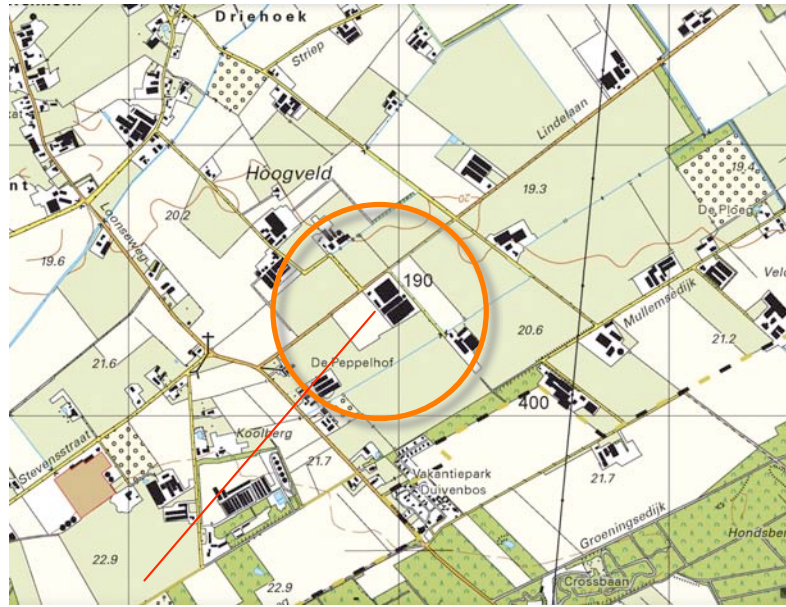


LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de Lindelaan, ten zuidoosten van de kern Oploo. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1919

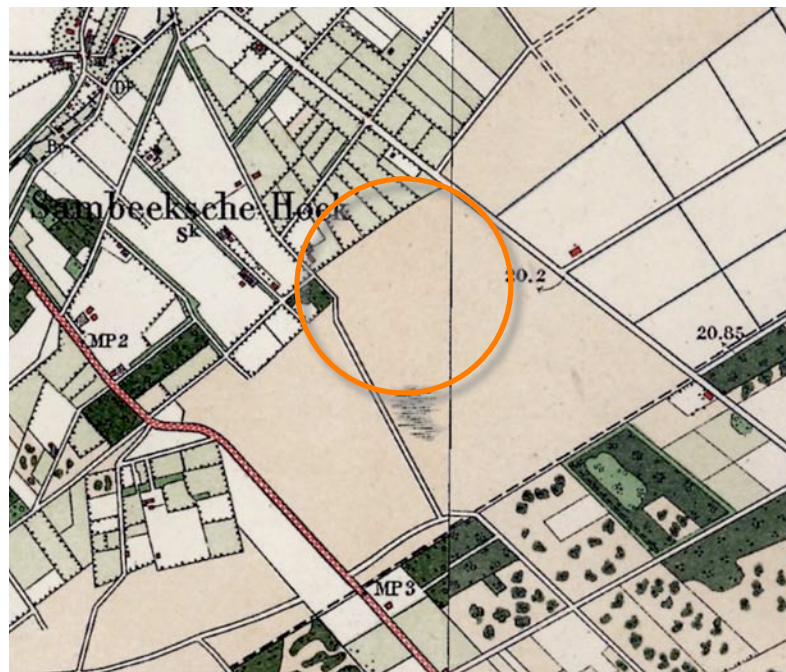
In 1919 maakte het plangebied nog deel uit van een groter areaal heide ten zuidoosten van Oploo. In noordwestelijke richting bevonden zich oudere ontginningen in de Sambeeksche Hoek. Ten zuidoosten van de heide bevond zich een gebied met bosjes en beboste heide.

