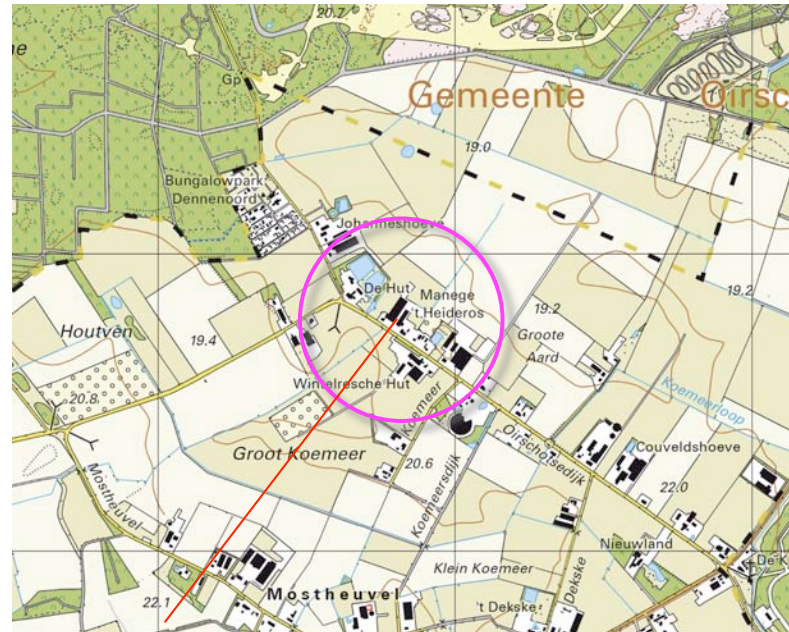


LIGGING

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



plangebied



plangebied

HISTORIE 1900-1929

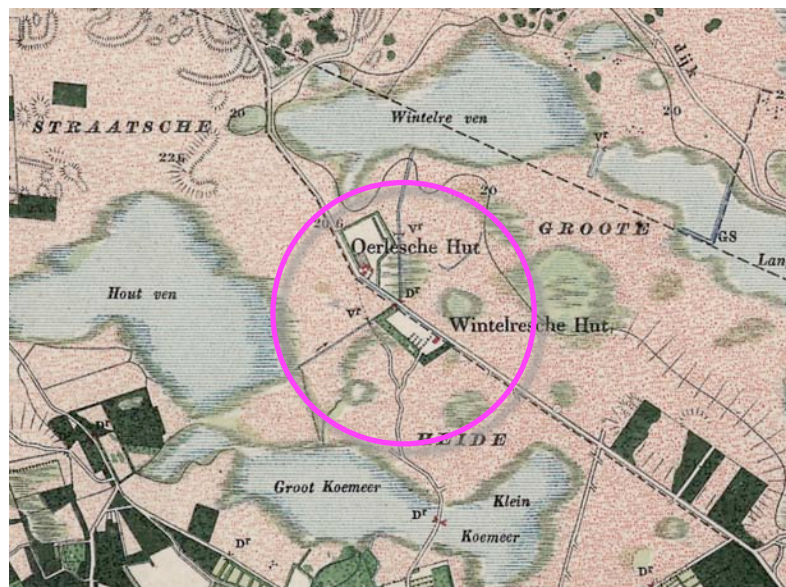
In 1900 bevond zich ter hoogte van het plangebied een moerassige laagte. De context van het plangebied bestond in 1900 uit heide met moerassige laagtes en vennen. Aan de noordwestkant en ten zuiden van het plangebied bevonden zich als ontginningsenclaves aan te duiden bebouwde erven; De Oerlesche Hut en de Wintelresche Hut. Het ontgonnen akkerland werd omgeven door een houtwal. Nabij de bebouwing bevonden zich moestuinen en boomgaardjes. In de eerste decennia van de 20ste eeuw werd het areaal ontgonnen grond wat uitgebreid. Een grootscheepse ontginning van de heide volgde in de dertiger en veertiger jaren.

karakteristieken

De landschappelijke context is te kenschetsen als jongere heideontginning. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van;

- a) hagen, boomgaardjes, bomenrijen en solitaire bomen nabij de gebouwen,
- b) houtwallen of daar uit overgebleven bomenrijen aan de veldkanten.

Zie de uitsneden van de topkaart uit 1904 hieronder en de projectie van de topkaart uit 1929 in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1904

geringe uitbreiding van het areaal ontgonnen gronden



Topkaart 1929; moerassige laagte in een context van heide en vennen

HISTORIE

In de periode rond de Tweede Wereldoorlog wordt de heide ontgonnen en worden de vennen drooggelegd. Langs de Oirschotsedijk worden bebouwde erven gevestigd. In 1954 worden een hoeve en een drietal kleinere bijgebouwen in de zuidoosthoek van het plangebied gekarteerd. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland. In de loop van de zestiger jaren worden nieuwe erven langs de Oirschotsedijk gevestigd en ontstaat een sterker verdicht bebouwingslint. Ten noordwesten van het plangebied wordt een camping gerealiseerd. Zie de uitsneden uit 1954 en 1972 rechtsboven. In de loop van de navolgende decennia neemt de betekenis van de context als uitloop en recreatiegebied toe; ter hoogte van de Oerlese Hut worden vijvers gegraven en een uitspanning gerealiseerd. In het plangebied wordt een manege gevestigd. Ten westen van de oudere bebouwing in het plangebied worden een rijhal en stallen gerealiseerd. In de loop van de navolgende jaren worden de stallen en rijhal in noordoostelijke richting uitgebreid en wordt een woning ten zuidwesten van de manege gebouwd. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1983 en 2004 rechtsonder.

