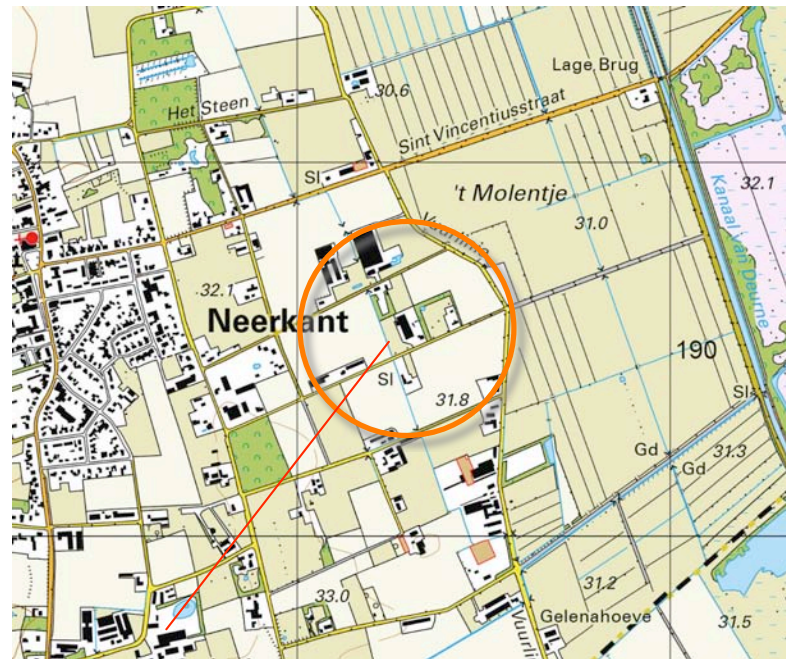


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van Neerkant. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1895

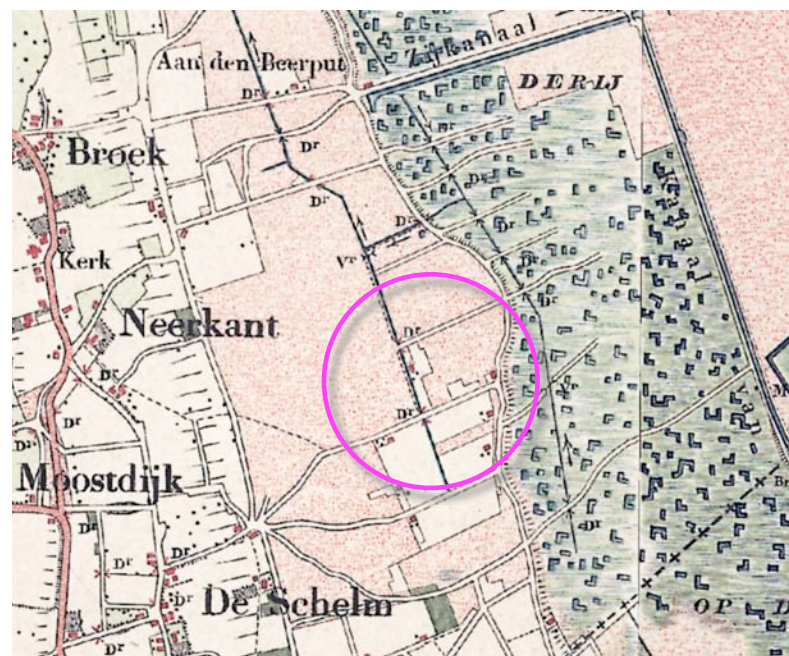
In 1895 werd het plangebied als heide gekarteerd. Het maakte deel uit van een zone met heide gelegen tussen het bouwland van Neerkant en de turfputten ten oosten van de heide. Ten zuidoosten van het plangebied waren in 1895 al kleinere stukken heide ontgonnen en werden enkele bebouwde erven aangetroffen. Zie de uitsnede van de kartering uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

kenmerkend

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is het voorkomen van;

- a) bosjes, houtwallen of groensingels aan de veldzijdes,
- b) geschoren hagen, solitaire bomen (eik, es, beuk of linde) of fruit- en notenbomen nabij de bebouwingen.

