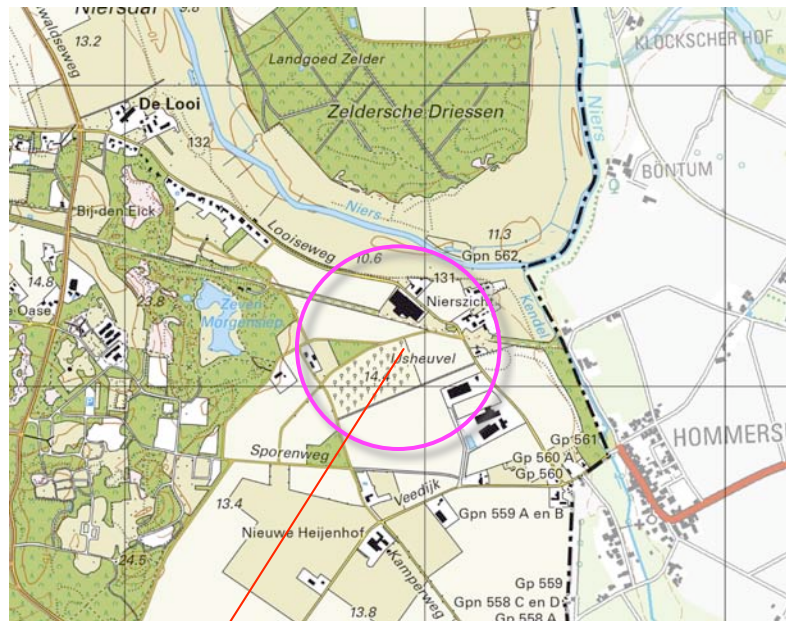


LIGGING

Het plangebied is gelegen nabij de landsgrens, aan de rand van het Niersdal, ten oosten van de kern Gennep. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



plangebied

HISTORIE - 1868

In 1868 maakt het plangebied deel uit van een zone met open bouwland. De context wordt aangeduid met Ijshövel. Ten westen van het bouwland bevinden zich uitgestrekte heidevelden, ten noorden van het bouwland bevinden zich gras- en hooilanden in het dal van de Niers. Ten zuiden van het plangebied werd de spoorweg in de kaarten aangetroffen. Deze wijkt af van de later ontstane feitelijke, ligging; waarschijnlijk betreft de markering een projectie van voorgenomen plannen. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1868 hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.

karakteristiek

De landschappelijk context is te kenschetsen als oud bouwland in een oude heide-ontginning aan de rand van het Niersdal. Kenmerkend voor bebouwde erven in een deze context is het voorkomen van;

- a) hagen, bomenrijen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de hoeve,
- b) groensingels en daaruit overgebleven bomenrijen aan de veldkanten.



uitsnede topkaart 1868

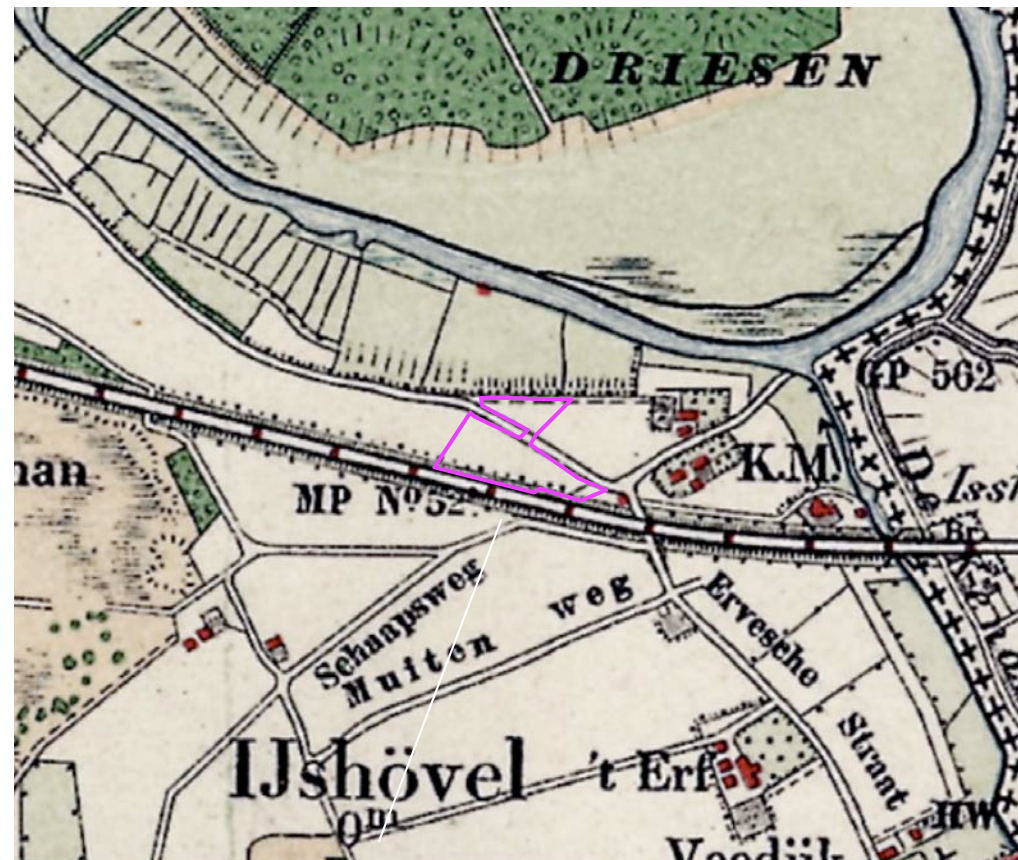
heide, gras- en hooiland in het Niersdal, zone met open bouwland "Ijshövel"



