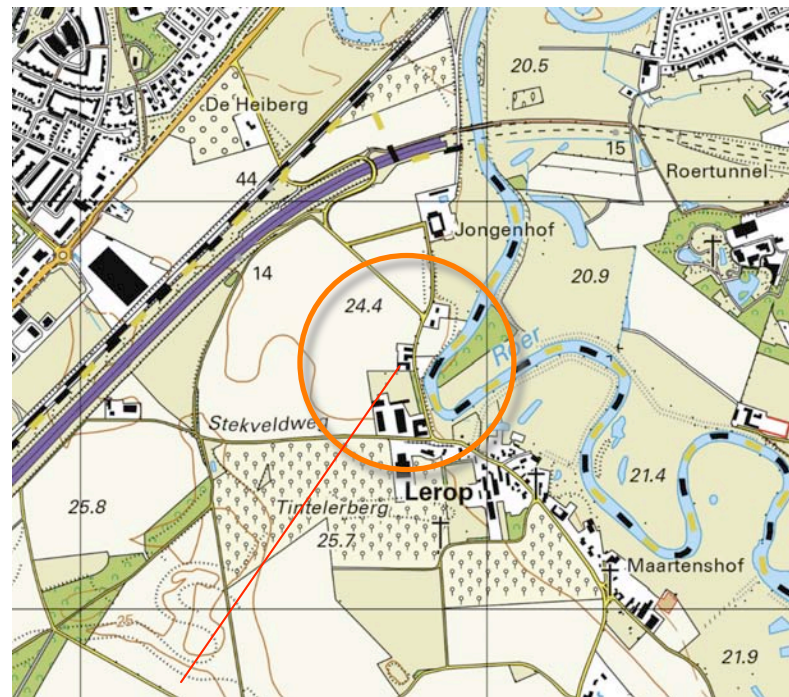


LIGGING

Het plangebied maakt deel uit van een kleinere bebouwingscluster, ten noordwesten van het gehucht Lerop. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1894

In 1894 werd al bebouwing in het plangebied en op het ten noorden gelegen buurerf aangetroffen. Rond de bebouwing werd een kleine tuinzone gekarteerd. Aan de westkant hiervan bevonden zich enkele bomen. De omliggende percelen waren als bouwland in gebruik. Nabij de Roer bevonden zich gras- en hooilanden.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als hoger gelegen, oud bouwland nabij de overgang naar lager gelegen gras- en hooilanden langs de Roer. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context zijn navolgende elementen;

- a) geschoren hagen en nutsbomen aan de randen van de moestuin en de huisweide,
- b) hoogstamfruitbomen of solitaire bomen op de huisweide.

Zie de uitsnede van de top kaart uit 1894 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1894

in 1895 werd het plangebied als oud bouwland gekarteerd



In 1894 werd reeds bebouwing in het plangebied en op het ten noorden gelegen buurerf gekarteerd

