

LIGGING

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



HISTORIE - 1893

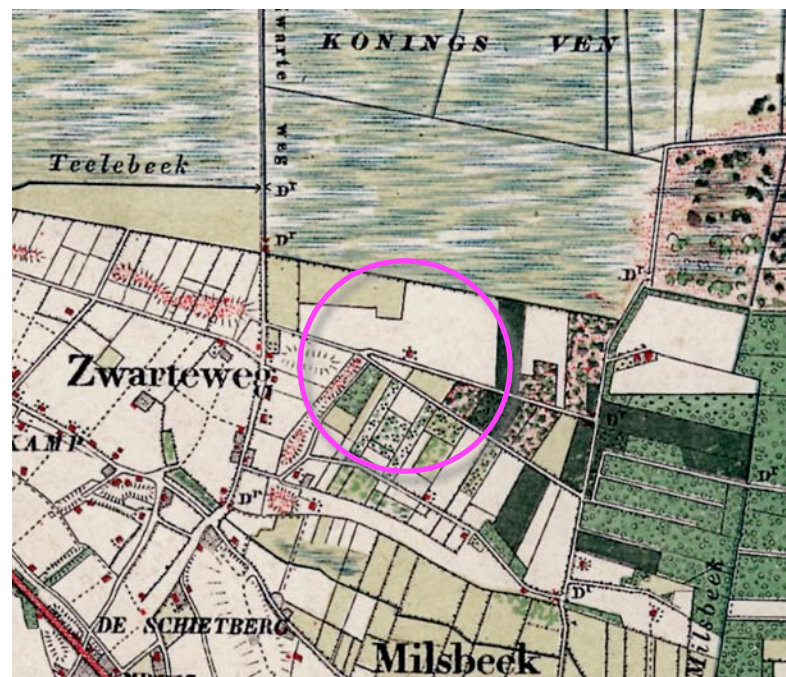
In 1893 werd al een door solitaire bomen omgeven bebouwing in het plangebied gekarteerd. Het plangebied was grotendeels in gebruik als bouwland, het maakte deel uit van een groter complex open bouwland. Ten noorden van dit bouwland bevond zich een door kwel getekend, moerassig gebied aan de voet van de stuwwal. In het gebied ten zuiden van de Ringbaan was de ontginning nog in volle gang; hier werd een lappendeken van bouwland, bos en grasland gekarteerd.

karakteristieken

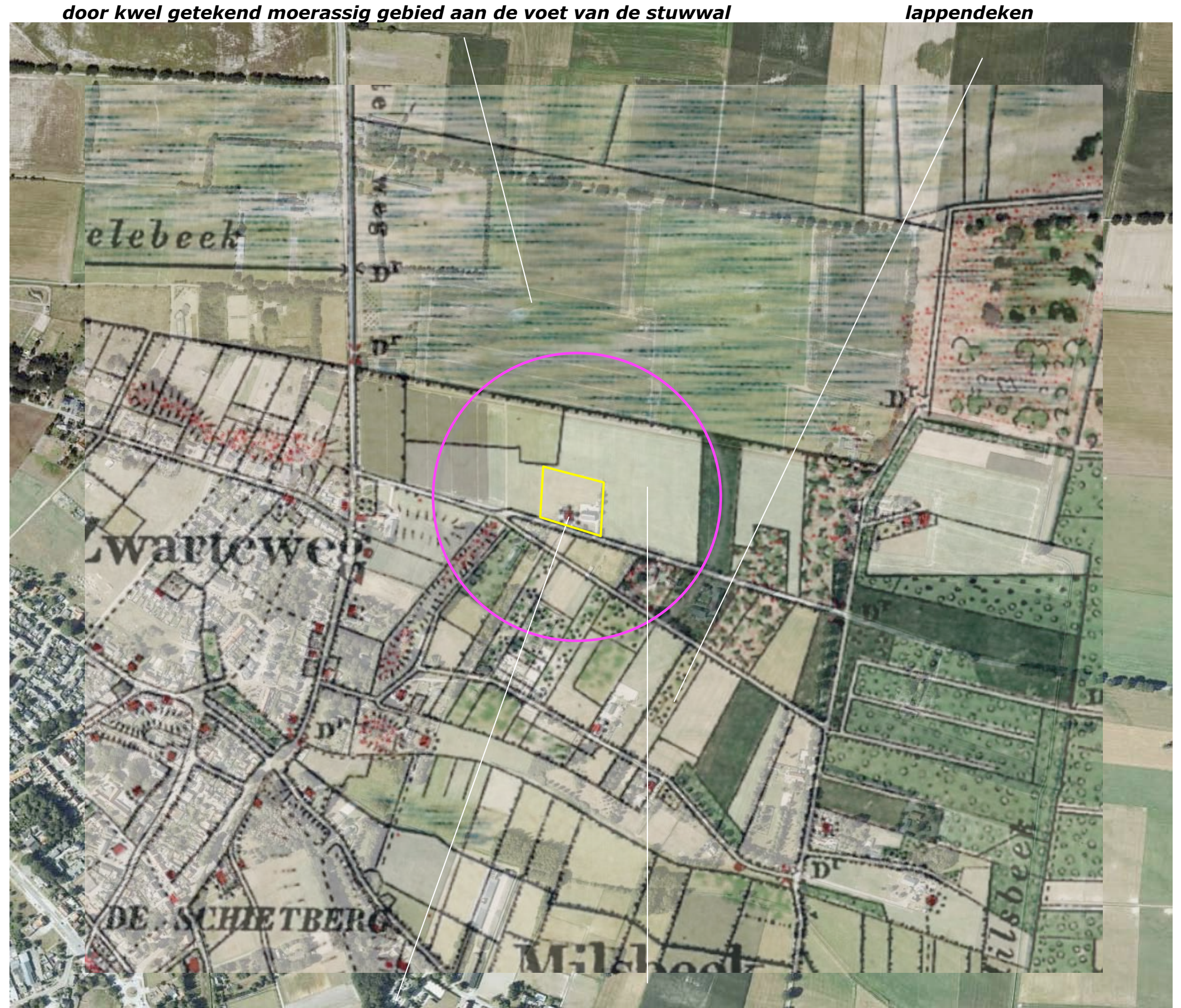
De landschappelijke context is te kenschetsen als open bouwland in een oudere ontginning aan de voet van de stuwwal. Kenmerkend voor erven in deze context is het voorkomen van;

