

Bestaande situatie


Schuur met laagstam fruitbomen

Bestaande situatie

De locatie is gelegen aan de Eindweg 16a te Middelaar en bestaat uit de percelen 2167 en 1667 met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 5.150m² met daarop een woning, schuur, een kappershuisje en een paardenhok.

De woning is omgeven door een siertuin. Het deel rond de schuur bestaat uit een meer landelijke inrichting.

Tussen de schuur en de woning zijn 2 inritten gelegen. Één inrit voor de woning en een inrit die toegang biedt tot de schuur en het kappershuisje waar de initiatiefnemer een eigen kapperszaak runt.

Het ten noorden en westen van de schuur is het terrein in gebruik als weide voor een paard dat eerder gebruik maakte van een paardenbak ten noorden van de schuur. Deze is inmiddels (op de lichtmasten na) opgeruimd. Het paard is 'met pensioen' en mag hier zijn oude dag slijten.

Het plangebied wordt ten noorden begrensd door een laurierhaag en ten zuiden enkele bomen in lijn met de bomenrij aan de Eindweg. Ten westen is er open zicht op het achterliggende (lager gelegen) gebied.



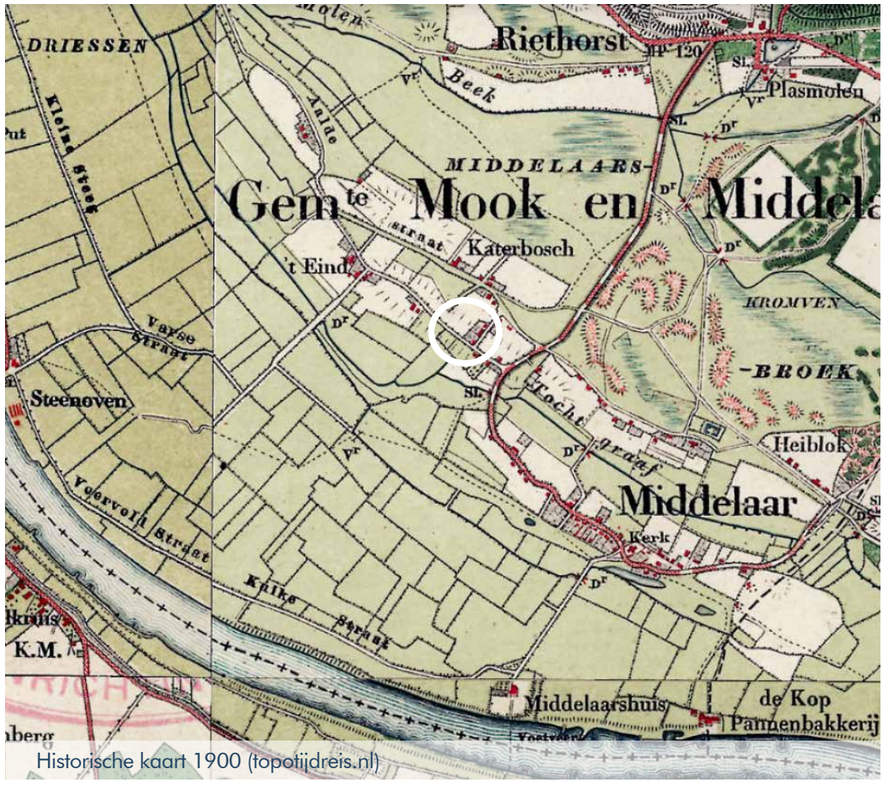
Plangebied bekeken vanaf de Eindweg op de weide, de schuur, het kappershuisje en de hoofdwoning


Huidige inrit naar schuur en kappershuisje

Eindweg 16a, Middelaar | Gemeente Mook en Middelaar

Bestaande situatie | oktober 2023

BURO SRO



Historische kaart 1900 (topotijdreis.nl)



Historische kaart 1960 (topotijdreis.nl)

Historie

1900
In het gebied is de invloed van de rivier duidelijk te herkennen die met het meanderen rivierduinen heeft afgezet. De hoger gelegen duinen die hierdoor zijn ontstaan hebben kleinschalige, onregelmatige verkaveling en kronkelige wegen. Doordat het wat hoger ligt zijn er al wat erven gevestigd op de duinen. Op de planlocatie is al een woning gevestigd.

