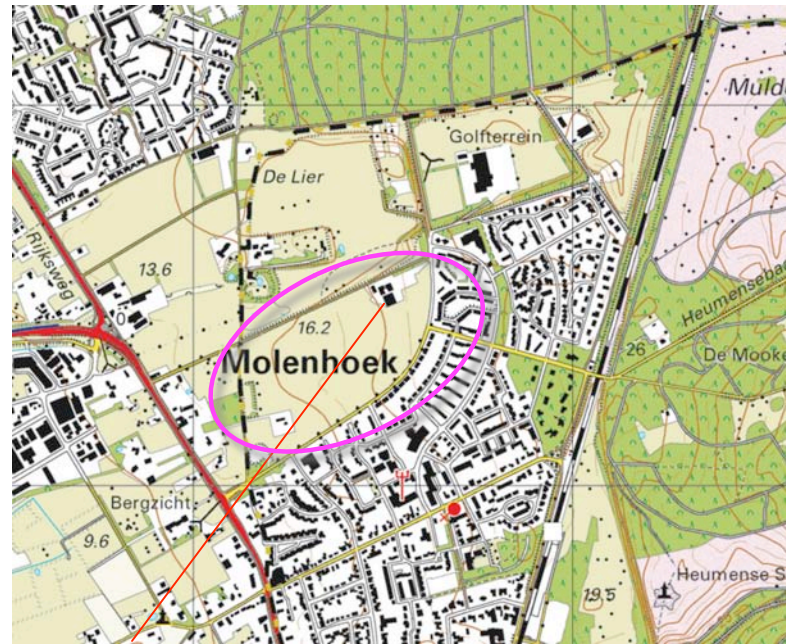


LIGGING

Het plangebied is gesitueerd in de gemeente Mook en Middelaar, ten noordwesten van de kern Molenhoek. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



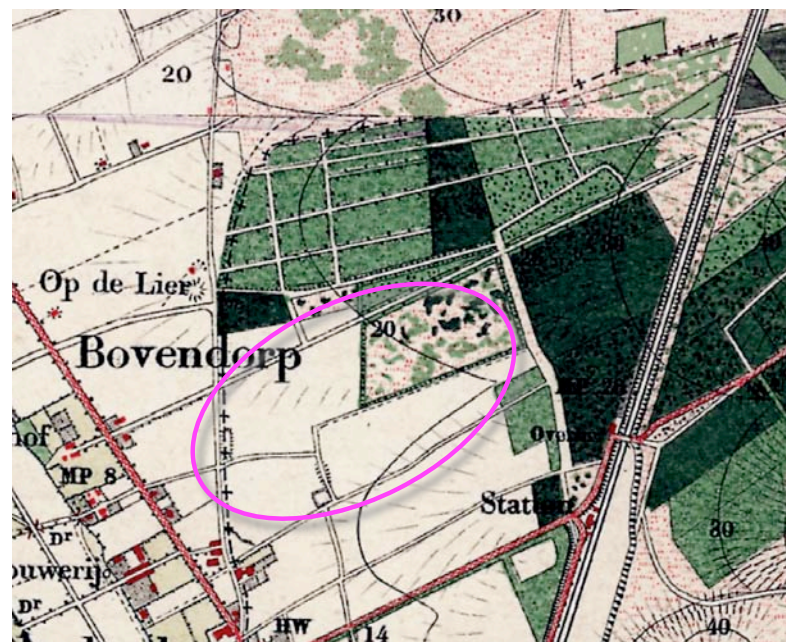
plangebied



het plangebied

HISTORIE

In 1899 werd het plangebied nog als heide met houtopstanden gekarteerd. De percelen ten westen en zuiden van het plangebied waren destijds al in gebruik als bouwland. De percelen ten noorden van het plangebied waren bebost. De oorspronkelijke landschappelijke context is te kenschetsen als een oudere heide-ontginning. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topografische kaart 1895