karakteristiek

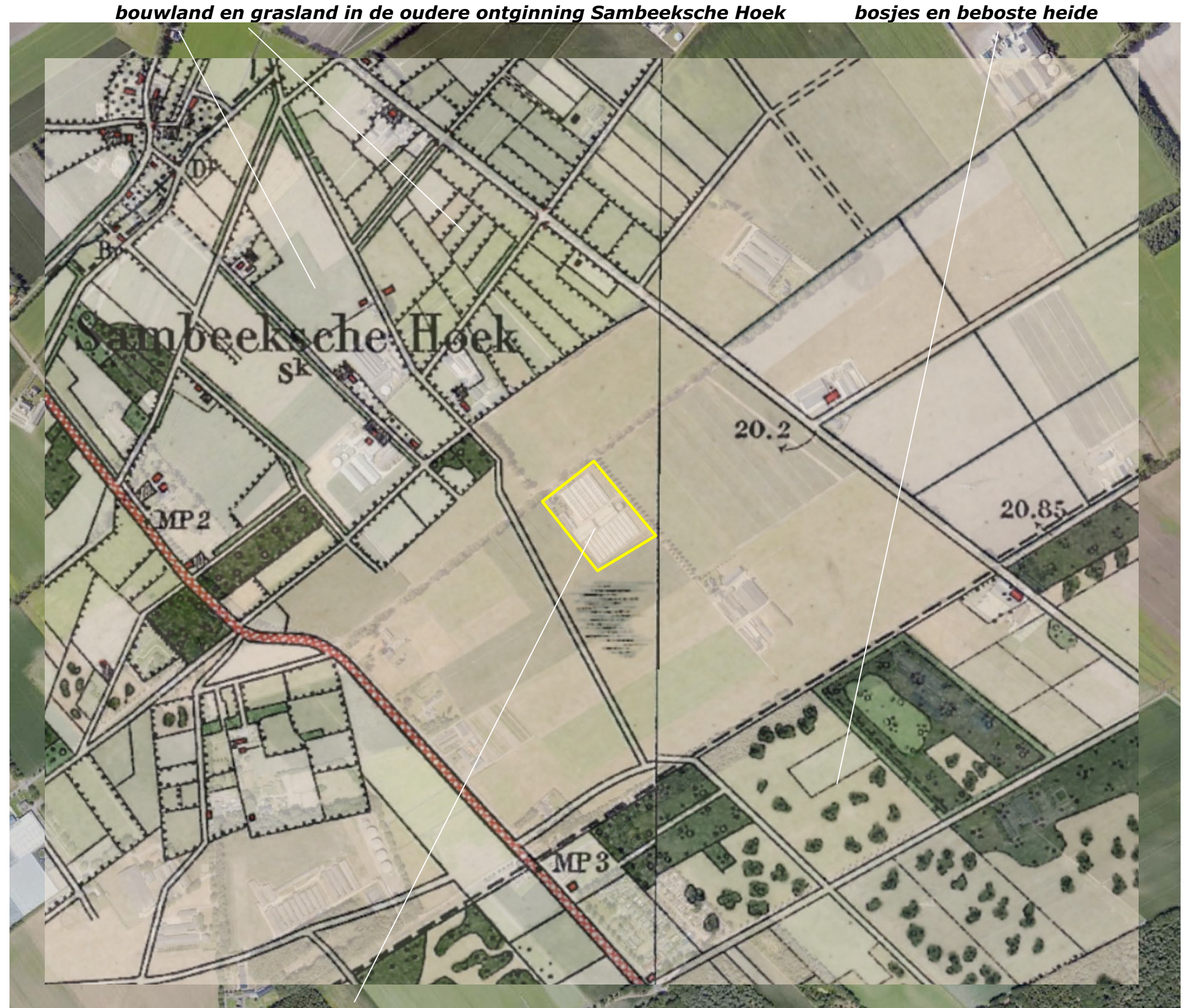
De landschappelijke context is te kenschetsen een jonge heide-ontginning. Kenmerkend voor bebouwde erven in deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, hoogstamfruit en solitaire bomen nabij de gebouwen,
- b) groensingels, daar uit overgebleven bomenrijen of restbosjes aan de veldkanten.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1919 hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1919

