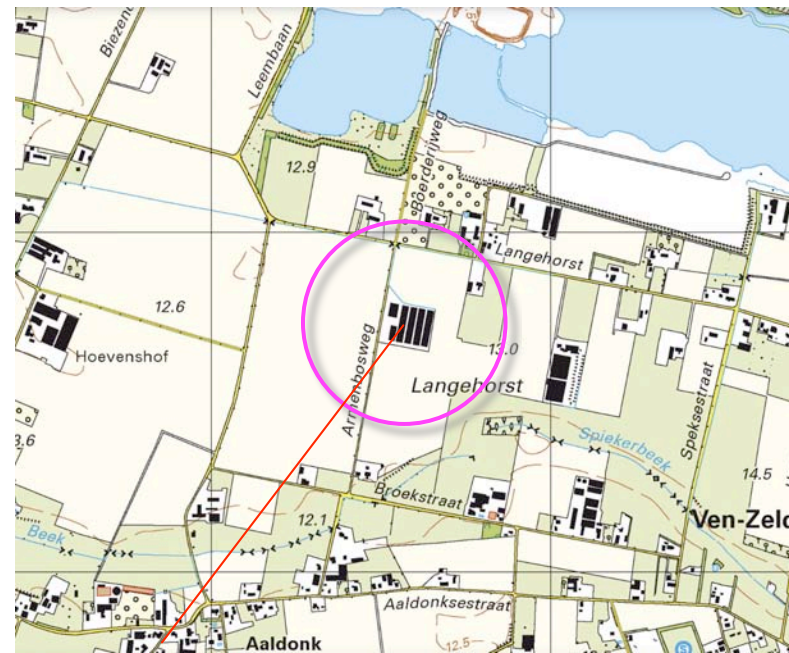


LIGGING

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



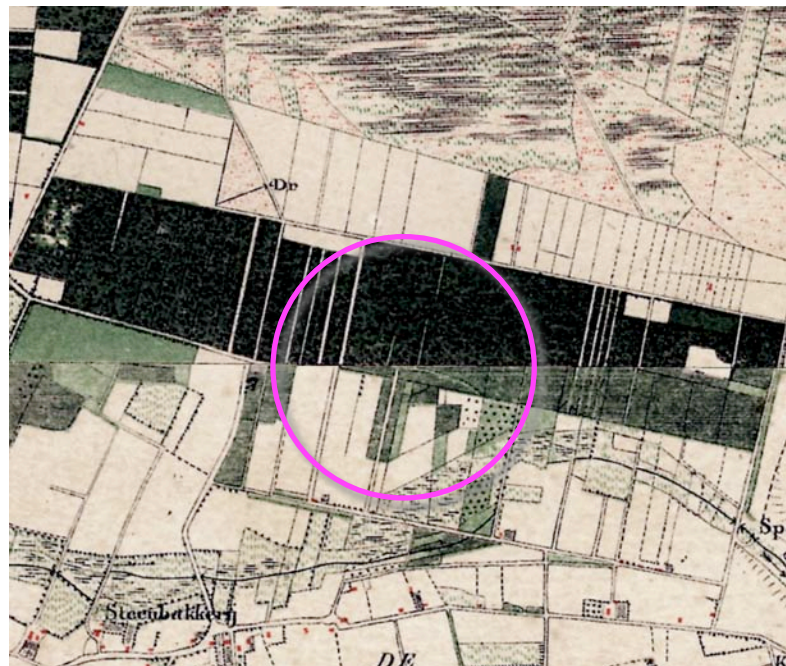
plangebied



plangebied

HISTORIE - 1870

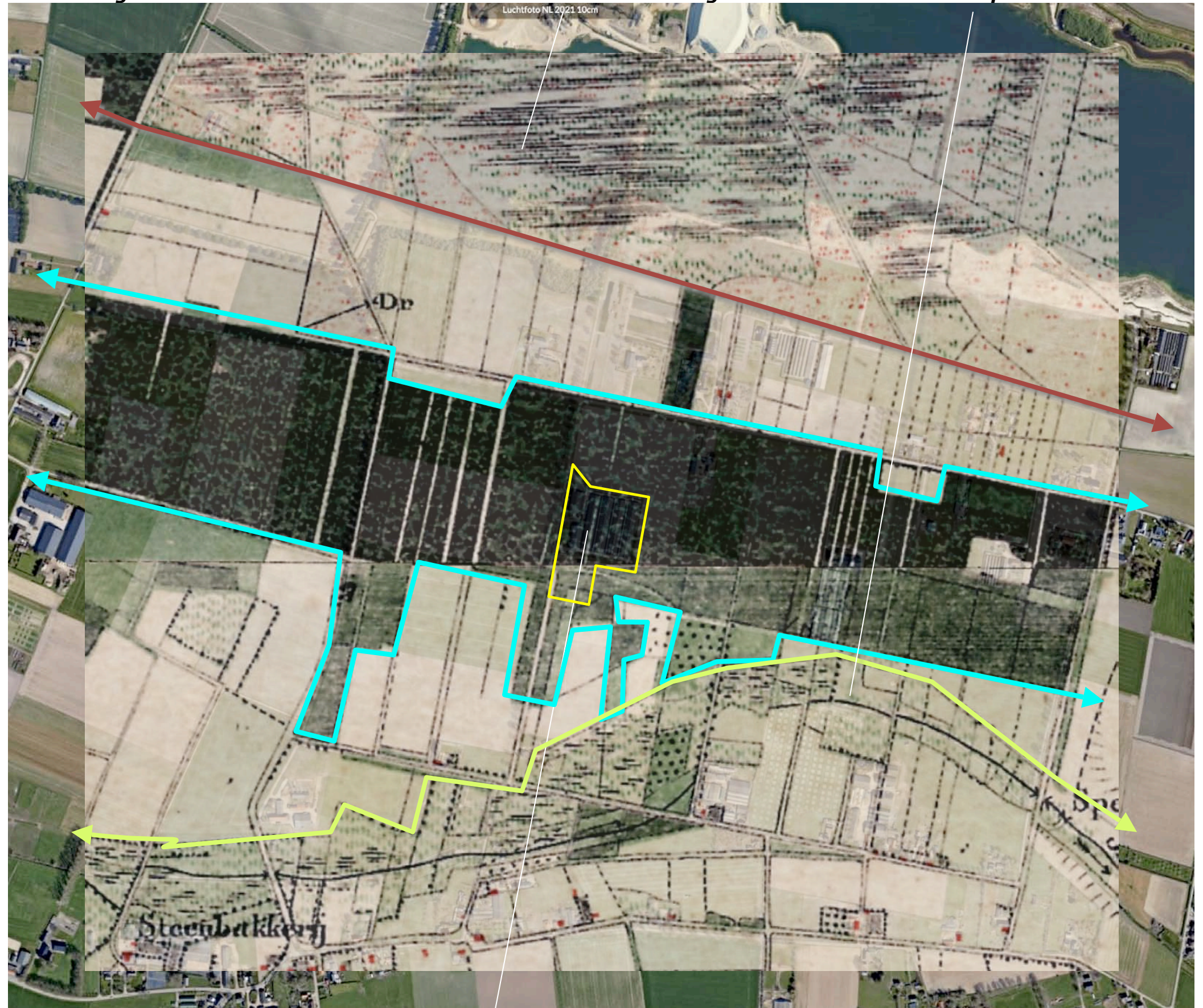
In 1870 maakt het plangebied deel uit van een zone met bos. Ten noorden en zuiden hiervan bevonden zich percelen met bouwland. Ten zuiden hiervan bevond zich grasland in het dal van de Spiekerbeek, ten noorden hiervan bevond zich een zone met door kwel gekleurde heide aan de voet van de stuwwal. Zie de uitsneden van de topkaart uit 1870 hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1897

