

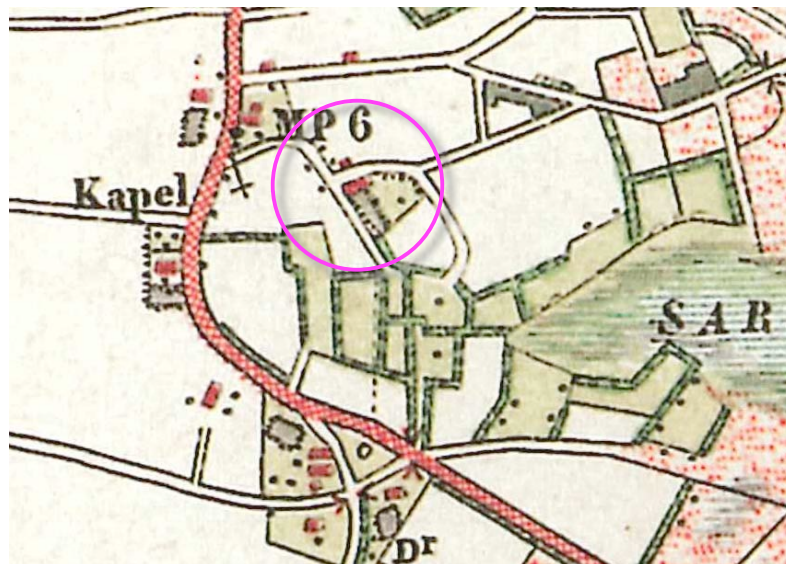


## HISTORIE

In 1892 was het plangebied en zijn directe omgeving reeds in gebruik als akkerland. De landschappelijke context is te kenschetsen als een oudere - nabij de laagte van het Sarsven gelegen - ontginning van het dekzandlandschap.

### **Kampen**

Ten zuiden van het plangebied en nabij het Sarsven bevonden zich in 1892 nog enkele lager gelegen, door houtwallen omgeven hooilandjes, of zo te noemen Kampen. De voortschrijdende verbetering van de ontwatering van de zandgronden maakte de ingebruikname als akkerland in de loop van de 20<sup>ste</sup> eeuw mogelijk. Zie de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de montage hiervan in de luchtfoto rechts.



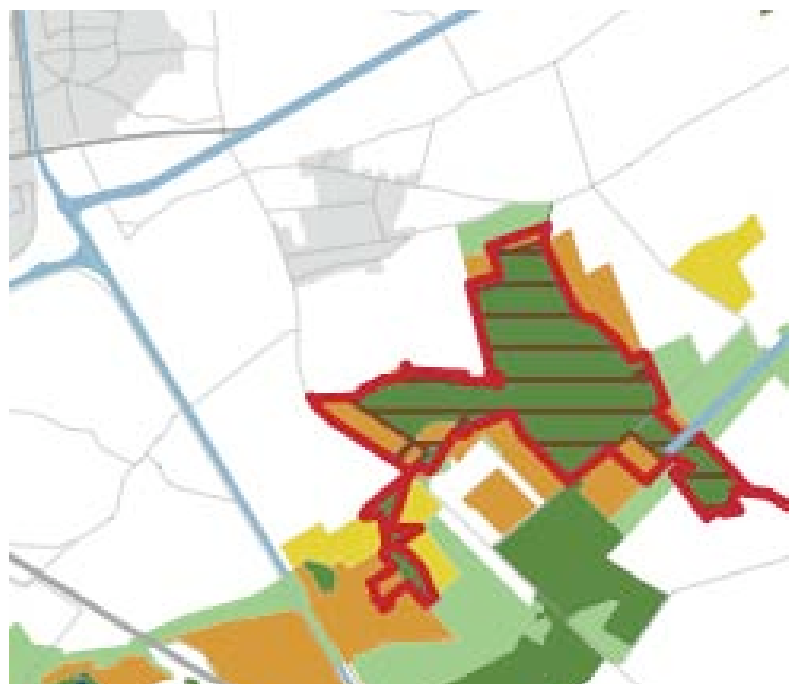
**uitsnede topografische kaart 1892**



**plangebied**

## **GROENE WAARDEN IN DE CONTEXT**

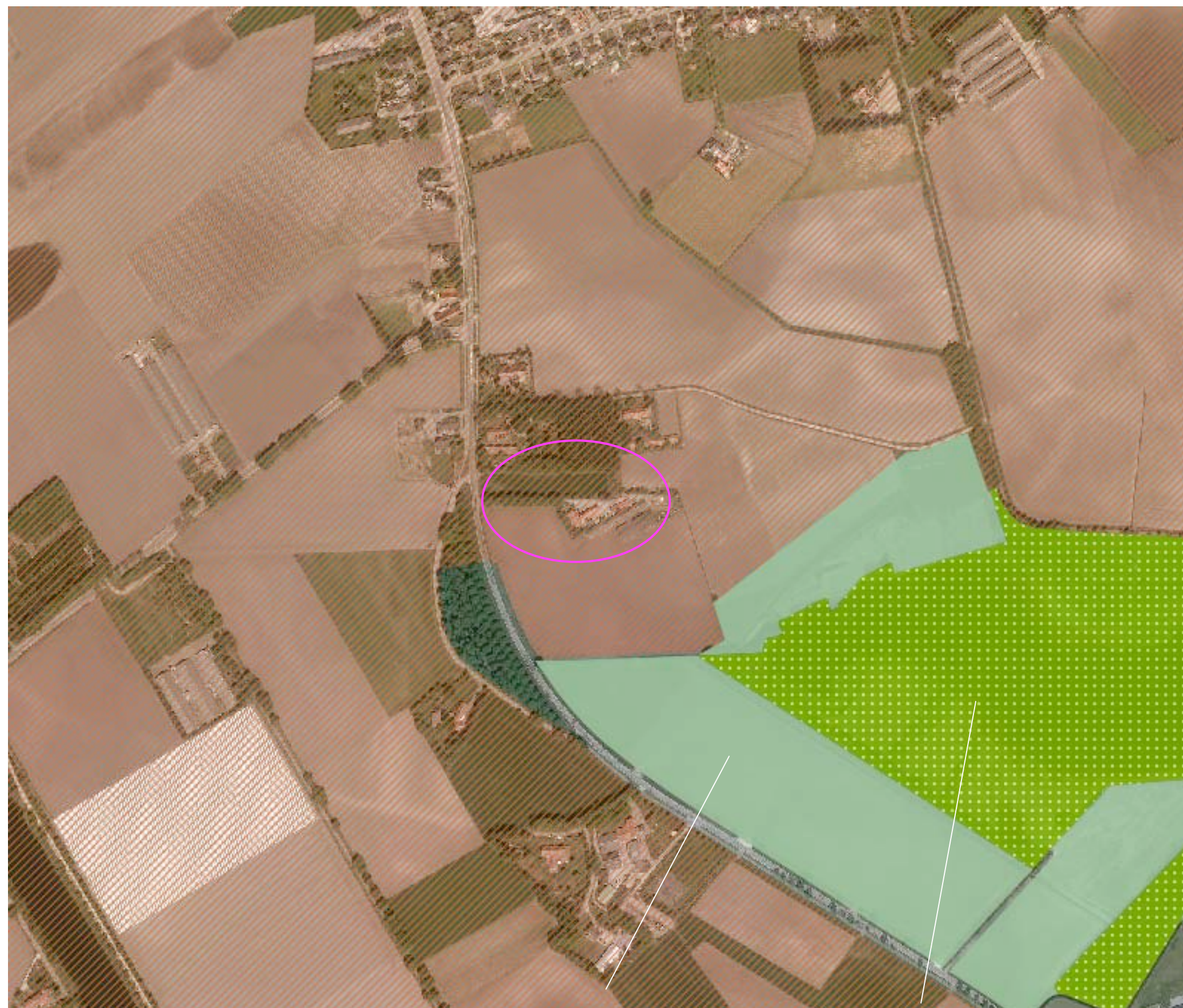
De ten oosten en zuiden van het plangebied gesitueerde gebieden maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Het gearceerde gebied in de kaart hieronder, is gerangschikt als natuurmonument. De oranje gemarkeerde gebieden betreffen nieuwe natuur. Het rood omkaderde gebied betreft Natura 2000 gebied. Zie de uitsnede van de groene waarden kaart van de Provincie Limburg hieronder.



**uitsnede groene waarden kaart**

### ***natuurbeheerplan***

In het Provinciaal Natuurbeheerplan Limburg 2013 wordt het Sarsven met omgeving gerangschikt als natuur met een boscomponent. Zie de uitsnede van het natuurbeheerplan Limburg rechts.



**uitsnede natuurbeheerplan Limburg**

**nieuwe natuurverwerving**

**natuur met een boscomponent**

## NATUURGEGEVENS

Betreffende de betekenis van de aangetroffen natuur ten zuiden en oosten van het plangebied in relatie tot de nagestreefde ontwikkelingen in het plangebied wordt verwezen naar de Quick Scan van het bureau van Meervelt. De conclusie van de Quick scan is rechts weergegeven.

