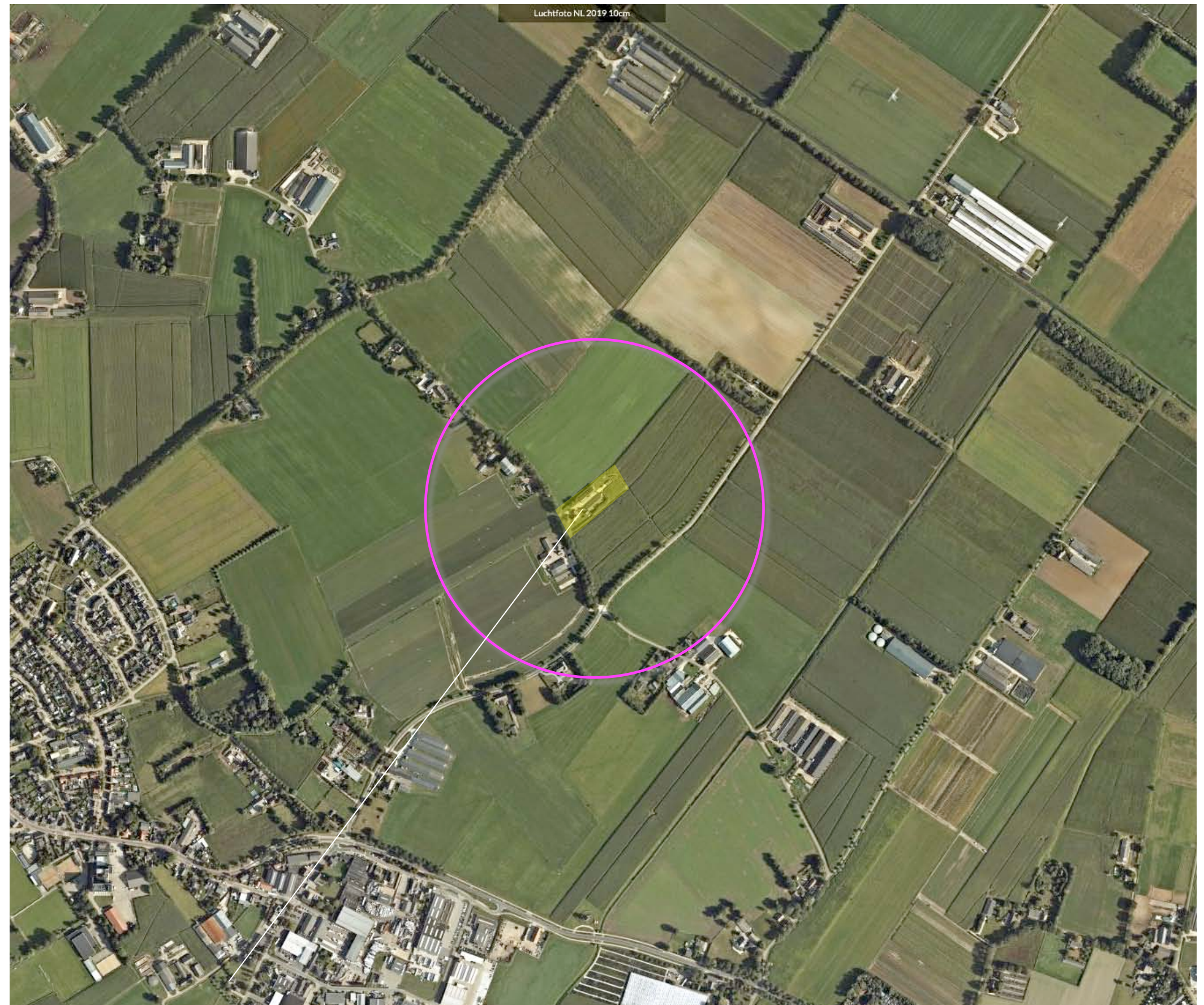
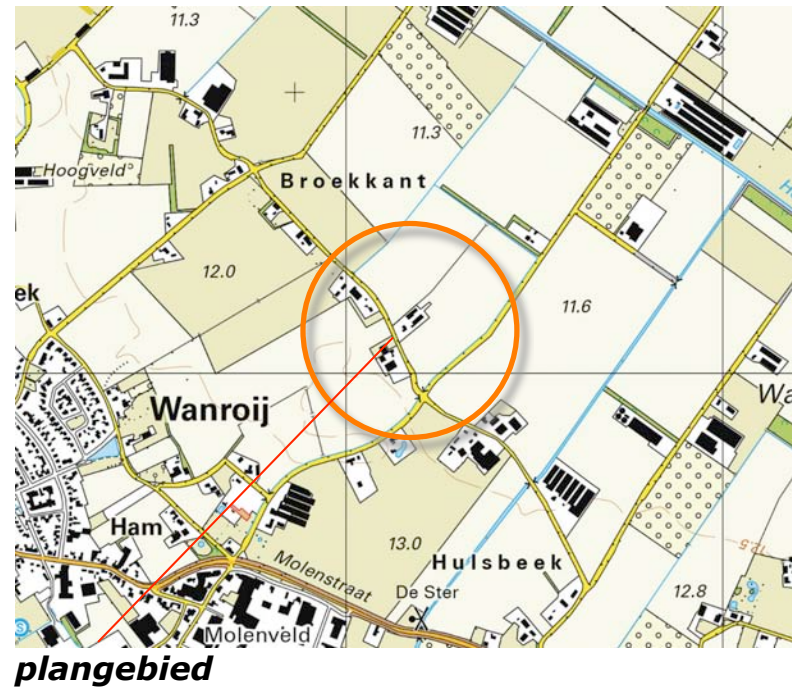