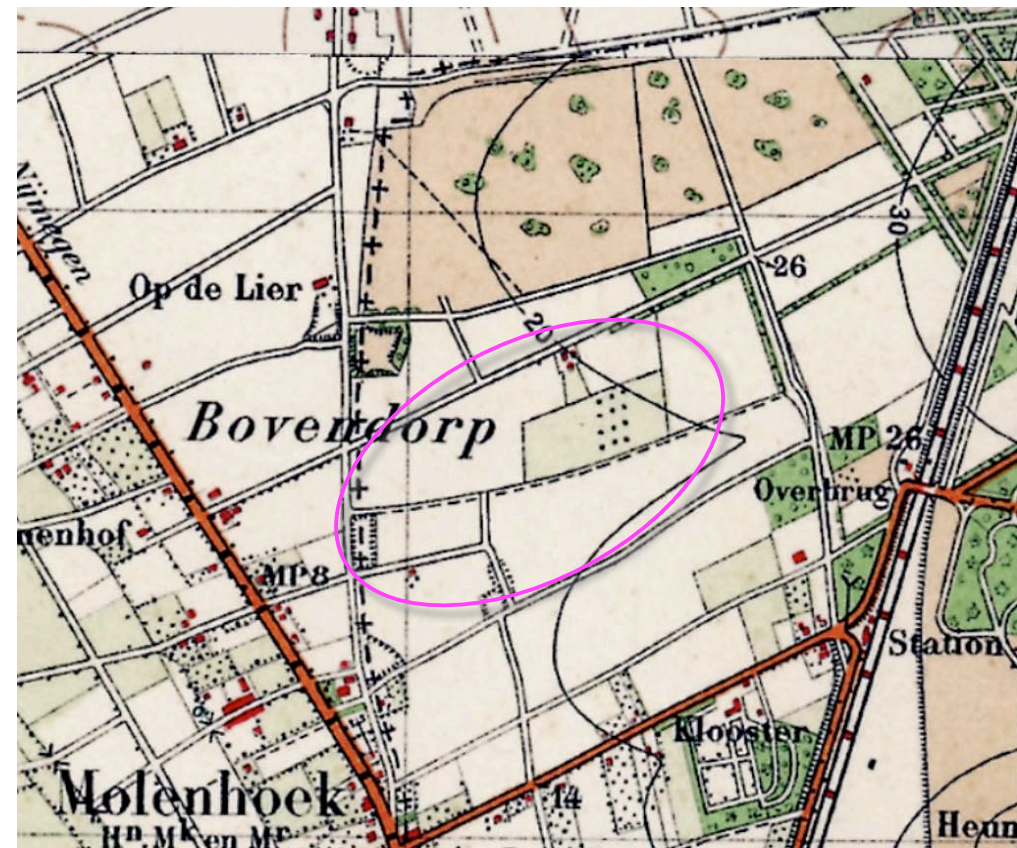


het plangebied werd in 1895 gekarteerd als heide met houtopstanden

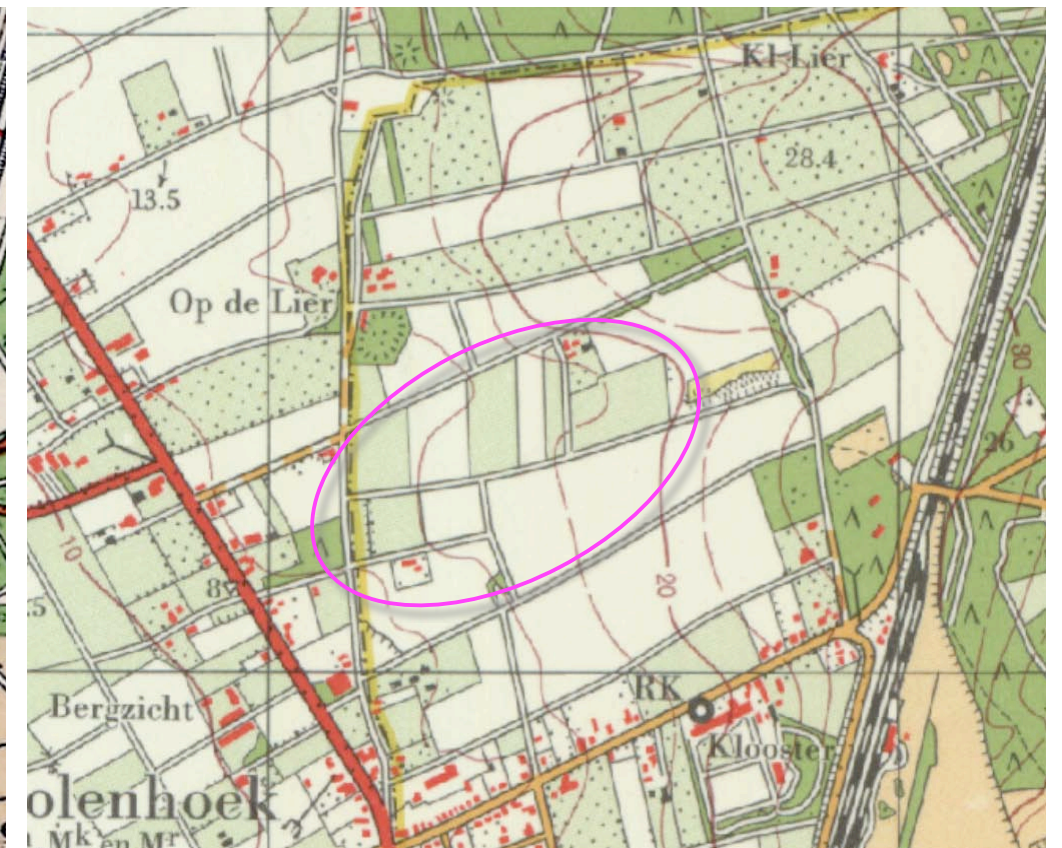
DYNAMIEK

In de eerste decennia van de 20ste eeuw werd de context van het plangebied verder ontgonnen en in gebruik genomen als bouwland. Ter hoogte van het plangebied werden in 1931 drie kleinere gebouwen gekarteerd. In de navolgende jaren werd de bebouwing in het plangebied gaandeweg uitgebreid. De percelen ten noorden van het plangebied werden in de periode na de 2e wereldoorlog in gebruik genomen als boomgaard; zie de uitsnede van de topkaart uit 1956 rechts.

In de zeventiger jaren werden de randweg van Molenhoek en woonwijken ten zuidoosten van de weg gerealiseerd. Ter hoogte van de boomgaarden ten noorden van het plangebied werden in 1978 zandafgravingen gekarteerd. In de tachtiger en negentiger jaren maakte de zandafgravingen plaats voor een sportcentrum en grasland. De bebouwing van Molenhoek en Malden werd uitgebreid. Het plangebied en zijn context maken in ruimtelijk opzicht deel uit van een bufferzone tussen de genoemde kernen.



