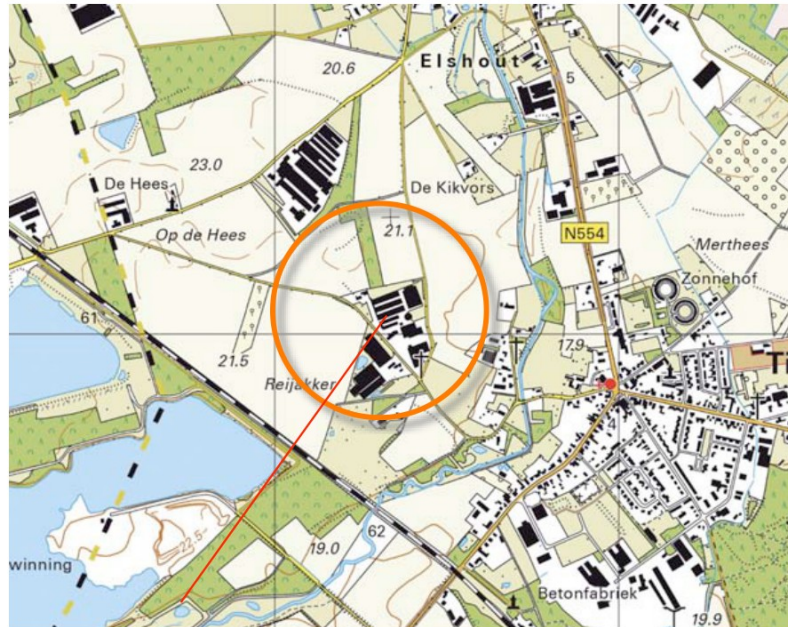


LIGGING

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



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1895

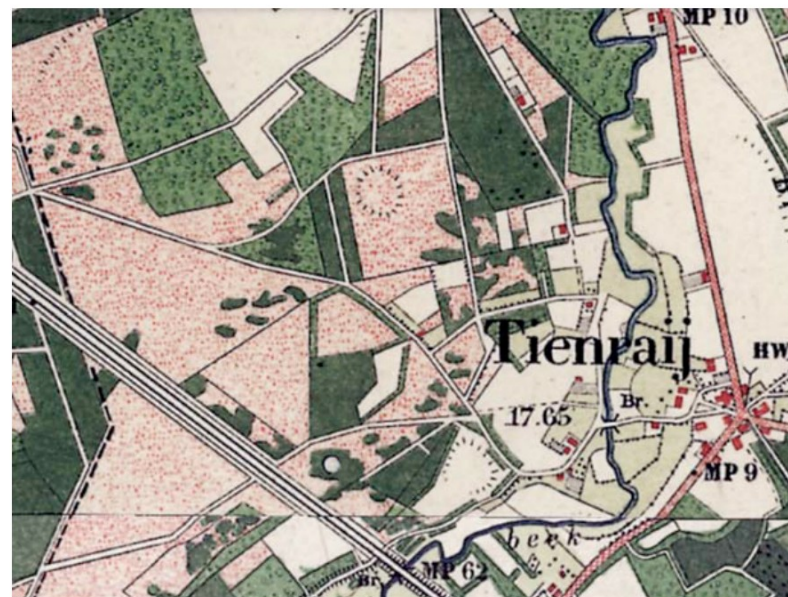
In 1895 werden ter hoogte van het plangebied twee percelen akkerland met bomenrijen, heide en heide met houtopstanden gekarteerd. Aan de zuidoostkant van het plangebied werd een hoeve gekarteerd. Ten noordwesten hiervan, aan de zuidwestkant van het voorliggende plangebied bevond zich een huisweitje. Het maakte deel uit van een kleine ontginningsenclave. Ten zuidoosten van het plangebied, te westen van de beek bevond zich al een groter complex bouwland.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen een oudere ontginningsenclave aan de rand van de heide, nabij een beekdal. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context zijn navolgende elementen;