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



topografische kaart 1895

bouwland, heide en turfputten

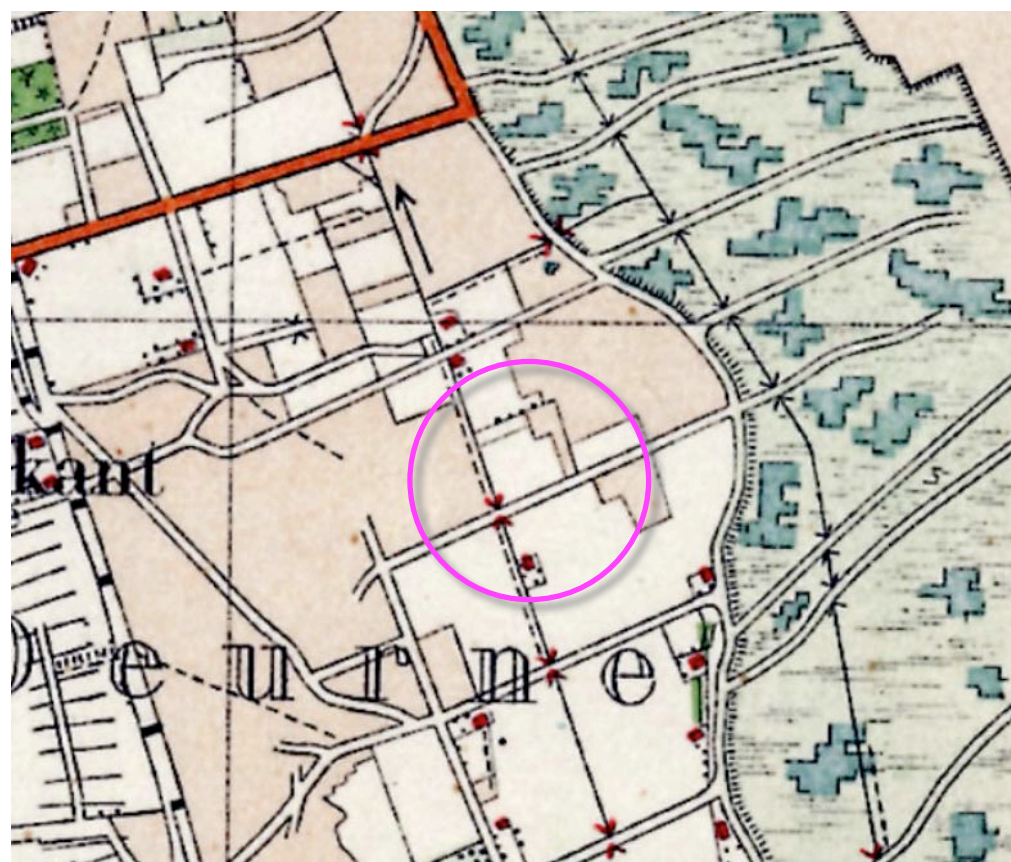


1895 werd het plangebied als heide gekarteerd

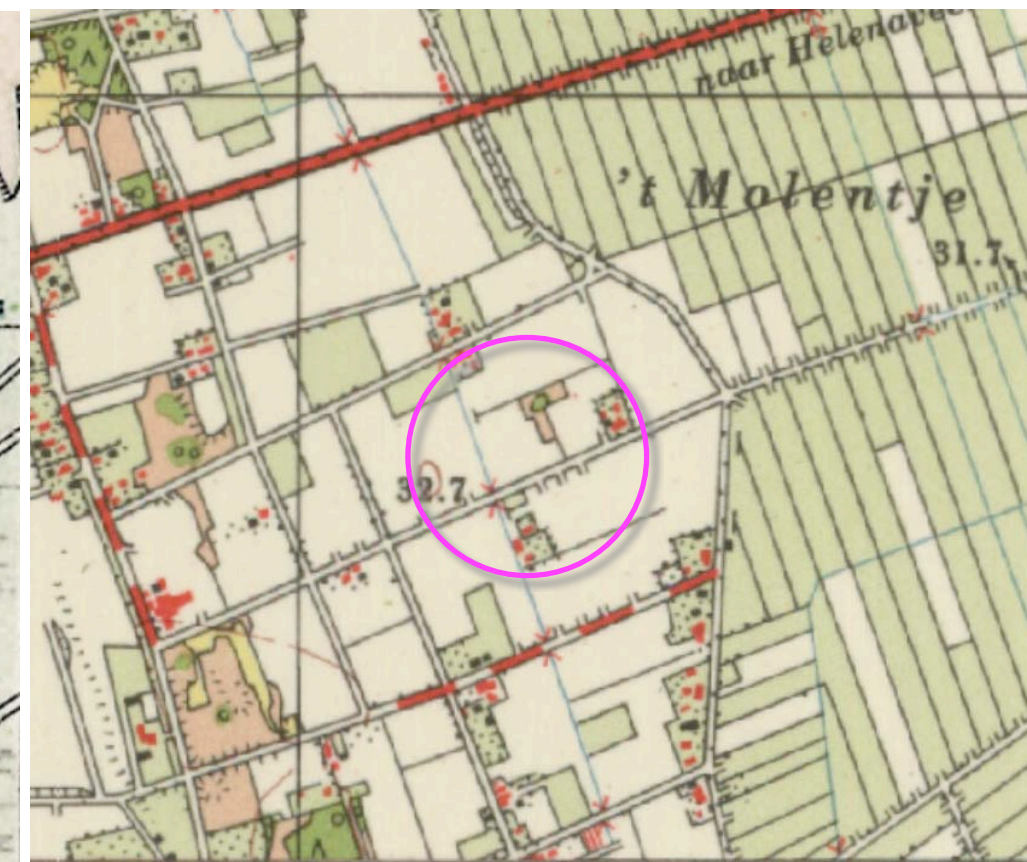
HISTORISCHE SCHETS - DEEL 1

In de eerste decennia van de 20ste eeuw werd het plangebied ontgonnen en in gebruik genomen als akkerland. In 1928 werden de gebieden ten westen en noordoosten van het plangebied nog als heide gekarteerd. In de periode rond de tweede wereldoorlog werden ook deze resterende gebieden met heide grotendeels ontgonnen; zie de karteringen uit 1928 en 1956 rechtsboven.