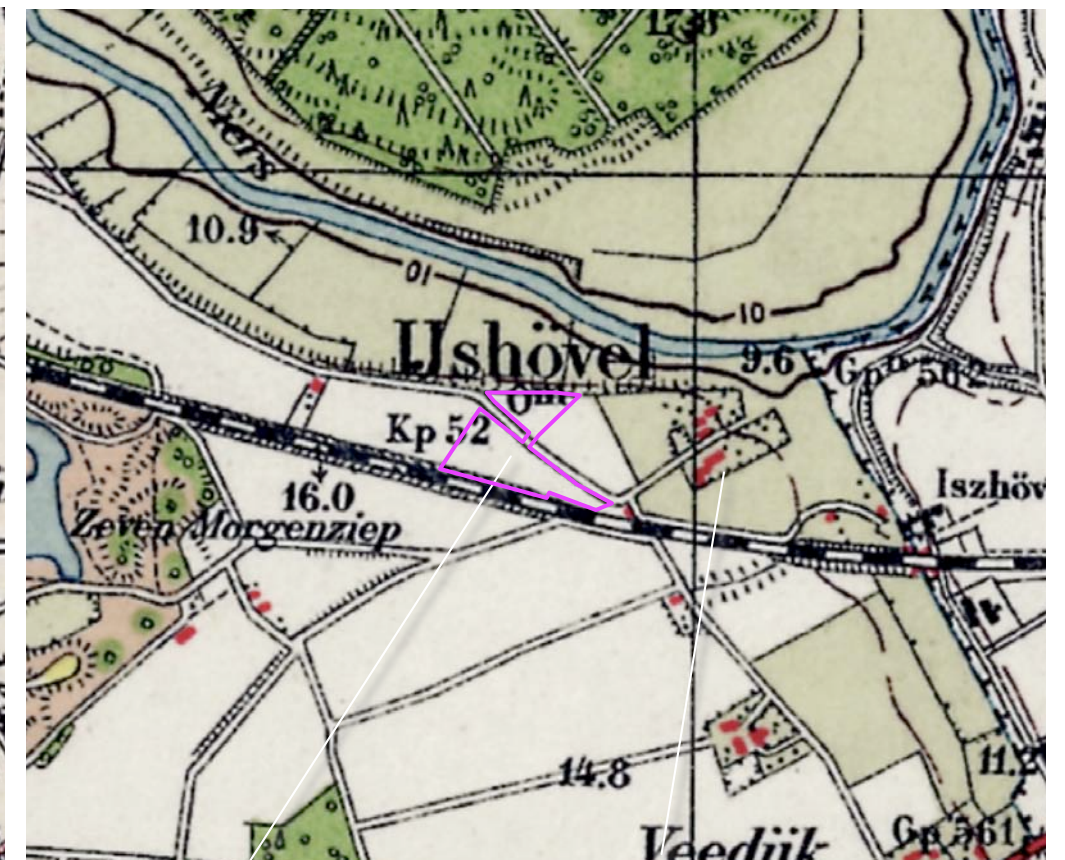
Topkaart 1868; plangebied gekarteerd als bouwland

HISTORIE - DEEL 1

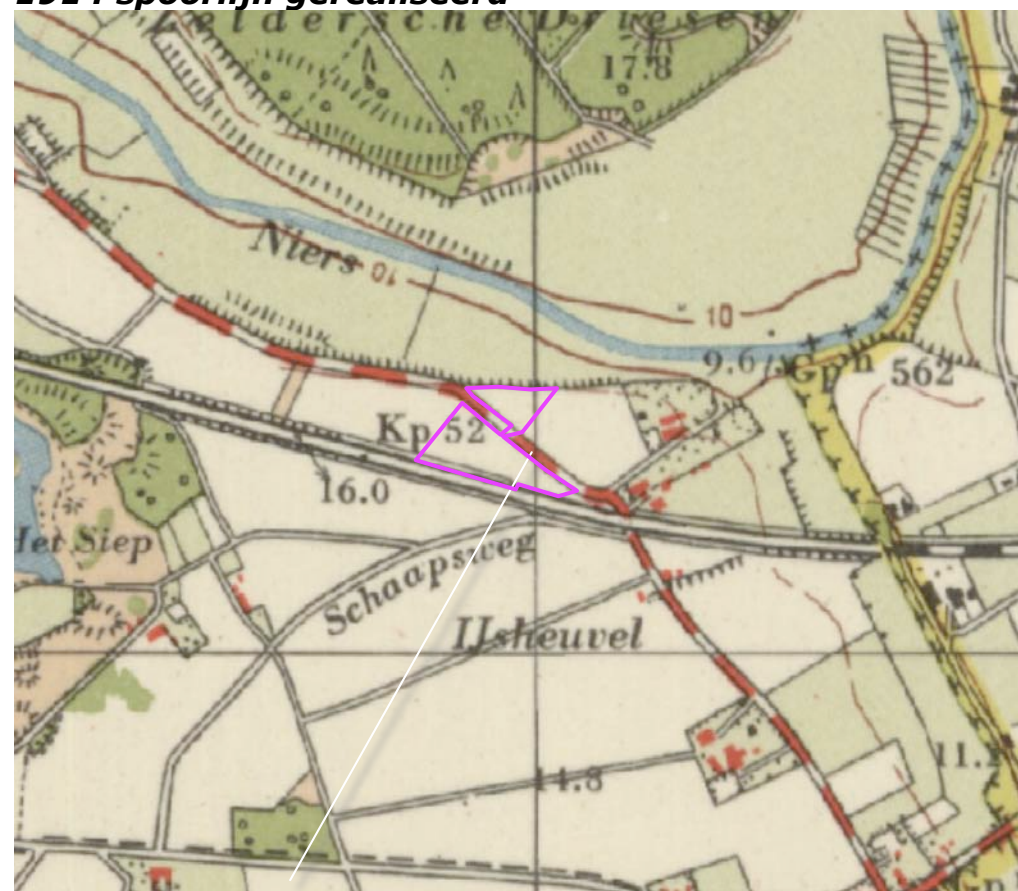
In de eerste decennia van de 20ste eeuw verandert weinig. Het plangebied is in gebruik als bouwland. Ten zuiden van het plangebied wordt de spoorlijn gerealiseerd. Op de erven ten oosten van het plangebied wordt de bebouwing in beperkte mate uitgebreid. Bij de gebouwen worden kleine boomgaarden gekarteerd. Zie de uitsneden uit 1914 en 1938 rechtsboven. Na de 2e wereldoorlog wordt de Looiseweg van halfverharding voorzien. Verder wordt in 1957 een nagenoeg identieke situatie als in 1938 gekarteerd. In 1967 worden twee bebouwingen in het plangebied, ten noorden van de Looiseweg gekarteerd. Dit betreft de huidige woning en een 'de steilrand volgend' bijgebouw. Ten zuiden van de weg wordt een grotere boomgaard gekarteerd. Zie de topografische kaarten uit 1957 en 1967 rechtsonder.