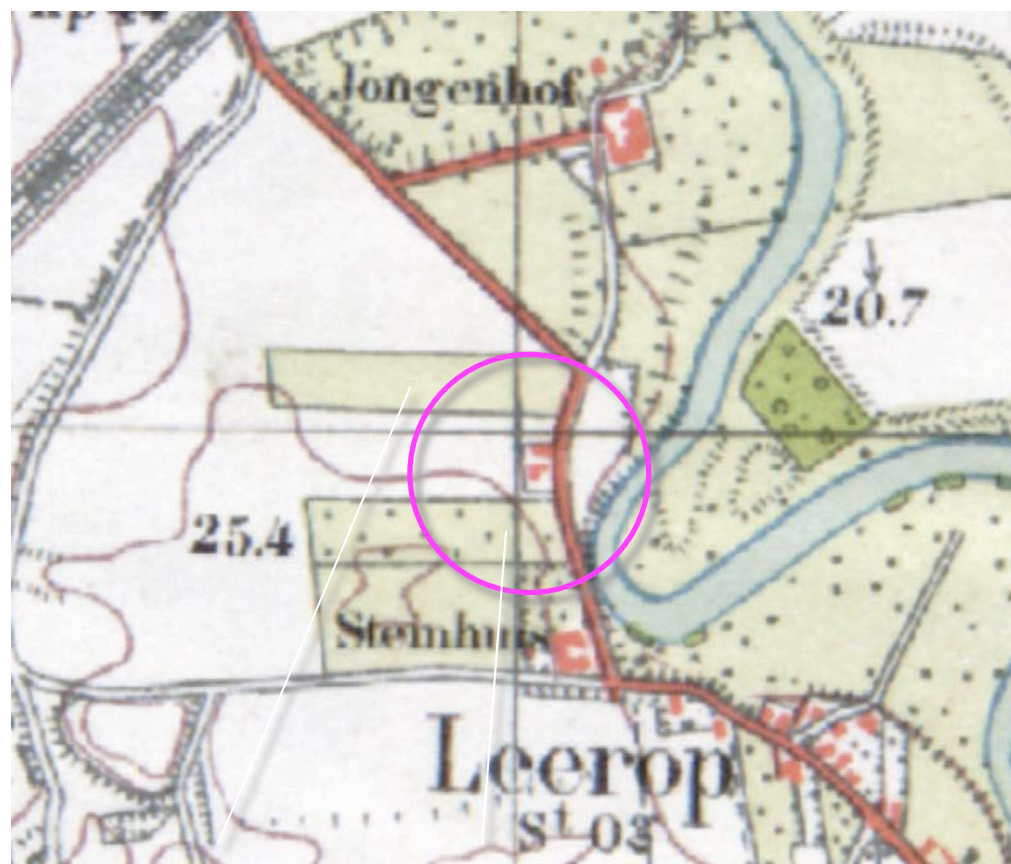
HISTORISCHE SCHETS

In de eerste helft van de 20ste eeuw veranderde aanvankelijk weinig; ten noorden van de bebouwingscluster waar het plangebied deel van uitmaakt, werd een perceel grasland gekarteerd, ten zuiden van de bebouwingscluster werd een boomgaard bij de hoeve Steinhuis gerealiseerd. In de periode na de Tweede wereldoorlog werd een bebouwing aan de noordkant van de bebouwingscluster bijgebouwd. Aan de westkant van het plangebied werd een kleine stal bijgebouwd. Ten westen hiervan werd een bomenrij aangetroffen. Zie de karteringen uit 1938 en 1958 rechtsboven.

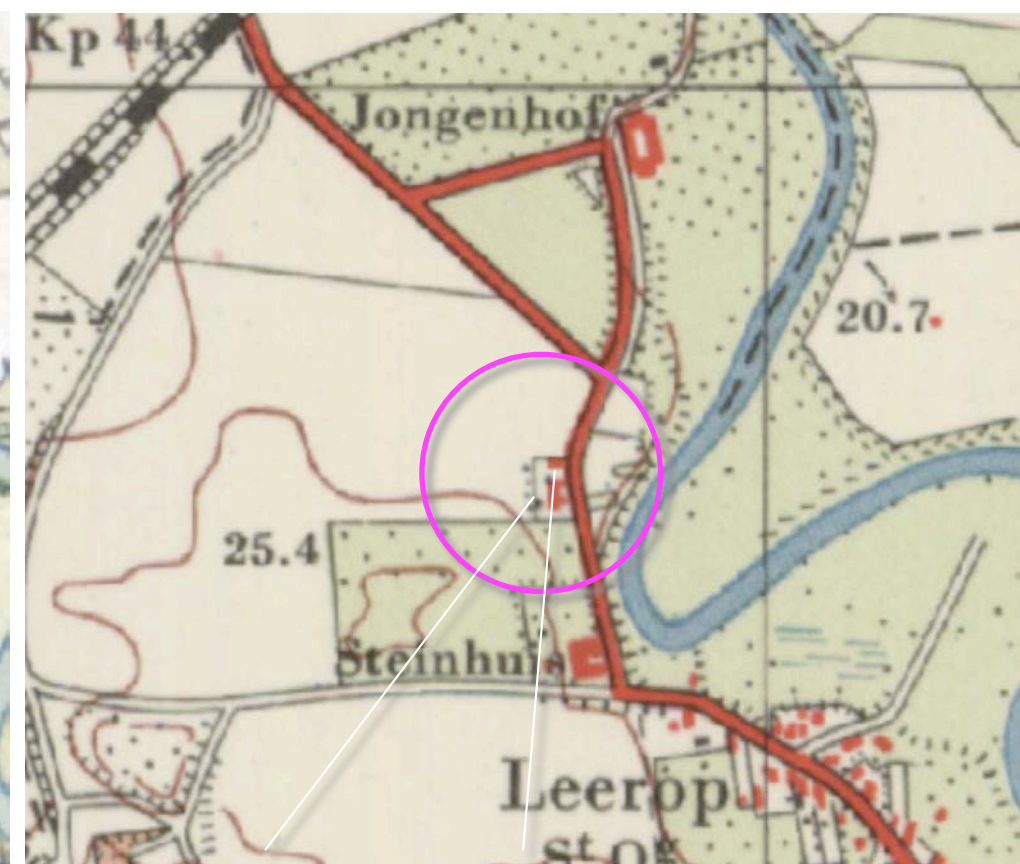
In de navolgende decennia werd de bebouwing op de erven van de kleine bebouwingscluster waar het plangebied deel van uitmaakt in beperkte mate in westelijke richting uitgebreid. In 1987 word in het plangebied een U-vormige bebouwing gekarteerd. De ten zuiden van het plangebied gelegen boomgaard wordt in deze periode geroid. Rond de huisweide van hoeve Steenhuis wordt vervolgens een singel aangeplant. In 1999 wordt de westkant en de noordkant van de singel niet meer in de kaarten aangetroffen; de struiklaag werd geroid, de goed ontwikkelde bomen werden behouden. Zie de karteringen uit 1987 en 1999 rechtsonder.