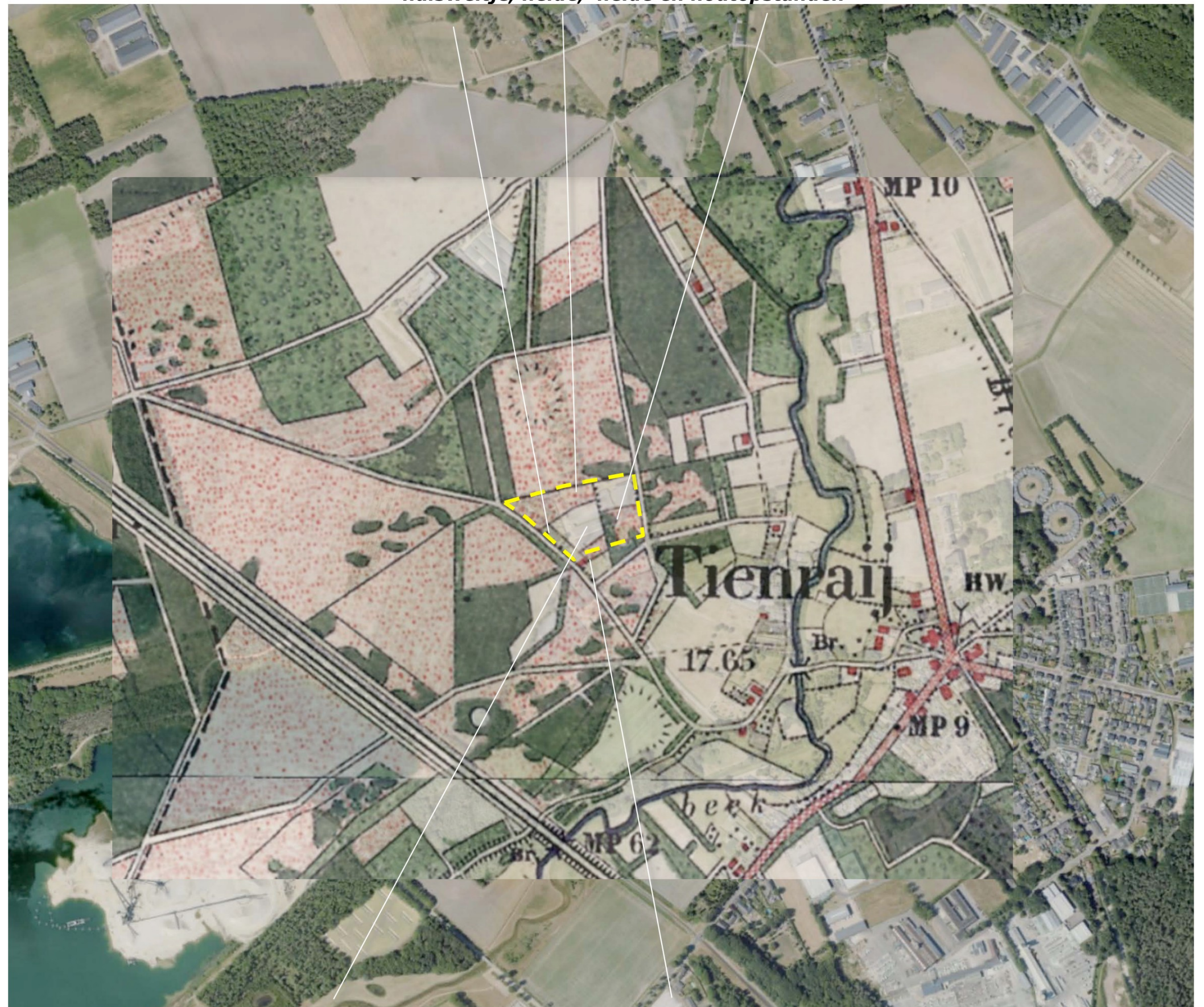
- a) geschoren hagen, hoogstamfruit en solitaire bomen nabij de woning,
- b) groensingels, bomenrijen of restbosjes aan de veldkanten bij de stallen en schuren.

