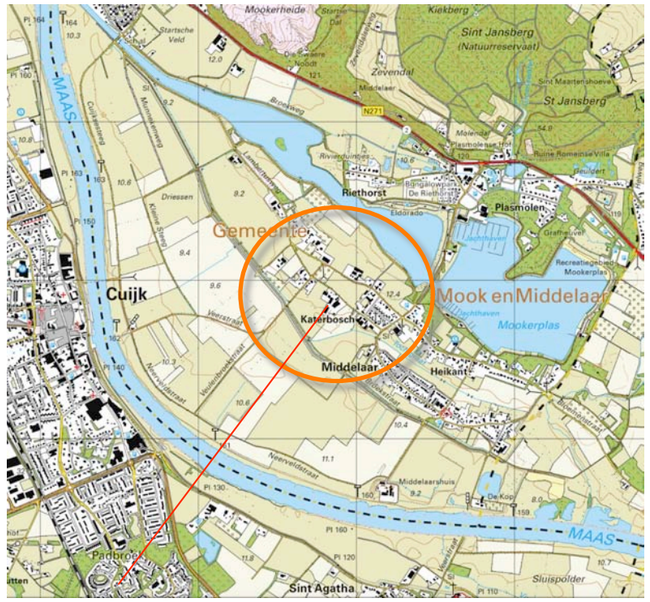
LIGGING

Het plangebied is gelegen tussen de Maas en de Mookerplas, ten noordwesten van de kern Middelaar. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

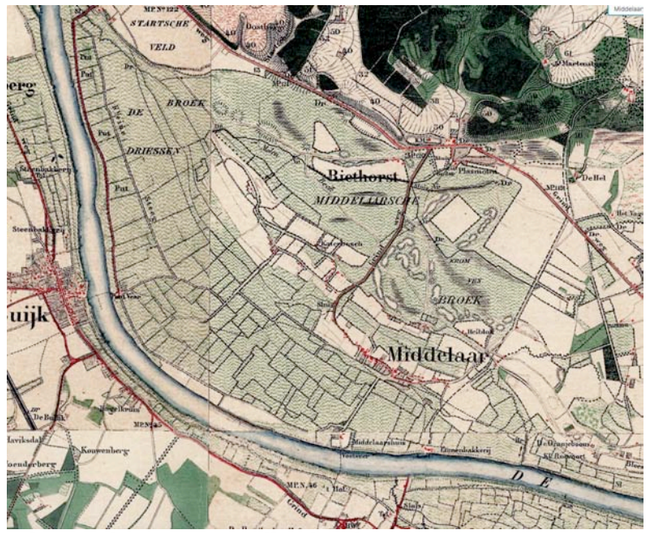


het plangebied

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

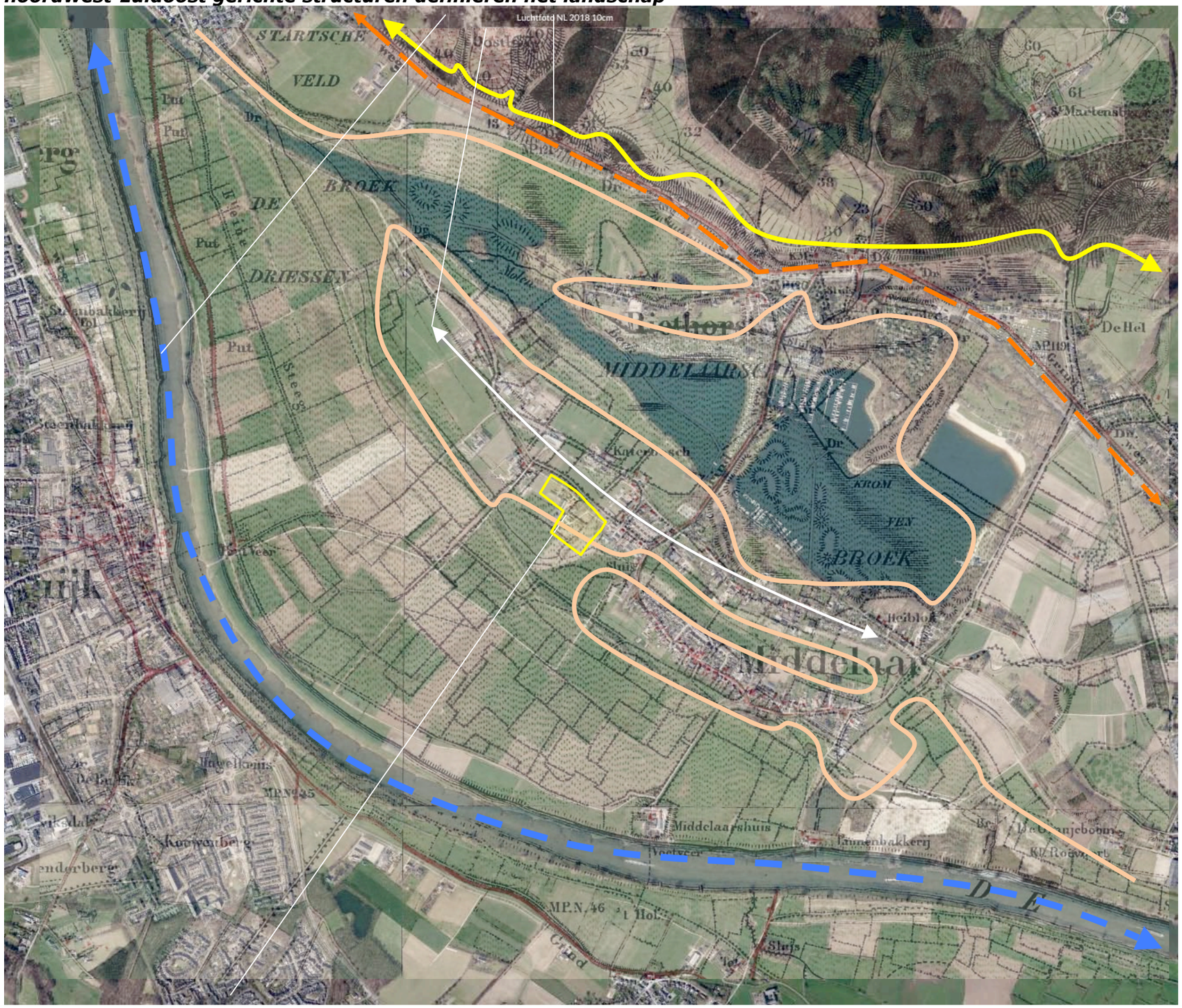
CONTEXT: SITUATIE 1869

In 1868 werd al bebouwing aan de westkant van het plangebied gekarteerd. Het was gesitueerd op een noordwest-zuidoostgerichte, grotendeels hoogwatervrij gelegen complex van ruggen met bouwland in een overwegend door (lager gelegen) grasland gekleurd landschap tussen de Maas en de voet van de ten noordoosten gelegen stuwwal.
Het gebied ten zuidwesten van de rug met bouwland werd regelmatig door de Maas overstroomd. Ten noordoosten van de rug bevond zich het Middelaarsche Broek; een door kwel van de Stuwwal en grondwater-bewegingen onder invloed van de Maas getekend gebied. Ten noordoosten van Middelaar bevonden zich kleinere rivierduinen en opduikingen.
Kenmerkend voor het oorspronkelijke landschap is het voorkomen van noordwest-zuidoost gerichte structuurdragers; de Maas, de ruggen van Middelaar, de stuwwal, de rijksweg aan de voet van de stuwwal. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1868 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topografische kaart 1868

