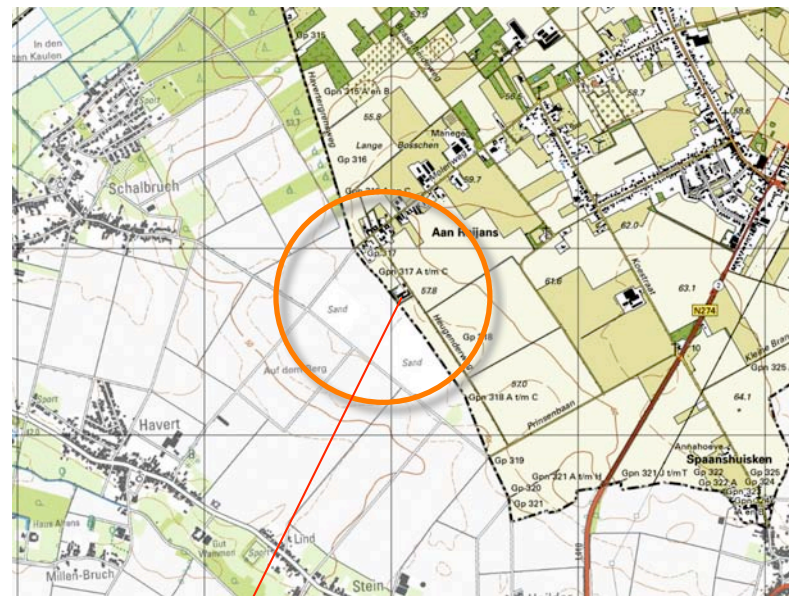


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Koningsbosch. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



het plangebied

SITUATIE 1898

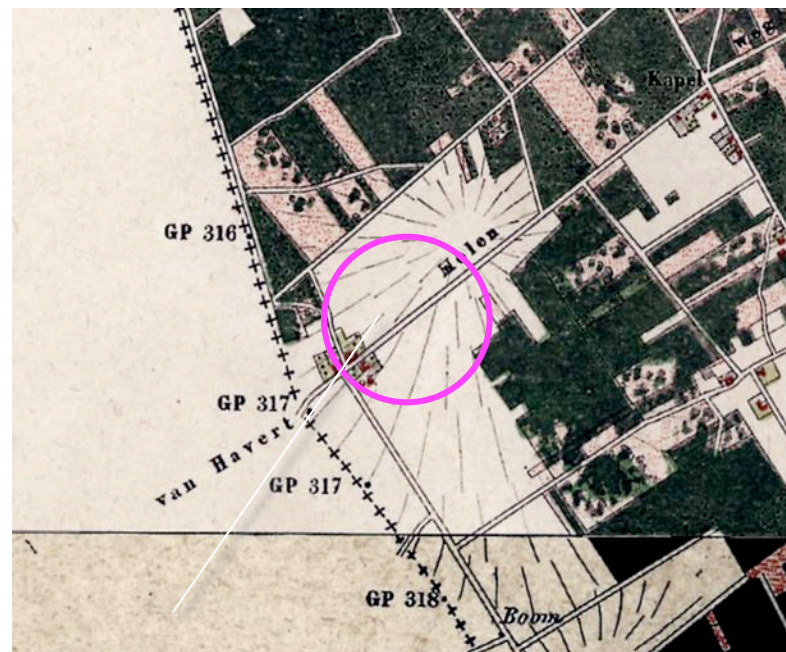
In 1898 werd het plangebied gekarteerd als bouwland. Het maakte deel uit van een groter complex 'grensoverschrijdend bouwland' op een licht golvend plateau in het overgangsgebied van het dekzand naar de löss. In noordwestelijke en noordoostelijke richting werden zones met heide en bebossingen gekarteerd. Zuidwestelijk van het plangebied werd een bebouwingscluster aan de weg naar Havert gekarteerd; rond de bebouwingscluster bevonden zich kleine boomgaardjes.

karacteristieke elementen

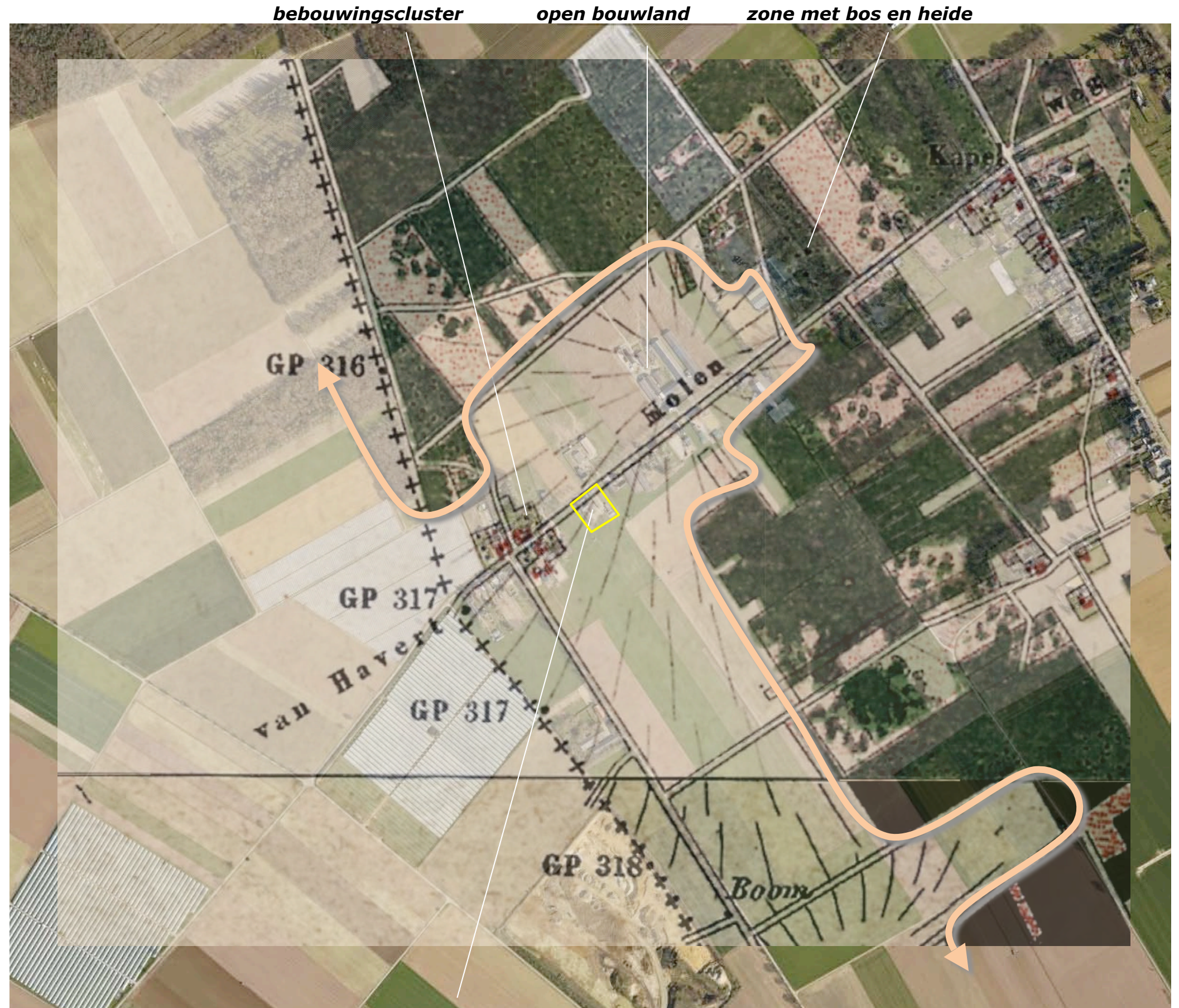
De landschappelijke context is te kenschetsen als oud bouwland op een plateau in het overgangsgebied van het dekzand naar de löss. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen en hoogstamfruitbomen,
- b) bomengroepen en solitaire bomen,
- c) bomenrijen en windsingels.

Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1898 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



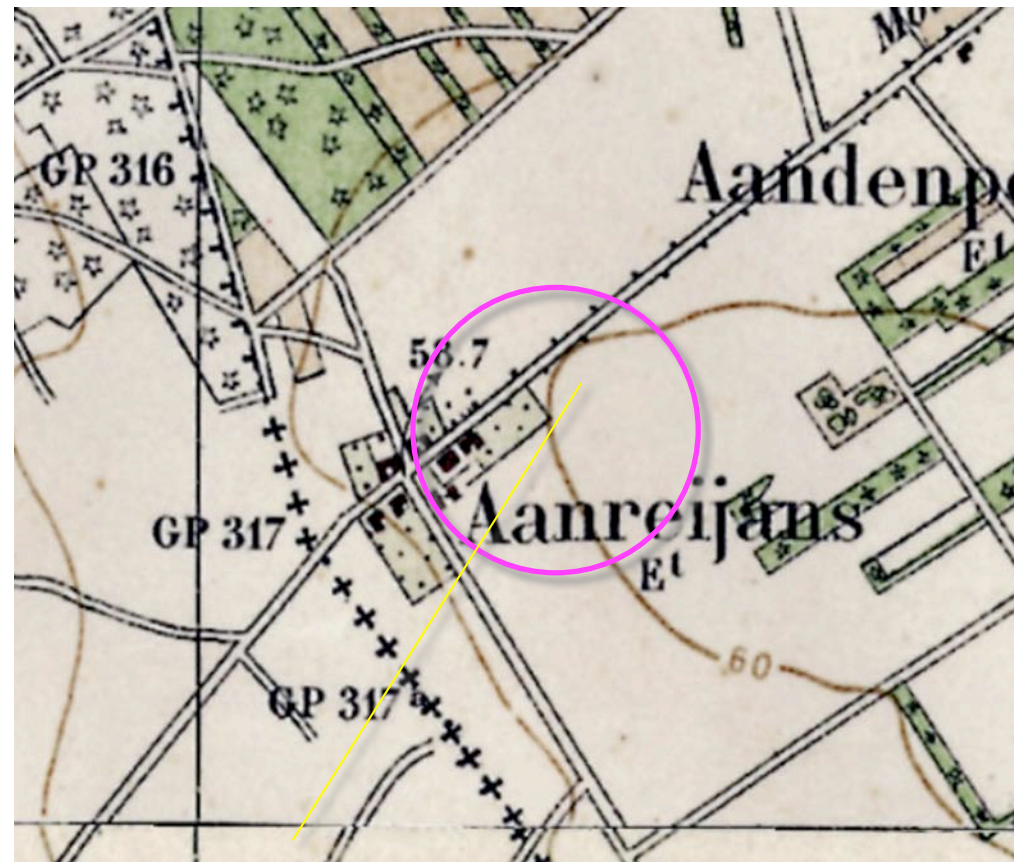
topografische kaart 1898



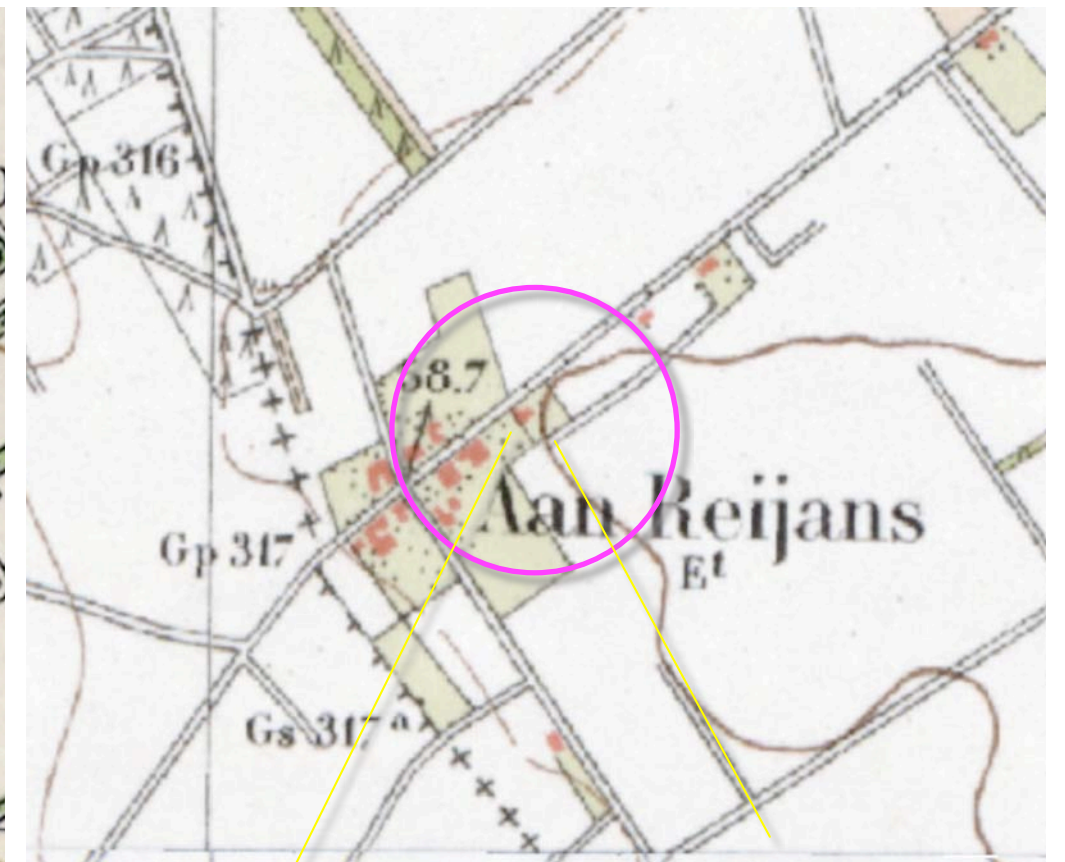
1898 plangebied deel van een zone met open bouwland op het plateau van Koningsbosch