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



topografische kaart 1895

huisweitje, heide, heide en houtopstanden



Topkaart 1895, twee percelen akkerland met bomenrijen, hoeve op buurerf

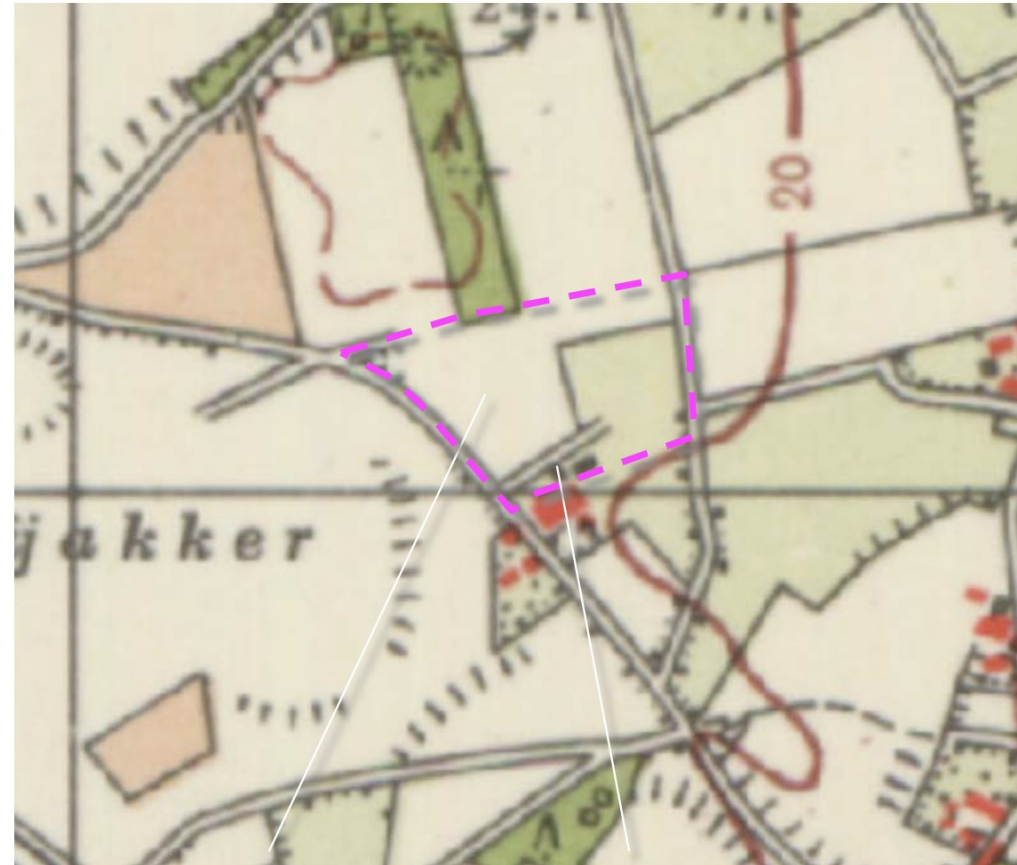
HISTORISCHE SCHETS

Tot in de zeventiger jaren was het plangebied grotendeels in gebruik als akkerland of grasland. Het akkerland en grasland maakte deel uit van de gronden van het ten zuiden gelegen bebouwde erf. In de vijftiger en zeventiger jaren werden gebouwen aan de zuidkant van het plangebied gekarteerd. Aan de oostkant bevond zich een veldweg; deze maakte deel uit van het voorliggende plangebied. Zie de karteringen uit 1958 en 1979 rechtsboven.

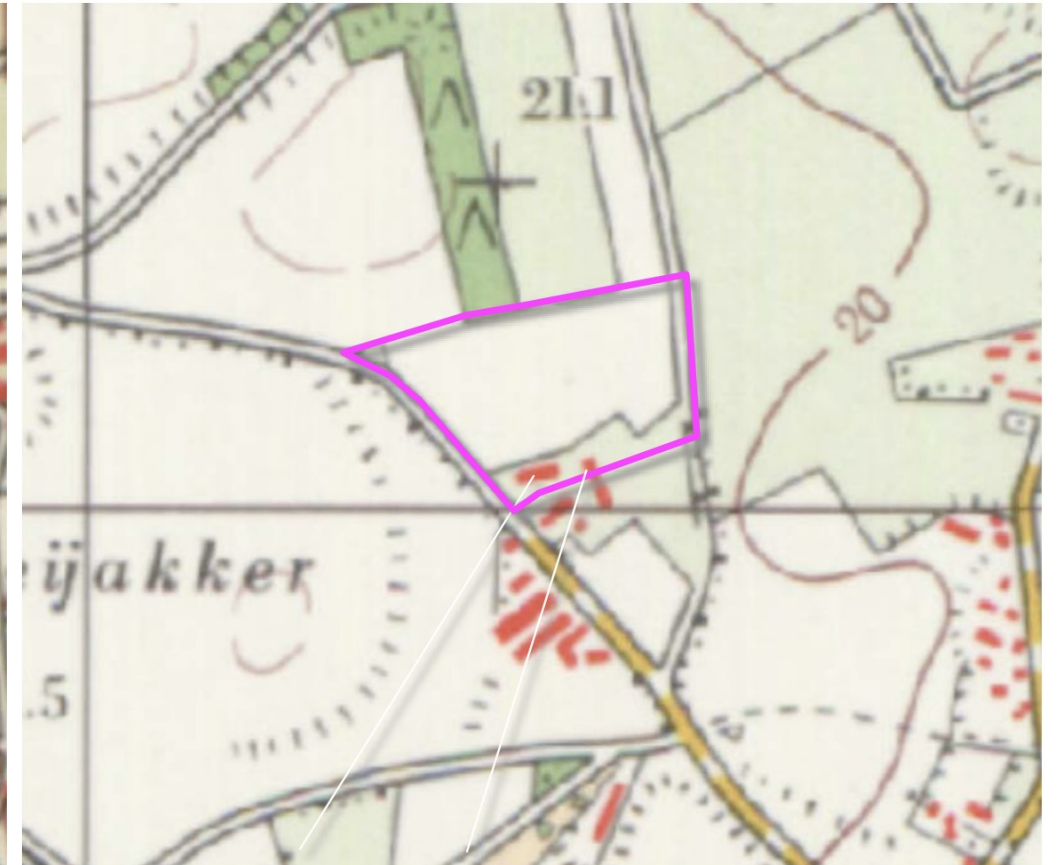
In de laatste decennia van de 20ste eeuw werd het plangebied afgesplitst van het ten zuiden gelegen erf. In het plangebied werd een cluster van stallen voor intensieve veehouderij en een bedrijfswoning met een bijbehorende berging gerealiseerd. De veldweg aan de oostkant werd wat in oostelijke richting verlegd. In de loop van de 21ste eeuw werd een huisweitje aan de zuidwestkant aangeplant en werd een grotere stal aan de noordoostkant gebouwd. Ten oosten van de stal werden beplantingen langs de veldweg gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1998 en 2017 rechtsonder.

Conclusie

Het plangebied betreft een afsplitsing van het ten zuiden gelegen bebouwde erf en is te kenschetsen als een in de latere decennia van de 20ste eeuw gerealiseerd, op intensieve veehouderij gericht erf. De laatste uitbreidingen dateren uit de 21ste eeuw. Aan de zuidwestkant werd een huisweitje gerealiseerd.