noordwest-zuidoost gerichte structuren definieren het landschap

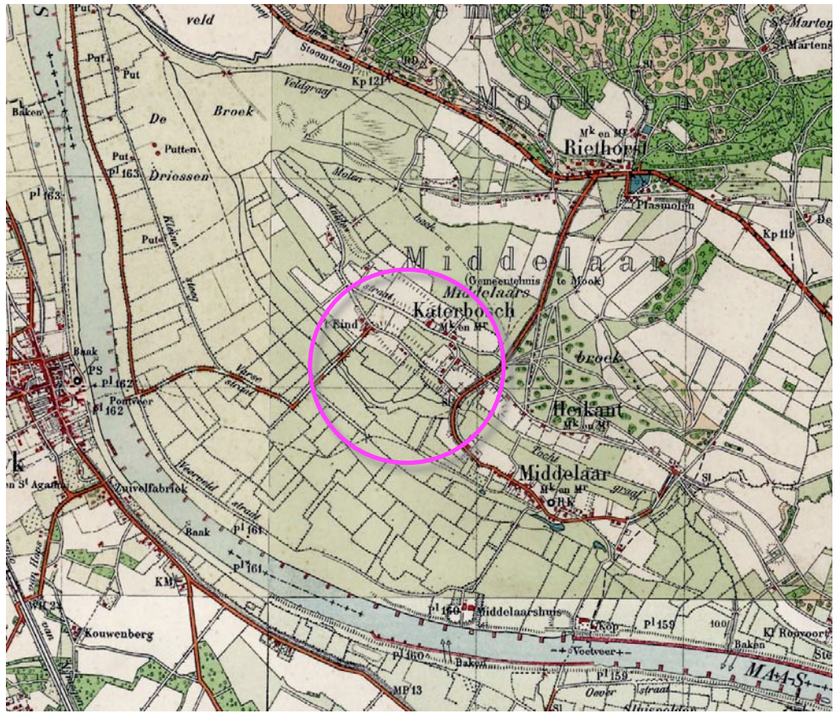


1869 plangebied gelegen op een rug van ouder bouwland

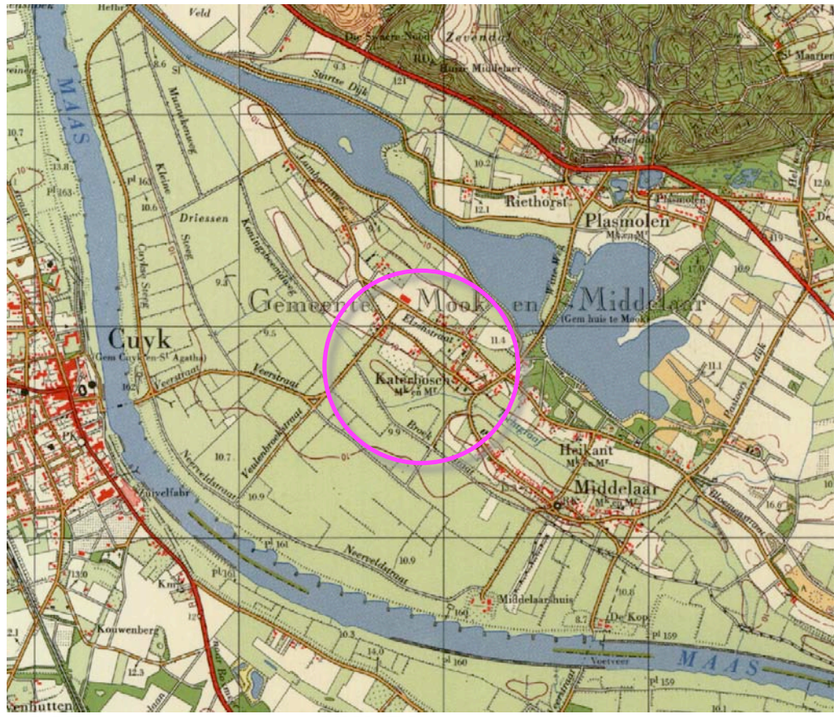
Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

HISTORISCHE SCHETS CONTEXT

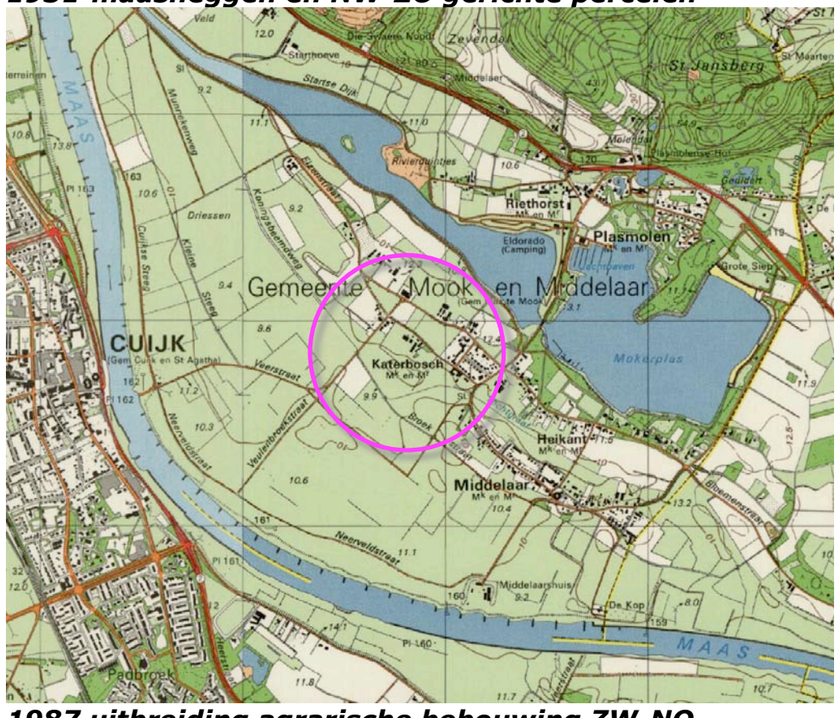
In de 2e helft van de 20ste eeuw werd de ontwatering van het Middelaarsche Broek verbeterd en werd het broek grotendeels in gebruik genomen als grasland. Het gebied met rivierduinen ten noordoosten van Middelaar werd bebost. Het gebied ten zuidwesten van het plangebied werd getekend door maasheggen met doorschietende bomenrijen. De langste zijde van de door maasheggen omgeven percelen was meestal noord-west zuidoost (NW-ZO) gericht. Na de tweede wereldoorlog werden de maasheggen voor een groot deel gerooid, percelen werden samengevoegd. De langgerekte NW-ZO gerichte Mookerplas werd gegraven en bracht recreatieve ontwikkelingen naar de context van het plangebied. Zie de uitsnedes van de topkaarten uit 1931 en 1967 rechtsboven.
In de navolgende jaren voerde de schaalvergroting en intensivering in de landbouw naar een uitbreiding van de agrarische bebouwing op de erven in de context en in het plangebied zelf. Een groot deel van de stallen werden loodrecht op de structuurdragers volgende wegen gebouwd. In de jaren negentig stagneerden de uitbreidingen. De overstromingen in de jaren negentig voerden naar de aanleg van een waterkering. De dijk wordt begeleid door een bomenrij en vormt een markante begrenzing en NW-ZO gerichte structuurdrager in het landschap. Zie de karteringen uit 1987 en 1998 rechtsonder.



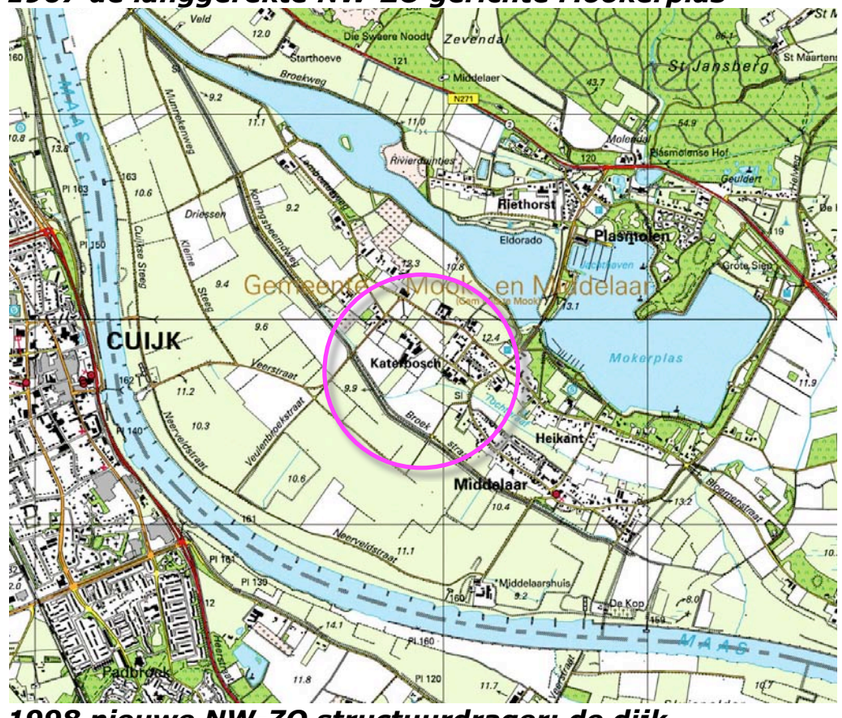
1931 maasheggen en NW-ZO gerichte percelen