door kwel gekleurde heide aan de voet van de stuwwal

grasland in het dal van de Spiekerbeek



topkaart 1870; plangebied gelegen in een zone met bos

HISTORIE DEEL 1

Tot de wisseling van de 19e naar de 20e eeuw veranderde relatief weinig; het plangebied maakte nog steeds deel uit van de strook met bos. In de loop van de eerste decennia van de 20ste eeuw werd het bos gerooid en werd de vrijkomende grond in gebruik genomen als akkerland. Langs de ten noorden en zuiden gelegen, oost-west gerichte wegen (Langhorst en Broekstraat) werden bebouwde erven gevestigd. Ten westen en zuiden van het plangebied werden in 1931 nog kleinere restbosjes gekarteerd. Zie de uitsnedes uit 1897 en 1931 rechtsboven.

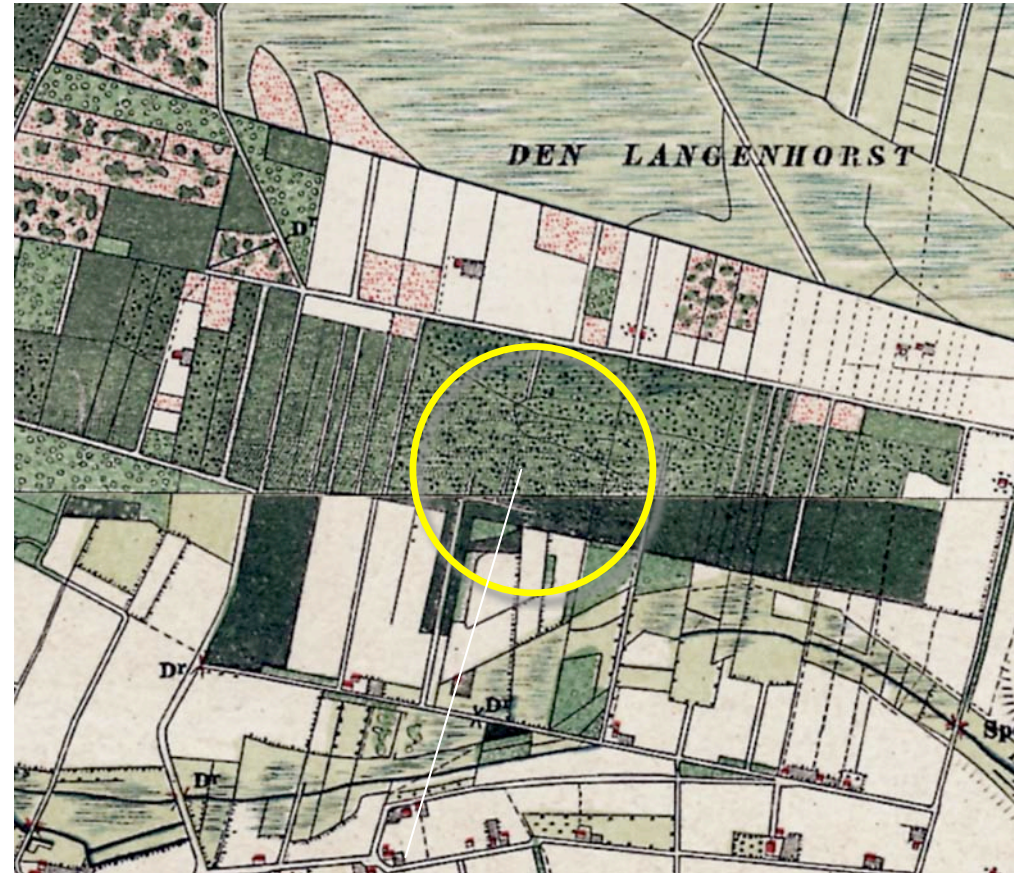
In de periode rond de Tweede Wereldoorlog wordt de bebouwing op de erven in de ten noorden en zuiden gelegen bebouwingslinten uitgebreid. Het bodemgebruik is in 1967 te kenschetsen als een lappendeken van kleinere percelen met grasland en bouwland. Tegen het eind van de zeventiger jaren wordt een ruilverkaveling doorgevoerd. In 1986 maakt het plangebied deel uit van een groter perceel met grasland en een groter perceel met bouwland. Zie de uitsnedes van de topografische kaarten uit 1967 en 1986 rechtsonder.