1958 akkerland en grasland, kleine stallen



1979 twee gebouwen aan de zuidkant



1998 woning, bijgebouw en cluster stallen



2017 huisweitje en stal aan de oostkant

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- a) de bebouwing en beplanting op de omliggende bebouwde erven,
- b) bos en groensingels ten noorden van het plangebied, struwelen en bomen langs de ten oosten gelegen beek,
- c) de bomenrijen langs Over de Beek en de veldweg aan de oostkant van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op buurerven

b) bos en groensingels, beplanting langs de beek



c) bomenrijen langs de weg en de veldweg

b) beleving in de benadering en tijdens de passage over de veldweg

beleving

- a) de beleving in de benadering en uit de nabijheid vanaf de weg 'over de Beek',
- b) de beleving uit de nabijheid vanaf de ten oosten gelegen veldweg; deze wordt in essentie benut door de eigenaren of gebruikers van aanliggende percelen landbouwgrond.

a) beleving in de benadering tijdens de passage vanaf 'Over de Beek'

3D-BEELDEN - OVER DE BEEK

1+2) Komend uit het noordwesten wordt de bebouwing in het plangebied in hoge mate afgeschermd door de beplantingen in de context en in het plangebied zelf; nabij het plangebied toont zich de bedrijfswoning, daarna wordt het beeld bepaald door de huisweide met fruitbomen.

3) Komend uit het zuiden wordt het plangebied aanvankelijk afgeschermd door de bebouwingen op het buurerf. Na de passage hiervan wordt het beeld bepaald door de stallen en de verhardingen aan de straatkant.

Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1+2) Komend uit het noordwesten; de bebouwing in het plangebied wordt afgeschermd door de beplanting..



...in de context en het plangebied zelf. Nabij het plangebied toont zich de bedrijfswoning en de huisweide.



3) Komend uit het zuiden; na de passage van het buurerf wordt het beeld bepaald door stallen en verhardingen.

3D-BEELDEN - VELDWEG

1,2) Komend uit het noorden wordt de bebouwing deels afgeschermd door het ten noorden gelegen bos, nabij het plangebied door het struikgewas in het plangebied zelf.
3) Komend uit het zuiden tonen zich de stallen na de passage van het buurerf enige tijd kaal aan de passant.
Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt met name waargenomen in de benadering en tijdens de passage vanaf de weg 'Over de Beek'. Komend uit het noordwesten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de beplanting in de context en in het plangebied zelf. Komend uit het zuiden wordt het beeld na de passage van het buurerf bepaald door de stallen en de verhardingen. Vanaf de veldweg aan de oostkant wordt het plangebied waargenomen in de benadering en tijdens de passage. Komend uit het noorden wordt de bebouwing deels afgeschermd door het ten noorden gelegen bos, daarna door het struikgewas in het plangebied. Komend uit het zuiden tonen zich de stallen enige tijd 'kaal' aan de passant.



1,2) Komend uit het noorden wordt de bebouwing deels afgeschermd door het ten noorden gelegen bos...



...Nabij het plangebied worden de gebouwen deels door struikgewas afgeschermd.



3) Komend uit het zuiden tonen zich de stallen enige tijd wat kaal aan de passant.

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied betreft in planologische zin het bouwvlak van de locatie Over de Beek 1A. In kastrale fysieke zin omvat het plangebied het merendeel van perceel 823 gelegen in de sectie H van de kadastrale gemeente Meerlo; een strook aan de zuidkant hiervan maakt deel uit van het ten zuiden gelegen bebouwde erf. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



bouwvlak en kadastrale contouren



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied omvat het navolgende;

- a) de bedrijfswoning en de bijbehorende garagebering aan de noordkant,
- b) een cluster stallen en een kleine berging ten zuidoosten van de woning.

Zie de markeringen in de luchtfoto.

a) bedrijfswoning en bijbehorende garagebering



b) een cluster stallen en een kleine berging

ZONERING & ONTSLUITING

De ruimte rond de woning en de bijbehorende berging is ingericht als tuin. Ten zuidoosten hiervan bevindt zich een huisweitje. De woning wordt ontsloten via een ten westen van de woning gelegen inrit. De stallen worden ontsloten via de ten zuidwesten van en tussen de stallen gelegen verhardingen en inrit. De stal aan de oostkant wordt ontsloten via een interne bedrijfsweg. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTINGEN

De aanwezige beplanting in het plangebied bestaat uit navolgende elementen;

- a) een bomengroep bestaande uit eiken, bomenrijen bestaande uit sierperen en twee treurbeuken nabij de woning.
- b) een notenboom en hoogstamfruitbomen op de huisweide,
- c) enkele solitaire eiken aan de noordkant,
- d) een strook struweel aan de noordoostkant,
- e) hagen bestaande uit beuk rond de woning en haagbeuk aan de noordoostkant van de huisweide.
- f) een solitaire eik nabij de inrit,
- h) twee notenbomen aan de oostkant van de smallere stallen.

conditie en waardering

De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de context en verkeert in goede conditie.