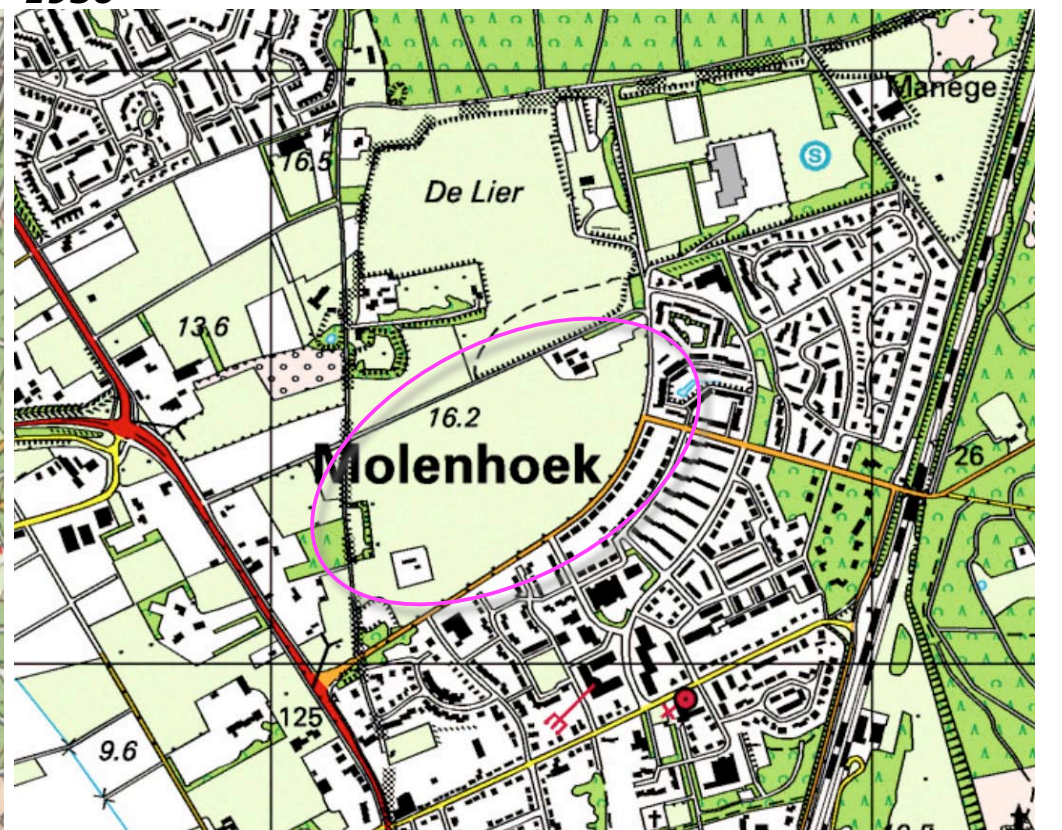
1931



1956



1978



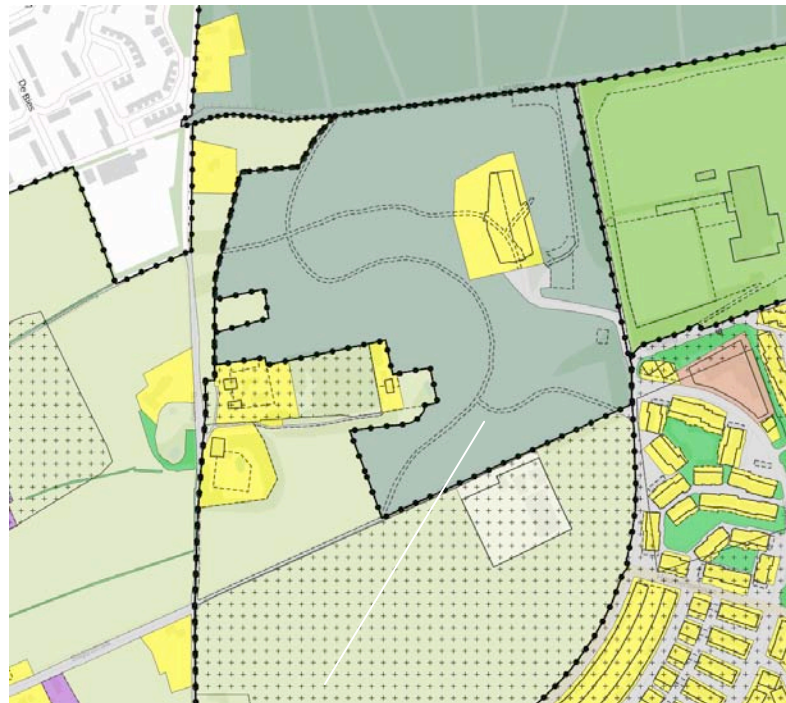
1998

RUIMTELIJK KADER

Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a de bebouwing en opgaande beplanting op de omliggende buurerven,
- b de geplande landgoedontwikkeling op het te noordwesten gelegen perceel (zie de uitsnede van ruimtelijke plannen hieronder),
- c de bomenrij langs de Ringbaan,
- d de bebouwing aan de rand van de kern Molenhoek.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