LIGGING

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



het plangebied

SITUATIE 1895

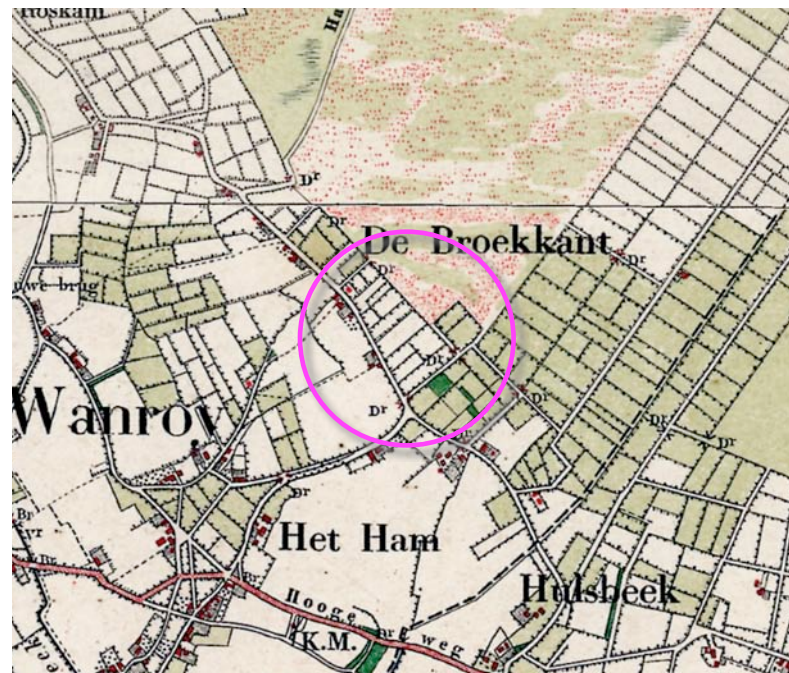
In 1895 werden ter hoogte van het plangebied kleinere percelen met bouwland gekarteerd. Het maakte deel uit van het bebouwingslint 'De Broekkant'. Ten zuidoosten van het bebouwingslint bevonden zich grotere complexen open bouwland. Ten noordoosten van het plangebied werd in 1895 nog een gebied met lager gelegen heide en moeras gekarteerd. Het gebied ten oosten van 'De Broekkant' was overwegend als grasland in gebruik. Zie de uitsnede van de kartering uit 1896 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als kleinschalig ouder bouwland aan de rand van de heide. Kenmerken voor de inpassing van erven in deze context zijn:

- a) geschoren hagen, bomenrijen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing.
- b) grove hagen, compacte singels, of bomenrijen de veldzijdes.

Zie de uitsnede van de top kaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1895

groter complexen open bouwland en kleinschaliger bouwland aan de rand van de heide, gras- en hooiland



in 1895 werd het plangebied als heide gekarteerd

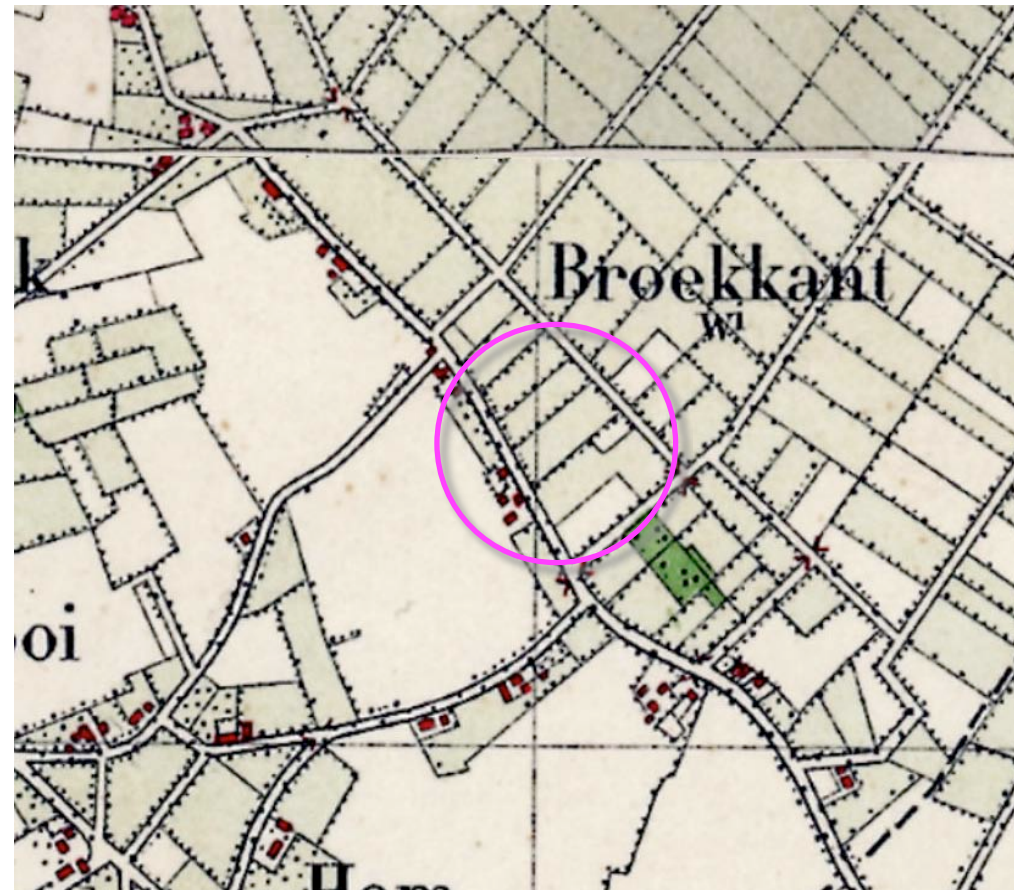
HISTORISCHE SCHETS

In de eerste decennia van de 20ste eeuw werd de heide ontgonnen en in gebruik genomen als gras- en hooiland. In 1930 werd een lappendeken van kleinere percelen grasland ten noorden van het plangebied gekarteerd. In de jaren zeventig werd een ruilverkaveling doorgevoerd en werden de kleinere percelen samengevoegd. Het plangebied was overwegend als grasland in gebruik. Op de oude grens van de heide en het bouwland bevond zich een veldweg; zie de karteringen uit 1930 en 1978 rechtsboven.

