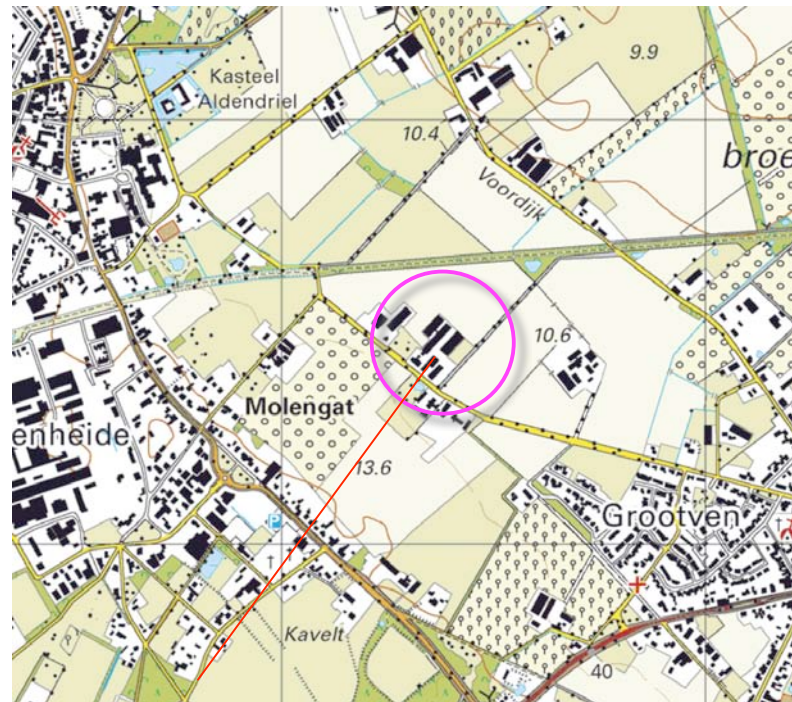


LIGGING

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



plangebied



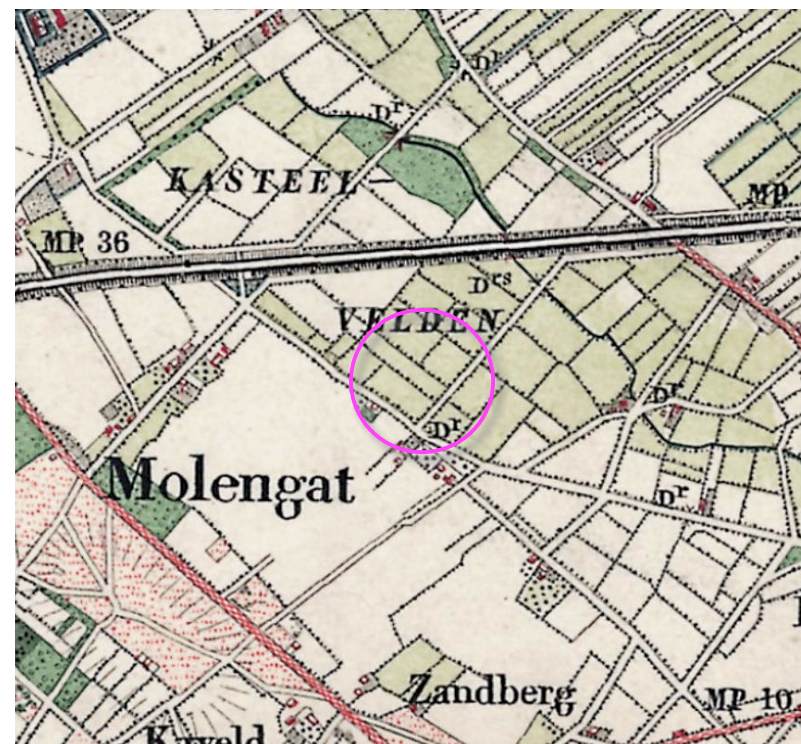
plangebied

HISTORIE & CONTEXT 1895

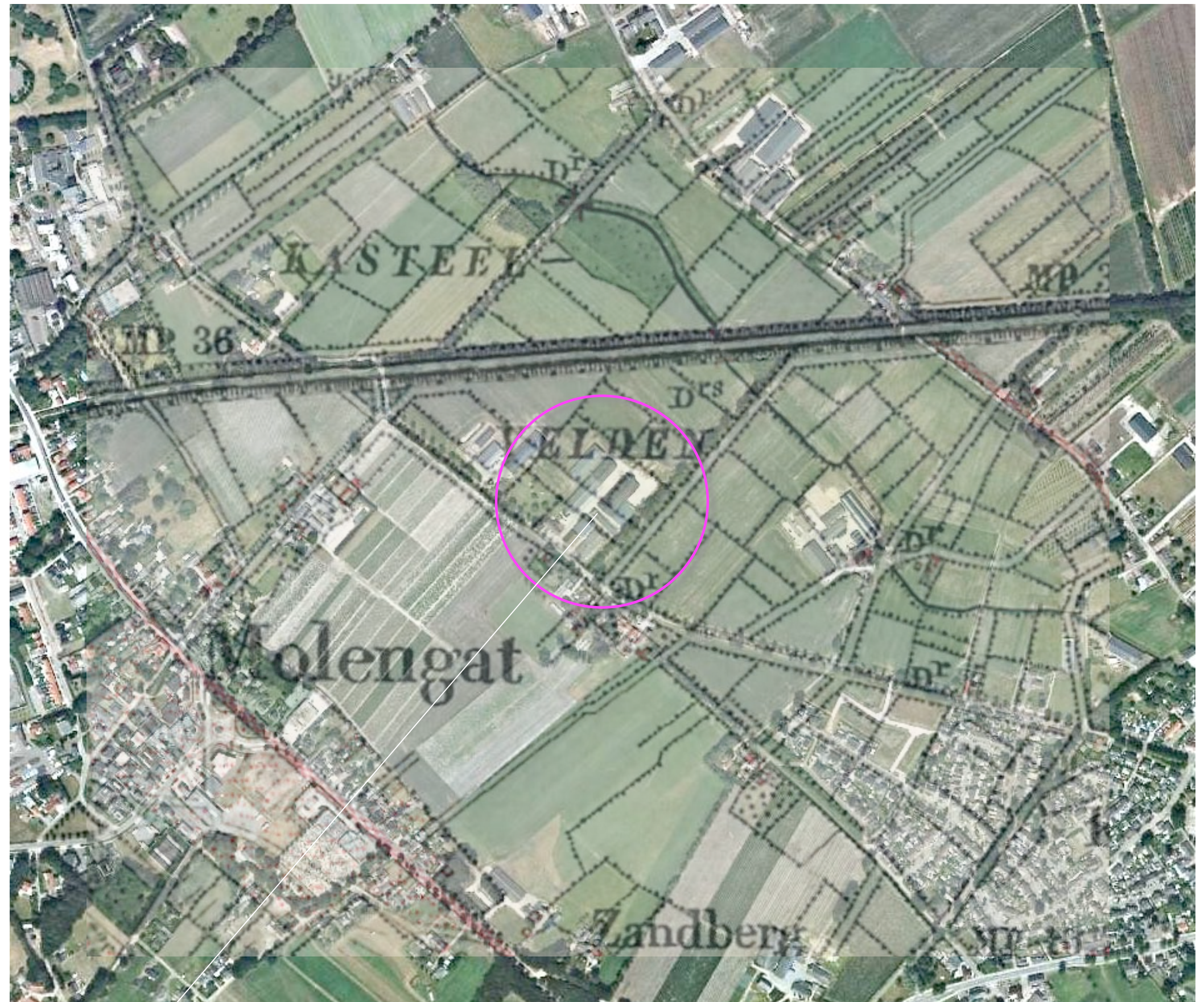
In 1896 werden door bomenrijen begrensde gras- en hooilandjes ter hoogte van het huidige plangebied gekarteerd. Ten zuidwesten van de Sint Hubertse Binnenweg bevond zich een groter areaal open bouwland. In noordelijke richting werd het landschap begrensd door een op een dijk gelegen spoorlijn; het zogenaamde Duitse lijntje.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als 'nabij oud bouwland gelegen hooi- en grasland'. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