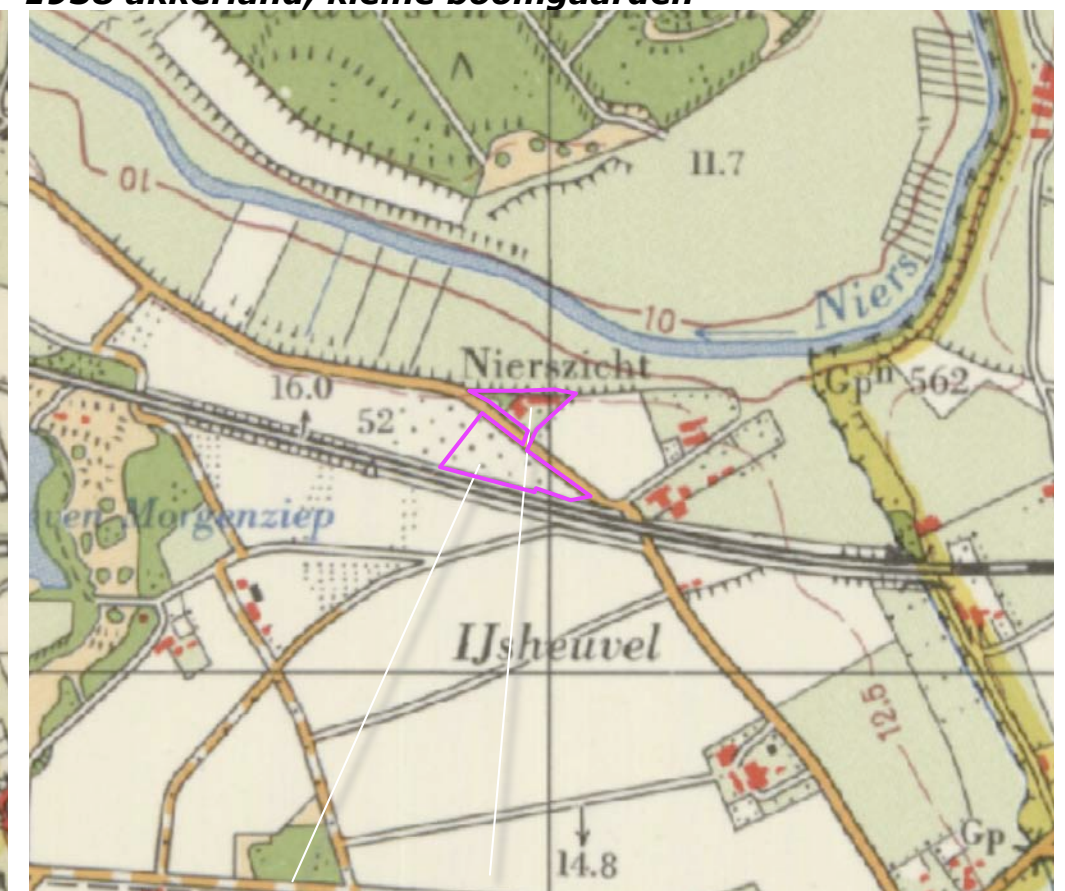
1914 spoorlijn gerealiseerd



1938 akkerland, kleine boomgaarden



1957 Looiseweg voorzien van halfverharding

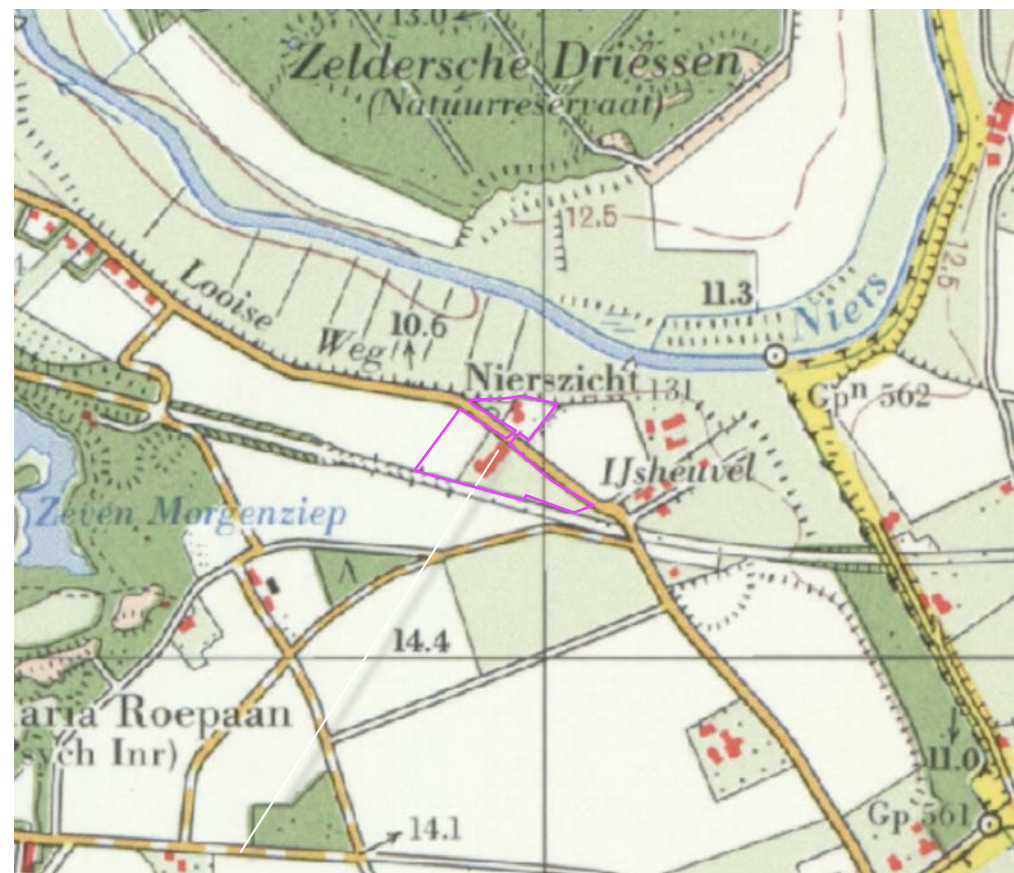


1967 boomgaard en twee bebouwingen

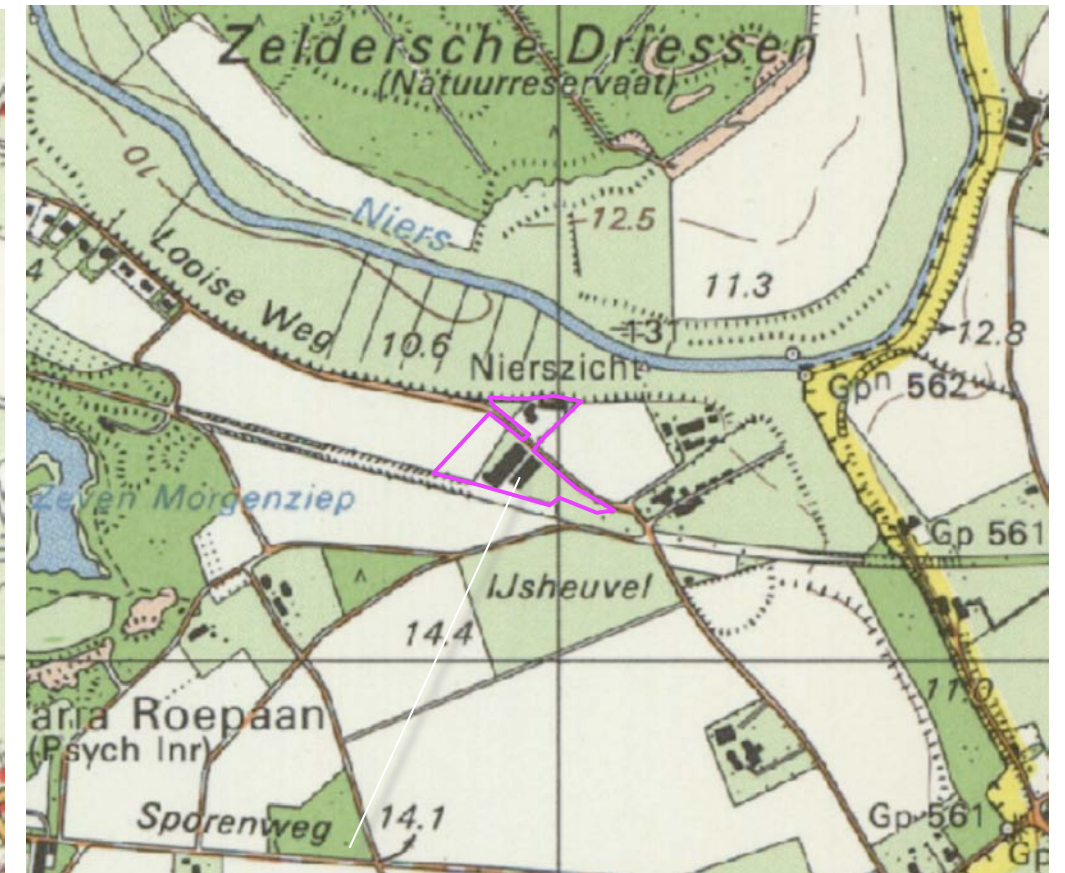
HISTORIE - DEEL 2

In de zeventiger jaren wordt een varkensstal ten zuiden van de Looiseweg gerealiseerd. In de loop van de tachtiger jaren wordt een stal ten oosten hiervan bijgebouwd. Zie de uitsneden uit 1978 en 1987 rechtsboven.