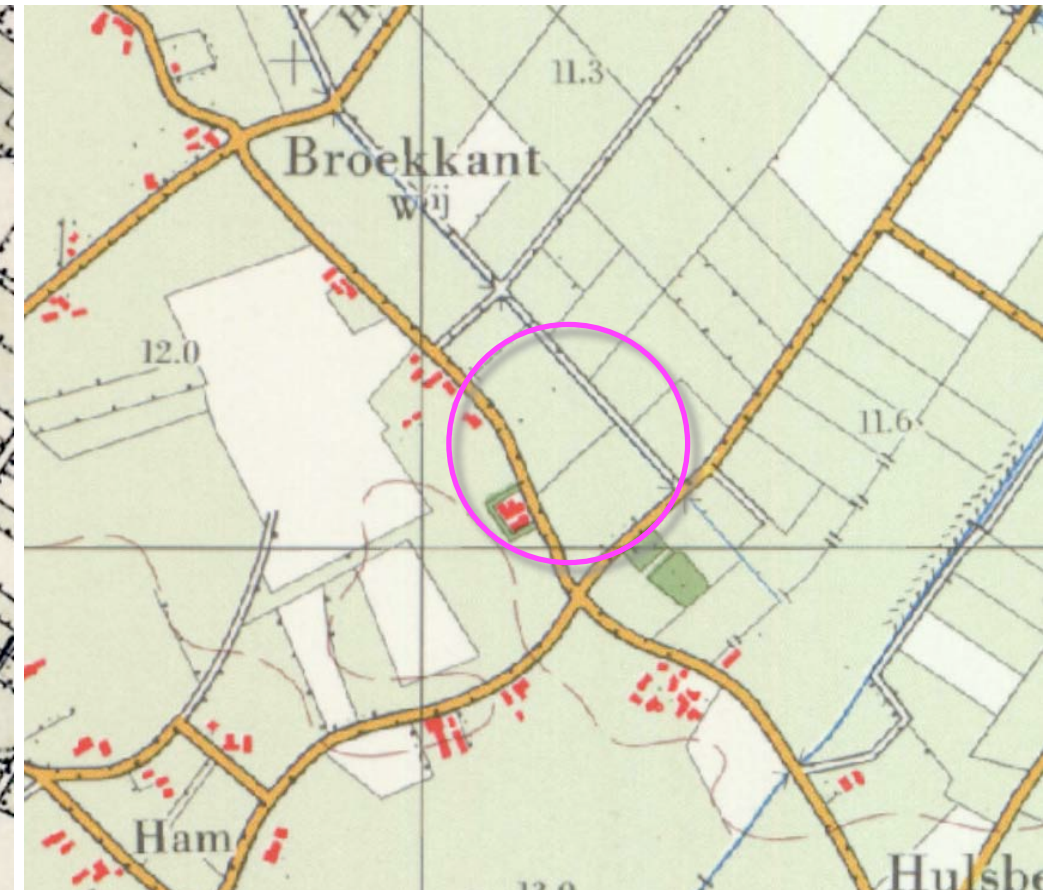
In de navolgende jaren werd de heide sterker ontwatert en werd een ruilverkaveling doorgevoerd; de kleinschalige percelering maakte plaats voor een royale blokverkaveling. In de tachtiger jaren werd voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd. De oude grens tussen bouwland en heide was 'verdwenen'. In de jaren negentig werd de bebouwing in het plangebied uitgebreid en rond de eeuwwisseling werd een voerplaat ten noordoosten van de bebouwing gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1987 en 2011 rechtsonder.

conclusies

De heide ten noordoosten van het plangebied werd aan het begin van de 20ste eeuw ontgonnen. In de zeventiger en tachtiger jaren werd een ruilverkaveling doorgevoerd; de lappendeken van kleinschalige percelen grasland werd omgevormd tot een royale blokverkaveling. De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de jaren tachtig, deze werd tegen de eeuwwisseling uitgebreid. Daarna stagneerde de uitbreidingen. De gebieden ten noordoosten van het plangebied zijn overwegend als bouwland in gebruik.