Conclusie

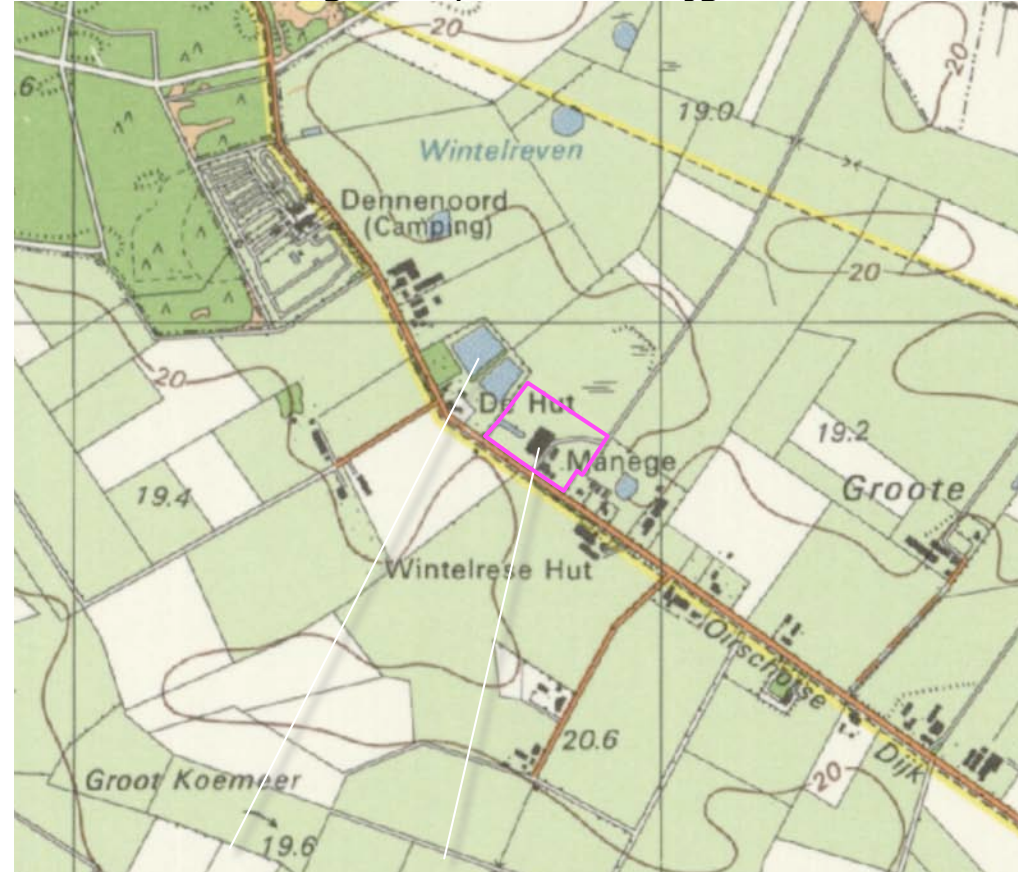
De context werd in de periode rond de Tweede Wereldoorlog ontgonnen. In 1954 werden een hoeve en bijgebouwen aan de zuidoostkant van het plangebied gekarteerd. Langs de Oirschotsedijk werden nieuwe erven gevestigd, ontstond een sterker verdicht bebouwingslint. Ten noordwesten van het plangebied werd een uitspanning gerealiseerd. In het plangebied werden een rijhal en stallen gebouwd. De rijhal en de stallen werden in noordoostelijke richting uitgebreid. Aan de zuidwestkant werd een woning gerealiseerd.



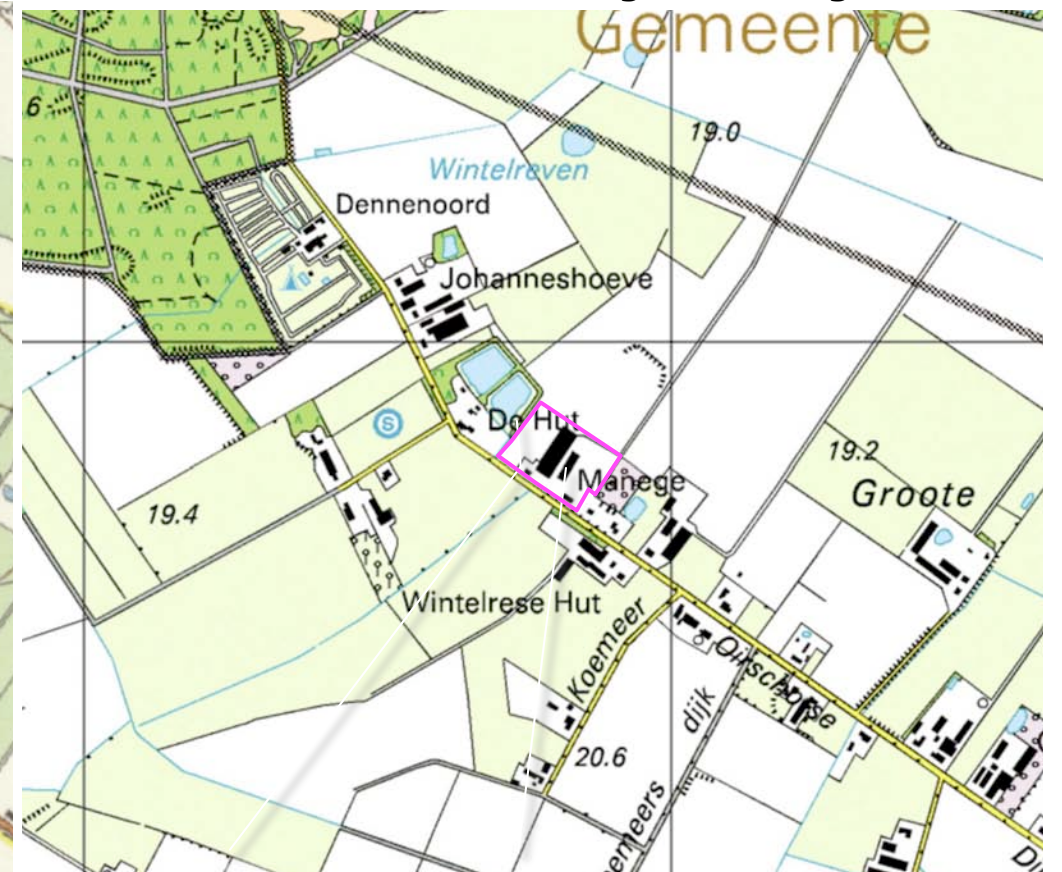
1954 context ontgonnen, hoeve en bijgebouwen