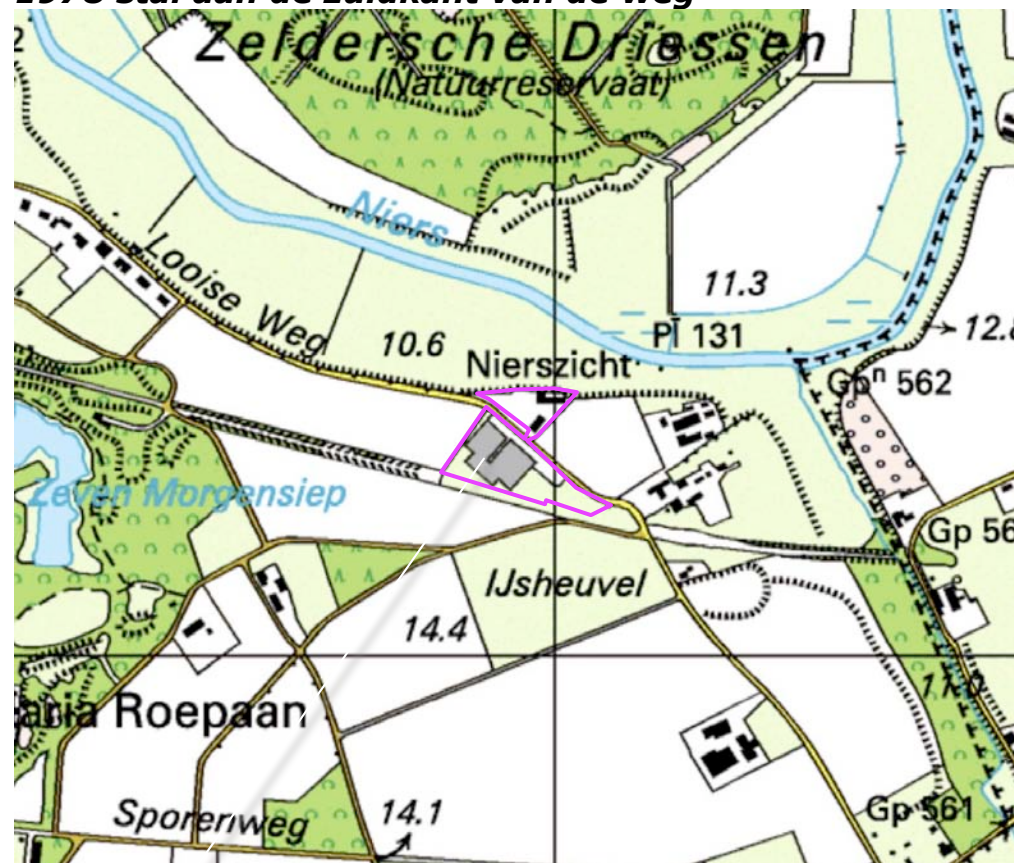
In de navolgende decennia worden de stallen verder in zuidoostelijke en noordwestelijke richting uitgebreid. Ten westen van het plangebied wordt het in onbruik geraakte spoor gaandeweg begeleid door stroken met beplanting. Ter hoogte van het plangebied is de beplanting smaller of ontbreekt deze voor een deel. Zie de topografische kaarten uit 1998 en 2011 rechtsonder.