1967 de langgerekte NW-ZO gerichte Mookerplas



1987 uitbreiding agrarische bebouwing ZW-NO

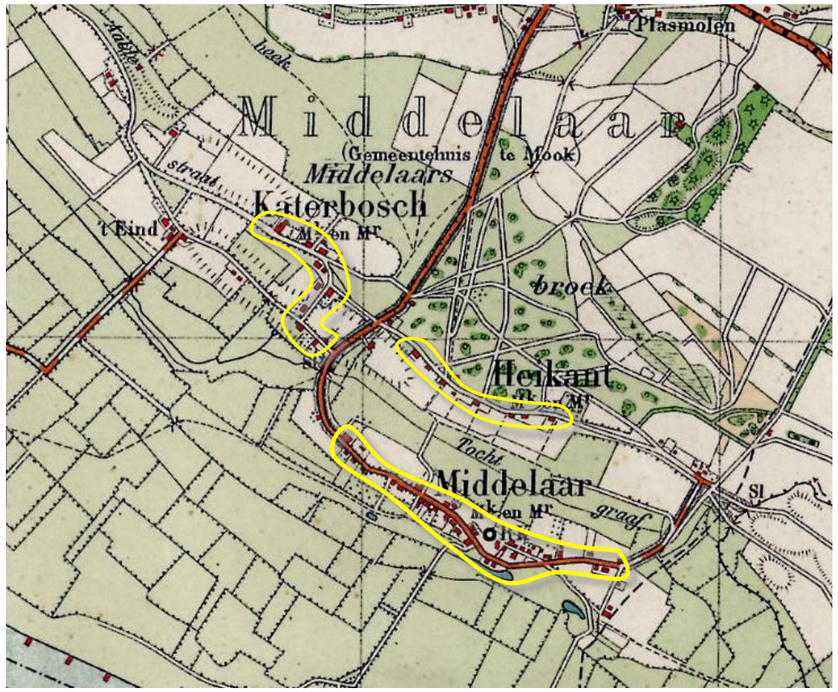


1998 nieuwe NW-ZO structuurdrager; de dijk

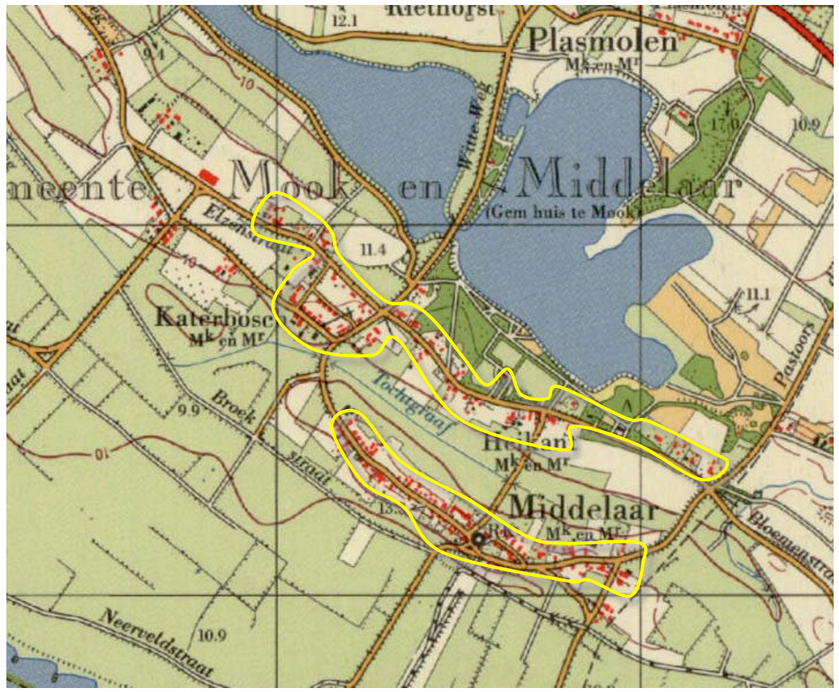
Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

HISTORISCHE SCHETS MIDDELAAR

Tot in de periode vlak na de Tweede wereldoorlog was de bebouwing in de context van het plangebied geconcentreerd in drie clusters: Middelaar, Katerbosch en Heikant. In de latere jaren vijftig en de jaren zestig werd de bebouwing in deze clusters uitgebreid en groeiden Katerbosch en Heikant aan elkaar. In Katerbosch werd een wijkje met kleinere percelen en twee onder 1 kap woningen gerealiseerd. Langs de Heikant werden vrijstaande woningen op grotere percelen gebouwd en waren vanaf de weg doorkijken op de plas en het dal van de Tochtgraaf mogelijk. Zie de karteringen uit 1931 en 1967 rechtsboven.
In de laatse decennia van de 20ste eeuw werden de 'overgebleven' weitjes tussen de erven Heikant gaandeweg bebouwd en ontstond in Heikant een tweezijdig bebouwde lintbebouwing. De bebouwing op de van oorsprong agrarische erven rond Katerbosch werd uitgebreid in het kader van de schaalvergroting in de landbouw. Verdere ontwikkeling van woonbebouwing stagneerde hier. Het bebouwingslint Middelaar onderging in de jaren zestig al een verdichting. In de decennia daarna werd het lint ten noordwesten van de kerk verdubbeld en werden een duidelijk lager gelegen parallelweg met woonbebouwing gerealiseerd. Zie de uitsnedes van de topkaarten uit 1987 en 1998 rechtsonder.