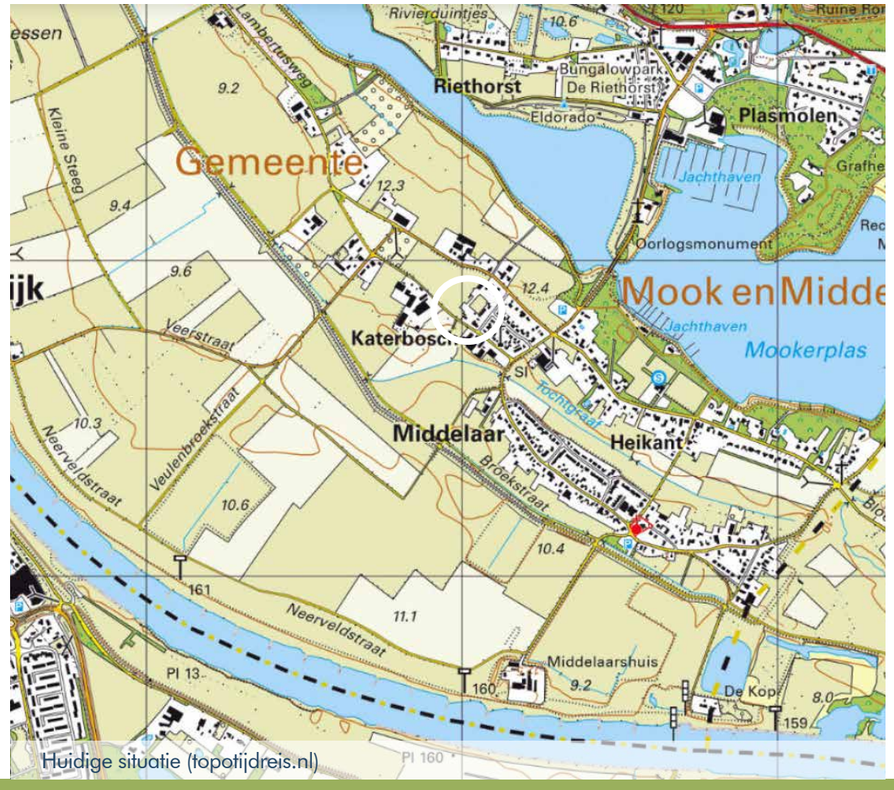
1960
Er zijn meer woningen gevestigd langs de wegen en bij samenkomst van wegen beginnen woningconcentraties buurschappen te vormen. Dit geldt ook voor Katerbosch, waar nu ook een kapel te zien is. Het plangebied ligt centraal in het buurtschap.

1985
Door ruilverkaveling zijn de percelen vergroot en rechtgetrokken. De Mookerplas is ontstaan als gevolg van delfstofwinning.
Katerbosch is als buurtschap gevormd ten oosten van het plangebied op het hoger gelegen gedeelte. Op de planlocatie staat een grote schuur achterop het perceel.

Huidige situatie
Inmiddels is Katerbosch verder uitgebreid, net als Middelaar en de andere kernen in het gebied. Het plangebied ligt nu als een entree aan de rand van Katerbosch.



