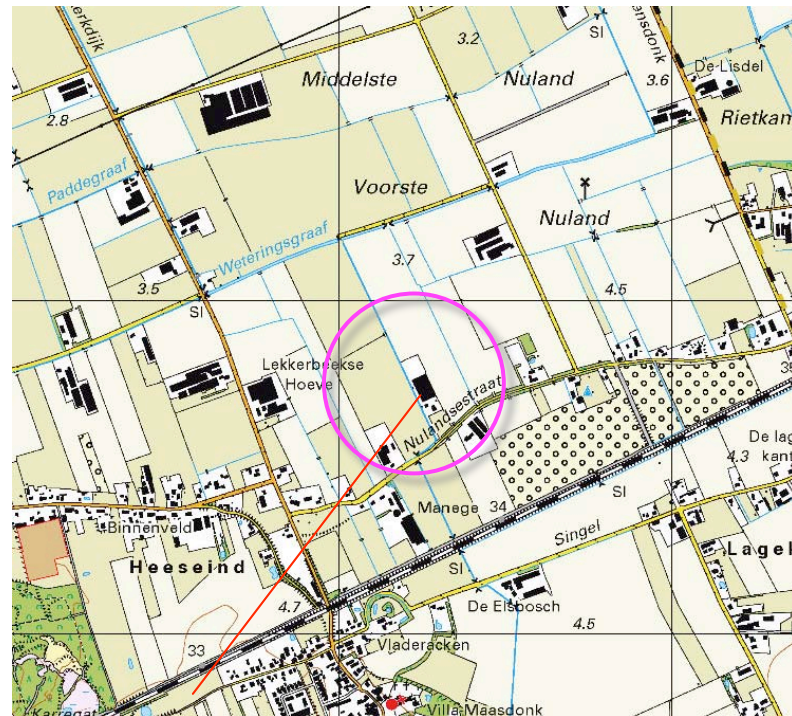


LIGGING

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



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1870

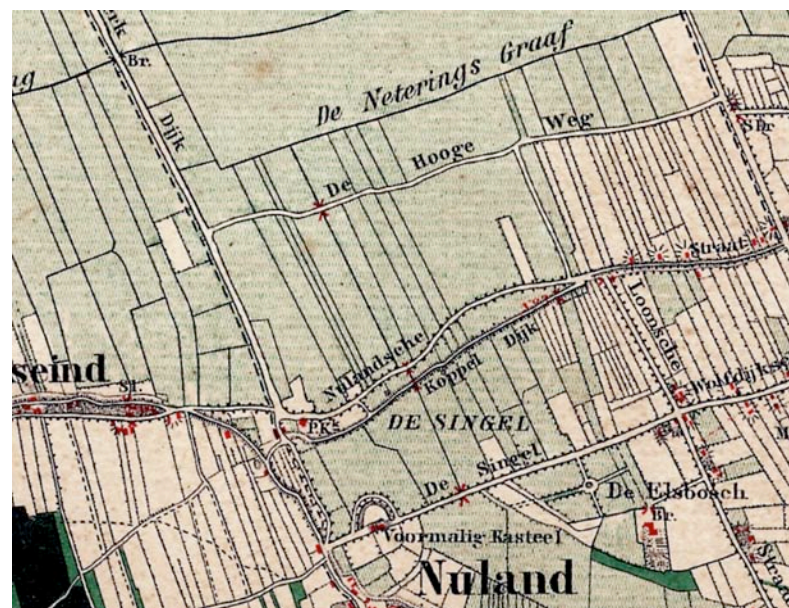
In 1870 was het plangebied in gebruik als grasland. Er werd nog geen bebouwing in het plangebied of op de ten zuidwesten en noordoosten gelegen buurerven aangetroffen. Het plangebied is gesitueerd in een lob lager gelegen grasland op de overgang van hoger gelegen dekzandgronden naar lager gelegen komgronden van het rivierengebied.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als 'een lobvormige laagte van grasland' op de overgang van hoger gelegen dekzandgronden naar komgronden van het rivierengebied. Kenmerkend voor de deze context is het voorkomen van;

- broekbosjes en groensingels,
- bomenrijen of knotbomen langs wegen en watergangen,
- door hagen omgeven moestuinen en huisweides met fruitbomen nabij en voor de bebouwing.

Zie de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1905

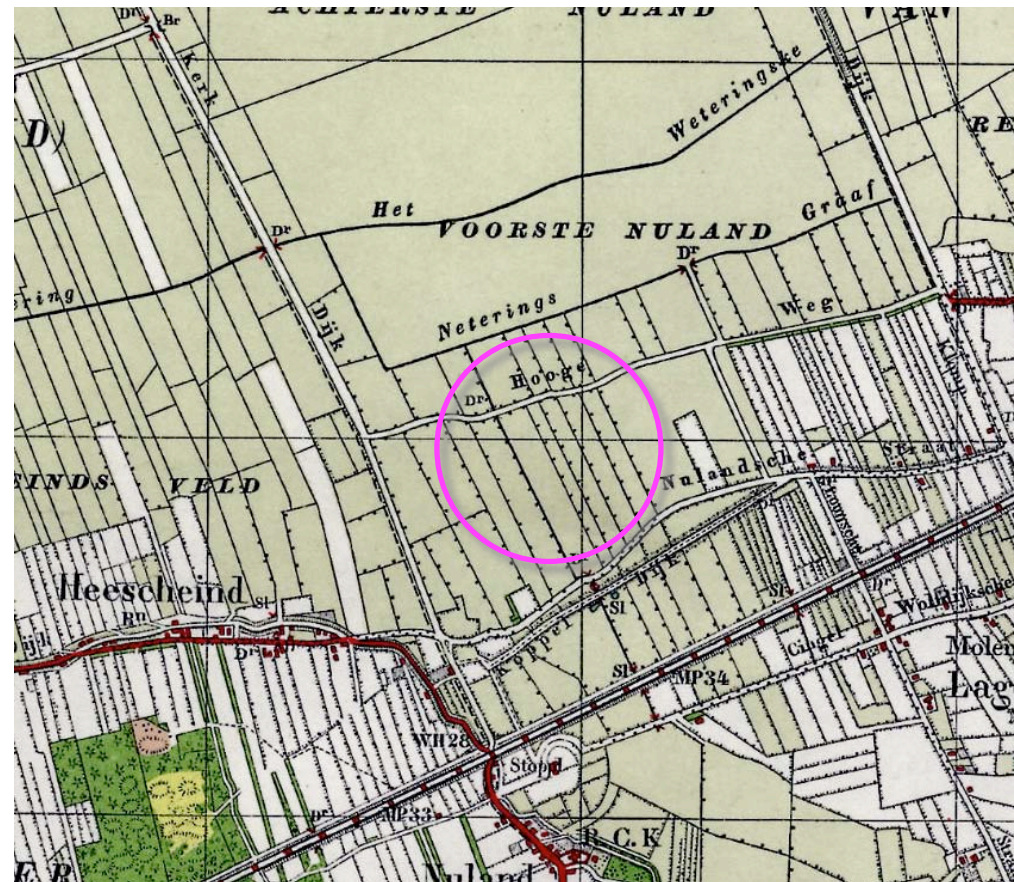
plangebied maakt deel van een lob met grasland op de overgang van dekzand naar de kom