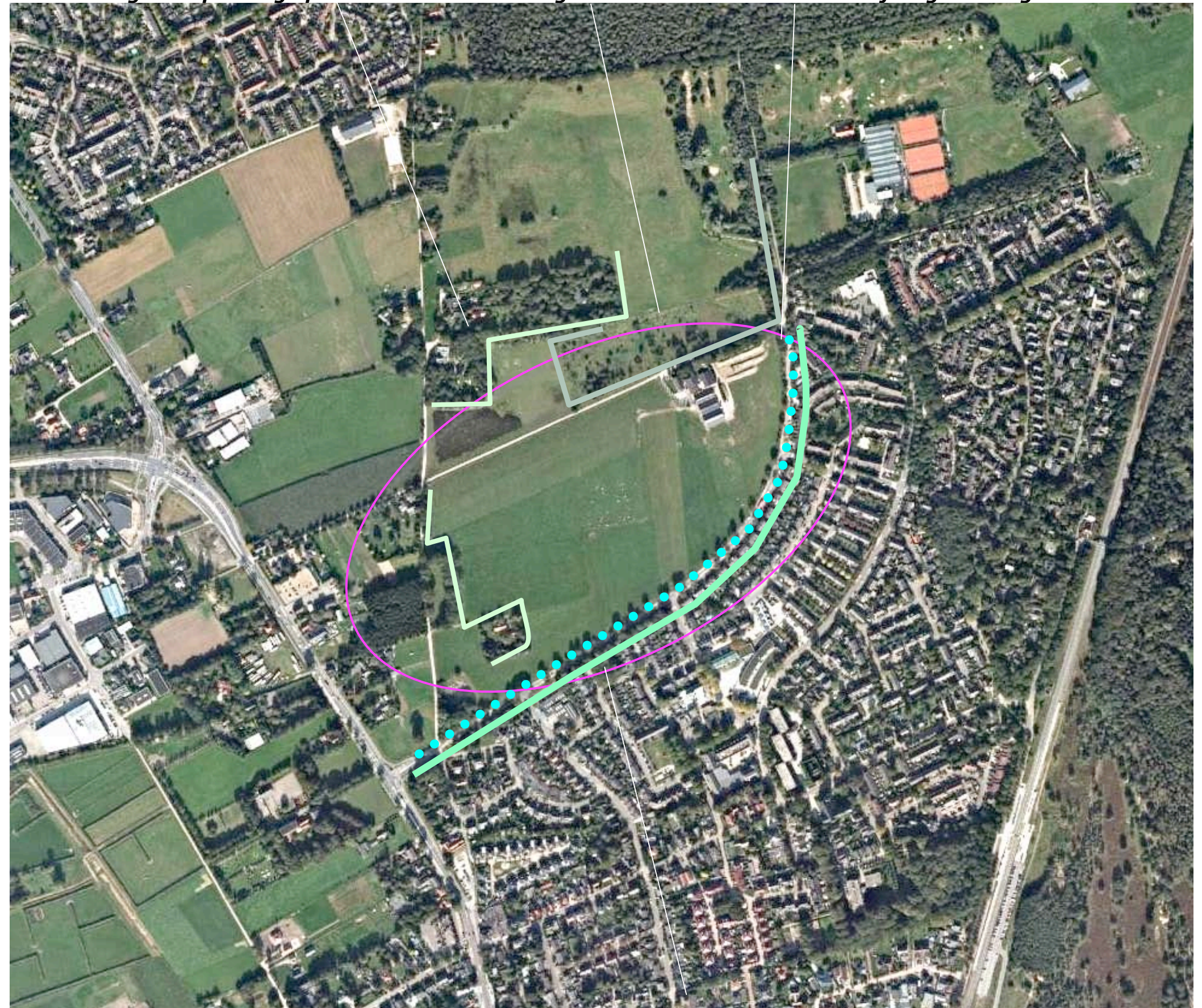


landgoedvorming

a bebouwing en beplanting op buurerven

b landgoed

c struweel en bomenrij langs de Ringbaan



d de bebouwing aan de rand van de kern Molenhoek

PLANOLOGISCH KADER - SV

In de door BRO opgestelde structuurvisie Lierdal wordt het plangebied en zijn context gerangschikt als onderdeel van de bufferzone tussen de kernen Malden en Molenhoek. Zie de uitsneden van het plan hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

Hoge eisen

In de structuurvisie is vastgelegd dat hoge eisen aan de landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven die willen uitbreiden mag worden gesteld.

Inpassing en afkoppeling

De structuurvisie verwijst voor de uitwerking naar de regels van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Conform de regels van het LKM zijn uitbreidingen in het landschap in te passen en is te voorzien in een afkoppeling van het hemelwater.

Aanvullende kwaliteitsbijdrage

Op grond van de ligging in een gebied met meer dan agrarische waarde en het Lierdal is de inpassing het hele erf te bezien en mag gevraagd worden om een aanvullende kwaliteitsbijdrage.

inpassen en afkoppelen van het hele erf en leveren van een aanvullende kwaliteitsbijdrage

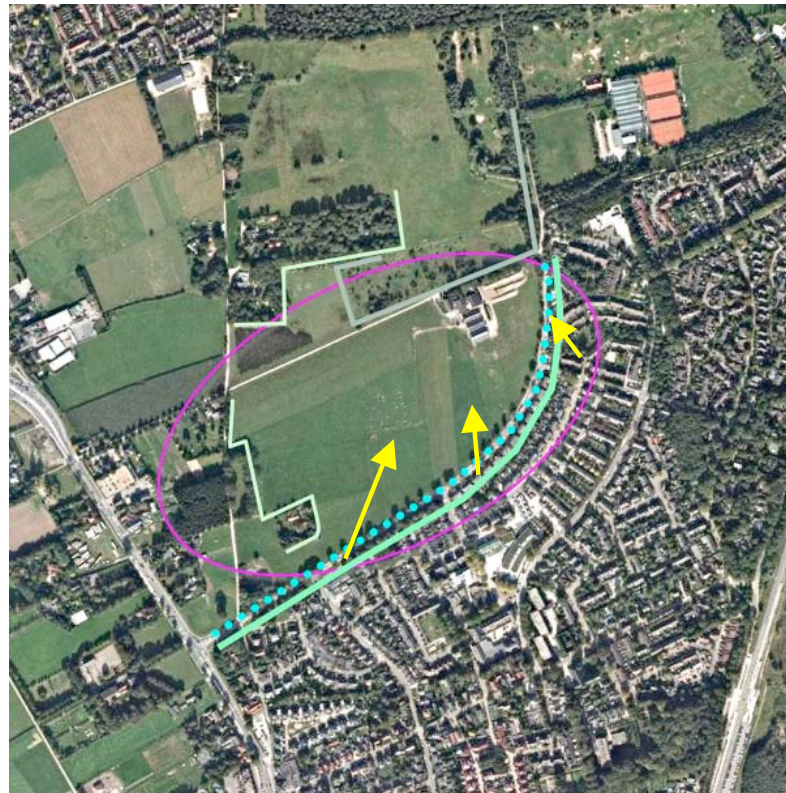


Uitsneden structuurvisie



3D-BELEVING - RINGBAAN

Het plangebied omvat in ruime zin het door de Kuilseweg, de Lierweg en de Ringbaan omsloten gebied. Dit gebied wordt met name waargenomen door het uit het westen komend verkeer op de Ringbaan. De opgaande beplanting ten noorden van het plangebied en de bossen vormen daarbij een fraai decor; zie de foto's rechts.



