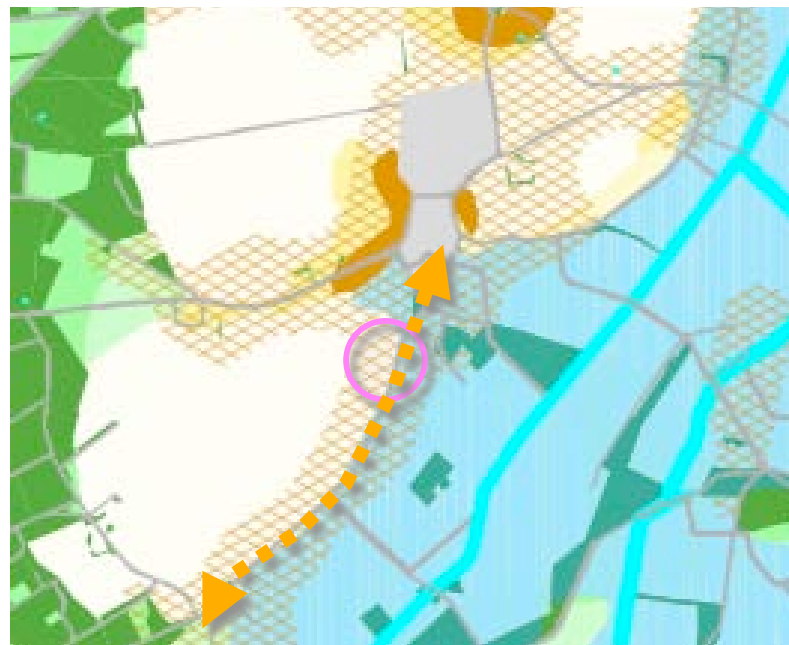
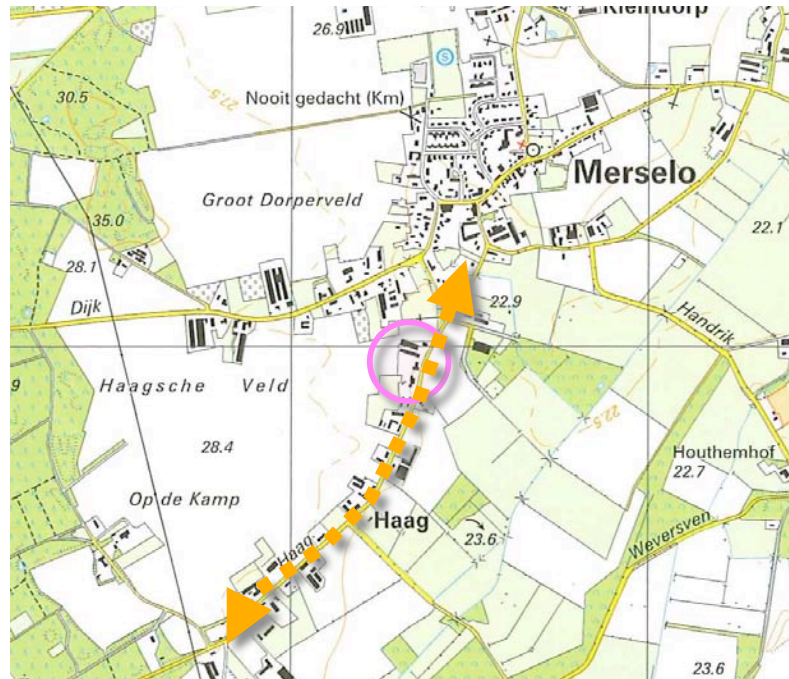


**Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Bouwplan Haag 18'**  
**Haag 18, 5815 CB Merselo - PNR 10-5815CB18-230909 / agp 171210**

**LIGGING**

Het plangebied maakt deel uit van de lintbebouwing "Haag" ten zuidoosten van de kern Merselo.



De lintbebouwing Haag is te kenschetsen als een oud ontginningslint op de grens van droog en nat. Ten westen van de weg bevindt zich oud bouwland, aan de oostkant bevindt zich het dal van de Loobeek.