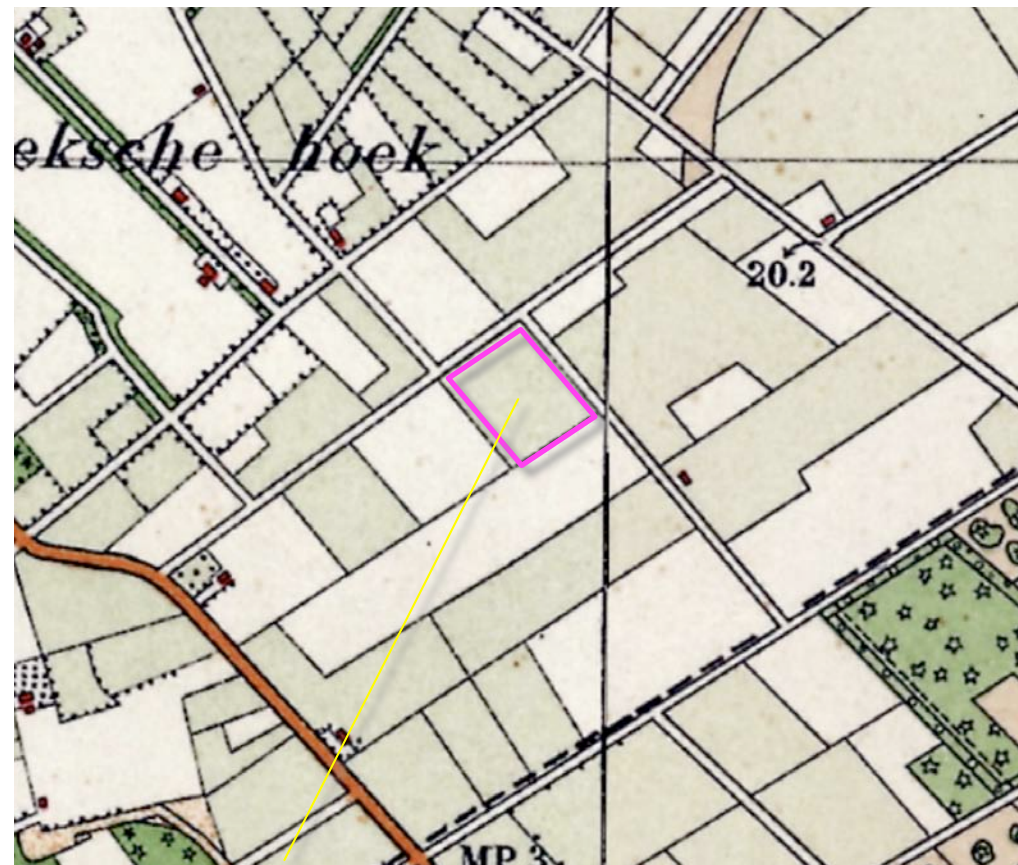


Topkaart 1919: plangebied gekarteerd als heide

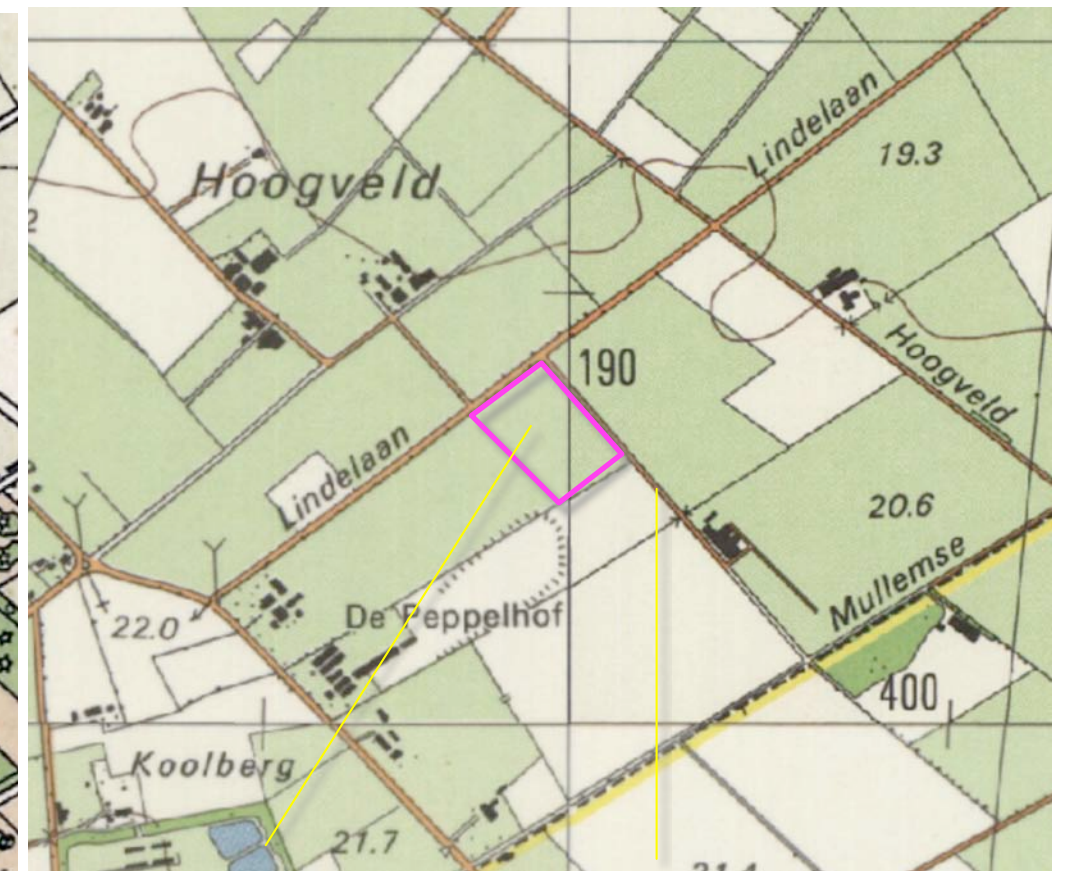
HISTORISCHE SCHETS

In de dertiger jaren werd de heide ontgonnen; in 1928 was het plangebied in gebruik als grasland. Het was gesitueerd op een hoek van veldwegen. Het plangebied werd in de navolgende jaren overwegend als grasland benut. In de context werd een ruilverkaveling doorgevoerd. Langs de Lindelaan en de ten noordoosten gelegen veldweg werden bomenrijen aangeplant. Zie de karteringen uit 1928 en 1987 rechtsboven.

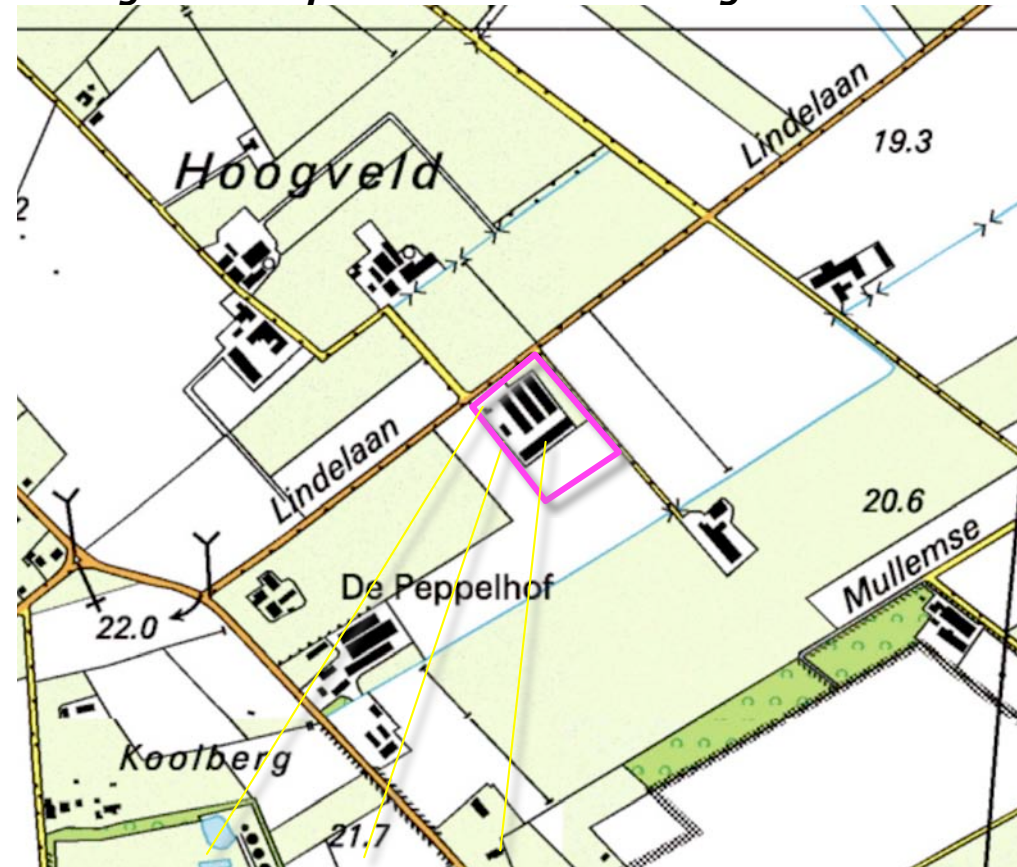
In de loop van de negentiger jaren werden een woning, een loods en stallen in het plangebied gerealiseerd. In de 21ste eeuw worden stallen aan de zuidoostkant van het plangebied gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1998 en 2011 rechtsonder.