Bureau Meervelt

Quickscan flora en fauna Eind 85, Nederweert-Eind

## 4. CONCLUSIES

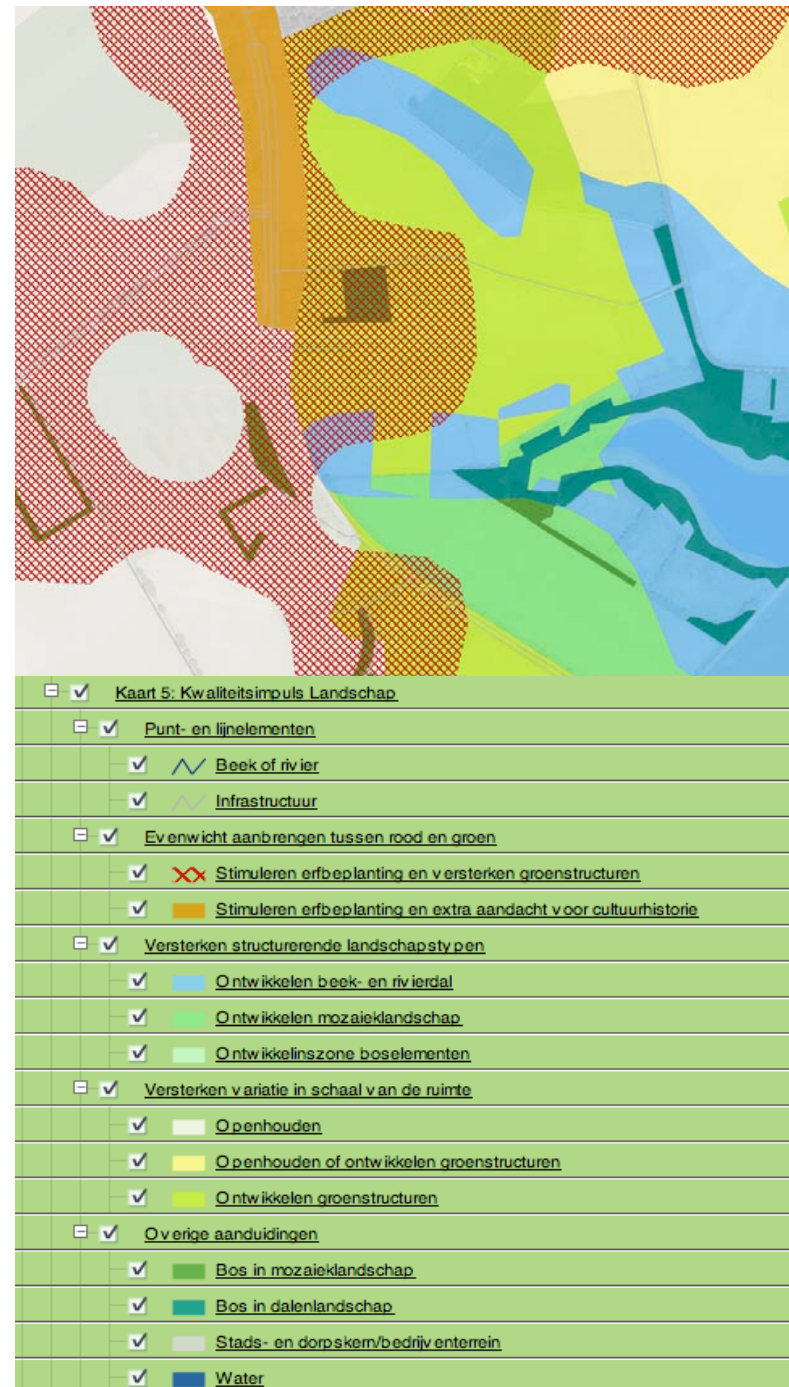
### 4.1 Conclusies gebiedsbescherming

- Het plangebied ligt op korte afstand van het Natura 2000 gebied Sarsven en De Banen. Door de aard en de schaal van de werkzaamheden ten behoeve van de sloop, nieuwbouw en de herbestemming van het plangebied is er geen kans op het optreden van een negatief effect gezien in het licht van de instandhoudingsdoelstellingen voor Sarsven & De Banen.  
Een deel van Sarsven en De Banen is aangewezen als Beschermd natuurmonument. Als Beschermd Natuurmonumenten binnen Natura 2000-gebieden liggen, worden de natuurwaarden en het natuurschoon waarvoor deze gebieden onder de oude wet zijn aangewezen, opgenomen in de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000 gebied. Het oude beschermingsregime treedt terug.
- Het plangebied ligt buiten EHS en POG. Het afwegingskader van de 'Beleidsregel mitigatie en compensatie van natuurwaarden' is niet van toepassing.
- De gemeente Nederweert heeft een 'groene kaart' met een overzicht van waardevolle bomen. De aanwezige bomen die in het plangebied staan blijven behouden. Een kapvergunning is niet noodzakelijk.

***Uitsnede Quickscan van bureau van Meervelt***

## LANDSCHAPSKADER

Het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg rangschikt het plangebied in kaart 5, Kwaliteitsimpuls in een zone voor het stimuleren van erfbeplanting en versterken van groenstructuren met extra aandacht voor cultuurhistorie. Zie de uitsnede van kaart 5 hieronder en de montage in de luchtfoto rechts.



**uitsnede en legenda kaart 5 LSK**

**stimuleren en versterken van erfbeplanting en groenstructuren met extra aandacht voor cultuurhistorie**



**montage uitsnede kaart 5 in de luchtfoto**

## **RUIMTELIJK KADER**

Het fysieke ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- de bebouwing en beplanting op de ten noordwesten en noorden gesitueerde buurerven,
- de opgaande beplanting ten westen van de Houtsberg,
- de opgaande beplanting nabij het Sarsven en de nieuwe natuur.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

**bebouwing en beplanting op buurerven**

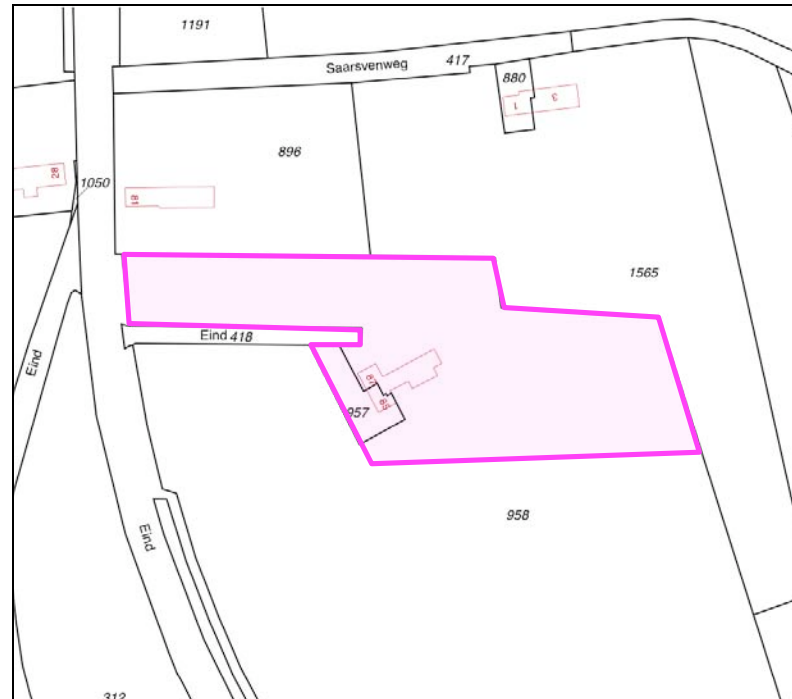


**opgaande beplanting ten westen van de Houtsberg, nabij het Sarsven**

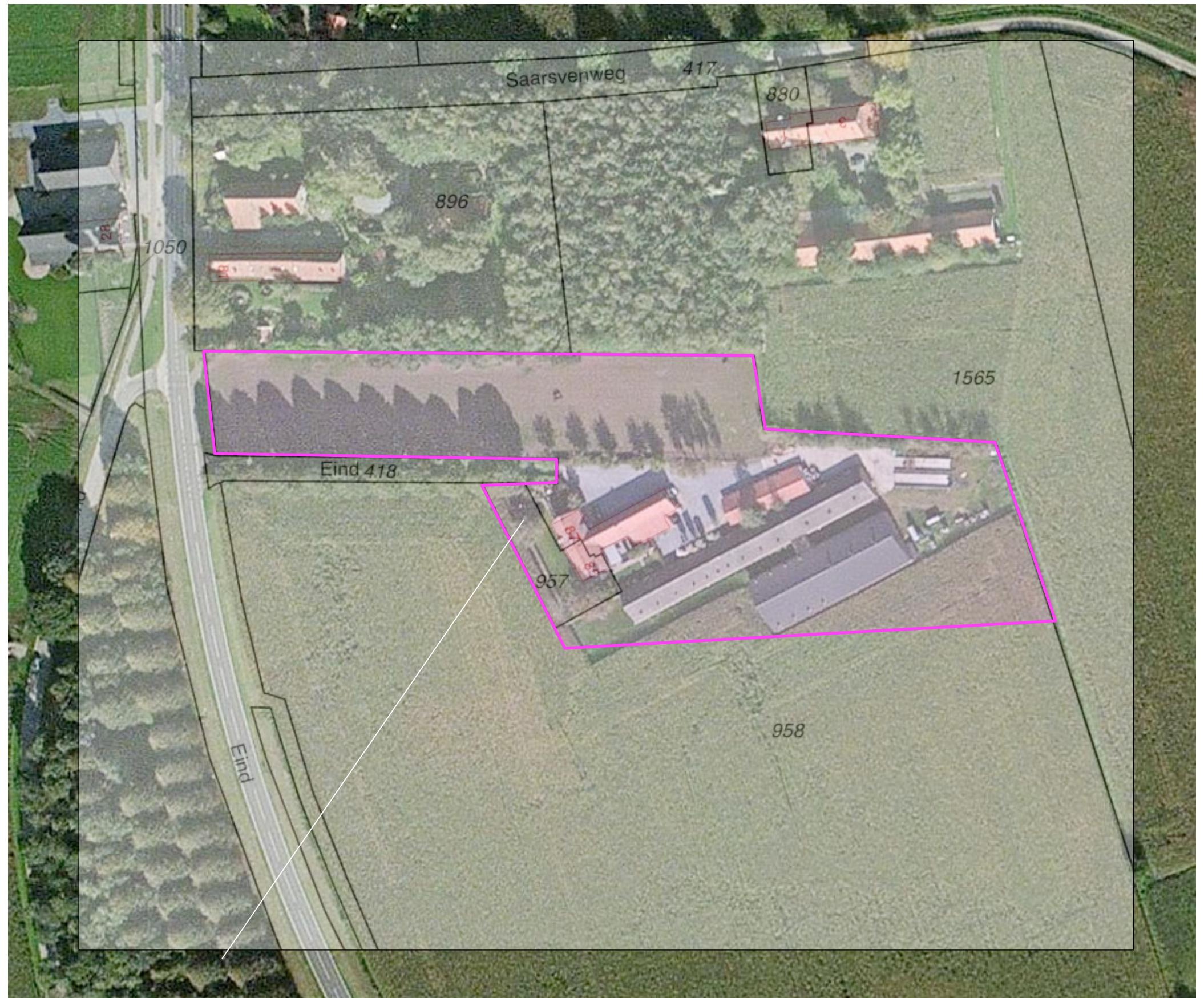
**Landschappelijke inpassing 'bouwplan Eind 85'**  
**Eind 85, 6034 SM Nederweert-Eind - PNR 6034SM85-201212/210213**

