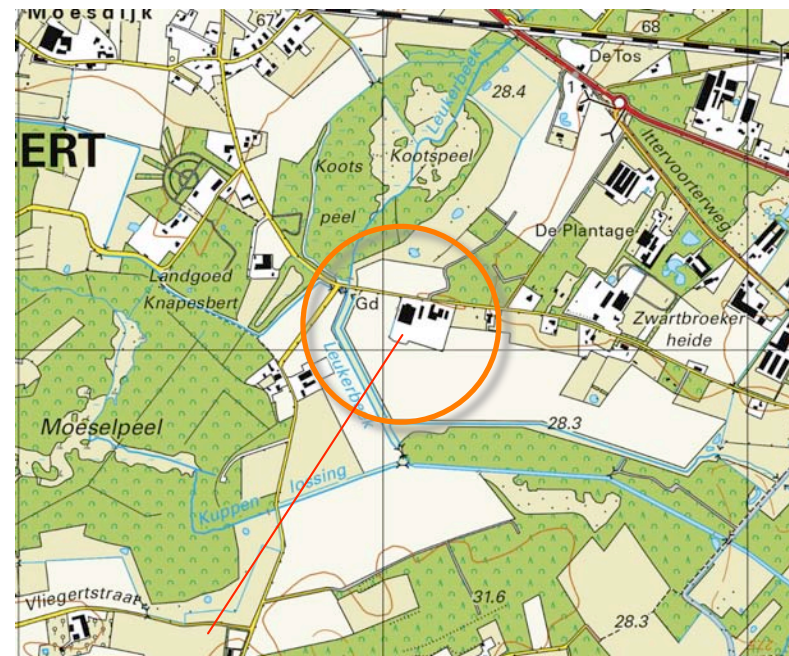
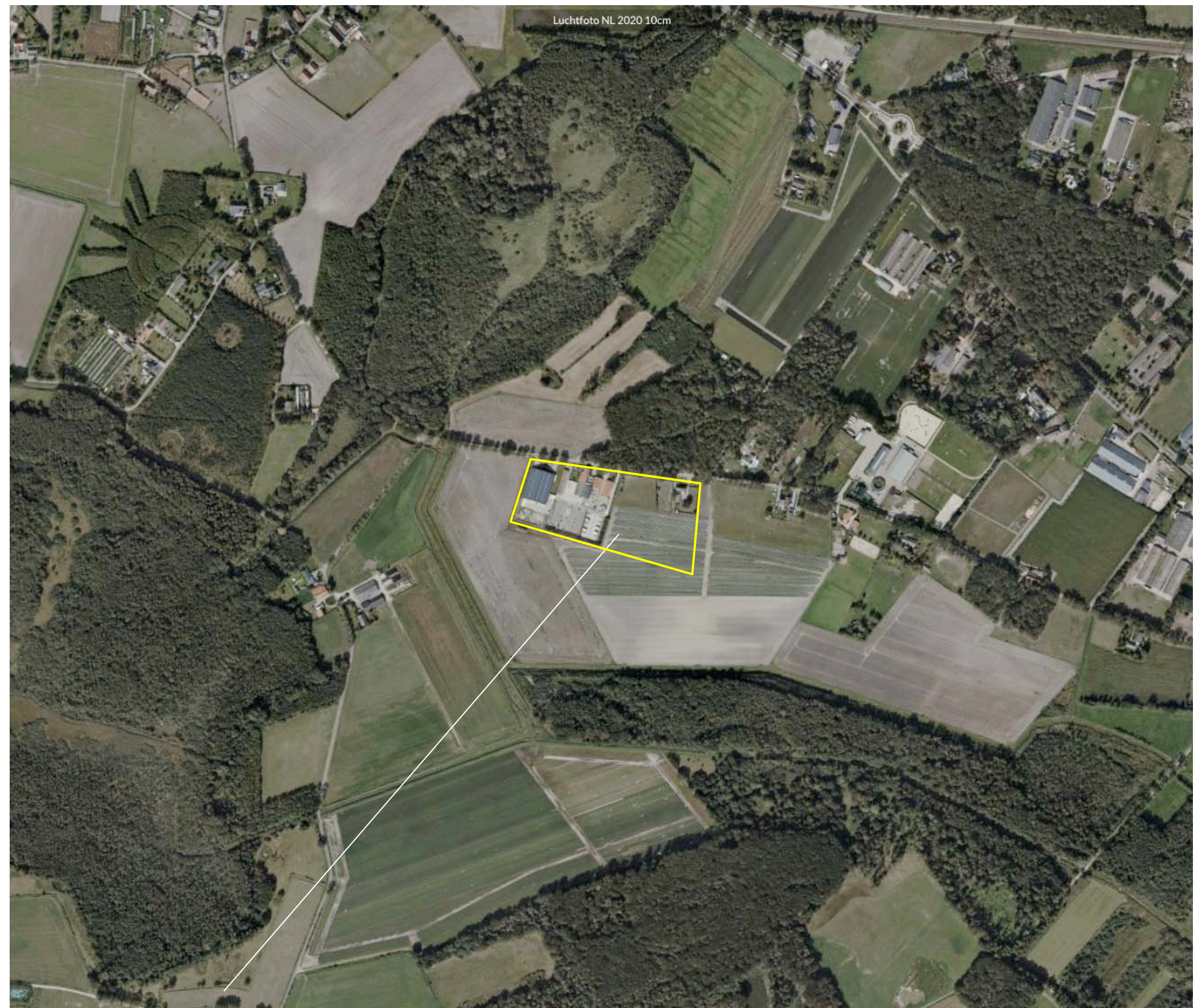