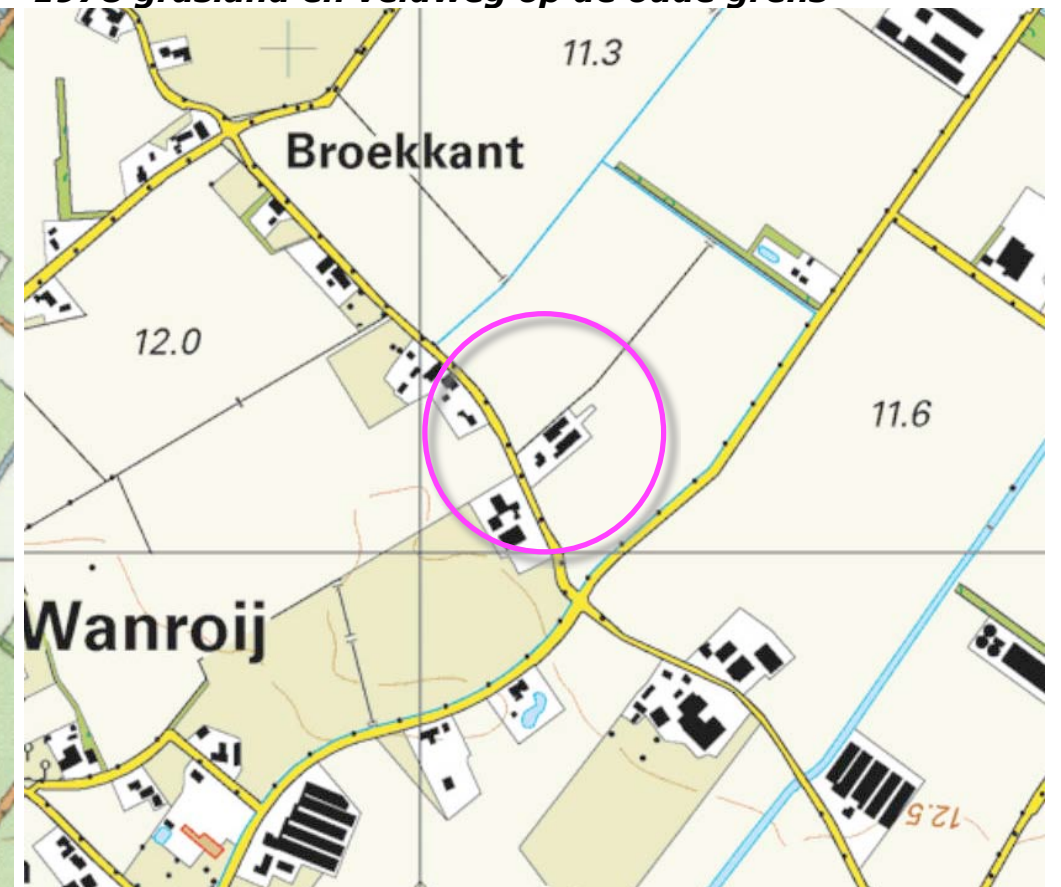
1930 heide ontgonnen



1978 grasland en veldweg op de oude grens



1987 'grens' verdwenen, bebouwing



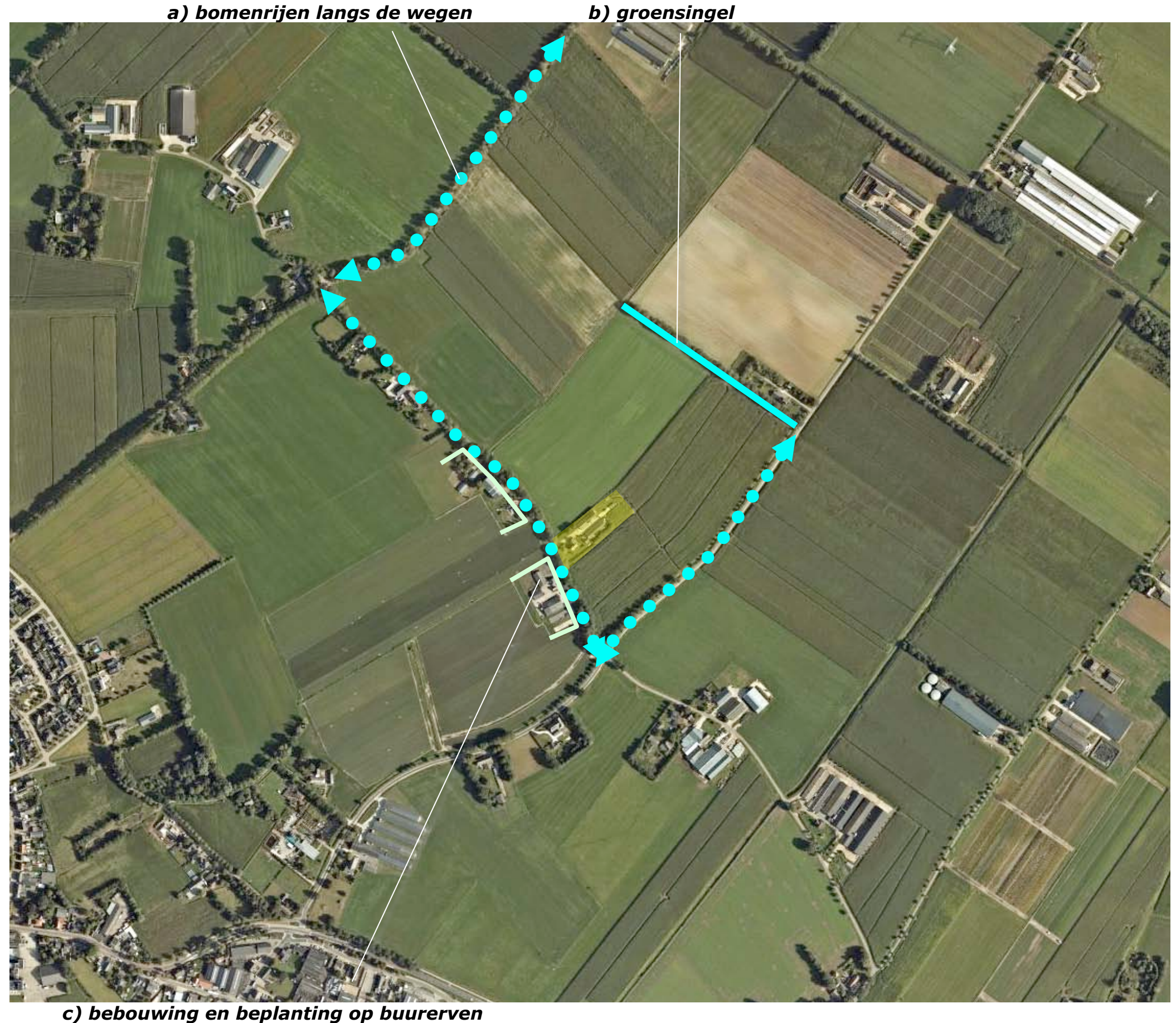
2011 stal uitgebreid, voerplaat, akkerland

RUIMTELIJK KADER

Het plangebied is gelegen in een open ruimte die gevormd wordt door;

- a) de bomenrijen langs de omliggende wegen; de Hapseweg, Broekkant en Broek,
- b) een groensingel ten noordoosten van het plangebied,
- c) de bebouwing en beplanting van de ten zuidwesten gelegen buurerven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