**oud bouwland**

**plangebied**

**grasland in het dal van de Loobeek**



**lintbebouwing Haag op de grens van bouwland en grasland in het beekdal**

Het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg rangschikt het gebied in Kaart 5 "Kwaliteitsimpuls" in een zone voor het aanbrengen van evenwicht tussen rood en groen door het stimuleren van erfbeplanting en versterken van groenstructuren.

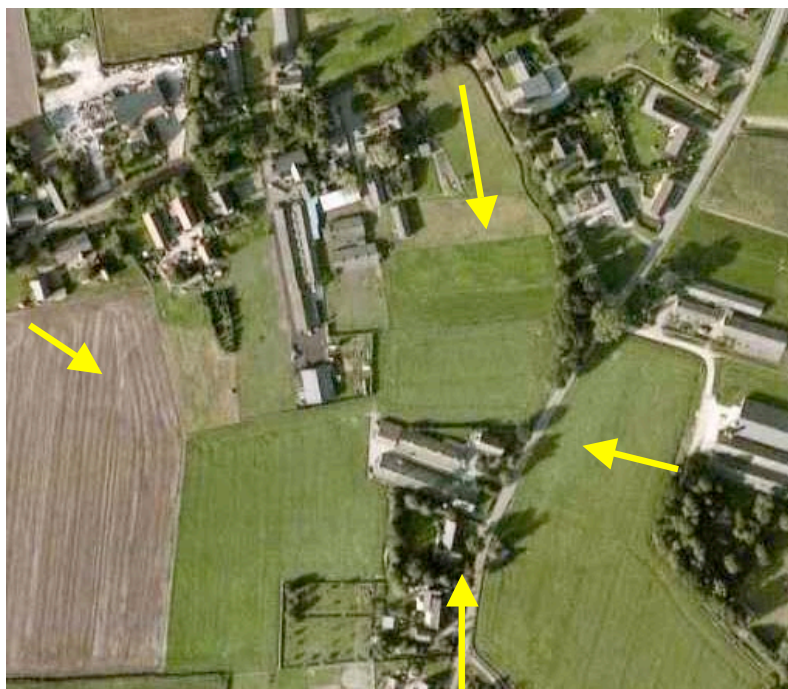


## PLANGEBIED EN OMGEVING

Het plangebied bestaat uit een tweetal stallen met bijbehorende bedrijfswoning. Vanuit het ten noordwesten gelegen bebouwingslint "de Veldstraat" zijn zeer incidenteel doorzichten op het plangebied mogelijk (zie de foto hieronder).



Aan de zuidkant wordt het plangebied afgeschermd door bebouwing en beplanting van naburige erven; zie de foto rechts boven. De middelste foto aan de rechterzijde toont het zicht op het plangebied vanaf de veldweg in het beekdal. Aan de noordkant keert het plangebied zich open naar het landschap: zie de foto rechtsonder. In de luchtfoto hieronder is gemarkeerd vanwaar de foto's genomen zijn.



***zicht vanaf de Haag aan de zuidkant***



***zicht vanaf de veldweg in het beekdal***



***zicht vanaf de aantakking van de Schapenkuil op de Veldstraat***



## **LINTBEBOUWING HAAG**

Het plangebied maakt deel uit van de lintbebouwing "Haag". Dit lint is te kenschetsen als een 'oud lint' met een geleidelijk ontstane diversiteit aan bebouwing. Kenmerkend voor Haag zijn stevige contrasten tussen het kleinschalig karakter van door hagen en tuingroen in het landschap ingebedde erven en royale uitzichten over het dal van de Loobeek.

