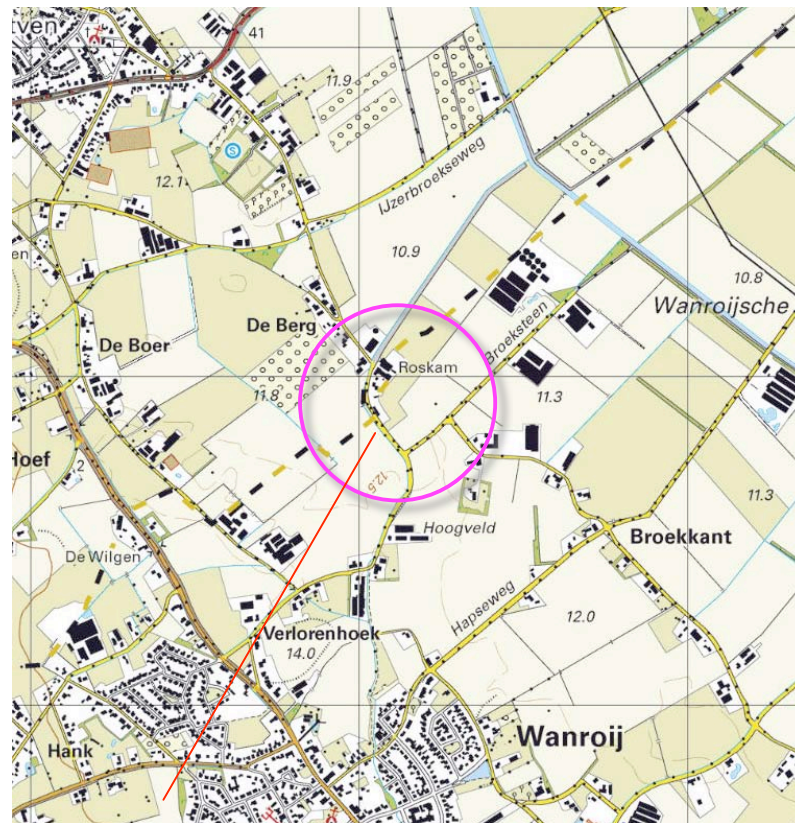
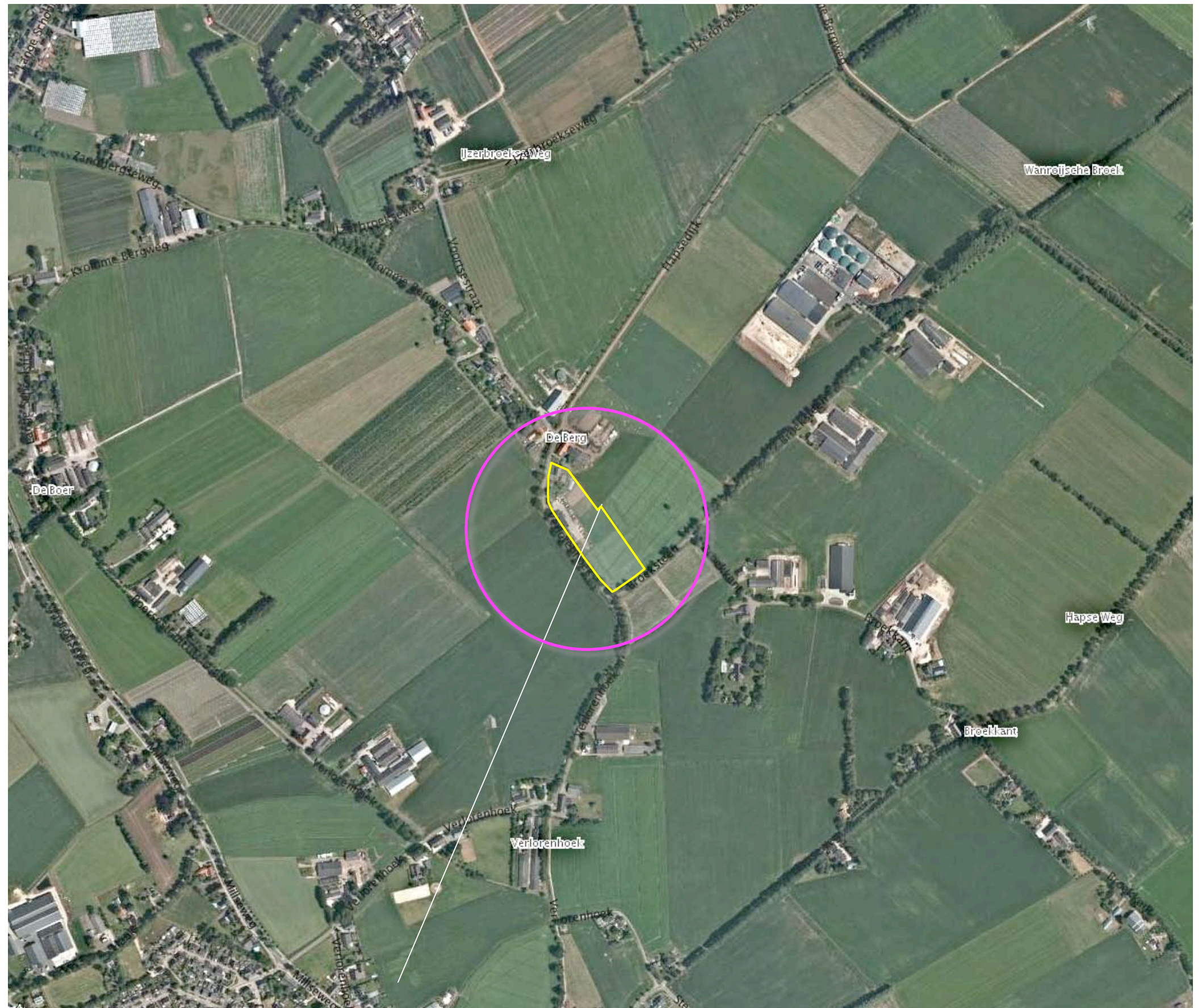


LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de rand van een bebouwingscluster ten noorden van de kern Wanroij. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



plangebied

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

[illegible]

7

3D-BELEVING -VAN NABIJ

Bij de 3D-beleving is een onderscheid te maken in de beleving vanaf de aangrenzend gelegen wegen en vanaf grotere afstand. Vanaf de aangrenzend gelegen wegen is een directe inkijk in het plangebied mogelijk: zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



vanaf de Hapsedijk, komend uit het noordwesten



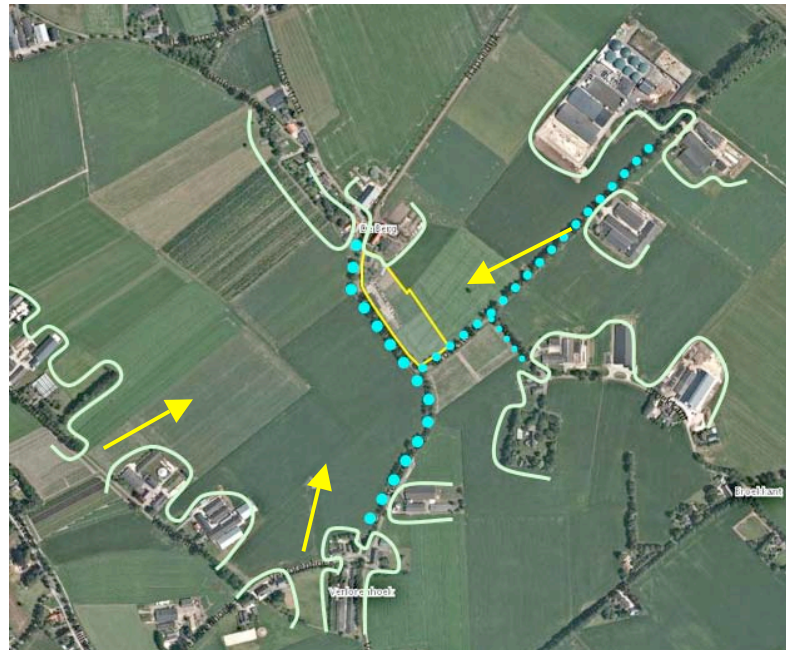
vanaf Verlorenhoek, komend uit het zuidoosten