Conclusie

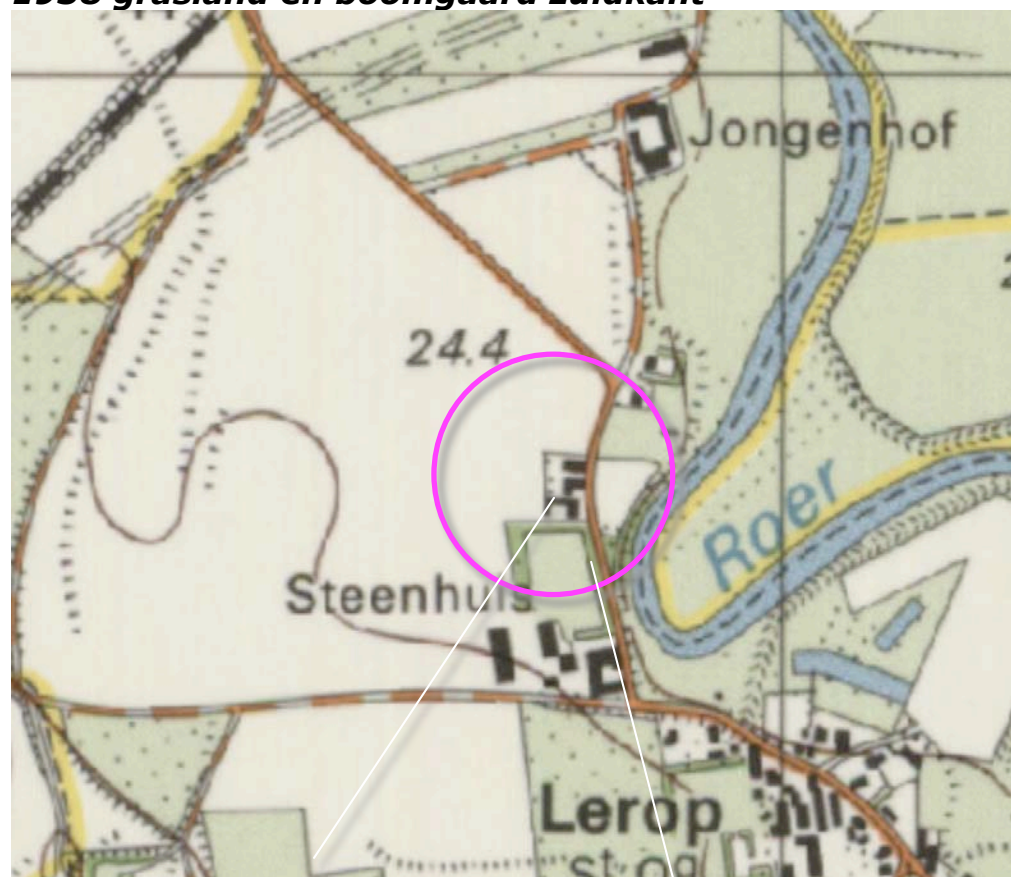
De bebouwing in het plangebied dateert uit de 19e eeuw. In de 20ste eeuw wordt de bebouwing in beperkte mate in westelijk richting uitgebreid. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de huisweide van hoeve Steenhuis. Deze was tot in de zestiger jaren als boomgaard in gebruik. In de zeventiger jaren werd deze geroid. In de tachtiger jaren werd een singel aangeplant. De westkant en noordkant hiervan werden in de negentiger jaren grotendeels geroid; aan de noordkant werden de bomen behouden.