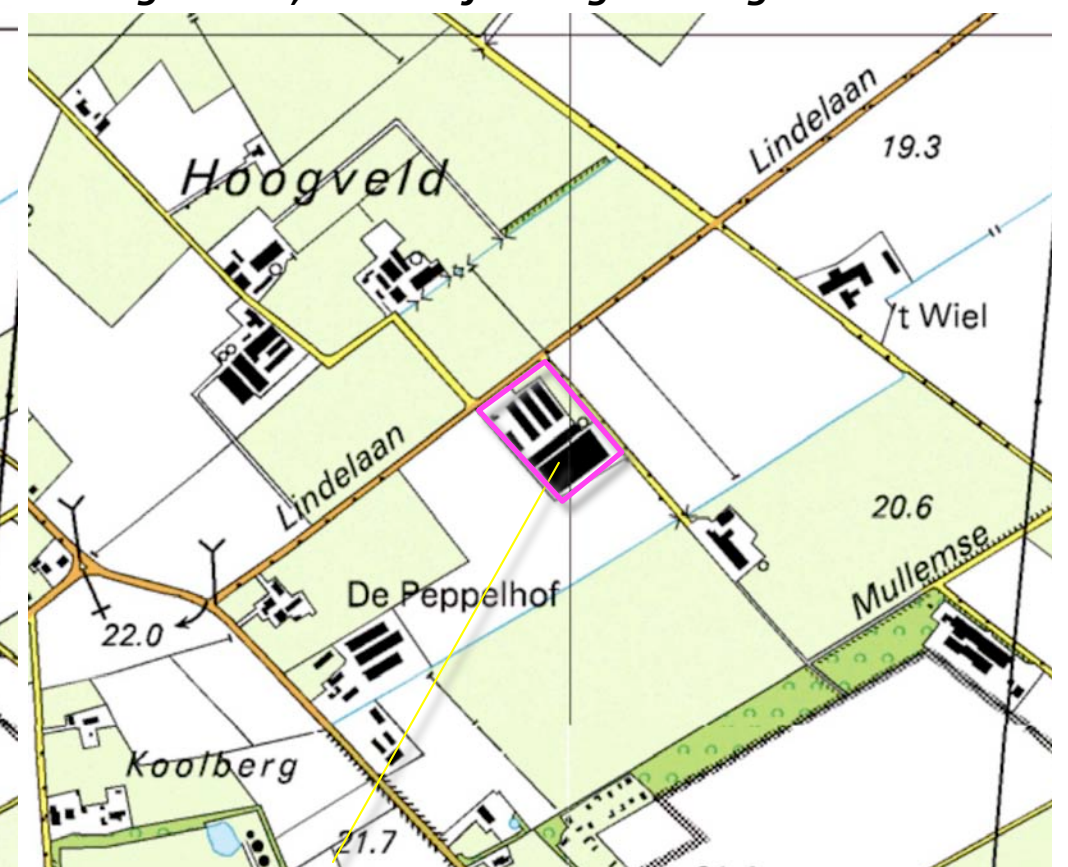
1928 grasland op een hoek van veldwegen



1987 grasland, bomenrijen langs de wegen



1998 woning, loods en stallen



2007 uitbreiding stallen

Conclusie

Het plangebied is gesitueerd in jonge heideontginning die vorm kreeg in de dertiger jaren. Tot in de tachtiger jaren was het plangebied als grasland in gebruik. In 1998 worden een woning, loods en stallen in de topkaarten aangetroffen. De stallen worden in de 21ste eeuw in zuidoostelijke richting uitgebreid.

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- a) de bebouwing en beplanting op omliggende bebouwde erven,
- b) de groensingel ten noorden van de lindelaan,
- c) de bomenrijen langs de wegen Hoogveld, Lindelaan en Striep,
- d) opgaande beplanting en bos ten zuidoosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



c) bomenrijen langs de wegen

d) opgaande beplanting en bos

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen de beleving vanaf;

- a) de Lindelaan in de benadering en tijdens de passage,
- b) de weg Hoogveld in de benadering uit het noorden,
- c) vanaf de Loonseweg en Striep in doorkijken over grotere afstand.