ONTWIKKELING - DEEL 1

De stallen en de kleine berging aan de zuidkant zullen worden gesloopt. De interne bedrijfsweg en de verhardingen aan de zuidoostkant van het plangebied zullen worden verwijderd.

rooien

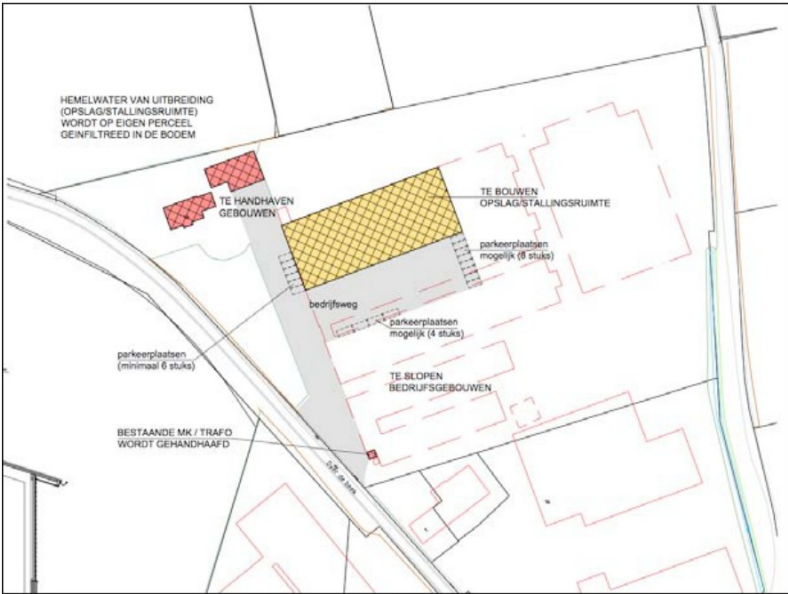
De aanwezige beplantingen kunnen met uitzondering van de twee noten aan de oostkant van de smallere stallen worden behouden. Deze bomen zijn dicht bij de bebouwing gesitueerd, het wortelgestel is verweekt met de fundering van de gebouwen.



ONTWIKKELING - DEEL 2

Het bouwplan omvat de realisatie van een opslag- en stallingsruimte ten zuidoosten van de woning. Het gebouw kan in essentie worden ontsloten via de resterende verhardingen. Het gebouw zal aan de zuidoostkant worden voorzien van poorten; aan deze zijde zullen verhardingen worden gerealiseerd. Aan de noordoostkant hiervan en ten zuidwesten van het gebouw wordt voorzien in parkeerplaatsen. Aan de zuidoostkant van het plangebied zal een voorziening (unit of kleine bebouwing) ten behoeve van de te handhaven trafo en aansluitingen op voorzieningen worden gerealiseerd.

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



situatietekening Arvalis

infiltratie

Het van het dak van het te realiseren gebouw en de nieuwe verhardingen zal worden opgevangen en infiltreren in aan de zuidoostkant van de verharding en noordoostkant van het gebouw te realiseren infiltratiegreppels. De greppels kunnen zonodig uitstromen over het aangrenzende gebied; dit zal worden ingericht en benut als grasland.



CONCLUSIES

De landschappelijke context is te kenschetsen een oudere ontginningsenclave aan de rand van de heide, nabij een beekdal. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context zijn navolgende elementen;

a) geschoren hagen, hoogstamfruit en solitaire bomen nabij de woning,
b) groensingels, bomenrijen of restbosjes aan de veldkanten bij de stallen en schuren.

Het plangebied betreft een afsplitsing van het ten zuiden gelegen bebouwde erf en is te kenschetsen als een in de latere decennia van de 20ste eeuw gerealiseerd, op intensieve veehouderij gericht erf. De laatste uitbreidingen dateren uit de 21ste eeuw. Aan de zuidwestkant werd een huisweitje gerealiseerd.