- a) hagen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de bebouwing,
- b) smalle houtwallen, bomenrijen of restbosjes aan de veldkanten.

Zie de uitsneden van de topkaart uit 1893 en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1893

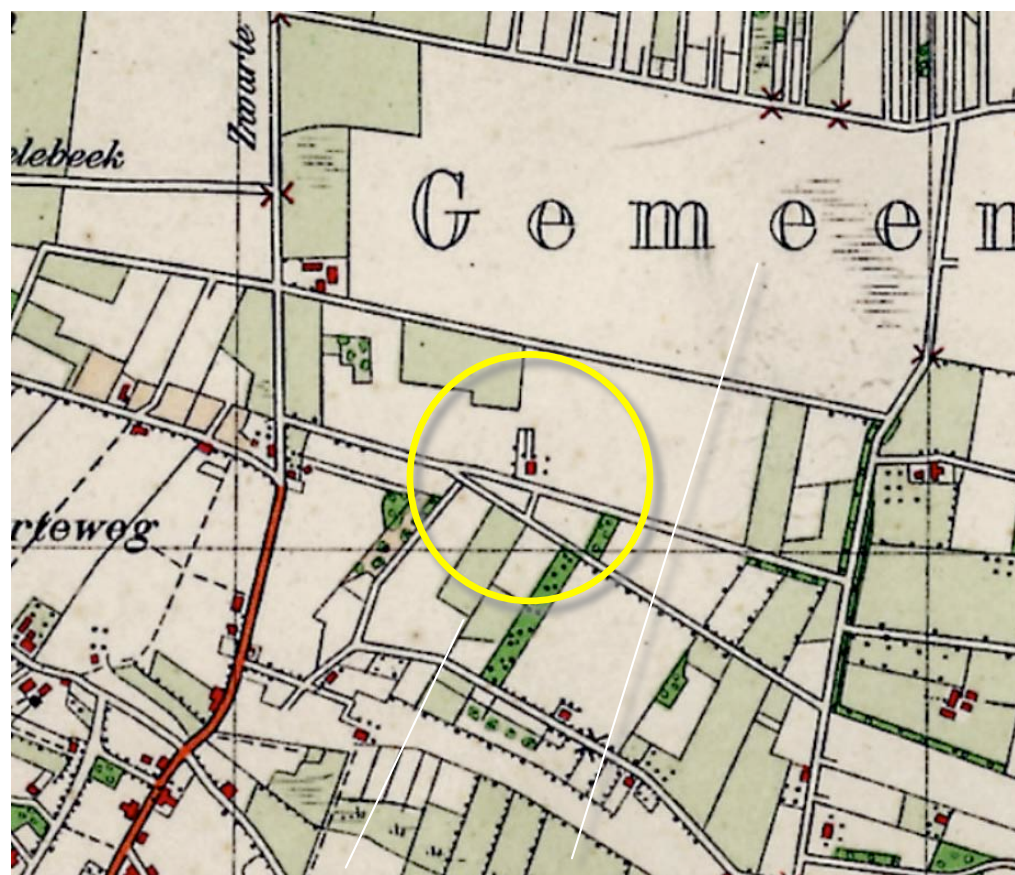


uitsnede topkaart 1893; door solitaire bomen omgeven bebouwing en bouwland

HISTORISCHE ONTWIKKELING

In de eerste decennia van de 20ste eeuw werd het moerassig gebied ten noorden van het plangebied en de lappendeken van bouwland en bos ten zuiden van het plangebied ontgonnen.. In de decennia rond de Tweede Wereldoorlog veranderde weinig. Na de tweede wereldoorlog werden op grond van de grote vraag naar voedsel kippen- en varkensstalletjes in het plangebied en op de erven in de context gerealiseerd. Zie de uitsnedes uit 1926 en 1936 rechtsboven.

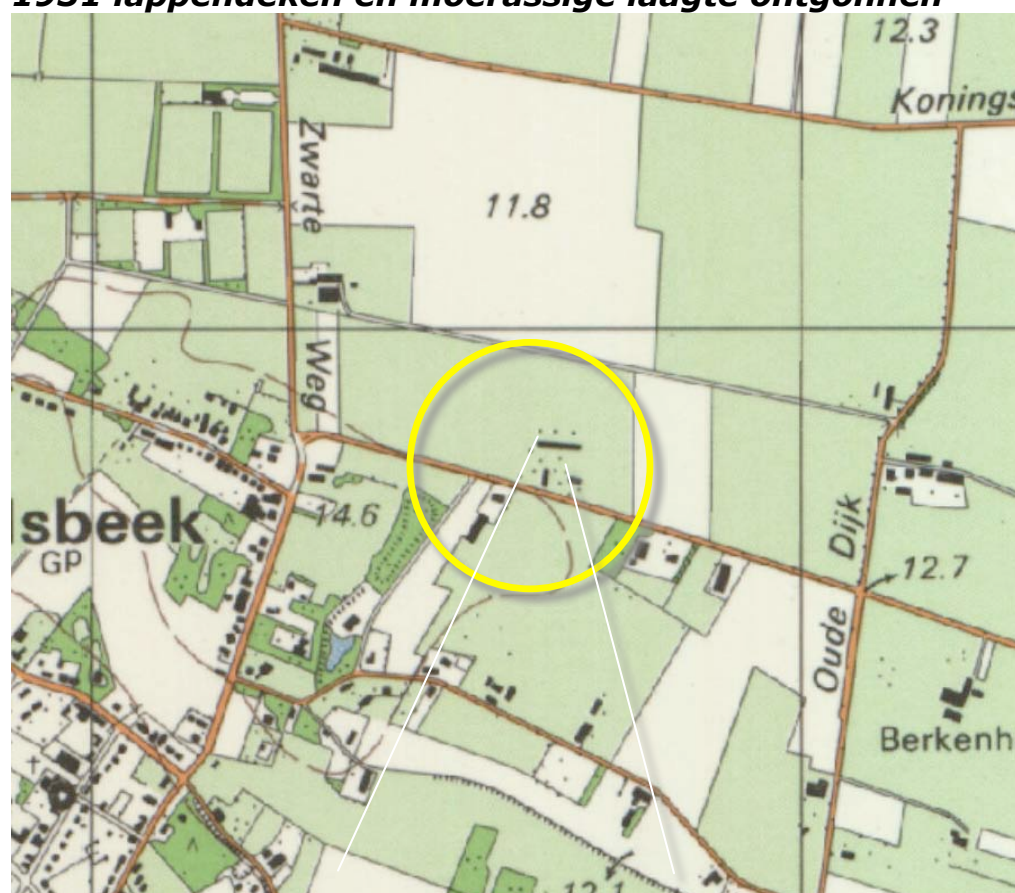
In de zeventiger jaren werden de kleinere stalletjes in heet plangebied vervangen door twee grotere stallen. De stallen werden omgeven door (solitaire) bomen. In de 21ste eeuw werden de stallen gesloopt en werd een loods ten oosten van de oude hoeve en een garage ten westen van de hoeve gerealiseerd. Zie de uitsnedes van de topografische kaarten uit 1986 en 2018 rechtsonder.



1931 lappendeken en moerassige laagte ontgonnen



1958 kleinere stalletjes gebouwd



1986 twee stallen omgeven door bomen



2018 stallen gesloopt, garage en loods

Conclusie

Het plangebied is van oorsprong gelegen in een context van bouwland. In de periode Na de Tweede Wereldoorlog schoof het accent naar de veehouderij. In de 21ste eeuw werden de veehouderij en de agrarische activiteiten gestaakt. Ten noordoosten van de oude hoeve werd een loods gerealiseerd.