HISTORIE - DEEL 1

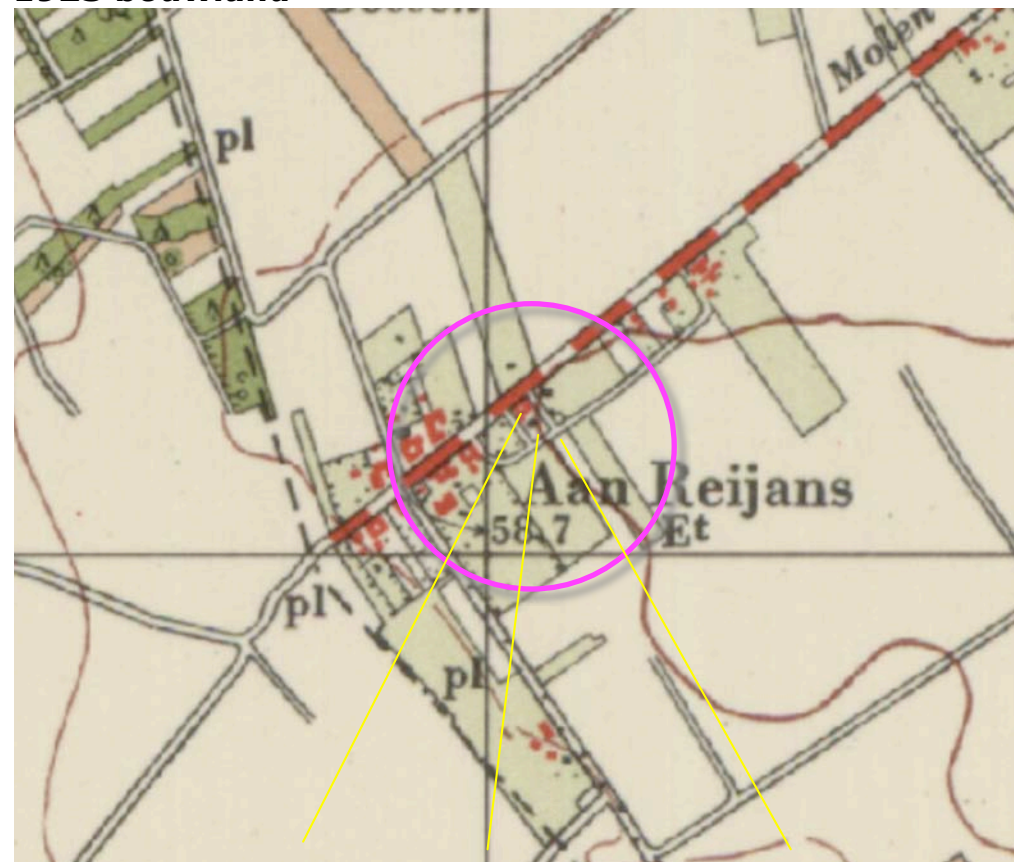
In de eerste decennia van de 20ste eeuw verandert in het plangebied nog weinig; het wordt in 1925 nog als bouwland gekarteerd. De bebouwing van 'Aan Reijans' wordt in deze periode wat uitgebreid. Ten zuidwesten van het plangebied wordt een boomgaard gerealiseerd. In de 1937 wordt voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd. Dit betreft de huidige woning en de daarachter gelegen 'dwarse stal'. In 1937 wordt een veldweg ten zuidoosten van de bebouwing aangetroffen. Zie de karteringen uit 1925 en 1937 rechtsboven. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog wordt een stal parallel aan de woning gerealiseerd en ontstaat het carrée. In de vijftiger jaren worden kleine kippen- en varkensstalletjes ten zuidoosten en noordoosten van de bebouwing gekarteerd. De bebouwing wordt omgeven door veldwegen. In de zestiger en zeventiger jaren wordt een werktuigenberging aan de zuidoostkant van het carrée gerealiseerd, parallel aan het carrée wordt een stal gebouwd. Zie de karteringen uit 1958 en 1968 rechtsonder.



1925 bouwland



1937 woning en dwars gelegen stal, veldweg



1958 carrée en kleinere stalletjes, veldwegen



1968 werktuigenberging en parallelle stal

HISTORIE - DEEL 2

In de zeventiger jaren wordt de bebouwing in het plangebied niet of nauwelijks uitgebreid. Op het ten noordoosten gelegen buurerf worden in deze periode meerdere stallen gerealiseerd. In de tachtiger jaren raakt de veldweg aan de zuidwestkant en zuidoostkant van het plangebied in onbruik. De bebouwing in het plangebied wordt ter hoogte van het carree wat in zuidoostelijke richting uitgebreid. Op het buurerf worden twee smallere stallen samengevoegd. Zie de karteringen uit 1979 en 1989 rechtsboven.