In de zestiger jaren werd een ruilverkaveling doorgevoerd; de verkaveling, ontsluiting en ontwatering werden verbeterd. De waterschapssloot aan de zuidwestkant van het plangebied werd in toenemende mate van betekenis voor de ontwatering van de context. In de navolgende jaren stelde de relatief kleinschalige blokverkaveling in de context zijn grenzen; dit voerde naar de ontwikkeling van de intensieve dierhouderij of tuinbouw met teeltvoorzieningen. Het plangebied is in de tachtiger jaren nog in gebruik als bouwland. Zie de karteringen uit 1978 en 1987 rechtsonder.



1928 plangebied grotendeels bouwland



1958 context grotendeels bouwland



1978 intensivering van het bouwland



1987 kassen op buurperceel, bouwland

HISTORISCHE SCHETS - DEEL 2

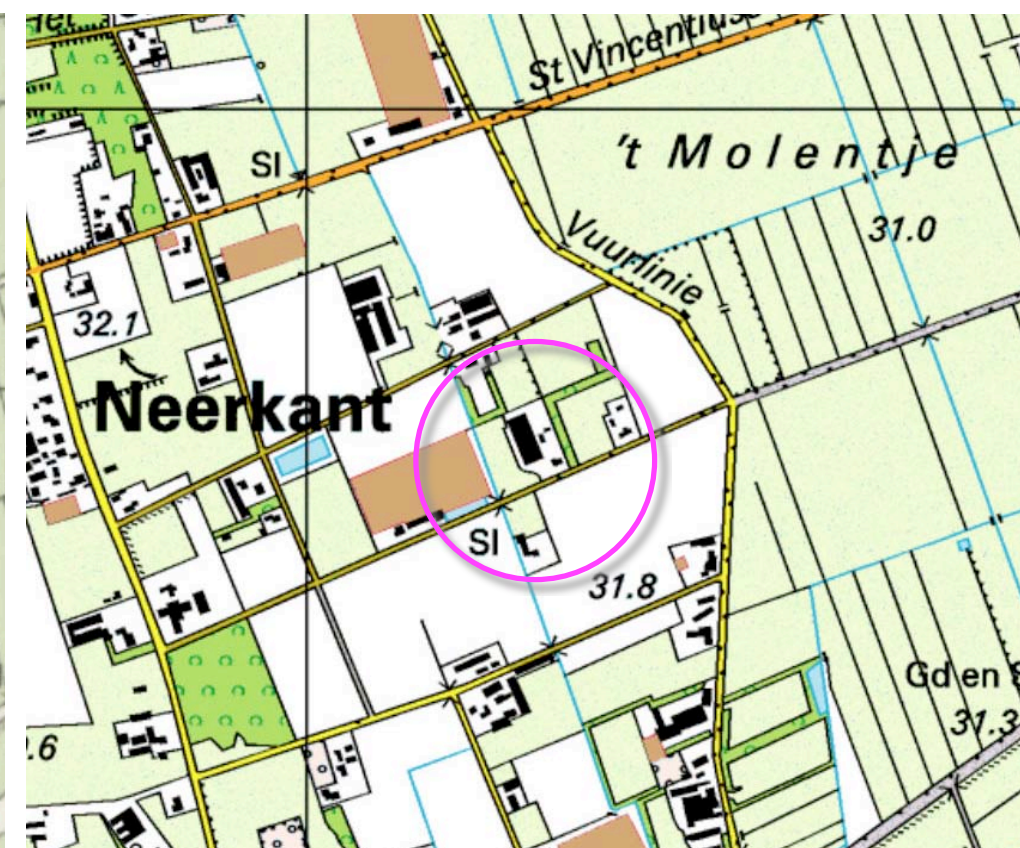
In 1993 wordt voor het eerst bebouwing ter hoogte van het plangebied gekarteerd; het betreft een stal in het centrum van het plangebied. In 1998 worden een woning en bijgebouwen ten oosten en noordoosten van de stal aangetroffen in de kaarten; zie de karteringen uit 1994 en 2004 rechtsboven. Rond de eeuwwisseling verandert in het plangebied weinig. De kas op het ten zuidwesten gelegen buurperceel wordt in deze periode nog uitgebreid. In de navolgende jaren stagneert de verglazing en wordt deze kas gesloopt. Zie de karteringen uit 2004 en 2011 rechtsonder.