vanaf Broekkant komend uit het oosten

3D-BELEVING - VAN VERAF

Vanaf grotere afstand is een zicht op het plangebied mogelijk vanaf de wegen, Broeksteen, Verlorenhoek en in een doorkijk vanaf de Boersestraat. Daarbij is de afstand tot het plangebied steeds groot en wordt het beeld met name bepaald door de bomenrijen langs de wegen; zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



vanaf Broeksteen, komend uit het noorden



vanaf Verlorenhoek, komend uit het zuiden



een doorkijk vanaf de Boersestraat

SITUATIE KADASTRAAL – 1:1250

Het plangebied omvat de percelen 857, 859, 861, 862, 863, 972, 1083, 1084 gelegen in de sectie R van de kadastrale gemeente Mill. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



plangebied

SITUATIE - BEBOUWING

De aanwezige bebouwing in het plangebied omvat navolgende elementen;

- a) een woning met aangrenzend gelegen garage,
- b) een berging ten zuiden hiervan,
- c) een boogtunnel ten oosten van de woning,
- d) een open berging ten zuiden van de woning.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ONTSLUITING EN ZONERING

De woning wordt ontsloten via een ten zuidwesten van de woning gelegen inrit. De ruimte rond de woning is in gebruik als tuin, de ruimte ten oosten en zuiden van de tuin is te kenschetsen als een huisweide.

Werktuigen

Het gebied ten zuiden van de huisweide wordt benut voor het stallen van werktuigen door werktuigencoöperatie "De Eendracht". De ruimte aangrenzend aan de open berging is verhard met betonplaten. De verharding en de berging worden ontsloten via een ten noordwesten van de open berging gelegen inrit. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als weiland en akkerland. Een deel van het weiland wordt gebruikt voor het stallen van werktuigen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



SITUATIE – BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit navolgende elementen;

- a) siergroen en geschoren hagen (grotendeels haagbeuk) aan de rand van de tuin nabij de woning,
- b) wat kleinfruit nabij de openbare weg en enkele hoogstamfruitbomen op de huisweide ten zuiden van de woning,
- c) een rij Notenbomen aan de zuidwestkant van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Beeld en conditie

De hagen aan de rand van de tuin, het kleinfruit en de hoogstamfruitbomen verkeren in goede conditie en sluiten goed aan bij het karakter van de landschappelijke context.

De Notenbomen aan de rand van het plangebied zijn jong en nog niet van grote betekenis of waarde. Ze staan op korte afstand van elkaar en aan de rand van het perceel, in de schaduw en directe nabijheid van de bomen in de berm van de openbare weg; de Notenbomen zijn op langere termijn moeilijk in hun huidige positie te handhaven.