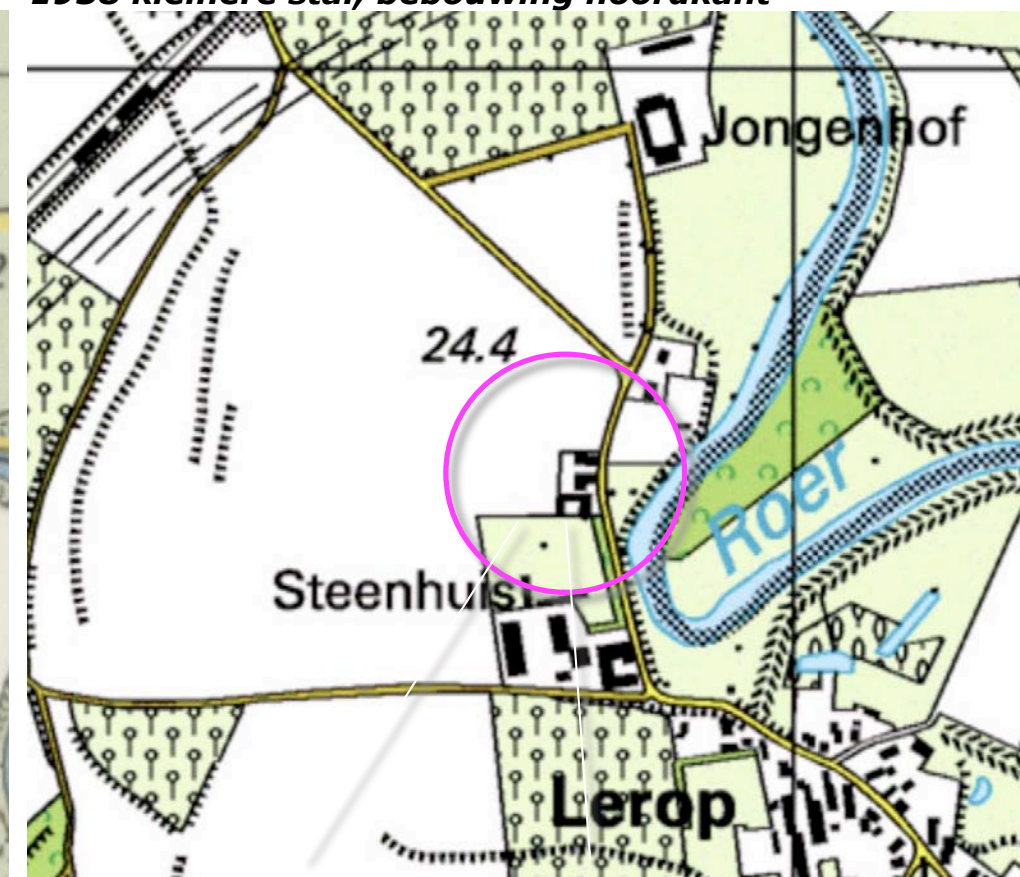
1938 grasland en boomgaard zuidkant



1958 kleinere stal, bebouwing noordkant



1987 U-vormige bebouwing, groensingel



1999 singel deels geroid, bomen over gehouden

RUIMTELIJK KADER 2018

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door:

- a) de bebouwing en beplanting op de ten noorden gelegen buurerven,
- b) de bebouwing en beplanting van Lerop,
- c) de bomenrijen ten zuidwesten en zuiden van het plangebied,
- d) de groensingel aan de westkant van de Leropperweg, ten zuiden van het plangebied,
- e) de bomen aan de oostkant van de Leropperweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op buurerven

b) bebouwing en beplanting van Lerop



c) bomenrijen

d) groensingel

e) bomen aan de oostkant van de Leropperweg

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is verscholen gesitueerd;

- de noordkant wordt afgeschermd door de bebouwing en beplanting op de ten noorden gelegen buurerven,
- de zuidkant wordt afgeschermd door de groensingel langs de Leropperweg en de bomen (van de voormalige singel) ten zuiden en zuidwesten van het plangebied.

beleving

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen;

- a) de beleving uit de nabijheid vanaf de Leropperweg,
- b) de beleving over zeer grote afstand vanaf de ten westen gelegen veldweg; de afstand tot het plangebied is dan erg groot, het plangebied profileert zich niet of nauwelijks, het wordt opgenomen in het uit bomen bestaande decor.

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

a) beleving uit de nabijheid vanaf de Leropperweg



b) beleving vanaf de veldweg; de afstand is dan erg groot

3D-BEELDEN

- 1) Komend uit het noorden wordt het plangebied langere tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het ten noorden gelegen buurerf.
 - 2) Komend uit het zuiden wordt het plangebied afgeschermd door de groensingel aan de westkant van de Leropperweg.
 - 3) Ter hoogte van het plangebied is een zicht op de oostkant mogelijk; de hoeve toont zich in een kader van hagen en siergroen.
- Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied is verscholen gesitueerd; de noordkant wordt afgeschermd door de bebouwing en beplanting op de buurerven, de zuidkant door de groensingel aan de westkant van de Leropperweg. De oostkant toont zich uit de nabijheid; de hoeve toont zich in een kader van hagen. De westkant toont zich over zeer grote afstand; het plangebied wordt dan opgenomen in het decor.