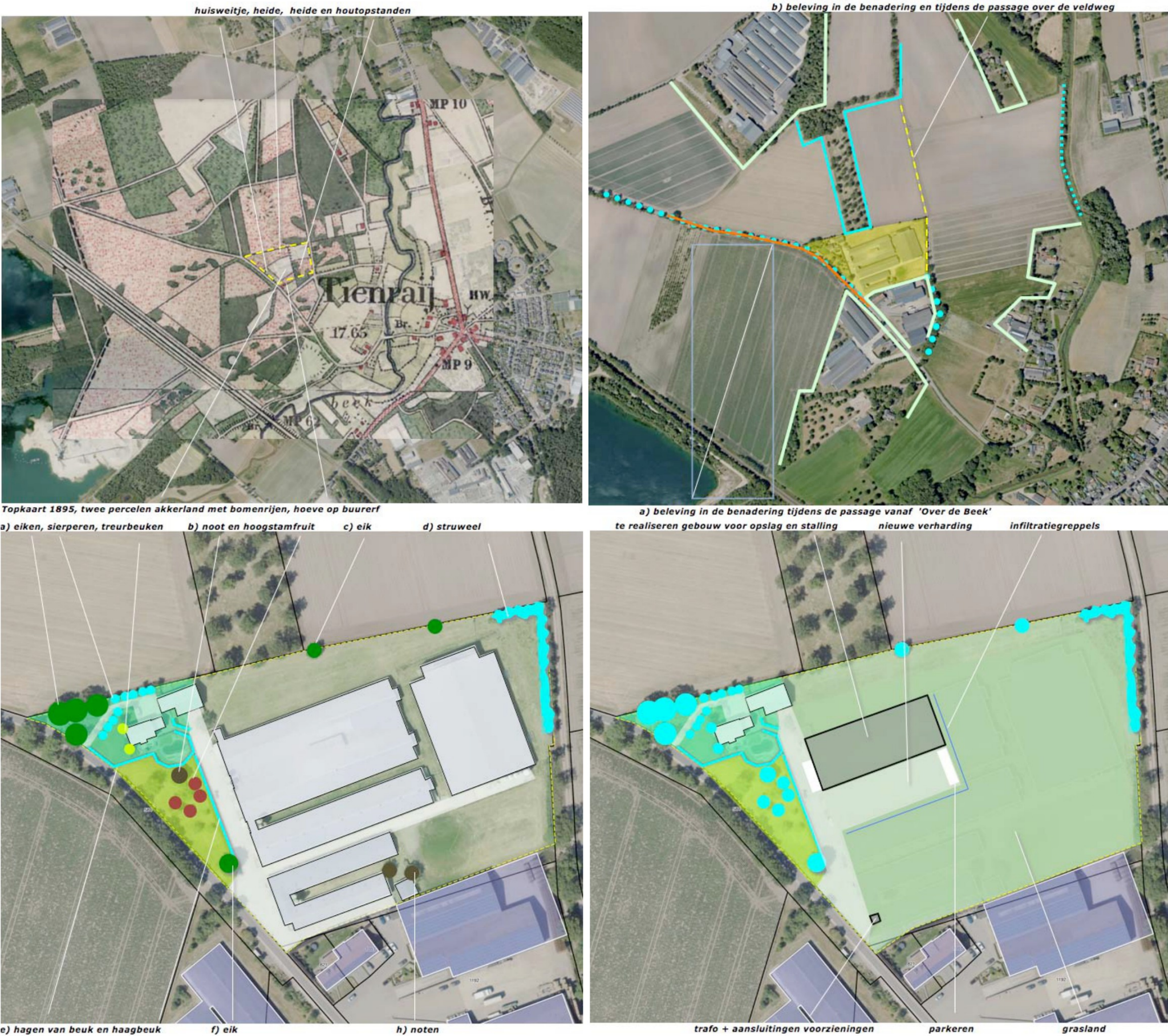
Het plangebied wordt met name waargenomen in de benadering en tijdens de passage vanaf de weg 'Over de Beek'. Komend uit het noordwesten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de beplanting in de context en in het plangebied zelf. Komend uit het zuiden wordt het beeld na de passage van het buurerf bepaald door de stallen en de verhardingen. Vanaf de veldweg aan de oostkant wordt het plangebied waargenomen in de benadering en tijdens de passage. Komend uit het noorden wordt de bebouwing deels afgeschermd door het ten noorden gelegen bos, daarna door het struikgewas in het plangebied. Komend uit het zuiden tonen zich de stallen enige tijd 'kaal' aan de passant.

De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de context en verkeert in goede conditie.

De stallen en de kleine berging aan de zuidkant zullen worden gesloopt. De interne bedrijfsweg en de verhardingen aan de zuidoostkant van het plangebied zullen worden verwijderd.

Het bouwplan omvat de realisatie van een opslag- en stallingsruimte ten zuidoosten van de woning. Het gebouw kan in essentie worden ontsloten via de resterende verhardingen. Het gebouw zal aan de zuidoostkant worden voorzien van poorten; aan deze zijde zullen verhardingen worden gerealiseerd. Aan de noordoostkant hiervan en ten zuidwesten van het gebouw wordt voorzien in parkeerplaatsen.

Aan de zuidoostkant van het plangebied zal een kleine bebouwing ten behoeve van de te handhaven trafo en aansluitingen op nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Het van het dak van het te realiseren gebouw en de nieuwe verhardingen zal worden opgevangen en infiltreren in aan de zuidoostkant van de verharding en noordoostkant van het gebouw te realiseren infiltratiegreppels.



