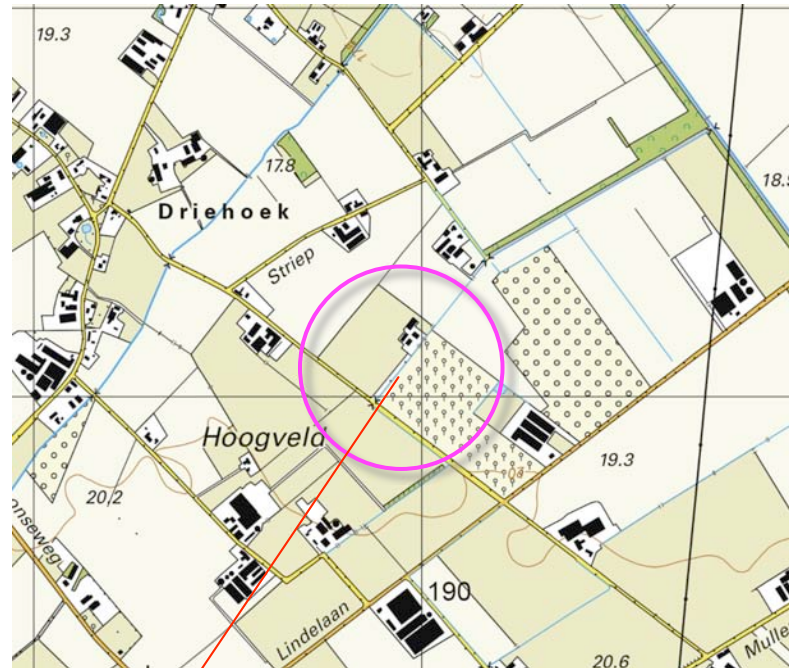
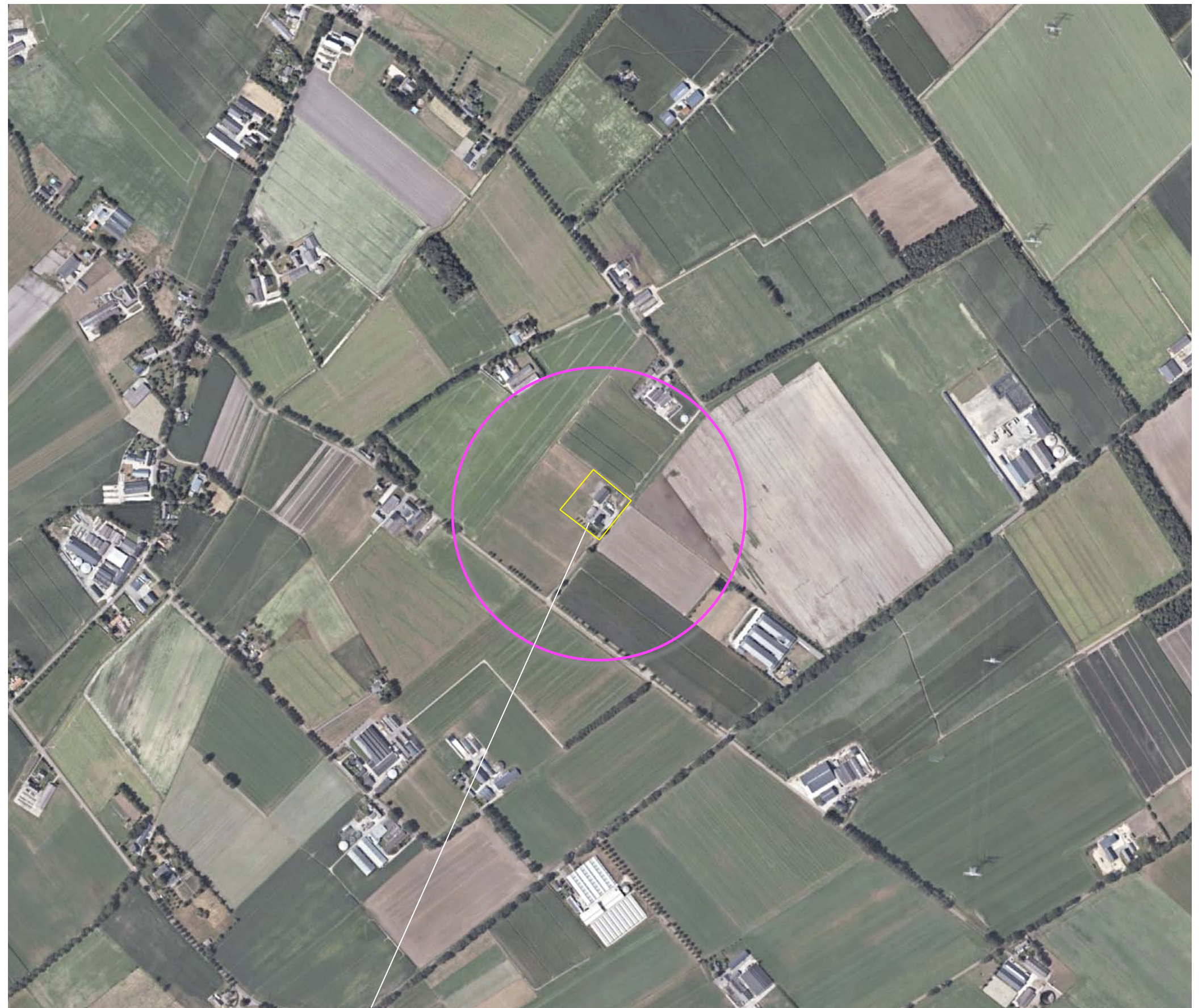


LIGGING

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



plangebied



plangebied

HISTORIE - 1895

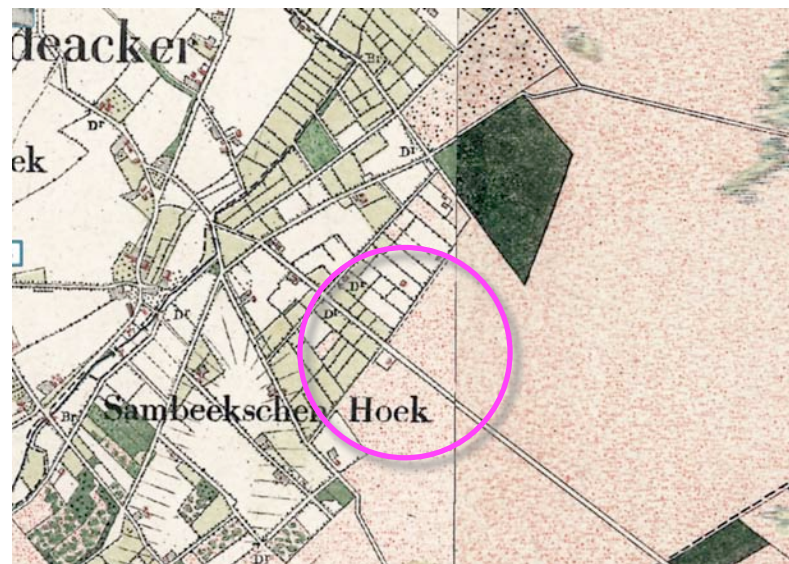
In 1895 werden ter hoogte van het plangebied al een bebouwing en smallere, door bomenrijen omzoomde percelen akkerland gekarteerd. Het plangebied werd ontsloten via een veldweg aan de zuidoostkant van het plangebied. Ten zuidoosten van deze veldweg bevonden zich in 1895 nog uitgestrekte heidevelden. In noordoostelijke richting werden enkele percelen bouwland met een bebouwing en een perceel met bos aangetroffen.