Conclusies

Het plangebied is gelegen in een jonge heideontginning. In de jaren zestig werd een ruilverkaveling doorgevoerd. De sloot aan de zuidwestkant van het plangebied is van belang voor de ontwatering van de context. In de latere decennia van de 20ste eeuw intensiverde het bodemgebruik naar tuinbouw onder glas of intensieve veehouderij. In het plangebied werden in de negentiger jaren een stal en een woning gerealiseerd. Op het ten westen gelegen perceel werden kassen gerealiseerd. Rond 2010 werd deze kas weer gesloopt.



1993 stal gekarteerd



1998 kas, woning en bijgebouwen



2004 kas op buurperceel uitgebreid



2011 kas op buurperceel gesloopt

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven,
 - b) de bomenrijen en opgaande beplanting langs de ten oosten gelegen 'vuurlinie'.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op buurerven

b) bomenrijen en opgaande beplanting langs de vuurlinie



RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is gelegen in een gebied waar relatief veel bebouwde erven zijn gesitueerd. Aan de oostkant van dit gebied vormt de opgaande beplanting langs de vuurlinie vormt een duidelijke ruimtelijke grens. Het plangebied wordt aan twee zijden begrensd door een buurerf en deels afgeschermd door het tegenover gelegen erf; het is hierdoor tamelijk verscholen gesitueerd en wordt in essentie als volgt waargenomen;

- 1) uit de nabijheid vanaf de Molentjesdreef zelf in de benadering en tijdens de passage.
- 2) over grotere afstand vanaf de parallel gelegen wegen; Grintkuilen en de Keienbergseweg.

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

1) vanaf de Molentjesdreef zelf in de benadering en tijdens de passage



2) vanaf de parallelwegen; Grintkuilenweg en Keienbergseweg

3D - MOLENTJESDREEF

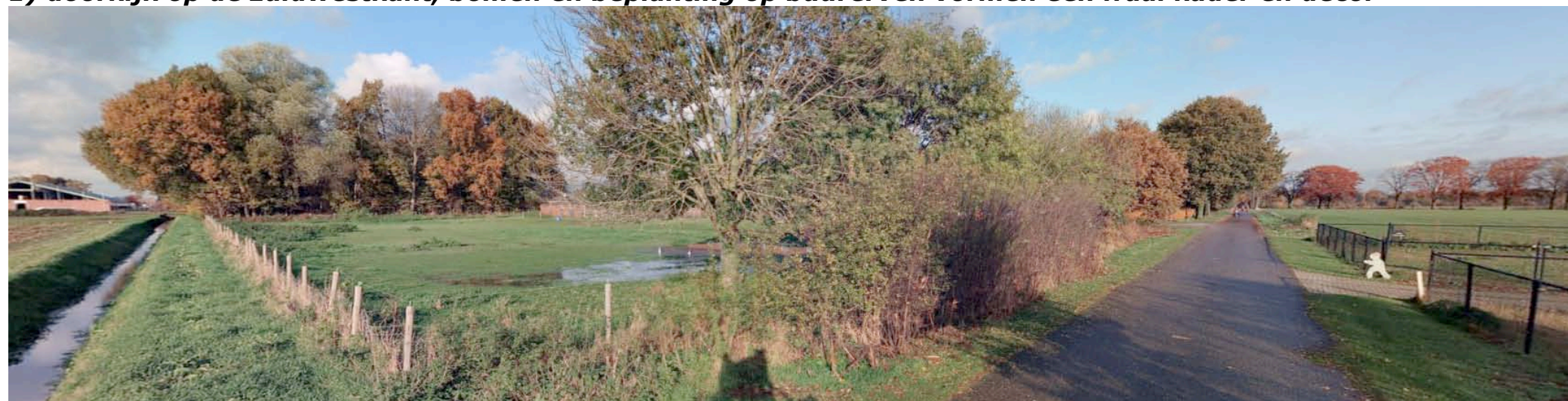
- 1) Vanaf de Molentjesdreef, komend uit het zuidwesten toont zich de zuidwestkant van het plangebied enige tijd aan de passanten; de beplanting op de buurerven vormt een fraai kader en decor.
- 2) Nabij het plangebied is een doorkijk over de sloot ten zuidwesten van het plangebied mogelijk, tijdens de passage toont zich de zuidoostkant; het beeld wordt gekleurd door bomen en beukenhagen.
- 3) Komend uit het noordoosten wordt het plangebied aanvankelijk lange tijd afgeschermd door de beplanting en bebouwing op het buurerf; ter hoogte van het plangebied toont zich de woning, de beukenhagen vormen een passend kader.



standplaats fotograaf



1) doorkijk op de zuidwestkant, bomen en beplanting op buurerven vormen een fraai kader en decor