**KADASTRALE CONTOUREN**

Het plangebied betreft het kadastraal perceel 957 en een deel van perceel 958, gelegen in de sectie R van de kadastrale gemeente Nederweert.



**kadastrale situatie**



**ligging in het veld**

**Landschappelijke inpassing 'bouwplan Eind 85'**  
**Eind 85, 6034 SM Nederweert-Eind - PNR 6034SM85-201212/210213**

**AANWEZIGE BEBOUWING**

In het plangebied bevinden zich;

- een in de 50-iger jaren gebouwde hoeve met twee woningen (huisnummer 85 en 87),
- de in de 2<sup>e</sup> wereldoorlog afgebrande, na de oorlog in betonsteen herbouwde "noodstal" ter hoogte van de oorspronkelijke hoeve (zie topografische kaart uit 1892 hieronder),
- een ten oosten hiervan gelegen oudere, met rode pannen gedekte kleinere stal,
- een ten zuidoosten hiervan gesitueerde langgerekte en jongere, met grijze platen gedekte stal,
- een recenter, in de jaren 90 gerealiseerde, bredere stal aan de zuidoostkant van het plangebied.

**Intensieve veehouderij en akkerbouw**

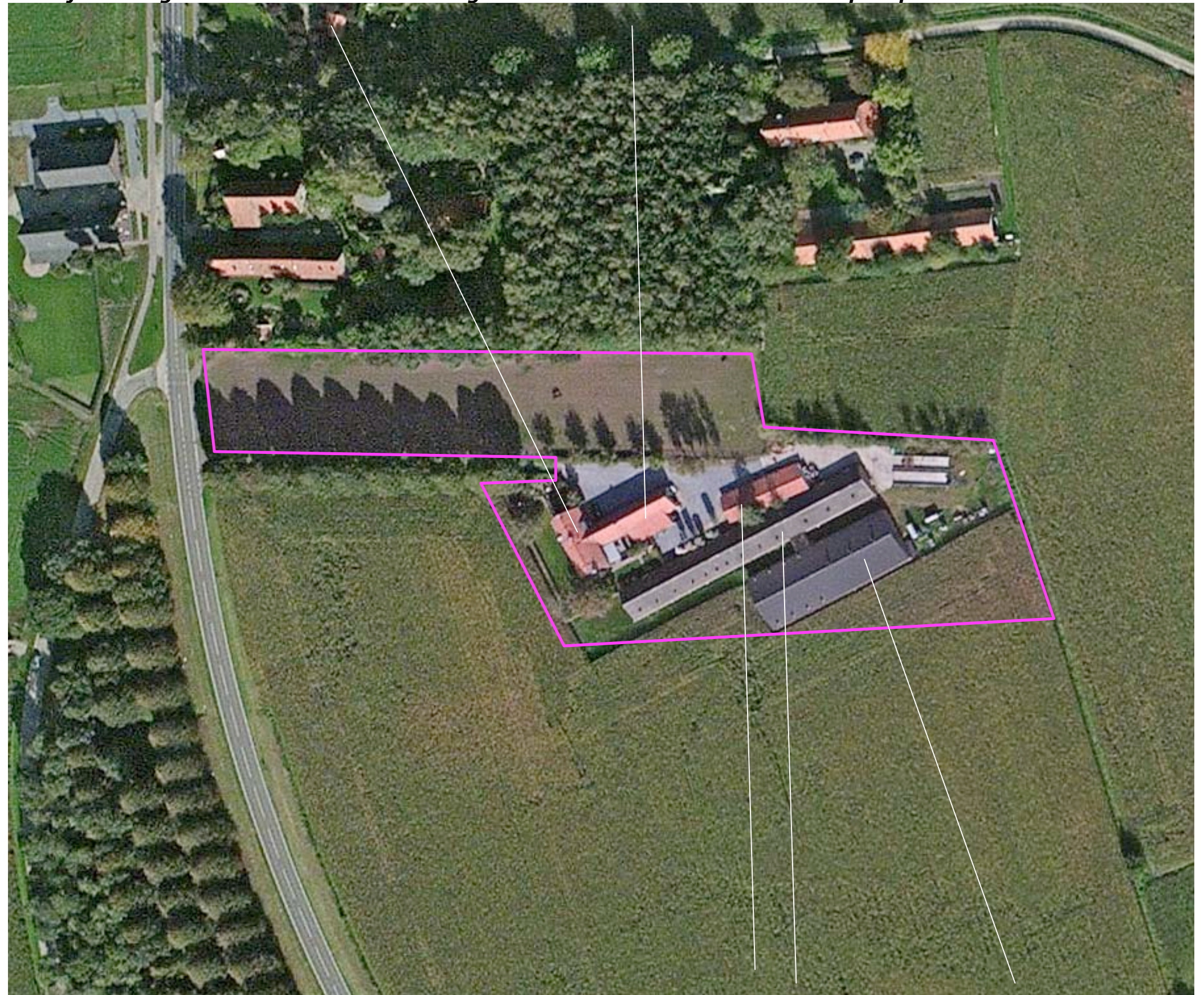
De drie laatstgenoemde stallen werden tot voor kort benut voor intensieve veehouderij. De zo te noemen noodstal word benut voor de opslag van werktuig en materieel voor de bewerking van het bij het plangebied behorende akkerland. De stallen en de woning worden ontsloten via aan de noordkant van de gebouwen gelegen verharding.