1870 werd het plangebied als grasland gekarteerd

HISTORISCHE SCHETS

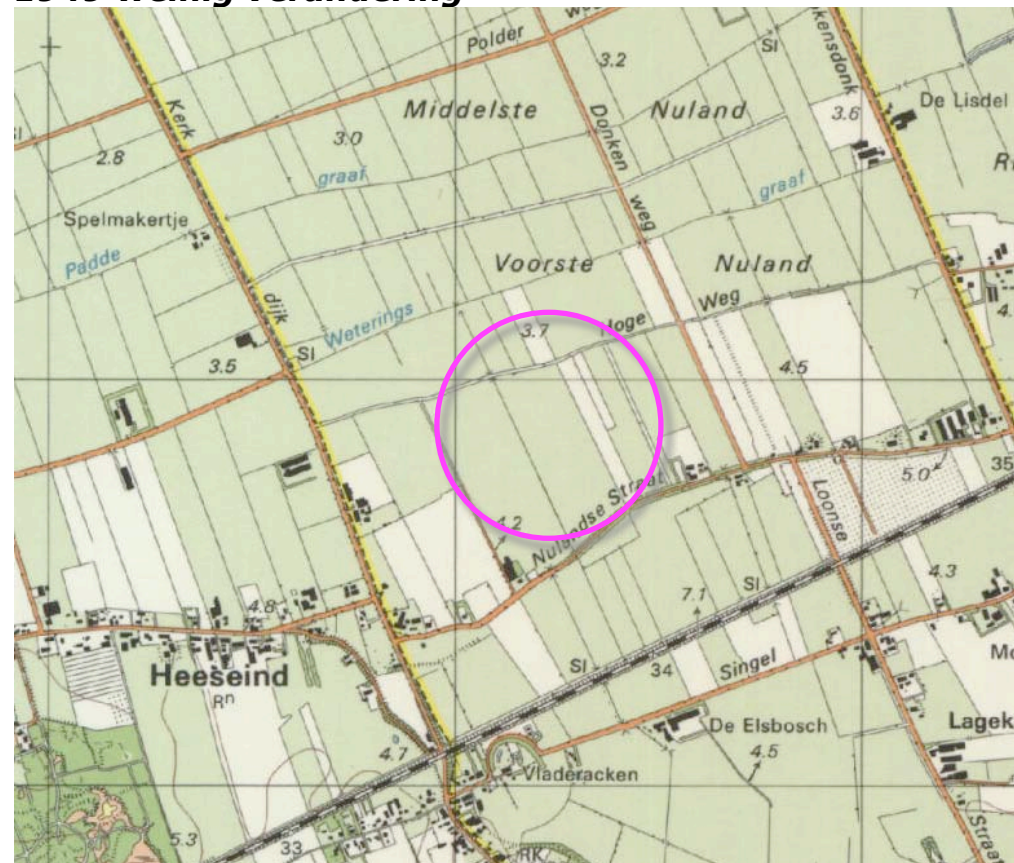
De situatie in en rond het plangebied onderging tot in de periode na de tweede wereldoorlog weinig verandering. Zie de karteringen uit 1949 en 1958 rechtsboven. In de zestiger en zeventiger jaren werd de ontwatering van de kom verbeterd en werden ruilverkavelingen doorgevoerd. In de navolgende decennia konden bedrijven uit de bebouwingslinten en kernen naar de kom worden verplaatst. In 1998 werd voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd. Zie de karteringen uit 1988 en 1998 rechtsonder.