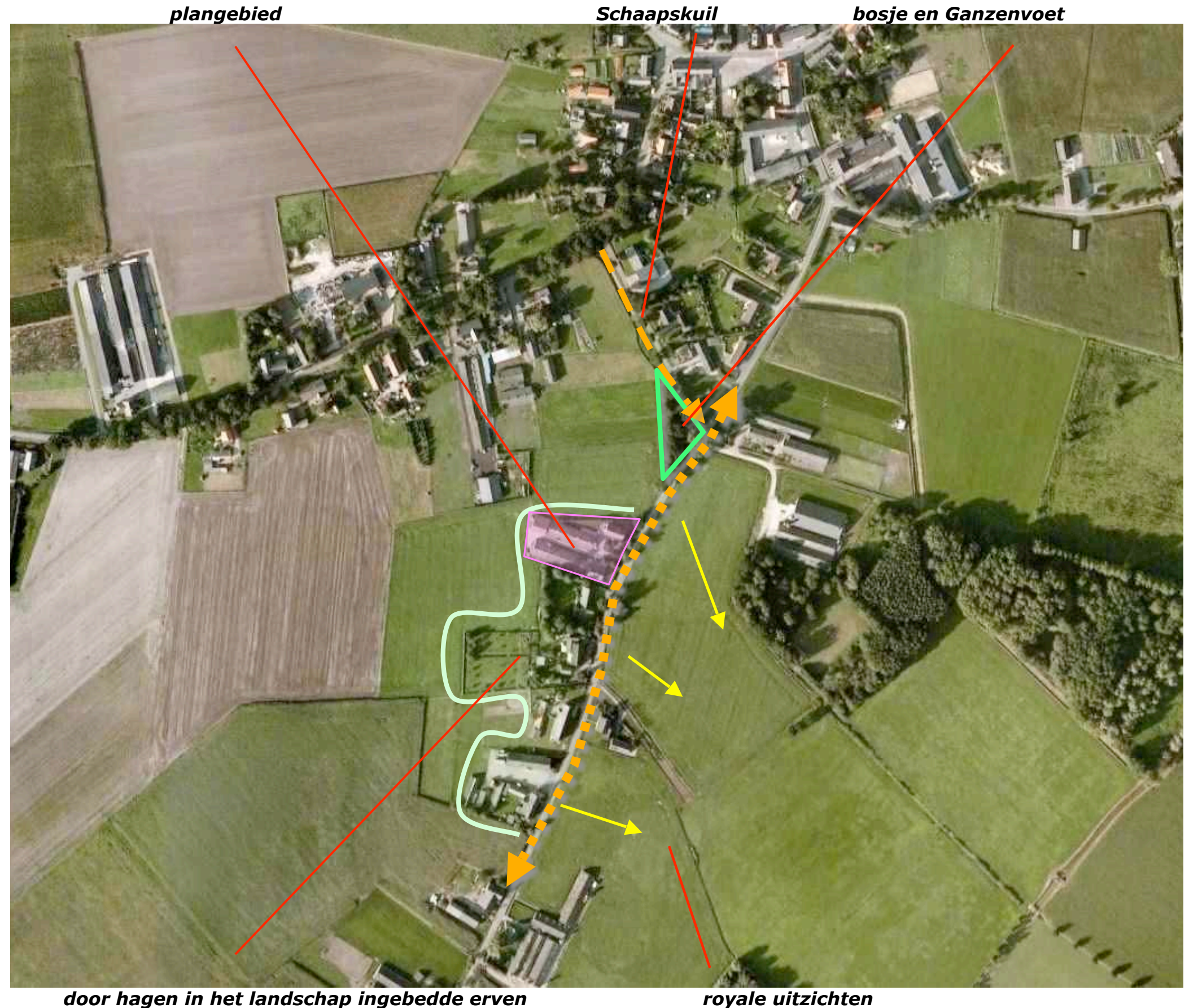
### **Bosje**

Ten noorden van het plangebied takt de Schaapskuil aan op de Haag. Ten westen van de kruising bevindt zich een bosje. Dit bosje blijkt een overblijfsel te zijn van een oude V-vormige wegenstructuur, een Ganzenvoet. Zie de uitsnede uit de topkaart van 1896 hieronder.