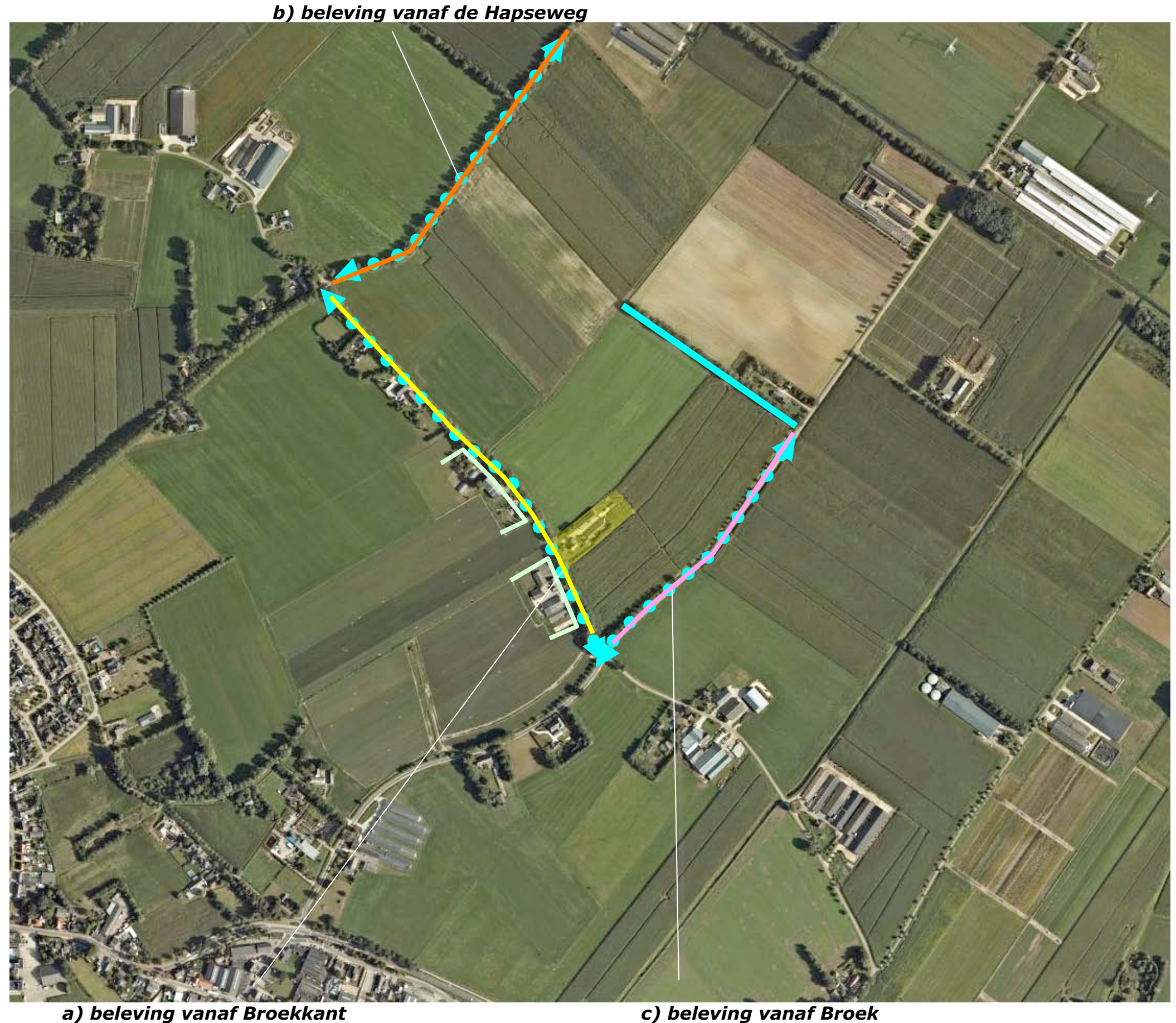


RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de beleving is het navolgende onderscheid te maken;

- a) de beleving in de benadering en tijdens de passage vanaf de weg Broekkant,
- b) de beleving van de noordwestkant vanaf de ten noordwesten gelegen Hapseweg,
- c) de beleving van de zuidoostkant en noordoostkant vanaf de ten zuidoosten gelegen weg Broek.

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



3D-BEELDEN - BROEKKANT

Vanaf de Broekkant zelf is in de benadering gedurende langer tijd een zicht op de noordwestkant of zuidoostkant mogelijk. Tijdens de passage toont zich de zuidwestkant. De bedrijfsgebouwen worden gekenmerkt door een lage goothoogte en zijn ondergeschikt aan de woning. De woning is beeldbepalend in de benadering en tijdens de passage.

1) Komend uit het noordwesten is gedurende langere tijd een zicht op de noordwestkant mogelijk; de bedrijfsgebouwen worden grotendeels afgeschermd door de beplanting in het plangebied.

2) Tijdens de passage tonen de bedrijfsgebouwen zich duidelijk ondergeschikt aan de woning door de lage goothoogte; de woning toont zich beeldbepalend in een kader van hagen en bomen.

3) Komend uit het zuidoosten ontvouwt zich gedurende langere tijd een zicht op de zuidoostkant; de bedrijfsgebouwen worden in afgeschermd door de beplanting in het plangebied.



standplaats fotograaf



1) bedrijfsgebouwen worden afgeschermd door de beplanting in het plangebied



2) de bedrijfsgebouwen ondergeschikt aan de woning; deze toont zich in een kader van hagen en bomen



3) woning beeldbepalend, de bedrijfsgebouwen worden afgeschermd door de beplanting in het plangebied

3D-BEELDEN - HAPSEWEG EN BROEK

1+2) Vanaf de Hapseweg is een zicht over grote afstand op de noordwestkant van het plangebied mogelijk; de bomenrijen in de context vormen een passend kader en decor voor de kleinschalige en lage bedrijfsgebouwen.
3) Vanaf Broek is een zicht op de zuidoostkant mogelijk; de woning is beeldbepalend, past qua maat en schaal in het landschap, de bedrijfsgebouwen worden afgeschermd door de aanwezige groensingel.
4) Vanaf Broek is een zicht over grote afstand op de noordoostkant mogelijk; de bomenrijen in de context en nabij het plangebied kleuren het beeld, vormen een kader en decor.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied is gesitueerd in een door bomenrijen langs de wegen en een groensingel gevormde open ruimte. De bedrijfsgebouwen tonen zich ondergeschikt aan de bedrijfswoning. Deze pas qua maat en schaal goed in het landschap. De beplanting in het plangebied schermt de bedrijfsgebouwen voor een groot deel af. De woning toont zich in een kader van hagen en bomen.