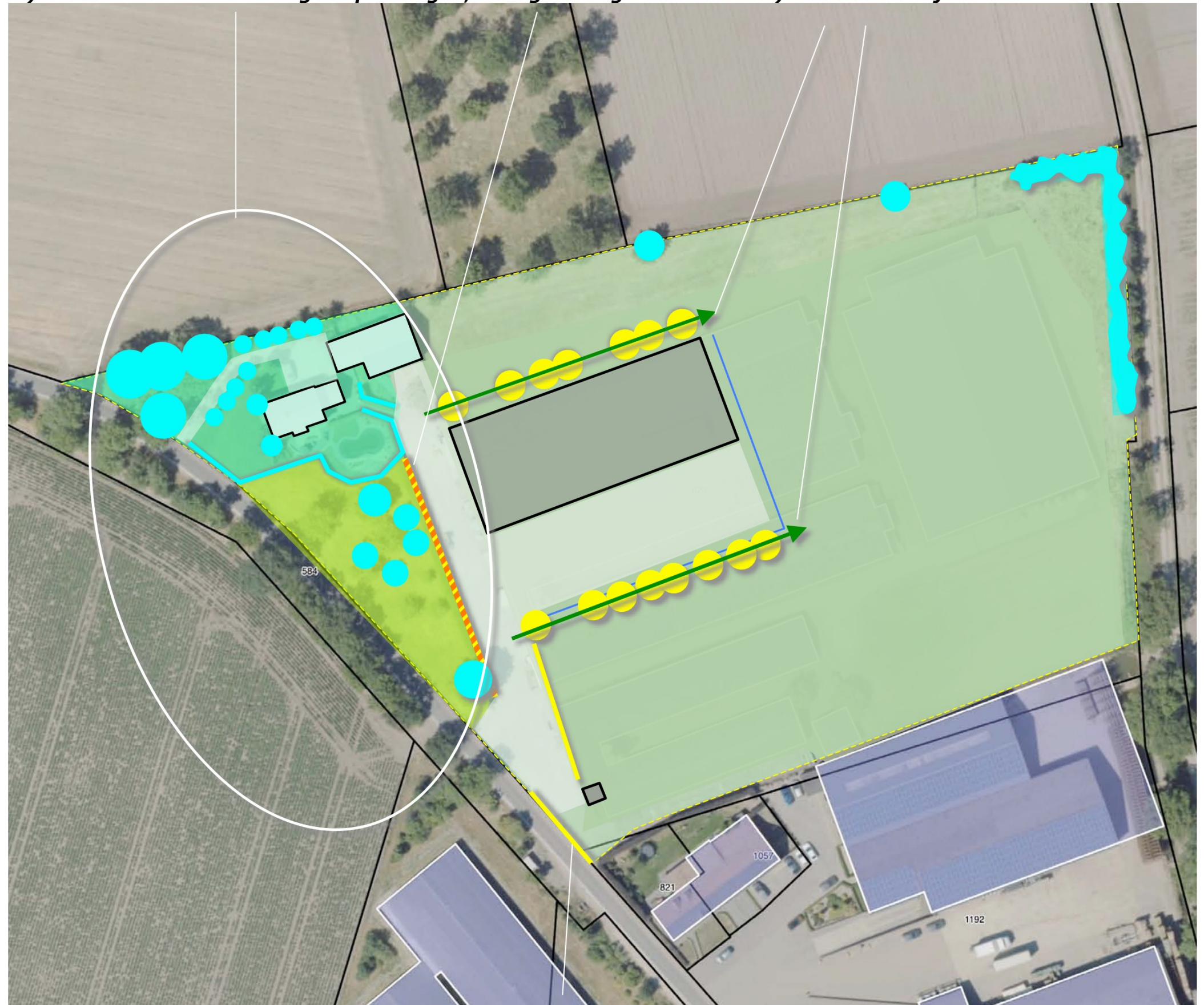
CONCEPT

Het concept voor de inpassing omvat op grond van het voorafgaande het navolgende:

- 1) In stand houden van de aanwezige landschappelijke beplantingen bestaande uit de eiken, hagen van beuk en haagbeuk, noot, hoogstamfruit en een solitaire eik aan de zuidwestkant van het plangebied. De haag bestaande uit haagbeuk aan de noordoostkant van de huisweide is momentaal manshoog. De haag is te verjongen en qua hoogte te verlagen naar veekeringhoogte zijnde 110-130 cm, zodat de doorkijken vanaf de weg richting open veld beter kunnen worden beleefd.
- 2) Begeleiden van de nieuwe bebouwing en verhardingen met losse, onregelmatig te positioneren en meersoortige bomenrijen.
- 3) Versterken van de samenhang aan de straatkant, reduceren van de beeldmatige omvang van de verhardingen aan de zuidwestkant, door de aanplant van een haag aan de straatkant. Zie de markeringen rechts.