standplaats fotograaf



1) vanaf de Ringbaan ten zuidwesten van het plangebied



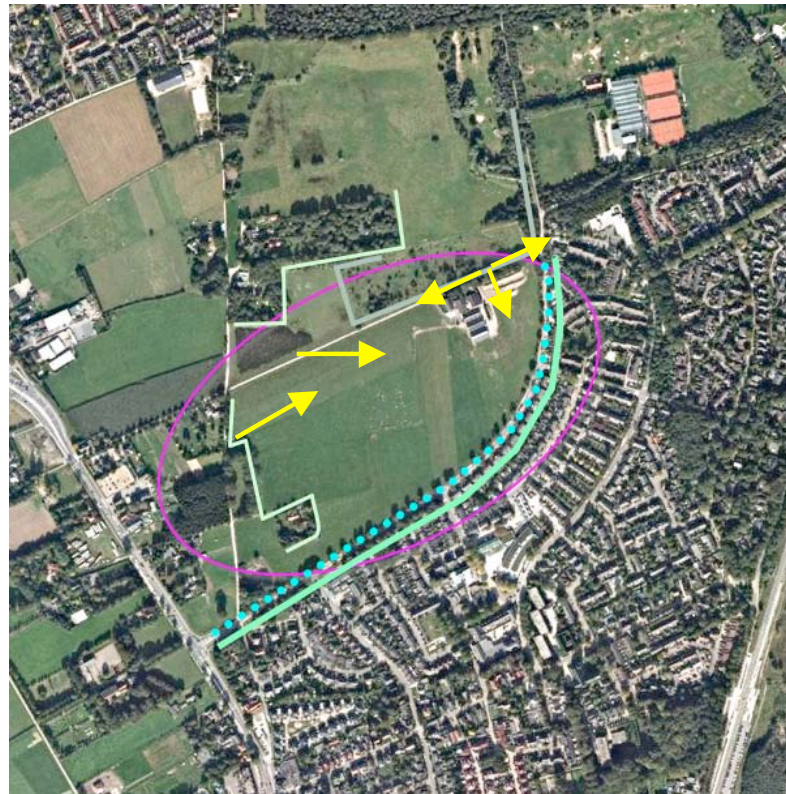
2) vanaf de Ringbaan ten zuiden van het plangebied



3) vanaf de Ringbaan ten zuidoosten van het plangebied

3D-BELEVING - KUILSEWEG EN LIERWEG

Vanaf de Kuilsewege en de Lierweg zelf wordt het plangebied vooral waargenomen door wandelaars en fietsers. Zie de foto's rechts.



standplaats fotograaf



1) doorkijk vanaf de Kuilseweg



2) zicht vanaf de Lierweg bij de benadering uit het westen



3) zicht vanaf de Lierweg ter hoogte van het plangebied

SITUATIE – 1:1000

In engere zin omvat het plangebied de bebouwing met de aangrenzend gelegen beplantingen, verhardingen en voeropslagen van het aan Lierweg 3-5 gevestigd agrarisch bedrijf. Zie de luchtfoto rechts.



het plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing omvat de navolgende elementen;

- de oude hoeve met de bedrijfswoningen,
- een ten oosten van de hoeve gelegen werktuigenloods en een jongveestal,
- een ten zuiden hiervan gelegen melkrundveestal.

Sleufsilo en voeropslag

Ten oosten van de rundveestal is een kleine sleufsilo gesitueerd. De ruimte ten noorden en noordoosten van de sleufsilo wordt in de wintermaanden benut voor de opslag van voer op de volle grond. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



BEPLANTING

De aanwezige beplanting is als volgt te kenschetsen;

- de siertuin met wat siersortiment, een paar forse coniferen, twee Lindes, twee Leilindes en enkele Eiken,
- een singel bestaande uit struweel en bomen,
- Ligusterhagen en Buxushagen nabij de inrit,
- struweel (deels dennen en coniferen) ten noordoosten van de aanwezige stallen,
- een rijtje jonge bomen bestaande uit Eiken en Kersen ten oosten van de melkrundveestal.

gerooid

Recenter zijn minder goed bij de context passende coniferen langs de inrit aan de zuidwestkant gerooid; in de luchtfoto rechts worden deze nog aangetroffen.

conditie en betekenis

De beplanting verkeert in goede conditie en sluit met uitzondering van de dennen en coniferen in het struweel ten noordoosten van de stallen qua sortiment goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

tuin met enkele forse coniferen, twee Lindes en Leilindes, Eiken,

singel bestaande uit struweel en bomen



Ligusterhaag en Buxushaag

struweel

jonge Eiken en Kersen

DUIDELIJKE STRUCTUUR

Het plangebied toont in de uitgangssituatie een duidelijke structuur en zonering. De singel en de bomen langs de Lierweg vormen samen een duidelijke drager. Het erf is hier quasi tegen aan geveild.