a) siergroen en hagen rond de tuin b) kleinfruit en hoogstamfruitbomen



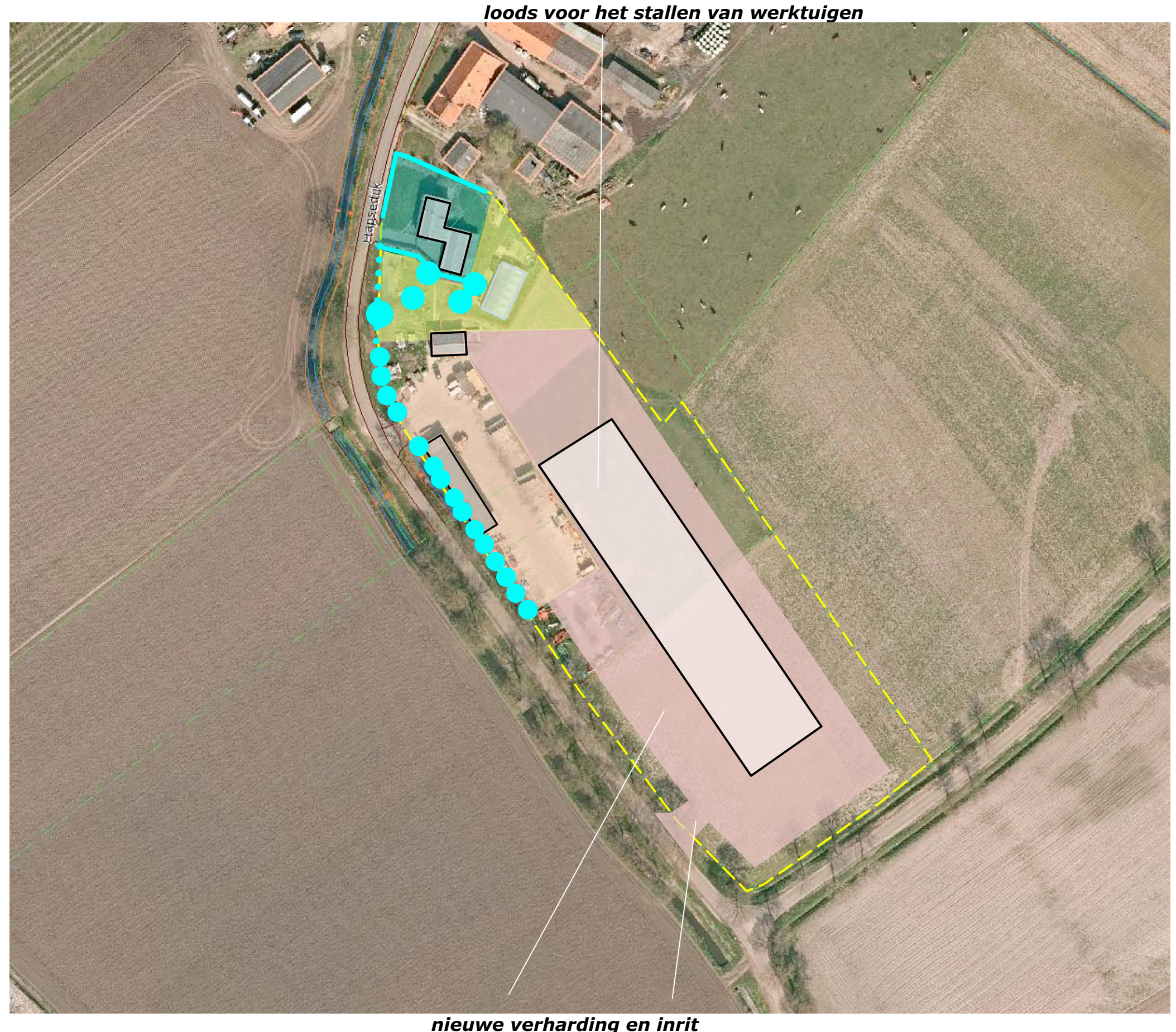
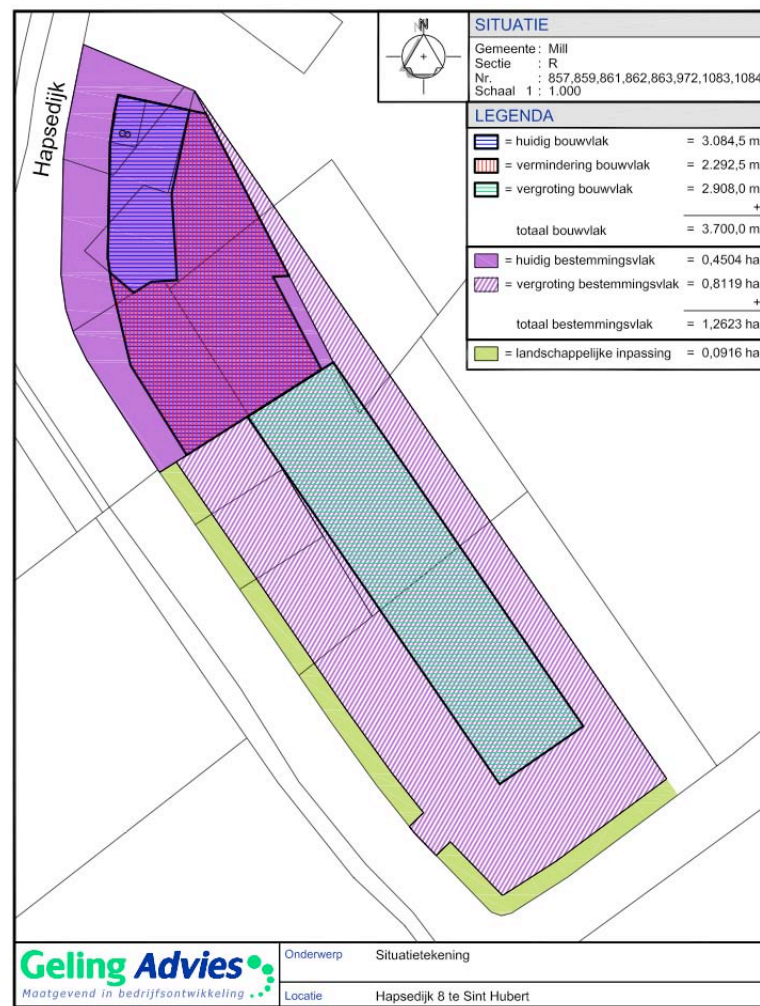
c) Notenbomen

