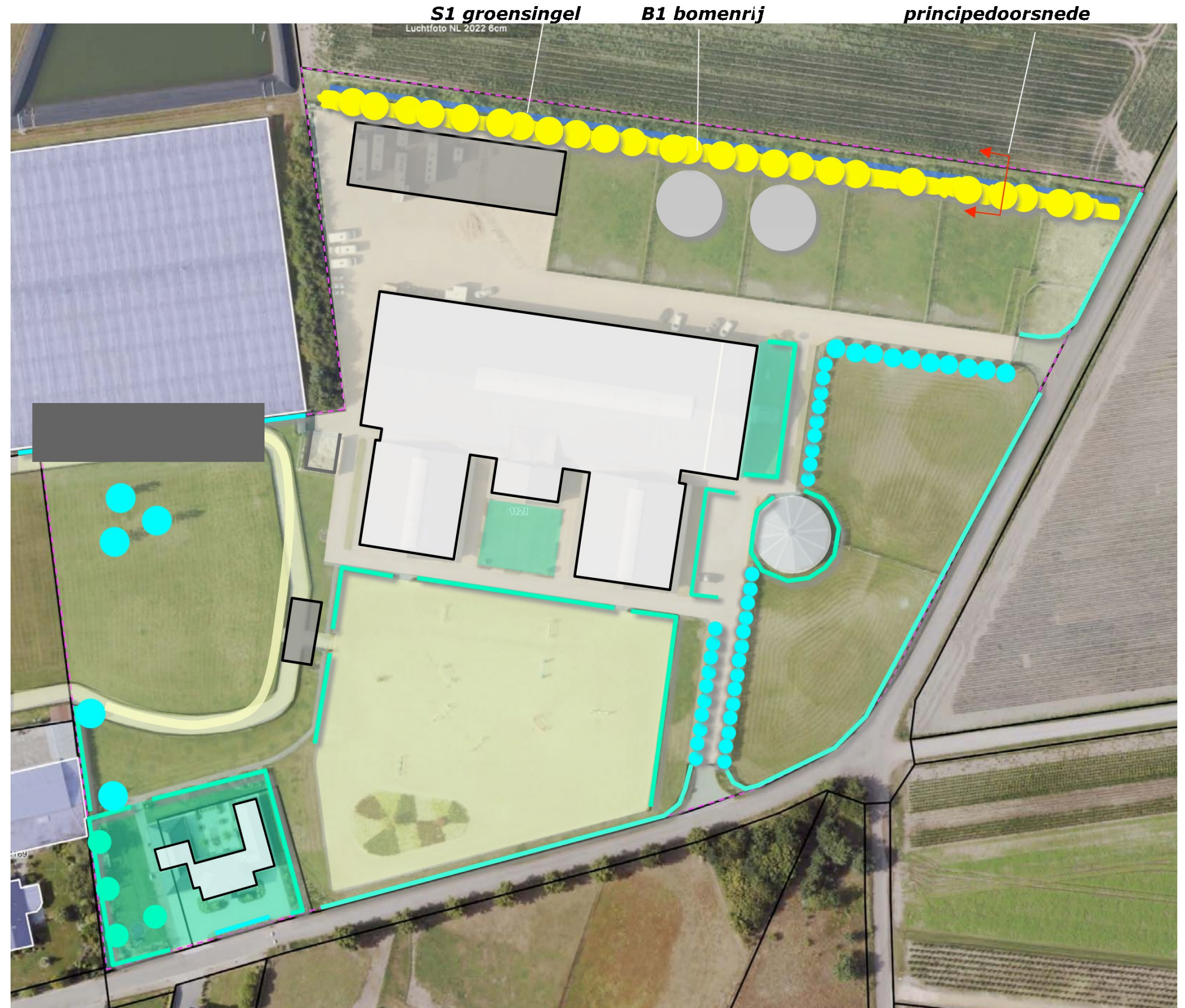
### richtlijnen aanleg + beheer

S1 De groensingel is te realiseren middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in een plantverband van 125x125 cm. De groensingel wordt op het talud aan de zuidkant van de sloot aangeplant. Het talud aan de noordkant van de zaksloot wordt vrijgehouden voor het beheer (uitmaaien of uitbaggeren) van de sloot. Hierdoor wordt bovendien de schaduwworop op het ten noorden gelegen perceel akkerland voorkomen of beperkt. De struikvormers zijn aan te planten in de omvang 80/120 cm. De struiken mogen 1x per 5-7 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) worden afgezet.

B1 De bomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm. De bomen zijn aan te planten in de groensingel, in de rij aan de 'binnenkant'. De afstand tussen de bomen wisselt van 3,75 tot 9,00 meter, gemiddeld is 1 boom per 8,00 meter aan te planten. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350 cm om de toetreding van voldoende licht en lucht in de struiklaag te garanderen. Zie de principe doorsnede hieronder.



principeddoorsnede



**PLANTLIJST**

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		S1	B1
<b>Omvang bij aanplant</b>		<b>80/100</b>	<b>12/14</b>
<b>Plantverband</b>		<b>150x150</b>	<b>nvt</b>
<b>Omvang van het element</b>		<b>1000 m2</b>	<b>25 st</b>
Acer campestre	veldesdoorn		
Acer pseudoplatanus	esdoorn		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		
Alnus glutinosa	zwarte els		
Alnus incana	witte els		
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	75	
Betula pendula	ruwe berk		
Betula pubescens	zachte berk		
Carpinus betulus	haagbeuk		10
Castanea sativa	tamme kastanje		
Cornus mas	kornoelje, gele		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	75	
Corylus avellana	hazelaar	75	
Crateagus monogyna	meidoorn		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts		
Fagus sylvatica	gewone beuk		
Fraxinus excelsior	es		10
Juglans regia	okkernoot		
Ligustrum vulgare	liguster	50	
Ilex aquifolium	hulst		
Populus nigra	zwarte populier		
Populus tremula	ratepopulier		
Populus trichocarpa	balsempopulier		
Prunus avium	zoete kers		2
Prunus padus	vogelkers	25	
Prunus spinosa	sleedoorn		
Quercus petraea	wintereik		
Quercus robur	zomereik		
Rhamnus catharticus	wegedoorn		
Rhamnus frangula	vuilboom	75	
Robinia pseudoacacia	acacia		
Rosa canina	hondsroos		
Rosa rubiginosa	egelantier roos		
Sambucus nigra	gewone vlier		
Salix alba	schietwilg		3
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	75	
<b>Totaal</b>		<b>450</b>	<b>25</b>