Conclusie

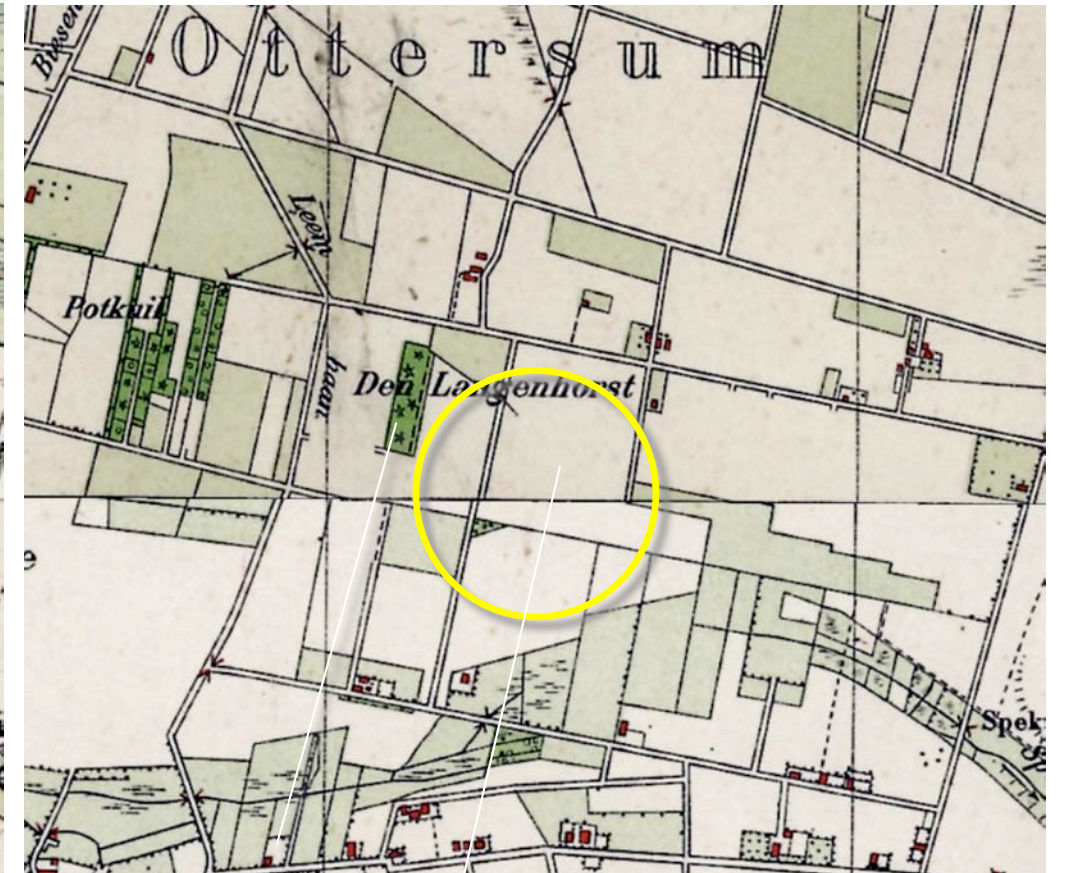
De context van het plangebied is te kenschetsen als een oudere ontginning van beboste heide.

Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is het voorkomen van:

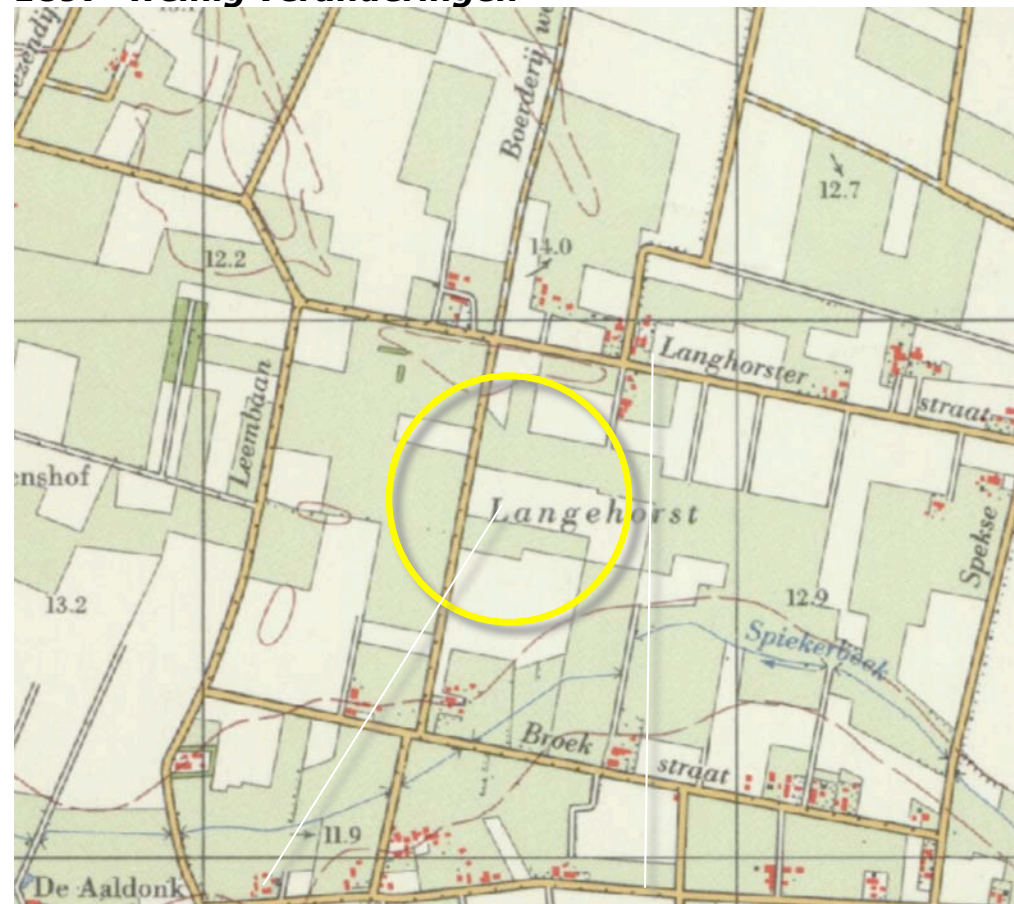
- a) hagen, solitaire bomen of bomenrijen nabij de bebouwing,*
- b) restbosjes en groensingels aan de veldkanten.*