Karakteristieken

De landschappelijke context is te kenschetsen als kleinschalig bouwland aan de rand van een oudere ontginning. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

- a) hagen, bomenrijen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de bebouwing,
- b) houtwallen of bomenrijen aan de veldkanten.

Zie de uitsnedes van de topkaart uit 1895 en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1895

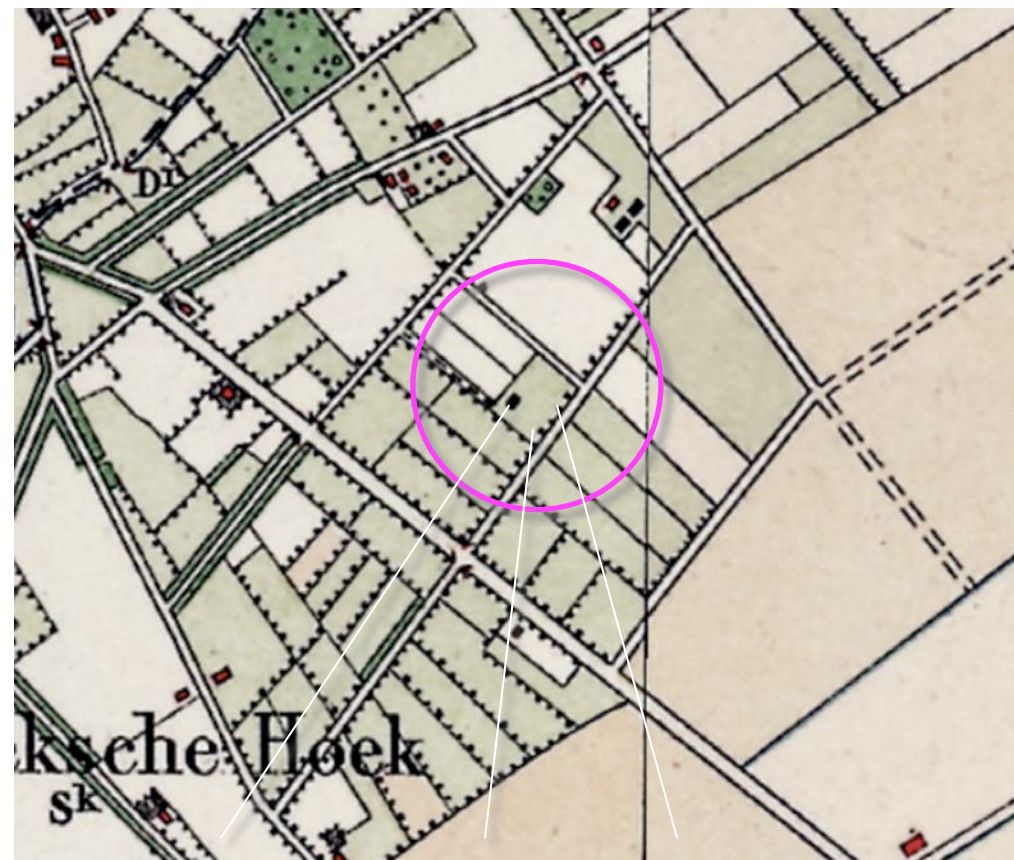
bouwland met een bebouwing, bos en heide



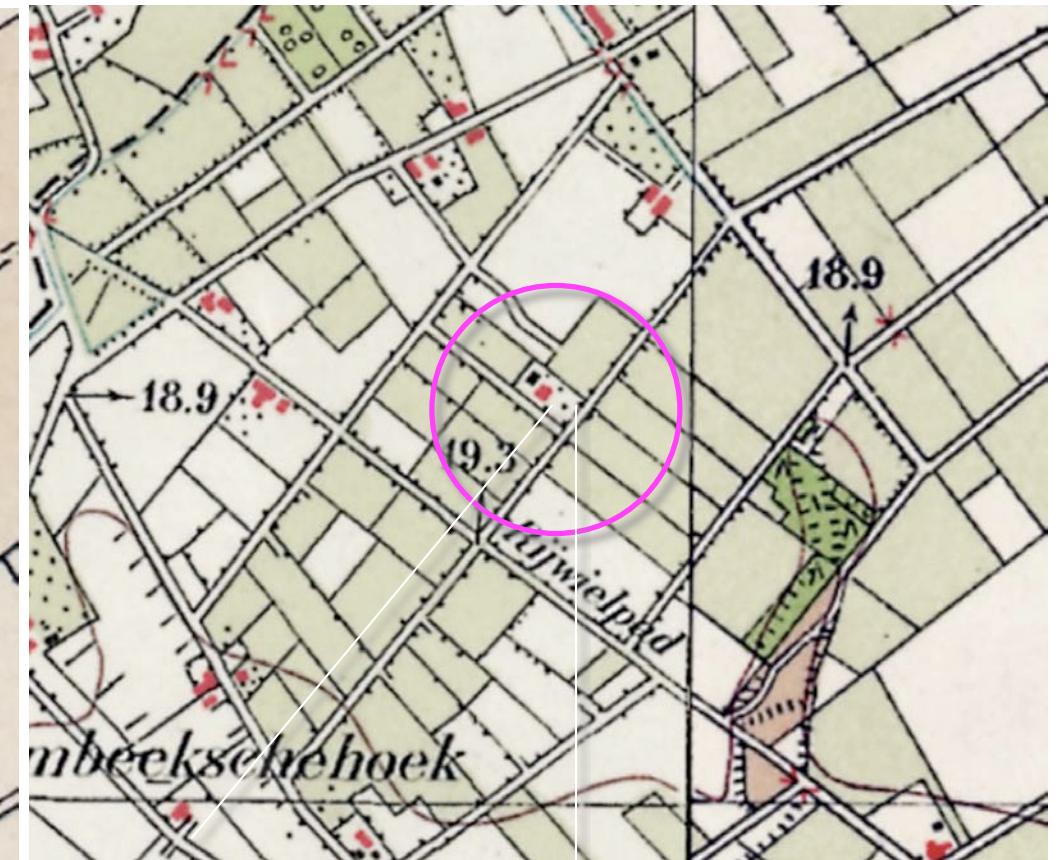
situatie 1895; een bebouwing, door bomen begeleide percelen bouwland