Historische kaart 1985 (topotijdreis.nl)



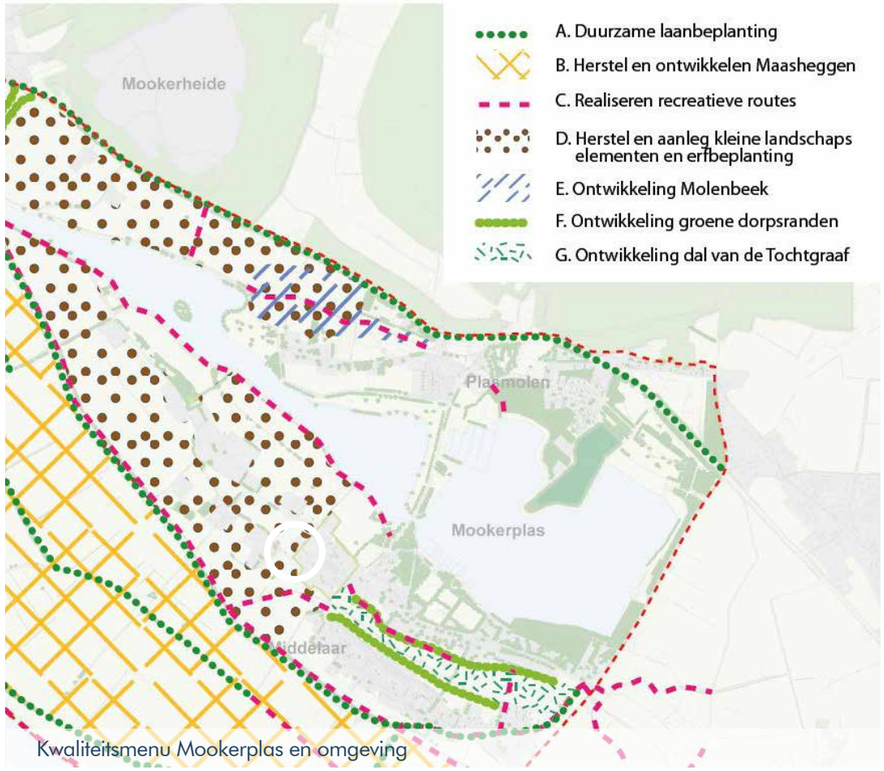
Huidige situatie (topotijdreis.nl)

Eindweg 16a, Middelaar | Gemeente Mook en Middelaar
Historische kaarten | oktober 2023

BURO SRO



Structuurvisie Mookerplas en omgeving (links) in vergelijking met de gebiedsvisie (rechts)



Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving



Contour kwaliteitsmenu



Bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening (2020)

Beleid

Structuurvisie Mookerplas en omgeving

Op 19 november 2009 heeft de gemeenteraad van Mook en Middelaar de 'Structuurvisie Mookerplas en omgeving' vastgesteld. Met het vaststellen van de structuurvisie zijn de ontwikkelingsrichtingen voor de kernen Middelaar, Plasmolen en de omgeving van de Mookerplas vastgelegd. Bijgevoegd een uitsnede van de visiekaart met wit omcirkeld het plangebied. Op deze visie wordt woningbouw gerealiseerd ten zuiden van de Eindweg en wordt de laanbeplanting ter behoud aangegeven.
De *gebiedsvisie* geeft in een abstracter beeld dezelfde principes veelal weer, maar voegt een strook woningbouw achterin het perceel van het plangebied toe. Hiermee geven beide visies aan dat woningbouw aan de rand van de kernen voorstelbaar is, maar met behoud van zichtlijnen.

Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving

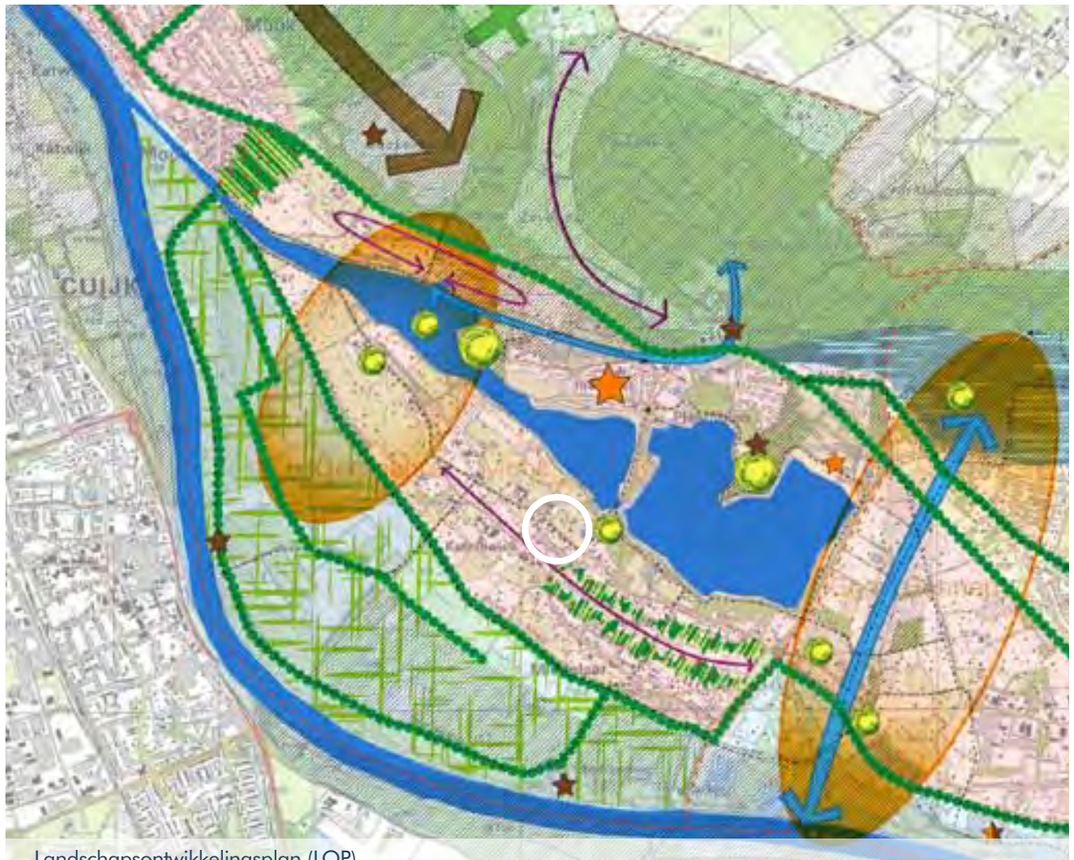
Het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving (vastgesteld op 25 januari 2012) is een aanvulling op de Structuurvisie Mookerplas en omgeving, en schept meer duidelijkheid over de manier waarop de uitvoering gestalte krijgt en over de wijze waarop het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt toegepast. De algemene lijn is dat de toepassing van het Kwaliteitsmenu een bijdrage moet leveren aan de verbetering van de bestaande ruimtelijke en functionele omgevingskwaliteit, zonder dat de 'economische' dynamiek onnodig in de weg wordt gestaan. Met de voorgenomen ontwikkeling valt het initiatief onder module 6: 'Nieuwe (solitaire) woningbouw'. De locatie is echter gelegen binnen de rode contour waardoor het kwaliteitsmenu hier niet van toepassing is. Echter, de beleidsdoelen en het versterken van de landschappelijke karakteristieken uit het kwaliteitsmenu zijn wel bruikbare handvaten voor de landschappelijke inpassing.