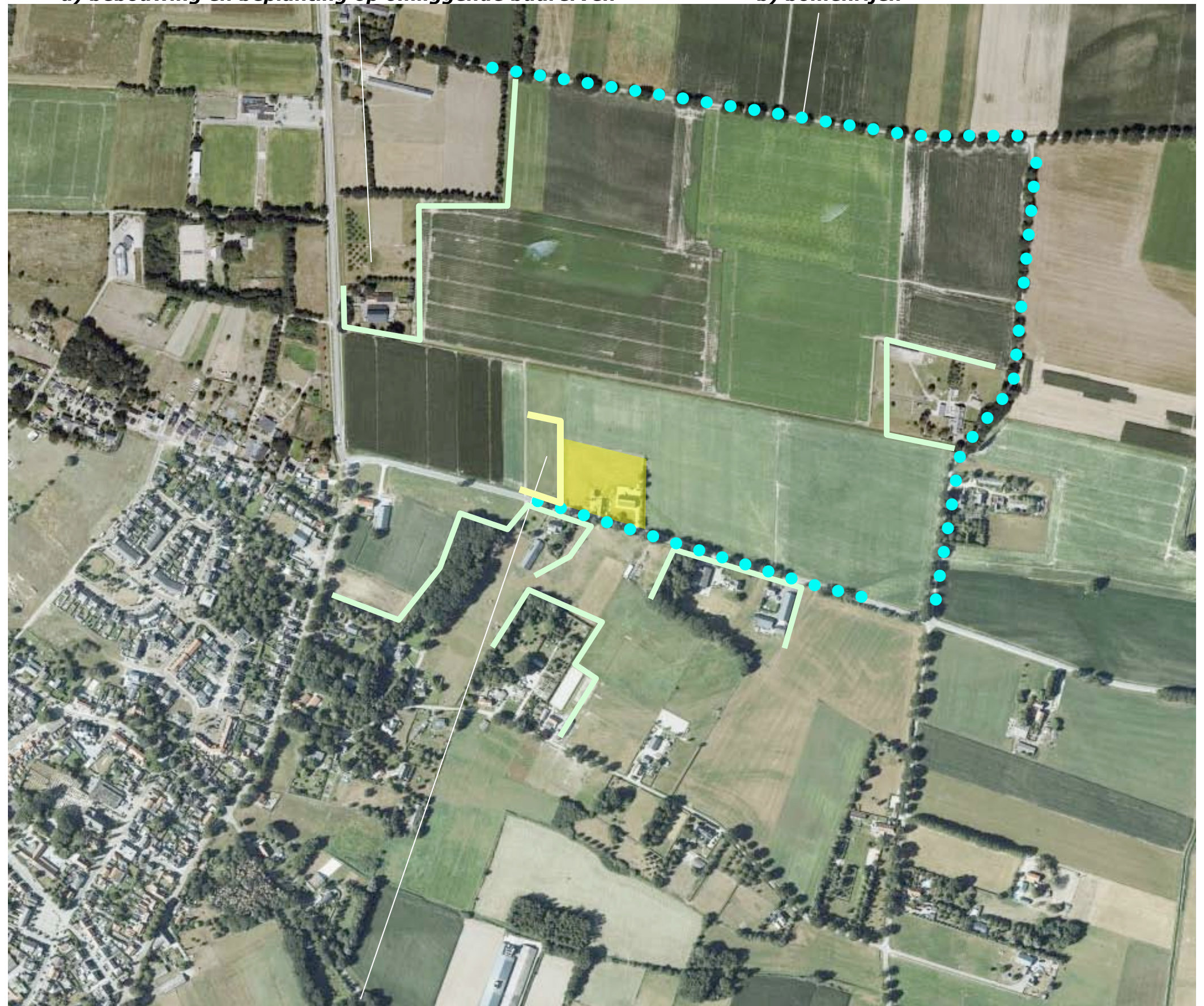
RUIMTELIJK KADER

- Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;
- a) de bebouwing en beplanting op de ten erten zuidwesten, noordwesten en noordoosten van het plangebied
 - b) de bomenrijen langs de Ringbaan en de ten noorden gelegen weg Koningsvennen,
 - c) een in de nabije toekomst te realiseren bebouwd erf ten westen van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op omliggende buurerven