ONTWIKKELING

De nagestreefde ontwikkeling omvat de realisatie van een loods voor het stallen van materieel en werktuigen. De ruimte rond de loods zal moeten worden verhard. Het is wenselijk een inrit in de zuidwesthoek van het terrein toe te voegen.

verruimen

De contouren van het bestemmingsvlak en het bouwvlak zullen in het kader hiervan moeten worden verruimd. Zie het door Geling advies opgestelde overzicht hieronder en de markeringen in de luchfoto rechts.



SLOPEN EN INFILTRATIE

Het van de daken en verharding afkomstige hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in aan de zuidwestkant en zuidoostkant gelegen greppels en een infiltratiezone aan de noordoostkant.

slopen

De aanwezige open berging en de boogtunnel ten oosten van de woning zal in het kader van voorliggende plan worden gesloopt. Aan de zuidwestkant zal een strook verharding ten behoeve van de realisatie van een infiltratiegreppel en de landschappelijke inpassing worden verwijderd.

rooien

De aanwezige Notenbomen zijn op langere termijn niet te handhaven; ze zijn nabij de grens van het plangebied en te dicht bij de wegbegeleidende bomen gepositioneerd. Voorgesteld wordt om de bomen te rooien en zo elders her te gebruiken.

te slopen berging en boogtunnel



te rooien Notenbomen

te verwijderen verharding

greppels en infiltratiezone

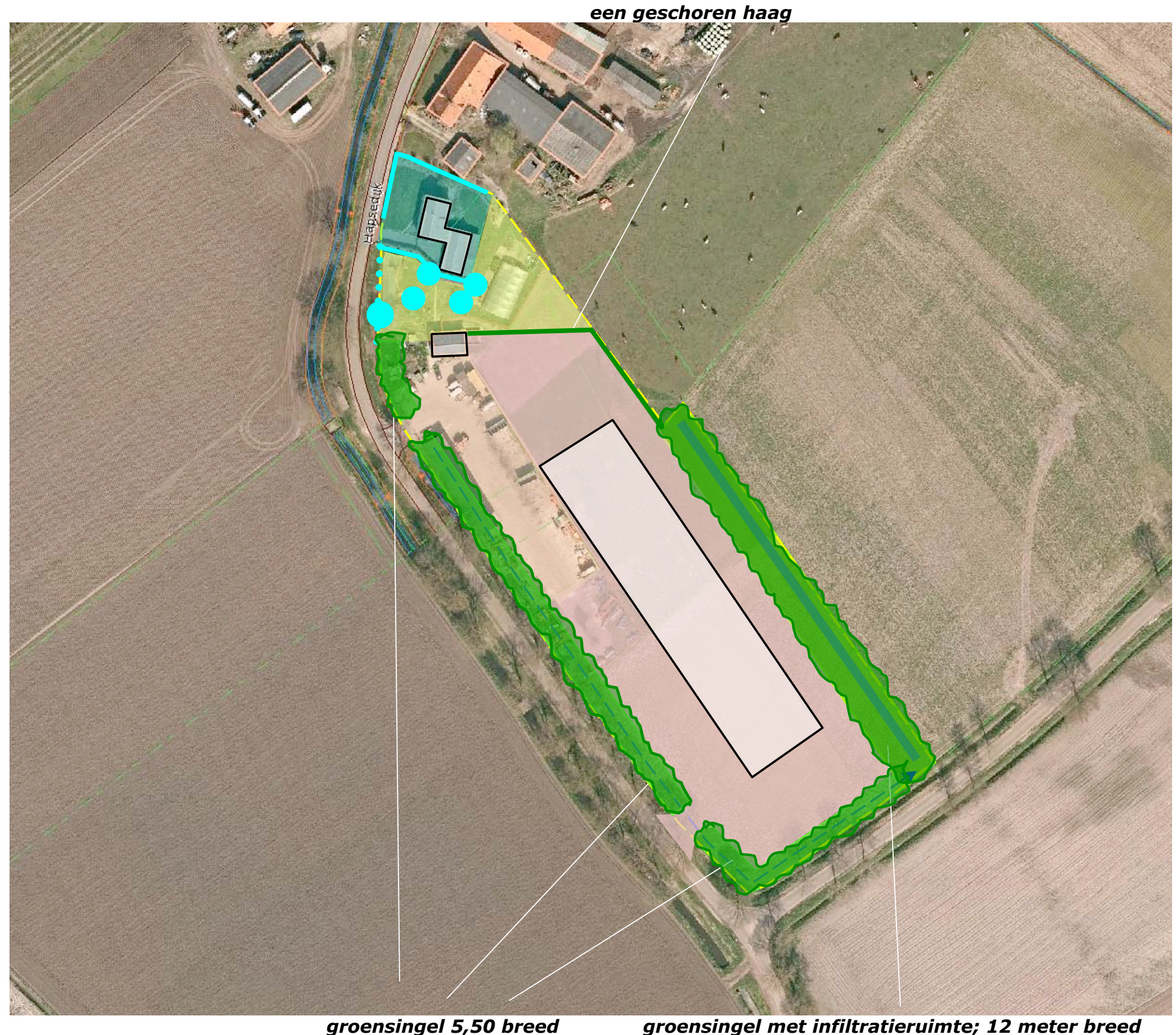
INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- De landschappelijke context is te kenschetsen als 'aan de rand van een bebouwingscluster gelegen ouder bouwland.'
- Het plangebied wordt aan de zuidwestkant en zuidoostkant begrensd door wegen; de Hapsedijk, Verlorenhoek en Broeksteen.
- Het plangebied kan vanaf grotere afstand worden waargenomen van de Broeksteen, de Verlorenhoek en in een doorkijk vanaf de Boersestraat.