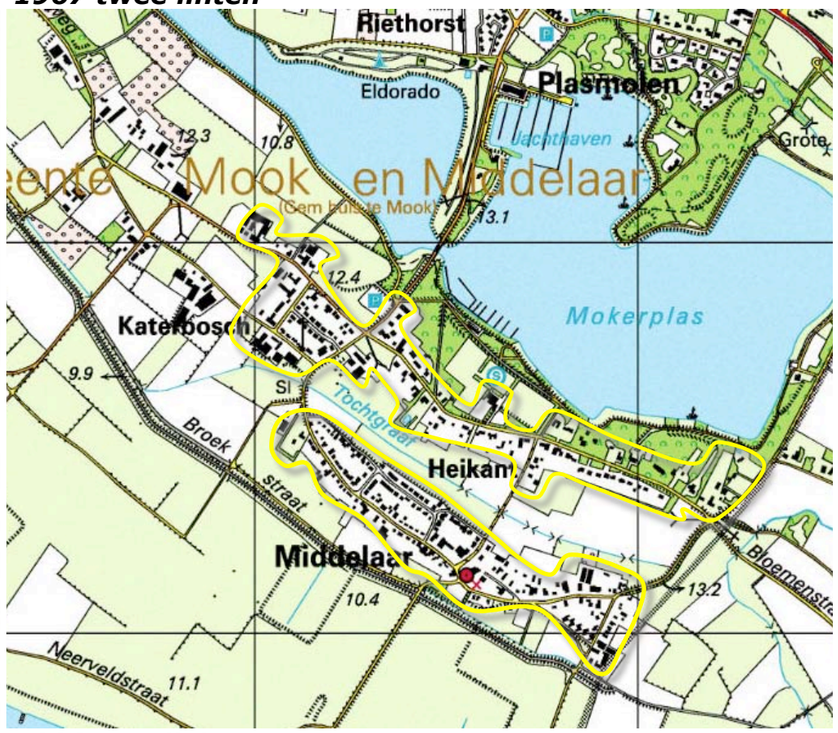
1931 twee linten en een cluster



1967 twee linten



1987 verdichting van de linten

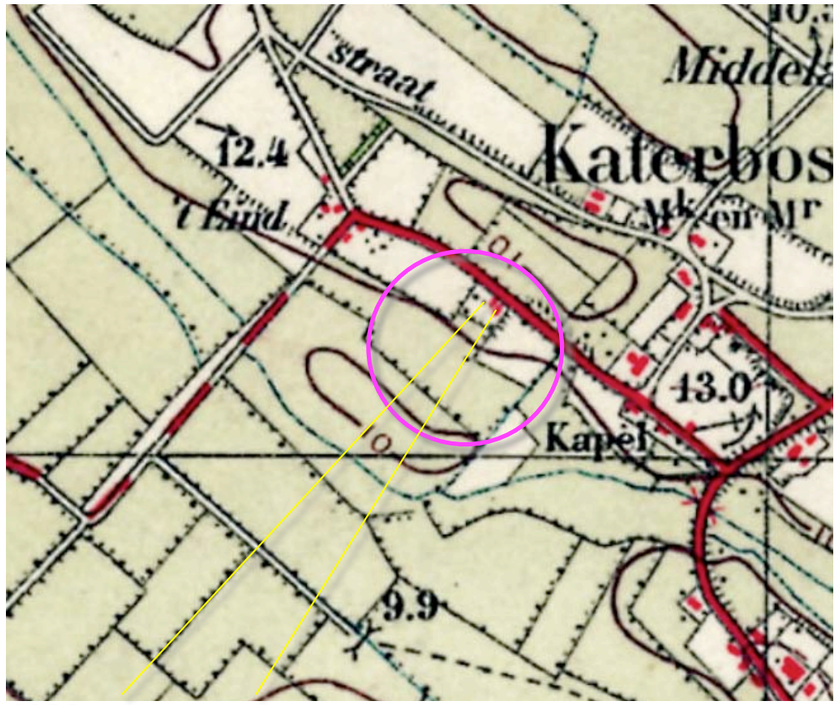


1998 parallelweg

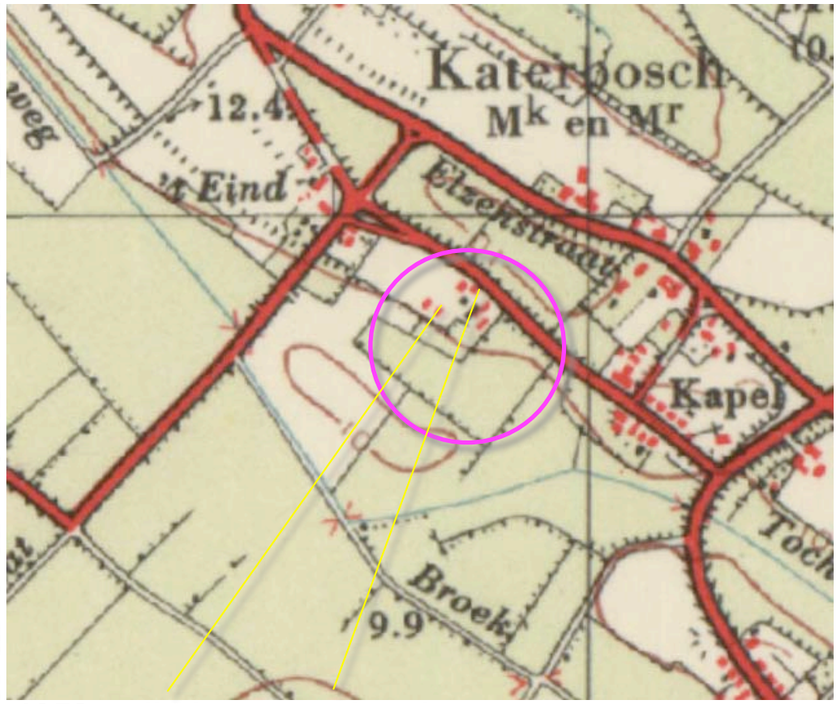
Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

HISTORISCHE SCHETS PLANGEBIED

In het plangebied veranderde in de eerste helft van de 20ste eeuw relatief weinig. Nabij de weg bevonden zich twee loodrecht op de weg gerichte bebouwingen. Het gebouw aan de zuidoostkant betreft de oorspronkelijk langgevelhoeve. Hoeve en stal werden omgeven door hagen en bomenrijen. De percelen ten noordwesten en zuidoosten van het erf waren in gebruik als bouwland.
In de jaren na de tweede wereldoorlog werd de bebouwing met name in noordwestelijke richting uitgebreid; in 1958 werden diverse kleinere stallen en een noodwoning ten noordwesten van de hoeve gekarteerd. De erfbeplantingen ruimden het veld, het ten zuidoosten gelegen perceel werd in gebruik genomen als weiland. Zie de karteringen uit 1938 en 1958 rechtsboven.
In de navolgende jaren werden de kleinere stallen vervangen door grootschaligere gebouwen en werd een nieuwe bedrijfswoning aan de noordwestkant van het plangebied gerealiseerd; in 1978 werden een aantal grotere stallen aan de noordwestkant en een grotere stal aan de zuidoostkant van de hoeve en een klein bosje aan de zuidoostkant van het plangebied gekarteerd. In de navolgende decennia werden grotere stallen ten zuidoosten en zuidwesten van de oude hoeve toegevoegd. Het bosje werd in 1998 niet meer gekarteerd. Ten westen van de stal aan de zuidwestkant werd een steilrand aangeduid; het terrein werd opgehoogd ten behoeve van de realisatie van de stal. Zie de uitsnedes van de topkaarten uit 1994 en 2011 rechtsonder.



1938 stal en hoeve



1958 stalletjes en noodwoning



1978 nieuwe bedrijfswoning en stallen, bosje



1998 steilrand en grotere stallen aan ZW- en ZO-kant

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

RUIMTELIJK KADER 2019

Anno 2019 wordt het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

a) de ten zuidwesten gelegen dijk en de bomenrij langs de dijk,
b) de bebouwing en beplanting op de ten noordwesten, noorden en noordoosten gelegen buurerven,
c) de bomenrijen langs de Elzenstraat en de Eindweg zelf,
d) hagen en daar uit doorgeschoten bomenrijen op kavelgrenzen ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied,
e) de bebouwing en beplanting op de erven aan de rand van de kern Middelaar.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) dijk en bomenrij b) bebouwing en beplanting op de buureven c) bomenrijen Eindweg en Elzenstraat



d) doorgeschoten hagen en bomen e) bebouwing en beplanting op erven van Middelaar

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

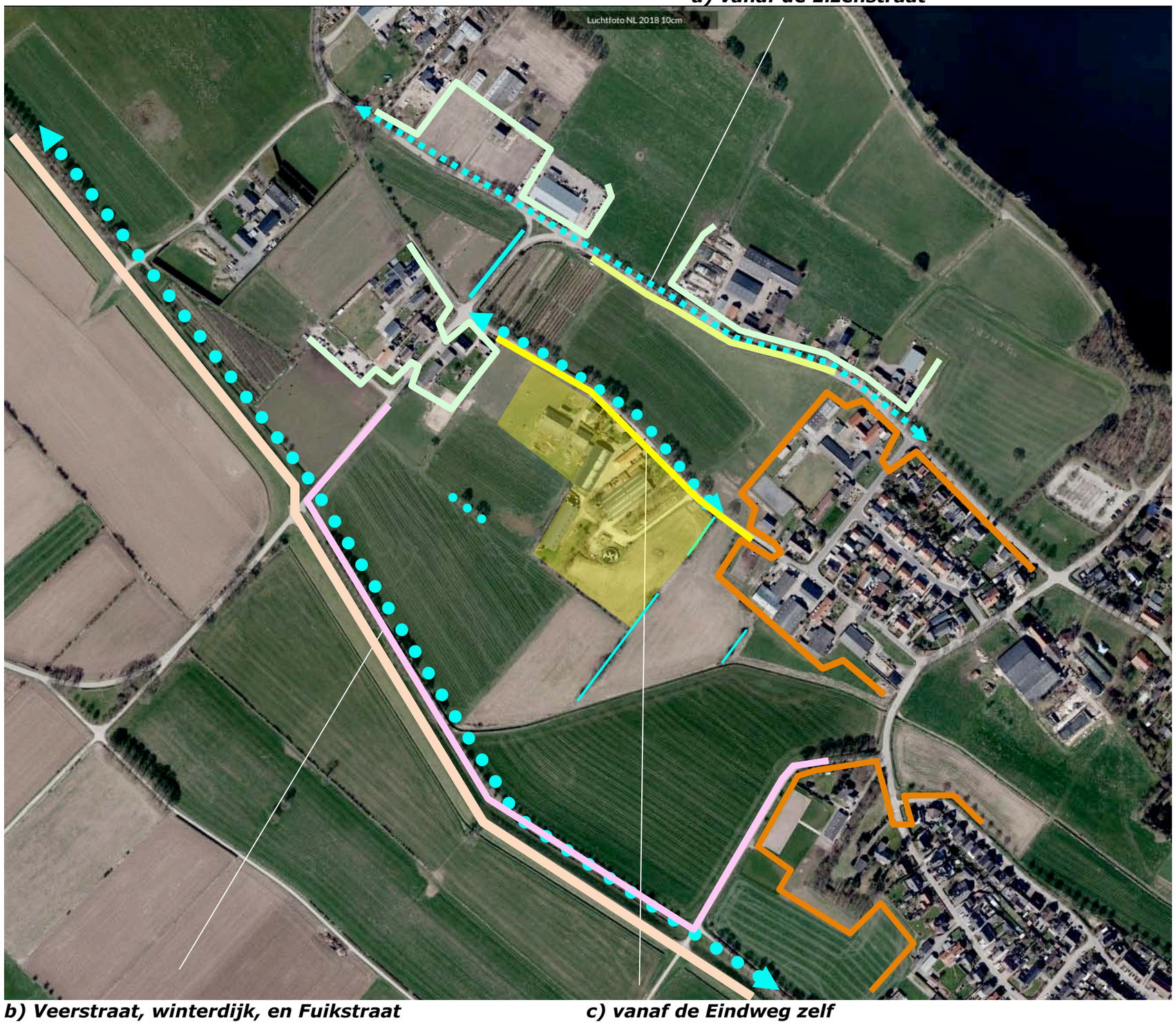
RUIMTELIJKE BELEVING 2019

Het plangebied is tamelijk verscholen, gesitueerd. Het kan worden waargenomen vanaf;

a) de ten noordoosten gelegen Elzenstraat,
b) delen van de ten noordwesten gelegen Veerstraat, de ten zuidwesten gelegen winterdijk en delen van de Fuikstraat, ten zuidoosten van het plangebied,
e) de Eindweg zelf ter hoogte van en nabij het plangebied.