HISTORISCHE ONTWIKKELING 1

In de eerste decennia van de twintigste eeuw werd de heide ten zuidoosten en noordoosten van het plangebied ontgonnen. Het in 1895 gekarteerde bos, ten noordoosten van het plangebied werd gerooid. In 1919 was het plangebied in gebruik als weiland. Aan de noordwestkant van de weide bevond zich een bebouwing. Aan de zuidwestkant en zuidoostkant bomenrijen. In noordwestelijke richting werd een veldweg met bomenrijen aangetroffen. In 1936 werd een nieuwe bebouwing ten oosten van de in 1919 gekarteerde bebouwing aangetroffen. Rond de bebouwingen werden enkele bomen gekarteerd. Zie de uitsneden uit 1919 en 1936 rechtsboven. In de late dertiger jaren werd een nieuwe bebouwing aan de zuidoostkant van het plangebied gerealiseerd; dit betreft de huidige langgevelhoeve. In 1957 werden enkele kleinere gebouwen ten noordwesten hiervan gekarteerd. Het gebied ten noordwesten, noordoosten en zuidoosten van het bebouwde erf was in gebruik als grasland. Ten zuidwesten van het plangebied bevonden zich percelen met bouwland. In 1967 werden twee kleinere stallen parallel aan de langgevel aangetroffen. Aan de zuidwestkant bevond zich een bomenrij. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1957 en 1967 rechtsonder.



1919 bebouwing, grasland, bomenrijen



1936 tweede bebouwing, bomen rond de bebouwing



1957 drie kleinere stallen en een langgevel



1967 twee stallen en een langgevel, bomenrij

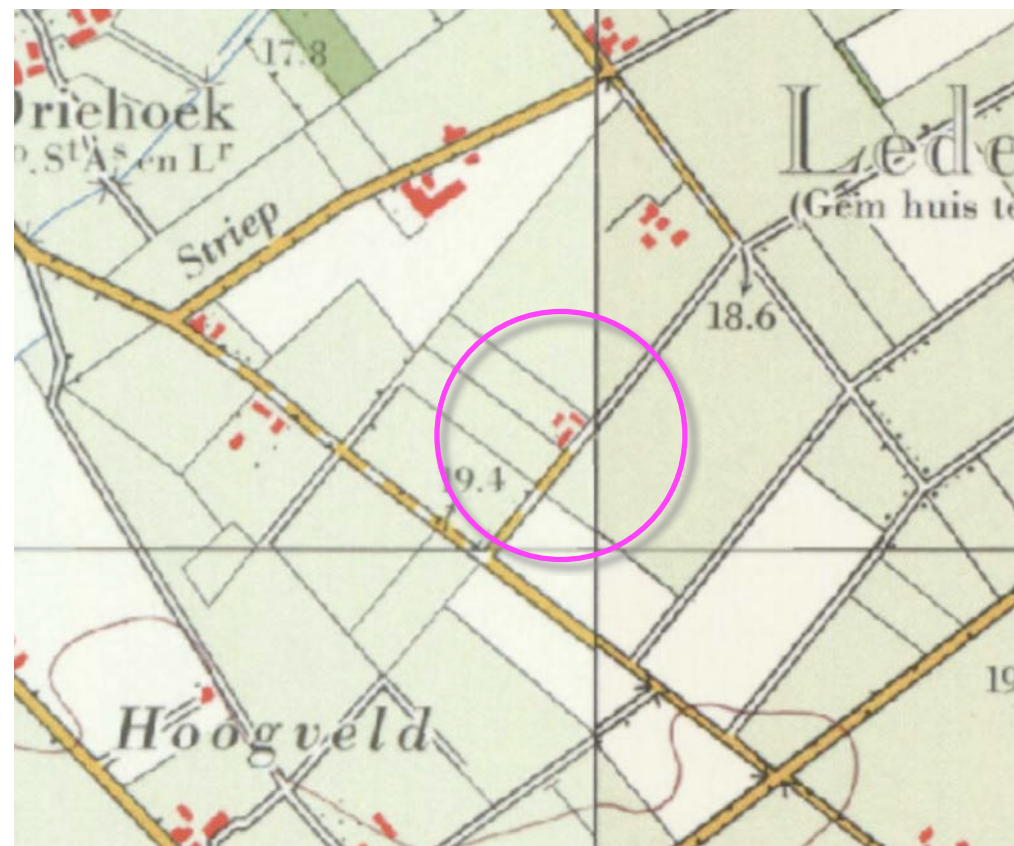
HISTORISCHE ONTWIKKELING 2

Aan het einde van de jaren zestig werd een ruilverkaveling doorgevoerd. Een deel van de veldwegen werd geruimd, resterende wegen werden verhard. In de context van het plangebied werden percelen samengevoegd en overwegend als grasland in gebruik genomen. In 1978 werden in het plangebied drie gebouwen aangetroffen. In 1987 werd een vierde bebouwing ten noordwesten van dit ensemble aangetroffen. Ten noordoosten van het plangebied waren percelen in gebruik genomen als akkerland. Zie de uitsneden uit 1978 en 1987 rechtsboven.