b) bomenrijen



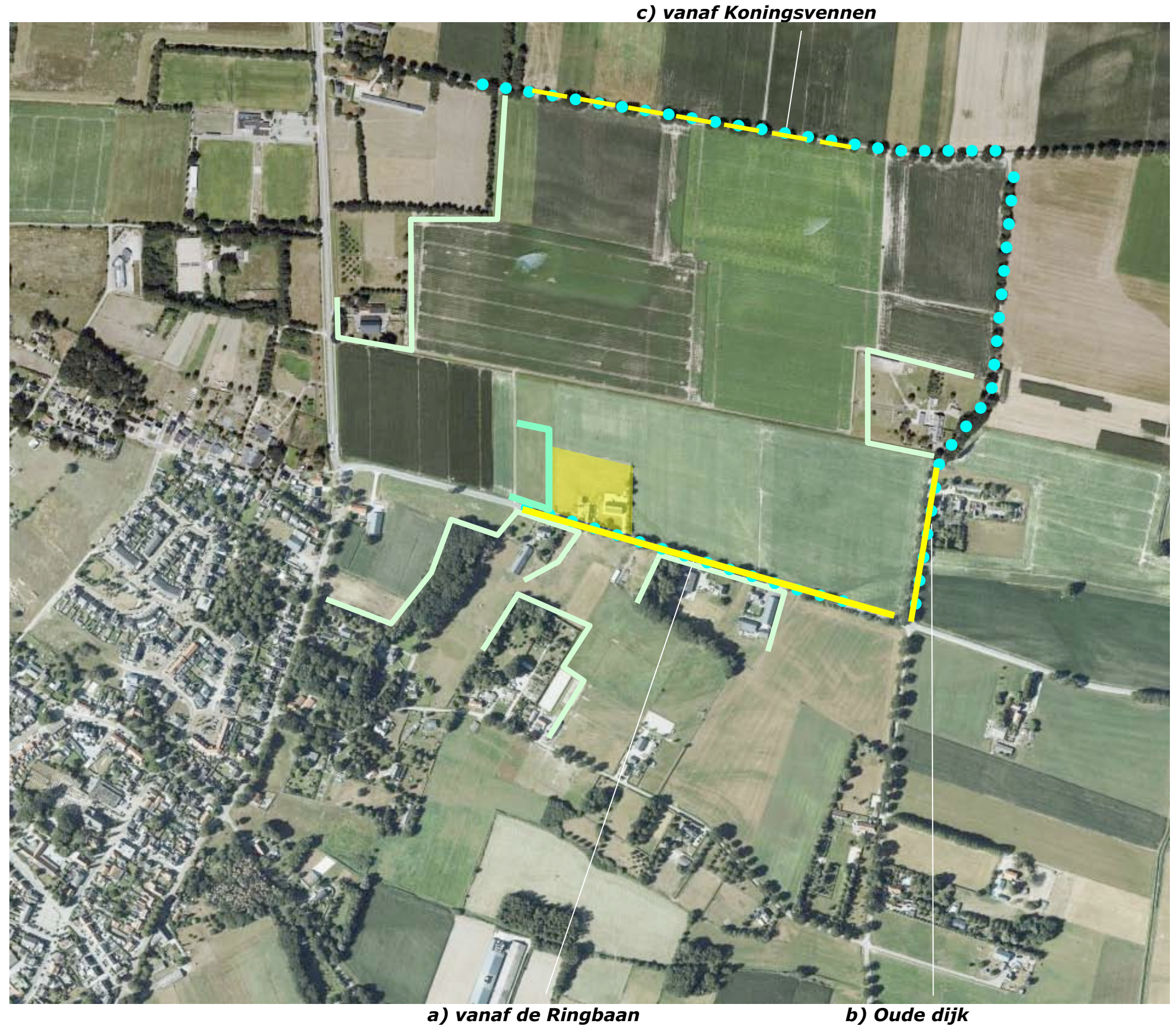
c) toekomstig buurerf

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen;

- a) de beleving in de benadering en tijdens de passage over de Ringbaan,
- b) de beleving over grotere afstand vanaf de ten oosten gelegen Oude dijk,
- c) de beleving over grote afstand vanaf de ten noorden gelegen weg Koningsvennen.

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



3D RINGBAAN

- 1) Komend uit het oosten is gedurende langere tijd een zicht op de oostkant van het plangebied mogelijk; de beplanting aan de oostkant van het plangebied schermt de bebouwing in het plangebied af.
 - 2) Nabij het plangebied tonen zich de hoeve en de loods in relatie tot het groen aan de oostkant van het plangebied
 - 3) Komend uit het westen is (na de passage van het nieuwe buurerf) een zicht op de westkant van het plangebied mogelijk; de garage en de hoeve tonen zich.
- Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) komend uit het oosten; zicht op de oostkant en inkijk, beplanting schermt de bebouwing af