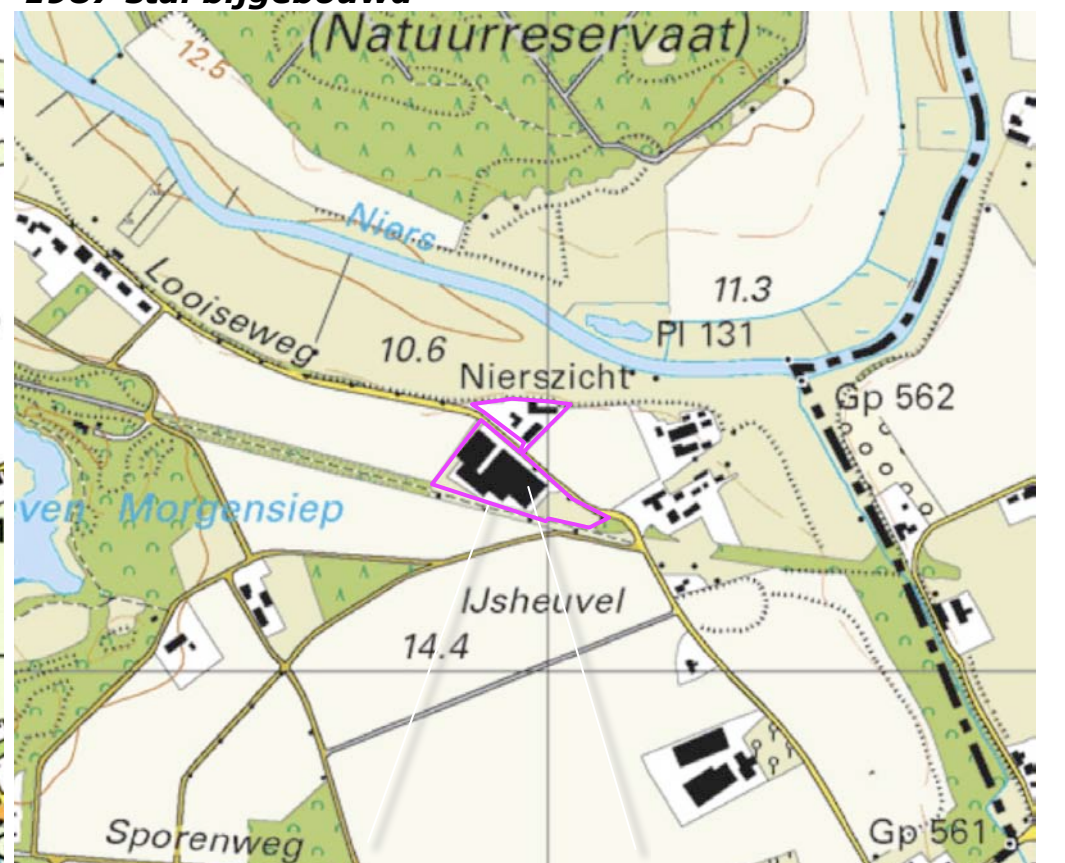
1978 stal aan de zuidkant van de weg



1987 stal bijgebouwd



1998 stal aan de noordwestkant bijgebouwd



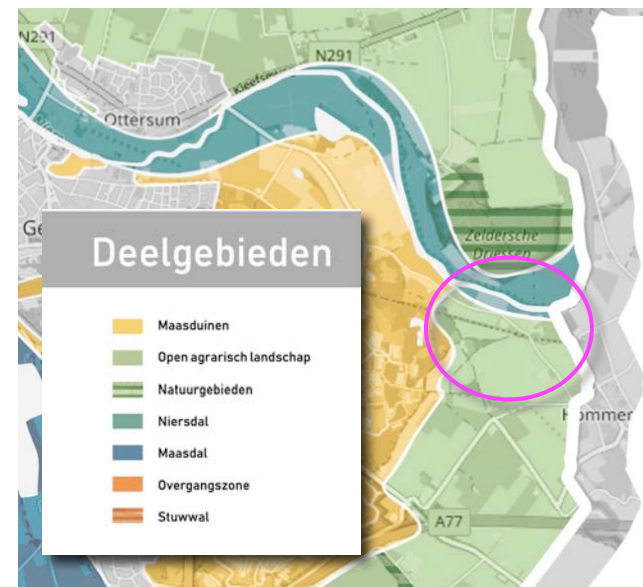
2011 beplanting eindigt, uitbreiding stallen

Conclusie

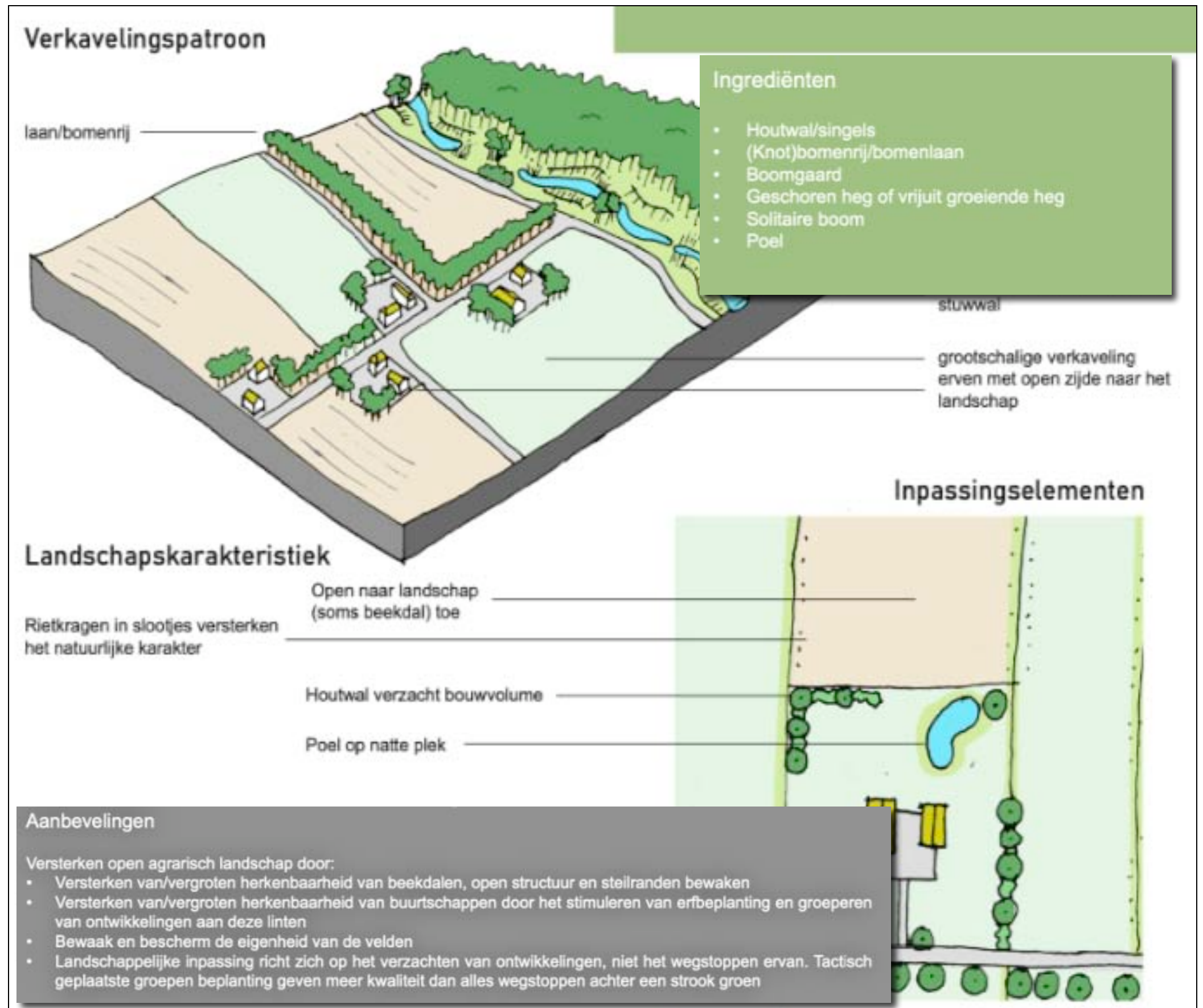
Tot in de vijftiger jaren veranderde relatief weinig; het plangebied was in gebruik als akkerland. In de late vijftiger jaren werd voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd; de woning en een bijgebouw ten noorden van de Looiseweg. In de loop van de zeventiger jaren werd de eerste stal ten zuiden van de weg gebouwd. Nadien werden stallen ten zuidoosten en noordwesten hiervan bijgebouwd. Langs de voormalige spoorlijn werden groensingels gerealiseerd. Ter hoogte van het plangebied zijn de groenstroken aan de noordkant van het spoor smaller of ontbreken deze voor een deel.