1972 nieuwe erven en verdichting bebouwingslint



1983 vijvers, rijhal en stallen



2004 woning en uitbreiding manege

RUIMTELIJK KADER

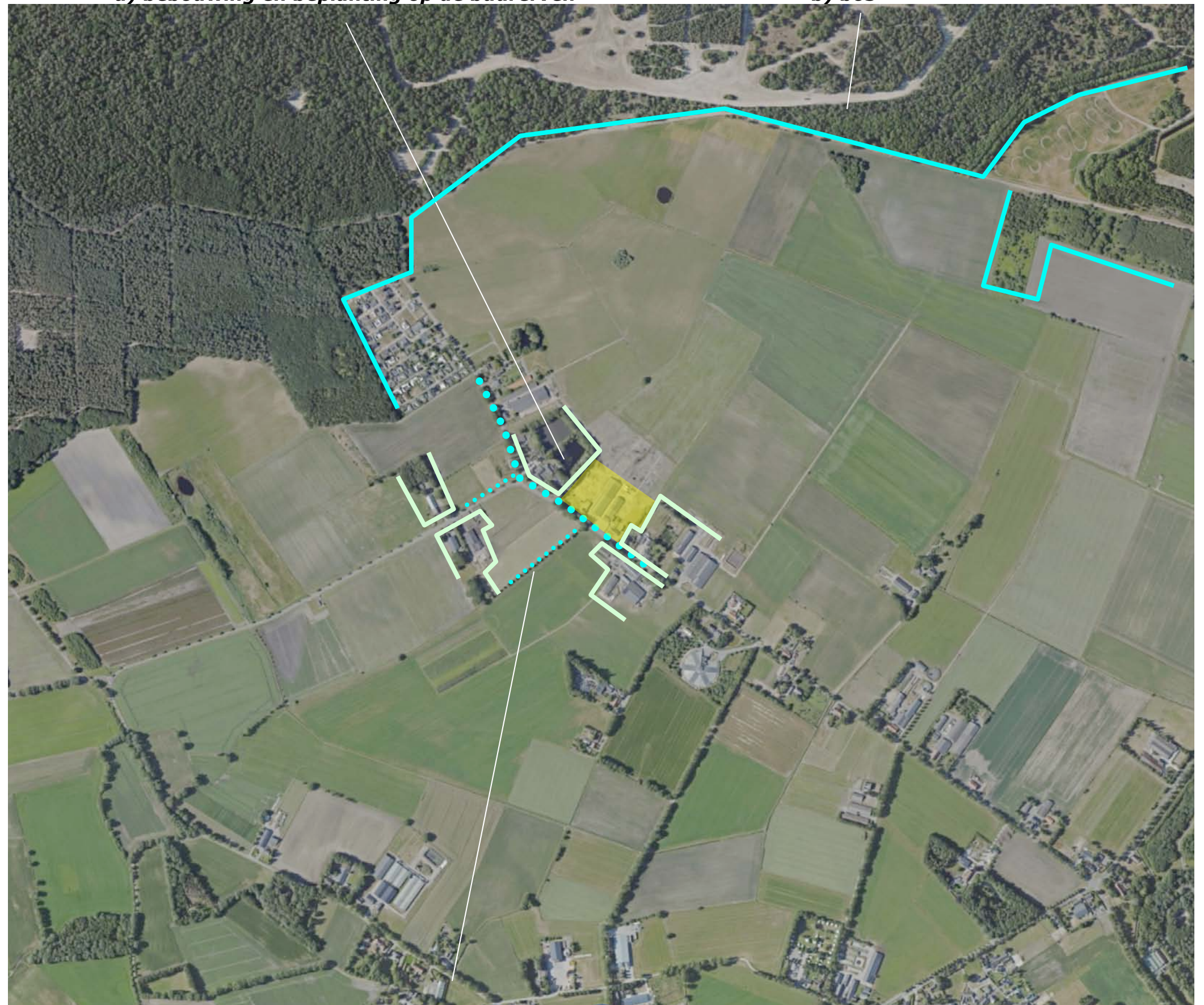
Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting op de omliggende bebouwde erven,
- b) het bos ten noorden van het plangebied,
- c) de rij knotwilgen ten zuiden van het plangebied en de bomenrijen langs de Oirschotsedijk en de ten zuidwesten gelegen weg Rouwven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op de buurerven