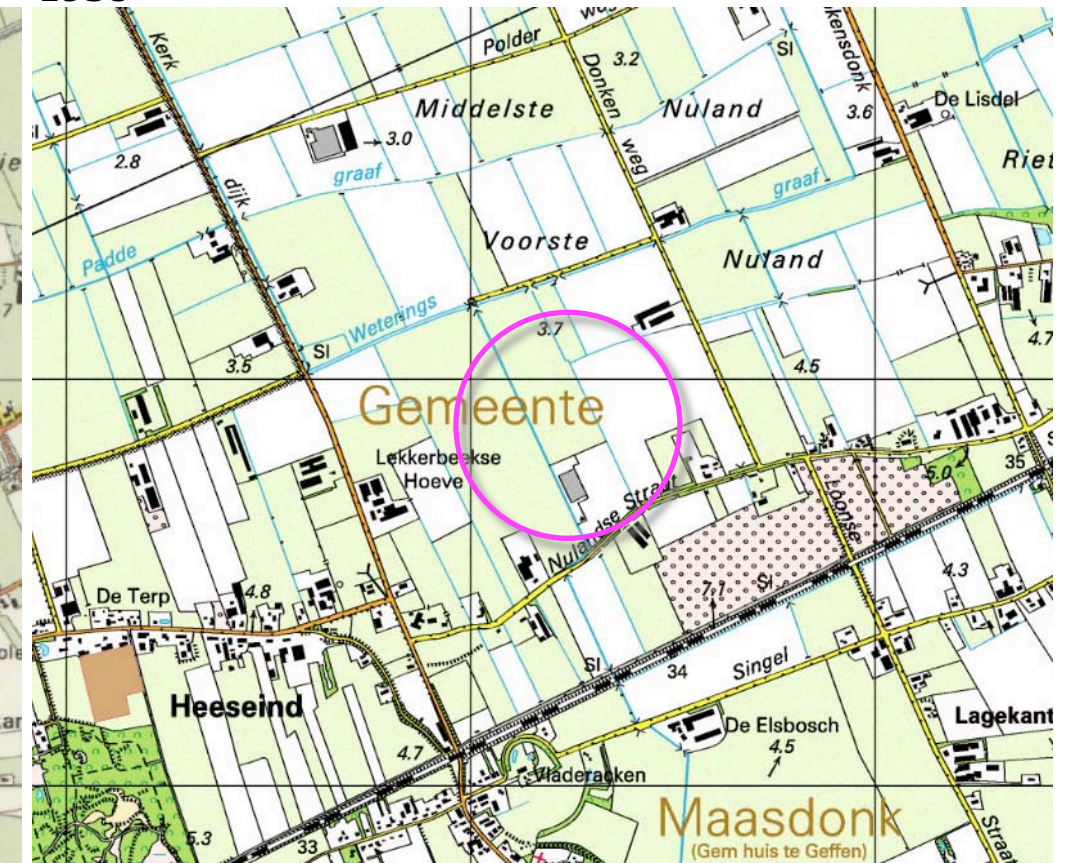
1949 weinig verandering



1958



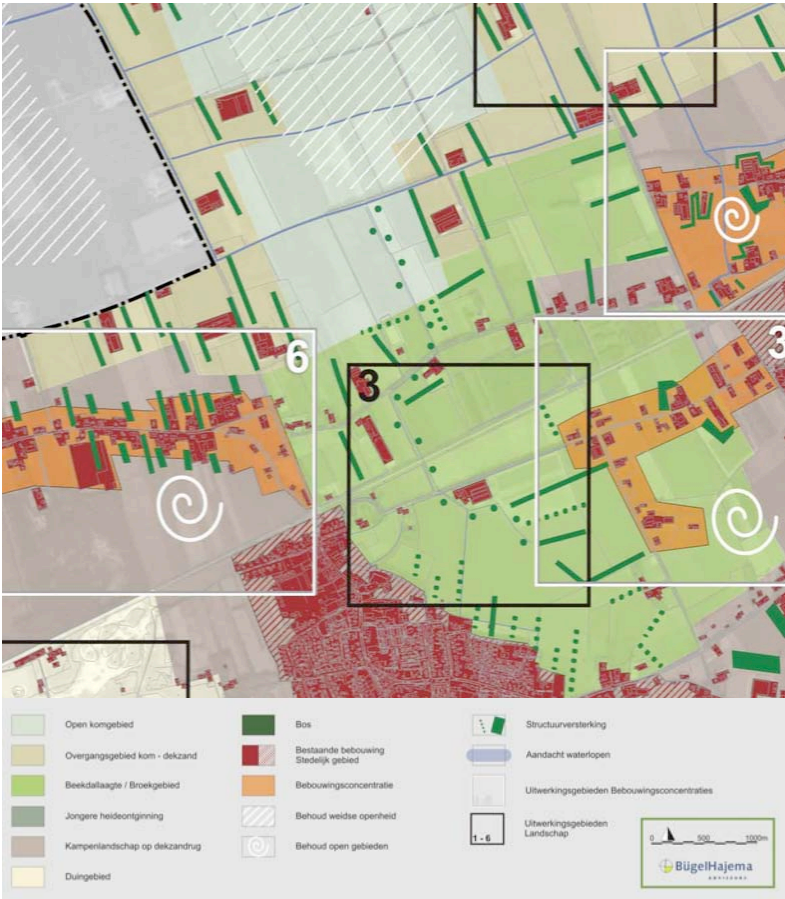
1988 bebouwingen in de kom



1998 eerste bebouwing plangebied

STRUCTUURVISIE

In de structuurvisie buitengebied uit 2009 wordt het plangebied gerangschikt in de zone 'beekdallaagte en broekgebied'. Voor dit gebied worden de rechtsonder weergegeven richtlijnen voor de landschappelijke inpassing van erven aangereikt.



uitsnede structuurvisie

3 BEEKDALLAAGTE EN BROEKGEBIED	
LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER Abiotisch patroon	- Lage inclave in het overgangsgebied van komgebied naar dekzand en beekdalen. - Vlakvaaggrond en beekkeerdgrond met hoge grondwaterstand. - Lager en natter gedeeltes omgeven van dekzandgebied.
Biotopen	Kleinere bospercelen en houtwallen.
Bos / Beplanting	Gebied met hoge grondwaterstand en oorspronkelijk kleine beekjes.
Water	Oorspronkelijk boomsingels op kavelgrenzen / langs de beek.
Elementen	Kleinschalig.
Schaal	Onregelmatig op het beekje en microreliëf gerelateerde blokverkavelingen.
Verkaveling	Op afstand van de beekdallaagte smallere slagenverkaveling.
RICHTLIJNEN LANDSCHAP Openheid / Beslotenheid	- Behoud van de relatief kleinschalige openheid met coulissen. - Dorpen, bebouwingsconcentraties en verspreide bebouwing op dekzandrug niet door laten groeien. - Behoud van het inclavenkarakter met openheid binnen de dekzandruggen.
Schaal / Verkaveling	Behoud en versterking kleinschalige blok- en slagenverkaveling.
Bos	Behoud kleine bospercelen.
Weginrichting	Herstel en behoud laanbeplantingen.
Elementen	Herstel en versterking elzensingels op de kavelgrenzen.
RICHTLIJNEN KAVEL	
Relatie bouwkavel - ontsluiting	Gescheiden of gezamenlijke ontsluiting woning - bedrijfsbebouwing.
Kavelvorm	Respecteren van de onregelmatige blokkavels en slagen.
Bouwblok omvang, structuur	Passend binnen de bestaande verkavelingstructuur. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang. In de lengte van de bestaande kavels georiënteerd.
Erfinrichting	Voorste gedeelte met de woning inrichten met voor- en moestuin, fruitgaarden en 1 - 3 grote erfbomen (paardenkastanjes, notenbomen, eiken, beuken, essen). Minimaal 20% van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inrichting: Hagen (sleedoorn, meidoorn) en boomsingels op de kavelgrens.
Erfbeplanting	Eiken, elzen, wilgen, essen, (veld)esdoorn.

RUIMTELIJK KADER

Anno 2018 wordt het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- de bomenrijen langs de ten zuidwesten, noordwesten en noordoosten gelegen wegen (Kerkendijk, Polderweg, Donkendijk) en de ten noorden gelegen Weteringsgraaf,
- de opgaande beplanting en bebouwing op de ten zuidwesten, noordwesten en noordoosten gelegen buurerven,
- de spoordijk, de bebouwing en beplanting op de erven tussen de spoordijk en de Nulandsestraat.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