LANDSCHAPSBELEID

In de leidraad van de gemeente Gennep voor landschappelijke inpassing wordt het plangebied gerangschikt in de zone 'open agrarisch landschap'. De noordkant van het plangebied grenst aan de zone 'Niersdal'. Voor het deelgebied 'open agrarisch landschap' worden houtwallen/singels, bomenrijen, lanen, boomgaard, hagen en solitaire bomen als ingrediënten naar voren geschoven. Als streefbeeld wordt het verzachten van ontwikkelingen middels tactisch te positioneren groen aangereikt; 'verstoppert achter groen' is niet wenselijk. Zie de uitsneden uit het plan rechts en de overzichtskaart hieronder.



zonering leidraad



uitsneden Leidraad inpassing gemeente Gennep

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- a) de bomenrijen langs de Looiseweg en aan de noordkant van het plangebied, de beplanting op de steilrand in het verlengde hiervan,
- b) de bebouwing en beplanting op de ten oosten en zuidoosten gelegen buurerven,
- c) bos, bosjes en opgaande beplanting langs het spoor ten westen en oosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bomenrijen en beplanting op de steilrand

b) bebouwing en beplanting op buurerven



b) bos, bosjes en opgaande beplanting langs het spoor

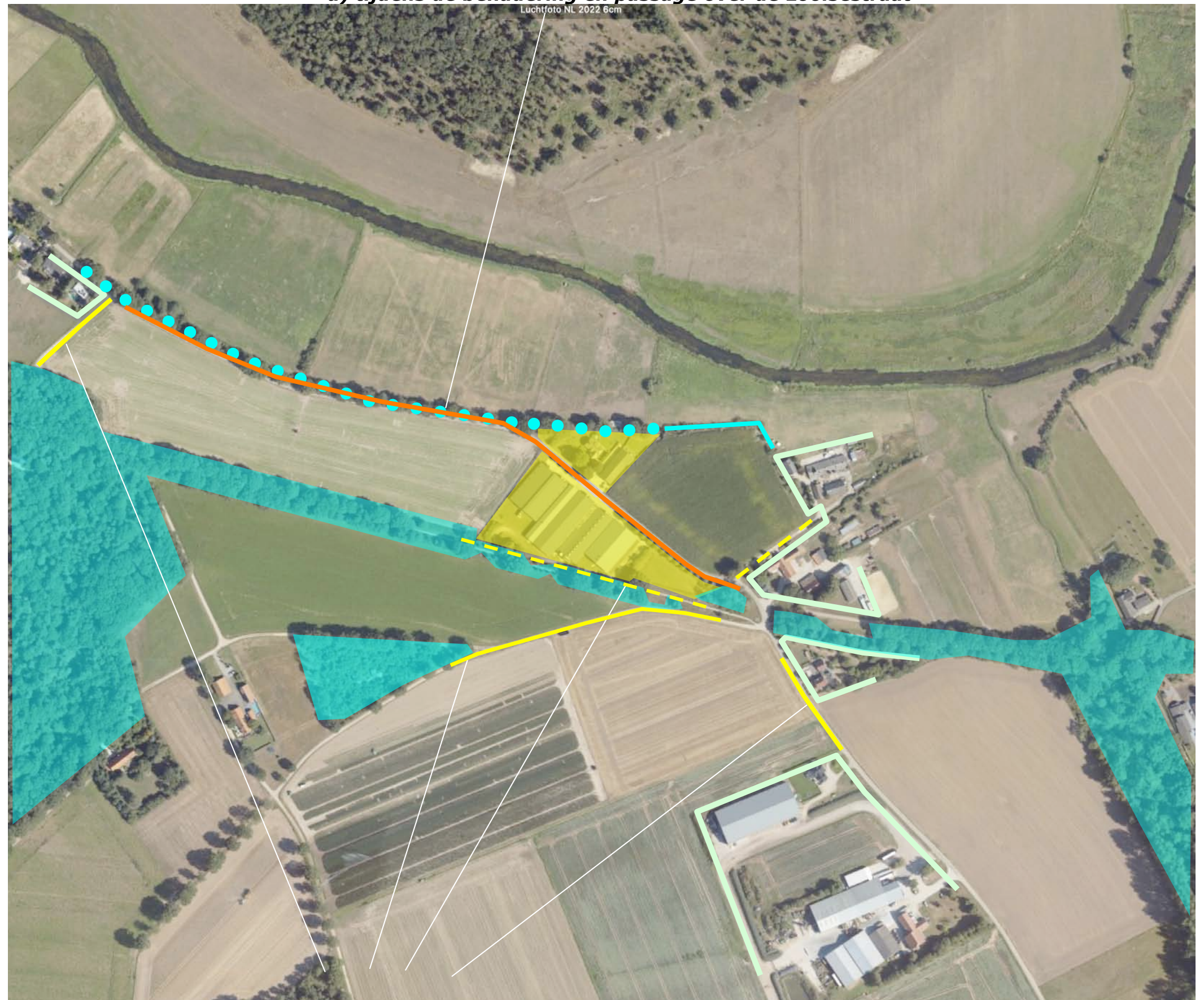
RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen;

- a) de beleving vanaf de Looiseweg zelf in de benadering en tijdens de passage,
- b) de beleving (deels in doorkijken of over grotere afstand) vanaf de Heuvelenweg, de Schaapsweg, het ter hoogte van het spoor gelegen voetpad en de Ervesestraat.