2) nabij het plangebied tonen zich de hoeve en de loods

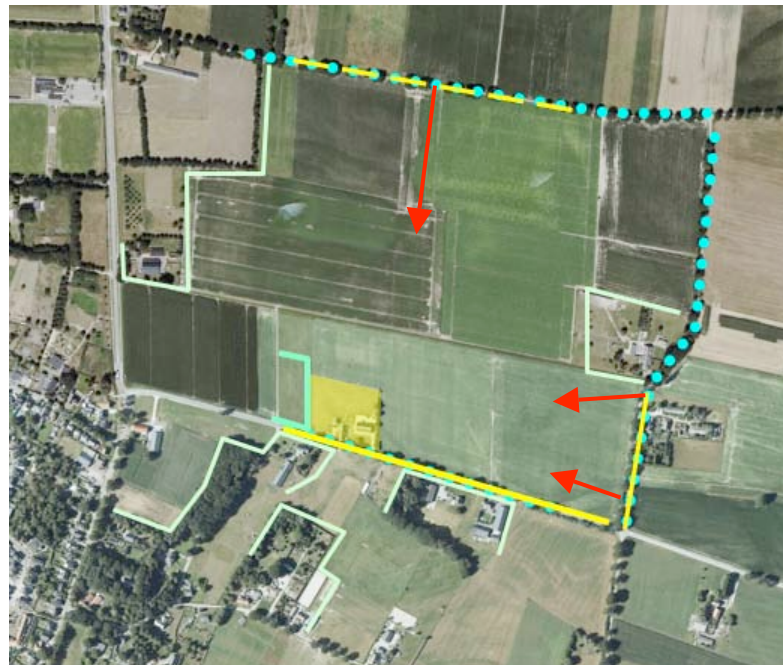


3) komend uit het westen, na de passage van het nieuwe buurerf tonen zich de garage en de hoeve

3D OUDE DIJK EN KONINGSVENNEN

1+2) Vanaf de Oude Dijk zijn doorkijken op het plangebied over grotere afstand mogelijk; de bebouwing in het plangebied wordt grotendeels afgeschermd door de beplanting aan de oostkant van het plangebied.

3) Vanaf de Koningsvennen is een zicht over grote afstand op het plangebied mogelijk; de teelten in de voorgrond bepalen het beeld, de bebouwing in het plangebied toont zich ondergeschikt aan het groene decor.
Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt in essentie beleefd vanaf de Ringbaan zelf. De westkant van het plangebied wordt in de toekomst afgeschermd door het buurerf. Komend uit het westen toont zich (na de passage van het te realiseren buurerf) de westkant; de garage en de hoeve bepalen het beeld. Komend uit het oosten wordt de bebouwing voor een groot deel afgeschermd door de aanwezige groensingel.



1+2) vanaf Oude dijk zijn doorkijken op het plangebied mogelijk; de bebouwing in het plangebied wordt...



.. grotendeels afgeschermd door de beplanting aan de oostkant van het plangebied



3) Vanaf Koningsvennen; teelten bepalen de voorgrond, de bebouwing is ondergeschikt aan het groene decor

PLANGEBIED - 1:1000

Het plangebied omvat perceel 4565 gelegen in de sectie D van de kadastrale gemeente Ottersum. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;

- de oude hoeve,
- de ten noordwesten hiervan gelegen garageberging,
- een ten noordoosten gelegen loods.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



garageberging

oude hoeve

loods

ZONERING EN ONTSLUITING

De hoeve wordt ontsloten via de ten westen en ten oosten van de hoeve gelegen inrit en verhardingen. De loods wordt ontsloten via een separate inrit aan de oostkant van het plangebied en verhardingen rondom de loods.

tuin en huisweide

Het gebied rond de hoeve is te kenschetsen als een sober ingerichte tuinzone. De tuinzone loopt naadloos over in de aangrenzend gelegen huisweide. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting in het plangebied bestaat uit navolgende elementen;

- a) beukenhagen aan de straatkant,
- b) een bomengroep bestaande uit rode beuk ten westen van de hoeve,
- c) wat siergroen rond de hoeve,
- d) een hoogstamappel ten oosten van de hoeve,
- e) een groensingel bestaande uit inheems struikgewas (hazelaar, kornoelje, veldesdoorn, krent) en enkele bomen (esdoorn, lijsterbes, haagbeuk en eik) aan de oostkant van het plangebied.

conditie

De beplanting in het plangebied sluit qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van het landschap en verkeert met uitzondering van de groensingel in goede conditie; de struiklaag van de groensingel toont een hoog aandeel vlier en braam.