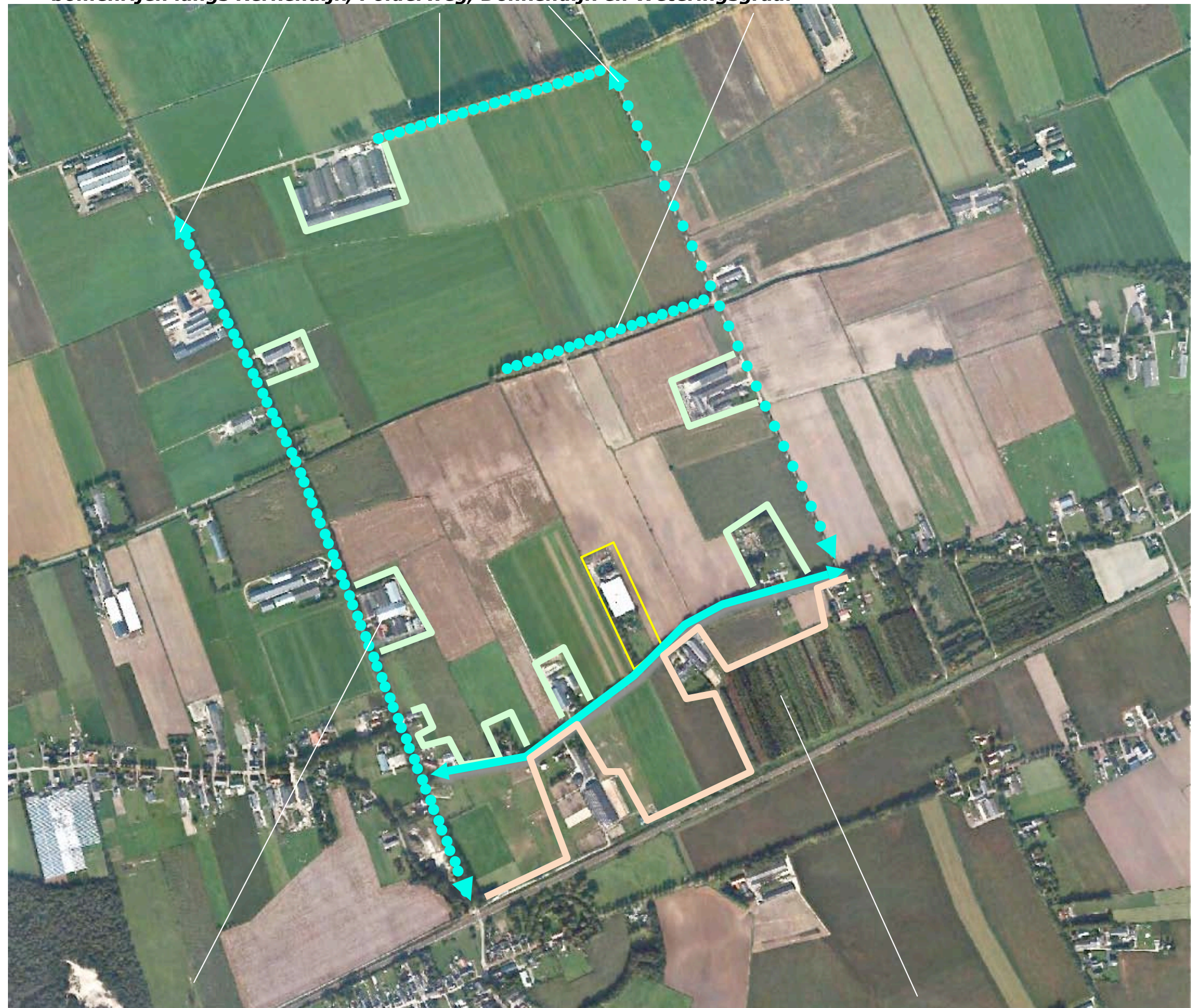
beleving

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen;

- de beleving over relatief korte afstand van de Nulandsestraat zelf, ten zuidwesten en noordoosten van het plangebied en tijdens de passage,
- de beleving over grote afstand vanaf de wegen Kerkendijk, Polderweg en Donkendijk.

Zie de foto's op de volgende pagina's.

bomenrijen langs Kerkendijk, Polderweg, Donkendijk en Weteringsgraaf



beplanting en bebouwing op buurerven

spoordijk, bebouwing en beplanting tussen dijk en Nulandsestr

BELEVING - UIT DE NABIJHEID

Komend uit het westen wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door het ten zuidwesten gelegen buurerf. Na de passage hiervan toont zich de zuidwestkant van het plangebied enige tijd aan het verkeer. De zuidoostkant van het plangebied toont zich tijdens de passage in relatie tot de dubbele bomenrij langs de weg. Komend uit het noordwesten toont zich de noordoostkant van het plangebied enige tijd aan het verkeer. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) komend uit het zuidwesten



2) tijdens de passage

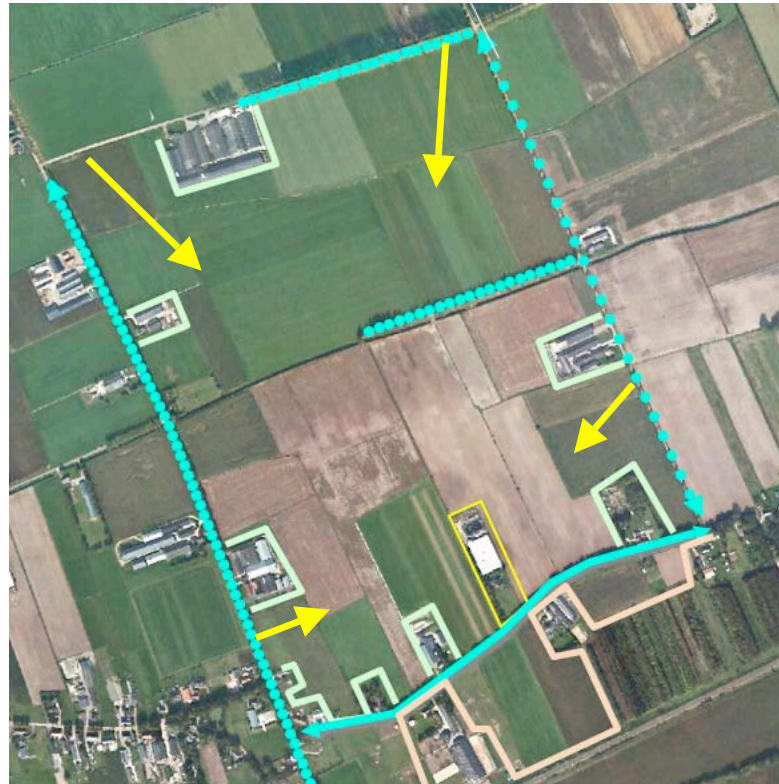


3) komend uit het noordoosten

BELEVING - VAN VER

Komend over de Kerkendijk uit het noorden en vanaf de Polderweg ten noordwesten van het plangebied zijn doorkijken op de noordwestkant van het plangebied over zeer grote afstand mogelijk. Vanaf de Kerkendijk ten westen van het plangebied toont zich de zuidwestkant van het plangebied over een forse afstand enige tijd aan het verkeer.

Komend over de Donkendijk uit het noordwesten en vanaf het oostelijk deel van de Polderweg wordt het zicht op de noordoostkant van het plangebied in hoge mate beperkt door de bomenrij langs de Weteringsgraaf. Na de passage van het ten noordoosten gelegen buurerf aan de Donkendijk toont zich de noordoostkant van het plangebied over een forse afstand enige tijd aan het verkeer. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



1) vanaf de Polderweg / Kerkendijk ten noordwesten van het plangebied



2) vanaf de Kerkendijk ten westen van het plangebied



3) vanaf de Polderweg / Donkendijk ten noordoosten van het plangebied



4) vanaf de Donkendijk ten noordoosten van het plangebied

PLANGEBIED: KADASTRAAL – 1:1250

Het plangebied omvat de percelen 876, 875 en een deel van perceel 874, gelegen in de sectie E van de kadastrale gemeente s'Hertogenbosch. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied omvat navolgende elementen:

- twee geschakelde varkensstallen in het centrum van het plangebied,
- de ten zuidoosten hiervan gelegen bedrijfswoning en kantoor.