1+2) zicht op de noordwestkant over grote afstand.....



bomenrijen vormen in de context vormen een kader een decor



3) zicht op de zuidoostkant; aanwezige beplanting schermt de bedrijfsgebouwen af



4) zicht op de noordoostkant over zeer grote afstand; bomen vormen een kader en decor

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat perceel 739 en delen van perceel 740 gelegen in de sectie K van de kadastrale gemeente Wanroij. Op de perceelsgrens aan de noordwestkant is een kavelsloot gelegen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

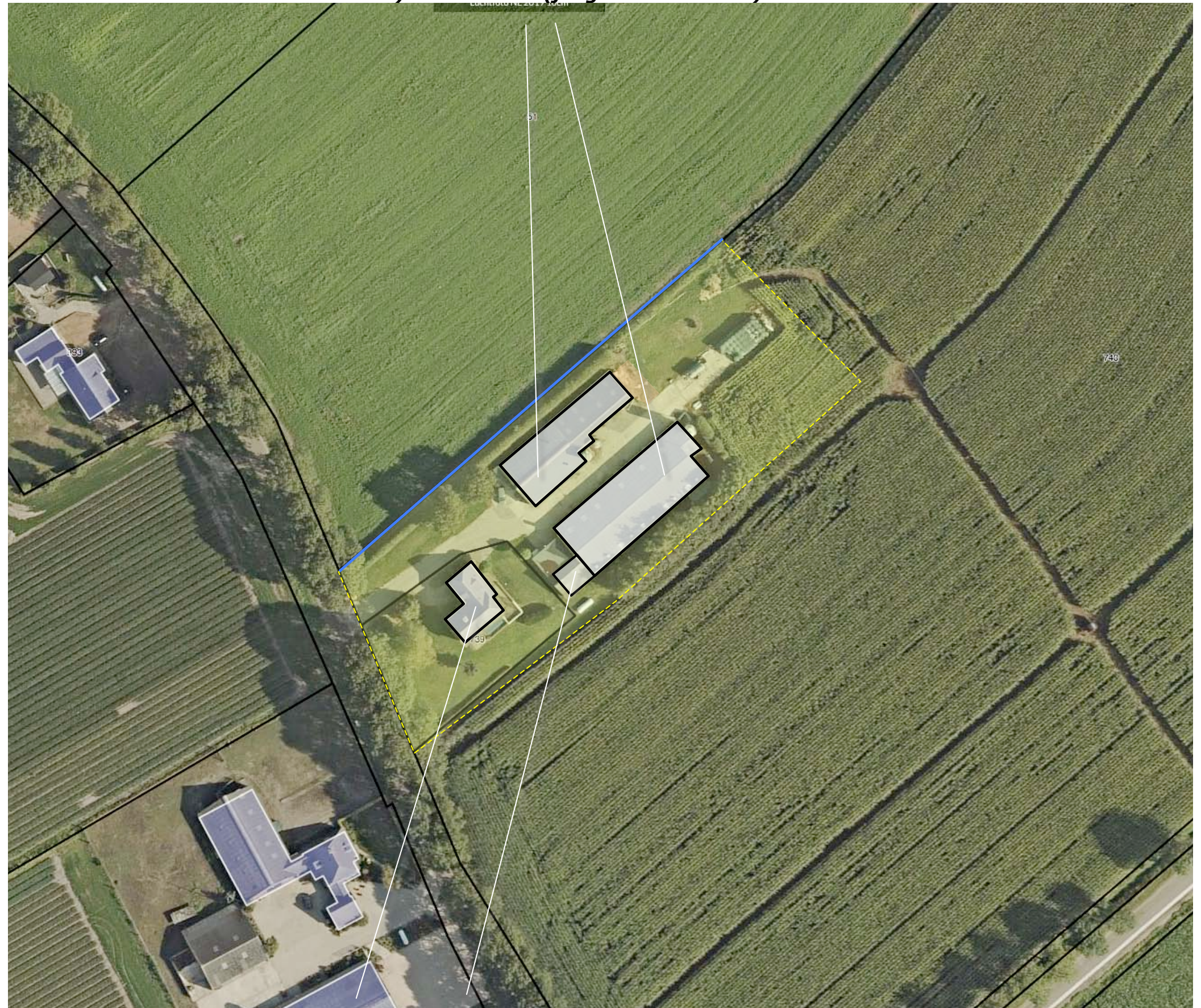


UITGANGSSITUATIE - BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;

- a) twee stallen in het centrum van het plangebied,
- b) de bedrijfswoning met een bijbehorende berging en carport aan de zuidwestkant van het plangebied.

a) twee stallen (jongvee en varkens)



b) bedrijfswoning en berging / carport

ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via een inrit en oprit ten noordwesten van de bedrijfswoning.

voor, midden en achter

Het erf is helder gezoneerd en toont een driedeling die te kenschetsen is als voor, midden en achter. Het voorste deel, de omgeving van de woning, is in gebruik als tuin, in het midden bevinden zich de bedrijfsgebouwen, in het achterste gedeelte bevindt zich een kuilpaal en een klein weiland. Het gebied ten zuidoosten van de kuilpaal is in gebruik als akkerland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting in het plangebied bestaat uit;