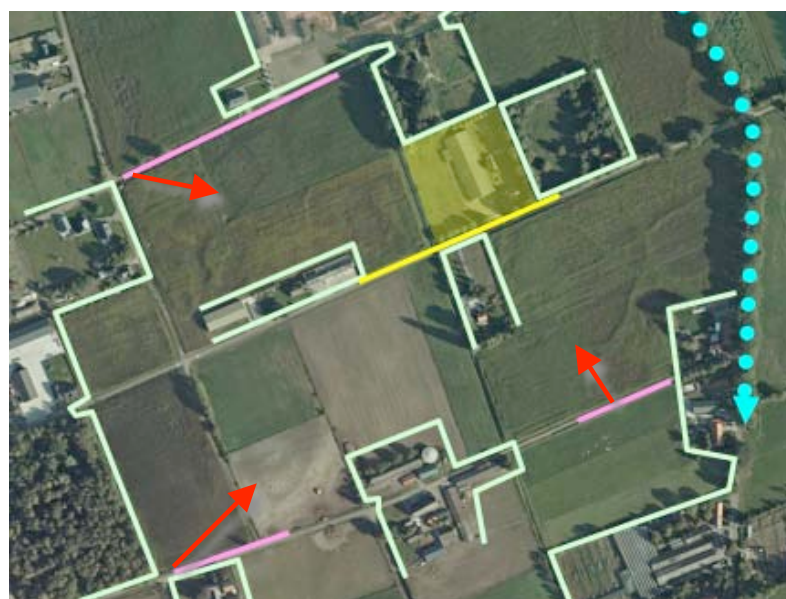
2) nabij het plangebied, doorkijk over de sloot, zicht op de zuidoostkant; bomen en hagen bepalen het beeld



3) na de passage van het buurerf toont zich de woning; de beukenhagen vormt een passend kader

3D - VANAF DE PARALLELWEGEN

- 1) Vanaf de Grintkuilen, komend uit het zuidwesten is een zicht op de zuidwestkant mogelijk; de stal in het plangebied toont zich in relatie tot het groen decor.
- 2) Vanaf de Keijenbergseweg, komend uit het zuidwesten is een zicht op de zuidwestkant en zuidoostkant over grotere afstand mogelijk; de stal toont zich ook hier in een groen kader, de aandacht van de waarnemer gaat uit naar de ten zuidwesten van het plangebied gelegen bebouwingen.
- 3) Vanaf de Keijenbergseweg, ten zuiden van het plangebied is een zicht op de zuidoostkant mogelijk; de stal en de bedrijfswoning tonen zich over grote afstand en in relatie tot een fraai decor.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied is tamelijk verscholen gesitueerd. Het wordt vooral uit de nabijheid en benadering uit het zuidwesten waargenomen. Het wordt in het landschap verankert door de aanwezige beplanting in het plangebied en de context. De zuidwestkant toont zich open aan de passanten; de inpassing aan deze zijde zou kunnen worden versterkt door de aanplant van enkele bomen.



1) de stal toont zich in relatie tot een groen kader en decor



2) stal in relatie tot een groen decor; beeldmatige aandacht schuift naar ten zuidwesten gelegen bebouwingen



3) zicht op de zuidoostkant; stal en woningen tonen over grotere afstand in relatie tot een groen decor

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat perceel 423 gelegen in de sectie U van de kadastrale gemeente Deurne. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Waterschapssloot

Aan de zuidwestkant van het plangebied is een waterschapssloot gesitueerd; deze sloot is van betekenis voor de ontwatering van de context. Aan de zuidwestkant van het plangebied is rekening te houden met eisen van het waterschap betreffende de toegankelijkheid; dit impliceert dat een strook wordt vrijgehouden van hekwerken en opgaande beplanting.