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



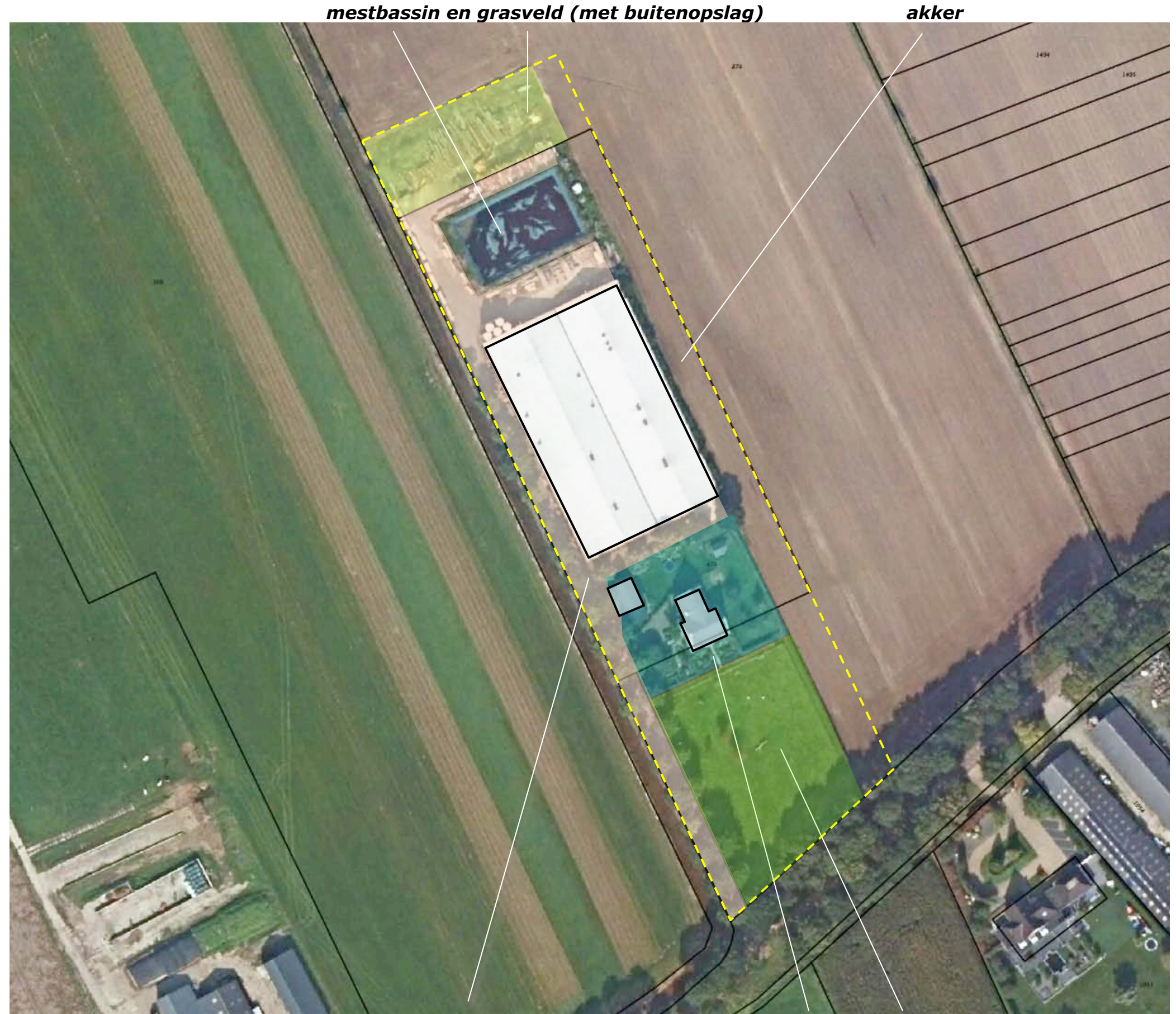
twee varkensstallen, kantoor en bedrijfswoning

ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via een aan de zuidwestkant gelegen oprit. De ruimte ter hoogte van de kopgevels van de stallen is verhard. Het gebied rond de woning is te kenschetsen als siertuin, het gebied ten zuidoosten daarvan als huisweide.

mestbassin en grasveld

Ten noordwesten van de varkensstallen is een mestbassin gelegen. Het grasveld ten noordwesten van het mestbassin is in gebruik als buitenopslag. De oostkant van het plangebied is in gebruik als akkerland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