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

a) vanaf de Lindelaan

b) vanaf Hoogveld



c) over grote afstand vanaf de de Loonseweg en Striep

3D BEELDEN - LINDELAAN

- 1) Komend uit het westen is na de passage de van het buurerf een zicht op de westkant mogelijk; bomenrijen bepalen het beeld, vormen een kader en decor.
- 2+3) Ter hoogte van het plangebied toont zich de noordkant, ter hoogte van de aantakking van de zijweg de oostkant, uit de nabijheid. De woning toont zich in relatie tot een uit hagen bestaand kader, de stallen in relatie tot de bomenrijen langs de weg.
- 4+5) Vanaf de zijweg van de Lindelaan is een zicht op de zuidkant en de oostkant mogelijk. De stallen tonen zich in de benadering en uit de nabijheid in relatie tot de bomenrij langs de Lindelaan. Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.
- 6) Vanaf de Lindelaan, komend uit het oosten is een zicht op de oostkant mogelijk; de stallen worden afgeschermd door de bomenrijen langs de Lindelaan. Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) Uit het westen, na de passage van het buurerf; zicht op de zuidwestkant, bomenrijen bepalen het beeld.



2+3) De woning in een kader van hagen, stallen in relatie tot de bomenrijen.



4+5) Zicht op de zuidwestkant en noordoostkant; de stallen tonen zich in relatie tot de bomenrijen



6) Vanaf Striep over grote afstand; bomenrijen schermen de stallen af, verankeren ze in de horizon.

3D BEELDEN - HOOGVELD, STRIEP EN LOONSE WEG

1+2) Komend over Hoogveld uit het noorden over Striep uit het zuiden is een zicht op de noordwestkant of de noordoostkant van het plangebied mogelijk. De bomenrijen in de berm van de Lindelaan schermen de bebouwing in het plangebied af.

3+4) Vanaf de Loonse weg zijn doorkijken op de zuidwestkant van het plangebied over grote afstand mogelijk; de bomenrijen langs de Lindelaan vormen een drager en decor voor de bebouwing in het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt in de benadering en uit de nabijheid waargenomen vanaf de Lindelaan en Hoogveld. Het wordt over grote afstand waargenomen vanaf de Loonseweg en Striep. De woning toont zich uit de nabijheid in een kader van hagen, de stallen in relatie tot de bomenrijen. In de beleving over grote afstand zijn de bomenrijen deels van betekenis als drager en decor, deels als afscherming.



1+2) vanaf Hoogveld komend uit het noorden en vanaf Striep komend uit het zuiden is een zicht op de...



.. noordwestkant of de noordoostkant mogelijk; bomenrijen langs de lindelaan schermen de bebouwing af.



3+4) Vanaf de Loonse weg zijn doorkijken over grote afstand op de westkant mogelijk; de bomenrijen langs...



...de Lindelaan vormen een drager en decor voor de bebouwing in het plangebied.

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat delen van de percelen 520, 692 en 693 gelegen in de sectie M van de kadastrale gemeente Oploo. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied omvat het navolgende;

- a) de bedrijfswoning, een loods en een paardenstal aan de noordwestkant,
- b) stallen voor het houden van nertsen,
- c) een mestsiro aan de noordoostkant van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto.



ZONERING & ONTSLUITING

Het gebied rond de woning is ingericht en in gebruik als tuin. De zone tussen de stallen en de Lindelaan is in gebruik als weiland. Het plangebied wordt ontsloten via inritten aan de noordwestkant en noordoostkant en de nabij en tussen de stallen gelegen verhardingen. Aan de zuidwestkant en zuidoostkant bevinden zich kavelsloten en stroken met ruig gras. De overige delen van het plangebied betreffen stroken met frequenter gemaaid of begraasd grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting in het plangebied bestaat uit navolgende elementen;

- a) geschoren hagen bestaande uit buxus, taxus en liguster,
- b) bomen en bomenrijen in de tuin bestaande uit siersortiment,
- c) twee kersen nabij de schuilstal,
- d) spontane opslag (krent en vlier) in de ruigte strook aan de zuidwestkant.