b) bos



c) knotwilgen in het veld en bomenrijen langs de wegen

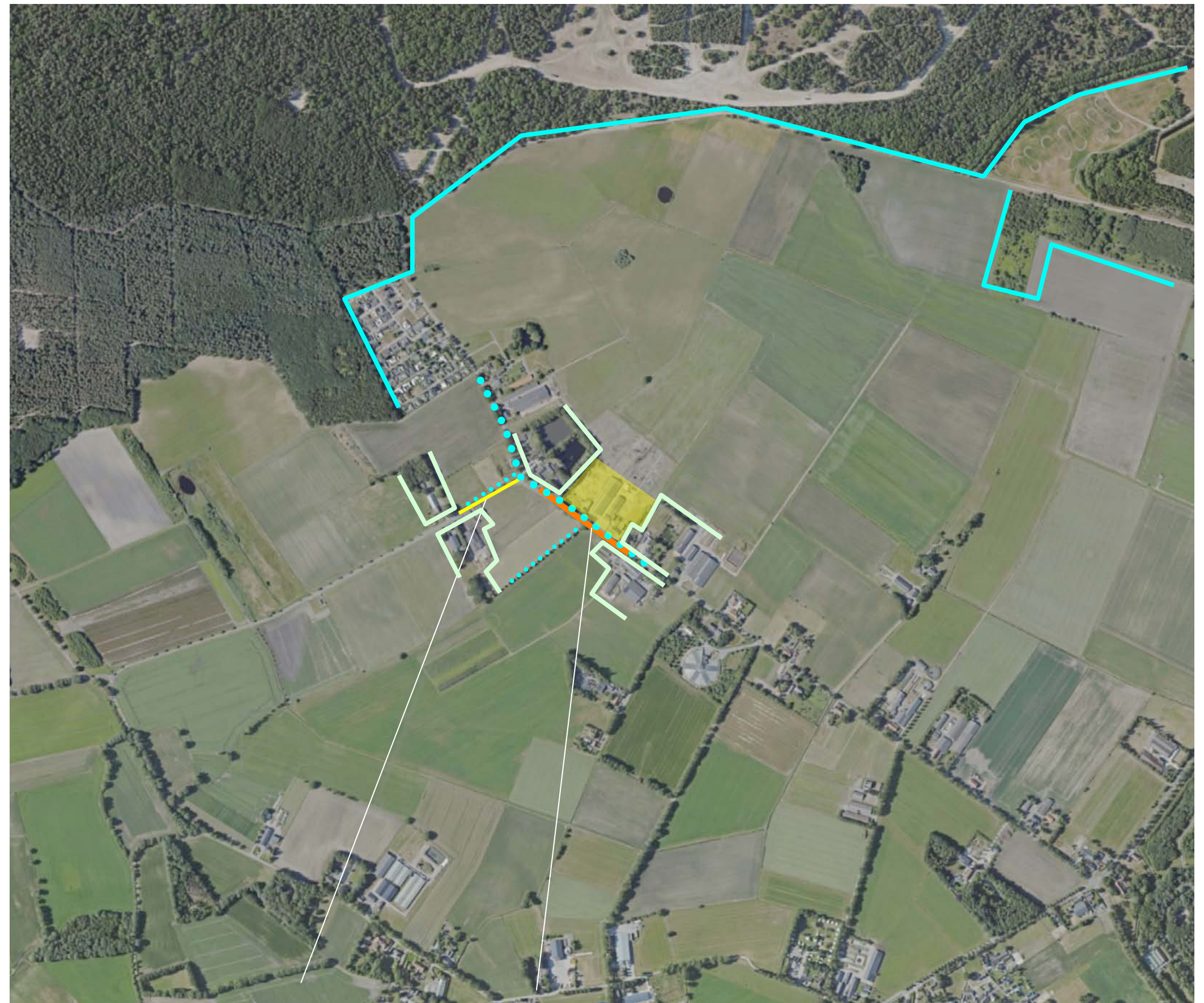
RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is gesitueerd in een sterker verdicht bebouwingslint. Het plangebied wordt in essentie waargenomen en beleefd;

- a) uit de nabijheid, in de benadering en tijdens de passage, over de Oirschotsedijk,
 - b) in de benadering over de weg Rouwven.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.

bosrand

Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de ten noorden gelegen zandpad aan de bosrand. Dit pad wordt slechts gebruikt door gebruikers van aanliggende percelen landbouwgrond. Het pad is in principe niet toegankelijk voor recreanten of andere gebruikers (defensie). De afstand tot het plangebied is bovendien zeer groot; de bebouwing in het plangebied wordt deel van de door bomenrijen gevormde horizon.



b) Rouwven

a) Oirschotsedijk

3D BEELDEN

1) Komend uit het oosten is na de passage van het buurerf een zicht op de zuidwestkant mogelijk; de woning aan de oostkant toont zich in een kader van hagen en bomen.
2) Komend uit het westen is na de passage van het dicht begroeide buurerf een doorkijk op de bosrand via het door hagen omzoomde huisweitje mogelijk. Deze doorkijk is positief te waarderen.
3,4) Ter hoogte van de rijhal tonen zich de verhardingen nadrukkelijk; verzachten van het totaalbeeld is hier wenselijk.
5) Vanaf Rouwveen is een zicht op de zuidwestkant mogelijk; de bomenrijen langs de Oirschotsedijk schermen het plangebied af. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusies

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Oirschotsedijk. Komend uit het oosten wordt het beeld bepaald door de woning; deze toont zich in een kader van hagen en bomen. Komend uit het westen is de doorkijk op de bosrand via het door hagen omzoomde huisweitje positief te waarderen. Ter hoogte van de rijhal wordt het beeld door verhardingen bepaald. Verzachten hiervan door hagen of bomen is wenselijk.



1) Komend uit het oosten de woning aan de oostkant toont zich in een kader van hagen en bomen.



2) Komend uit het westen is na de passage een doorkijk op de bosrand via een huisweitje mogelijk.



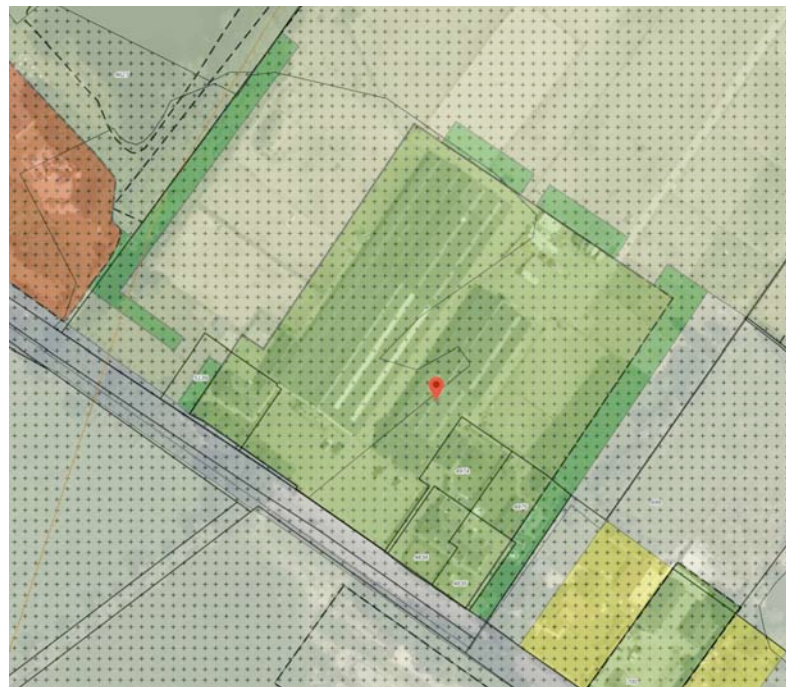
3,4) Ter hoogte van de rijhal bepalen verhardingen het beeld; verzachten van het beeld is wenselijk.