oprit en verhardingen ten noordwesten en zuidoosten van de stallen

tuin en huisweide

AANWEZIGE BEPLANTING

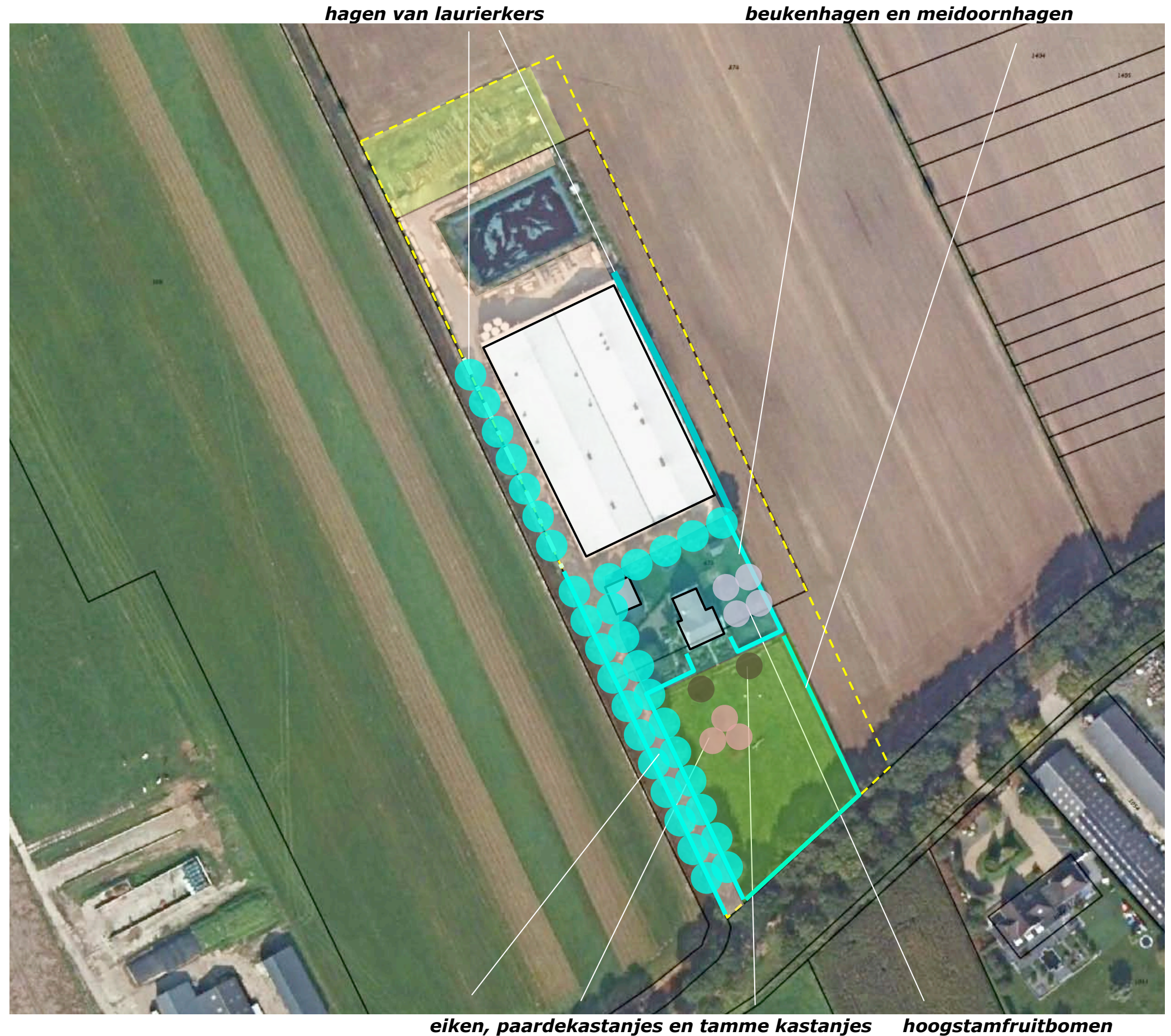
De aanwezige beplanting omvat de navolgende elementen;

- hagen van laurierkers aan de noordoostkant en de zuidwestkant van de stallen,
- beukenhagen langs de oprit en rond de tuin,
- meidoornhagen aan de noordoostkant en de zuidoostkant van de huisweide.
- bomenrijen bestaande uit eiken aan de zuidwestkant en zuidoostkant van de stal en langs de oprit,
- bomengroepen bestaande uit drie paardekastanjes en twee tamme kastanjes op de huisweide,
- siergroen en een groepje hoogstamfruitbomen in de tuin.

waardering en conditie

De aanwezige beplanting is omvangrijk, goed ontwikkeld en positief te waarderen; de beplanting sluit - met uitzondering van twee hagen bestaande uit laurierkers - uitstekend aan bij het karakter van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie. De beplanting wordt regelmatig en vakkundig beheerd.

De hagen bestaande uit laurierkers sluiten minder goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De laurierhaag ten zuidwesten van de stal toont vorstschade, verkeert in minder goede conditie en toont uitval.



ONTWIKKELING

De stallen worden niet meer benut voor het houden van dieren. De stal aan de westkant is in gebruik genomen als werkplaats voor het bewerken van ruw hout. De stal aan de oostkant zal worden omgevormd tot een overdekte bergruimte. Hier zullen machines worden gestald en materialen (boomstammen) worden opgeslagen. De gevels van deze stal zullen aan de noordwestkant en noordoostkant grotendeels worden geopend om het in- en uitrijden met materieel en materiaal mogelijk te maken. Zie de uitsnede van het door Agramatic opstelde overzicht en de markeringen in de luchtfoto rechts.



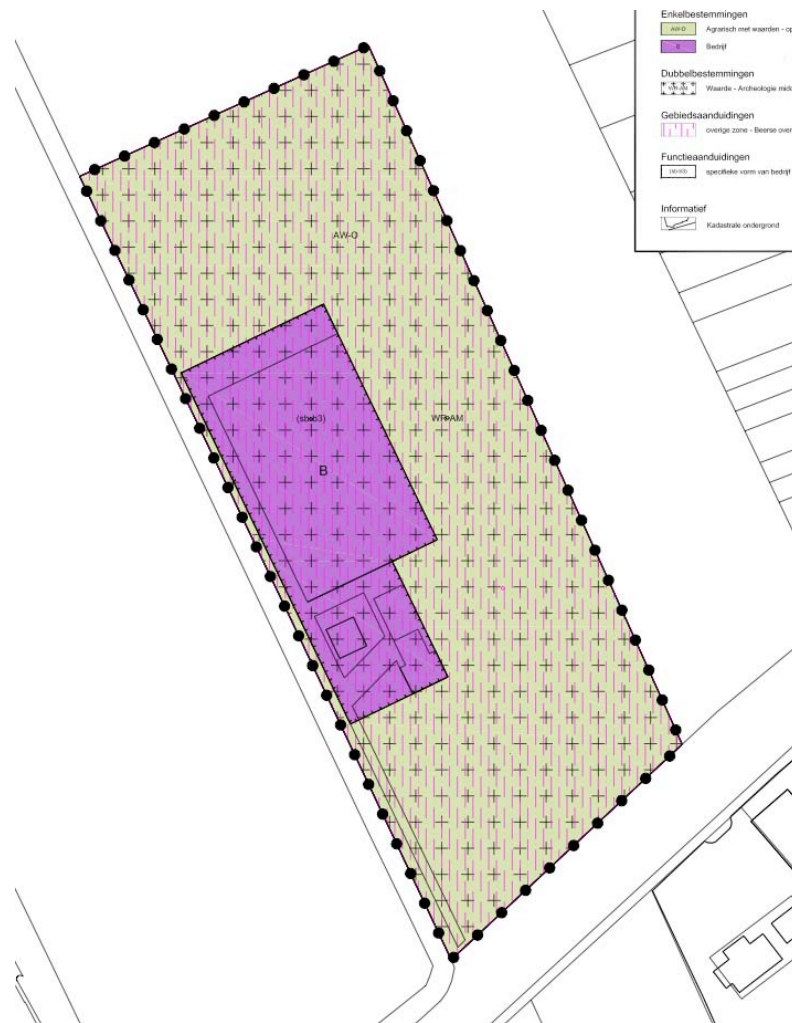
Uitsnede overzicht Agramatic

werkplaats en overdekte berging / stalling



BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan zal worden hierzien. Zie de uitsnede van het door Agramatic opstelde overzicht en de markeringen in de luchtfoto rechts.