LIGGING

Het plangebied is gesitueerd nabij de Moeselpeel en de Leukerbeek, ten zuidoosten van de kern Weert. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en in de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

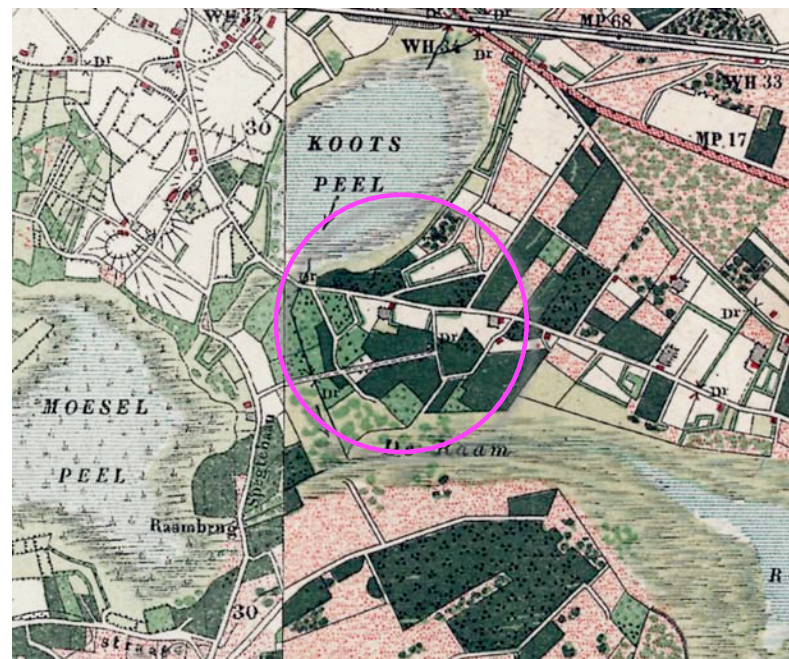
SITUATIE 1901

In 1901 werd ter hoogte van het plangebied al een bebouwing met een moestuin en een huisweitje gekarteerd. Ten oosten en westen van de bebouwing en de moestuin bevonden zich percelen met bouwland. Ten zuiden hiervan bevond zich in 1901 een gebied met bos en moerassen langs de Raam en de Leukerbeek. Zie de topkaart uit 1901 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als een oudere, door bos omgeven ontginningsenclave nabij het dal van de Leukerbeek en de Raam. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing,
- b) een omzoming van bosjes, houtwallen, groensingels of grove hagen aan de veldkanten.



topografische kaart 1901

een door bos omgeven enclave van bouwland



1895 een bebouwing met een moestuin, een huisweitje en percelen met bouwland

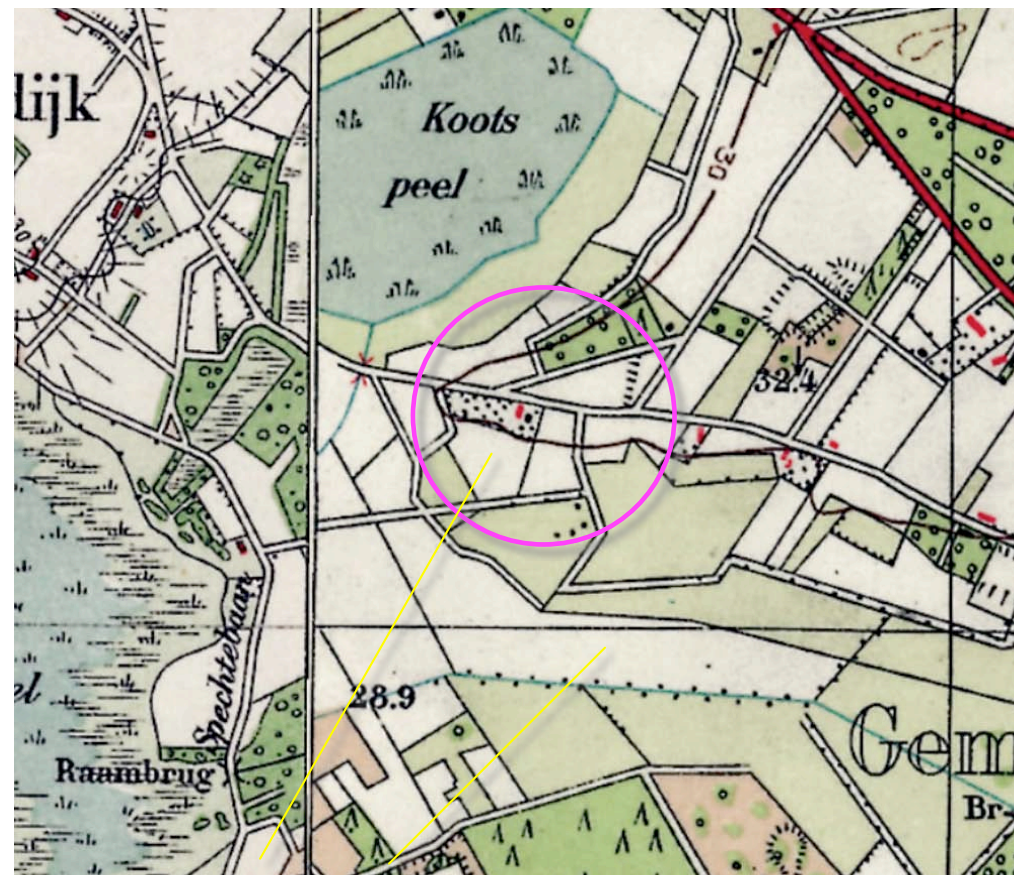
HISTORISCHE SCHETS

In de eerste decennia van de 20ste eeuw werd het dal van de Raam en de omgeving van de Moeselpeel en Kootspeel ontgonnen en in gebruik genomen als bouwland of grasland. Het plangebied en zijn directe omgeving werd met name als bouwland gebruikt. Ten westen van de hoeve werd een boomgaard gekarteerd. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog werd een schuur ten oosten van de hoeve gerealiseerd. Langs de Raam werden percelen bebost. In 1958 was de westkant van het plangebied als grasland in gebruik. Zie de karteringen uit 1937 en 1958 rechtsboven.