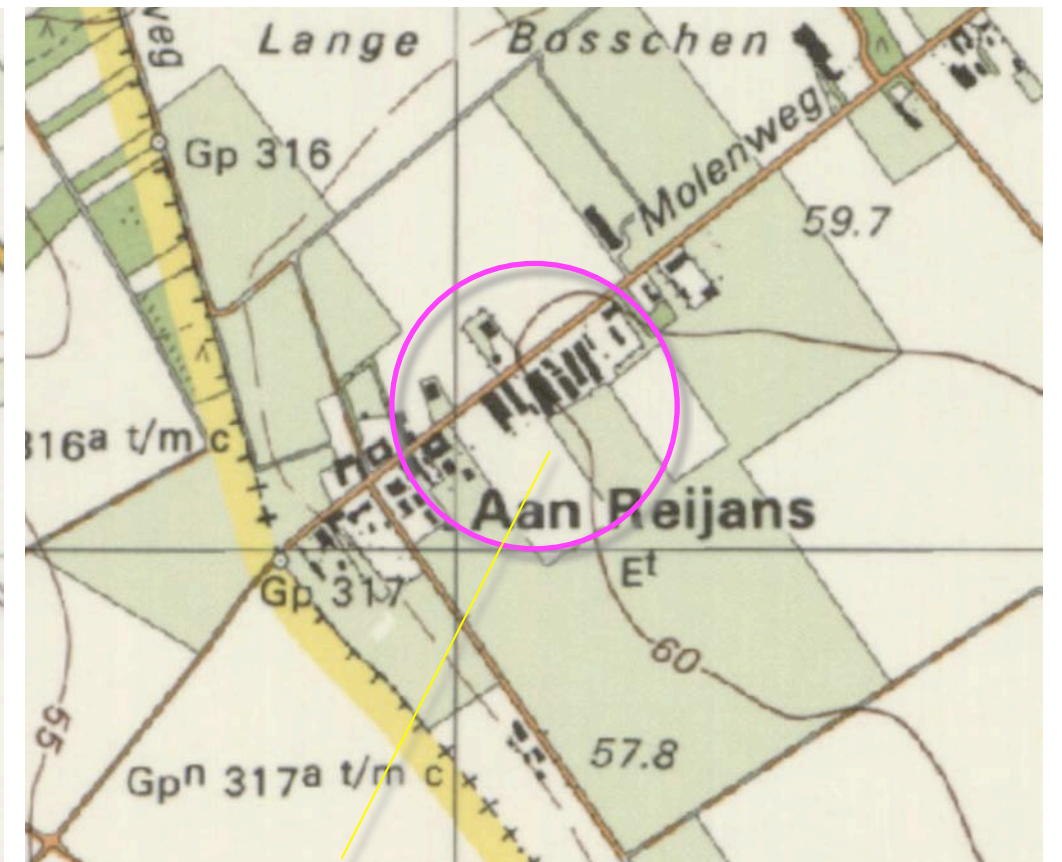
In de negentiger jaren en na de eeuwwisseling zijn weinig veranderingen in het plangebied te constateren. Na de eeuwwisseling worden een op het ten noordoosten gelegen buurerf gesloopt. Zie de karteringen uit 1999 en 2011 rechtsonder.

Conclusies

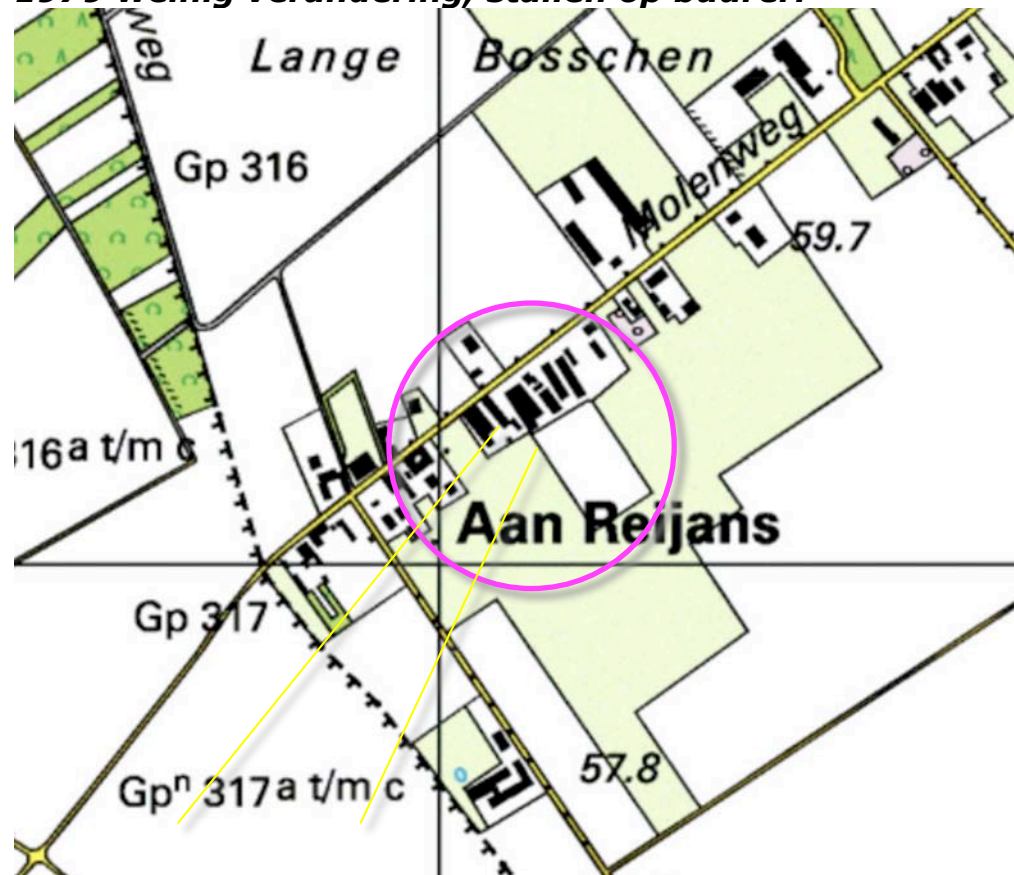
In 1900 maakt het plangebied deel uit van een complex open bouwland op het plateau van Koningsbosch. In 1937 werd voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd; dit betreft de woning en een dwarse stal. Rond de Tweede Wereldoorlog werd de bebouwing uitgebreid tot een carrée. Daarna werden een werktuigenberging, een parallel gelegen stal bijgebouwd. In de tachtiger jaren wordt het carree nog wat in zuidoostelijke richting uitgebreid. De veldwegen worden gaandeweg geruimd. Op het buurerf worden stallen gesloopt.