**de oorspronkelijke hoeve**

**In de jaren 50 gebouwde hoeve met 2 woningen**

**herbouwde "noodstal" op de plaats van de oude hoeve**



**stallen voor intensieve veehouderij; ouder, jonger en tamelijk recent gebouwd**

**Landschappelijke inpassing 'bouwplan Eind 85'**  
**Eind 85, 6034 SM Nederweert-Eind - PNR 6034SM85-201212/210213**

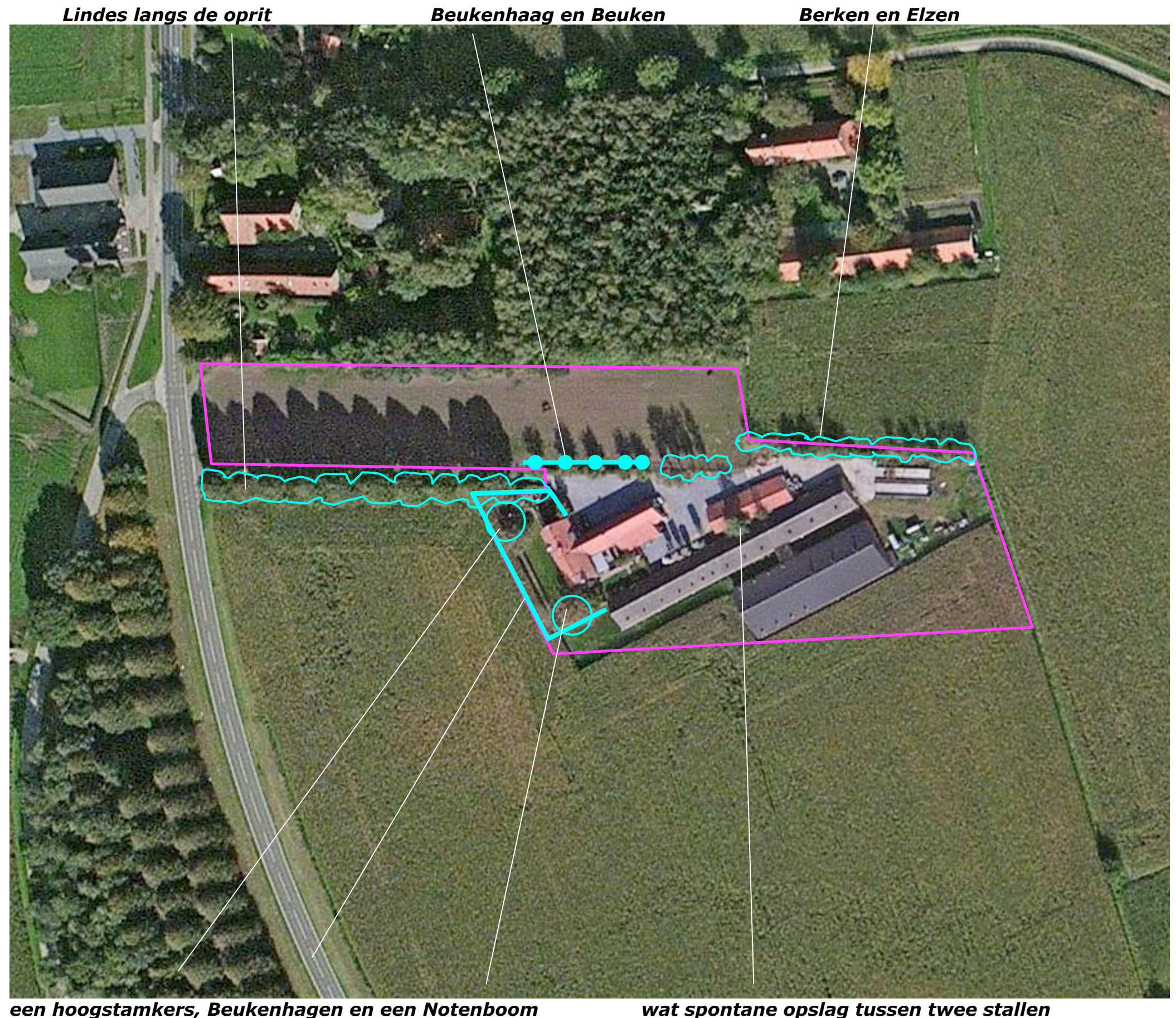
**AANWEZIGE BEPLANTING**

De aanwezige beplanting is als volgt te rangschikken;

- een rij fraaie Lindes langs de oprit,
- een Beukenhaag met een 5-tal in de haag staande, vrij forse Beukenbomen aan de noordkant,
- een rij met Berken en Elzen ten noorden van de verharding,
- een hoogstamkers, Beukenhagen en een Notenboom in de tuin,
- wat spontane opslag tussen de stallen.

**weiland en akkerland**

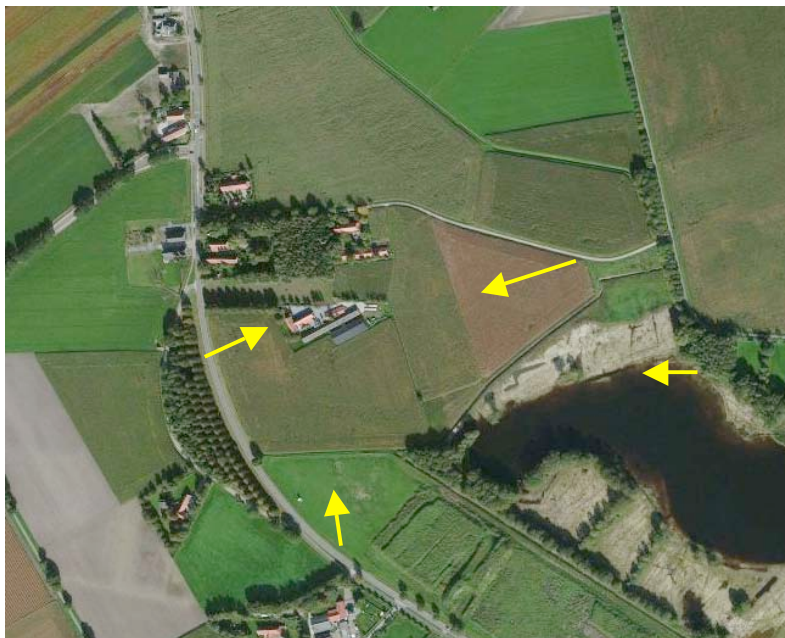
Het deelgebied ten noorden van de verharding is in gebruik als weiland. Het ten zuiden van de bebouwing gesitueerde deel van het plangebied is in gebruik als akkerland.



**Landschappelijke inpassing 'bouwplan Eind 85'**  
**Eind 85, 6034 SM Nederweert-Eind - PNR 6034SM85-201212/210213**

**3-D BELEVING**

Het plangebied wordt in essentie beleefd vanaf de aanliggende regionale ontsluitingsweg, de Houtsberg. Het kan kan worden waargenomen vanaf de ten oosten gelegen Saarsvenweg en het kan worden waargenomen vanaf paden en vogelspotplaatsen aan de oevers van het Sarsven. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



***zicht op het gebied vanaf de Houtsberg, komend uit Leveroy***



***zicht op het gebied vanaf de Houtsberg ter hoogte van het plangebied***



***zicht op de oostkant van het plangebied vanaf het onverharde gedeelte van de Saarsvenweg***



***zicht op het plangebied vanaf een vogelspotplek aan het Sarsven***

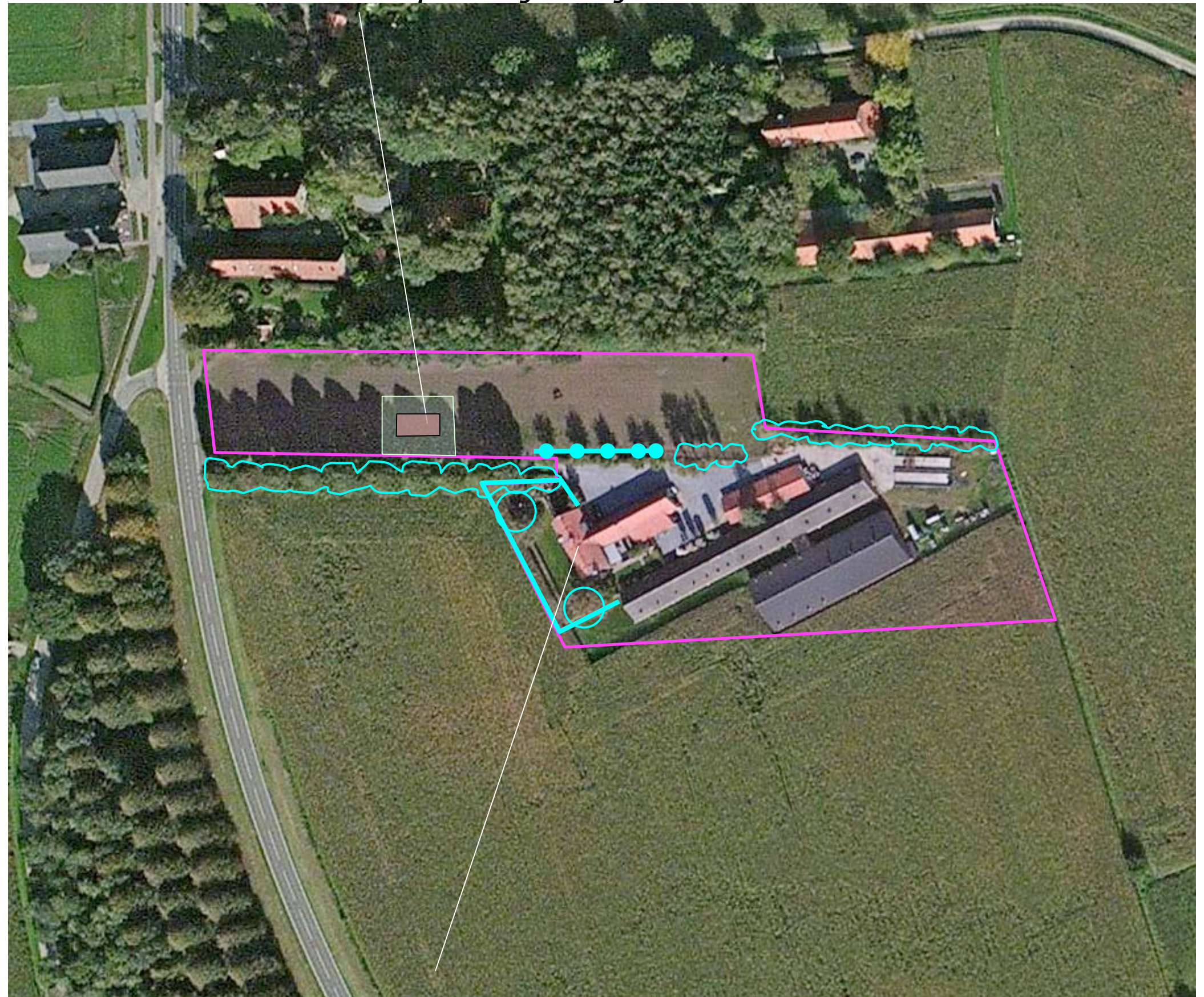
## **UITPLAATSING VAN EEN WONING**

De hoeve is momenteel gesplitst in twee woningen (huisnummer 85 en 87). Momenteel wonen twee generaties onder 1 dak in de oude hoeve. De jongere generatie is te kenschetsen als kinderrijk gezin. De hoeve biedt onvoldoende ruimte (en privacy) om te zowel te voorzien in een levensloopbestendige woning met alle benodigde voorzieningen op de begane grond voor de oudere generatie, als in een royale gezinswoning met benodigde speel- en hobbyruimtes voor de jongere generatie.