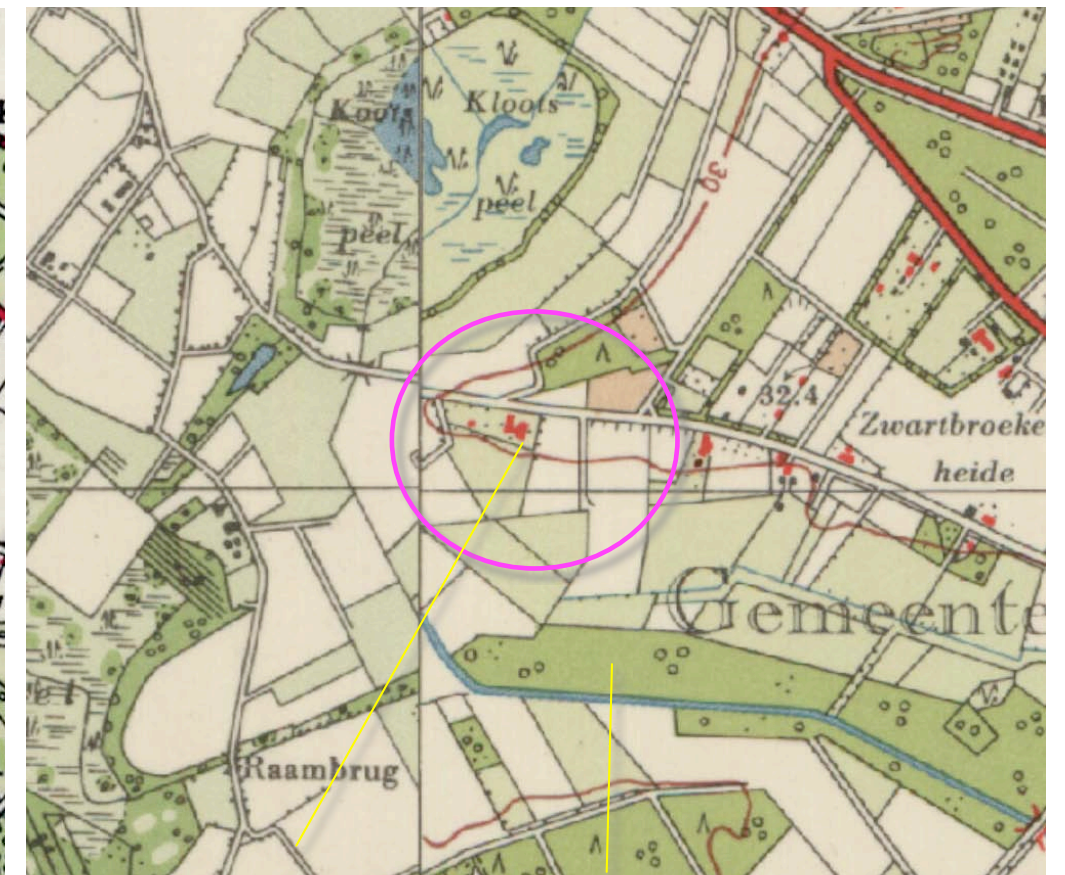
In de decennia na de Tweede Wereldoorlog werden de omliggende percelen met name als grasland benut. Ten westen van de hoeve en de schuur werden stallen gerealiseerd. Ter hoogte van de Moeselpeel en Kootspeel werden de voor de Tweede Wereldoorlog al ontgonnen percelen bebost; deze gebieden worden in 1988 in weer als bos gekarteerd. In de 21ste eeuw wordt de bebouwing in het plangebied aan de westkant uitgebreid met een melkrundveestal. Aan de zuidkant van de bebouwing worden voeropslagen en sleufsilo's gerealiseerd. Het dal van de Raam wordt vernat, ten zuidoosten van het plangebied worden poelen gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1988 en 2015 rechtsonder.