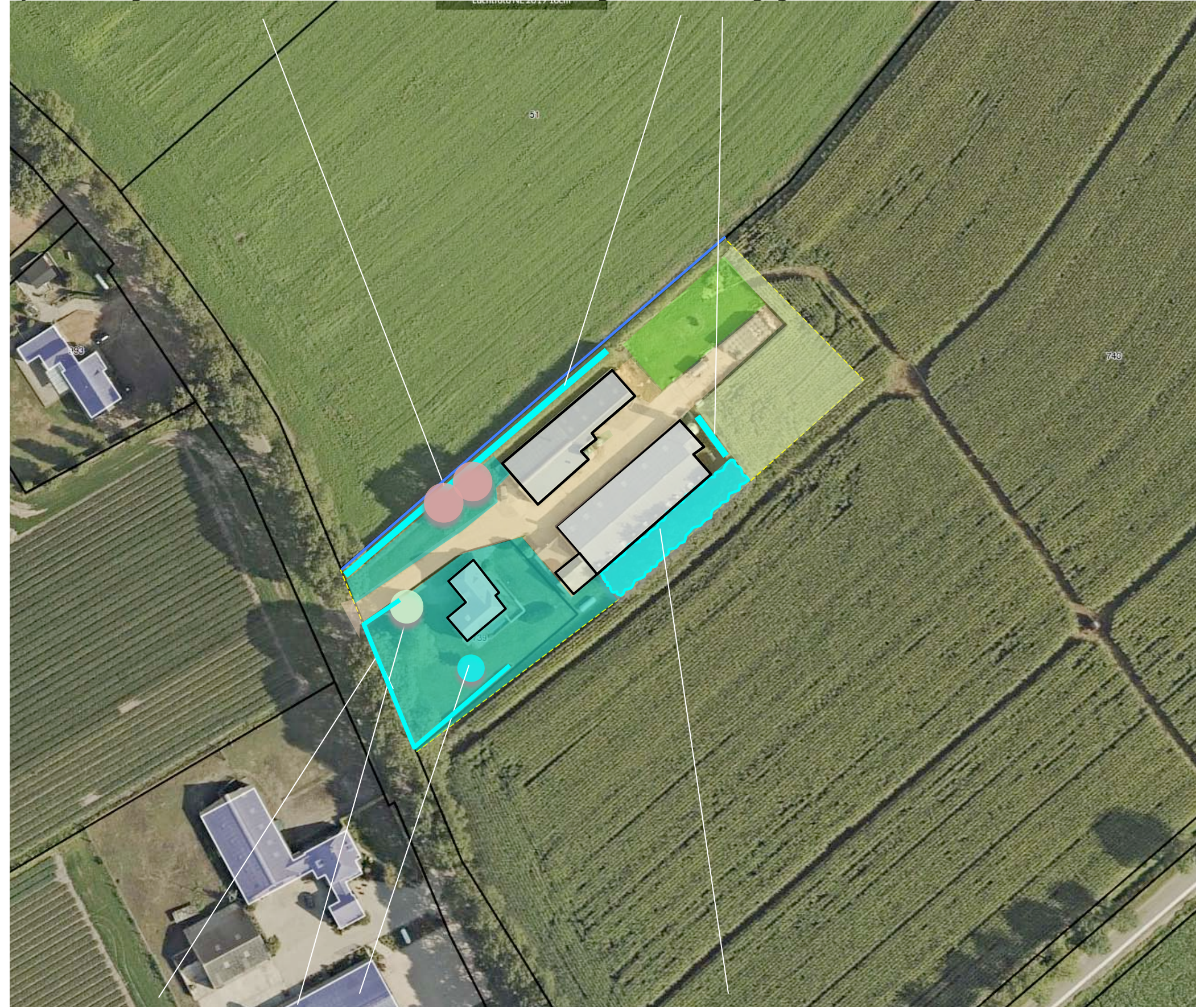
- a) twee hoogstamkersen en een meer dan manshoge, breed uitgegroeide beukenhaag aan de noordwestkant en de noordoostkant van de stallen,
- b) lage beukenhagen rond de tuin, een berk en wat siergroen in de tuin,
- c) een groensingel aan de zuidoostkant van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

waardering en conditie

Het beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert in redelijke tot goede conditie. De haag aan de noordwestkant is breder en hoger dan bij beukenhagen gebruikelijk is. Ruimtelijk stoort dit niet, in ecologische zin is de betekenis van de haag groter dan deze bij een regulier onderhouden haag. De groensingel aan de zuidoostkant toont een goed ontwikkelde maar qua soorten sterk verarmde struiklaag met een sterke dominantie van de hazelaar. Het is aan te bevelen de soortenrijkdom van de struiklaag te verbeteren.

a) twee hoogstamkersenbomen en een meer dan manshoge en breed uitgegroeide beukenhaag



b) lage beukenhagen, een berk, siergroen

een groensingel

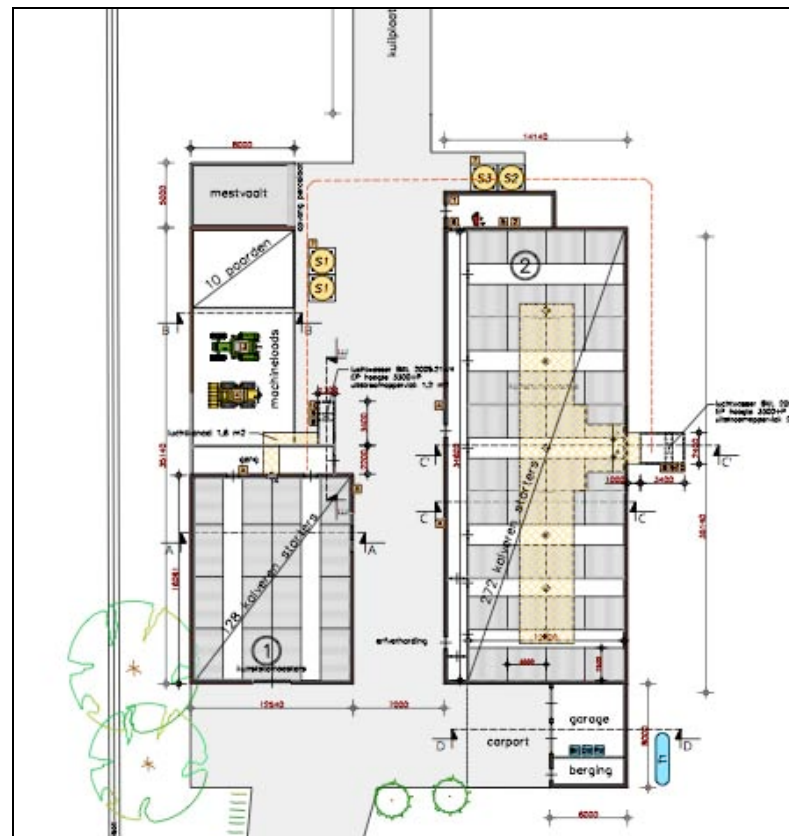
ONTWIKKELING

De aanwezige stallen werden voorheen benut voor het houden van vleesvarkens en jongvee. Dit gebruik zal worden gewijzigd;

a) In het noordoostelijk deel van de stal aan de noordwestkant zal een ruimte voor het stallen van machines en een paardenstal worden ondergebracht.

b) Het zuidwestelijk deel van deze stal en de stal aan de zuidoostkant zal worden benut voor het houden van vleeskalveren.