Zie de markeringen in luchtfoto rechts.

a) vanaf de Elzenstraat



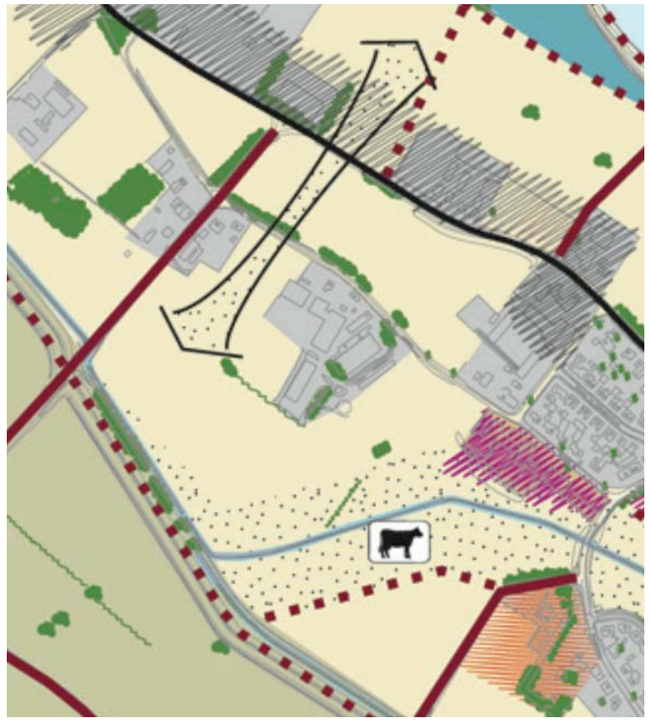
b) Veerstraat, winterdijk, en Fuikstraat ***c) vanaf de Eindweg zelf***

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

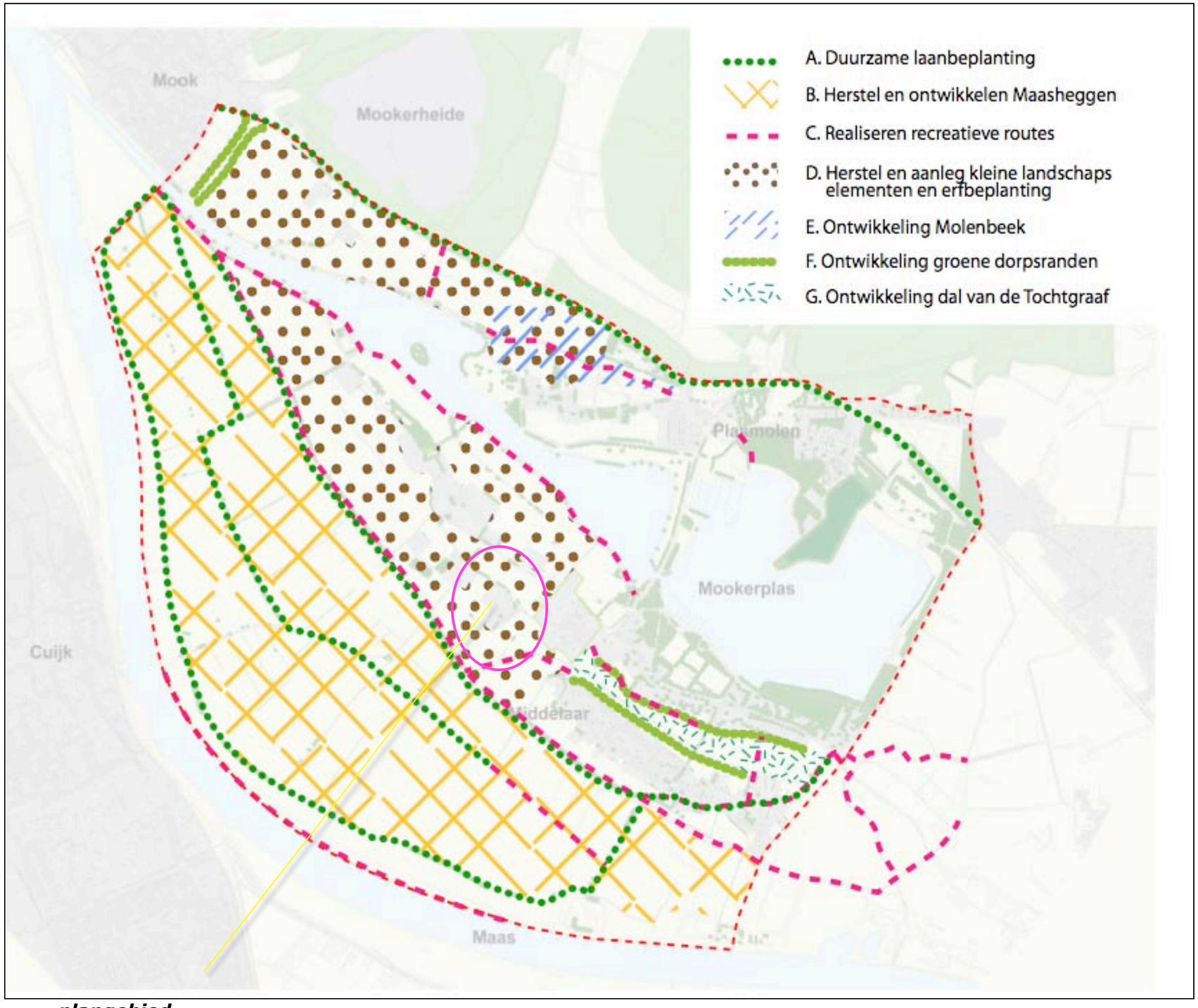
STRUCTUURVISIE MOOKERPLAS

In de uit 2009 daterende structuurvisie Mookerplas wordt het plangebied gerangschikt als bebouwd erf in een agrarische context. De zone ten noordwesten van het plangebied is open te houden; de hier aanwezige doorkijk is te bewaren of te versterken. Zie de uitsnede van de plankaart hieronder

.



Kwaliteitsmenu
In het kwaliteitsmenu wordt het plangebied en zijn context gerangschikt in een gebied waar het herstel en de aanleg van kleine landschapselementen en erfbeplanting wordt nagestreefd. Zie de plankaart rechts.



plangebied

3D-BEELDEN - EINDWEG

1) Vanaf de Eindweg komend uit het zuidoosten toont zich na de passage van het buurerf de zuidoostkant en de noordoostkant van het plangebied aan het verkeer; losse hagen met doorgeschoten bomen, geschoren hagen en bomengroepen bepalen het beeld; zie de foto's rechtsboven.
2) Vanaf de Eindweg plangebied komend uit het zuidoosten nabij het plangebied toont zich een deel van de noordoostkant; geschoren hagen en bomen bepalen het beeld, schermen de bebouwing af.
3) Vanaf de Eindkweg komend uit het noordwesten ter hoogte van het plangebied toont zich de een deel van de noordoostkant; de woningen tonen zich in een door de geschoren haag gevormd groen kader.
4) Vanaf de Eindweg komend uit het noordwesten toont zich de noordwestkant aan het verkeer; de bebouwing is beeldbepalend.