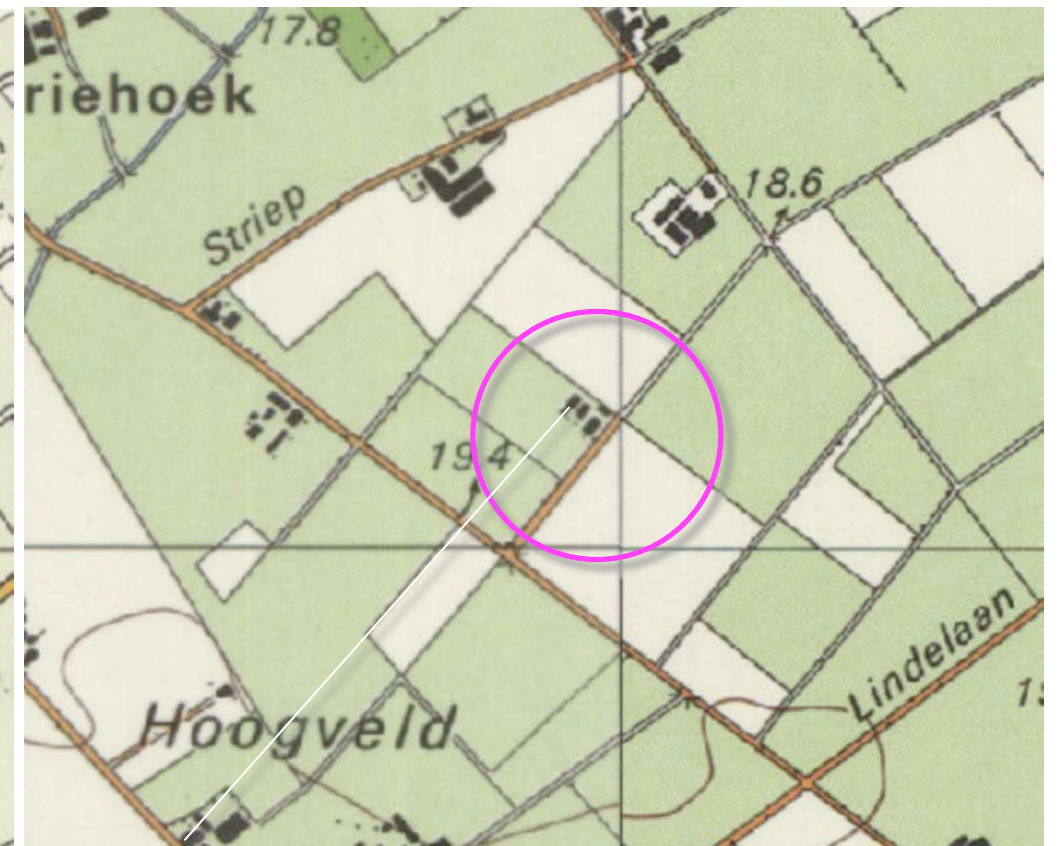
In de negentiger jaren werden de gebouwen aan de noordwestkant en noordoostkant uitgebreid. Na de eeuwwisseling werd de stal aan de noordwestkant gesloopt en werd een nieuwe loods/stal aan de noordoostkant gerealiseerd. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1998 en 2011 rechtsonder.

Conclusie

De oudste bebouwing in het plangebied dateert uit de 19e eeuw. In de periode rond de tweede wereldoorlog werden kleinere stalletjes en de huidige langgevelboerderij aan de zuidoostkant gerealiseerd. Aan het einde van de zestiger jaren werd een ruilverkaveling doorgevoerd. Daarna werd de bebouwing geleidelijk uitgebreid en vervangen. De laatste uitbreiding dateert uit de 21ste eeuw en betreft een loods/stal aan de noordoostkant.



1978 ruilverkaveling, grasland, drie gebouwen



1987 vierde gebouw



1998 gebouwen verlengd / uitgebreid



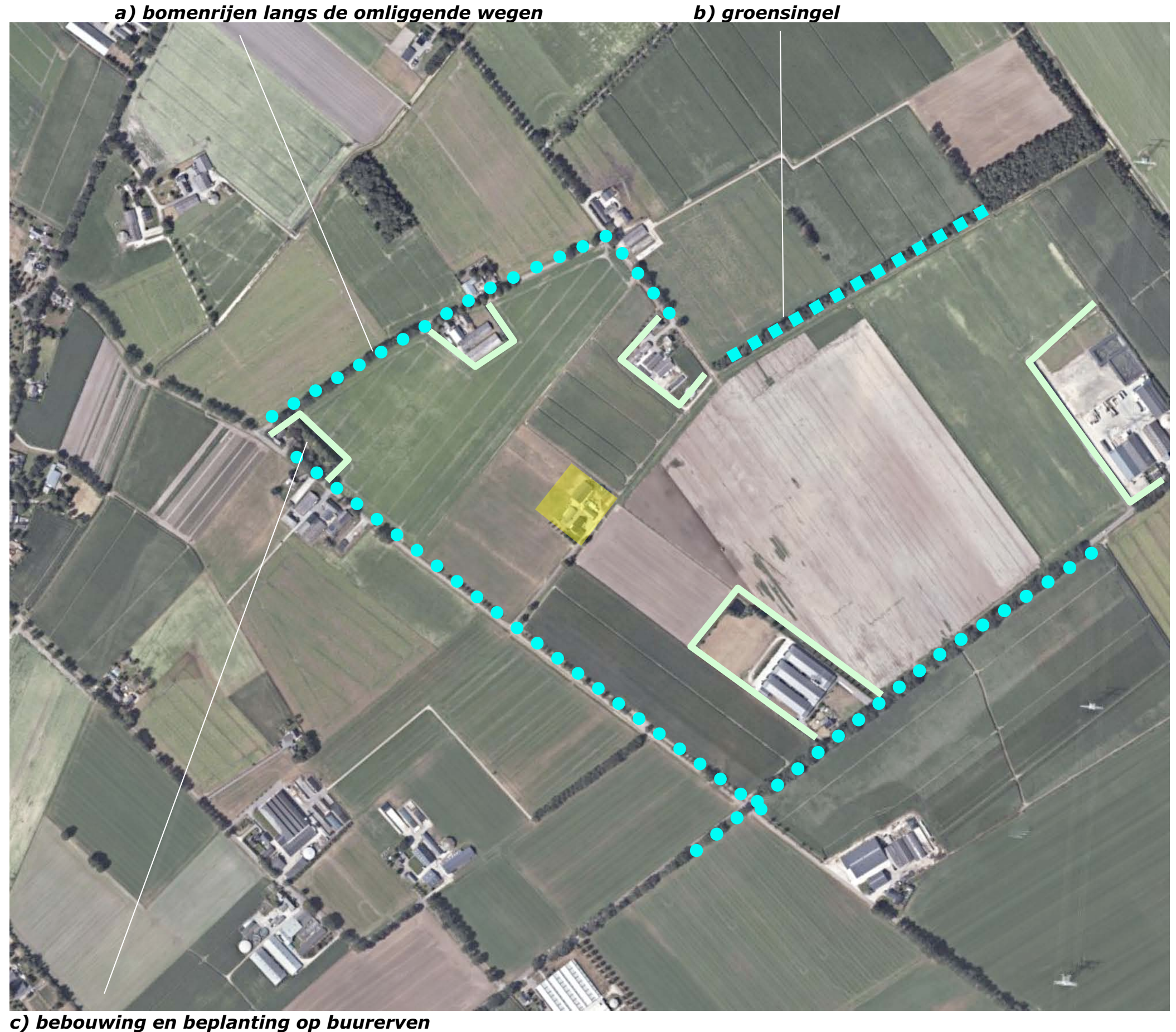
2011 nieuwe loods/stal aan de noordoostkant