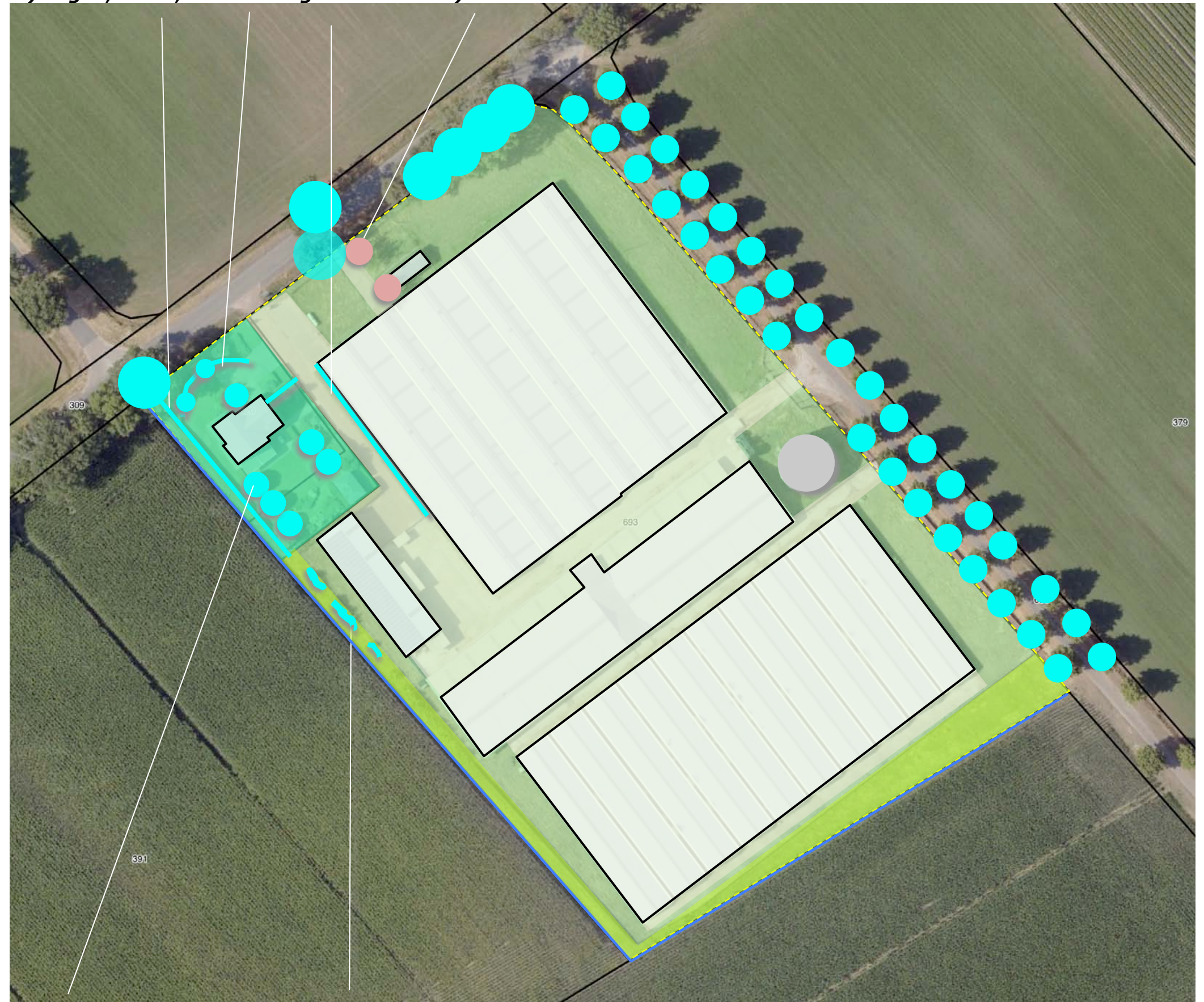
Aan de noordwestkant bevinden zich forse eiken in de berm van de Lindelaan, aan de noordoostkant worde de Lindelaan begeleid door lindes.

conditie en waardering

De beplanting in het plangebied sluit qua soort redelijk, qua typologie en beeld goed aan bij de kenmerken van de context en verkeert in goede conditie.

a) hagen; taxus, buxus en liguster

c) kersen

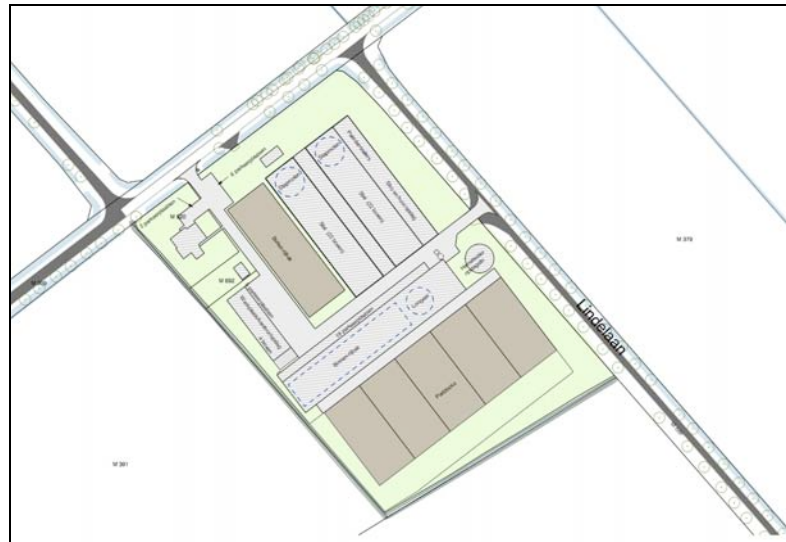


b) haagbeuk, eik en kers

d) spontane opslag

ONTWIKKELING

De nertsenhoudery zal worden beëindigd. De stallen zullen deels worden gesloopt, deels worden behouden en omgevormd ten behoeve van paardenhouderij. De mestlo zal worden benut voor de opslag van hemelwater. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en door Geling Advies opgestelde situatietekening hieronder.



uitsnede situatietekening Geling Advies

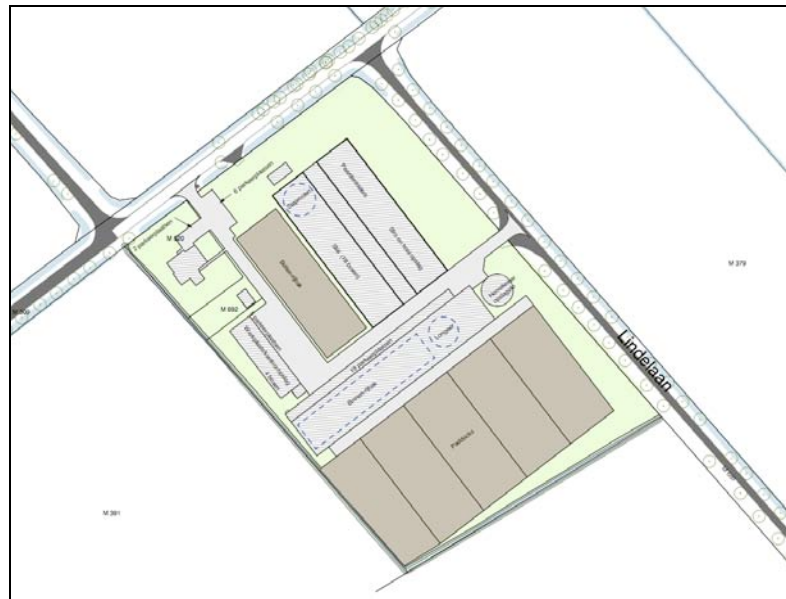
omvormen tot paardenstal, stalling van trailers / opslag hooi en stro, binnenrijbak, hemelwateropslag