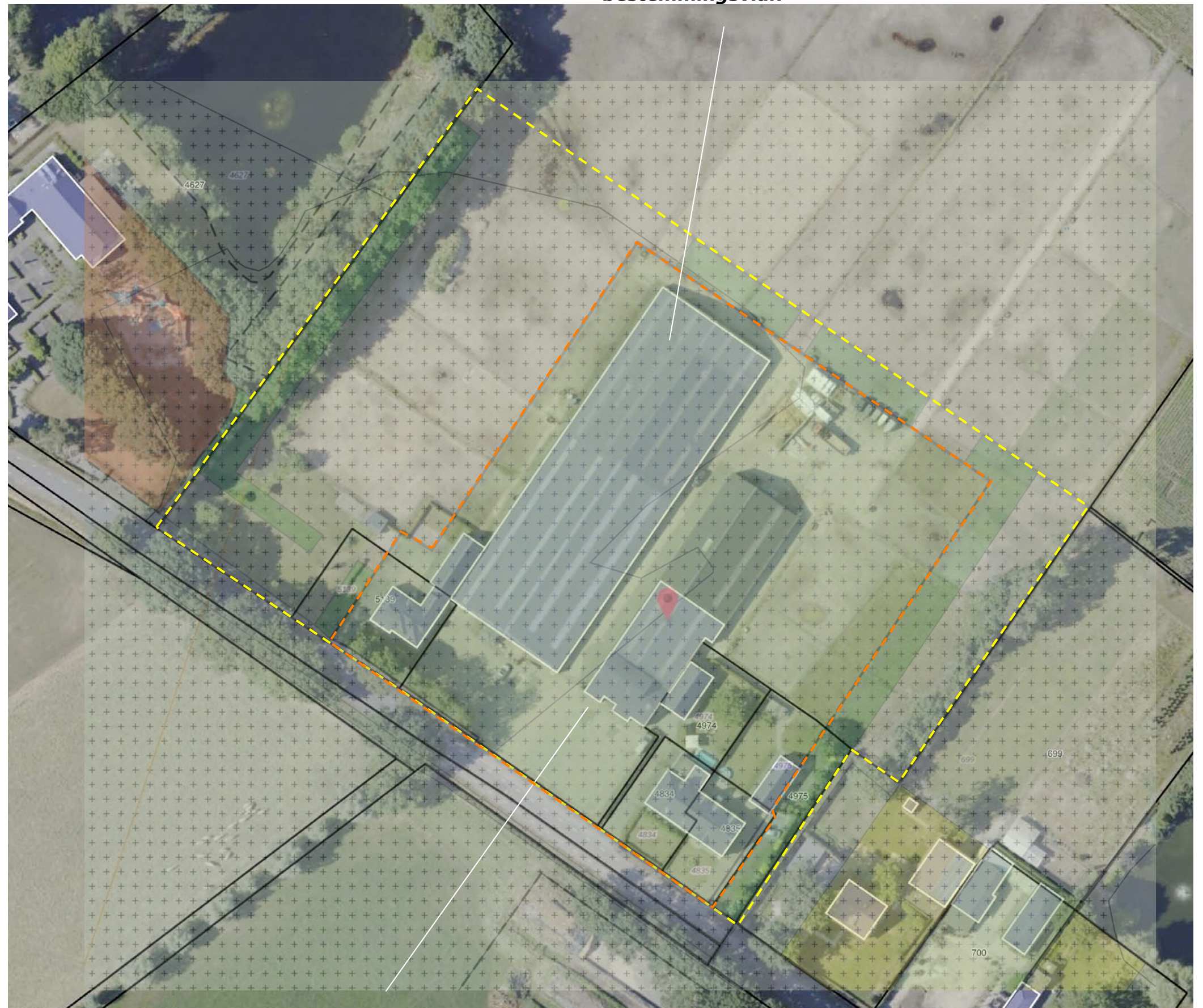
3) Het plangebied wordt afgeschermd door de bomenrijen langs de Oirschotsedijk

PLANGEBIED - 1:1000

Het plangebied omvat in fysieke zin de percelen 4834, 4835, 4974, 4975, 5139 en delen 5300, gelegen in de sectie D van de kadastrale gemeente Vessem. In planologische zin omvat het plangebied het bestemmingsvlak en de als groenstrook bestemde stroken rond dit vlak. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede bestemmingsplan



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;

- a) twee bedrijfsgebouwen in het centrum van het plangebied met stallen, bergingen en een overdekte rijbak,
- b) een bedrijfswoning met een aangrenzend gelegen bijgebouw ten westen hiervan,
- c) twee geschakelde bedrijfswoningen met bijgebouwen aan de zuidoostkant.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ZONERING EN ONTSLUITING

De bedrijfsgebouwen worden ontsloten via de tussens, ten zuidwesten en noordoosten van de gebouwen gelegen verhardingen. Vanaf deze verhardingen voert een verhard pad naar de weides.

tuinzones

De gebieden rond de woningen zijn in gebruik als tuin. De woningen worden ontsloten via separate binnen de tuinzones gelegen verhardingen.

poel en huisweitje

Aan de westkant van het plangebied is een in een sloot uitlopende poel en een huisweitje gesitueerd. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als paddocks of grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



tuinzones

AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

- a) groensingels bestaand uit een struiklaag (hazelaar, vogelkers, vuilboom, boswilg, gelderse roos en krent) en een goed ontwikkelde boomlaag (els, wilg, eik, es, berk) aan de noordwestkant en zuidoostkant.
- b) geschoren hagen bestaande uit coniferen en beuk in de tuinzones en ter hoogte van het huisweitje,
- c) knotwilgen, een boswilg, een es, een fruitboompje en kleine boompjes bestaande uit siersortiment (catalpa), twee lindes en een rij berken nabij de woning aan de westkant,
- d) een rij leilindes en enkele notenbomen nabij de geschakelde woningen aan de oostkant.