HUIDIG RUIMTELIJK KADER

In ruimtelijk opzicht wordt het plangebied gekenmerkt door een 'afwijkende ligging'; het plangebied is 'los van de ontsluitingsweg' in een open ruimte gepositioneerd. De contouren van de open ruimte worden gedefinieerd door;

- a) de bomenrijen langs de omliggende wegen,
- b) de groensingel ten noordoosten van het plangebied,
- c) de bebouwing en beplanting op de omliggende erven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen:

a) De beleving in de benadering vanaf de ten zuidwesten gelegen delen van de openbare weg Striep; de afstand tot het plangebied wisselt daarbij en verloopt van vrij groot tot tamelijk nabij.

b) De beleving vanaf de ten noordwesten gelegen weg Striep en de ten zuidoosten gelegen Lindelaan; de afstand tot het plangebied is daarbij overwegend constant of wisselt van groot tot zeer groot. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.

b) beleving over grotere afstand vanaf Striep en Lindelaan



a) beleving in de benadering over een wisselende afstand

3D - STRIEP - ZUIDWESTELIJK DEEL

1) Komend uit het noordwesten over de weg Striep (ten zuidwesten van het plangebied) wordt het plangebied aanvankelijk afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het buurerf. Na de passage hiervan toont zich de noordwestkant en de zuidwestkant van het plangebied; de overgang naar het omliggende gras- en akkerland verloopt relatief kaal.

2) Ter hoogte van het plangebied toont zich de zuidwestkant over een kortere afstand; het plangebied toont zich in relatie tot een groen decor, bomen en hagen vormen een passend kader.

3) Komend uit het zuidoosten is een zicht op de zuidoostkant over vrij grote afstand mogelijk; de hoeve toont zich in een groen kader, de stallen tonen zich nogal kaal aan de passanten. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) komend uit het noordwesten; noordwestkant en zuidwestkant tonen zich in een groen kader



2) de zuidwestkant; plangebied in relatie tot een groen decor, hagen en bomen vormen een passend kader



3) komend uit het zuidoosten; bedrijfsgebouwen in een groen kader, de stallen tonen zich kaal

3D - LINDELAAN
STRIEP NOORDWESTELIJK DEEL

- 1) Vanaf de Lindelaan ten noordoosten van het plangebied toont zich de noordoostkant en de zuidoostkant van het plangebied over zeer grote afstand.
- 2) Vanaf de weg Striep ten noorden van het plangebied is een zicht op de noordoostkant en de noordwestkant over grotere afstand mogelijk; de overgang van het erf naar het landschap verloopt kaal.
- 3) Vanaf de weg Striep ten westen van het plangebied is gedurende enige tijd een zicht op het plangebied mogelijk; de overgang naar het open veld verloopt kaal. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

Conclusie

De zuidwestkant van het plangebied wordt waargenomen over een minder grote afstand; hagen en bomen vormen daarbij een groen kader. De overige zijden worden over grotere afstand waargenomen; de overgang naar het landschap verloopt daarbij kaal, de verankering van het plangebied in het landschap laat in dit opzicht te wensen over.



1) vanaf Lindelaan; zicht op de noordoostkant en zuidoostkant over zeer grote afstand...



2) vanaf Striep; zicht op de noordoostkant en de noordwestkant over grote afstand



3) vanaf Striep; zicht op de zuidwestkant over grotere afstand

PLANGEBIED 1:1000

Het plangebied omvat in formele zin het bestemmingsvlak van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf. In ruimtelijke zin betreft het plangebied het geel gemarkeerde gebied. Dit omvat een deel van het kadastrale perceel 264, gelegen in sectie M van de kadastrale gemeente Oploo. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