1979 weinig verandering, stallen op buurerf



1989 veldweg geruimd, bredere stal op buurerf



1999 weinig verandering



2011 stallen op het buurerf gesloopt

HUIDIG RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting van de erven langs de Molenweg en de Heugenderweg gelegen buurerven,
- b) de bomenrijen langs de Molenweg en de Heugenderweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op erven langs de Molenweg /Heugenderweg



b) bomenrijen langs de Molenweg en de Heugenderweg

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving van het plangebied is het navolgende onderscheid te maken;

- a) de beleving uit de nabijheid vanaf de Molenweg zelf,
 - b) de beleving over grote tot middelgrote afstand vanaf de Heugenderweg, in de benadering uit het zuiden,
 - c) de beleving over grote afstand vanaf de ten zuidwesten gelegen Oude Majoorsweg.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina's hieronder.

a) beleving vanaf de Molenweg uit de nabijheid



b) vanaf de Heugenderweg, middelgrote tot grote afstand

c) vanaf de Oude Majoorsweg, grote afstand

3D - MOLENWEG

- 1) Komend uit het zuidwesten is na de passage van het buurerf een diepe doorkijk en een zicht op de zuidwestkant mogelijk; het carree is beeldbepalend, de langgerekte aanbouw blokkeert een deel van de doorkijk.
- 2) Ter hoogte van het plangebied toont zich de door bebouwing uit de nabijheid. Baksteen kleurt het beeld vormt een verbindend element. Een verzachting in de vorm van gevelgroen, een lage haag of leibomen zou het totaalbeeld en de samenhang ten goede komen.
- 3) Komend uit het noordoosten is na de passage van het buurerf een kortdurende doorkijk op het open veld mogelijk. Het beeld wordt bepaald door de langgerekte stal aan de noordoostkant en het kleinere schuurtje. Geleden van het dakvlak van de langere stal met enkele bomen, verwijderen van het schuurtje zou de betekenis van kwaliteit van de doorkijk ten goede komen. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) De zuidwestkant: carrée beeldbepalend, langgerekte aanbouw blokkeert een deel van de doorkijk



2) Baksteen kleurt het beeld, verbindt de gebouwen, verzachting door groen zou het beeld ten goede komen



3) De noordwestkant; geleden van het lange dakvlak wenselijk, het kleine schuurtje beperkt de doorkijk

**3D - HEUGENDERWEG
OUDE MAJOORSWEG**

1+2) Vanaf de Heugenderweg is een zicht op de zuidoostkant van het plangebied in de benadering mogelijk. Uit de verte gezien wordt de bebouwing opgenomen in de horizon. Dichterbij het plangebied toont zich de bebouwing in het plangebied ondergeschikt aan de bomenrij langs de Molenweg.

3) Vanaf de Oude Majoorsweg is een zicht over zeer grote afstand mogelijk; de bebouwing in het plangebied wordt deel van de horizon. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt uit de nabijheid waargenomen vanaf de Molenweg en toont daarbij een samenhangend maar sterk door baksteen gekleurd beeld; verzachting van het straatbeeld door groen is na te streven. De kwaliteit van de doorkijken kan worden verbeterd. Het plangebied wordt over grote tot zeer grote afstand waargenomen vanaf de Heugenderweg en de Oude Majoorsweg; de bebouwing wordt opgenomen in de horizon of toont zich ondergeschikt aan de bomenrij langs de Molenweg.



1+2) Vanaf de Heugenderweg in de benadering aanvankelijk over grote, daarna over groter afstand ...



... de bebouwing wordt opgenomen in de horizon, toont zich ondergeschikt aan de bomenrij



3) vanaf de Oude Majoorsweg; het plangebied wordt onderdeel van de horizon

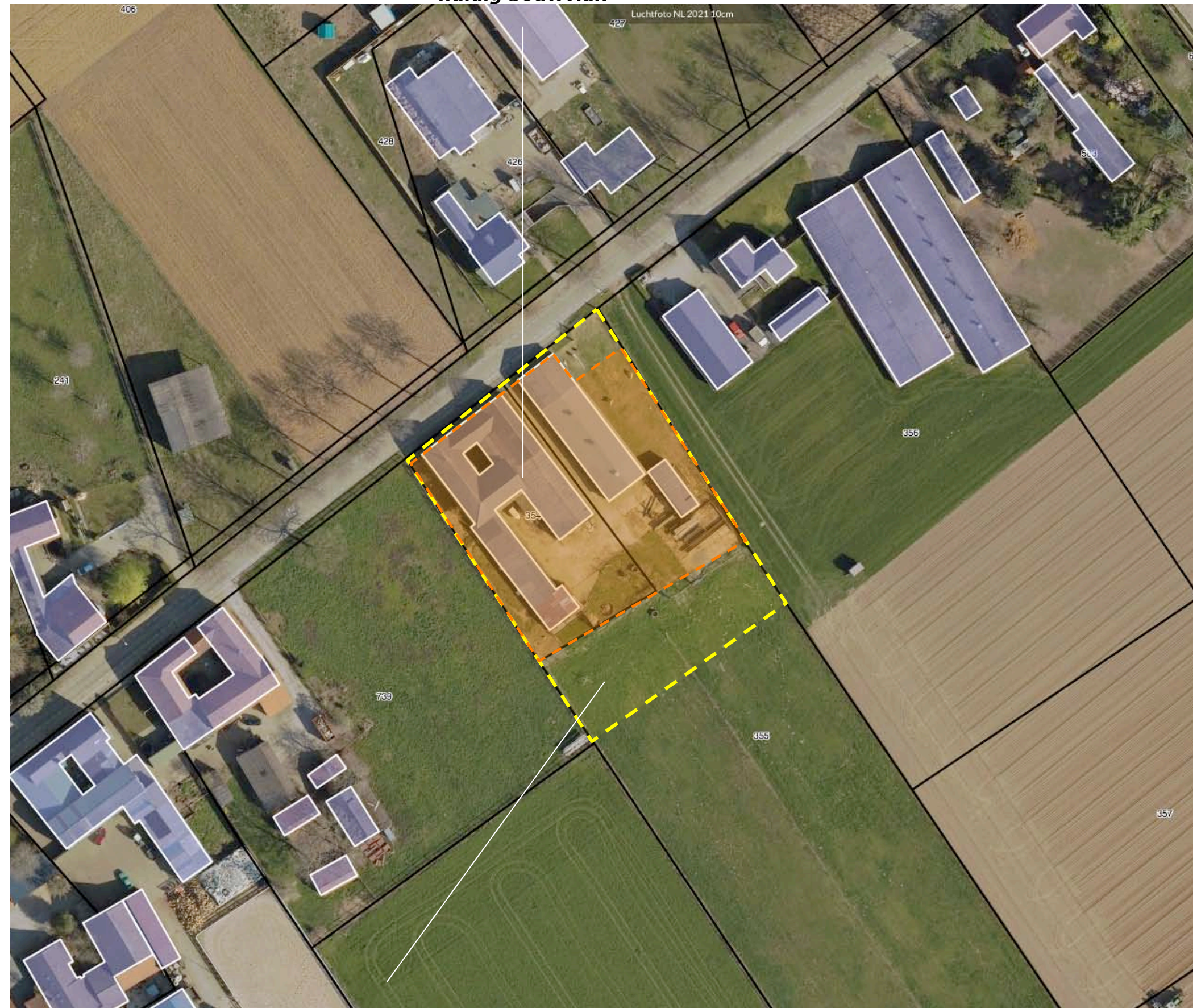
KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat in formele zin het voor intensieve veehouderij bestemde bouwvlak. Het her in te richten gebied omvat perceel 354 en een deel van 355 gelegen in de sectie U van de kadastrale gemeente Echt. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht bouwvlak (ruimtelijke plannen)