1) in stand houden aanwezige beplantingen, verlagen haag

2) losse bomenrijen



3) geschoren hagen toevoegen

BEPLANTINGSPLAN

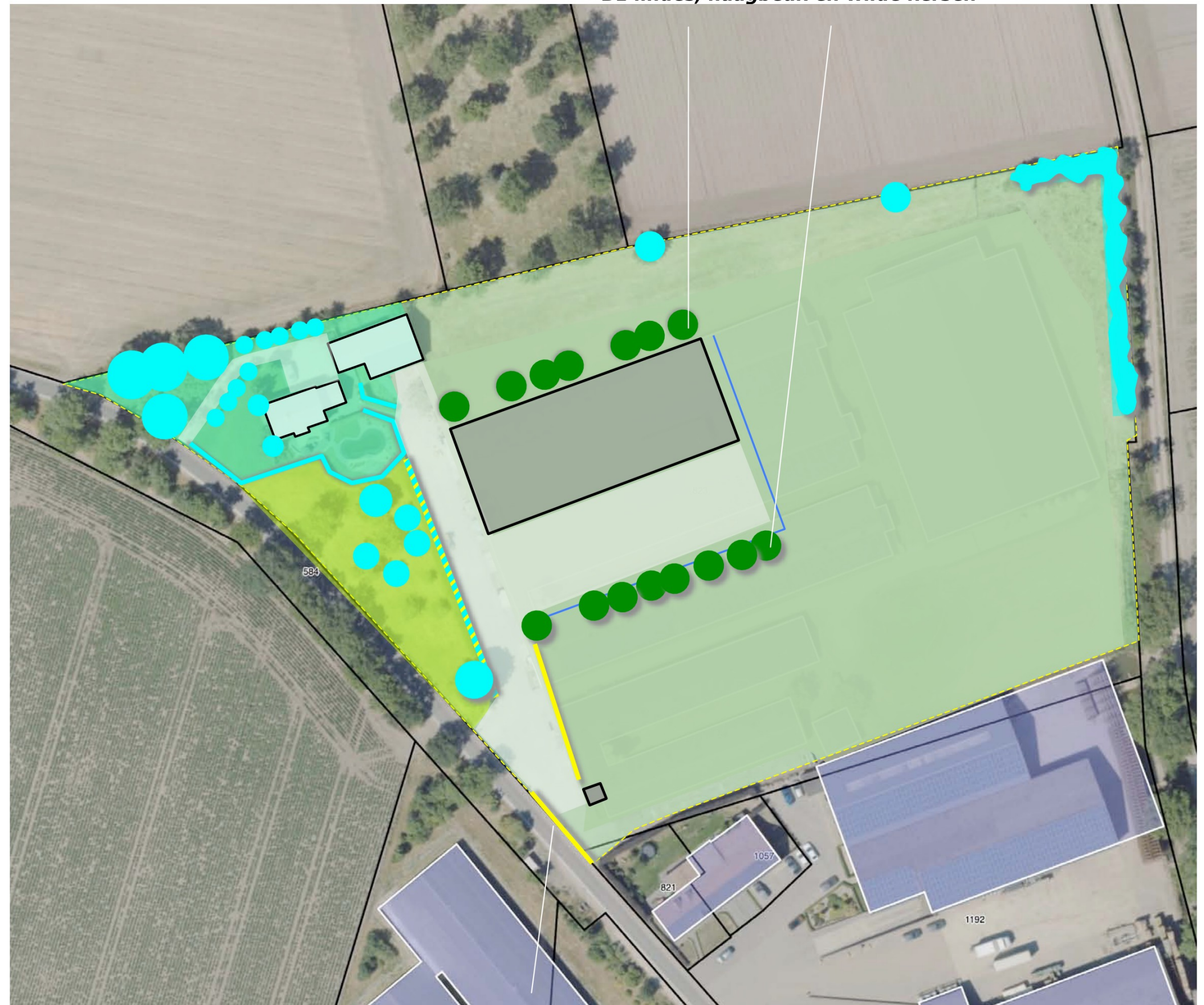
Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen:

B1 bomenrijen bestaande uit lindes,
haagbeuken en wilde kers,

H1 hagen van haagbeuk,

Zie de plantlijst en de richtlijnen voor aanleg en
beheer op de volgende pagina.

B1 lindes, haagbeuk en wilde kersen



H1 haagbeuk

PLANTLIJST

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

richtlijnen aanleg en beheer

B1 De lindes, haagbeuken en wilde kersen zijn aan te planten in een minimale stamomvang van 16-18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 400 cm.
H1 De haag H1 is te realiseren middels de aanplant van minstens 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80-100 cm. De haag is in stand te houden op een hoogte van 110-120 cm.

Code		B1	H1
Omvang bij aanplant		16/18	80/100
Plantverband		nvt	4 p/m
Omvang t		15 st	60 m1
Acer campestre	veldesdoorn		
Acer pseudoplatanus	esdoorn		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		
Alnus glutinosa	zwarte els		
Alnus incana	witte els		
Amelanchier lamarckii	krenteboompje		
Betula pendula	ruwe berk		
Betula pubescens	zachte berk		
Carpinus betulus	haagbeuk	3	240
Castanea sativa	tamme kastanje		
Cornus mas	kornoelje, gele		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		
Corylus avellana	hazelaar		
Crateagus monogyna	meidoorn		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts		
Fagus sylvatica	groene beuk		
Fagus s. 'atropurpurea'	rode beuk		
Fraxinus excelsior	es		
Juglans regia	okkernoot		
Ligustrum vulgare	liguster		
Ilex aquifolium	hulst		
Populus nigra	zwarte populier		
Populus tremula	ratepopulier		
Populus trichocarpa	balsempopulier		
Prunus avium	zoete kers	3	
Prunus padus	vogelkers		
Prunus spinosa	sleedoorn		
Quercus petraea	wintereik		
Quercus robur	zomereik		
Rhamnus catharticus	wegedoorn		
Rhamnus frangula	vuilboom		
Robinia pseudoacacia	acacia		
Rosa canina	hondsroos		
Rosa rubiginosa	egellantier 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	9	
Viburnum opulus	gelderse roos		
Totaal		15	240