Conclusies

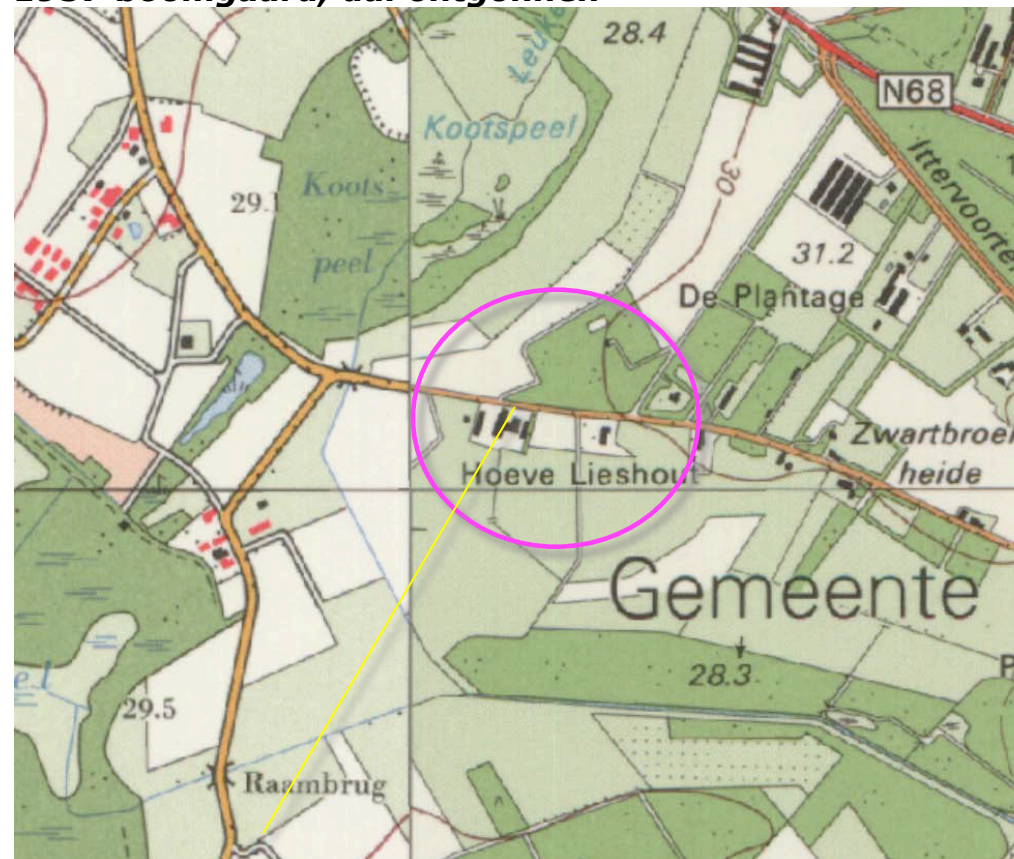
De ontwikkeling van de context wordt getekend door een cyclisch doorloop; de aan het begin van de 20ste eeuw ontgonnen bossen en ruigtes worden tegen het einde van de 20ste eeuw in natuur omgezet en bebost. In het plangebied werd de bebouwing gestaag uitgebreid. Het van oorsprong gemengde bedrijf schakelde tegen het einde van de 20ste eeuw over op rundveehouderij. De laatste uitbreiding betreft een melkveestal aan de westkant