huidig bouwvlak



her in te richten plangebied

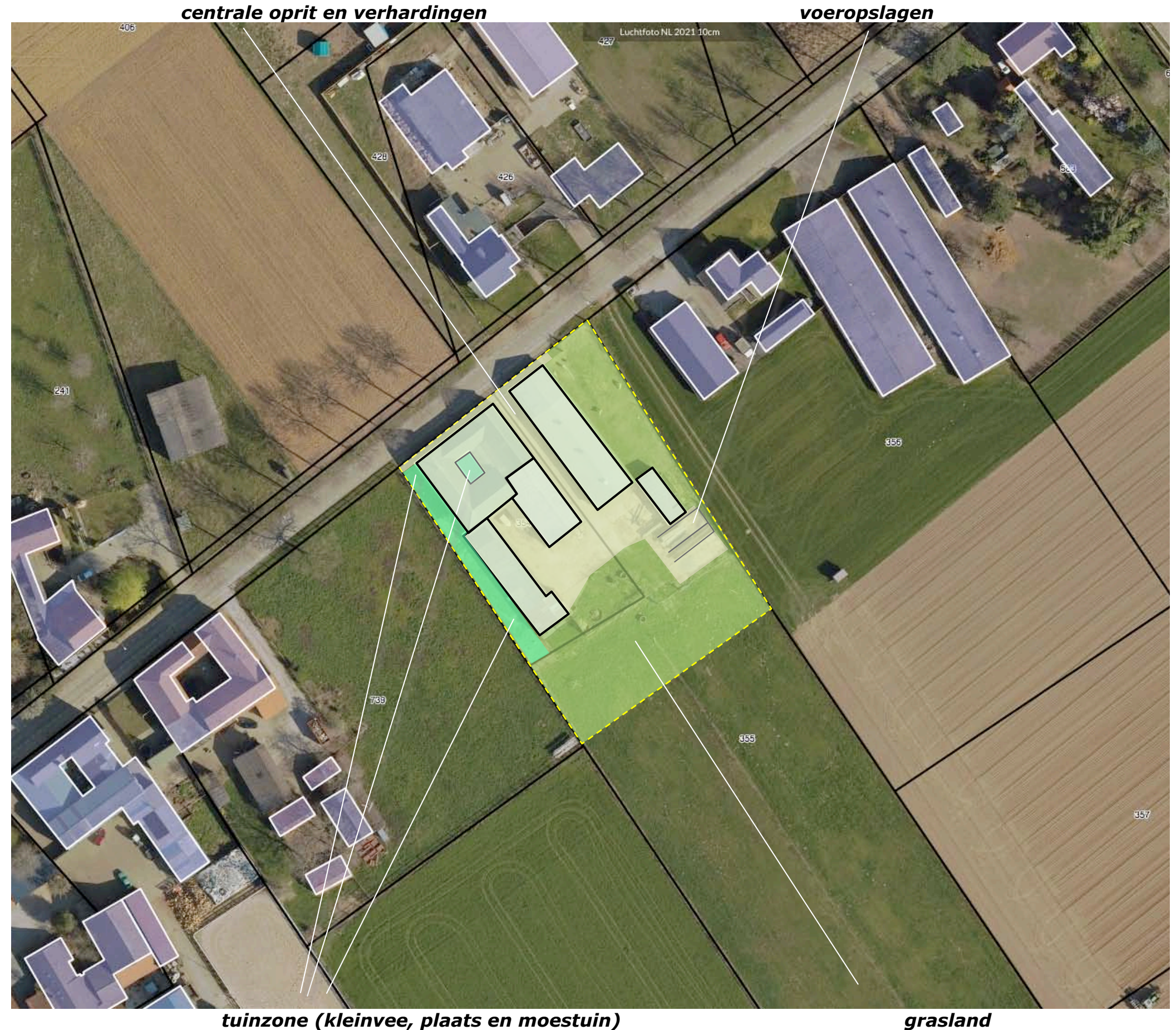
AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;
a) het carrée aan de noordwestkant,
b) de lange stal en een kleinere stal aan de noordoostkant van het plangebied,
c) een werktuigenberging en een stal aan de zuidoostkant van het carrée.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ONTSLUITING & ZONERING

Het plangebied wordt ontsloten via de tussen het carrée en de lange stal gelegen oprit en verhardingen aan de zuidoostkant van de bebouwing. Nabij de kleine stal bevinden zich voeropslagen. De ruimte tussen de gebouwen en de openbare weg is verhard en van betekenis als stop- en parkeerstrook als de poort van de centrale oprit dicht is. De binnenplaats en de ruimte aan de zuidwestkant van het carrée is te kenschetsen als tuinzone. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland.