overzicht bouwvlak ruimtelijke plannen

huidig bouwvlak; oranje



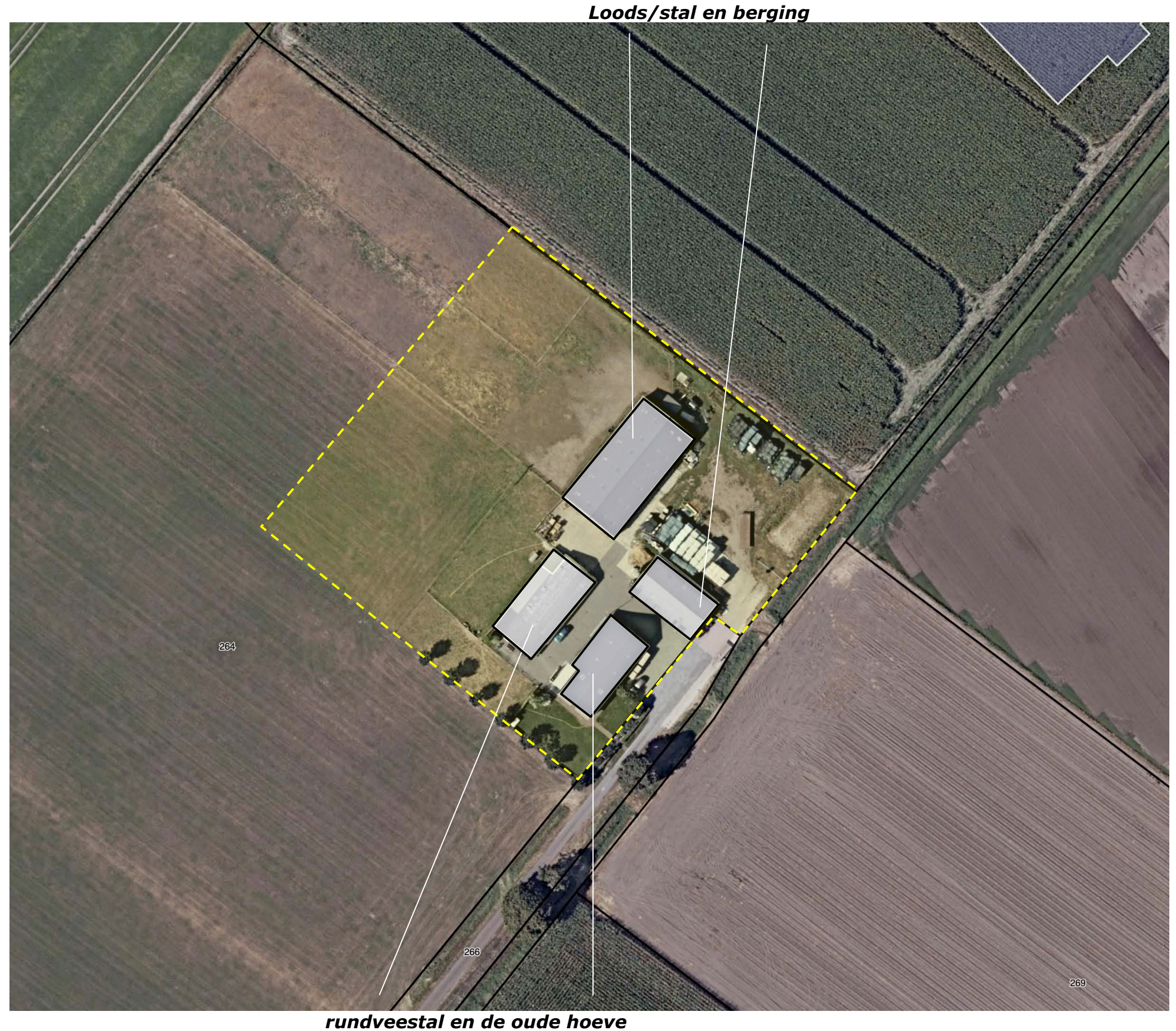
plangebied in ruimtelijke zin; geel

SITUATIE - BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;

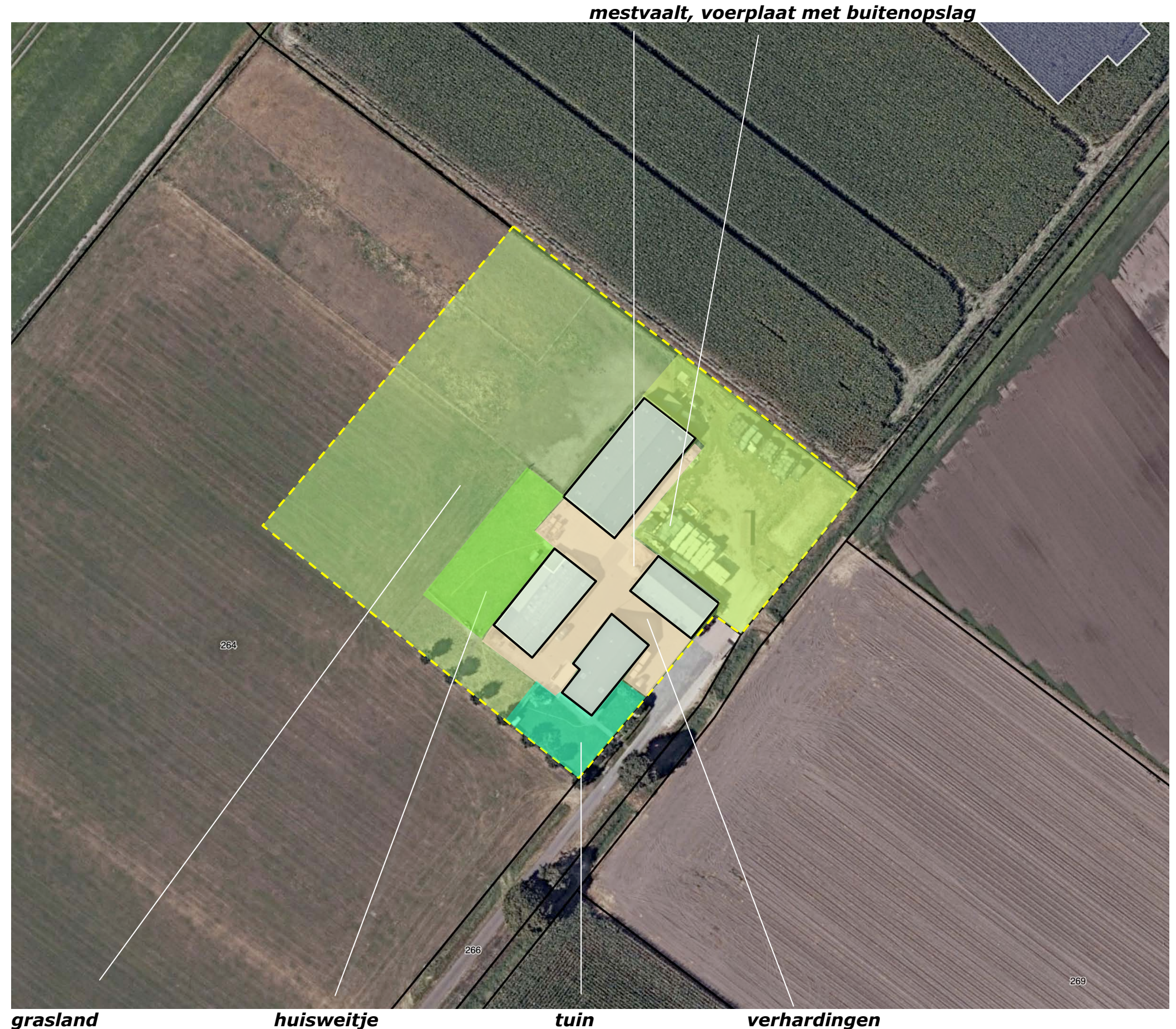
- een loods/stal en een berging aan de noordoostkant,
- een rundveestal en de hoeve aan de zuidwestkant.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ZONERING EN ONTSLUITING

Het erf wordt ontsloten via de ter hoogte van het plangebied eindigende openbare weg. De ruimte tussen de gebouwen is verhard. De ruimte ten zuidwesten en zuidoosten van de hoeve is in gebruik als tuin. Aan de noordwestkant van de bebouwing is een kleine huisweide gesitueerd. In de noordoosthoek bevinden zich een voerplaat en een mestvaalt; dit deel van het plangebied wordt momenteel benut als buitenopslag. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