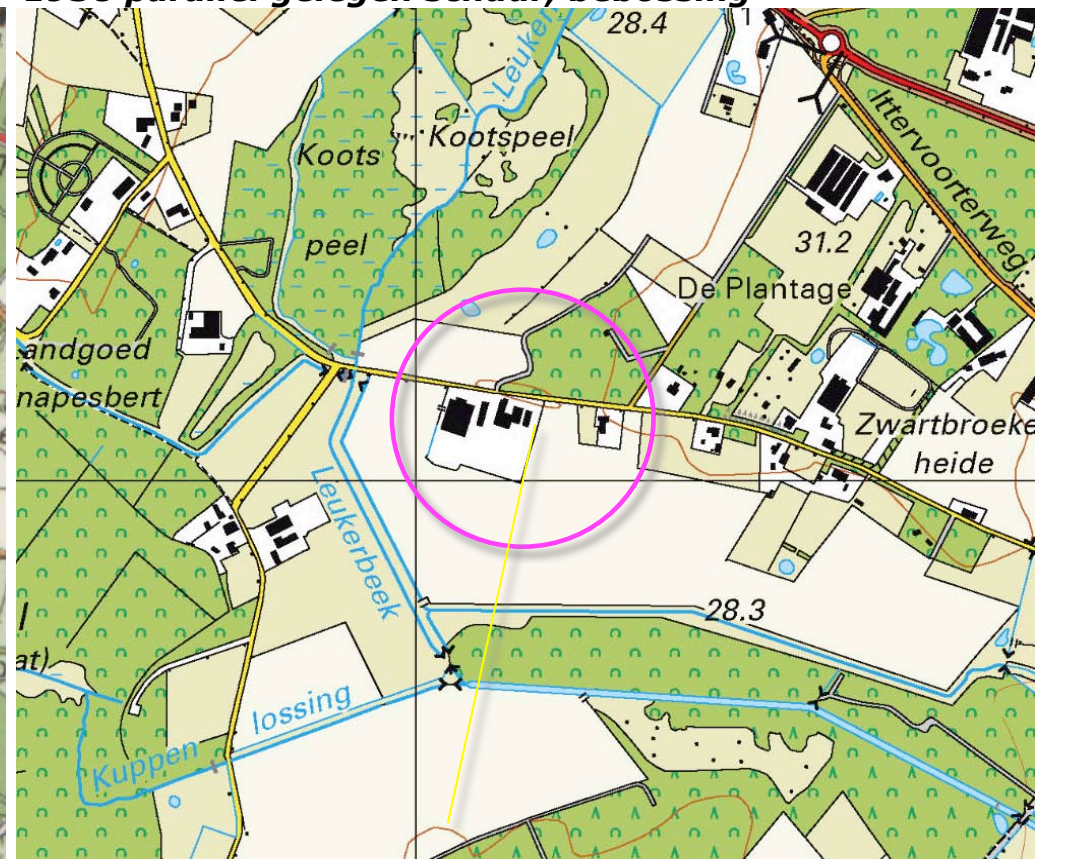
1937 boomgaard, dal ontgonnen



1958 parallel gelegen schuur, bebossing



1988 bebossing, stallen aan de westkant, grasland



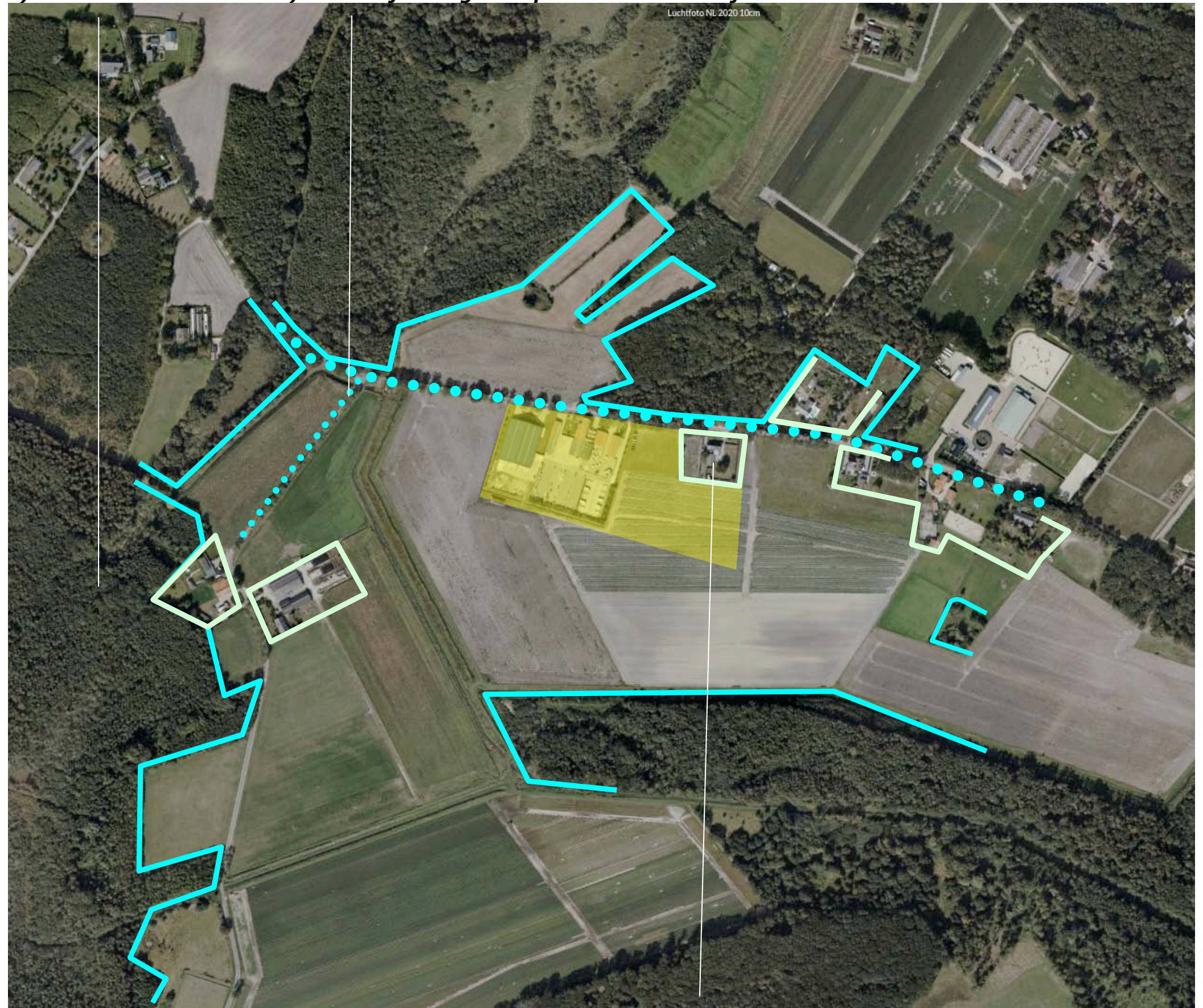
2015 stal bijgebouwd, overwegend grasland

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bossen, ten noorden, zuiden en westen van het plangebied,
- b) de bomenrijen langs de Breijbaan,
- c) de beplanting en bebouwing op de erven ten zuidwesten en oosten gelegen buurerven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Luchtfoto NL 2020 10cm