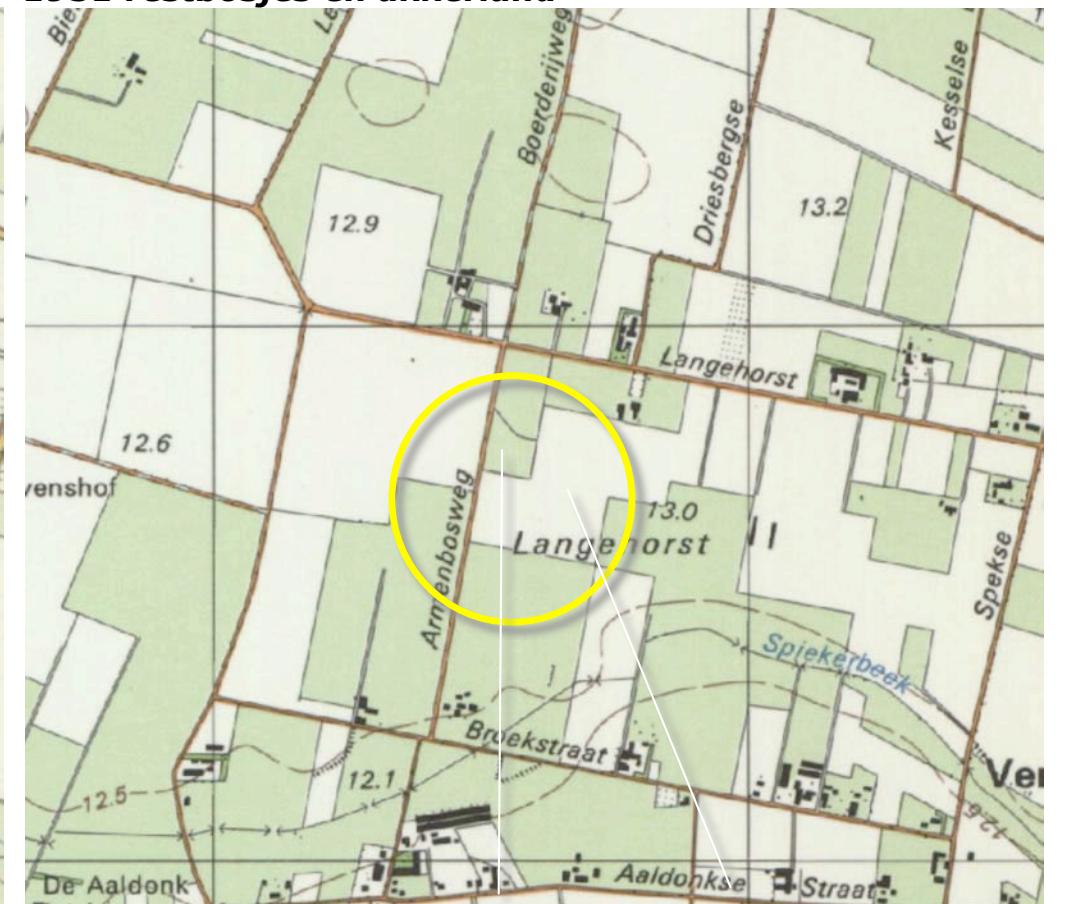
1897 weinig veranderingen



1931 restbosjes en akkerland



1967 lappendeken, bebouwde erven uitgebreid

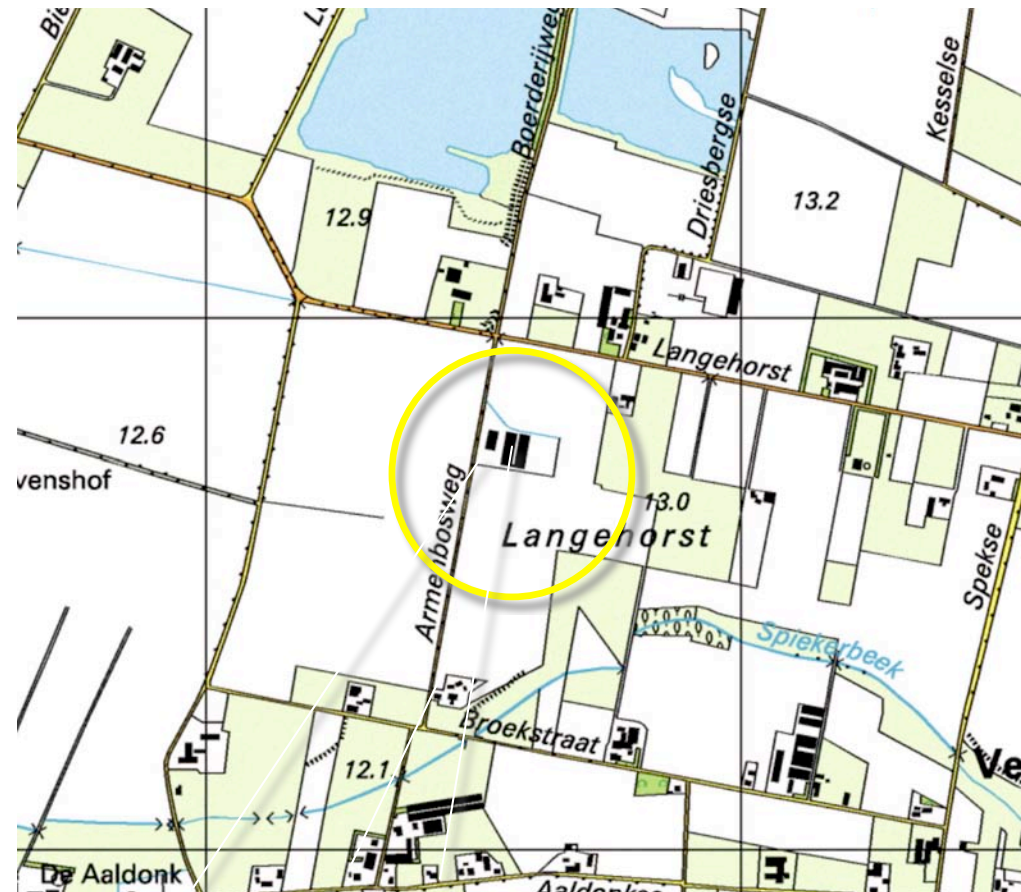


1986 grotere percelen grasland en bouwland

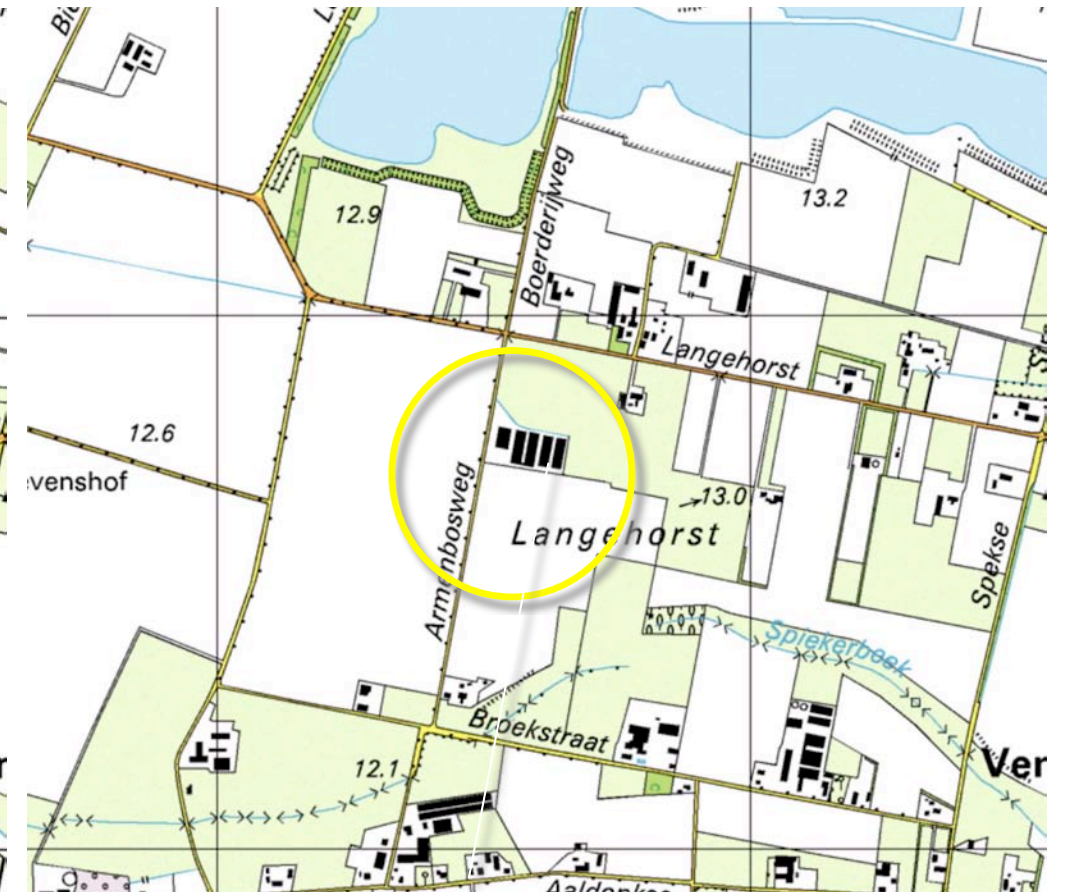
HISTORIE DEEL 2

Tegen het einde van de 20ste eeuw wordt een nertsenfokkerij in het plangebied gevestigd. In 1998 wordt voor het eerst bebouwing karteerd; deze bestaat uit een tweetal stallen