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

a) tijdens de benadering en passage over de Looisestraat



b) vanaf de Heuvelenweg, de Schaapsweg, het voetpad en de Ervesestraat

3D LOOISEWEG

1+2) Komend uit het oosten ontvouwt zich na de passage van het struikgewas en het bosje nabij de voormalige spoorlijn een zicht op de oostkant. De bomenrij langs de weg geleid de blik. De bebouwing in het plangebied toont zich in relatie tot een groen kader en decor.
3+4) Komend uit het westen ontvouwt zich gedurende langere tijd een zicht op de oostkant. De woning en het bijgebouw aan de noordkant tonen zicht ondergeschikt aan het kader van hagen en bomen. De stallen aan de zuidkant tonen zich enige tijd open aan de passanten, nabij het plangebied vormen hagen en bomen aan de straatkant een passend groen kader. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1+2) Na de passage van de bomengroep en het trafohuisje ontvouwt zich een zicht op de oostkant. De bomenrij...



..geleid het oog. De gebouwen tonen zich in relatie tot een groen kader en decor.



3+4) Na de passage van de ten westen gelegen bebouwde erven ontvouwt zich een zicht op de westkant...



.. De stallen tonen zich aanvankelijk kaal, vervolgens vormen hagen en bomen nabij de straat een passend kader.

**3D HEUVELENWEG, SCHAAPSWEG,
ERVENSESTRAAT**

1) Vanaf de Heuvelenweg is een zicht op de westkant over grote afstand mogelijk; de stallen tonen zich kaal, maar in relatie tot een stevig groen kader.

2+3) Vanaf de Schaapsweg zijn korte doorkijken op de kopgevels of daken van de stallen mogelijk; de bebouwing is ondergeschikt aan het groene kader.

4) Vanaf de Ervestraat zijn doorkijken op de daken van de stallen mogelijk; de bebouwing wordt in hoge mate afgeschermd door het groen in de context.

Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt in essentie beleefd vanaf Looiseweg zelf in de benadering en tijdens de passage. Komend uit het westen tonen de stallen zich kaal maar in relatie tot een stevig groen kader. Komend uit het oosten wordt de bebouwing afgeschermd door bomen, struikgewas en geschoren hagen. Tijdens de passage bepalen hagen en bomen het beeld. Vanaf wegen in de context en vanaf het voetpad ter hoogte van het spoor zijn doorkijken op de stallen mogelijk. Deze worden veelal afgeschermd door beplanting, of tonen zich ondergeschikt aan het groene kader.



1) Zicht over grote afstand vanaf de Heuvelenweg en in relatie tot een stevig groen kader.



2+3) Vanaf de Schaapsweg zijn doorkijken op de bebouwing over relatief korte afstand mogelijk; de stallen..



...tonen zich ondergeschikt aan het groene kader.



4) Doorkijk op de daken van de stallen vanaf de Ervesestraat; de bebouwing wordt in hoge mate afgeschermd.

PLANOLOGISCH CONTOUREN - 1:1000

Het plangebied omvat in planologische zin het bouwvlak van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder en de aanduiding in de luchtfoto rechts.



bouwvlak (ruimtelijke plannen)



plangebied in planologische zin

KADASTRAAL + FYSIEK - 1:1000

In kadastraal opzicht omvat het plangebied de in eigendom verkerende percelen 158, 165, 225, 284 en 285 gelegen in de sectie F van de kadastrale gemeente Ottersum. Delen van perceel 105 (voormalig spoor) worden gepacht. Het ten westen van perceel 225 gelegen deel van het bouwvlak is eigendom van derden. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.

Ruimste contouren

In het voorliggende plan worden de ruimste contouren als plangebied aangehouden. De bestemming van de buiten het oorspronkelijke bouwvlak verkerende percelen zal niet worden gewijzigd. Betreffende in eigendom van derden verkerende percelen landbouwgrond worden logischerwijze geen voorstellen voor wijzingen gedaan. De momenteel gepachte gronden ter hoogte van de spoorlijn zullen na beëindiging van de pachtperiode geen deel meer uitmaken van het plangebied.

in eigendom verkerende kadastrale percelen



dit deel van het bouwvlak is eigendom van derden

gepachte strook (langs het spoor)

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing bestaat uit navolgende elementen;

- a) de bedrijfswoning met een ten noordoosten gelegen tuinberging,
- b) een ten zuidoosten van de woning gelegen berging met een aangrenzend gelegen mantelzorgwoning,
- c) een cluster van geschakelde varkensstallen ten zuidoosten van de Looiseweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ZONERINGEN

De omgeving van de bedrijfswoning en de berging met de mantelzorgwoning aan de noordoostkant van de Looiseweg is in gebruik als tuin en huiswei. De bedrijfswoning, de berging met de aangrenzend gelegen mantelzorgwoning worden ontsloten via de tussen de woning en de berging en op de kop van de berging gelegen verhardingen. Het gebied rond de varkensstallen aan de zuidkant van de Looiseweg en de ten zuidoosten hiervan gelegen driehoekige ruimte is in gebruik als grasland. De stallen worden ontsloten via een strook met verhardingen aan de noordoostkant van de stallen. De westkant van het voorliggende plangebied is in gebruik als akkerland (en eigendom van derden). Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting is per deelgebied te rangschikken:

- a) Aan de noordkant van de Looiseweg bevinden zich; forse eiken aan de noordkant, hoogstamfruit ten westen van de woning, beukenhagen rond de siertuin, een plataan een rode beuk en een roodbladige sierpruim ten zuiden van de woning, leilindes ten zuidoosten van de woning, een klimophaag ten zuidoosten van de berging.
- b) Aan de zuidkant van de Looiseweg bevinden zich struikensingels ten zuiden en oosten van de stallen alswel aan de oostkant van het driehoekig weilje, lindes en beukenhagen aan de straatkant.

conditie

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



STAKEN EN SLOPEN

De varkenshouderij zal worden gestaakt. De stallen zullen worden gesloopt. De verhardingen ten noordoosten van de stallen zullen worden verwijderd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



te slopen stallen en te verwijderen verhardingen

HERINRICHTING: TWEE WONINGEN

In het kader van de ontwikkeling hoeft geen beplanting te worden gerooid. De resterende bedrijfswoning zal voor wonen worden bestemd. In het kader van de ontwikkeling zijn twee bouwkavels te realiseren.

benut wat er is

Het in de oksel van de beplantingen bij het spoor en de laanbomen langs de weg gelegen gebied biedt goede kaarten voor een vanaf de start in het landschap opgaande situering; de aanwezige groene dragers worden zo benut. Bovendien levert de situering in deze zone ruimte op voor de ontwikkeling van een huisweide met semi-transparante landschapselementen ter hoogte van de huidige bedrijfswoning.

versterken

De gepachte ruimte aan de zuidkant van het plangebied zal worden 'teruggeven' aan de groenzone langs het voormalig spoor. De beplanting langs de spoorzone zal worden uitgebreid. De betekenis als ruimtelijke drager zal worden versterkt.

akkerland

De ruimte aan de westkant die momenteel deel uit maakt van het bouwvlak zal conform de uitgangssituatie worden benut als akkerland (eigendom van derden). Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