c) bebouwing en beplanting op buurerven

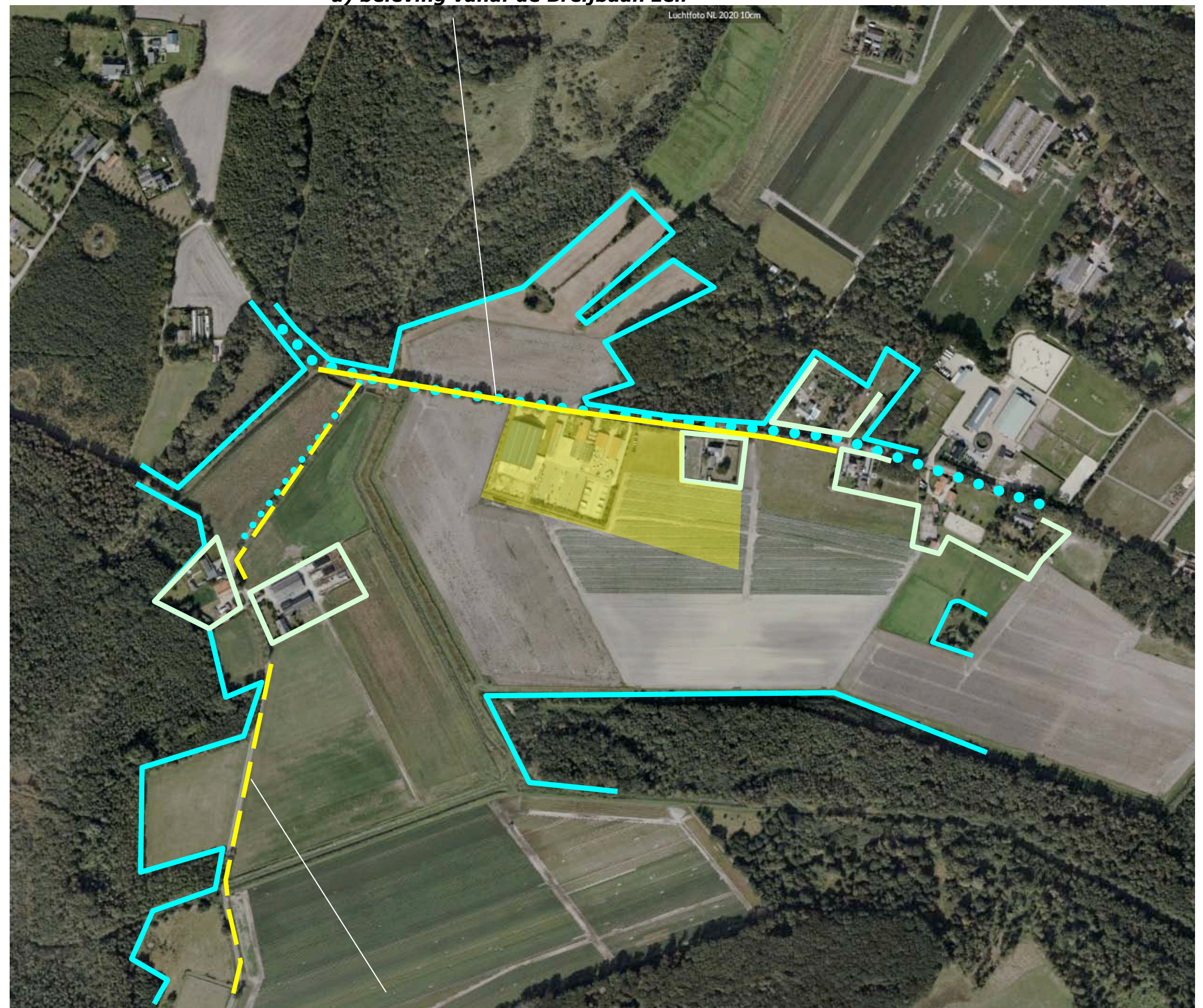
RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is het navolgende onderscheid te maken tussen de beleving vanaf;

- a) de Breijbaan zelf,
- b) de Spechtebaan.

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

a) beleving vanaf de Breijbaan zelf



b) beleving vanaf de Spechtebaan

- 1) Na de passage van de cluster met buurerf ten oosten van het plangebied is een doorkijk op het open veld mogelijk; coulissen van groen en beplanting langs de Breijbaan bepalen het beeld.
- 2) Ter hoogte van het ten oosten van het plangebied gelegen buurerf, tonen zich de noordkant en delen van de oostkant van het plangebied.
- 3) Ter hoogte van het plangebied toont zich de aanwezige bebouwing in een passend groen kader.

Zie de markeringen in het overzicht hieronder en de foto's rechts.



1) doorkijk op het open veld; coulissen van groen en beplanting langs de Breijbaan bepalen het beeld



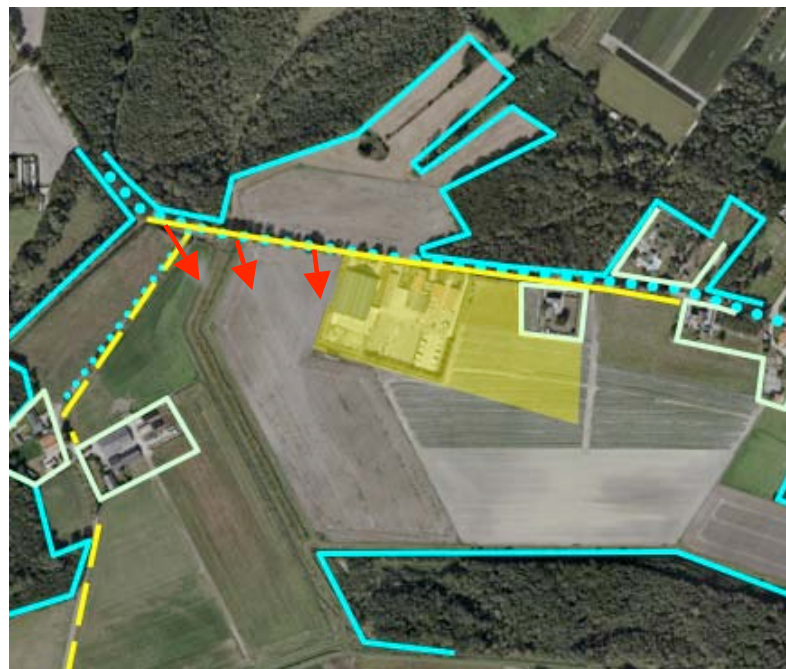
2) ter hoogte van het plangebied; zicht op delen van het plangebied



3) ter hoogte van het plangebied; de gebouwen tonen zich in een passend groen kader

3D - DE BREIJBAAN - BENADERING WEST

- 1) Nabij de aantakking van de Spechtebaan is een doorkijk op de bossen in het dal van de Raam mogelijk; het plangebied toont zich in relatie tot de bomen langs de Breijbaan en het groene decor.
 - 2) Dichterbij het plangebied toont zich de stal wat nadrukkelijker en schermt deze de oudere, kleinschalige bebouwing sterk af.
 - 3) Nabij het plangebied tonen zich de oudere, kleinschaligere gebouwen en de stal in het uit hagen bomen bestaande groene kader.
- Zie de markeringen in het overzicht hieronder en de foto's rechts.



standplaats fotograaf



1) nabij de aantakking; plangebied in relatie tot de bomen langs de Breijbaan en het groene decor,