**plangebied**

**Ganzevoet**



**door hagen in het landschap ingebedde erven**

**royale uitzichten**



## **DE GANZENVOET VAN HAAG**

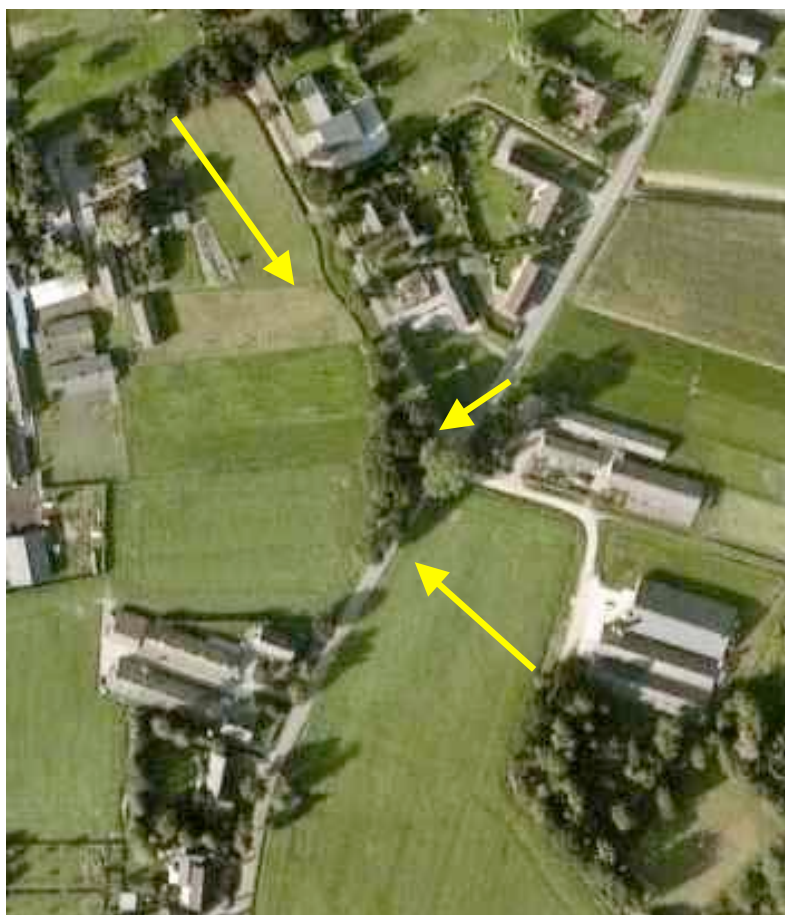
Een deel van de Ganzenvoet is niet meer in het veld te herkennen. Het nog aanwezige deel wordt gekenmerkt door een fraai oud boombestand. Na de 2<sup>e</sup> wereldoorlog, is een kapelletje in dit gebied gerealiseerd. Het kapelletje wordt omgeven door tuingroen, hagen en een strook met struweel. Hierdoor wordt het gebied vanaf enige afstand als een bosje waargenomen; zie de foto's rechts. De standplaats is gemarkeerd in de luchtfoto hieronder.