toegankelijkheidsstrook waterschap

plangebied

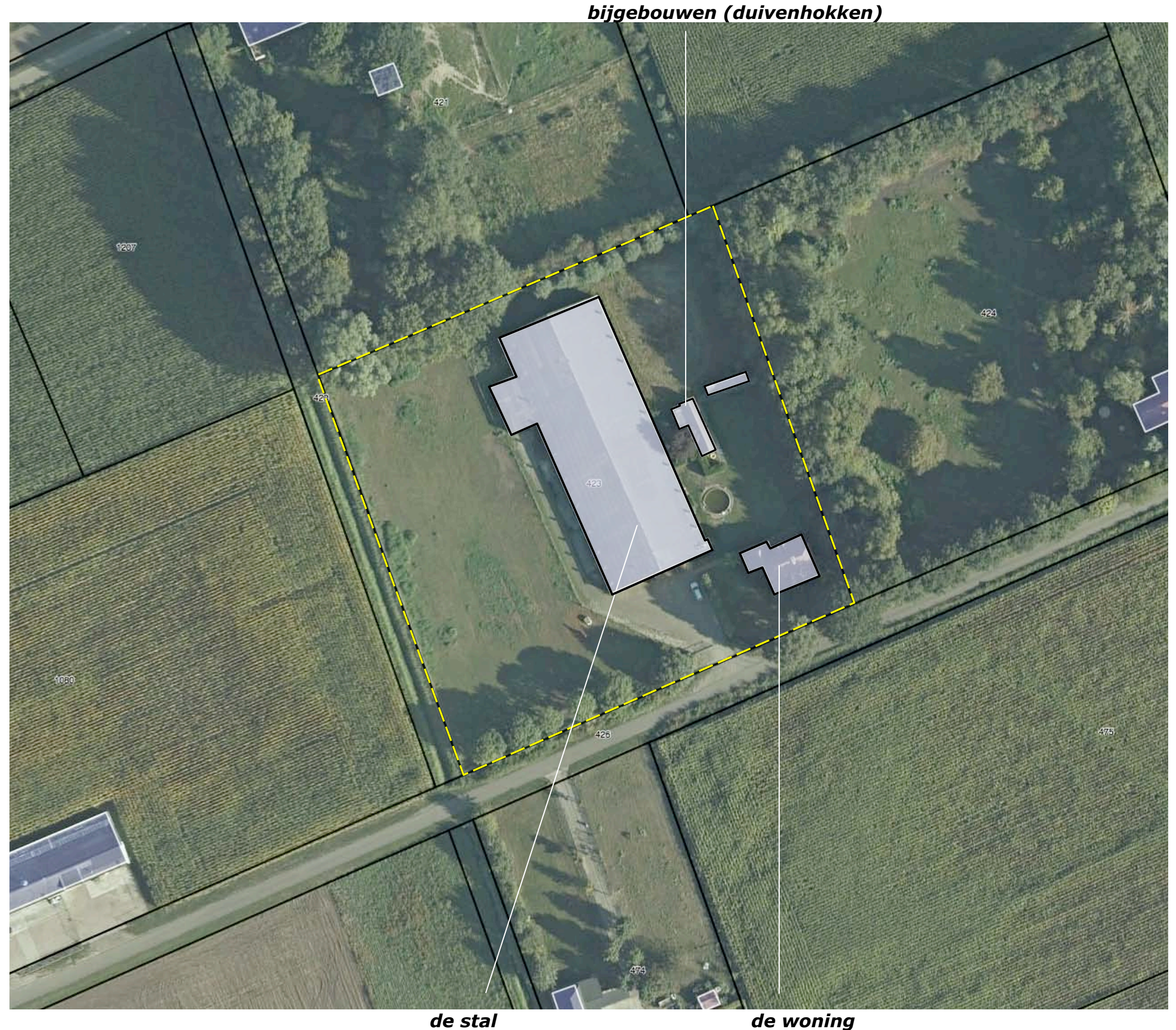
AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

- een stal in het centrum van het plangebied,
- de woning ten oosten van de stal,
- twee bijgebouwen ten noordoosten van de stal.



overzicht bebouwing



ZONERING & ONTSLUITING

De ruimte rond de woning is in gebruik als tuin.
De woning en de stal worden ontsloten via de
ten zuidwesten van de woning en ten
zuidwesten van de stal gelegen verharding.
De overige delen van het plangebied zijn in
gebruik als grasland. Zie de markeringen in de
luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting omvat navolgende elementen:

- 1) een rij knotwilgen aan de noordwestkant,
- 2) een strook met struweel aan de noordoostkant,
- 3) een bomenrij aan de zuidoostkant (essen en een eik),
- 4) leilindes aan de oostkant van de oprit en beukenhagen aan de zuidwestkant en zuidoostkant van de tuin.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

waardering en conditie

Genoemde elementen zijn te rangschikken als landschappelijk sortiment en van betekenis voor de inpassing van het plangebied. De beplanting verkeert in goede conditie.