a) beukenhagen

b) bomengroep

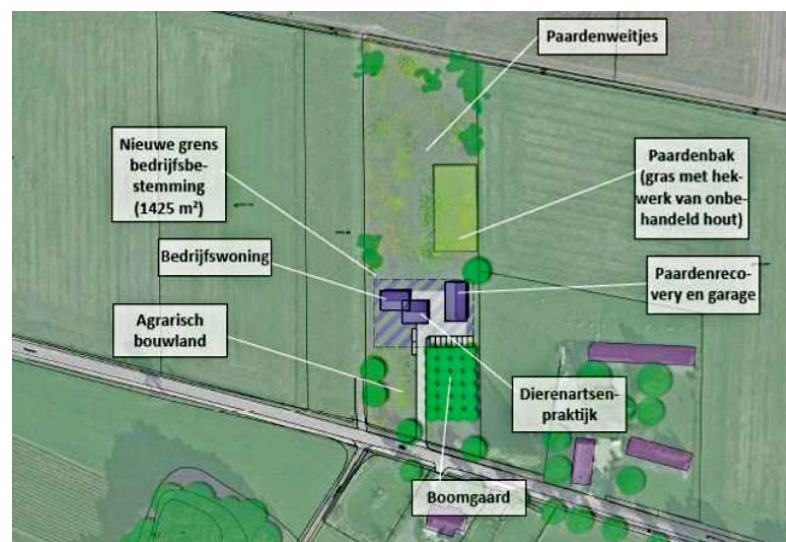
c) siergroen

d) hoogstamappel

e) groensingel

BEPLANTING BUURERF

Op het ten westen van het plangebied gelegen perceel wordt een praktijkwoning (dierenarts) gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling werd een conform de regelgeving te realiseren inpassingsplan opgesteld. Dit plan omvat o.a. de realisatie van solitaire bomen en een forse hoogstam-boomgaard ten zuidoosten van de geplande woning, ten zuiden van het geplande bijgebouw. Zie de uitsnede uit van het plan hieronder (bron ruimtelijke plannen).



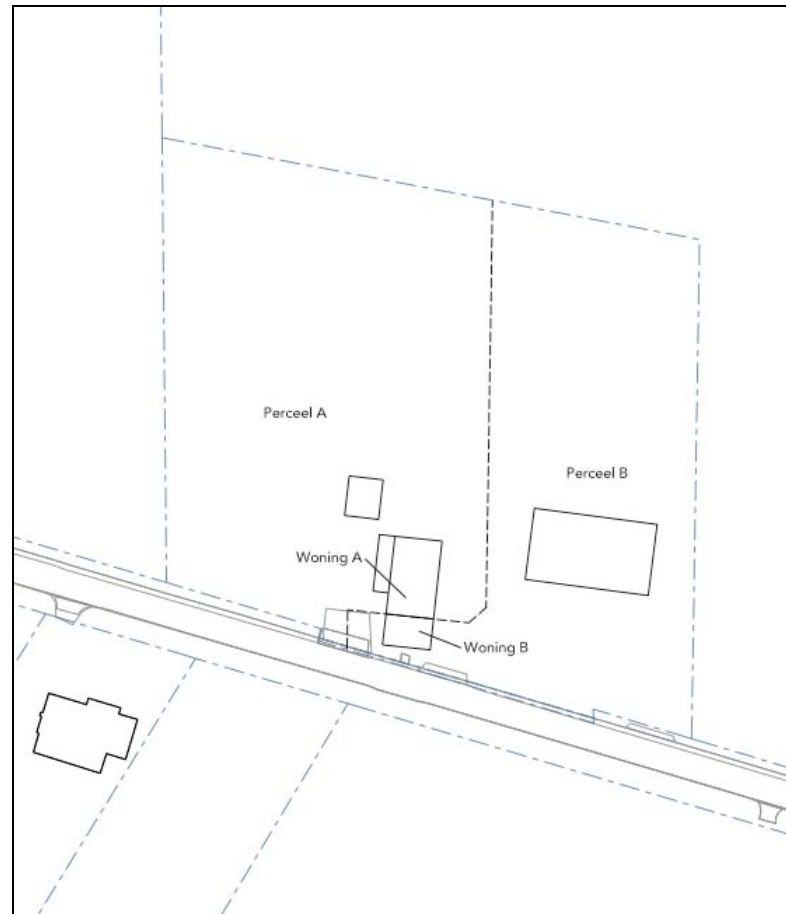
uitsnede inpassingsplan buurerf



solitaire bomen en een forse boomgaard

ONTWIKKELING: SPLITSEN

De nagestreefde ontwikkeling betreft een splitsing van de hoeve in twee woningen. Zie het door Geling Advies opgestelde overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede overzicht Geling Advies



woning A

woning B

CONCLUSIES > CONCEPT

De landschappelijke context is te kenschetsen als open bouwland in een oudere ontginning aan de voet van de stuwwal. Kenmerkend voor erven in deze context is het voorkomen van;

- a) hagen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de bebouwing,
- b) smalle houtwallen, bomenrijen of restbosjes aan de veldkanten.