en een ten westen hiervan gelegen gebouw met bergruimte en de woning. In de loop van de eerste jaren van de 20ste eeuw worden stallen ten oosten hiervan gerealiseerd. Zie de uitsneden uit 1998 en 2007 rechtsboven.

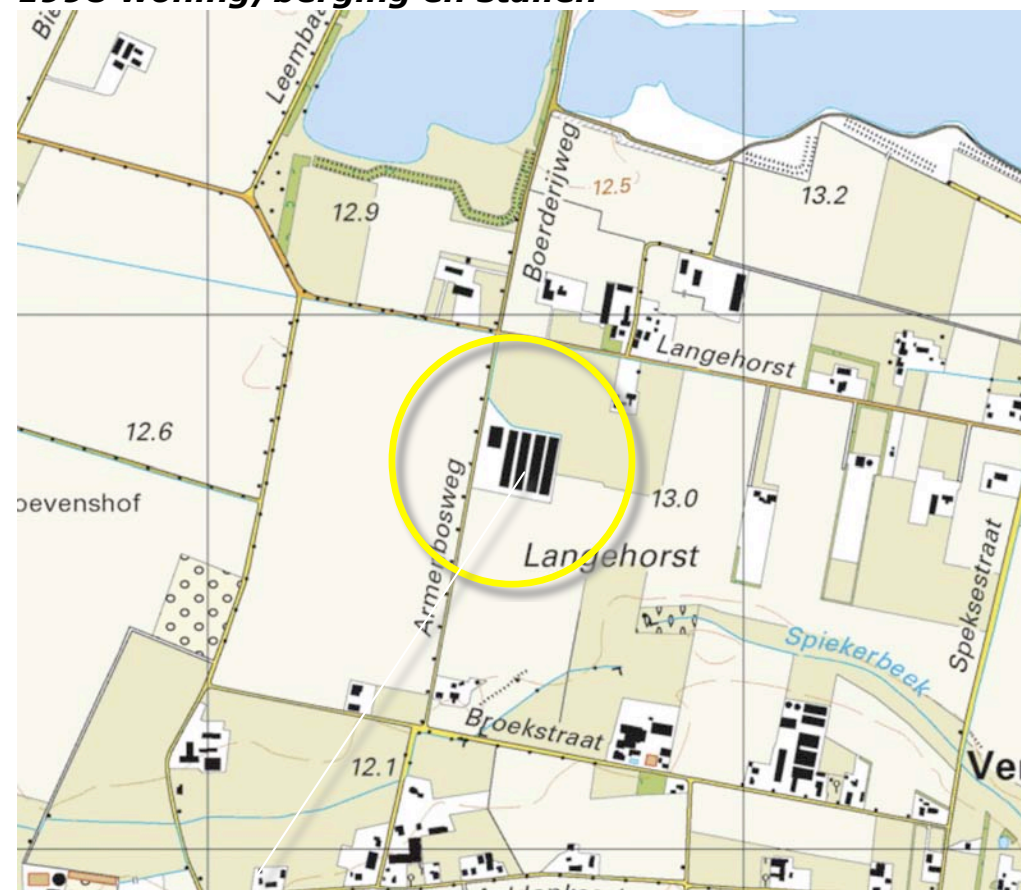
In de navolgende jaren worden de stallen in zuidwestelijke richting uitgebreid en wordt een loods ten westen de stallen gebouwd. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 2011 en 2013 rechtsonder.