AANWEZIGE BEPLANTING

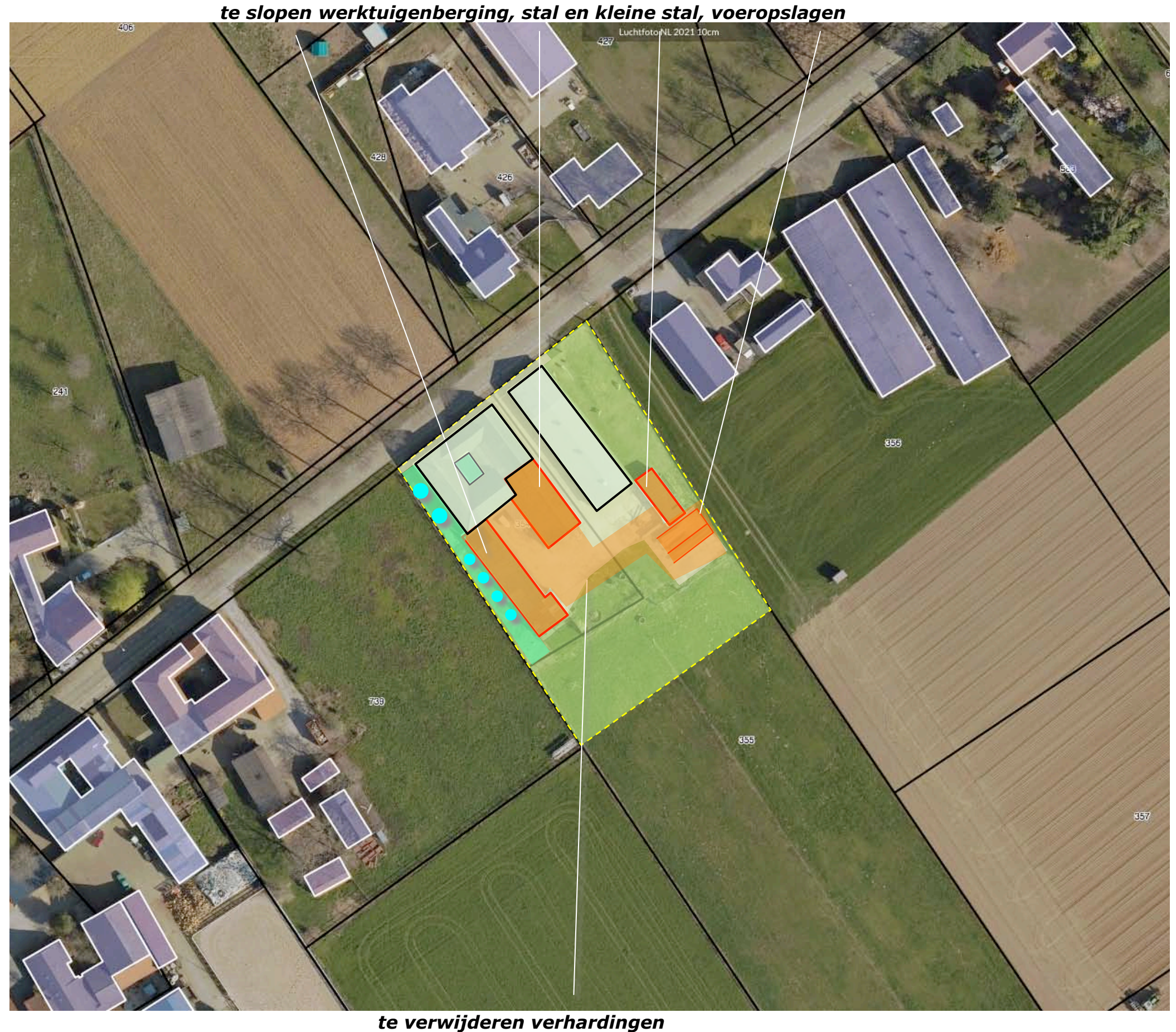
De beplanting in het plangebied bestaat uit twee oudere en een viertal jongere middelstam fruitboompjes aan de zuidwestkant. De beplanting sluit aan bij de sfeer van de context. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



twee oudere en vier jongere middelstamfruitboompjes

STAKEN EN SLOPEN

De agrarische activiteiten zullen worden gestaakt. De aan het carrée aangebouwde bedrijfsgebouwen, de kleine stal en de voeropslagen zullen worden gesloopt. De verhardingen aan de zuidoostkant van de bebouwing zullen voor een groot deel worden verwijderd. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



HERINRICHTING

De lange stal aan de noordoostkant zal worden gerenoveerd en worden ingericht voor hobbymatige paardenhouderij. Het aangrenzend gelegen gebied zal als huisweide worden benut. Het gebied ten zuidoosten van het carrée zal worden ingericht als tuin. Ten zuidoosten daarvan zal een rijbak worden gerealiseerd. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als oud bouwland op een plateau in het overgangsgebied van het dekzand naar de löss. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van; a) geschoren hagen en hoogstamfruitbomen, b) bomengroepen en solitaire bomen, c) bomenrijen en windsingels.

In 1937 werd voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd; dit betreft de woning en een dwarse stal. Rond de Tweede Wereldoorlog werd de bebouwing uitgebreid tot een carrée. Daarna werden een werktuigenberging en een stal bijgebouwd. In de tachtiger jaren worden vedlwegen geruimd. Het plangebied wordt uit de nabijheid waargenomen vanaf de Molenweg en toont daarbij een samenhangend maar sterk door baksteen gekleurd beeld; verzachting van het straatbeeld door groen is na te streven. De kwaliteit van de doorkijken kan worden verbeterd. Het plangebied wordt over grote tot zeer grote afstand waargenomen vanaf de Heugenderweg en de Oude Majoorweg; de bebouwing wordt opgenomen in de horizon of toont zich ondergeschikt aan de bomenrij langs de Molenweg.

De agrarische activiteiten zullen worden gestaakt. De aan het carrée aangebouwde bedrijfsgebouwen, de kleine stal en de voeropslagen zullen worden gesloopt. De verhardingen aan de zuidoostkant worden verwijderd. De lange stal aan de noordoostkant zal worden gerenoveerd en worden ingericht voor hobbymatige paardenhouderij. Het aangrenzend gelegen gebied zal als huisweide worden benut. Het gebied ten zuidoosten van het carrée zal worden ingericht als tuin. Ten zuidoosten daarvan zal een rijbak worden gerealiseerd.

concept inpassing

Op grond van het bovenstaande omvat het concept voor de inpassing het navolgende;

- a) lage geschoren hagen, solitaire bomen, en een bomenrij nabij de gebouwen,
- b) groensingels, geschoren hagen en enkele solitaire bomen aan de veldkanten.

a) lage geschoren hagen, solitaire bomen en een bomenrij nabij de gebouwen



b) groensingels op de flanken, geschoren hagen en enkele solitaire bomen aan veldkanten.