***zicht op het bosje rond de kapel vanaf de noordkant***



***het kapelletje, gezien vanaf de Haag***

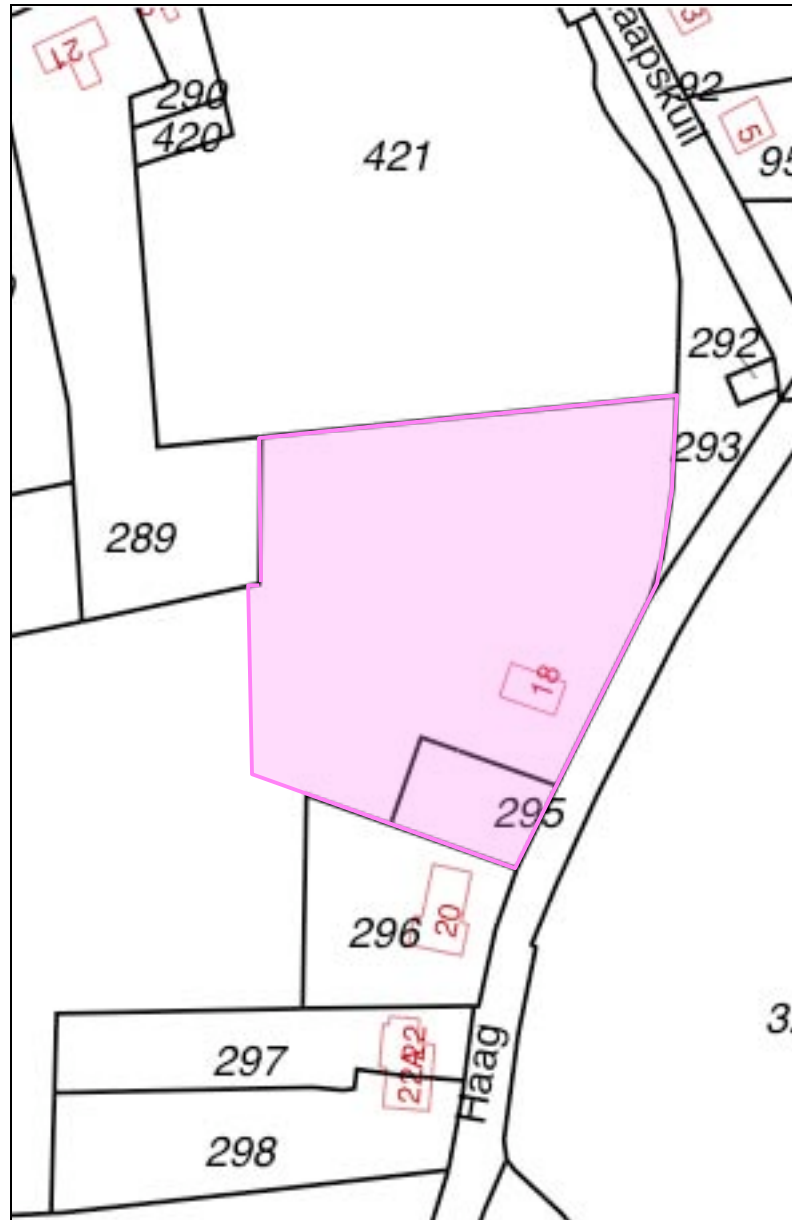


***plangebied en kapelletje gezien vanaf de veldweg in het beekdal***



**SITUATIE KADASTRAAL & VOOR SLOOP**

Het plangebied omvat het perceel 295 en een het gemarkeerde deel van perceel 294 uit de sectie Z van de gemeente Venray.



In de tekening aan de rechterzijde is de uitgangssituatie "voor sloop" schaal 1:1000 weergegeven.





## **SITUATIE NA SLOOP**

Nadat de stallen zijn gesloopt ontstaat de rechts weergegeven situatie. Uitgangspunt voor het plan is dat de nabij de bedrijfswoning gelegen tuin en de oprit kunnen worden behouden.

*woning met te behouden tuin*





**CONCEPT – PLAN 1:1000**

Uitgangspunt voor de planvorming is dat 3 woningen worden gerealiseerd. De aanwezige bedrijfswoning is sterk "zuidgericht". Het is derhalve noodzakelijk om voldoende tuin aan deze kant te behouden. Voorgesteld wordt de huidige bedrijfsoprit als zuidgrens te hanteren. De ruimte tussen de oprit en het ten zuiden gelegen erf is te benutten voor de realisatie van 1 woning. Woning 2 en 3 zullen ten noorden van de bedrijfswoning worden gerealiseerd. Om de ruimtelijke impact van de woningen te beperken wordt voorgesteld de te bouwen woningen 2 en 3 te realiseren als een op een langgevel boerderij gebaseerde 'twee onder een kap'. Zie de plantekening rechts.





## **MATEN EN ASSEN**

Uitgangspunt voor de positionering van de woningen is dat zij de diversiteit van het lint Haag versterken.

### **Kavel 1**

Voor de woning op kavel 1 is daarom gekozen voor een iets terugwijkende positie en een in de diepte te ontwikkelen volume. De afstand van de voorgevel tot de in de tekening rechts aangegeven rooilijn (van de voorgevel van huisnummer 18 naar 20) is ongeveer 2 meter. Kavel 1 is gemiddeld 43 meter diep en 23 meter breed en heeft een oppervlakte van plusminus 990 m<sup>2</sup>. Om een zachte overgang naar de omgeving te genereren is aan de noord- en zuidkant van de kavel een afstand van minstens 5 meter tussen de woning en de perceelsgrenzen te hanteren.