Uitsnede overzicht Geling Advies

werkplaats en overdekte berging / stalling



ONTSLUITING & ZONERING

Het plangebied zal conform de huidige situatie worden ontsloten. Met name het ruwe product - boomstammen - worden aangeleverd middels vrachtauto's met forse lengte; trucks met opleggers die hout vervoeren zijn niet gemaakt voor de stad en hebben zelden meedraaiende assen of dergelijke (mede door het gewicht van hun vracht een moeilijke zaak).

manoevreren

Omde werkplaats en de droogruimte via de kopgevel aan de noordwestkant in- en uit te kunnen rijden, vrachtverkeer (opleggers) op eigen terrein (binnen de contouren van de geplande inpassing - zie de volgende pagina!) te kunnen laten wenden is aan de noordwestkant te voorzien in een strook met een diepte van ongeveer 20 meter. De strook aan de noordoostkant is van betekenis voor de ventilatie. Hier kan worden volstaan met een strook van 10 meter.

ruimte open houden voor in- en uitrijden werkplaats en open berging/ wenden van vrachtverkeer 20 meter



in en uitrijden open berging

CONCLUSIES > INPASSING

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

a) De landschappelijke context is te kenschetsen als 'een lobvormige laagte van grasland' op de overgang van het dekzandlandschap naar komgronden van het rivierengebied. Kenmerkend voor de deze context is het voorkomen van;

- broekbosjes en groensingels,
- bomenrijen of knotbomen langs wegen en watergangen,
- door hagen omgeven moestuinen en huisweides met fruitbomen nabij en voor de bebouwing.

b) In de structuurvisie buitengebied uit 2009 wordt het plangebied gerangschikt in de zone 'beekdallaagte en broekgebied'. Voor dit gebied worden navolgen richtlijnen aangereikt; voorste gedeelte erf tuin en fruitgaard, hagen en boomsingels op de kavelgrens; eiken, elzen, wilgen, essen en veldesdoorn.

C) Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen;

- de beleving over relatief korte afstand van de Nulandsestraat zelf,
- de beleving over grote afstand vanaf Kerkendijk, Polderweg en Donkendijk.

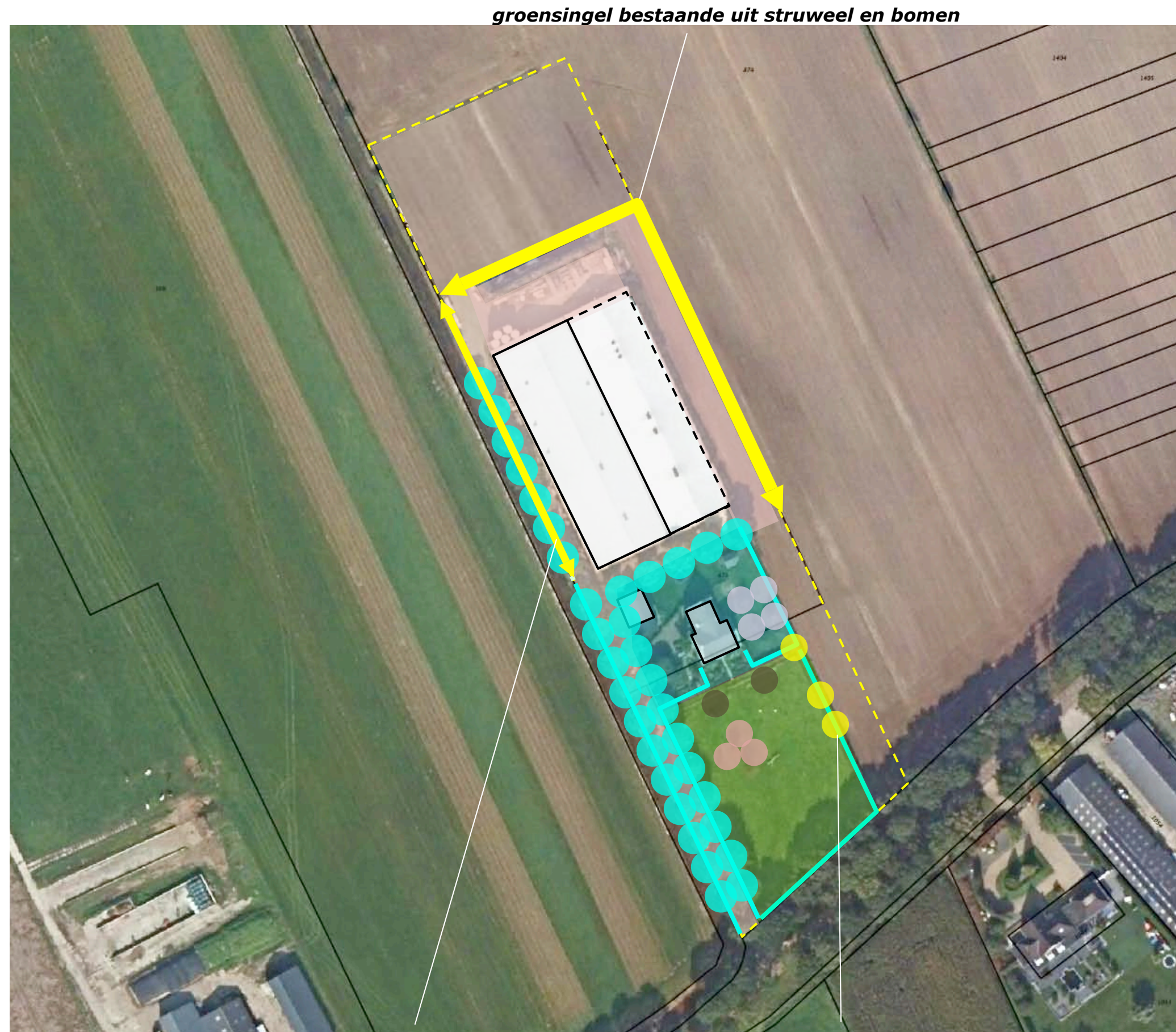
De aanwezige beplanting is omvangrijk, goed ontwikkeld en positief te waarderen; de beplanting sluit - met uitzondering van twee hagen bestaande uit laurierkers - uitstekend aan bij het karakter van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie. De laurierhaag ten zuidwesten van de stal toont vorstschade, verkeert in minder goede conditie.

Concept

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld;

- een groensingel bestaande uit struweel en bomen te realiseren ten noordwesten en noordoosten van de voormalige stallen,
- de laurierhaag aan de zuidwestkant te vervangen door een in het landschap passende haag,
- enkele fruitbomen op de huisweide aan te planten.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



groensingel bestaande uit struweel en bomen

laurierhaag vervangen door een in het landschap passende soort

fruitbomen

BEPLANTINGSPLAN

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

- S1 een strook met struweel bestaande uit Elzen, wilgen, hazelaar, kornoelje en kardinaalsmuts,
- B1 bomenrijen bestaande uit eiken,
- H1 een geschoren haag bestaande uit Veldesdoorn.

soortkeuze

De soortkeuze is gebaseerd op de aangetroffen soorten en de richtlijnen van de structuurvisie.

aanlegrichtlijnen

De strook met struweel is te realiseren middels de aanplant van 4 rijen bosplantsoen in een kruiselings plantverband van 150x150 cm en een omvang bij aanplant van 80/100 cm.