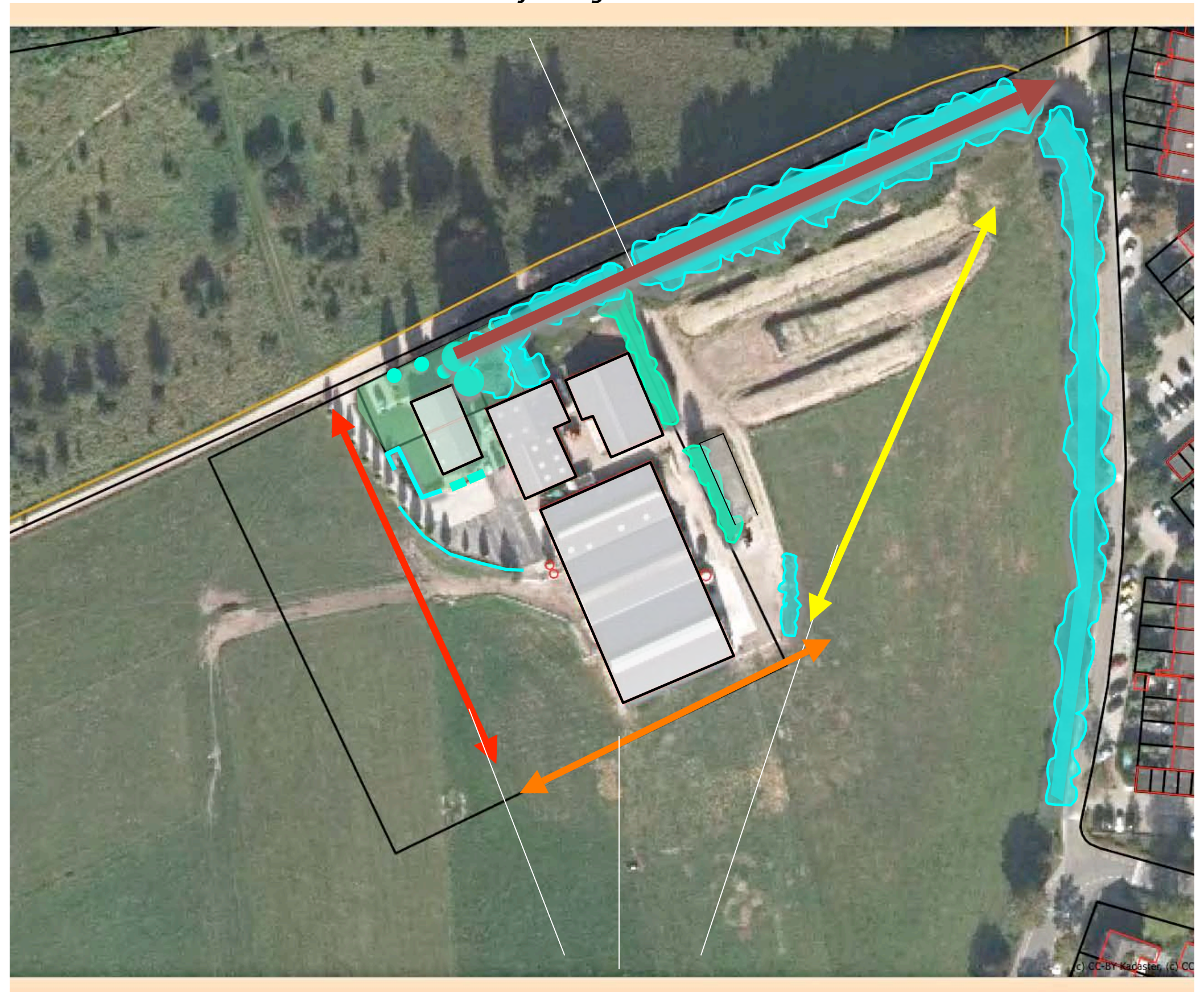
voorkant, zijkant en achterkant

De naar het weiland gekeerde zijdes van het plangebied tonen duidelijke verschillen. De hoeve en de kopgevels van de stallen aan de zuidwestkant vormen een ensemble wat te kenschetsen is als een representatieve kant, een soort van voorkant.

Aan de zuidoostkant staat de zijgevel van de ventilatiestel (met name als het doek geopend is) een te waarden in kijkt in de stal toe; deze zijde profileert zich als een zijkant.

De noordoostkant van de gebouwen wordt aan het zicht onttrokken door de stroken met beplanting langs de stallen. Aan deze zijde van het erf bevinden zich de voeropslagen, de provisiekamer van het erf. Deze zijde is te kenschetsen als een achterkant.

ruimtelijke drager van het erf



voorkant zijkant achterkant

GEWAARDEERD EXTRAVERT

Het plangebied gaat een expliciete en ongestoorde visuele relatie met de omliggende weides (de huiskavel) van het bedrijf aan.

voorbeeldig

Het bedrijf toont hierdoor alle facetten van een hedendaags melkrundveebedrijf aan het verkeer, de aangrenzend wonende inwoners van Molenhoek en de recreanten die het plangebied en zijn context als uitloopgebied benutten.