1) komend uit het noorden; het plangebied wordt afgeschermd door het buurerf



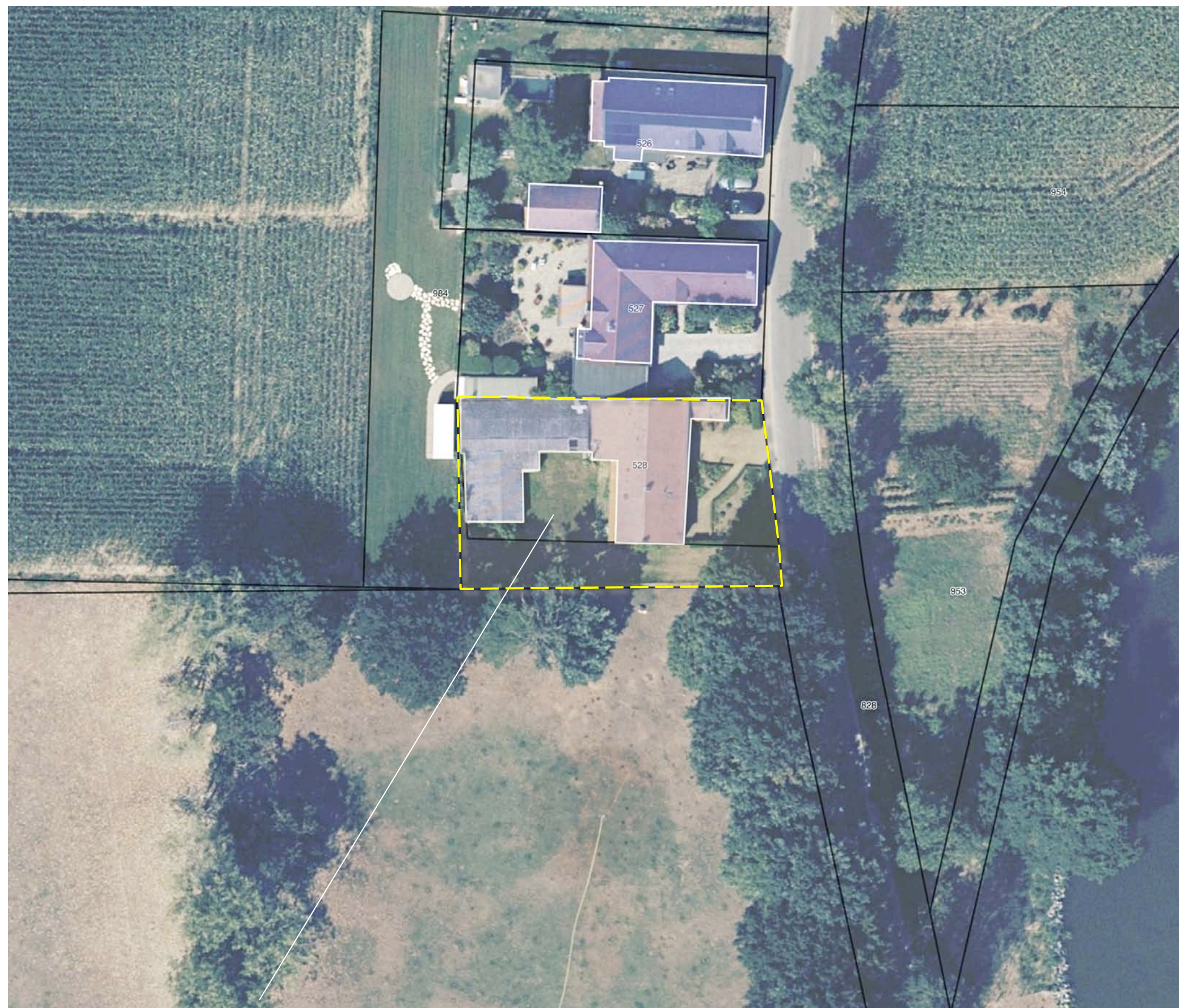
2) komend uit het zuiden; het plangebied wordt afgeschermd door de groensingel



3) ter hoogte van het plangebied; de oude hoeve toont zich in een kader van hagen

KADASTRAAL – 1:500

Het plangebied omvat perceel 528 en 681
gelegen in de sectie A van de kadastrale
gemeente Sint Odilienberg. Zie de markeringen
in de luchtfoto rechts.



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;