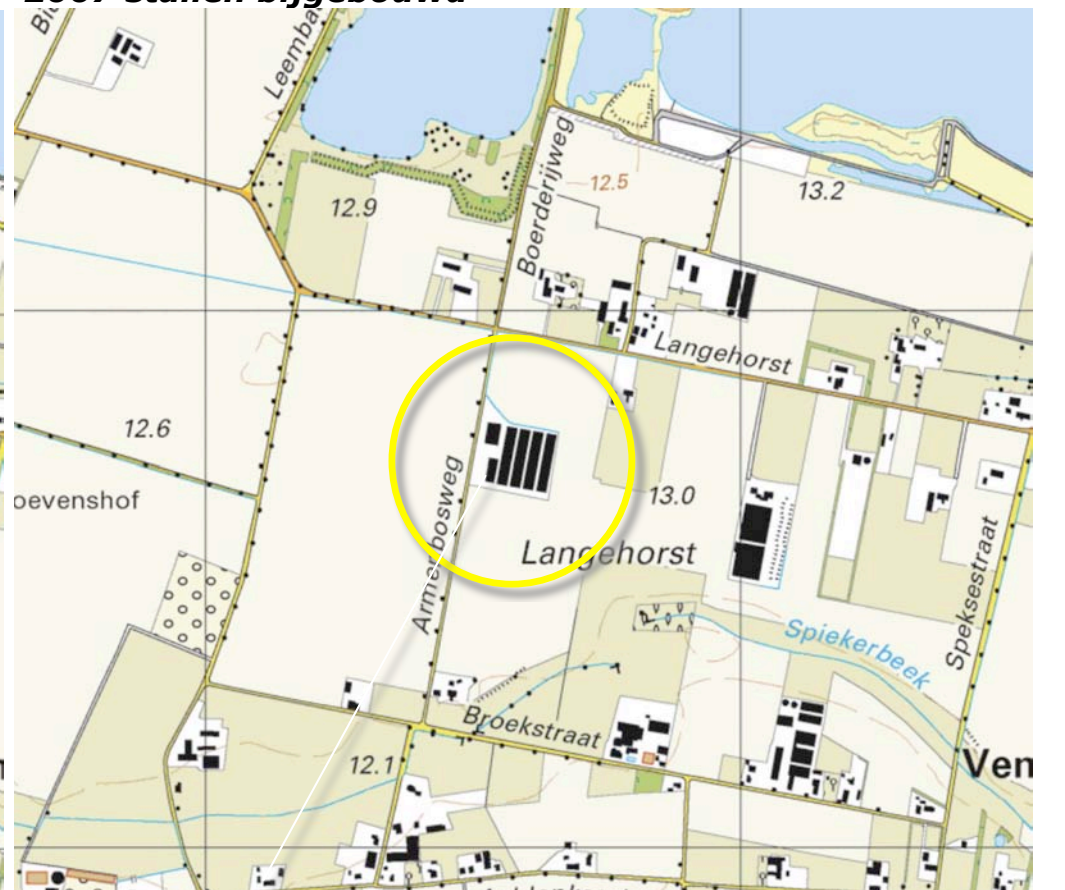
1998 woning/berging en stallen



2007 stallen bijgebouwd



2011 stallen verlengd



2013 loods bijgebouwd

Conclusie

De bebouwing in het plangebied is relatief jong; tegen het einde van de 20ste werd een nertsenfokkerij in het plangebied gevestigd; in de eerste jaren van de 20ste eeuw werd de bebouwing in fases, in zuidoostelijke en zuidwestelijke richting uitgebreid. De laatste uitbreiding betreft een loods aan de noordwestkant.

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- a) de bebouwing en beplanting op bebouwde erven langs de Langehorst en de Broekstraat,
- b) de bomenrijen langs de Leembaan, de Armenbosweg zelf en delen van de Langehorst,
- c) de groensingel, solitaire bomen en een bosje in het dal van de Spiekerbeek ten zuidoosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op omliggende buurerven



b) bomenrijen

c) groensingel, solitaire bomen en bos

a) in de benadering en tijdens de passage vanaf de Armenbosweg

- de beleving in de benadering en tijdens de passage over de Armenbosweg zelf,
- de beleving over grotere afstand (en in doorkijken) vanaf de LangeHorst, de Leembaan en Broekstraat.

[illegible]

b) over grotere afstand vanaf de Leembaan, in doorkijken vanaf de Broekstraat en Langehorst

3D ARMENBOSWEG

1+2) Komend uit het zuiden toont zich de zuidkant van het plangebied in relatie tot de door bos gekleurde groene horizon. De hagen en de bomenrij aan de zuidkant geleiden het zicht, vormen een gepaste inkijk toestaand groen kader.

3+4) Komend uit het noorden is langere tijd een zicht op de open noordkant mogelijk. De noordkant is te rangschikken als een achterkant. Hier ontbreekt een geleding en afscherming verlenend groen kader. Aan de westkant vormen hagen en bomen een passend semi-transparant karakter. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1+2) komend uit het zuiden; plangebied toont zich in relatie tot een groene horizon, de hagen en bomen ...



.. geleiden het zicht, vormen een gepaste inkijk toestaand, groen kader



3+4) komend uit het noorden; zicht op de open gepresenteerde achterkant; hier ontbreekt een ...



.. afscherming verlenend groen kader, aan de westkant vormen hoogstamfruitbomen een passend kader.

3D LANGEHORST, BROEKSTR, LEEMBAAN

1+2) Vanaf de Langehorst zijn doorkijken op de westkant over grote afstand mogelijk; de bebouwing en beplanting van erven op de voorgrond bepalen het beeld, de bomenrij langs de Armenbosweg vormt een ruimtelijke drager.
3) Vanaf de Leembaan is een zicht over grote tot zeer grote afstand mogelijk; de bomenrij langs de Armenbosweg schermt het plangebied af.

4) Vanaf de Broekstraat is een kort durende doorkijk op de zuidkant van het plangebied mogelijk; de bomenrij aan de zuidkant gaat een verbinding aan met het uit bos bestaande decor. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt in essentie beleefd vanaf de Armenbosweg zelf. De beplanting aan de westkant en zuidkant vormt een passend groen kader. Het plangebied kan over grotere afstand worden waargenomen vanaf de Leembaan; het wordt afgeschermd door de bomenrij langs de Armenbosweg. Vanaf de Langehorst zijn doorkijken over grotere afstand op de noordkant en oostkant mogelijk; deze tonen zich kaal, hier ontbreekt een groen kader. Vanaf de Broekstraat is een doorkijk op de zuidkant mogelijk; de afstand is groot, de bomen aan de zuidkant gaan een verbinding met de horizon aan en schermen de bebouwing af.



1+2) vanaf de Langehorst zijn doorkijken over grote tot grotere afstand op de oostkant en noordkant mogelijk;...



.. de bebouwing en beplanting op buurerven bepaalt het beeld, de bomenrij vormt een drager.



3) Zicht vanaf de Leembaan; de bomenrij langs de Armenbosweg schermt de bebouwing af



4) Vanaf de Broekstraat; kortdurende doorkijk op de zuidkant, de bomen verbinden zich met het décor

PLANGEBIED - 1:1250

Het plangebied omvat delen van de percelen 2119, 2897 en 2898 gelegen in de sectie E van de kadastrale gemeente Ottersum. Het oranje gemarkeerde deel van het plangebied betreft geen eigendom; dit stuk (deel van perceel 2176) is zo mogelijk te verwerven of uit te ruilen. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.

te verwerven / uit te ruilen



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;

- a) een viertal nertsenstallen met tussenliggende afdaken,
- b) een loods met bergruimte en een inpandige woning,
- c) een loods met bergruimte, kantoor en kantine.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

b) loods met bergruimte en een inpandige woning

c) loods met bergruimte, kantoor en kantine



a) de voormalige nertsenstallen met tussenliggende afdaken

ZONERING EN ONTSLUITING

De stallen worden ontsloten via inritten aan de noordoostkant en zuidwestkant. Het gebouw met de woning en bergruimte, de loods met kantoor en kantine worden ontsloten via de centraal gelegen inrit.

tuin en huisweide

Het gebied ten zuidwesten van de woning is te kenschetsen als de tuinzone. De tuinzone loopt over in een kleinveeweitje ten noordwesten van de woning.

honderennen

Ten zuidoosten van de woning bevinden zich honderennen van de ter plaatse gevestigde hondenfokkerij.

grasland en akkerland

Rond de gebouwen is een strook in gebruik als grasland. De aanliggende grond is in gebruik als akkerland.

infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomend hemelwater wordt opgevangen in de infiltratiesloten aan de noordoostkant en zuidwestkant.

voeropslag

Ten zuidwesten van de bebouwing is een kleine, tijdelijke voeropslag gesitueerd. 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 rij essen aan de zuidwestkant en zuidoostkant,
- c) hoogstamfruitbomen op het huisweitje,
- d) een rij platanen nabij de inrit.

conditie

De beplanting sluit qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van het landschap en verkeert in goede conditie. De beplanting is relatief jong.