- De aanwezige beplanting is beperkt tot hagen en hoogstamfruitbomen; de Notenbomen aan de zuidwestkant zijn op termijn niet te handhaven.

concept

Gezien het bovenstaande en de betekenis van het gebouw en de omliggende verharding voor het stallen van -materiaal en materieel wordt voorgesteld het plangebied te omzomen met een groensingel. Aan de zuidwestkant en de zuidoostkant is deze singel 5,50 meter breed. Aan de noordoostkant zal een singel met een breedte van 12 meter worden gerealiseerd. De singel zal voor een deel als infiltratieruimte worden benut. Verder wordt voorgesteld om de overgang naar de huisweide ten noorden van de loods vorm te geven met een geschoren haag.



BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 een haag van Haagbeuken
- S1 droge singels,
- S2 een natte groensingel.

Soortenspectrum

De soortkeuze sluit aan bij de
groeiplaatsfactoren, de ter plaatse aangetroffen
soorten en de betekenis van de groensingel aan
de noordoostkant als infiltratiezone.

Maatvoering

De droge singel te realiseren middels de
aanplant van 3 rijen bosplantsoen in een
kruiselings plantverband van 150x150 cm. De
natte singel omvat 6 rijen bosplantsoen in een
kruiselings plantverband van 150x150cm. De
bomen zijn aan te planten in de rijen 2 en 3
(gezien vanaf de bebouwing). Zie de
markeringen en de doorsnedes rechts en de
navolgende plantlijst.

Kruidenlaag

Om de ontwikkeling van de singels in ruimtelijke
en ecologische zin te bevorderen wordt
geadviseerd om de singels in te zaaien met een
passende, op de bodem en de ligging in het
akkerland afgestemd kruidenmengsel.

Hergebruik Notenbomen

De aanwezige, te rooien Notenbomen aan de
zuidwestkant van het plangebied zullen worden
hergebruikt; ze zullen worden benut om het
boombestand in de geplande singels te
versterken.