In het kader hiervan zullen luchtwassers aan de zuidoostkant van beide gebouwen worden geplaatst. Ten noordoosten van de stal aan de noordwestkant, naast de paardenstal zal een mestvaalt worden gerealiseerd. Zie de uitsnede van het door Geling Advies opgestelde overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede overzicht Geling Advies



ONTSLUITING EN ZONERING

De stallen zullen worden ontsloten via de aanwezige verharding. Ter hoogte van de mestvaalt zal een stukje verharding voor de aansluiting hiervan op de aanwezige verharding worden gerealiseerd.

te rooien

Ten behoeve van de realisatie van luchtwasser aan de zuidoostkant zal een stukje van de singel moeten worden gerooid.

infiltratie

De stallen zijn gootloos uitgevoerd. Het van de daken en van de verharding afstromende hemelwater infiltreert ter plaatse, op eigen grond. Deze situatie zal worden voortgezet.



CONCLUSIES - CONCEPT INPASSING

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:
De landschappelijke context is te kenschetsen als kleinschalig ouder bouwland aan de rand van de heide. Kenmerken voor de inpassing van erven in deze context zijn:

a) geschoren hagen, bomenrijen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing.

b) grove hagen, compacte singels of bomenrijen de veldzijdes. De heide ten noordoosten van het plangebied werd aan het begin van de 20ste eeuw ontgonnen. In de zeventiger en tachtiger jaren werd een ruilverkaveling doorgevoerd; de lappendeken werd omgevormd tot een royale blokverkaveling.

De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de jaren tachtig en werd tegen de eeuwwisseling uitgebreid. Gebieden ten noordoosten van het plangebied zijn recenter overwegend als bouwland in gebruik.

Het plangebied is gesitueerd in een door bomenrijen en een groensingel gevormde open ruimte. De bedrijfsgebouwen tonen zich ondergeschikt aan de woning. Deze pas qua maat en schaal goed in het landschap. De beplanting in het plangebied schermt de bedrijfsgebouwen af. De woning toont zich in een kader van hagen en bomen.

Het erf is helder gezoneerd en toont een driedeling die te kenschetsen is als voor, midden en achter.

Het beplanting sluit aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in redelijke tot goede conditie; de struiklaag van de groensingel toont een dominantie van de hazelaar. Het is aan te bevelen de soortenrijkdom van de singel te verbeteren.

De benutting van de bedrijfsgebouwen verandert; in het kader hiervan zullen luchtwassers aan de zuidoostkant van beide gebouwen worden geplaatst. Aan de noordwestkant zal een mestvaalt worden gerealiseerd.

concept

Het bovenstaande voert naar het navolgende concept:

- 1) instandhouden van de aanwezige beplanting,
- 2) versterken van de inpassing door;
 - a) de beukenhagen langs de tuin 'door te trekken',
 - b) de singel te verlengen, herstellen en revitaliseren,
 - c) het achtererf te omzomen met een gemengde haag.

1) instandhouden aanwezige beplantingselementen



2a) beukenhagen

2b) singel verlengen, herstellen en revitaliseren

2c) gemengde haag

BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 een gemengde haag,
- H2 een beukenhaag,
- S1 struikvormers en boomvormers ten behoeve van het herstel, de verlenging en het revitaliseren van de singel.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.

Richtlijnen aanleg en beheer

- H1 De gemengde hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm. De gemengde hagen worden 1x per 2-3 jaar gesnoeid; na de snoei zijn ze minstens 125 cm breed en 200 cm hoog.
- H2 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm. Deze haag is in stand te houden op een hoogte van 90-110 cm.
- S1 De struiklaag van de aanwezige singel is voorafgaand aan het plantwerk af te zetten. Ongeveer 25-50 % van de hazelaars mag dicht bij de grond worden afgezaagd. Daar waar ruimte is zijn struikvormers aan te planten; de singel bestaat uit minstens 3 rijen struikvormers. De aanwezige bomen zijn in principe te behouden; bomen in de buitenste rijen, met een sterke overhang op de stallen of het land mogen echter worden verwijderd. Het verwijderen hiervan wordt gecompenseerd door de aanplant van nieuwe boomvormers; deze worden bij voorkeur in de middelste rij aangeplant.



PLANTLIJST

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

Code		H1	H2	S1	
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	80/100	10/12
Plantverband		nvt	nvt	150X150 cm	
Omvang element		130 m1	20 m1	300 m2	
Acer campestre	veldesdoorn	125		10	
Acer pseudoplatanus	esdoorn				
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els				
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk				
Carpinus betulus	haagbeuk	125			2
Castanea sativa	tamme kastanje				
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			10	
Corylus avellana	hazelaar	20		10	
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			10	
Fagus sylvatica	gewone beuk	125	80		
Fraxinus excelsior	es				
Juglans regia	okkernoot				
Ligustrum vulgare	liguster	125		10	
Ilex aquifolium	hulst				
Malus	sterappeltje				
Pyrus	Gieser wildeman				
Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratepopulier				
Populus trichocarpa	balsempopulier				
Prunus avium	zoete kers				
Prunus spinosa	sleedoorn				
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik				3
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				
Salix cinerea	grauwe wilg				
Salix fragilis	kraakwilg				
Sorbus aucuparia	lijsterbes				
Tilia cordata	winterlinde				
Tilia platyphyllos	zomerlinde				
Viburnum opulus	gelderse roos			10	
Totaal		520	560	60	5