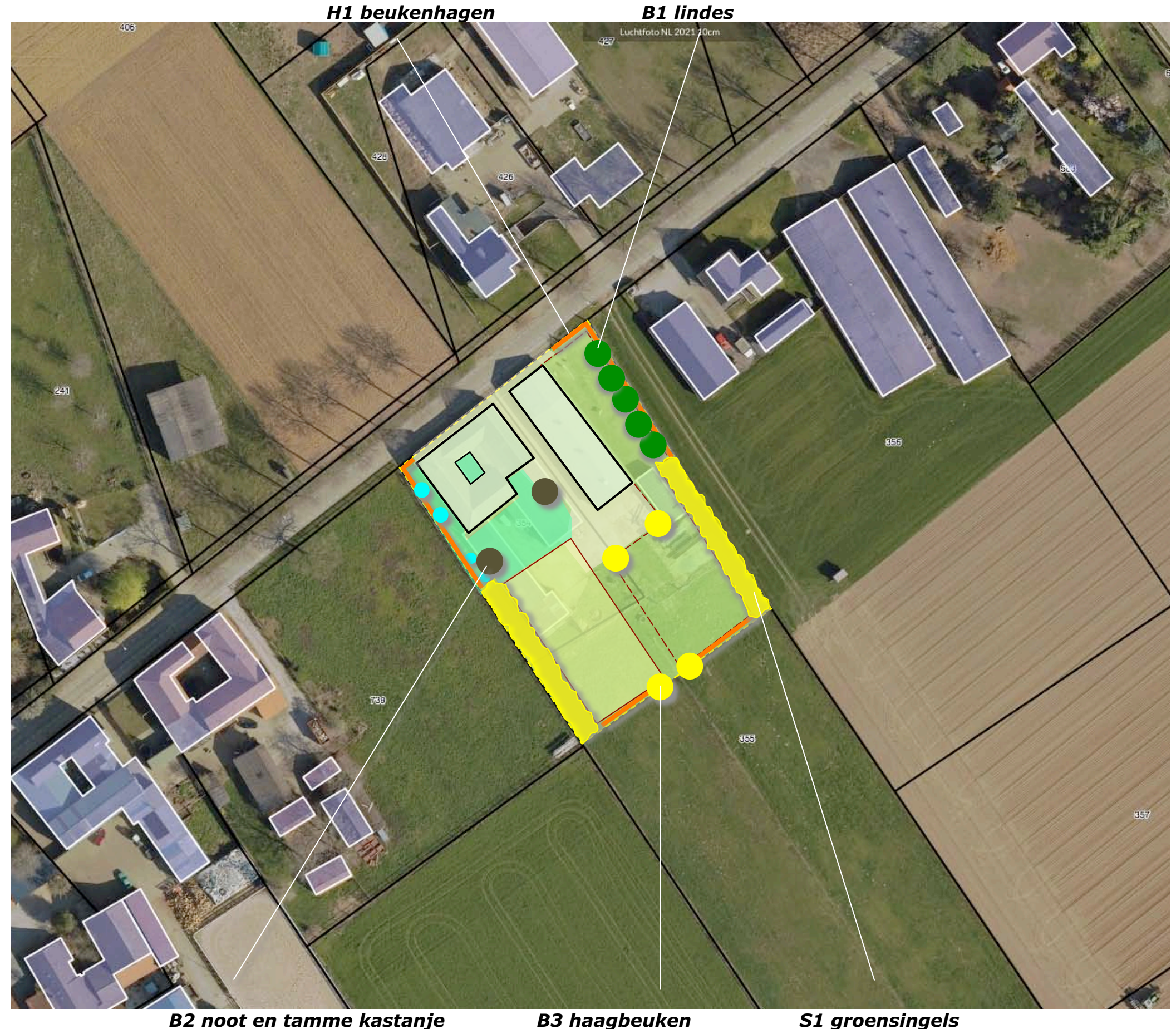
BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande het navolgende;

- B1 lindes,
- H1 beukenhagen,
- B2 noot- en tamme kastanje,
- B3 haagbeuken,
- S1 groensingels.

richtlijnen aanleg en beheer

- H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in een minimale omvang van 80/100 cm, per strekkende meter. De hagen zijn in stand te houden op 100-120 cm.
 - B123 De bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De lindes en de haagbeuken mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm. De notenboom en de tamme kastanje mogen zich parkachtig ontwikkelen.
 - S1 De groensingels zijn te realiseren middels de aanplant van drie rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 125x125 cm. De singel mag 1x per 5-7 jaar aan een zijde van het plangebied worden afgezet. Daarbij zijn per singel ongeveer 15 boomvormers over te houden; na jaar 20 mag dit aantal worden teruggebracht naar 7-8 stuks.
- Zie de navolgende pagina voor de aan te planten soorten en aantallen.



PLANTLIJST

Soorten en aantallen zijn vastgelegd in de lijst rechts.

kwantificering

Het bestemmingsvlak is 4400 m2 groot. De omvang van de geplande beplanting is geraamd op 880 m2. Het plan voldoet ruimschoots aan de 10% norm.

CODE	NAAM		M2
H1	beukenhaag	135x1	135
B1	lindes	5x25	125
B2	noot / kastanje	2x35	70
B3	haagbeuken	4x25	100
S1	groensingel	40+45x5	450
			880

Code		H1	B1	B2	B3	S1
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	16/18	16/18	80/100
Plantverband		4 p/m	nvt	nvt	nvt	125x125
Omvang van het element		135 m	5 st	2 st	4 st	450 m2
Acer campestre	veldesdoorn					
Acer pseudoplatanus	esdoorn					
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els					
Alnus incana	witte els					
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					25
Betula pendula	ruwe berk					25
Betula pubescens	zachte berk					
Carpinus betulus	haagbeuk				4	10
Castanea sativa	tamme kastanje			1		
Cornus mas	kornoelje, gele					10
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					25
Corylus avellana	hazelaar					25
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk	540				
Fraxinus excelsior	es					10
Juglans regia	okkernoot			1		
Ligustrum vulgare	liguster					25
Ilex aquifolium	hulst					
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratelpopulier					
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					25
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					10
Tilia cordata	winterlinde		5			
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos					25
Totaal		540	5	2	4	215