conditie

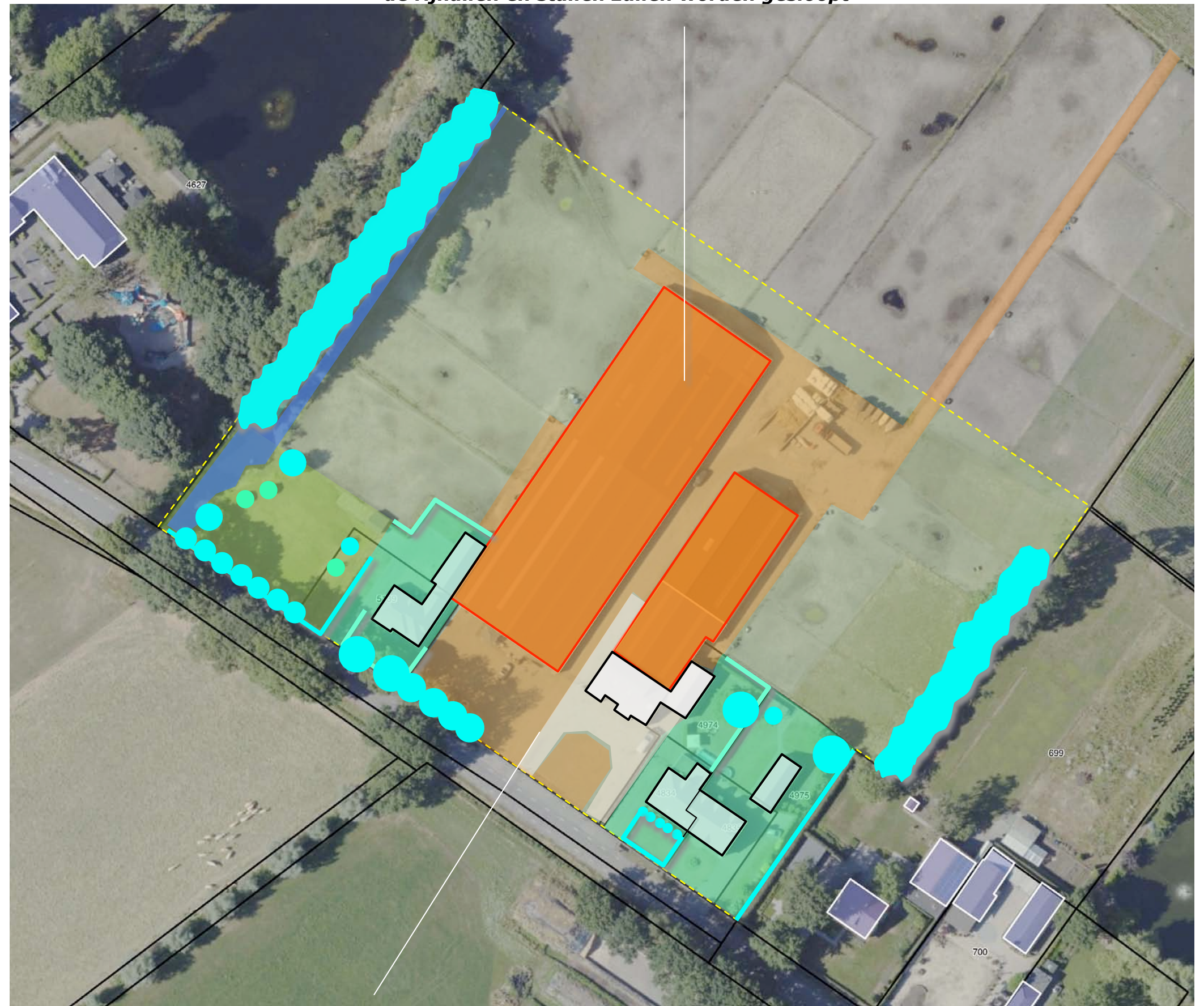
De aanwezige beplanting sluit in het algemeen goed aan bij de kenmerken van het landschap en wordt goed beheerd. De boompjes van siersortiment ter hoogte van het huisweitje aan de westkant sluiten minder goed aan bij de context.



ONTWIKKELING DEEL 1: SLOPEN

De activiteiten van de manege zullen worden beëindigd; de rijhal en stallen zullen worden gesloopt. De tussen en nabij de rijhal en de stallen gelegen verhardingen en het pad richting weides zal worden verwijderd.

de rijhallen en stallen zullen worden gesloopt



de verhardingen zullen worden verwijderd

ONTWIKKELING - DEEL 2

In het kader van de beëindiging van de manege zal een woning in het vrijkomende gebied ter hoogte van de huidige bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. De woning is terugwijkend ten opzicht van de woningen op de buurpercelen te situeren. De bestemming van de resterende woningen en de vrijkomende zones zal worden gewijzigd naar wonen en agrarisch.



te realiseren woning

ONTSLUITING & INFILTRATIE

Ten behoeve van het bouwplan hoeft geen beplanting te worden gerooid. De nieuwe woning zal worden ontsloten via een aan de zuidoostkant van de woning gelegen oprit en inrit. Een eventueel te realiseren bijgebouw is aan de zuidoostkant van het perceel, terugwijkend ten opzicht van de woning, in lijn met het bijgebouw op het buurerf, te positioneren. Ter hoogte van de benodigde verharding zal worden voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen grond.

infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal per woning worden opgevangen in op eigen grond te realiseren infiltratiesloten aan de noordoostkant van de tuinzone.

grasland en kavelsloot

Het gebied ten noordoosten van de woningen zal worden benut als weiland. Aan de noordkant van dit gebied zal een kavelsloot worden gerealiseerd. Deze sluit aan op de sloot in het verlengde van de poel aan de westkant.