te slopen stallen

ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt conform de huidige situatie ontsloten. Ten zuidwesten van de ten behoeve van de paardenhouderij om te vormen stallen zal een buitenrijbak worden gerealiseerd, aan de zuidoostkant van het plangebied zal het vrijkomende gebied worden benut voor het inrichten van paddocks. Aan de noordwestkant van de tot binnen-rijbak om te vormen stal zal een strook met parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal voor hergebruik worden opgeslagen in de voormalige mestsilos. Een eventueel overschot kan worden opgevangen in de kavelsloten aan de zuidwestkant of zuidoostkant. Zie de uitsnede van de door Geling Advies opgestelde situatietekening hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede situatietekening Geling Advies



buitenrijbak en paddocks

CONCLUSIES > CONCEPT INPASSING

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen een jonge heide-ontginning. Kenmerkend voor bebouwde erven in deze context is het voorkomen van;

a) geschoren hagen, hoogstamfruit en solitaire bomen nabij de gebouwen,

b) groensingels, daar uit overgebleven bomenrijen of restbosjes aan de veldkanten.

Het plangebied is gesitueerd in jonge heideontginning die vorm kreeg in de dertiger jaren. Tot in de tachtiger jaren was het plangebied als grasland in gebruik. In 1998 worden een woning, loods en stallen in de topkaarten aangetroffen. De stallen worden in de 21ste eeuw in zuidoostelijke richting uitgebreid.

Het plangebied wordt in de benadering en uit de nabijheid waargenomen vanaf de Lindelaan en Hoogveld. Het wordt over grote afstand waargenomen vanaf de Loonseweg en Striep. De woning toont zich uit de nabijheid in een kader van hagen, de stallen in relatie tot de bomenrijen. In de beleving over grote afstand zijn de bomenrijen deels van betekenis als drager en decor, deels als afscherming.

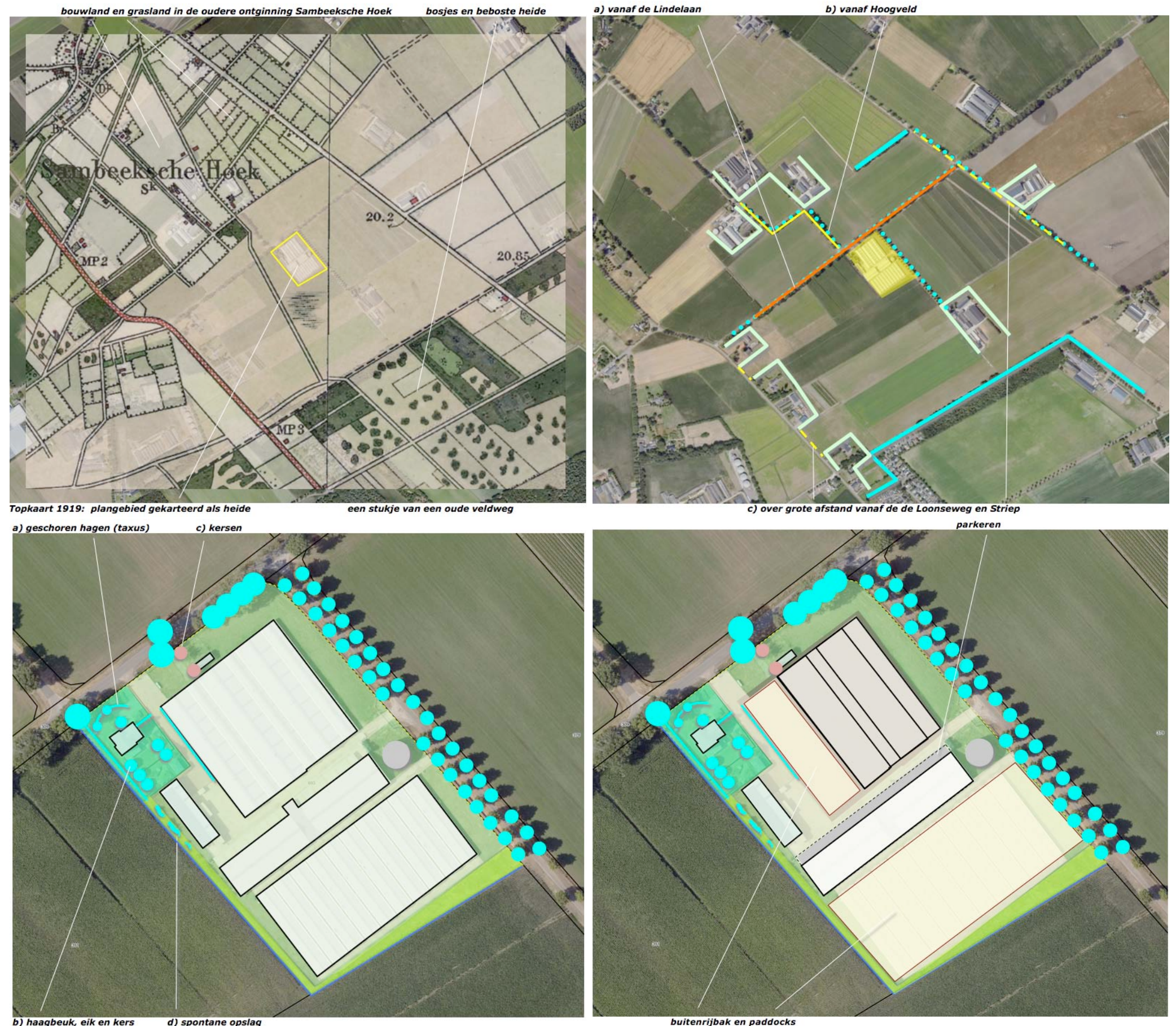
De beplanting in het plangebied sluit qua soort redelijk, qua typologie en beeld goed aan bij de kenmerken van de context en verkeert in goede conditie.