ONTWIKKELING

De nertsenhoudery wordt gestaakt. De stallen zullen worden benut voor statische opslag; dit betreft o.a. het stallen van caravans en/of campers. De 'afdaken' tussen de stallen zullen in het kader van de voorliggende ontwikkeling worden gesloopt. De tijdelijke voeropslag zal worden verwijderd.

De aanwezige hondenrennen zullen worden behouden; de hondenfokkerij zal worden voortgezet.

Aan de zuidwestkant van het plangebied zal een woning worden gerealiseerd. Tussen het voor wonen te bestemmen perceel en het bestemmingsvlak van het voor statische opslag voort te zetten bedrijf, zal een afstand van 50 meter worden aangehouden. De woning zal in lijn met de loods met de inpandige woning worden gepositioneerd. De nok van de woning zal parallel aan de weg worden uitgericht. Zie het door Arvalis opgestelde overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede overzicht Arvalis



ZONERING

Aan de noordwestkant, noordoostkant en zuidoostkant zal de huidige zonering worden gehandhaafd. Aan de zuidwestkant zal de verharding worden uitgebreid om opstelruimte voor af te halen caravans of campers te realiseren. De essen aan de zuidwestkant zullen in dit verband moeten worden gerooid. De aanwezige infiltratiesloot zal worden gedicht, de tijdelijk voeropslag zal worden verwijderd.

tuin en huisweide

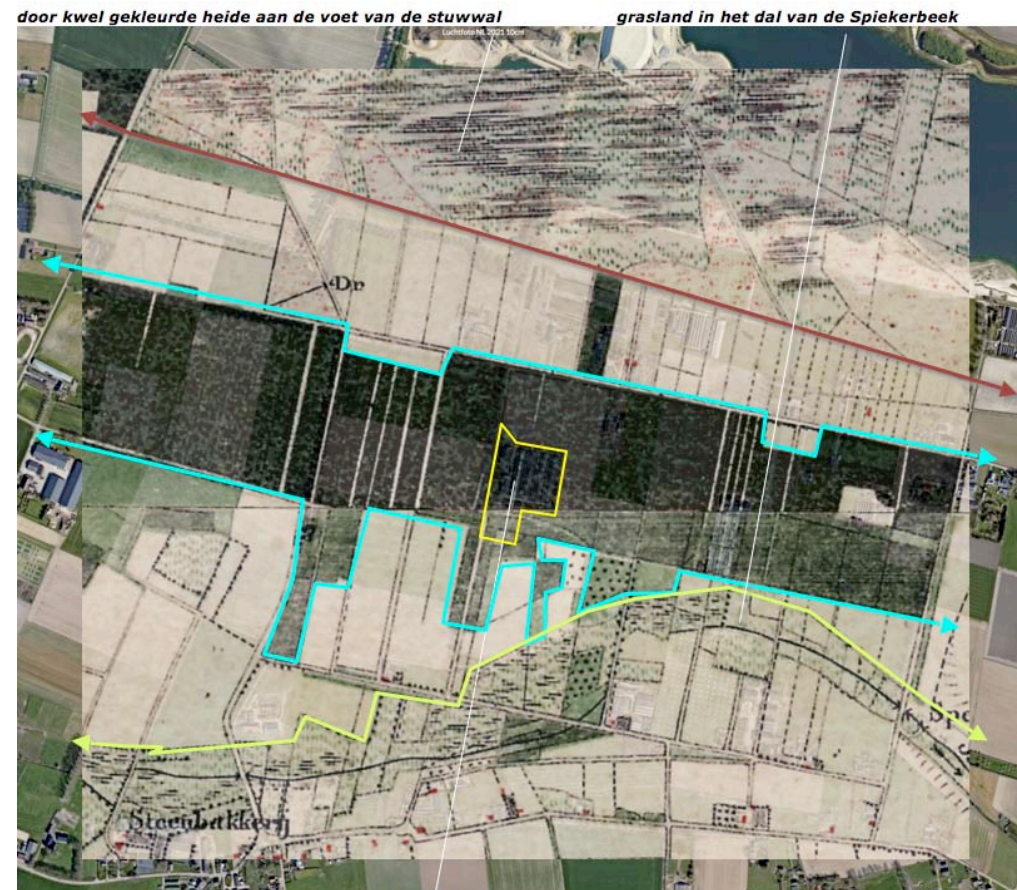
Het gebied rond de nieuwe woning zal worden ingericht als tuin. Het gebied ten noordoosten en zuidoosten van de tuin zal worden ingericht als huiswei. In de noordoostelijke hoek van de nieuwe huisweide zal een infiltratiepoel worden gerealiseerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



CONCLUSIES > CONCEPT

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De context van het plangebied is te kenschetsen als een oudere ontginning van beboste heide. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is het voorkomen van: hagen, solitaire bomen of bomenrijen nabij de bebouwing, restbosjes en groensingels aan de veldkanten. De bebouwing in het plangebied is relatief jong; tegen het einde van de 20ste werd een nertsenfokkerij in het plangebied gevestigd; in de eerste jaren van de 20ste eeuw werd de bebouwing in fases, in zuidoostelijke en zuidwestelijke richting uitgebreid. Het plangebied wordt in essentie beleefd vanaf de Armenbosweg zelf. De beplanting aan de westkant en zuidkant vormt een passend groen kader. Het plangebied kan over grotere afstand worden waargenomen vanaf de Leembaan; het wordt afgeschermd door de bomenrij langs de Armenbosweg. Vanaf de Langehorst zijn doorkijken over grotere afstand op de noordkant en oostkant mogelijk; deze tonen zich kaal, hier ontbreekt een groen kader. Vanaf de Broekstraat is een doorkijk op de zuidkant mogelijk; de afstand is groot, de bomen aan de zuidkant gaan een verbinding met de horizon aan en schermen de bebouwing af. De aanwezige beplanting sluit qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van het landschap en verkeert in goede conditie. De beplanting is relatief jong. De nertsenhouderij wordt gestaakt. De stallen zullen worden benut voor statische opslag; het stallen van caravans en/of campers. De 'afdaken' tussen de stallen zullen worden gesloopt. De tijdelijke voeropslag zal worden verwijderd. De aanwezige hondenrennen zullen worden behouden; de hondenfokkerij zal worden voortgezet. Aan de zuidwestkant van het plangebied zal een woning worden gerealiseerd. Aan de zuidwestkant zal de verharding worden uitgebreid om opstelruimte voor af te halen caravans of campers te realiseren. De essen aan de zuidwestkant zullen moeten worden gerooid. De aanwezige infiltratiesloot zal worden gedicht, de tijdelijk voeropslag zal worden verwijderd. Ten zuiden van de stallen zal een infiltratiepoel worden gerealiseerd.