### ***Uitplaatsing***

Op grond hiervan is het plan opgevat om de oude hoeve om te gaan vormen en te gaan benutten als royale gezinswoning en een levensloopbestendige vrijstaande seniorenwoning, ten noorden van de toegangsweg, te gaan realiseren.

***Een levensloopbestendige woning***



***een royale eengezinswoning***

## **INBINDING EN MASSA**

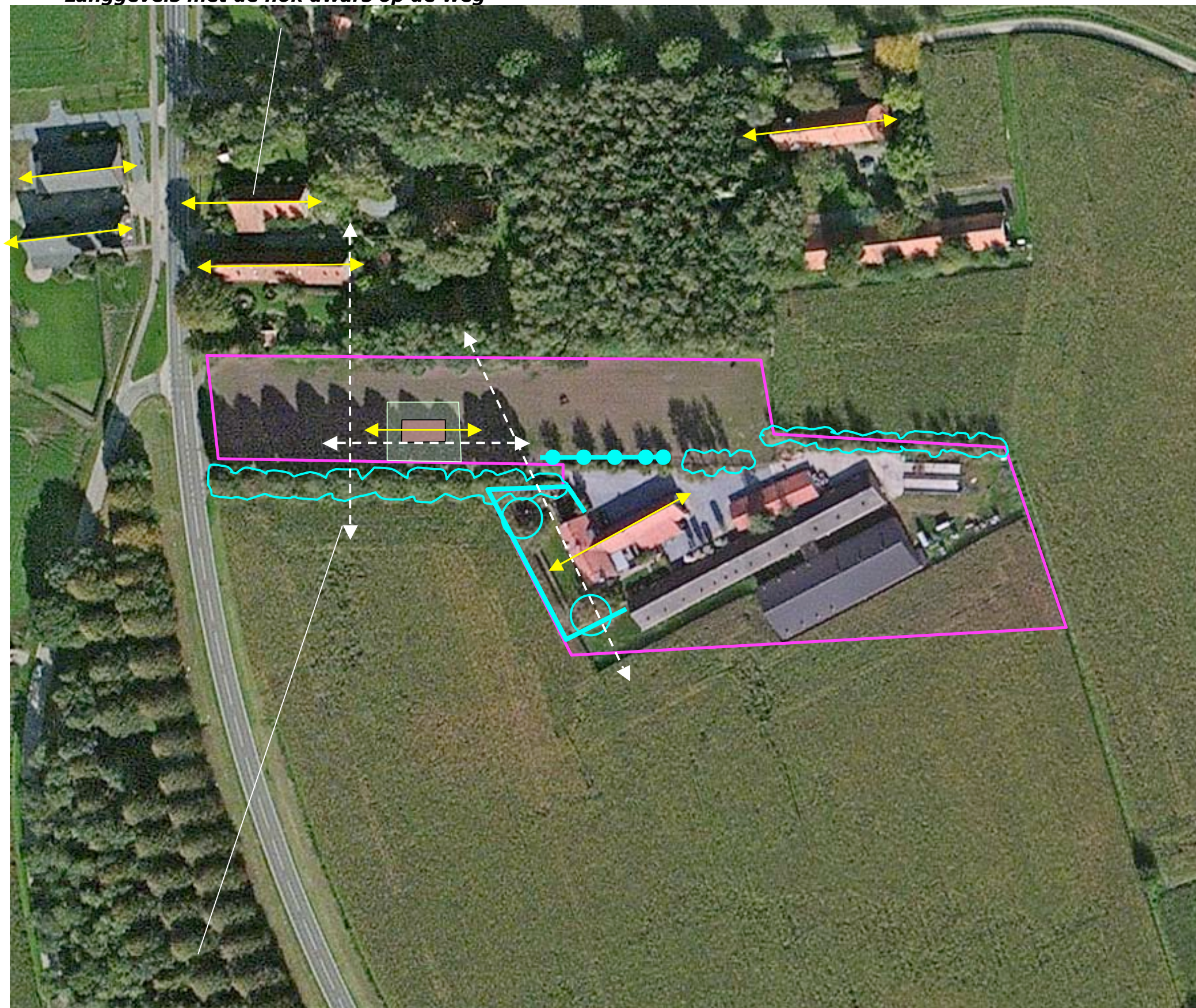
De woning is geprojecteerd in zone tussen de ten noorden gelegen bebouwing met huisnummer 81 en de hoeve. Ze vormt in stedenbouwkundig opzicht de verbindende schakel tussen de bebouwing in het plangebied en de bebouwing op het ten noorden gelegen erf.

### **Langgevel met dwarse nok**

De bebouwing op de in de context gelegen percelen is in essentie te kenschetsen als 'karakteristieke langgevels'. De bebouwing is meestal dwars op de Houtsberg, de hoofdontsluitingsweg, gepositioneerd. Uitgangspunt voor de te realiseren woning is dat zij qua vormgeving, positionering en materialisatie aansluit bij de aangetroffen bebouwing in de directe omgeving. Zie een impressie van de massa hieronder.



**Langgevels met de nok dwars op de weg**



**verbindende schakel**

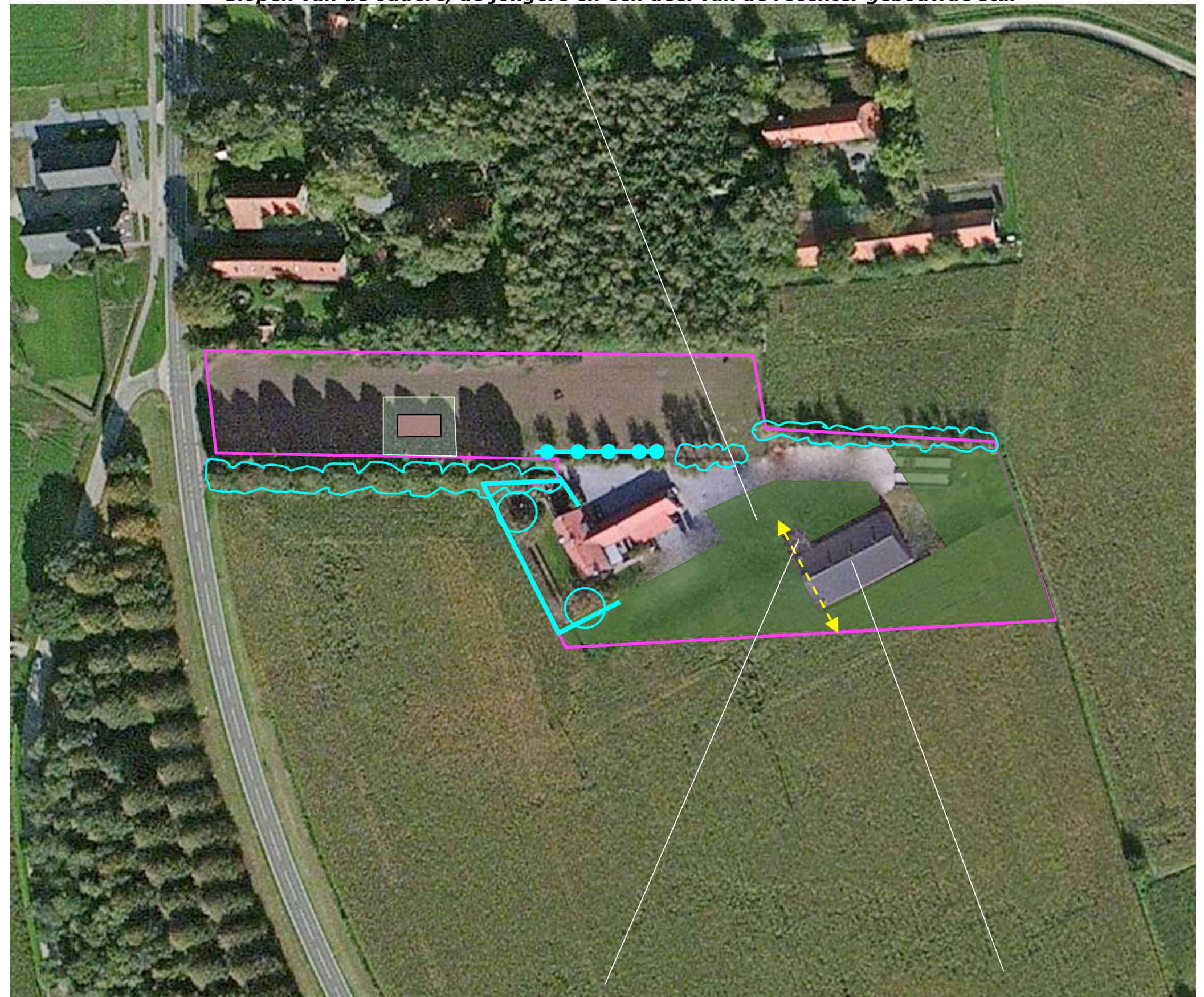
## **SLOPEN**

De aanwezige stallen voldoen slechts gedeeltelijk aan de eisen die per 1 januari 2013 mogen worden gesteld. Het aanpassen van de stallen vergt investeringen die gezien het inzicht komen van de pensioengerechtigde leeftijd van de oudere generatie, een grondige overweging betreffende de toekomstige ontwikkeling van het bedrijf vergen. De omvang van de gewenste investeringen en de recente ontwikkeling van de natuur in en nabij het Sarsven voerden naar de overweging om de intensieve veehouderij ter plaatse te beëindigen. De activiteiten betreffende de akkerbouw zullen wel worden voortgezet.