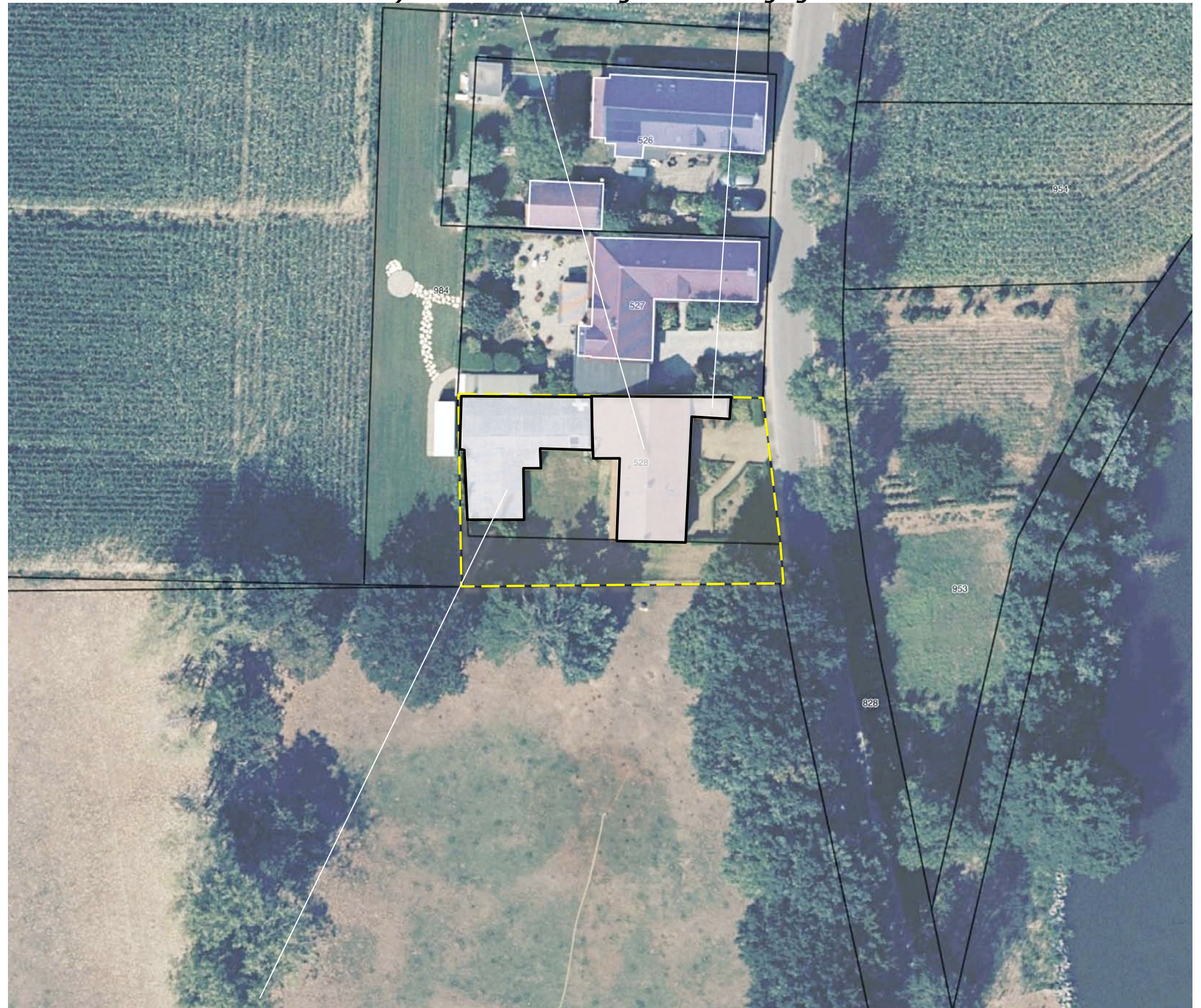
- a) de oude langgevelhoeve met een aangebouwde berging aan de oostkant,
- b) in de periode na de tweede wereldoorlog gerealiseerde stallen ten westen hiervan.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de vogelvlucht hieronder.



vogelvlucht

a) oude hoeve met aangebouwde berging



b) later gerealiseerde stallen

ZONERING & ONTSLUITING

De oostkant van het plangebied is in gebruik als siertuin. De ruimte ten zuiden van de bebouwing en ten zuiden van de tuin zijn in gebruik als landelijke tuin en grasland. De hoeve wordt ontsloten via een inrit ter hoogte van de siertuin. De stallen worden ontsloten via een inrit ten zuiden van de siertuin. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting in het plangebied bestaat uit navolgende elementen:

- a) wat spontane opslag (esdoorn en acacia) aan de gevel van de stallen,
- b) siergroen in de tuin,
- c) ligusterhagen aan de oostkant en zuidkant van de tuin.