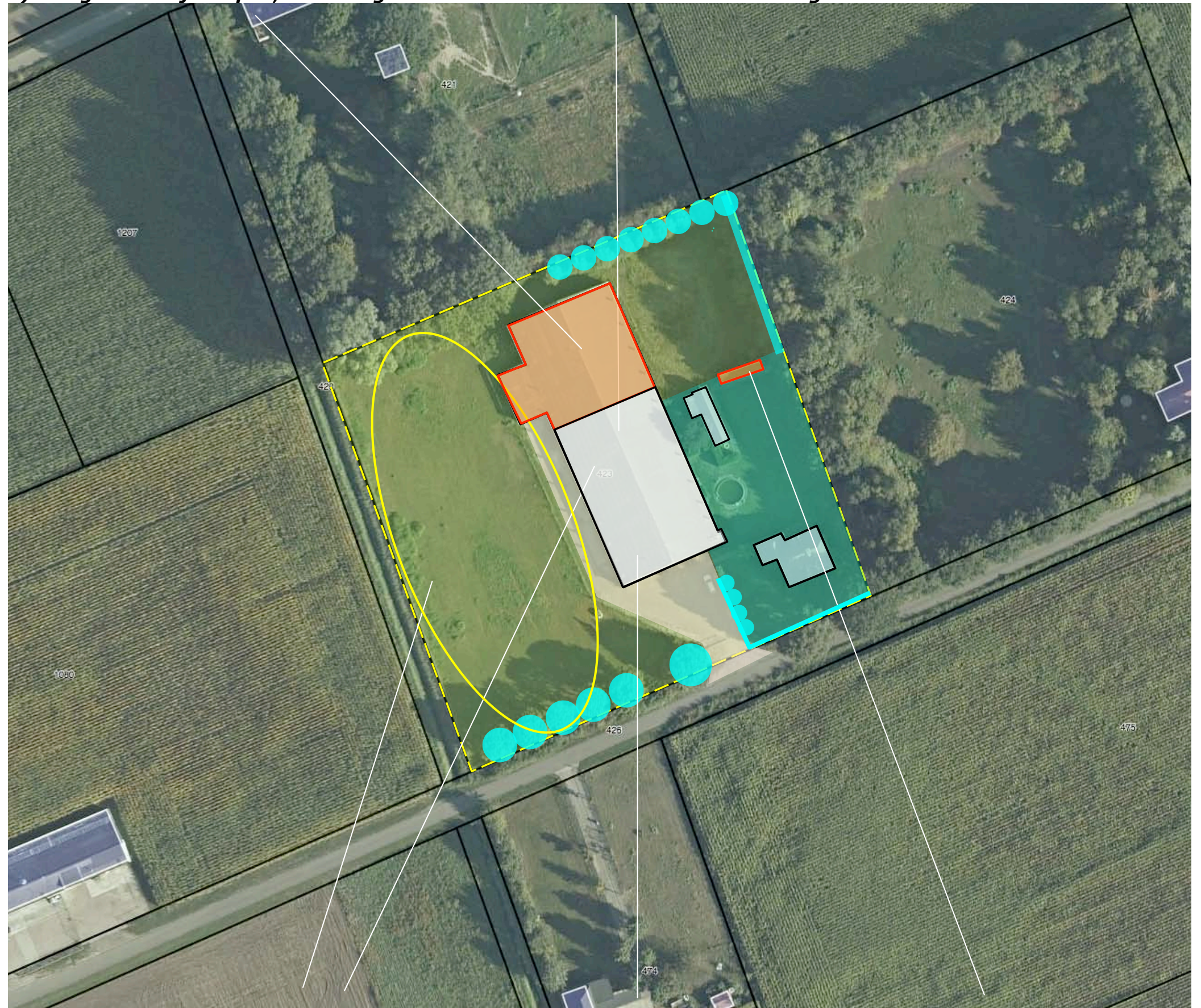


ONTWIKKELING

De ontwikkeling omvat het navolgende:

- 1) De stal zal worden ingekort; het resterende deel zal worden benut voor het stallen van machines en voertuigen.
- 2) De weide aan de zuidwestkant zal worden ingericht als boerderijcamping; de benodigde (sanitaire) voorzieningen zullen in de stal aan de zuidwestkant) worden ondergebracht.
- 3) Aan de zuidoostkant van de stal zal een hondentrimsalon worden gehuisvest,
- 4) Het dwars gepositioneerde bijgebouw ten noordoosten van de stal, zal worden gesloopt.

1) stal gedeeltelijk slopen, benutting voor het stallen van machines en voertuigen



2) boerderijcamping, voorzieningen in de stal

3) hondentrimsalon in de stal

4) bijgebouw slopen

INRICHTING

De ruimte ten noordwesten van de resterende stal en de tuin zal worden ingericht en benut als een huisweitje. De weide aan de zuidwestkant zal worden ingericht als boederijcamping.

senioren

De boederijcamping is gericht op ouder publiek. De staanplaatsen zijn royaal, ruim 100 m2 groot. De plaatsen bieden door hun ligging een verschillende mate van beschutting, bezonning en uitzicht. Bijzondere aandacht zal worden besteed aan de toegankelijkheid voor gasten die iets minder ter been zijn; in dit verband is het toegestaan de auto op de staanplaats te parkeren. De camping is op grond hiervan helder en overzichtelijk ingedeeld; de centrale ruimte is royaal waardoor het stallen en vertrekken of uitrijden met de personenauto gemakkelijk en veilig kan gebeuren.

verhardingen

De camping wordt in principe ontsloten via de aanwezige verhardingen. De verharding zal wat worden uitgebreid in de punt ten zuiden van de stal en worden ingekrompen aan de noordwestkant van de stal (hergebruik). Campers zullen bij voorkeur dicht bij de verharding en de ingang aan de zuidoostkant worden ondergebracht. Late 'terugkeerders' en bezoekers van campinggasten parkeren hun voertuig nabij de ingang. De ondergrond van de camperplaatsen aan de zuidoostkant en de parkeervoorziening zal worden voorzien een stabillisatie laag en worden afgewerkt met een grasdallen of grastegels. Zie de impressies van de genoemde materialen in de inzets rechts.

royale staanplaatsen en een royale middenruimte, gemakkelijk en veilig stallen of vertrekken



campers en parkeren voor late terugkeerders / bezoekers; grasdallen of grastegels

CONCLUSIES - CONCEPT INPASSING

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:
De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is het voorkomen van;

- a) bosjes, houtwallen of groensingels aan de veldzijdes,
- b) geschoren hagen, solitaire bomen fruit- en notenbomen nabij de bebouwingen.