### **Omvormen stal tot loods**

In verband met het voortzetten van de akkerbouw is het wenselijk een berging voor machines en materieel te behouden. Gezien de omvang van de machines is gekozen om een deel van de meest recent gerealiseerde, bouwtechnisch in goede conditie verkerende, stal te behouden en deze tot berging om te vormen. De maatgevende grens voor de sloop vormen de technische ruimtes aan de noordwestkant van het gebouw. Het ten noordoosten hiervan gelegen stuk van de stal zal worden behouden.

*Slopen van de oudere, de jongere en een deel van de recenter gebouwde stal*



**uitbouw met technische ruimte      te behouden als werktuigenberging**

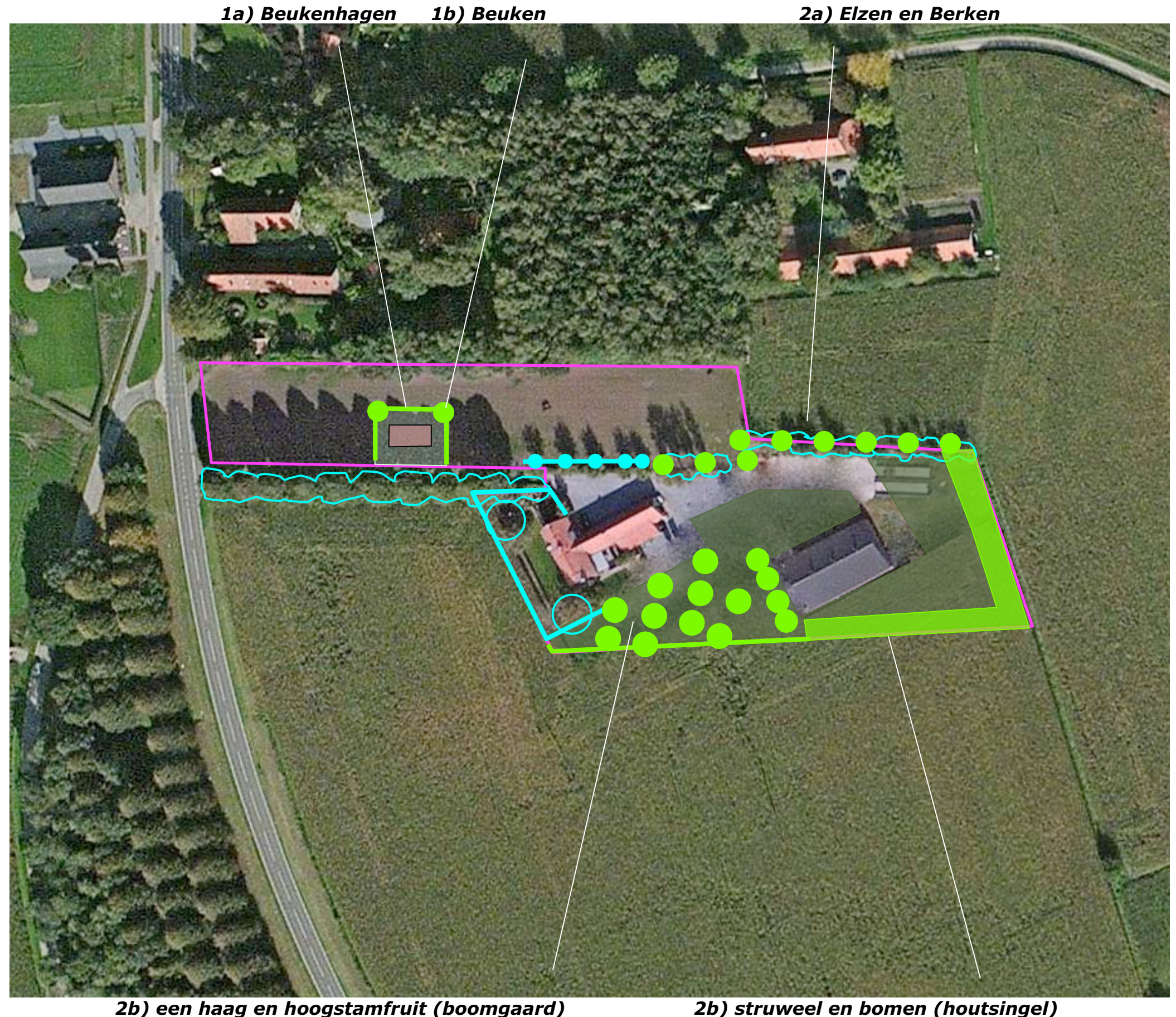
## INPASSING

Het plangebied kan in visueel opzicht worden waargenomen vanaf de Houtsberg, het onverharde deel van de Sarsvenweg en vanaf paden of vogelspotplaatsen bij het Sarsven. Aansluitend bij de karakteristieken van het plangebied zelf, diens landschappelijke context (een oudere ontginning nabij de laagte van het Sarsven) en de doelen van het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg wordt voorgesteld:

- 1) De te bouwen woning in het landschap te verankeren middels de aanplant van;
  - 1a) een Beukenhaag,
  - 2b) enkele in de haag op te nemen Beukenbomen,
- 2) De inpassing van het plangebied na de sloop te versterken middels de aanplant van;
  - a) Elzen en Berken,
  - b) een door een haag omzoomde boomgaard,
  - c) een strook met struweel en bomen.

### achtergronden

- a) De aanplant van Elzen en Berken is van betekenis om de bestaande rij van Elzen en Berken te consolideren; door 'opvolgers' van ouder wordende aanwezige bomen aan te planten kan dit karakteristiek landschapselement in stand worden gehouden en worden versterkt.
- b) Een boomgaard sluit aan bij het karakter van het van oudsher als gemengd bedrijf te kenschetsen hoeve. In het verleden bevond zich een boomgaard en een moestuin ten zuidoosten van de oude hoeve (de huidige resterende stal ten noordoosten van de woning).
- c) De strook met struweel en bomen is van betekenis om de resterende, tot machine berging om te vormen stal visueel dusdanig af te schermen dat deze niet meer kan worden waargenomen vanaf het Sarsven en de Sarsvenweg. De singel refereert in landschappelijk opzicht aan de rond 1892 aangetroffen houtwallen rond de hooilandjes.