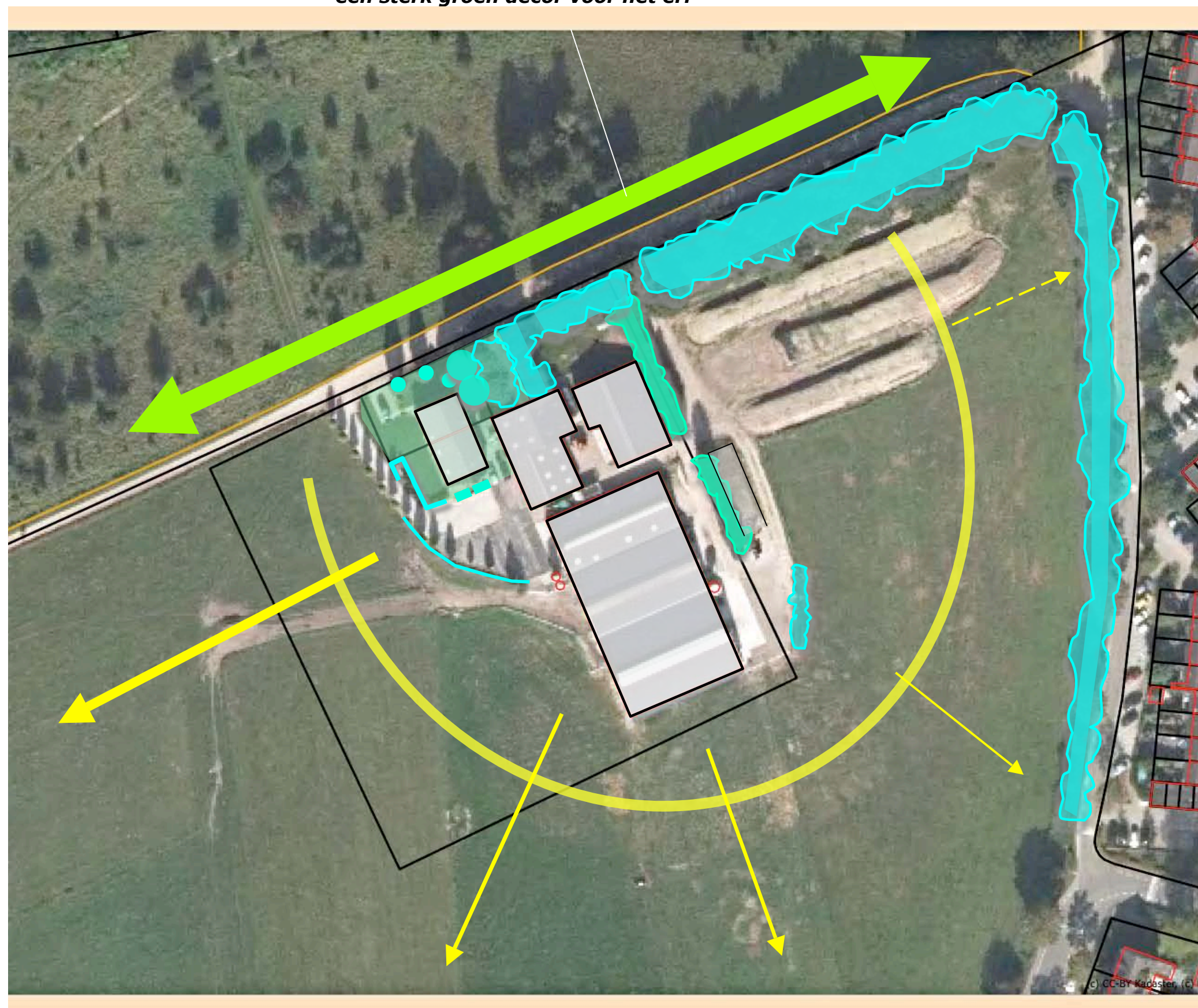
te waarderen

De inzicht die hier dankzij een krachtig groen decor en een passend verloop betreffende de afstand, duur en impact in de benadering - in tegenstelling tot een veel andere situaties - probleemloos kan worden toegestaan is in maatschappelijk opzicht positief te waarderen.

niet verstoppen

Een onnodig omzomen of verschuilen van onderdelen op grond van ingesleten gewoontes of visies is niet gepast en niet na te streven; dit zou afbreuk doen aan de boeiende open bedrijfsstructuur en de verbinding hiervan met de omgeving.

een sterk groen decor voor het erf



het verloop in de duur, afstand en impact van de visuele benadering sluit aan bij de ordening van het bedrijf

BOUWPLAN

Het is wenselijk aanvullende bergruimte voor het stallen van machines en materieel te realiseren; het buiten stallen van (ongewenste optische onrust veroorzakende) elementen kan hierdoor worden voorkomen.

westkant?

In het vigerende bestemmingplan is ruimte voor de ontwikkeling van het bedrijf gereserveerd in de ten westen de huidige bebouwing gelegen open ruimte. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder.

ongewenst

De aangetroffen heldere ordening en de beschreven zichtrelaties naar de context zouden hierdoor ernstig worden verstoord. Op grond hiervan werd in overleg met de gemeente gekozen de bergruimte aan de noordoostkant te realiseren.



vigerende bouwvlak



te realiseren werktuigenberging

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

De te bouwen berging zal ter hoogte van een doorgang tussen de oudere en jongere bebouwing van het erf worden gerealiseerd. Hierdoor kan de diepte van de ten zuidwesten van de te bouwen loods benodigde ruimte voor het in en uitrijden worden geminimaliseerd, de loods zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing worden gerealiseerd.

nok

De richting van de nok sluit aan bij de meest recent gerealiseerde bebouwing. De leesbaarheid van de organische ontwikkeling van het agrarisch bedrijf wordt zo gegarandeerd.

Verbetering kwaliteit

De kwaliteit van de aanwezige, deels uit dennen en coniferen bestaande stroken met beplanting ten noordoosten van de huidige bebouwing zal in het kader van het bouwplan worden verbeterd; de hoogte van de beplanting zal daarbij wat worden teruggebracht waardoor de strook als een interne geleiding en niet als scheidend element zal worden beleefd.

infiltratie

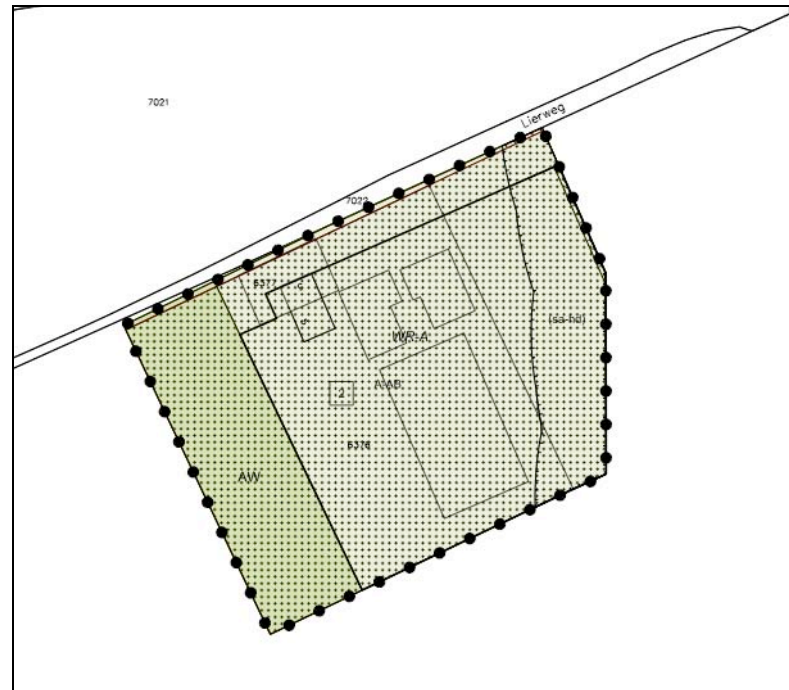
Het vrijkomende hemelwater van de te bouwen loods zal worden opgevangen en infiltreren op het ten zuidoosten gelegen weiland. Het van de aanwezige bebouwing en verharding afkomstige hemelwater is reeds conform de doelstellingen van het LKM 'afgekoppeld'. Het wordt opgevangen en infiltreert in de lager gelegen delen van het grasland ten westen van het plangebied.

te verharden positionering en nok van de werktuigenberging



CONTOUREN AANPASSEN

In het kader van het bouwplan zullen de contouren van het bouwvlak worden aangepast. De omvang hiervan blijft per saldo gelijk. Zie de door Geling Advies opgestelde verbeelding hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts .



overzicht Geling Advies

inpassing en kwaliteitsbijdrages

Conform de regels van het LKM zijn uitbreidingen in het landschap in te passen en is te voorzien in een afkoppeling van het hemelwater. Op grond van de ligging in een gebied met meer dan agrarische waarde mag in het voorliggende geval gevraagd worden om een aanvullende kwaliteitsverbetering.