LEESBAAR LANDSCHAP

Uitgangspunt voor de herinrichting vormt het behoud van een leesbaar landschap. De huidige varkensstallen zijn in overeenstemming met de resterende bebouwing aan de noordkant van de weg gepositioneerd. Om de leesbaarheid van het landschap in stand te houden wordt de ordening van de stallen als grondslag voor de ordening van de te bouwen woningen aangehouden. Afwijken hiervan, benutten van ordeningen of dragers uit de context, zou voeren naar 'een doen alsof er vroeger kleine boerderijtjes langs de weg of spoor stonden' en zou naar een vorm van landschapsvervalsing voeren. De stal- of schuurwoningen zoeken qua positie, massa en nok aansluiting bij de resterende bebouwing, cq vormen een weerspiegeling hiervan.

woningen sluiten qua ordening aan bij en weerspiegelen de resterende bebouwing



SCHUURWONINGEN

De woningen zullen worden uitgevoerd als schuurwoningen. De woningen worden conform de resterende situatie aan de noordkant van de weg terugwijkend maar op een wisselende afstand tot de weg gepositioneerd. De noordwestelijke gevel van de woning aan de westkant wordt in lijn met de gevel van het resterende gebouw aan de noordkant gepositioneerd. Deze positionering levert een duidelijke verbinding naar de noordkant van de weg op. Dit effect wordt versterkt door de woningen aan de zuidkant te ontsluiten via een gemeenschappelijk erf met een inrit die aansluit bij de ordening van het voorterrein en het gebouw aan de noordoostkant van de weg.

Bouwvlak en hoofdvolume

De aangegeven bouwvlakken zijn respectievelijk 10x20 meter en 17x12 meter groot. De woning voldoet qua volume aan de eisen van het bestemmingsplan buitengebied. De voorgevel is aan de noordoostkant van het bouwvlak te situeren, de noordwestgevel sluit aan bij de noordwestkant van het bouwvlak.

nok

De woningen worden uitgevoerd als een sober hoofdvolume met een dwars op de weg staande nok en worden gekenmerkt door een fors maar sober daklandschap en een lage goothoogte. De zuidoostkant zal worden benut voor het plaatsen van zonnepanelen.

bijgebouwen

Het toegestaan volume aan bijgebouwen wordt geïntegreerd in het hoofdvolume of als een 'op boerenefficiëntie' gebaseerde, sobere aanbouw aan het hoofdvolume vormgegeven. Voorbeelden hiervan zijn een afhang op de kopgevel, het 'doortrekken van het dak' richting maaiveld. Schuilstallen mogen wel vrijstaand, maar achter de achterste rooilijn en minstens 2 meter uit de perceelsrand, in het voor wonen bestemde gebied worden geplaatst.

te bouwen woningen conform de resterende situatie noordkant op onregelmatige afstand van de weg



scharnier: woning in lijn met het bijgebouw

gemeenschappelijk erf

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het concept voor de landschappelijke inpassing omvat primair dat de goed bij de context passende, aanwezige beplanting (groensingel ten zuidoosten van de woningen, de aanwezige lindes, beukenhagen nabij de weg en het struweel nabij het voormalig spoor) in stand zal worden gehouden. De beplanting zal worden aangevuld met elementen die aansluiten bij de karakteristiek van de context; oud bouwland aan de rand van het Niersdal.

versterken

De inpassing zal als volgt worden versterkt:

- 1) Toevoegen van geschoren hagen en losse, semi transparante bomenrijen ten noordwesten van de woningen.
- 2) Doorzetten van het aanwezige stramien van beukenhagen en lindes aan de straatkant; ter hoogte van de huidige inrit zijn beukenhagen en lindes toe te voegen.
- 3) Verbreden van de groenstructuur ter hoogte van het voormalige spoor; aanplanten van struweel op de vrijkomende ruimte.
- 4) Aanplanten van solitaire bomen rond de woningen; bv noot, kastanje, beuk of linde. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een een aan de zuidwestkant van het plangebied, nabij de spoorzone te realiseren infiltratiegreppel.



BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 gemengde hagen,
- H2 beukenhagen,
- B1 lindes,
- B2 bomenrijen bestaande uit eik, beuk, lijsterbes, haagbeuk en berk.
- S1 struweel,
- B3 solitaire bomen.

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De gemengde hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 3 stuks bosplantsoen per strekkende meter in een omvang bij aanplant van 80/100 cm. De hagen zijn 1x per 2-3 jaar te scheren en in stand te houden op een hoogte van 100-120 cm.

H2 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 jaarlijks te scheren en in stand te houden op een hoogte van 80-100 cm.

B1 De rode beuken zijn aan te planten in een stamomvang van 22/24 cm. De bomen mogen na verloop van tijd worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm.

B2 De lindes zijn aan te planten in de omvang 16/18. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 400 cm.

B3 De bomenrijen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm. De bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen.

S1 Het struweel is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 150x150 cm. Het onderhoud wordt gedragen door derden.

B4 De solitaire bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.



PLANTENLIJST

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

Code		H1	H2	B1	B2	B3	S1	B4
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	22/24	16/18	12/14	80/100	16/18
Plantverband		3 p/m	4 p/m	st	st	st	150x150	st
Omvang van het element		85 m1	130 m1	2 st	5 st	12 st	540 m2	5 st
Acer campestre	veldesdoorn	50					25	
Acer pseudoplatanus	esdoorn							
Aesculus hippocastanum	paardekastanje							1
Alnus glutinosa	zwarte els							
Alnus incana	witte els							
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje						50	
Betula pendula	ruwe berk					2		
Betula pubescens	zachte berk							
Carpinus betulus	haagbeuk	50				2		
Castanea sativa	tamme kastanje							1
Cornus mas	kornoelje, gele							
Cornus sanguinea	kornoelje, rode						25	
Corylus avellana	hazelaar						40	
Crateagus monogyna	meidoorn							
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts						25	
Fagus sylvatica	gewone beuk	50	440			3		1
Fraxinus excelsior	es							
Juglans regia	okkernoot							2
Ligustrum vulgare	liguster	75					25	
Ilex aquifolium	hulst							
Populus nigra	zwarte populier							
Populus tremula	ratepopulier							
Populus trichocarpa	balsempopulier							
Prunus avium	zoete kers							
Prunus padus	vogelkers							
Prunus lusitana	haagkers							
Quercus petraea	wintereik							
Quercus robur	zomereik					3		
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					2		
Ulmus laevis 'Lobel'	resistente iep							
Tilia cordata	winterlinde				5			
Tilia platyphyllos	zomerlinde							
Viburnum opulus	gelderse roos	25					50	
Totaal		250	520		5	12	240	5