Het plangebied is gelegen in een jonge heideontginning. In de jaren zestig werd een ruilverkaveling doorgevoerd. De sloot aan de zuidwestkant van het plangebied is van belang voor de ontwatering van de context. In de latere decennia van de 20ste eeuw intensiverde het bodemgebruik naar tuinbouw onder glas of intensieve veehouderij. In het plangebied werden in de negentiger jaren een stal en een woning gerealiseerd. Op het ten westen gelegen perceel werden kassen gerealiseerd. Rond 2010 werd deze kas weer gesloopt.

Het plangebied is verscholen gesitueerd. Het wordt vooral uit de nabijheid en benadering uit het zuidwesten waargenomen. Het wordt in het landschap verankert door de aanwezige beplanting in het plangebied en de context. De zuidwestkant toont zich open aan de passanten; de inpassing kan hier eenvoudig worden versterkt door de aanplant van enkele bomen.

De beplanting in het plangebied sluit aan bij de context en verkeert in goede conditie.

De ontwikkeling omvat de aanleg van een boerderijcamping en de sloop van een deel van de stal.

De resterende stal zal worden benut om het sanitair van de camping en een hondetrimsalon in onder te brengen. De overige delen worden benut voor het bergen van machines en opslag. Ten oosten van de stal zal een klein bijgebouw worden gesloopt.

Concept

Het bovenstaande voert naar het concept rechts:

- 1) inpassen van de camping door deze te omzomen met een geschoren haag,
- 2) aanplanten van schaduwbomen op de camping,
- 3) verbetering inpassing stal door aanplant van een 'losse' rij bomen.

1) camping omzomen met een geschoren haag



2) aanplanten solitaire schaduwbomen

3) aanplanten van een 'losse' bomenrij

BEPLANTINGSPLAN

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

H1 beukenhagen,

B1 noten en haagbeuken,

B2 esdoornen.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.

H1 beukenhagen



B1 solitaire schaduwboomen; noten en haagbeuken

B2 transparante boomenrij; esdoornen

PLANTLIJST

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

Richtlijnen aanleg en beheer

- H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm en in stand te houden op een hoogte van 110-130 cm.
- B1 De noten en haagbeuken zijn aan te planten in een stamomvang van minimaal 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm.
- B3 De esdoornen zijn aan te planten in de omvang 16/18. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 400 cm.

Code		H1	B1	B2
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	16/18
Plantverband		4 p/m		
Omvang element		350 m	7 st	5 st
Acer campestre	veldesdoorn			
Acer pseudoplatanus	esdoorn			5
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els			
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			
Betula pendula	ruwe berk			
Betula pubescens	zachte berk			
Carpinus betulus	haagbeuk		3	
Castanea sativa	tamme kastanje		4	
Cornus mas	kornoelje, gele			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			
Corylus avellana	hazelaar			
Crateagus monogyna	meidoorn			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			
Fagus sylvatica	gewone beuk *	1400		
Fraxinus excelsior	es			
Juglans regia	okkernoot			
Ligustrum vulgare	liguster *			
Ilex aquifolium	hulst *			
Platanus acerifolia	plataan			
Pyrus	Gieser wildeman			
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ratepopulier			
Populus trichocarpa	balsempopulier			
Prunus avium	zoete kers			
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			
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			
Viburnum opulus	gelderse roos			
Totaal		1400	7	5

BEGROTING

De investering in de vorm van groen is geraamd op 7600,00 ex btw; zie het overzicht rechts.

	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs/eenheid</i>	<i>Hoeveelheid</i>	<i>Subtotaal</i>	<i>Totaal</i>
VOORBEREIDINGEN EN GRONDWERK					
Doorspitten plantsleuf voor de haag H1	m1	5	350	1650,00	
Doorspitten plantgaten voor de bomen B1	st	25	7	175,00	
Doorspitten plantgaten voor de bomen B2	st	25	5	125,00	
				1950,00	1950,00
PLANTWERK					
Leveren en planten van H1	st	1,5	1400	2100,00	
Leveren en aanplanten van de bomen B1 (inclusief paal en aanbinden)	st	150	7	1050,00	
Leveren en aanplanten van de bomen B2 (inclusief paal en aanbinden)	st	150	5	750,00	
				3900,00	3900,00
OVERIGE KOSTEN					
Opstellen van het plan / begeleiding uitvoering	pm	1250	1	1250,00	
Onvoorzien	stp	1250	1	<u>500,00</u>	
				1750,00	1750,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW					7600,00