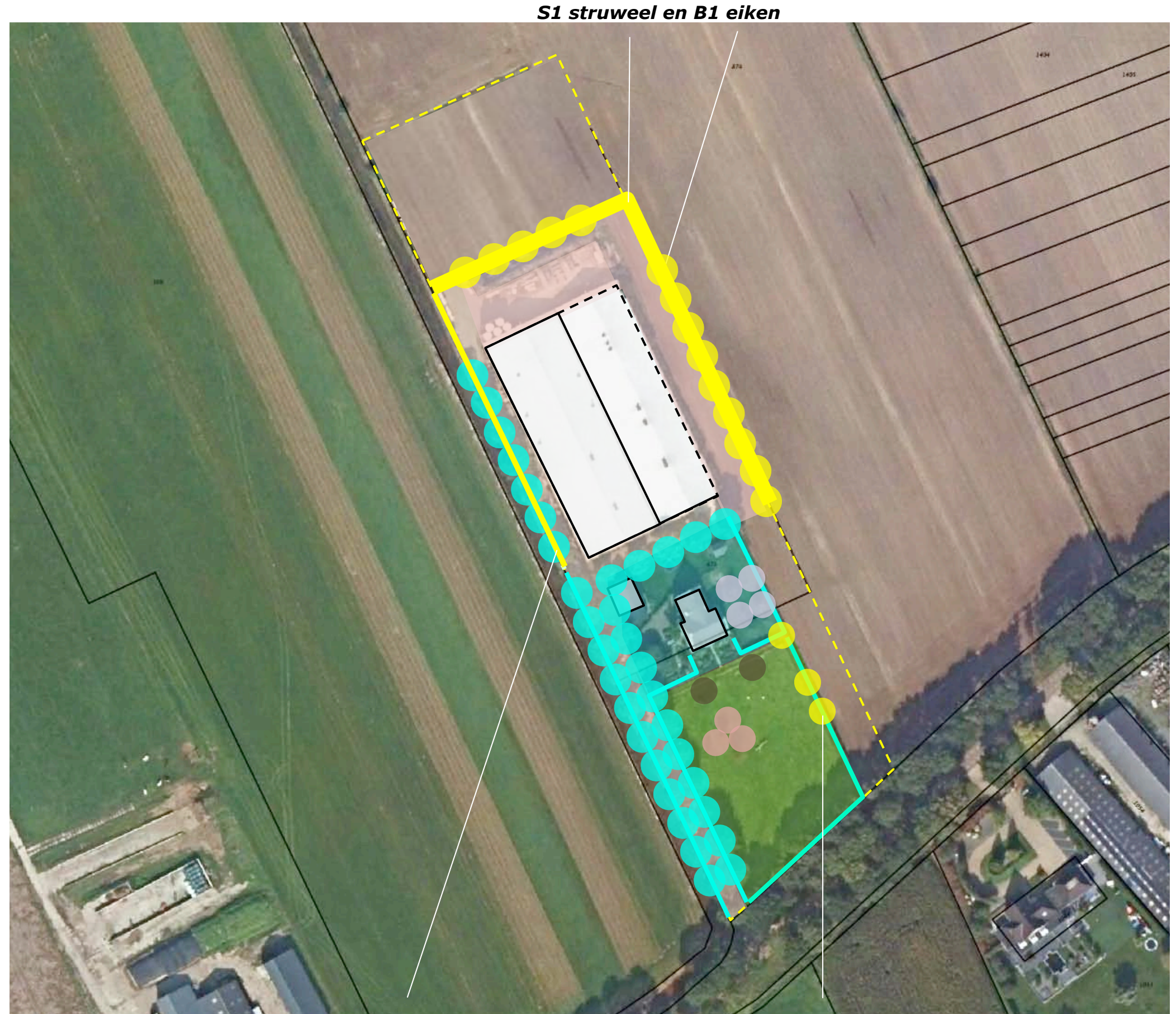
De bomen zijn aan te planten in een stamomvang bij aanplant van 12/14 cm.

De hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen met een omvang bij aanplant van 80/100 cm per strekkende meter

beheersrichtlijn

De strook met struweel is te beheren volgens een binnen- buitenrand systeem; 50% van de singel - in de lengte te verdelen - mag 1x per 6-7 jaar worden afgezet.

De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm om de toetreding van licht en lucht in de singel te kunnen garanderen. De haag van veldesdoorn is in stand te houden op een hoogte van 90-110 cm.



H1 haag van veldesdoorn

V1 hoogstamfruitbomen

PLANTLIJST

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

Code		S1	B1	H1			V1
Omvang bij aanplant		80/100 cm	12/14 cm	80/100			12/14
Plantverband		150x150	nvt	4 p/m			nvt
Omvang van het element		950 m2	14 st	120 m			3 st
Acer campestre	veldesdoorn	75		480	HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn					Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els	75				Keuleman	
Alnus incana	witte els					Schone v. boskoop	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					Sterappel	
Betula pendula	ruwe berk				HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk					Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk					Conference	
Castanea sativa	tamme kastanje					Gieser wildeman	
Cornus mas	kornoelje, gele					Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					Zoete brederode	
Corylus avellana	hazelaar	75			HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	1
Crateagus monogyna	meidoorn					Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	75				Koningskers	
Fagus sylvatica	gewone beuk					Merton premier	
Fagus s. 'atropurpurea'	rode beuk					Hedelfinger	1
Fraxinus excelsior	es					Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot					Sch. spätke knorpelkirsch	1
Ligustrum vulgare	liguster				HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst					Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier					Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier					Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier					Opal	
Prunus avium	zoete kers					Reine claud verte	
Prunus padus	vogelkers					Victoria	
Quercus petraea	wintereik				Totaal		3
Quercus robur	zomereik		14				
Rhamnus catharticus	wegedoorn						
Rhamnus frangula	vuilboom						
Robinia pseudoacacia	acacia						
Rosa canina	hondsroos						
Rosa rubiginosa	egellantier roos						
Salix alba	schietwilg	25					
Salix aurita	geoorde wilg						
Salix caprea	boswilg						
Salix cinerea	grauwe wilg	50					
Salix fragilis	kraakwilg						
Sorbus aucuparia	lijsterbes						
Ulmus 'Lobel'	resistente iep						
Tilia cordata	winterlinde						
Tilia platyphyllos	zomerlinde						
Viburnum opulus	gelderse roos	50					
Totaal		425	14	480			