uitbreiding bouwkvavel



inkrimpen bouwkvavel

CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- De oorspronkelijke landschappelijke context is te kenschetsen als een oudere heide-ontginning.
- De context van het plangebied werd in de 20ste eeuw getekend door dynamiek; het plangebied en zijn context maken in ruimtelijk opzicht deel uit van een bufferzone tussen de kernen Molenhoek en Malden.
- Het gebruik van de context als weidegrond voor koeien sluit uitstekend aan bij de doelstelling van de structuurvisie Lierdal.
- Het plangebied is prominent gelegen; het wordt waargenomen vanaf de Ringbaan, de Kuilseweg en de Lierweg.
- De opgaande beplanting langs de Lierweg vormt een ruimtelijke drager. Het plangebied gaat een expliciete en ongestoorde visuele relatie met de omliggende weides aan. Het bedrijf toont hierdoor alle facetten van een hedendaags melkrundveebedrijf aan het verkeer, de aangrenzend gelegen bewoners van Molenhoek en de recreanten die het plangebied en zijn context als uitloopegebied benutten.
- De inkijk die hier dankzij een krachtig groen decor en een passend verloop (afstand, duur en impact) in de benadering probleemloos kan worden toegestaan, is in maatschappelijk opzicht positief te waarderen.



INPASSING

Op grond van het voorafgaande wordt het navolgende voorgesteld:

a) De noordoostkant van de loods aansluitend bij de opzet van de uitgangssituatie begeleiden door een strook struweel. Het groene karakter van het zicht op het bedrijf vanaf de ten noordoosten gelegen appartementen en woningen zal hierdoor worden bewaard. Als dit struweel zich naar een verloop van 5-7 jaar voldoende heeft ontwikkeld heeft kan de kwaliteit van de ten noordoosten van de huidige bebouwing gesitueerde stroken met beplanting worden verbeterd; dit impliceert dat een groot deel van de dennen en coniferen zullen worden gerooid en zullen worden vervangen door beter bij de landschappelijke context aansluitende soorten.

b) De materialisatie en detaillering van het bouwplan af te stemmen op de vormgeving van de recenter gerealiseerde melkrundveestal. In het kader hiervan zal o.a. extra aandacht worden besteed aan de overgang van de bebouwing naar het maaiveld (bv door toepassing van een plint bestaande uit baksteen of baksteenprint in plaats van grijze beton) en het ritme van de gevels.

Zie de visualisatie op de volgende pagina.

aanplanten van struweel



extra aandacht voor materialisatie en uitwerking

VISUALISATIE

De foto's rechts tonen de locatie, een impressie van de te bouwen loods en een impressie van de loods met de geplande beplanting.



locatie



montage van de loods



de loods en een impressie van de geplande beplanting

KWALITEITSBIJDRAGES

Op grond van het LKM en de ligging in het Lierdal mag de gemeente vragen een aanvullende kwaliteitsbijdrage te leveren. De navolgende aspecten zijn als kwaliteitsbijdrage te rangschikken:

- 1) Als primaire kwaliteitsbijdrage is het absoluut positief te waarderen dat de loods niet aan de zuidwestkant maar aan de noordoostkant van het plangebied zal worden gerealiseerd. De hier uit voortvloeiende herziening van het bestemmingsvlak levert aanzienlijke plankosten op.
- 2) De in de luchtfoto rechts nog aangetroffen coniferen langs de oprit aan de zuidwestkant van het plangebied zijn recenter gerooid. De overgang van het plangebied naar het ten zuidwesten gelegen weiland wint hierdoor sterk aan kwaliteit.
- 3) De overgang naar het weidegebied zal worden geleed middels de aanplant van enkele op de overgang van het erf naar het weiland passende bomen.
- 4) De kwaliteit van de aanwezige stroken met beplanting aan de noordoostkant van de bebouwing zal worden verbeterd door de aanplant van struikvormers. De aanwezige bomen zullen worden herverdeeld over de stroken zodat zich op enkele plaatsen een solitaire boom kan ontwikkelen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

1) loods aan de achterkant bouwen



2) coniferen gerooid

3) overgang geleiden met bomen

4) kwaliteit verbeteren

BEPLANTINGSPLAN

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

- S1 een singel bestaande uit struik- en boomvormers,
 - S2 struikgewas om de kwaliteit van de aanwezige strook struikgewas te verbeteren,
 - B1 enkele notenbomen.
- Zie de markeringen rechts en de plantlijst op de volgende pagina.



PLANTLIJST

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

richtlijnen aanleg

De singel S1 is ongeveer 20 meter lang en 6 meter breed. De singel is aan te planten middels de aanplant van 4 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een kruiselings plantverband van 150x150 cm. De solitaire bomen B1 zijn aan te planten in de maat 16/18 cm.

richtlijnen beheer

Betreffende het beheer is vast te leggen dat de singel 1x per 5-7 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) mag worden afgezet.

Code		S1	B1	S2
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	80/100
Plantverband		150x150	nvt	150x150
Omvang van het element		120 m2	5 st	nvt
Acer campestre	veldesdoorn			5
Acer pseudoplatanus	esdoorn			
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els			
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	10		5
Betula pendula	ruwe berk	5		5
Betula pubescens	zachte berk			
Carpinus betulus	haagbeuk			
Castanea sativa	tamme kastanje			
Cornus mas	kornoelje, gele			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	10		5
Corylus avellana	hazelaar	10		5
Crateagus monogyna	meidoorn			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			
Fagus sylvatica	gewone beuk			
Fraxinus excelsior	es			
Juglans regia	okkernoot		5	
Ligustrum vulgare	liguster	10		5
Ilex aquifolium	hulst			
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ratepopulier			
Populus trichocarpa	balsempopulier			
Prunus avium	zoete kers			
Prunus padus	vogelkers			
Prunus spinosa	sleedoorn			
Quercus petraea	wintereik			
Quercus robur	zomereik	5		5
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			
Viburnum opulus	gelderse roos	10		5
Totaal		60	5	40