Standplaats fotograaf





1) komend uit het zuidoosten; zuidoostkant en de noordoostkant tonen zich, hagen en bomen bepalen het beeld



2) uit het zuidoosten komend ter hoogte plangebied



3) uit het noordwesten ter hoogte plangebied

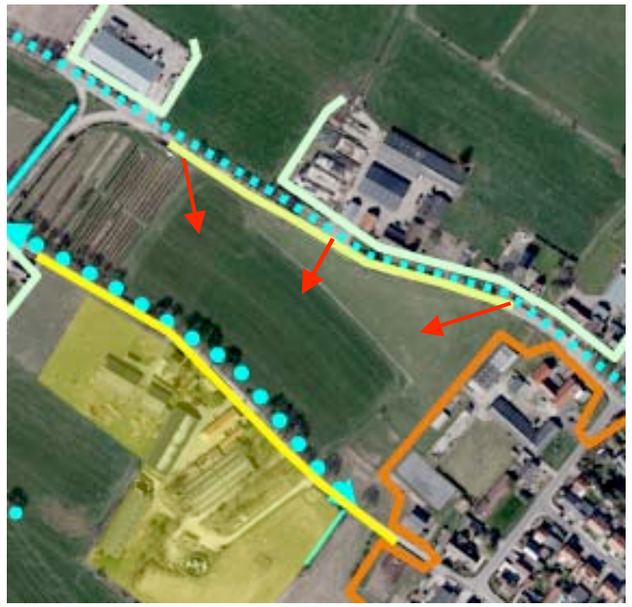


4) vanaf de Eindweg, komend uit het noordwesten tonen zich de noordwestkant en de noordoostkant

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

3D-BEELDEN - ELZENSTRAAT

Vanaf de Elzenstraat toont zich de noordoostkant van het plangebied langere tijd aan het verkeer; de woningen, bomenrijen en bomengroepen bepalen het beeld; de woningen zijn duidelijk op een rug gesitueerd.



Standplaats fotograaf



1) komend uit het zuidoosten



2) ter hoogte van het plangebied

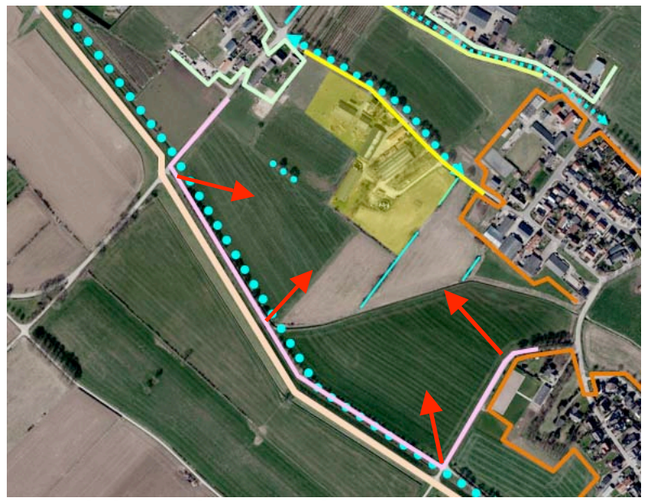


3) komend uit het noordwesten

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

3D-BEELDEN - DE DIJK

1) Vanaf de Veerstraat en de ten zuidwesten gelegen winterdijk toont zich de noordwestkant en zuidwestkant van het plangebied over grotere afstand.
2) Vanaf de onverharde weg aan de voet van de dijk toont zich de zuidwestkant van het plangebied aan het verkeer.
3) Vanaf de aansluiting van de Fuikstraat op de winterdijk tonen zich een deel van de zuidwestkant en de zuidoostkant aan het verkeer; het plangebied wordt voor een deel aan het zicht ontrokken door landschapselementen ten zuiden van het plangebied.
4) Vanaf de Fuikstraat zijn incidentele doorkijken op de zuidoostkant van het plangebied mogelijk; het plangebied wordt grotendeels afgeschermd door landschapselementen ten zuiden van het plangebied.



Standplaats fotograaf





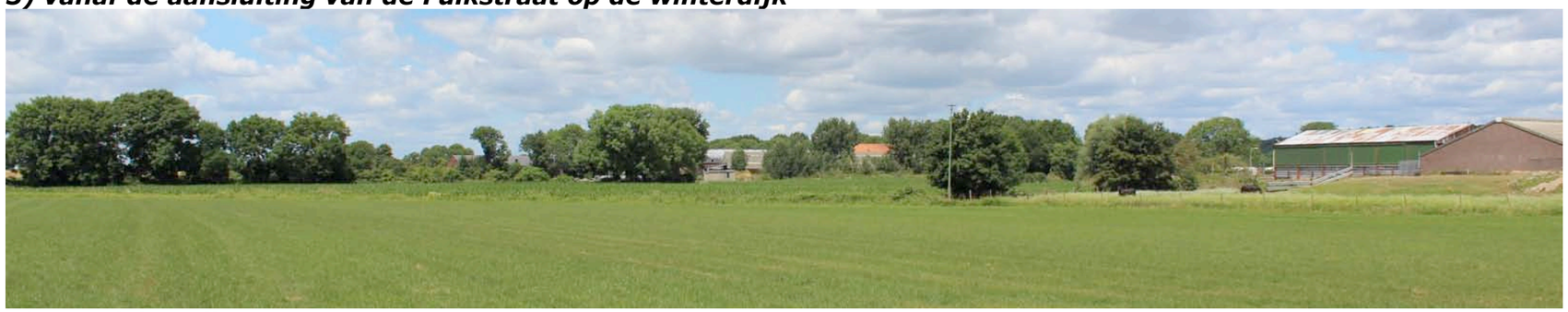
1) vanaf de Veerstraat en de winterdijk



2) vanaf onverharde weg aan de voet van de dijk



3) vanaf de aansluiting van de Fuikstraat op de winterdijk



4) vanaf de Fuikstraat

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

KADASTRAAL – 1:1250

Het plangebied betreft de bouwkavels van de agarische bedrijven gesitueerd aan de Eindweg 9 en 11/13. De basis voor de herontwikkeling vormt het gezamenlijke bouwvlak. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

feitelijk plangebied
Het is niet wenselijk de binnen het bouwvlak gelegen ruimte ten zuidwesten van de huidige bebouwing in de herontwikkeling te betrekken; op grond hiervan worden de contouren van het plangebied als rechts weergegeven gedefinieerd. De omvang van het gebied is per saldo gelijk. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Kadastrale percelen
Het voorliggend plangebied omvat de percelen 1834, 1835 en een deel van 2208 gelegen in de sectie C van de kadastrale gemeente Mook.



uitsnede bestemmingsplan

bouwvlak



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

a) drie bedrijfswoningen met bijbehorende bergingen aan de noordoostkant van het plangebied,
b) twee met de nok parallel aan de weg gelegen stallen aan de westkant van het plangebied,
c) drie met de nok dwars op de weg gelegen stallen in het centrum van het plangebied.
d) een mestsilo en voeropslagen ten zuidoosten van deze stallen.

Zie het overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht bebouwing

a) twee stallen aan de noordwestkant ***b) drie bedrijfswoningen met bergingen aan de noordoostkant***

c) drie stallen aan de zuidwestkant ***d) voeropslagen en mestsilo***

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via een inrit ten noordwesten van de bedrijfswoning met huisnummer 13, een inrit tussen de bedrijfswoningen met huisnummer 11 en 9 een twee inritten ten zuidoosten van de stal aan de zuidoostkant. Het gebied tussen de stallen aan de noordwestkant, de stallen in het centrum van het plangebied en de opritten ten zuidoosten van de stallen zijn verhard met klinkers en halfverharding.
Het gebied rond de woningen is in gebruik als tuin. Ten noordwesten van de woning met huisnummer 13 is een huisweitje gesitueerd.
Het gebied aan de zuidoostkant van het plangebied wordt benut als akker. De overige delen van het plangebied worden als grasland benut en beheerd.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

HUIDIG RELIEF

De oude hoeve (huisnummer 9) is gesitueerd op het hoogste punt van de noordwest-zuidoost gerichte rug waarop het gebied is gesitueerd; zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1932 hieronder. Het plangebied werd ten zuidwesten van de hoeve en ter hoogte van de stallen aan de zuidwestkant aangehoogd; zie het overzicht uit 2019 hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.





indicatie verloop van de rug topkaart 1932



aangehoogde tong en steilrand ***hoger gelegen deel van het plangebied***

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit;

1) een haag bestaande uit prunus laurocerasus aan de noordwestkant,
2) een solitaire eik,
3) ligusterhagen,
4) een hoogstamkersenboom,
5) een bomengroep bestaande uit essen en eiken,
6) een bosje bestaande uit eiken en essen met een ondergroei van hazelaar, krent, vlier en veldesdoorn aan de noordwestkant van de stallen,
7) struweel (hazelaar, krent, vlier, kornoelje, gelderse roos en veldesdoorn) op het talud ten noordwesten van de stal aan de zuidkant van het plangebied.
8) een bomengroep op de kop van een stal bestaande uit een es, populier en eik,
9) groensingels met een overwegend uit essen en eiken bestaand boombestand en uit hazelaar, krent, vlier, kornoelje, gelderse roos en veldesdoorn bestaand struweel.
10) maasheggen bestaande uit veldesdoorn, liguster, hazelaar, haagbeuk met doorschietende, deels geknotte bomen (es en veldesdoorn).