De locatie is gelegen aan de rand van deelgebied D: Herstel en aanleg van kleine landschapselementen en erfbeplanting.
Ambities hiervoor zijn: Herstel en aanleg van waardevolle wegbermen, slootkanten, kruidenrijke perceelranden/akkerranden, houtwallen, singels, hagen, knotbomen, poelen en bosjes. Zoveel mogelijk wordt hierbij aangehaakt op nader te ontwikkelen uitvoeringsplannen.
Het herstel en aanleg kleine landschapselementen en erfbeplanting dient:

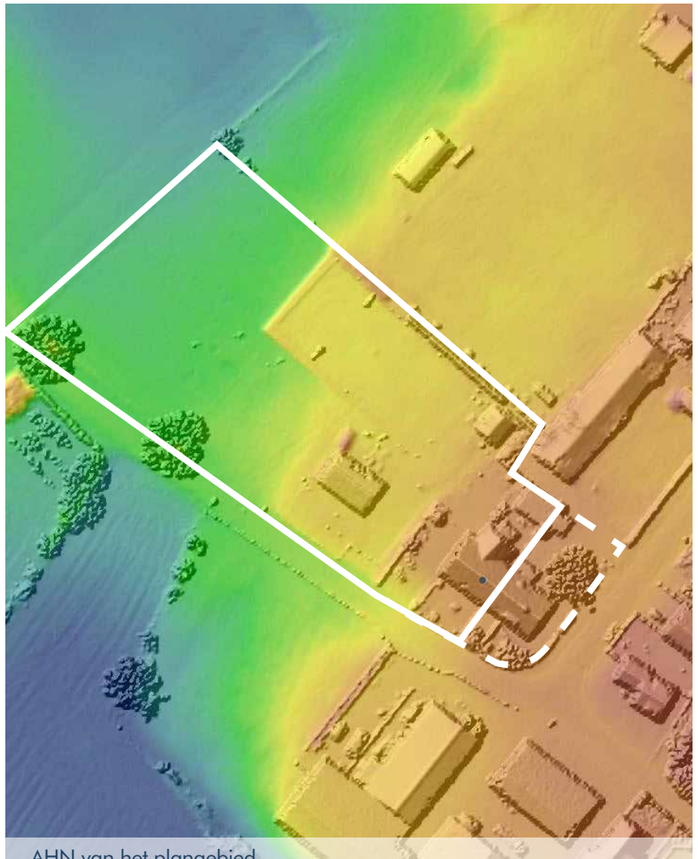
- ter verrijking van de natuurwaarden van het cultuurlandschap;
- als leefgebied voor kleine zoogdieren, struweelvogels, amfibieën, reptielen en insecten;
- ter ondersteuning van de migratiemogelijkheden van diverse diersoorten;
- te zorgen voor een kwalitatief mooier landschap dat meer gelegenheid biedt voor recreatie.

Bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening' waar het de bestemming 'wonen' en 'agrarisch met waarden - landschappelijke en natuurwaarden' heeft. Er ligt, een paar meter van de weg af, een bouwvlak op de woonbestemming, met de bouwaanduiding 'vrijstaand'.



Landschapsontwikkelingsplan (LOP)