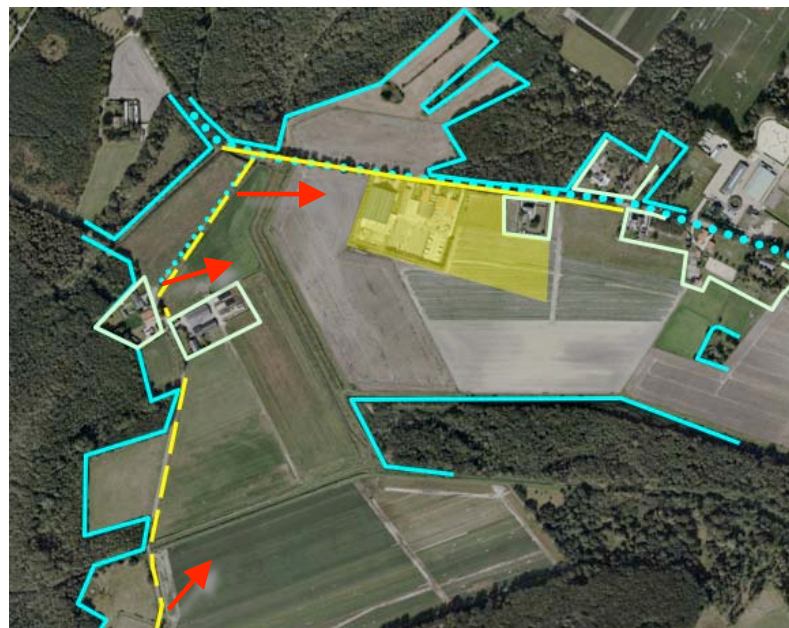
2) de stal aan de westkant schermt de oudere bebouwing sterk af



3) stal en kleinschalige gebouwen tonen zich in relatie tot het uit hagen en bomen bestaande groene kader

3D - SPECHTEBAAN

- a) Vanaf het zuidelijk deel toont zich het plangebied over grote afstand; het wordt opgenomen in het groene decor.
- b) Vanaf het ten noorden van de ervencluster gelegen deel toont zich het plangebied in relatie tot het groene decor en de bebouwing van de ten zuidwesten gelegen ervencluster.
- c) Vanaf de veldwegen ten noordwesten van het plangebied is gedurende langere tijd een zicht op de noordwestkant van het plangebied mogelijk. De afstand tot het plangebied is dan erg groot. Zie de markeringen hieronder en de foto's rechts.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied is gelegen in een open ruimte waarvan de contouren grotendeels door bossen worden getekend. De westkant en de oostkant tonen zich enige tijd in de benadering, de noordkant tijdens de passage. De zuidkant is in beperkte mate en over grote afstand zichtbaar vanaf delen van de Spechtebaan.



a) komend uit het zuidoosten toont zich de zuidwestkant



b) komend uit het noordwesten toont zich de noordwestkant



c) komend uit het zuidoosten is een zicht op de noordoostkant mogelijk

KADASTRAAL – 1:1250

Het plangebied omvat kadastraal perceel 160, 913 en 1097 gelegen in de sectie AB van de kadastrale gemeente Weert.



plangebied

UITGANGSSITUATIE

De bebouwing in het plangebied omvat het navolgende;

- a) een rundveeststal aan de westkant,
- b) een ten oosten hiervan gelegen berging,
- c) de oude hoeve met aangrenzend gelegen jongveestallen en schuur,
- d) een ten oosten hiervan gelegen berging.
- e) units met sanitaire voorzieningen ten behoeve van de camperplaatsen.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ZONERING

Het plangebied is helder en efficiënt georganiseerd:

- a) De melkveestal wordt ontsloten via het ten noordoosten hiervan gelegen voorerf met rondrijmogelijkheid. Het gebied ten zuidwesten van de rundveestal en ten oosten van de berging is van betekenis als manoeuvreerruimte.
- b) Tussen de melkveestal en de ten oosten gelegen berging bevindt zich een smal huisweitje. De ruimte ten westen en noorden van de hoeve is in gebruik als privetuin.
- c) Het gebied tussen de hoeve en de schuur en het gebied ten zuidoosten van de schuur is te kenschetsen als boerenterras met sfeervolle landelijke tuinen.
- d) In het gebied ten zuiden van de hoeve bevonden zich voorheen sleufsilo's en voeropslagen; in dit gebied zijn camperplaatsen ingericht.

Zie de foto hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting is als volgt te ranschikken;

- a) een fors areaal beukenhagen,
- b) in de beukenhagen opgenomen bomenrijen bestaande uit haagbeuken,
- c) leibomen in de boerentuinen,
- d) groensingels aan de zuidoostkant en zuidwestkant van het plangebied

Zie de markering in de luchtfoto rechts.

waardering

De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert met uitzondering van enkele recenter aangeplante hagen ter hoogte van de camperplaatsen in goede conditie; deze hagen tonen wat uitval. De uitval zal worden hersteld.



ONTWIKKELING

De nagestreefde ontwikkeling omvat een uitbreiding van de recreatieve activiteiten in de vorm van een kampeerterrein (voor tenten en caravans) aan de oostkant van het huidige bebouwde erf. Streven is een tweetal staanplaatsen te bezetten met seizoensbestendige accommodaties; daarbij wordt gedacht aan luxere trekkershutten, paalhuisjes of dergelijke. De bestemming van het plangebied zal in het kader van de boven aangegeven ontwikkeling worden herzien.