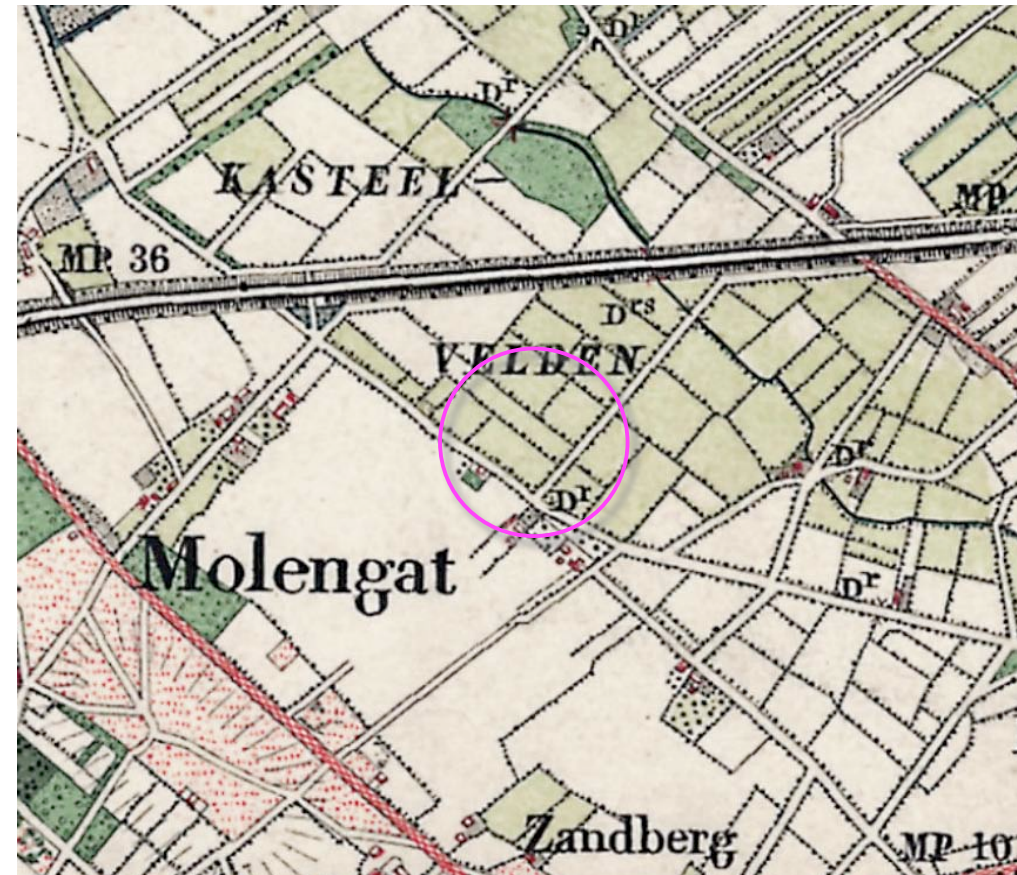
uitsnede topkaart 1895



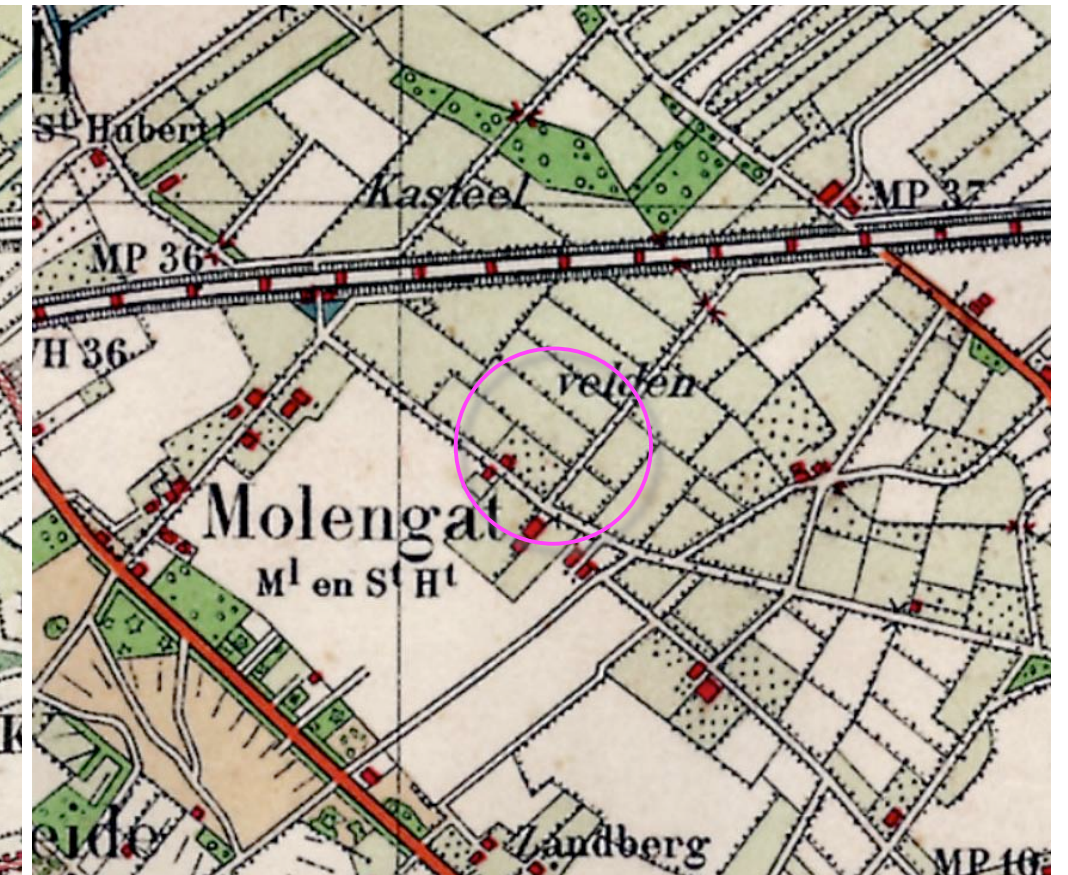
uitsnede topkaart 1895: het plangebied is te kenschetsen als nabij oud bouwland gelegen gras- en hooiland

HISTORISCHE ONTWIKKELING

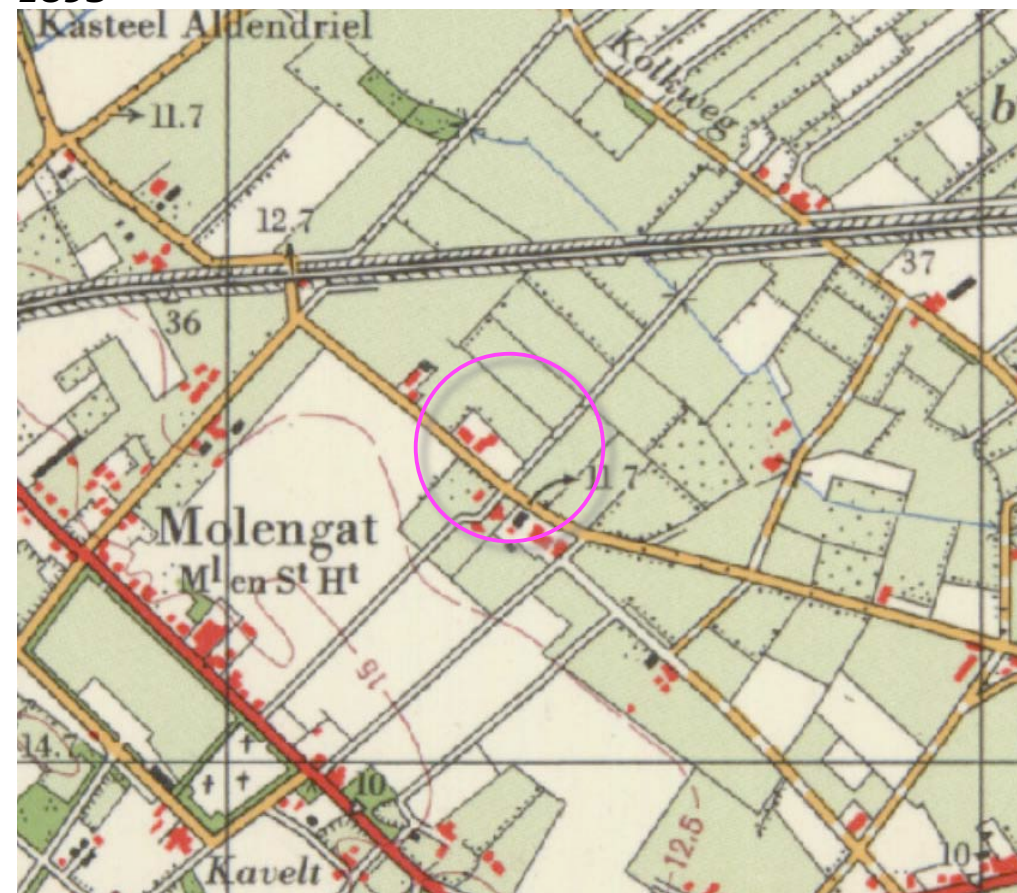
In 1930 werd de eerste bebouwing in het plangebied gekarteerd. Ten zuidoosten van de hoeve werd een boomgaard aangetroffen. In de periode na de 2e wereldoorlog maakte de oorspronkelijke verkaveling plaats voor een ruimere blokverkaveling en werd de bebouwing in zuidoostelijke en later in noordoostelijke richting uitgebreid. Een verbeterde ontwatering maakte de ingebruikname van het grasland als akkerland mogelijk. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1958 en 1991 rechtsonder.