Conditie en waardering
De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert over het algemeen in redelijke tot goede conditie.

1) prunushaag 2) solitaire eik 3) ligusterhagen 4) kers 5) bomengroep 6) bosje



7) struweel op talud 8) bomengroep 9) groensingels 10) maasheggen met doorgeschoten bomen

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

STAKEN EN SLOPEN: BOUWKAVELS

De agrarisch bedrijvigheid zal worden gestaakt. De agarische bouwkavels zullen worden opgegeven. De stallen zullen worden gesloopt. De verhardingen, voeropslagen en mestsilo, zullen worden verwijderd. De resterende bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoning. Om bovenstaande ontwikkeling te kunnen faciliteren zullen 6 nieuwe wooneenheden moeten worden toegevoegd. De oorspronkelijk als noodwoning bedoelde woning in het centrum van het plangebied verkeert in matige conditie en zal moeten worden herbouwd. Herschikking of herbouw op een andere locatie zal op worden overwogen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

slopen en herbouwen (eventueel herschikken)



stallen slopen, verhardingen, voeropslagen en mestsilo verwijderen

RELIEF EN ROOIEN

De herkomst van de bodem waarmee werd aangehoogd is onduidelijk. Op grond van de de aanwezigheid van puinresten is het aannemelijk dat de aangebrachte ophoging geheel of gedeeltelijk zal moeten worden opgeschoond door deze te zeven en terug te zetten. In het centrum van het plangebied zullen hierdoor ingrijpende grondbewegingen plaatsvinden.

rooien
De wit gemarkeerde beplantingselementen, de stroken met struweel op de taluds en de bomen op de koppen van de stal ten zuidoosten van de hoeve zullen in het kader van de sloop, het verwijderen van funderingen en het saneren van de bodem moeten worden gerooid.

zone waar de grond zal worden opgeschoond



te rooien

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

CONCLUSIES

In het voorafgaande kwamen de rechts samengevatte conclusies naar voren; deze vormen de grondslag voor het navolgende integrale concept.

In 1868 werd al bebouwing aan de westkant van het plangebied gekarteerd. Het was gesitueerd op een noordwest-zuidoost gerichte, hoogwatervrij gelegen rug met bouwland in een overwegend door (lager gelegen) grasland gekleurd landschap tussen de Maas en de voet van de ten noordoosten gelegen stuwwal. In de eerste helft van de twintigste eeuw veranderde relatief weinig in de context van het plangebied. In de tweede helft van de 20ste eeuw werd de Mookerplas gegraven en werden recreatieve voorzieningen ontwikkeld. In de jaren negentig werd de context van het plangebied bedijkt.

Kenmerkend voor het oorspronkelijke landschap is het voorkomen van noordwest-zuidoost gerichte structuurdragers; de Maas, de ruggen van Middelaar, de stuwwal, de rijksweg aan de voet van de stuwwal. Tegen het einde van de 20ste eeuw werden dijken aan dit spectrum toegevoegd. Bewoning word van oorsprong aangetroffen op de ruggen zoals bij Middelaar en Heikant en op solitair gelegen verhogingen zoals bij het Middelaarshuys.

Samengevat is te stellen dat de context van het plangebied van oudsher wordt gekenmerkt door een uit de ligging aan de Maas voortkomende dynamiek;
1) de hoogste waterstand van de Maas bepaalde welke locaties geschikt was voor vestiging en bewoning,
2) zand- en grindwinning initieerden recreatieve ontwikkeling rond de Mookerplas,
3) overstromingen in de jaren negentig resulteerden in bedijkingen met navolgende dijkverhogingen.

In de uit 2009 daterende structuurvisie Mookerplas wordt het plangebied gerangschikt als bebouwd erf in een agrarische context. De zone ten noordwesten van het plangebied is open te houden; de hier aanwezige doorkijk is te bewaren of te versterken. In het kwaliteitsmenu wordt het plangebied en zijn context gerangschikt in een gebied waar het herstel en de aanleg van kleine landschapselementen en erfbeplanting wordt nagestreefd.

Het plangebied is tamelijk verscholen, gesitueerd. Het kan worden waargenomen vanaf de ten noordoosten gelegen Elzenstraat, delen van de ten noordwesten gelegen Veerstraat, de ten zuidwesten gelegen winterdijk en delen van de Fuikstraat ten zuidoosten van het plangebieden en de Eindweg zelf ter hoogte van en nabij het plangebied.

De oude hoeve is gesitueerd op het hoogste punt van de noordwest-zuidoost gerichte rug waarop het gebied is gesitueerd. Het plangebied werd ter hoogte van de stallen aan de zuidoostkant aangehoogd. De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert over het algemeen in redelijke tot goede conditie.

De stallen zullen worden gesloopt. De verhardingen rond de stallen, de voeropslagen en de mestsilo zullen worden verwijderd. De bodem van het opgehoogde gebied ter hoogte van de stallen moet worden opgeschoond. Om de ontwikkeling te kunnen faciliteren zullen de aanwezige bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoning en zes nieuwe wooneenheden worden toegevoegd.

INTEGRAAL PLAN - 'T GOLVENDE LINT

De aanwezige stedenbouwkundige structuren in de context van het plangebied bestaan overwegend uit de organisch tot stand gekomen lintbebouwingen Middelaar en Heikant (zie pagina 4). Slechts projectmatige uitbreidingen werden geclusterd of als parallelle structuur aan een lint gerealiseerd). De ontwikkeling in het plangebied zal conform deze traditie, als lint worden vorm te geven. De noodwoning in het centrum van het plangebied zal daarbij terugwijkend worden herbouwd.

aansluiten
De aanwezige ZW-NO gerichte beplantingen aan de zuidoostkant van het plangebied worden benut als uitgangsstructuur en gerepeteerd; tussen de kavels worden smalle groensingels, hagen of bomenrijen aangeplant. Het einde van het bebouwingslint wordt gemarkeerd door een bredere singel. Op de overgang naar het agarisch gebied aan de zuidwestkant worden maasheggen aangeplant, langs de openbare weg wordt de aanwezige structuur van ligusterhagen voortgezet.

aanhogen
De woningen zijn qua vloerpeil enkele decimeters hoger dan de aangrenzend gelegen weg te positioneren. De als tuin te benutten zones mogen tot aan de aangegeven golvende lijn worden aangehoogd (met de vrijkomende grond, betongranulaat en teelaarde). Het relief van de vrijkomende ruimte aan de zuidwestkant zal worden afgestemd op de oorspronkelijke situatie. Dit gebied wordt ingericht als weiland.

einde markeren ***hagen en bomenrijen / smalle groensingels*** ***geschoren hagen langs de weg***



momenteel aangehoogd gebied / na sloop ***versterken aanwezige haag***

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING 1

Het hoofdvolume van de te bouwen woningen is binnen de contouren van het bouwvlak te realiseren. De bouwvlakken zijn parallel aan de Eindweg gelegen. Betreffende de positionering van het hoofdvolume zijn de navolgende richtlijnen aan te houden:
a) De voorgevel van de woning aan de noordwestkant is 7,50 meter achter de voorgevel van de woning met huisnummer 13 te positioneren.
b) De voorgevel van de te herbouwen woning met huisnummer 11 is (in zijn geheel) achter een door de hoeken van de aanwezige woningen (met de huisnummers 13 en 9) gedefinieerde lijn te positioneren.
c) de woning ten zuidoosten van de hoeve (huisnummer 9) is dusdanig te positioneren dat de achtergevel van deze woning in lijn is met de zuiwestelijke kopgevel van de hoeve.
d) de ten zuidoosten hiervan gelegen woningen zijn op 17,50 en 22,50 meter uit het midden van de Eindweg te positioneren.

a) 7,50 meter achter de voorgevel van 13 ***b) achter een door 9 en 13 gedefinieerde lijn***



c) achtergevel in lijn met kopgevel resterende hoeve ***d) 17,50 / 22,50 uit het midden van de weg***