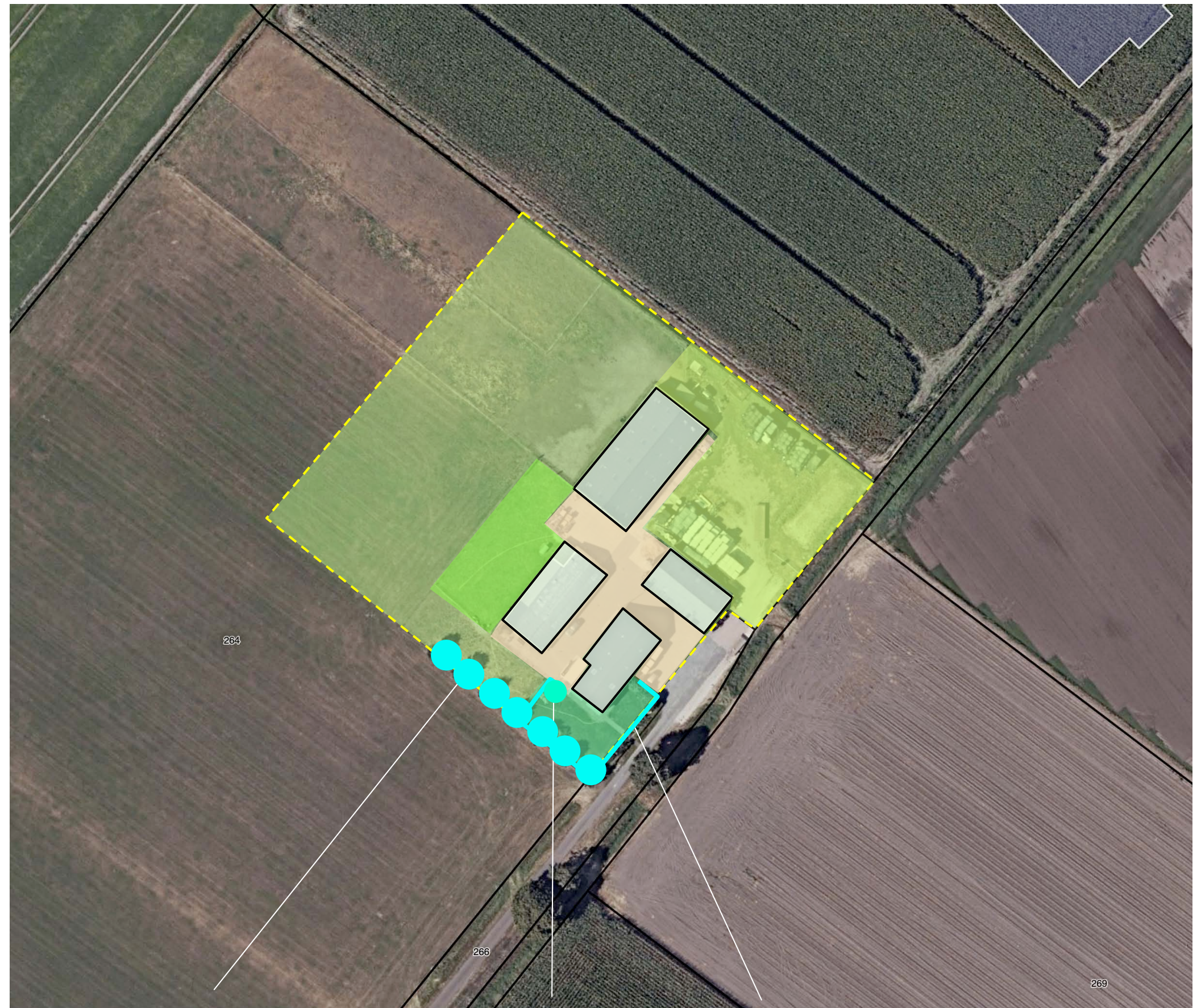
AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting bestaat uit de navolgende elementen;

- a) een bomenrij bestaande uit esdoorn, aan de zuidwestkant van het plangebied,
- b) wat siergroen in de tuin,
- c) beukenhagen rond de tuin.

conditie

De aanwezige beplanting sluit aan bij de landschappelijke context en wordt goed beheerd.