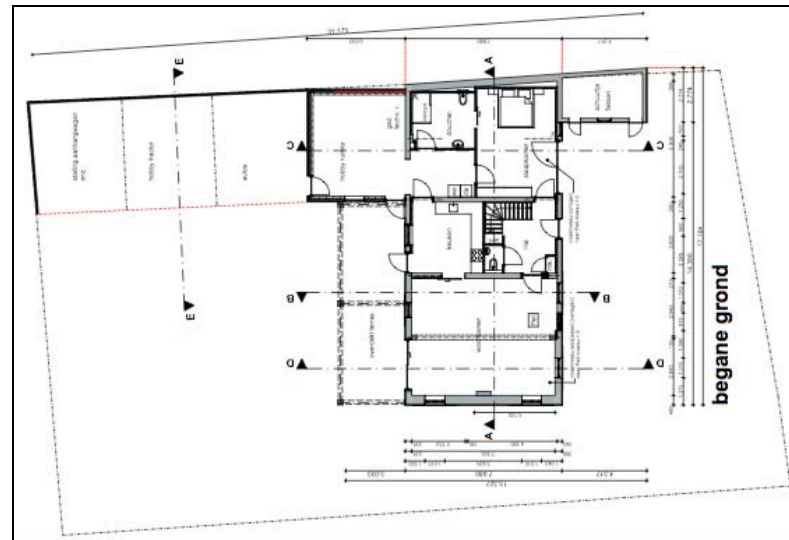
conditie en waardering

De spontane opslag aan de gevel van de stallen en het siergroen zijn niet van waarde of betekenis. De ligusterhagen aan de oostkant en zuidkant van de tuin sluiten aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeren in redelijke conditie. De hagen vertonen wat achterstallig onderhoud, bij ligusterhagen is dit tamelijk eenvoudig in te lopen.



HERBOUW

De aanwezige bebouwing verkeert in slechte conditie. De hoeve zal worden herbouwd. De stallen zullen deels worden gesloopt, deels als carport, open berging worden benut. Zie de uitsnede van het bouwplan hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



bouwplan; Architectenburo Smeets



te slopen stallen

carport

herbouw van de hoeve

HERBESTEMMING

Het plangebied is momenteel bestemd voor agrarisch gebruik. De bestemming zal worden gewijzigd in wonen. Zie de verbeelding van de huidige bestemming (bron ruimtelijke plannen), de uitsnede van de door Maes Ruimtelijke Ontwikkeling opgestelde verbeelding hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



huidige bestemming (ruimtelijke plannen)



Verbeelding Maes ruimtelijke ontwikkeling



herbestemming ten behoeve van wonen

- aan de oostkant zullen de aanwezige ligusterhagen in stand worden gehouden en zal een solitaire linde worden aangeplant,
- aan de zuidkant van het plangebied zal de inpassing worden versterkt door de aanplant van een gemengde haag en een solitaire notenboom.

An aerial photograph of a residential neighborhood with property lines overlaid. A yellow dashed rectangle highlights a specific area, and a yellow circle is drawn around a house. A yellow arrow points to the highlighted area. The houses are numbered 526, 527, 528, 984, 954, 953, and 828. The area is surrounded by green fields and trees.

T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van een gemengde haag aan de zuidkant. Onderdeel van het plan is dat de ligusterhagen aan de oostkant in stand worden gehouden. Zie de plantlijst op de volgende pagina.

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De haag H1 is te realiseren middels de aanplant van minstens 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80-100 cm. De gemengde haag is in stand te houden op een hoogte van 110-120 cm. De aanwezige ligusterhaag toont achterstallig onderhoud en zal worden verjongd; de haag zal vervolgens in stand worden gehouden op een hoogte van 80-110 cm.

B1 De notenboom is aan te planten in een minimale stamomvang van 16-18 cm. De boom mag zonodig worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm.

B2 De linde is aan te planten in een minimale stamomvang van 16-18 cm. De linde mag worden opgekroond tot een hoogte van 400 cm.



PLANTLIJST

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

Omvang bij aanplant		80-100	16/18	16/18
Code		H1	B1	B2
Plantverband		4 p/m		
Omvang element		45 m	1 st	1 st
Acer campestre	veldesdoorn	40		
Acer pseudoplatanus	esdoorn			
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els			
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	5		
Betula pendula	ruwe berk			
Betula pubescens	zachte berk			
Carpinus betulus	haagbeuk	40		
Castanea sativa	tamme kastanje			
Cornus mas	kornoelje, gele			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	5		
Corylus avellana	hazelaar	5		
Crateagus monogyna	meidoorn			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			
Fagus sylvatica	gewone beuk	40		
Fraxinus excelsior	es			
Juglans regia	okkernoot		1	
Ligustrum vulgare	liguster	40		
Ilex aquifolium	hulst			
Malus	sterappeltje			
Pyrus	Gieser wildeman			
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			
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			
Tilia cordata	winterlinde			
Tilia platyphyllos	zomerlinde			1
Viburnum opulus	gelderse roos	5		
Totaal		180	1	1