huisweitje

De doorkijk op het landschap ter hoogte van het huisweitje aan de noordwestkant van het plangebied wint aan de kwaliteit door de voorliggende ontwikkeling. Het huisweitje is derhalve open te houden. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



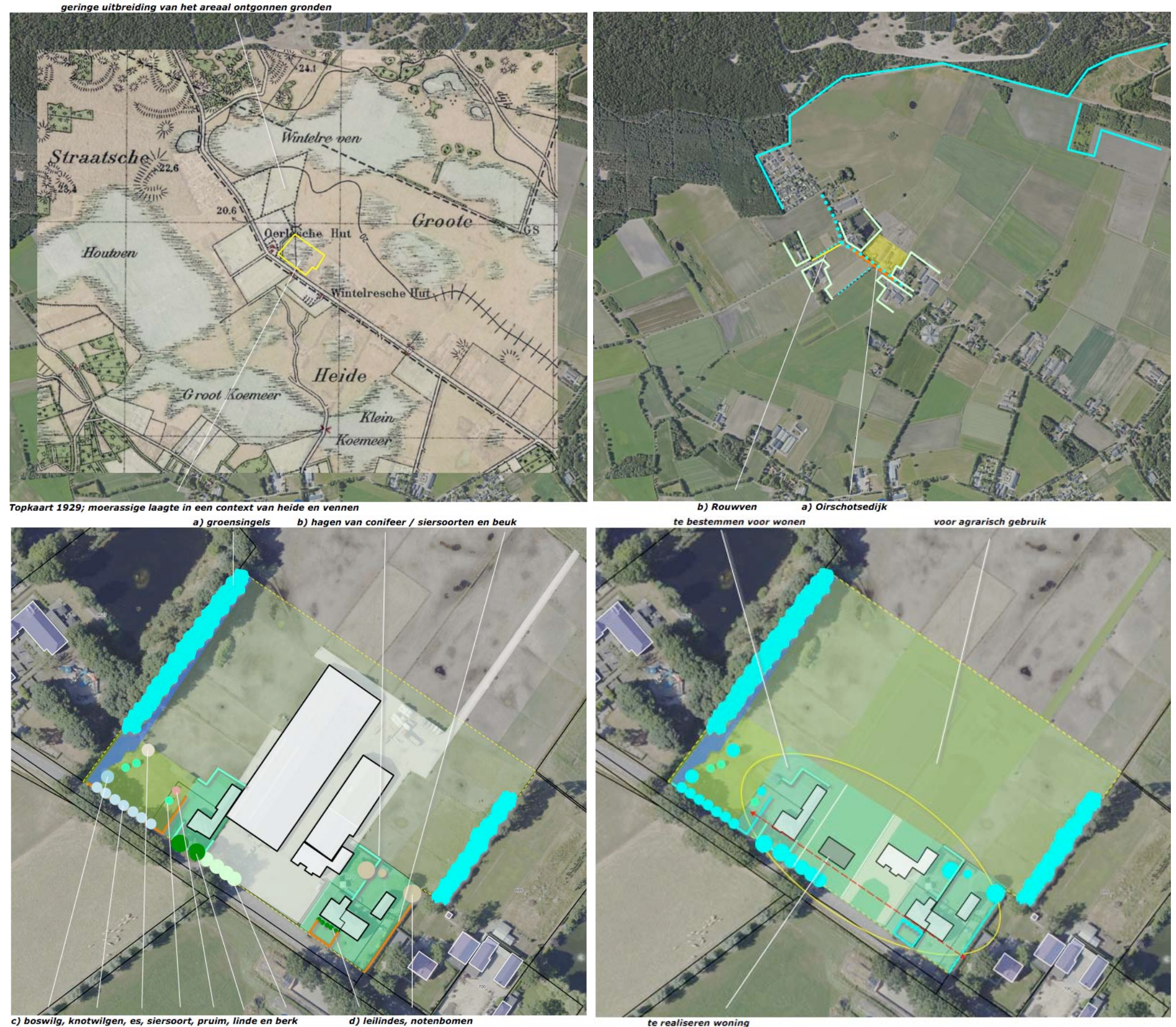
CONCLUSIES > CONCEPT

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als jongere heideontginning. Kenmerkend voor de omzoming van erven is het voorkomen van;

- a) hagen, boomgaardjes, bomenrijen en solitaire bomen nabij de gebouwen,
- b) houtwallen of daar uit overgebleven bomenrijen aan de veldkanten.

De context werd in de periode rond de Tweede Wereldoorlog ontgonnen. In 1954 werden een hoeve en bijgebouwen aan de zuidoostkant van het plangebied gekarteerd. Langs de Oirschotsedijk werden nieuwe erven gevestigd; de dijk ontwikkelde zich een sterker verdicht bebouwingslint. Ten noordwesten van het plangebied werd een uitspanning gerealiseerd. In het plangebied werden een rijhal en stallen gebouwd. De rijhal en de stallen werden in noordoostelijke richting uitgebreid. Aan de zuidwestkant werd een woning gerealiseerd. Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Oirschotsedijk. Komend uit het oosten wordt het beeld bepaald door de woning; deze toont zich in een kader van hagen en bomen. Komend uit het westen is de doorkijk op de bosrand via het huisweijtje positief te waarderen. Ter hoogte van de rijhal wordt het beeld door verhardingen bepaald. De aanwezige beplanting sluit in het algemeen goed aan bij de kenmerken van het landschap en wordt goed beheerd. De activiteiten van de manege zullen worden beëindigd; de rijhal en stallen zullen worden gesloopt. De tussen en nabij de rijhal en de stallen gelegen verhardingen en het pad richting weides zal worden verwijderd. In het kader van de beëindiging van de manege zal een woning in het vrijkomende gebied ter hoogte van de huidige bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. De woning is terugwijkend ten opzichte van de woningen op de buurpercelen te situeren. De bestemming van de resterende woningen en de vrijkomende zones zal worden gewijzigd naar wonen en agrarisch. De nieuwe woning zal worden ontsloten via een aan de zuidoostkant van de woning gelegen oprit en inrit.