**2b) een haag en hoogstamfruit (boomgaard)**

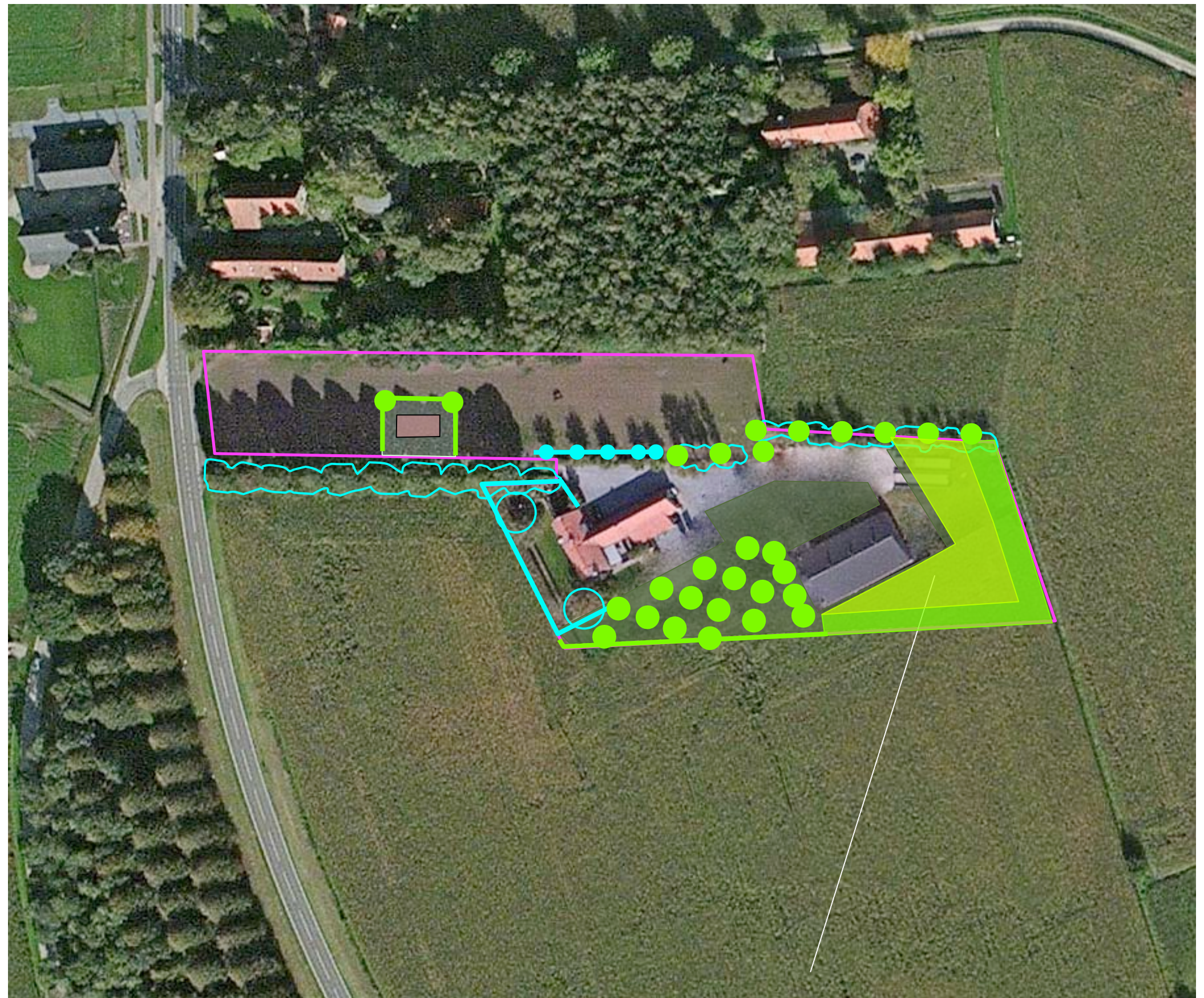
**2b) struweel en bomen (houtsingel)**

### **KWALITEITSWINST & EXTRA**

Het beëindigen van de intensieve veehouderij en de ontstening van het plangebied door de sloop van de stallen, resulteert gezien de ligging van het plangebied nabij de ecologische hoofdstructuur, een natuurmonument en Natura 2000 gebied, in een overtuigende, sterk te waarderen kwaliteitswinst.

#### **Bos**

Aansluitend bij deze betekenis van de context wordt voorgesteld om de voor de inpassing van het plangebied van betekenis zijnde strook met struweel en bomen aan de oostkant uit te breiden en deze te rangschikken als bos. Zie de navolgende overzichtstekeningen, het beplantingsplan en plantlijst voor de omvang van deze extra prestatie.



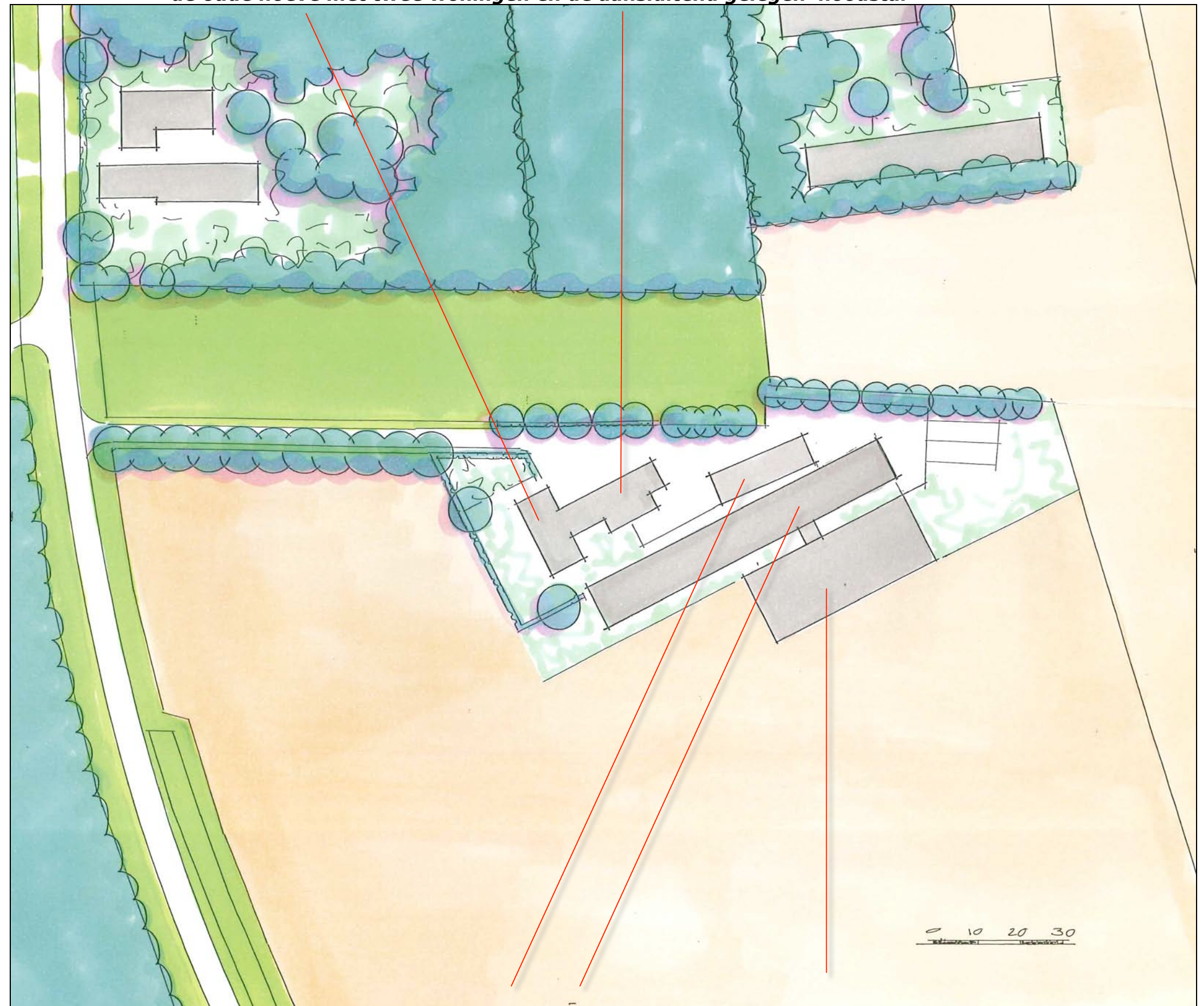
**als inpassing geplande strook struweel en bomen uit breiden en rangschikken als bos**

**Landschappelijke inpassing 'bouwplan Eind 85'**  
**Eind 85, 6034 SM Nederweert-Eind - PNR 6034SM85-201212/210213**

**UITGANGSSITUATIE – 1:1000**

In de tekening rechts is de uitgangssituatie in zijn context, schaal 1:1000 weergegeven.

*de oude hoeve met twee woningen en de aansluitend gelegen 'noodstal'*



*de oudere, jongere en recenter gebouwde stallen*

## BOUWEN & SLOPEN

De in de hoeve gevestigde woningen worden samengevoegd tot een grote gezinswoning; een van de woningen wordt 'uit de hoeve' geplaatst en ten noorden van de oprit herbouwd op een perceel van 20 x 25 meter (500 m<sup>2</sup>). De woning zal worden uitgevoerd als karakteristieke, gebiedseigen langgevel met een maatvoering van ongeveer 8 x 16 meter (130 m<sup>2</sup> / 650 m<sup>3</sup>).

### **Te slopen stallen**

De oudere, de jongere en een deel van de meest recent gebouwde stal zullen worden gesloopt. In totaal zullen 1190 m<sup>2</sup> stal worden gesloopt.

| <b>Stalaanduiding</b> | <b>maten</b> | <b>oppervlakte</b> |
|-----------------------|--------------|--------------------|
| oudere                | 24 x 7       | 168                |
| jongere               | 75 x 10      | 750                |
| recenter gebouwd *    | 16 x 17      | 272                |
| <b>totaal</b>         |              | <b>1190</b>        |

- gedeeltelijk te slopen

### **Behouden en omvormen**

Het ten noordoosten van de uitbouw met technische voorzieningen als de CV-ketel en dergelijke gelegen deel van deze stal zal worden behouden en worden omgevormd tot machineberging voor het stallen van machines die benodigd zijn om het resterende akkerland te bewerken.



**Landschappelijke inpassing 'bouwplan Eind 85'**  
**Eind 85, 6034 SM Nederweert-Eind - PNR 6034SM85-201212/210213**

**INPASSING – 1:1000**

Aansluitend bij de karakteristieken van de landschappelijke ligging (een oudere ontginning nabij de laagte van het Sarsven) en de doelen van het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg wordt voorgesteld:

- 1) De te bouwen woning in het landschap te verankeren middels de aanplant van;
  - 1a) een Beukenhaag,
  - 2b) enkele in de haag op te nemen Beukenbomen,
- 2) De inpassing van het plangebied na de sloop te versterken middels de aanplant van;
  - a) Elzen en Berken,
  - b) een door een haag omzoomde boomgaard,
  - c) een strook met struweel en bomen.
- 3) De ruimte tussen de machineberging en de strook struweel als extra prestatie in te planten als bos.

Zie de voorafgaande toelichtingen en de tekening rechts.