a) bomenrij bestaande uit esdoorn

b) siergroen

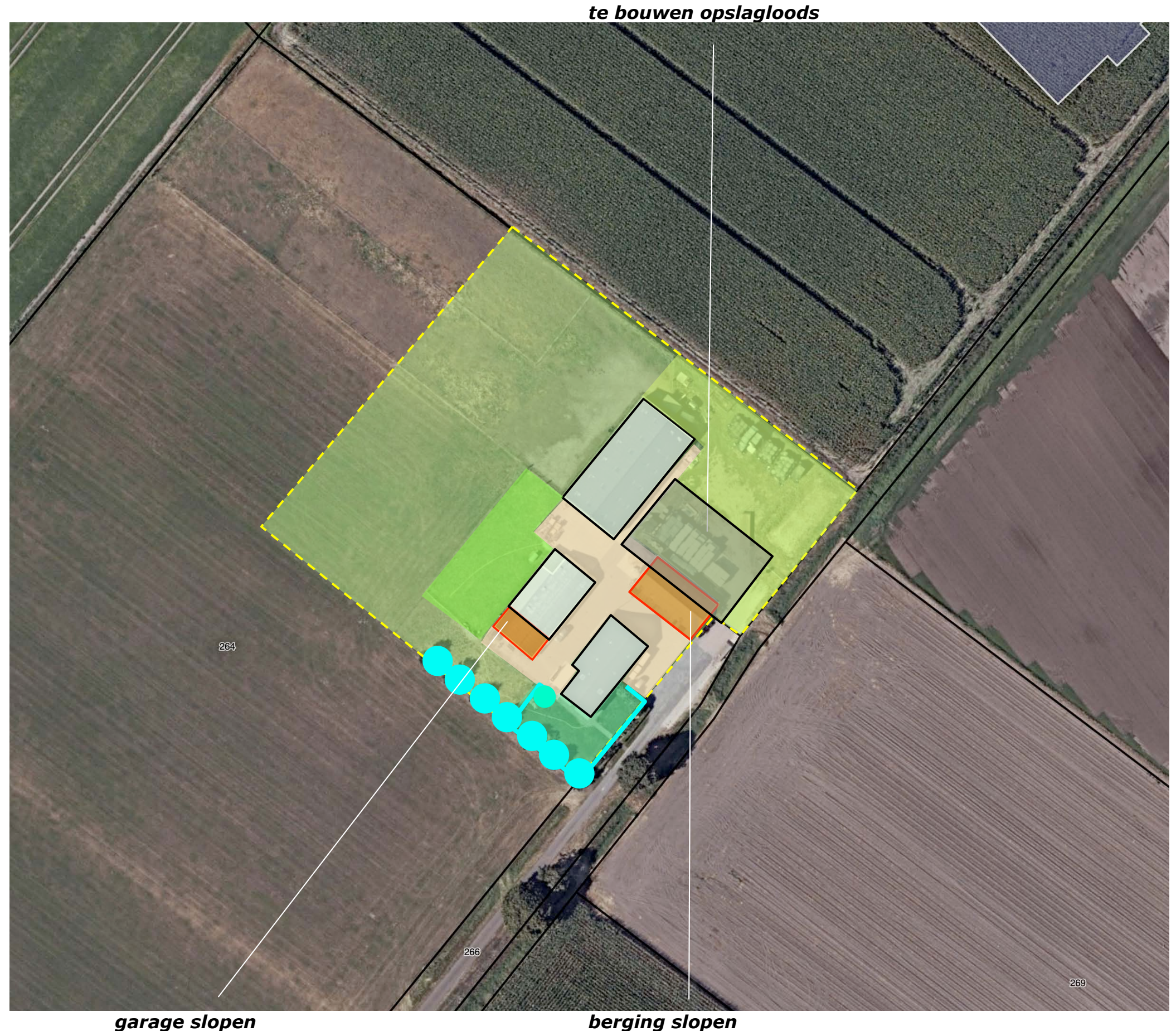
c) beukenhagen

SLOPEN & HERBOUWEN

De garage aan de zuidwestkant van de voormalige rundveestal, de berging, de mestvaalt en voerplaat ten noordoosten van de hoeve zullen worden gesloopt. De rundveestal zal gerenoveerd worden en hoofdzakelijk gebruikt worden voor de opslag van hooi en stro en het stallen van landbouwmachines. De bestaande loods/stal zal behouden blijven ten behoeve van het agrarisch technisch hulpbedrijf. De hoeve blijft in gebruik als woning en in het achtergedeelte zal vee gehuisvest blijven.

tweede loods

ten zuidoosten van de bestaande loods/stal zal een nieuwe loods worden gerealiseerd. Deze zal worden benut als opslag- en verkoopruimte van de detailhandelsactiviteiten. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



garage slopen

berging slopen

ZONERING EN INFILTRATIE

Ten behoeve van het bouwplan hoeven geen bomen of struiken te worden gerooid. De ruimte aan de noordwestkant van de gebouwen zal worden benut als een huisweide. De aanwezige sloot aan de noordoostkant zal worden benut voor de opvang en infiltratie van hemelwater afkomstig van daken en verhardingen. Er hoeft geen aanvullende verharding te worden gerealiseerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



CONCLUSIES - INPASSING

De landschappelijke context is te kenschetsen als kleinschalig bouwland aan de rand van een oudere ontginning. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

- a) hagen, bomenrijen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de bebouwing,
- b) houtwallen of bomenrijen aan de veldkanten.

De oudste bebouwing in het plangebied dateert uit de 19e eeuw. In de periode rond de tweede wereldoorlog werden kleinere stalletjes en de huidige langgevelboerderij aan de zuidoostkant gerealiseerd. Aan het einde van de zestiger jaren werd een ruilverkaveling doorgevoerd. Daarna werd de bebouwing geleidelijk uitgebreid en vervangen. De laatste uitbreiding dateert uit de 21ste eeuw en betreft een loods/stal aan de noordoostkant.

Het plangebied is gelegen in een open ruimte waarvan de contouren worden bepaald door de bomenrijen langs de wegen en de massa op buurerven. De zuidwestkant van het plangebied wordt waargenomen in de benadering en over een minder grote afstand; hagen en bomen vormen daarbij een groen kader. De overige zijden worden over grote tot zeer grote afstand waargenomen; de overgang naar het landschap verloopt daarbij kaal, de verankering van het plangebied in het landschap laat in dit opzicht te wensen over.

De aanwezige beplanting omvat een beperkt aantal beplantingselementen. De elementen sluiten aan bij de landschappelijke context en wordt goed beheerd.

Het is wenselijk om een tweede opslagruimte ten zuidoosten van de aanwezige loods/stal te realiseren. De ruimte ten zuidoosten van de te bouwen loods zal grotendeels worden verhard en worden benut als manoeuvreerruimte. Het gebied aan de noordwestkant zal worden benut als huisweide.

Concept

Bovenstaande voert naar de rechts verbeelde en verwoorde grondslag voor de inpassing van het plangebied in het landschap.

a) geschoren hagen

b) regelmatige, eensoortige bomenrij

c) meersoortige bomenrijen



BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 beukenhagen,
- B1 een regelmatige, eensoortige bomenrij bestaande uit esdoornen,
- B2 onregelmatig aan te planten, meersoortige bomenrijen bestaande uit lijsterbes, berk, haagbeuk en es.

Richtlijnen aanleg en beheer

Betreffende de aanleg en het beheer is het navolgende vast te leggen:

- H1 De hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 110/120 cm.
- B1 De esdoornen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen zich bij voorkeur vrij ontwikkelen; opkronen tot een hoogte van 350 / 400 cm is toegestaan.
- B2 De meersoortige bomenrijen zijn aan te planten in omvang 14/16 cm. De bomen zijn qua soort 'gespreid en willekeurig', op een onregelmatig wisselende afstand (conform het overzicht rechts) aan te planten. De bomen mogen zich bij voorkeur vrij ontwikkelen, opkronen tot een hoogte van 350-400 cm is toegestaan.

Zie de plantlijst op de navolgende pagina.

H1 beukenhagen

B1 esdoornen

B2 bomenrijen bestaande uit lijsterbes, berk, haagbeuk en es



PLANTLIJST

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

Code		H1	B1	B2
Omvang bij aanplant		60/80	16/18	16/18
Plantverband		4 p/m	nvt	nvt
Omvang van het element		170 m	3 st	23 st
Acer campestre	veldesdoorn			
Acer pseudoplatanus	esdoorn		3	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els			
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			
Betula pendula	ruwe berk			
Betula pubescens	zachte berk			6
Carpinus betulus	haagbeuk			6
Castanea sativa	tamme kastanje			
Cornus mas	kornoelje, gele			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			
Corylus avellana	hazelaar			
Crateagus monogyna	meidoorn			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			
Fagus sylvatica	gewone beuk	680		
Fraxinus excelsior	es			6
Juglans regia	okkernoot			
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			
Rhamnus catharticus	wegedoorn			
Rhamnus frangula	vuilboom			
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			5
Tilia cordata	winterlinde			
Tilia platyphyllos	zomerlinde			
Viburnum opulus	gelderse roos			
Totaal		680	3	23

BEGROTING

De investering in groen is aan de hand van de normbedragen van het Groen-Blauw StimuleringsKader geraamd op 7183,00 euro.

	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs/eenheid</i>	<i>Hoeveelheid</i>	<i>Subtotaal</i>	<i>Totaal</i>
AANLEG					
Aanplanten van de bomen B1 + B2	st	53,64	26	€1.395	
Aanplanten van bosplanten betreffende H1	st	1,37	680	€932	
				€2.326	€2.326
BEHEER t/m jaar 10					
Snoeien van de bomen B1 + B2	st	33,4	26	€868	
Snoeien van de hagen H1	m	11,7	170	€1.989	
				€2.857	€2.857
SUBTOTAAL					€5.183
PLANKOSTEN					€1.250
ONVOORZIEN					€750
TOTAAL EXCLUSIEF BTW					€7.183