AHN van het plangebied

Landschap

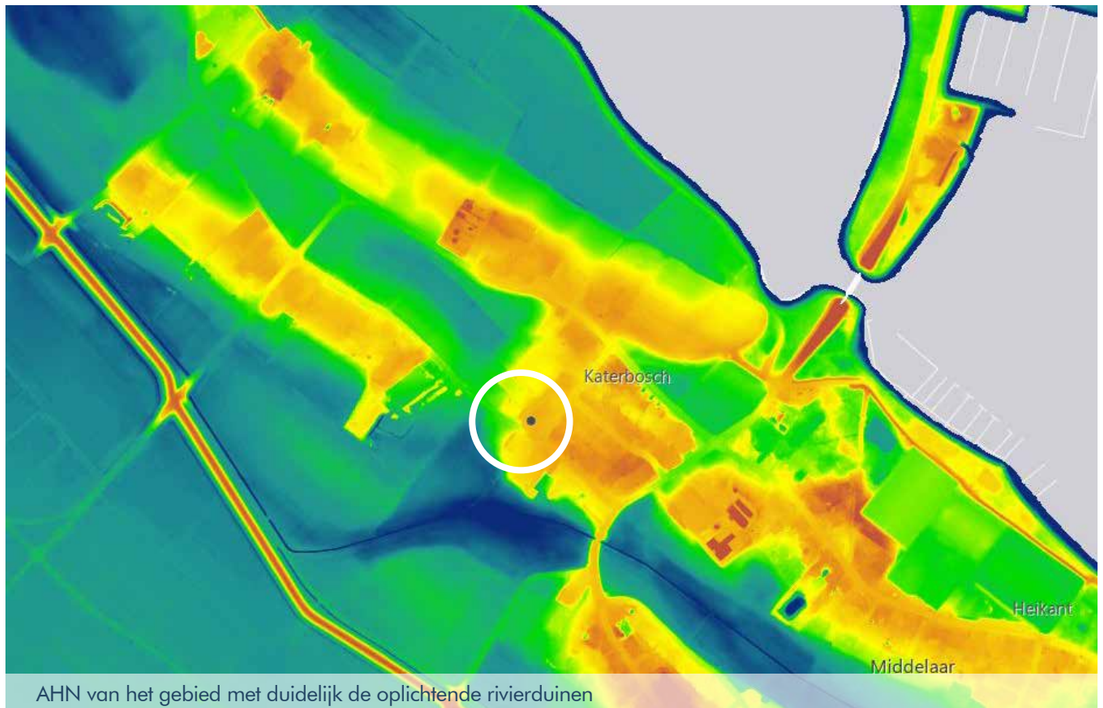
Landschapsontwikkelingsplan (LOP)
Gemeente Mook en Middelaar en gemeente Gennep
Het Landschapsontwikkelingsplan is een belangrijk hulpmiddel van de gemeente voor het garanderen en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Op basis van het landschapsontwikkelingsplan is de locatie gelegen in het deelgebied 'overgangszone'. Dit is de zone tussen de stuwwal en de Maasuiterwaarden. Deze landschappelijk gevarieerde zone bevat onder meer rivierduinrelicten, bomenrijen, houtwallen, beken en de Mookerplas.

Voor het gebied met de oranje aanduiding op visiekaart gelden de volgende eisen:

- De locatie ligt nabij een markante aardkundige overgang (oranje aanduiding op de visiekaart). Hier dient het kenmerkende open karakter van het gebied tussen Mook en Plasmolen behouden te blijven, zodat zicht op de stuwwal, het Maasdal en de Mookerplas niet wordt aangetast.
- Op de erven wordt de bebouwing gedeeltelijk aan het zicht onttrokken door robuuste singels en hagen
- De visiekaart geeft aan dat langs het plangebied een recreatieve verbinding ligt.

Op de hoogte kaarten (AHN) is duidelijk te zien hoe het plangebied op een rivierduin ligt langs de Mookerplas.
Ook op het plangebied is hoogteverschil waar te nemen. Het hoofdgebouw staat verhoogd, waarna het achterliggende perceel steeds dieper komt te liggen.





AHN van het gebied met duidelijk de oplichtende rivierduinen



Ontwerp

In dit ontwerp wordt bestaande schuur gesloopt en op de zelfde locatie een schuurwoning teruggebouwd. De informele landelijke inrichting rond de schuurwoning blijft zo veel mogelijk behouden. Slechts aan de achterzijde is ruimte voor een siertuin en een bijgebouw. Het bestaande hoogteverschil wordt geaccentueerd door hier de scheiding van de tuin en de weide en boomgaard te realiseren. Tot aan deze grens loopt ook de huidige woonbestemming. Deze wordt dus niet vergroot. Deze vormen een fraaie overgang naar het landelijke gebied waardoor bovendien het bestaande doorzicht in stand wordt gehouden. De bomenrij langs de Eindweg wordt aangevuld en ook op het perceel zelf worden bomen voorzien. De weide waarin de fruitbomen staan wordt ingericht als kruidenrijk gras waarin ook ruimte is voor de aanleg van een wadi. Hierdoor wordt ook bijgedragen aan de natuurwaarden in het gebied.