**Landschappelijke inpassing 'bouwplan Eind 85'**  
**Eind 85, 6034 SM Nederweert-Eind - PNR 6034SM85-201212/210213**

**BEPLANTINGSPLAN**

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

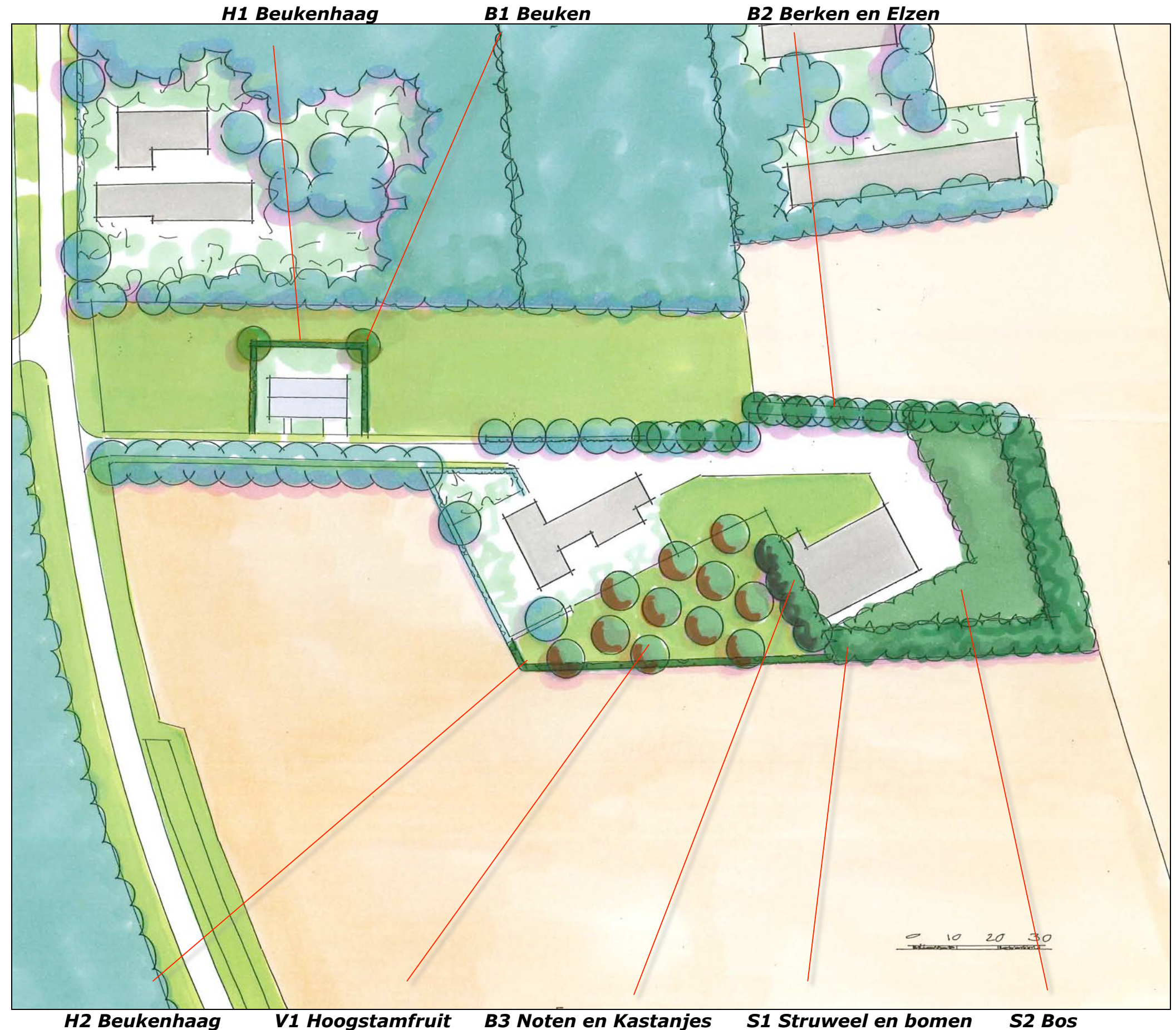
H1 Beukenhaag,  
B1 Beuken,  
B2 Berken en Elzen,  
H2 Beukenhaag,  
V1 Boomgaard,  
B3 een rij Noten en Kastanjes,  
S1 een strook met struweel en bomen.  
S2 een strook met bos.

**Soortkeuze**

De soortkeuze sluit aan bij de groeiplaatsfactoren en de aangetroffen soorten in het plangebied en diens context. Zo is o.a. gekozen voor de toepassing van de Beukenhagen omdat dit fraai aansluit bij de aanwezige hagen. Zie voor soorten en aantallen etc. de plantlijst op de navolgende pagina.

**Boomvormers**

De strook met struweel, S1 is 9 meter breed. Aan te planten zijn 5 rijen bosplantsoen in een plantverband van 150x150 cm. Om overlast door overhangende takken (van struweel) op de aangrenzende akkers te voorkomen is de buitenste rij op een afstand van 150 cm uit de erfgrans aan te planten. Op advies en verzoek van de Kwaliteitscommissie van de gemeente Leudal is bovendien vast te leggen dat geen boomvormers (te weten Els, Berk en Eik) in de buitenste 2 rijen zullen worden aangeplant.



**Landschappelijke inpassing 'bouwplan Eind 85'**  
**Eind 85, 6034 SM Nederweert-Eind - PNR 6034SM85-201212/210213**

**PLANTLIJST**

Soorten en aantallen, omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts en de sublijst van het fruit hieronder.

**Beheer**

De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-110 cm. De fruitbomen, de Noten en Kastanjes zijn volgens goed gebruik te snoeien. De Elzen en Berken mogen indien nodig worden opgekroond maar zijn bij voorkeur niet te snoeien. Het bos en struweel mag 1x per 5 jaar voor 50 % worden afgezet.

| Omvang bij aanplant |                           | 12/14  |
|---------------------|---------------------------|--------|
| Code                |                           | V1     |
|                     |                           | aantal |
| HOOGSTAMAPPELS      | Brabantse bellefleur      | 1      |
|                     | Dubbele bellefleur        | 1      |
|                     | Lemoenappel               |        |
|                     | Keuleman                  |        |
|                     | Schone v. boskoop         | 1      |
|                     | Sterappel                 | 1      |
| HOOGSTAMPEREN       | Beurre Alexandre Lucas    |        |
|                     | Clapp's favourite         | 1      |
|                     | Conference                | 1      |
|                     | Gieser wildeman           |        |
|                     | Nrd holl suikerpeer       | 1      |
|                     | Zoete brederode           | 1      |
| HOOGSTAMKERSEN      | Bigareau Napoleon         | 1      |
|                     | Early rivers              | 1      |
|                     | Koningskers               | 1      |
|                     | Merton premier            |        |
|                     | Puther dikke              |        |
|                     | Sch. spätke knorpelkirsch |        |
| HOOGSTAMPRUIMEN     | Belle de Louvain          |        |
|                     | Hauszwetsche              |        |
|                     | Mirabelle de nancy        |        |
|                     | Monsieur hatif            |        |
|                     | Opal                      |        |
|                     | Reine claudie verte       |        |
|                     | Victoria                  |        |
| Totaal              |                           | 11     |

| Code                   |                      | H1    | B1    | B2    | H2    | B3    | S1      | S2      |
|------------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|---------|
| Omvang bij aanplant    |                      | 60/80 | 16/18 | 14/16 | 60/80 | 16/18 | 80/100  | 80/100  |
| Plantverband           |                      | 4 p/m | st    | st    | 4 p/m | st    | 150x150 | 150x150 |
| Omvang van het element |                      | 65 m  | 2 st  | 10 st | 85 m  | 4 st  | 945 m2  | 1150 m2 |
| Acer campestre         | veldesdoorn          |       |       |       |       |       |         |         |
| Acer pseudoplatanus    | esdoorn              |       |       |       |       |       | 15      | 25      |
| Aesculus hippocastanum | paardekastanje       |       |       |       |       |       |         |         |
| Alnus glutinosa        | zwarte els           |       |       | 5     |       |       | 50      | 50      |
| Alnus incana           | witte els            |       |       |       |       |       |         |         |
| Amelanchier lamarckii  | drents krenteboompje |       |       |       |       |       | 75      | 50      |
| Betula pendula         | ruwe berk            |       |       |       |       |       | 25      | 75      |
| Betula pubescens       | zachte berk          |       |       | 5     |       |       |         |         |
| Carpinus betulus       | haagbeuk             |       |       |       |       |       |         |         |
| Castanea sativa        | tamme kastanje       |       |       |       |       | 2     |         |         |
| Cornus mas             | kornoelje, gele      |       |       |       |       |       |         |         |
| Cornus sanguinea       | kornoelje, rode      |       |       |       |       |       | 25      | 25      |
| Corylus avellana       | hazelaar             |       |       |       |       |       | 75      | 75      |
| Crateagus monogyna     | meidoorn             |       |       |       |       |       |         |         |
| Euonymus europaeus     | kardinaalsmuts       |       |       |       |       |       |         |         |
| Fagus sylvatica        | gewone beuk          | 260   | 2     |       | 340   |       |         |         |
| Fraxinus excelsior     | es                   |       |       |       |       |       |         |         |
| Juglans regia          | okkernoot            |       |       |       |       | 2     |         |         |
| Ligustrum vulgare      | liguster             |       |       |       |       |       |         |         |
| 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             |       |       |       |       |       | 25      | 50      |
| Rhamnus catharticus    | wegedoorn            |       |       |       |       |       |         |         |
| Rhamnus frangula       | vuilboom             |       |       |       |       |       | 75      | 75      |
| Robinia pseudoacacia   | acacia               |       |       |       |       |       |         |         |
| Rosa canina            | hondsroos            |       |       |       |       |       |         |         |
| Rosa rubiginosa        | egellantier roos     |       |       |       |       |       |         |         |
| Salix alba             | schietwilg           |       |       |       |       |       |         | 35      |
| 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        |       |       |       | 25    |       | 50      | 50      |
| Totaal                 |                      | 260   | 2     | 10    | 365   | 4     | 415     | 510     |