Het plangebied is van oorsprong gelegen in een context van bouwland. In de periode Na de Tweede Wereldoorlog werd veehouderij toegevoegd. In de 21ste eeuw werd de veehouderij en de agrarische activiteiten gestaakt. Ten noordoosten van de oude hoeve werd een loods gerealiseerd.

Het plangebied wordt in essentie beleefd vanaf de Ringbaan zelf. De westkant van het plangebied wordt in de toekomst afgeschermd door het buurerf. Komend uit het westen toont zich (na de passage van het geplande buurerf) de westkant; de garage en de hoeve bepalen het beeld. Komend uit het oosten wordt de bebouwing voor een groot deel afgeschermd door de aanwezige groensingel.

De beplanting in het plangebied sluit qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van het landschap en verkeert met uitzondering van de groensingel in goede conditie; de struiklaag van de groensingel toont een hoog aandeel vlier en braam.

De nagestreefde ontwikkeling betreft een splitsing van de hoeve in twee woningen.

Conclusie

Bovenstaande conclusies voerden naar het rechts verbeelde concept;

- a) versterken van de inpassing ter hoogte van de perceelsgrenzen door de aanplant van hagen, boomgroepen en solitaire bomen,
- b) toevoegen van enkele hoogstamfruitbomen aan de straatkant,
- c) revitaliseren van de struiklaag van de aanwezige singel, toevoegen van enkele bomen in de singel, ter hoogte van de loods aan de oostkant.

a) hagen, boomgroepen en solitaire bomen



b) hoogstamfruitbomen

c) revitaliseren van de struiklaag, toevoegen bomen

PLANTENLIJST

Zie voor de aan te planten soorten en aantallen de lijst rechts en de specificaties van de mengsels hieronder.

Code		B1	B2	B3	S1	H1	B4			V1
Omvang bij aanplant		16/18	16/18	16/18	80/100	80/100	16/18			12/14
Plantverband		nvt	nvt	nvt	nvt	4 p/m	nvt			nvt
Omvang van het element		3 st	2 st	1 st	475 m2	170 m	2 st			3 st
Acer campestre	veldesdoorn				10			APPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn						1		Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje								Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els								Keuleman	
Alnus incana	witte els								Schone v. boskoop	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				10				Sterappel	1
Betula pendula	ruwe berk							PEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk								Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk	2					1		Conference	
Castanea sativa	tamme kastanje		1						Gieser wildeman	
Cornus mas	kornoelje, gele								Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode								Zoete brederode	1
Corylus avellana	hazelaar							KERSEN	Bigareau Napoleon	1
Crateagus monogyna	meidoorn								Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				10				Koningskers	
Fagus sylvatica	beuk					680			Merton premier	
Fraxinus excelsior	es	1							Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot		1						Sch. spätke knorpelkirsch	
Ligustrum vulgare	liguster				10			PRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst								Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier								Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier								Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier								Opal	
Prunus avium	zoete kers								Reine claudie verte	
Prunus padus	vogelkers				10				Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn							Totaal		3
Quercus petraea	wintereik									
Quercus robur	zomereik									
Rhamnus catharticus	wegedoorn									
Rhamnus frangula	vuilboom									
Robinia pseudoacacia	acacia									
Rosa canina	hondsroos				10					
Rosa rubiginosa	egellantier roos									
Sambucus nigra	gewone vlier									
Salix alba	schietwilg			1						
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				10					
Totaal		3	2	1	70	680	2			

KWANTIFICERING

De investering in groen is geraamd op 15915 euro. Zie het overzicht rechts.

	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs/eenheid</i>	<i>Hoeveelheid</i>	<i>Subtotaal</i>	<i>Totaal</i>
VOORBEREIDINGEN EN GRONDWERK					
Handmatig verwijderen bramen en vlier in de singel	st	1000	pm	1000	<u>1000</u>
PLANTWERK					
Leveren en planten haag H1 (incl voorbereiding plantsleuf)	m	15	170	2550	
Leveren en planten bomen B1/B2/B3/B4 (incl paal en aanbinden)	st	275	8	2200	
Leveren en planten hoogstamfruitbomen V1 (incl paal en aanbinden)	st	225	3	675	
Leveren en planten bosplantsoen S1 (inclusief plekgericht grondwerk)	st	11	70	770	
Inboet plantmateriaal				<u>620</u>	
				6815	<u>6815</u>
AANLEG					
Hekwerken en geleidingen ter hoogte element H1	m	10	170	1700	
Toegangspoorten (inclusief plaatsen)	st	2200	2	<u>4400</u>	
				6100	<u>6100</u>
OVERIGE KOSTEN					
Opstellen van het plan / begeleiding uitvoering	pm	1250	1	1250	
Onvoorzien	stp	750	1	<u>750</u>	
				2000	<u>2000</u>
TOTAAL EXCLUSIEF BTW					15915