De nertsenhouderij zal worden beeindigd. De stallen zullen deels worden gesloopt, deels worden behouden en omgevormd ten behoeve van paardenhouderij. De mestloze zal worden benut voor de opslag van hemelwater.

Het plangebied wordt conform de huidige situatie ontsloten.

Ten zuidwesten van de ten behoeve van de paardenhouderij om te vormen stallen zal een buitenrijbak worden gerealiseerd, aan de zuidoostkant van het plangebied zal het vrijkomende gebied worden benut voor het inrichten van paddocks.

Aan de noordwestkant van de tot binnen-rijbak om te vormen stal zal een strook met parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal voor hergebruik worden opgeslagen in de voormalige mestloze. Een eventueel overschot kan worden opgevangen in de kavelsloten aan de zuidwestkant of zuidoostkant.



BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 een haag bestaande uit haagbeuk aan de noordwestkant en de noordoostkant van de stallen,
- S1 een groensingel bestaande uit struik- en boomvormers aan de zuidwestkant en zuidoostkant,
- S2 een struweelhaag rond de watersilo.

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De haag is te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter. De haag wordt 1x per jaar geschoren en is na het scheren minstens 110 cm hoog en 80 cm breed.

S1 De struweelhaag rond de watersilo is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm. Per strekkende meter zijn 2 stuks aan te planten. De struweelhaag mag 1x per 2-3 jaar worden geschoren. Na de snoei is het struweel minstens 200 cm breed en 200 cm hoog.

S2 De groensingel aan de zuidwestkant en zuidoostkant is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een kruiselings plantverband van 150x150 cm. De struiken mogen 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet (binnen-buitenkant beheer). De boomvormers worden in fases van 10-12 jaar gedund. De afstand tussen de boomvormers neemt daarbij toe van 300 naar 450 naar 600 cm.



S2 groensingel met een hoog aandeel bloem en besvormende struikgewas

PLANTLIJST

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

Code		S1	S2	H1
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	80/100
Plantverband		2 st p/m	150x150	4 p/m
Omvang van het element		45 m	1525 m2	180 m1
Acer campestre	veldesdoorn		50	
Acer pseudoplatanus	esdoorn			
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els	20	25	
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	20	75	
Betula pendula	ruwe berk			
Betula pubescens	zachte berk		25	
Carpinus betulus	haagbeuk			720
Castanea sativa	tamme kastanje			
Cornus mas	kornoelje, gele			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		50	
Corylus avellana	hazelaar	20	50	
Crateagus monogyna	meidoorn			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			
Fagus sylvatica	gewone beuk			
Fraxinus excelsior	es		25	
Juglans regia	okkernoot			
Ligustrum vulgare	liguster	20	50	
Ilex aquifolium	hulst			
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ratepopulier			
Populus trichocarpa	balsempopulier			
Prunus avium	zoete kers			
Prunus padus	vogelkers		25	
Prunus spinosa	sleedoorn			
Quercus petraea	wintereik			
Quercus robur	zomereik		25	
Rhamnus catharticus	wegedoorn			
Rhamnus frangula	vuilboom	10	75	
Robinia pseudoacacia	acacia			
Rosa canina	hondsroos			
Rosa rubiginosa	egellantier roos			
Sambucus nigra	gewone vlier			
Salix alba	schietwilg			
Salix aurita	geoorde wilg			
Salix caprea	boswilg		50	
Salix cinerea	grauwe wilg		50	
Salix fragilis	kraakwilg			
Sorbus aucuparia	lijsterbes		25	
Tilia cordata	winterlinde			
Tilia platyphyllos	zomerlinde			
Viburnum opulus	gelderse roos		75	
Totaal		90	675	720

KWANTIFICERING

Het plangebied zal worden herbestemd. Het nieuwe bestemmingsvlak is ongeveer 15293 m2 groot. De omvang van de beplanting is geraamd op 1935 m2. Zie het overzicht hieronder. Het plan voldoet daarmee aan de 10% norm.

	element	maat	m2
aw1	ligusterhaag	45x1	45
aw2	hoogstamkersen	2x25	50
S1	struweelhaag	45x3	135
S2	groensingel	625+900	1525
H1	geschoren haag	180x1	180
			1935