H1 Geschoren haag van Haagbeuken



S1 droge singels

S2 een natte singel

PLANTLIJST

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

Beheer

De haag is in stand te houden op een hoogte van van 90-110 cm. De singels zijn te beheren volgens een binnen- buitenrand principe. Dit betekent dat de struiklaag 1x per 4-6 jaar voor maximaal 50% (in de lengte te verdelen) mag worden afgezet. Om de lichttoetreding in de struiklaag te kunnen garanderen mogen de bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 400-450 cm.

		S1	S2	H1
Omvang bij aanplant		80/100	80/100 12/14	80/100
Plantverband		150x150	150x150	4 p/m
Omvang van het element		1320 m2	1560 m2	75 m1
Acer campestre	veldesdoorn	25		
Acer pseudoplatanus	esdoorn		10	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els		10	
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	75	75	
Betula pendula	ruwe berk			
Betula pubescens	zachte berk			
Carpinus betulus	haagbeuk		10	300
Castanea sativa	tamme kastanje			
Cornus mas	kornoelje, gele			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	50	50	
Corylus avellana	hazelaar	75	75	
Crateagus monogyna	meidoorn			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	75	25	
Fagus sylvatica	gewone beuk			
Fraxinus excelsior	es			
Juglans regia	okkernoot			
Ligustrum vulgare	liguster	75	50	
Ilex aquifolium	hulst			
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ratelpopulier			
Populus trichocarpa	balsempopulier			
Prunus avium	zoete kers			
Prunus padus	vogelkers		75	
Prunus lusitana	haagkers			
Quercus petraea	wintereik			
Quercus robur	zomereik		10	
Rhamnus catharticus	wegedoorn			
Rhamnus frangula	vuilboom	30		
Robinia pseudoacacia	acacia			
Rosa canina	hondsroos			
Rosa rubiginosa	egellantier roos			
Salix alba	schietwilg			
Salix aurita	geoorde wilg			
Salix caprea	boswilg		25	
Salix cinerea	grauwe wilg			
Salix fragilis	kraakwilg			
Sorbus aucuparia	lijsterbes			
Ulmus 'Lobel'	resistente iep			
Tilia cordata	winterlinde			
Tilia platyphyllos	zomerlinde			
Viburnum opulus	gelderse roos	75	50	
Totaal		480	425 40	300

BEGROTING

De kosten van de aanleg en het onderhoud tot en met jaar 10 van de te realiseren en in stand te houden beplantingen is geraamd op 42.500 euro, zie het overzicht rechts.

	240	EH	PPE	HVH	SUB	TOT
Rooien en afvoeren van Notenbomen		pm	250	1	250	
Doorspitten van de plantsleuf voor de haag		m1	5	75	375	
Doorspitten en profileren van de plantstrook van de droge singels		m2	1,5	1320	1980	
Doorspitten en profileren van de plantstrook van de natte singel		m2	2,5	1560	3900	
					6505	6505
PLANTWERK						
Leveren en planten van bosplantsoen in de haag H1		st	3,2	300	960	
Leveren en planten van struikvormers in de singel S1		st	3,8	480	1824	
Leveren en planten van struikvormers in de singel S2		st	3,8	425	1615	
Leveren en planten van bomen in de singel S2		st	100	40	4000	
					8399	8399
AANLEGBEHEER						
Onkruidbeheer: inzaaien van de singels met een passend kruidenmengsel		m2	2,7	2880	7776	
Verzorgen van de 1e snoei van de struiken in de singel S1 en S2		st	2	905	1810	
Verzorgen van de 1e snoei van de haag		m1	3	75	225	
Verzorgen van de 1e snoei van de bomen in de singel S2		st	40	40	1600	
Watergeven tijdens droge periodes		pm	350	3	1050	
					12461	12461
BEHEER JAAR 2>10						
Afzetten en afvoeren struikvormers van de singels S1 en S2		st	8	905	7240	
Snoeien van de haag (1x per jaar>8x)		m1	32	75	2400	
Snoeien van de bomen (1x per 4 jaar; 2 x)		st	60	40	2400	
					12040	12040
SUBTOTAAL						39405
UITZETTEN EN BEGELEIDING						<u>1270</u>
ONVOORZIEN						<u>1825</u>
TOTAAL						42500