- Nieuw te bouwen schuurwoning
- Bestaand en te behouden kappershuisje (ca. 40 m²)
- Nieuw te bouwen bijgebouw (ca. 55 m²)
- Schuilgelegenheid paard (ca. 25 m²)
- Erf met voldoende ruimte voor parkeren
- Bestaande laagstamfruitbomen
- Bestaande haag (laurier) behouden
- Bestaande boom (es) behouden
- Nieuw te planten bomen (20-25cm) van gebiedseigen soorten zoals walnoot, linde, kastanje
- Aan te planten boomgaard met hoogstamfruitbomen (16-18cm) op extensief beheerd kruidenrijk grasland (zaadmengsels van cruydthoeck.nl)
- Behoud en aanvullen vrijgroeiende haag (80-100cm) van gebiedseigen soorten zoals meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn en wilde liguster
- Behoud bestaand en aanplant aanvullende knotwilgen op perceelsgrens
- Sloot / greppel voor waterberging
- Paardenweide met verblijf en houten poort voor toegang vanaf de weg

Eindweg 16a, Middelaar | Gemeente Mook en Middelaar

Schetsontwerp | oktober 2023

BURO SRO















Beeldkwaliteit

Voor de nieuw te bouwen levensloopbestendige wordt het archetype van veldschuur beoogd. Daarvoor zijn randvoorwaarden opgesteld ten aanzien van stedenbouw en beeldkwaliteit. Binnen deze kaders is er vrijheid voor de initiatiefnemer om hun woonwensen nader uit te werken zonder afbreuk te doen aan het beoogde beeld.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit
Architectuur
Landelijke, agrarische sfeer. De architectuur van de nieuw te bouwen woonschuur voegt zich naar het landschap en de natuurlijke inrichting: schuurvorm met een sobere detaillering. Zowel historiserende als eigentijdse interpretaties zijn mogelijk. De gevel heeft een horizontale geleding en een ingetogen plasticiteit.

Bouwmassa
Vorm bestaat uit een enkelvoudig, langgerekte massa van 1 bouwlaag met royale kap. Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld deze vorm zoveel mogelijk te ondersteunen (bijvoorbeeld in de lengterichting van het volume).

Bouwhoogte en kapvorm
De hoogte bedraagt maximaal één bouwlaag met kap.
De kapvorm bestaat uit een zadeldak.
Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te zijn: uitsparingen en opbouwen dienen zoveel mogelijk te worden beperkt.
De schuurwoning wordt afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 graden en niet meer dan 45 graden.
Bij voorkeur geringe overstekken bij daken toepassen gezien de schuurarchitectuur. Een overkapte buitenplaats door een verlengde kap is wel denkbaar.

Oriëntatie
De schuurwoning heeft geen prominente kopgevel, voorstelbaar is dat het woongedeelte zich aan de westzijde bevindt. De ingang, mogelijk aan de oostzijde is herkenbaar maar bescheiden zonder grote architectonische accenten.

Materialisatie en kleurgebruik gevels
Metselwerk in baksteen of gevels met hout bekleed (horizontaal of verticaal) zijn passend in de agrarische sfeer. Stucwerk of wit gekeimde delen zijn niet passend. Kleurgebruik in aardse kleuren en materialen en i.c.m. staal en glas zijn mogelijk.

Materialisatie en kleurgebruik daken
Rietendak, pannendak in matte grijstint of doorlopende gevelbekleding zijn passend. Zonnepanelen dienen zoveel mogelijk in het dakvlak te worden geïntegreerd om een zo rustig mogelijk beeld te realiseren.

De beelden hiernaast geven een impressie van het beoogde architectuurbeeld.

Eindweg 16a, Middelaar | Gemeente Mook en Middelaar
Beeldkwaliteit | september 2023

BURO SRO