topkaart 1870; plangebied gelegen in een zone met bos
 te behouden rennen van de hondenfokkerij statische opslag (stallen van campers en caravans)



te bouwen woning te verwijderen voeropslag en te slopen afdaken



a) in de benadering en tijdens de passage vanaf de Armenbosweg
 b) over grotere afstand vanaf de Leembaan, in doorkijken vanaf de Broekstraat en Langehorst



nieuwe verharding / opstelruimte te rooien essen te dichten infiltratiesloot
 tuin en huisweide infiltratiepoel

CONCEPT

De conclusies op de voorafgaande pagina voeren naar het rechts verbeelde concept:

- 1) Omzomen van de voormalige stallen met gemengde hagen en daar waar mogelijk met een bomenrij.
 - 2) Aan de presentatiekanten van het plangebied, de noordwestkant en de zuidwestkant wordt de aanwezige omzoming aangevuld met hagen, hoogstamfruitbomen en solitaire bomen.
 - 3) Het grasland rond de poel zal worden ingericht en beheerd als kruidenrijk grasland.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de navolgende plantlijst.

1) gemengde hagen en bomenrijen omzomen de voormalige stallen en het weitje met de poel



2) eensoortige hagen, fruitbomen en solitaire bomen aan de 'presentatiekanten'

3) kruidenrijk grasland

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;

- V1 hoogstamfruitbomen,
- H1 beukenhagen,
- H2 gemengde hagen,
- B1 lindes,
- B2 noten, een tamme kastanje en een wilg,
- B3 essen.

richtlijnen aanleg en beheer

V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm en zijn conform goed gebruik te snoeien.

H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter in een omvang bij aanplant van 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 110-120 cm.

H2 De gemengde hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter in een omvang bij aanplant van 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 120-130 cm.

B1 De lindes zijn aan te planten in de omvang 16/18 en mogen in vorm worden gesnoeid.

B2 De noot, tamme kastanje en wilg zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen.

B3 De essen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm en mogen worden opgekroond tot een een hoogte van 400 cm.

Zie de plantlijsten en de specificaties van de mengsels op de volgende pagina.



PLANTENLIJST

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

Paardengeluk

Betreffende het kruidenrijk grasland wordt uitgegaan van het mengsel paardengeluk van de Cruijthoeck. Het kruidenrijk grasland zal 1x per jaar worden gemaaid. Het maaisel zal worden afgevoerd. Zie de specificatie van het mengsel hieronder.

Inhoud van mengsel BW1 Paardengeluk beweidingmengsel inheemse kruiden - Paardengeluk beweidingmengsel inheemse kruiden:

Achillea millefolium - Duizendblad
 Anthriscus sylvestris - Fluitenkruid
 Barbarea vulgaris - Gewoon barbakruid
 Bellis perennis - Madeliefje
 Cardamine pratensis - Pinksterbloem
 Carum carvi - Karwij
 Centaurea jacea - Knoopkruid
 Cichorium intybus - Wilde cichorei
 Daucus carota - Peen
 Galium mollugo subsp. erectum (syn. Galium mollugo) - Glad walstro
 Galium verum - Geel walstro
 Geranium pratense - Beemdooievaarsbek
 Hypochaeris radicata - Gewoon biggenkruid
 Knautia arvensis - Beemdkroon
 Leucanthemum vulgare - Gewone margriet
 Linaria vulgaris - Vlasbekje
 Lotus corniculatus var. corniculatus (syn. Lotus corniculatus) - Gewone rolklaver
 Malva moschata - Muskuskaasjeskruid
 Medicago lupulina - Hopklaver
 Pastinaca sativa subsp. sativa - Pastinaak
 Plantago lanceolata - Smalle weegbree
 Poterium sanguisorba (syn. Sanguisorba minor subsp. minor) - Kleine pimpernel
 Prunella vulgaris - Gewone brunel
 Scorzoneroïdes autumnalis (syn. Leontodon autumnalis) - Vertakte leeuwentand
 Taraxacum officinale - Paardenbloem
 Trifolium pratense - Rode klaver
 Veronica chamaedrys - Gewone ereprijs

Code		H1	H2	B1	B2	B3			V1
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	16/18	16/18	16/18			12/14
Plantverband		4 p/m	4 p/m	nvt	nvt	nvt			nvt
Omvang van het element		345 m	375 m	2 st	4 st	19 st			10
Acer campestre	veldesdoorn		325				APPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn							Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje							Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els		40					Keuleman	1
Alnus incana	witte els							Schone v. boskoop	1
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje							Sterappel	1
Betula pendula	ruwe berk						PEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk							Clapp's favourite	1
Carpinus betulus	haagbeuk		325					Conference	1
Castanea sativa	tamme kastanje				1			Gieser wildeman	1
Cornus mas	kornoelje, gele							Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode							Zoete brederode	
Corylus avellana	hazelaar		40				KERSEN	Bigareau Napoleon	1
Crateagus monogyna	meidoorn							Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts							Koningskers	1
Fagus sylvatica	beuk	1380	350					Merton premier	1
Fraxinus excelsior	es					19		Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot				2			Sch. spätke knorpekirsch	1
Ligustrum vulgare	liguster		325				PRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst		50					Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier							Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier							Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier							Opal	
Prunus avium	zoete kers							Reine claud verte	
Prunus padus	vogelkers							Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn						Totaal		10
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				1				
Salix aurita	geoorde wilg								
Salix caprea	boswilg								
Salix cinerea	grauwe wilg								
Salix fragilis	kraakwilg								
Sorbus aucuparia	lijsterbes								
Tilia cordata	winterlinde			2					
Tilia platyphyllos	zomerlinde								
Viburnum opulus	gelderse roos		45						
Totaal		1380	1500	2	4	19			