### **Kavel 2 en 3**

Kavel 2 en 3 zijn gemiddeld 42 meter diep, 18,5 meter breed en ongeveer 775 m<sup>2</sup> groot. De plaats van de woningen is vast te leggen als 'achter de rooilijn van de woning met huisnummer 18' en parallel aan de oostelijke perceelsgrens (ter hoogte van het bosje). De afstand naar de zijdelingse erfscheidingen bedraagt minstens 5 meter.

**Woning 2 en 3, achter de rooilijn, parallel aan het bosje, minstens 5 meter tot zijdelingse erfgrans**



**Woning 1: voorgevel 2 meter achter de rooilijn, 5 meter tot de zijdelingse erfgrans**



## **MASSA EN MATERIALISATIE**

Uitgangspunt voor de massa en de vormgeving van de woningen is dat zij aansluiten bij de sfeer van de aanwezige bebouwing van het lint Haag. Op grond hiervan zijn navolgende eisen te stellen;

- a) een eenvoudig hoofdvolume,
- b) een bescheiden vormgeving,
- c) een landelijke uitstraling.

### **Bestemmingsplan buitengebied**

Dakhelling, detaillering, materiaal en kleurkeuze dienen hier op te zijn afgestemd. De woningen zijn verder te ontwikkelen conform de voorwaarden van het bestemmingsplan buitengebied.

### **Goothoogte 3,50**

Uitzondering is de goothoogte; in het bestemmingsplan buitengebied wordt uitgegaan van een goothoogte van maximaal 4,50 m voor de woning en 3,00 m voor bijgebouwen. Voorstel is de maximale goothoogte gezien de sfeer van de huidige gebouwen in het lint vast te leggen op 3,50 m.

### **Inspiratiebron langgevel**

Met name aan woning 2 en 3 zijn bijzondere eisen te stellen door de ligging nabij de bomengroep en het kapelletje en diens cultuurhistorische betekenis. Uitgangspunt voor de vormgeving en materialisatie van woning 2 en 3 is daarom dat deze moet aansluiten bij de sfeer van de bomengroep en het kapelletje. Op grond hiervan wordt voorgesteld om woning 2 en 3 te baseren op het volume en de uitstraling van een traditionele langgevelboerderij; zie de foto's op de volgende bladzijde.

*eenvoudige volumes, bescheiden vormgeving, landelijke uitstraling*



**goothoogtes woningen maximaal 3,50 m**



**MASSA - SFEERVOORBEELDEN**

De foto's rechts geven een impressie van het gewenste ambitieniveau met betrekking tot de opzet, materialisatie, detaillering en vormgeving van de woningen.



**Impressie woning 1**



**Impressie woning 2 en 3, op een langgevel gebaseerde tweekapper**



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing omvatten dat de te bouwen woningen worden omzoomd door tuinen zodat een groene overgang naar het aangrenzende bouwland ontstaat.

Hagen voor 'Haag'

Op grond hiervan is gekozen de overgang van de kavels naar het landschap of de openbare weg en de grens tussen de kavels onderling vorm te geven middels geschoren hagen. Hierdoor kan de gewenste groene overgang naar het bouwland worden gegarandeerd. Op grond van het volle winterbeeld is gekozen voor de toepassing van gebiedseigen Beukenhagen.

Hoogstamfruit of Noten

Daarnaast wordt voorgesteld de overgang aan de kant van het oude bouwland te verzachten middels de aanplant van enkele – van oudsher aan de rand van de erven aangetroffen - hoogstamfruit- of Notenbomen. Zie voor de soorten, aantallen en omvang bij aanplant de onderstaande plantlijst.

| Omvang bij aanplant    |                  | 60/80  | 14/16  |
|------------------------|------------------|--------|--------|
| Code                   |                  | H1     | B1     |
| Wetenschappelijke naam | Nederlandse naam | aantal | aantal |
| Fagus sylvatica        | gewone beuk      | 1140   |        |
| Juglans regia          | okkernoot        |        | 7      |
| Totaal                 |                  | 1140   | 7      |

B1 Notenbomen als overgang naar het open bouwland

H1 Beukenhagen als omzoming