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

MASSA EN VORMGEVING

De stedenbouwkundige context wordt (met betrekking tot woningen, stallen en schuren) gekenmerkt door een onregelmatig wisselende richting van de nok. Het voorliggende plan sluit hier bij aan. Betreffende de concretisering van de woningen is een verschil te maken tussen;

a) de herbouw van de bedrijfswoning met huisnummer 11,
b) in de hoeve te realiseren woningen,
c) de nieuw te bouwen woningen ten zuidoosten en noordwesten hiervan.

streefbeelden

Uitgaande van het streven 'een leesbaar landschap', zijn de navolgende uitgangspunten voor de concretisering en vormgeving van de woningen aan te houden.

a) ondergeschikt en sober

Uitgangspunt voor de te herbouwen bedrijfswoning is dat deze refereert naar de oude hoeve en de ten westen gelegen bedrijfswoning, maar zich ondergeschikt ten opzichte van deze woningen presenteert.

b) barnconversion

De inpandig in de hoeve te bouwen woningen zijn zo vorm te geven dat de huidige indelingen, gevelbeeld en materialisatie worden gerespecteerd en in essentie worden behouden; uitgangspunt hier is dat de woningen tzt. als een barnconversion (schuuromvorming) kunnen worden herkend.

c) schuurwoningen

Betreffende de vormgeving en materialisatie van de nieuwe woningen vormt de zogeheten schuurwoning het streefbeeld; deze woningen bestaan uit een eenvoudig hoofdvolume met een lage nok, een lage goothoogte en een terughoudende materialisatie en detaillering. De woningen aan de noordwestkant en zuidoost-kant definieren het begin en einde van 'het golvende lint'; deze woningen mogen zich op grond hiervan wat nadrukkelijker profileren en presenteren. Zie de inzets met referenties in de luchtfoto rechts.

a) refererend naar, maar ondergeschikt aan 9 +13 ***b) barnconversions***



c) schuurwoningen

RELIEF & ZONERING

Het vloerpeil van de woningen is boven de Eindweg gelegen; de omgeving van de woning is deels aan te hogen. Ter hoogte van te behouden beplantingen mag niet worden opgehoogd. De aansluiting naar de context is binnen de percelen op te vangen met glooiingen of taluds; de zichtbare toepassing van grondkerende (beton)elementen of muren is niet toegestaan. De omvang van het op te hogen gebied wisselt; de overgang naar het akkerland verloopt verspringend en golvend. Het op te hogen gebied is te beschouwen en benutten als intensiever te benutten tuin, het lager gelegen gebied is te benutten als extensiever te gebruiken tuin of grasland

weiland
De zuidwestkant van het terrein zal worden opgeschoond; het aangetroffen puin zal worden verwijderd, het oorspronkelijk verloop van het terrein (voor de aanhoging) zal worden hersteld. De aanwezige strook met beplanting is gelegen in een zone waar puin in de ondergrond wordt aangetroffen en zal herhalve moeten worden gerooid.



puin verwijderen; beplanting rooien, herstellen oorspronkelijk relief en inrichten als weiland

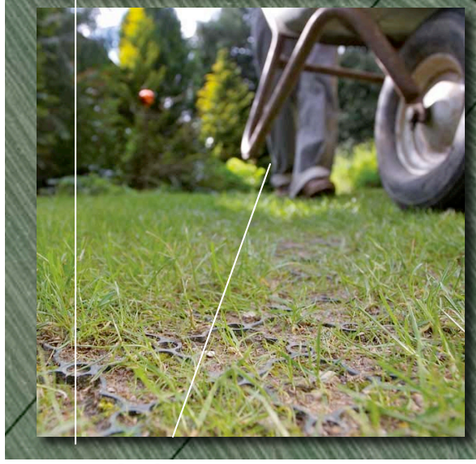
Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

ONTSLUITING & INRICHTING

De woningen worden (daar waar mogelijk) via gecombineerde inritten ontsloten. Uitzondering betreffen de woning aan de noordwestkant en de 'achter de bomengroep' gelegen woning ten zuidoosten van de hoeve. De inpandig in de hoeve te realiseren woningen worden ontsloten via een strook verharding aan de noordwestkant van de hoeve. De opritten zijn bij voorkeur uit te voeren in 'lokaal gewonnen' halfverhardingen als maasgrind.

parkeren
Bewoners en bezoekers van de schuurwoningen en de te herbouwen bedrijfswoning parkeren hun voertuigen op de percelen; daarbij is bij voorkeur gebruik te maken van parkeren op gras (op kunststof roosters). Voor de inpandig in de hoeve te realiseren woningen zal in gezamenlijk te benutten parkeerruimte worden voorzien ten zuidwesten van de hoeve.





maasgrind en grasroosters ***parkeren voor de woningen in de hoeve***

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat de navolgende elementen;
H1 maasheggen aan de zuidwestkant,
H2 ligusterhagen aan de straatkant,
H3 beukenhagen op de grens van twee percelen,
H4 herstel van de aanwezige maasheg aan de zuidoostkant,
S1 groensingels op de grens tussen percelen,
B1 solitaire bomen; noten en tamme kastanjes,
B2 bomen in de beukenhagen; lindes.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantlijst op de navolgende pagina.

H1 nieuwe maasheggen ***H2 ligusterhagen*** ***H3 beukenhagen*** ***H4 herstel maasheg***



S1 smalle groensingels ***B1 noten en tamme kastanjes*** ***B2 lindes***

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Richtlijnen aanleg en beheer
De hagen H1 en H4 zijn te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80-100 cm. De hagen zijn minimaal 1x per 1-3 jaar te scheren en in stand te houden op een hoogte van 120-140 cm (veekeringhoogte).
De hagen H2 en H3 zijn te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 60-80 cm. De hagen H2 zijn minimaal 1x per jaar te scheren en in stand te houden op een hoogte van 70-90 cm (voortuin). De hagen H3 zijn eveneens 1x per jaar te scheren. Ter hoogte van de bebouwing en intensief te benutten delen van de tuin mogen de hagen (desgewenst) in stand worden gehouden op een hoogte van 160-180 cm.
De groensingels S1 zijn te realiseren door de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80-100 cm in een plantverband van 100x100 cm. De groensingels bestaan uit 2 rijen. De groensingels mogen 1x per 5-7 jaar voor de helft worden afgezet.
De bomen B1 en B2 zijn aan te planten in de omvang 12-14 cm. De bomen B1 en B2 zijn conform goed gebruik te snoeien.

		H1	H2	H3	H4	S1	B1	B2
Omvang bij aanplant		80/100	60/80	60/80	80/100	80/100	12/14	12/14
Plantverband		4 p/m	4 p/m	4 p/m	4 p/m	100x100	nvt	nvt
Omvang element		215 m	110 m	240 m	50 m	600 m2	6 st	15 st
Acer campestre	veldesdoorn	150			25	25		
Acer pseudoplatanus	esdoorn					10		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje							
Alnus glutinosa	zwarte els							
Alnus incana	witte els							
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					50		
Betula pendula	ruwe berk							
Betula pubescens	zachte berk							
Carpinus betulus	haagbeuk	150			25	10		
Castanea sativa	tamme kastanje						3	
Cornus mas	kornoelje, gele							
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					50		
Corylus avellana	hazelaar	25			25	50		
Crateagus monogyna	meidoorn	150						
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts							
Fagus sylvatica	gewone beuk	150		960	50			
Fraxinus excelsior	es					10		
Juglans regia	okkernoot						3	
Ligustrum vulgare	liguster	150	440		50			
Ilex aquifolium	hulst							
Malus sylvestris	wilde appel							
Pyris communis	wilde peer							
Mespilus Germanica	mispel							
Populus tremula	ratepopulier							
Populus trichocarpa	balsempopulier							
Prunus avium	zoete kers							
Prunus spinosa	sleedoorn							
Quercus petraea	wintereik							
Quercus robur	zomereik					10		
Rhamnus catharticus	wegedoorn							
Rhamnus frangula	vuilboom							
Robinia pseudoacacia	acacia							
Rosa canina	hondsroos							
Rosa rubiginosa	egelantier roos							
Salix alba	schietwilg							
Salix aurita	geoorde wilg							
Salix caprea	boswilg					25		
Salix cinerea	grauwe wilg							
Salix fragilis	kraakwilg							
Sorbus aucuparia	lijsterbes					10		
Tilia cordata	winterlinde							
Tilia platyphyllos	zomerlinde							15
Viburnum opulus	gelderse roos	85			25	50		
Totaal		860	440	960	200	190	6	15

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com