CONCEPT

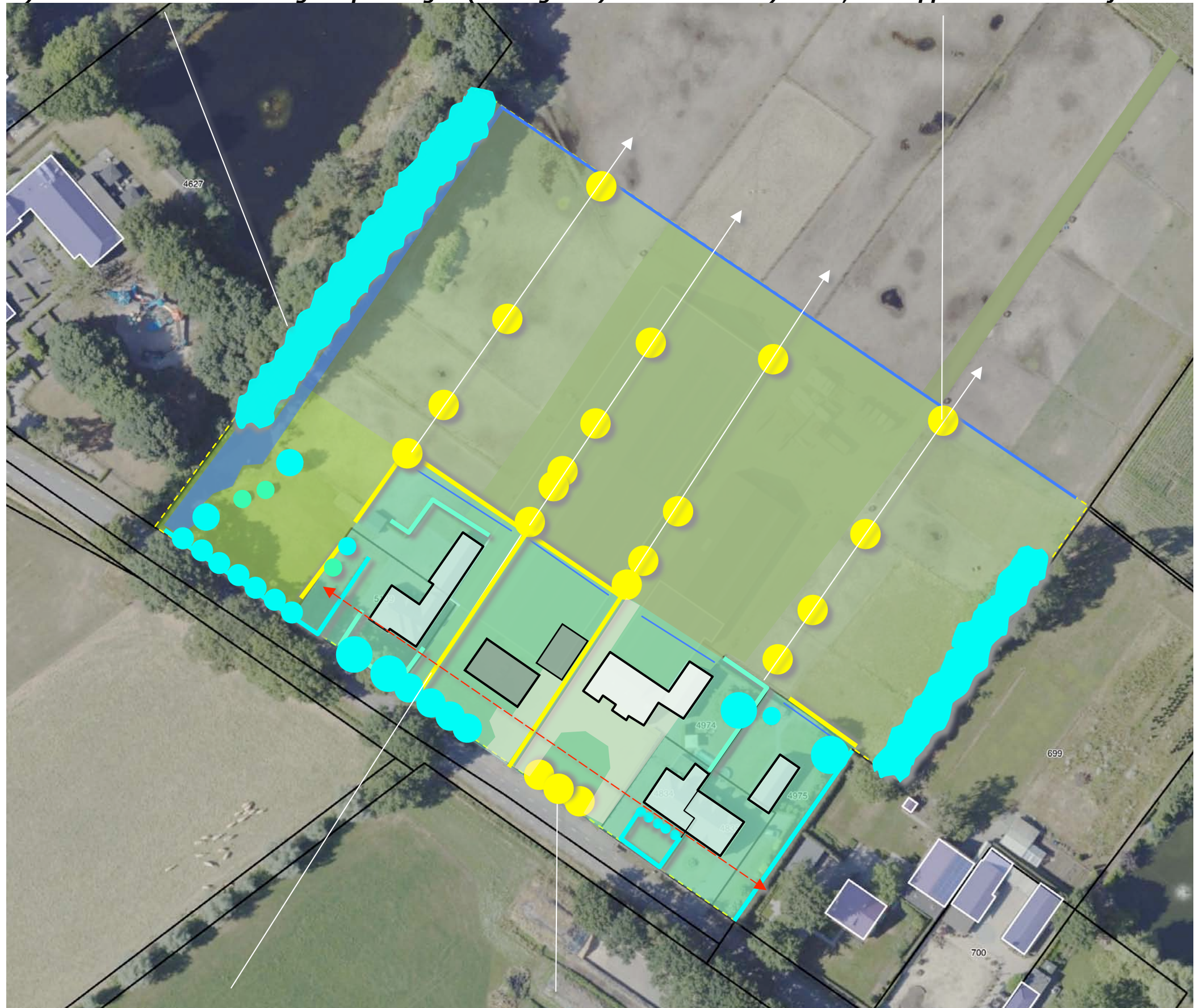
De conclusies op de voorafgaande pagina voeren naar het rechts verbeelde concept:

- 1) In stand houden van de aanwezige landschappelijke beplantingen als beschreven op pagina 10.
- 2) Aanplanten van 'losse, richting open veld uitdruppelende' bomenrijen in het verlengde van de kavelgrenzen.
- 3) Omzomen van de tuinzone met geschoren hagen, aanplanten van hagen op de kavelgrenzen tussen woonpercelen.
- 4) Toevoegen van een bomenrij aan de straatzijde.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en het navolgende beplantingsplan.

1) in stand houden aanwezige beplantingen (blauwgroen)

2) 'losse, uitdruppelende' bomenrijen



3) tuinzone omzomen met hagen

4) bomenrij

PLANTENLIJST

Zie voor de aan te planten soorten en aantallen de lijst rechts.

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter in een omvang bij aanplant van 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 110-120 cm, tussen de woonkavels is 180-200 cm toegestaan.

B1 De meersoortige bomenrijen worden aangeplant in de omvang 16/18 en mogen zich parkachtig ontwikkelen. De bomen worden beschermd tegen vraat, voorzien van een boompaal en boomband. Bij de bomen zal een gietrand worden aangebracht ten behoeve van de bewatering in droge periodes.

B2 De lindes worden aangeplant in de omvang 16/18 en mogen zonodig worden opgekroond tot een hoogte van 400/450 cm. De bomen worden beschermd tegen vraat, voorzien van een boompaal en boomband. Bij de bomen zal een gietrand worden aangebracht ten behoeve van de bewatering in droge periodes.

Code		H1	B1	B2
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	16/18
Plantverband		4 p/m	nvt	nvt
Omvang van het element		225 m	17 st	3 st
Acer campestre	veldesdoorn			
Acer pseudoplatanus	esdoorn			
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els		3	
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			
Betula pendula	ruwe berk			
Betula pubescens	zachte berk		3	
Carpinus betulus	haagbeuk			
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	900		
Fraxinus excelsior	es		4	
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		7	
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			
Tilia cordata	winterlinde			
Tilia platyphyllos	zomerlinde			3
Viburnum opulus	gelderse roos			
Totaal		900	17	3