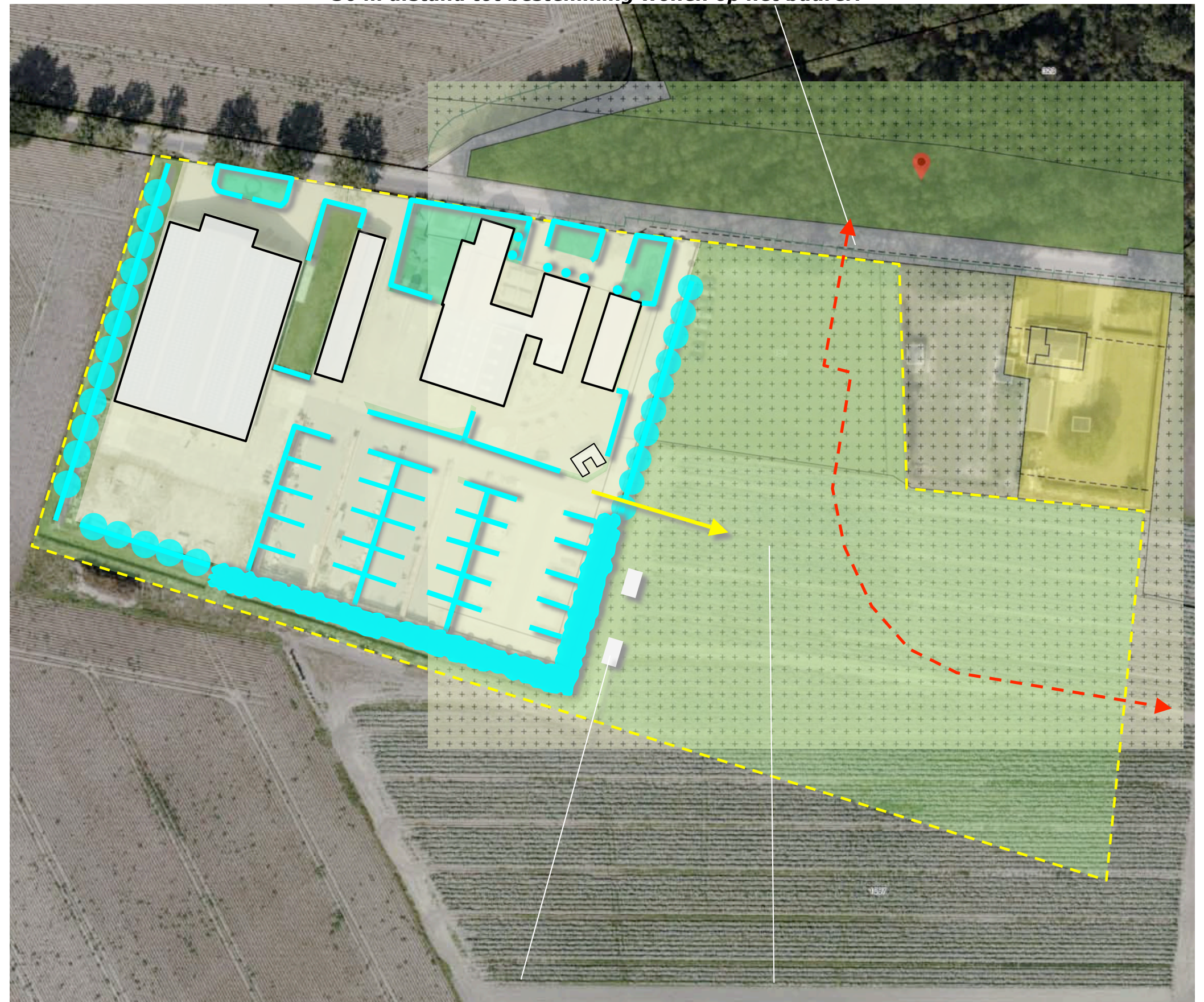
afstanden

Hierbij zal een afstand van 50 meter tot de woonbebouwing van het ten oosten gelegen erf worden aangehouden. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan (Ruimtelijke plannen) hieronder.



bestemming en bouwvlak buurerf

50 m afstand tot bestemming wonen op het buurerf



twee seizoensbestendige accommodaties

uitbreiding kampeerplaatsen

ONTSLUITING

Het kampeerterrein zal worden ontsloten via de aanwezige oprit aan de oostkant van het huidige bebouwde erf. Aan de straatkant zal een wekje worden ingericht ten behoeve van het parkeren van bezoekers en late terugkeerders (na 22.00 uur).

rooien

Ten behoeve van de ontwikkeling zal een enkele jongere boom (haagbeuk) en een stukje beukenhaag moeten worden gerooid.



ontsluiting via de aanwezige inrit en oprit van de camperplaatsen

SCHETSPLAN & INPASSING

De grondslag voor de inpassing is geïnspireerd op een fase uit de ontginningstijd; de fase dat stukken van het destijds alom aanwezige (broek)bos gerooit werd en de rode's of raaien in gebruik werden genomen als grasland. Dit grasland werd destijds omzoomd door stroken bos, houtwallen of struweel. In het grasland werden vaak enkele bijzonder goed ontwikkelde, goed balkhout leverende bomen, als solitaire boom behouden. Nadat een groter areaal weiland was gekapt werd een verdeling in hooiland en grasland aangebracht. In deze periode werden grove hagen aangeplant om het vee binnen 'de perken te houden'. In een latere fase werden eikengaarden (varkensvoer) en notengaarden of populierenbosjes aangeplant op plaatsen waar het gras- of hooiland uiteindelijk toch te wensen over liet.

de weitjes

Het kampeerterrein weerspiegelt de boven beschreven historische ontwikkeling en wordt derhalve onderverdeeld in weitjes. De weitjes worden omzoomd door houtwallen of struweel. Bij de toegang en de parkeervoorziening worden grove hagen aangeplant. Boomgroepen en forse solitaire bomen geleiden de kampeerweitjes. Het weitje aan de noordoostkant zal als notengaard worden ingericht. Het is van betekenis voor het fourageren en migreren van vogels en (klein)wild.