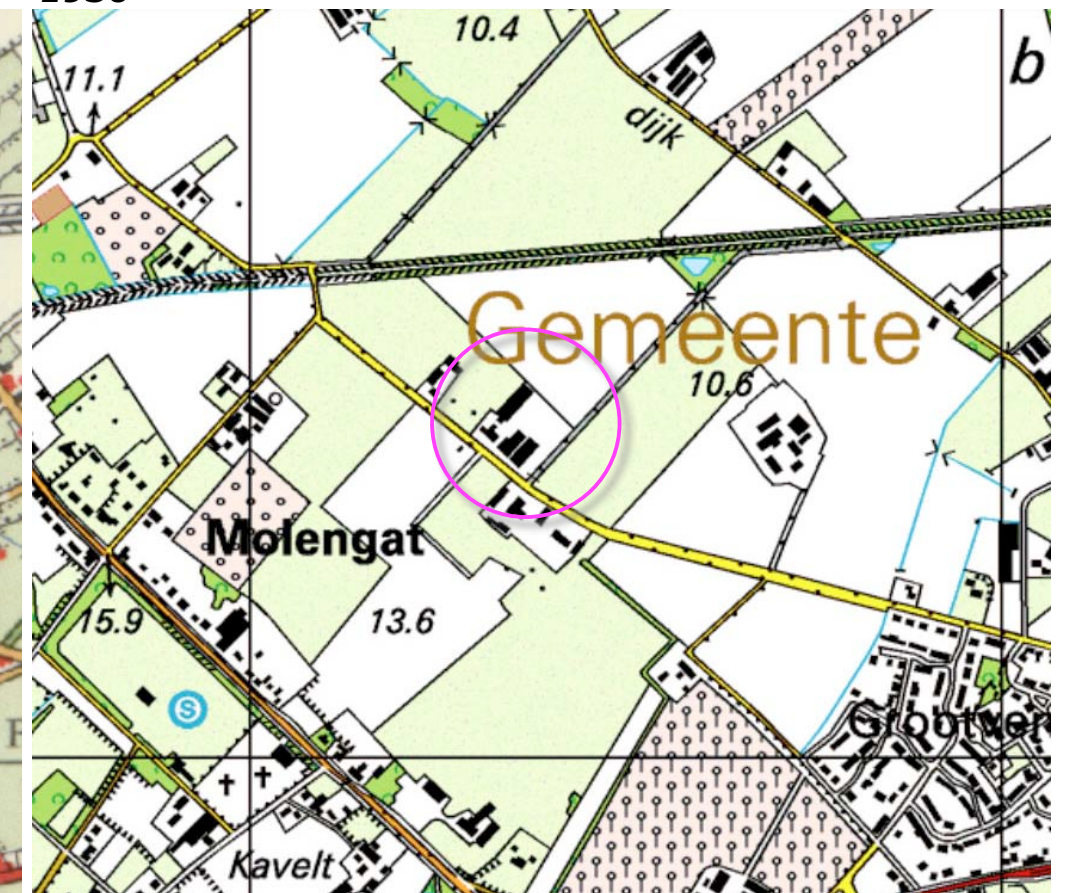
1895



1930



1977



1998

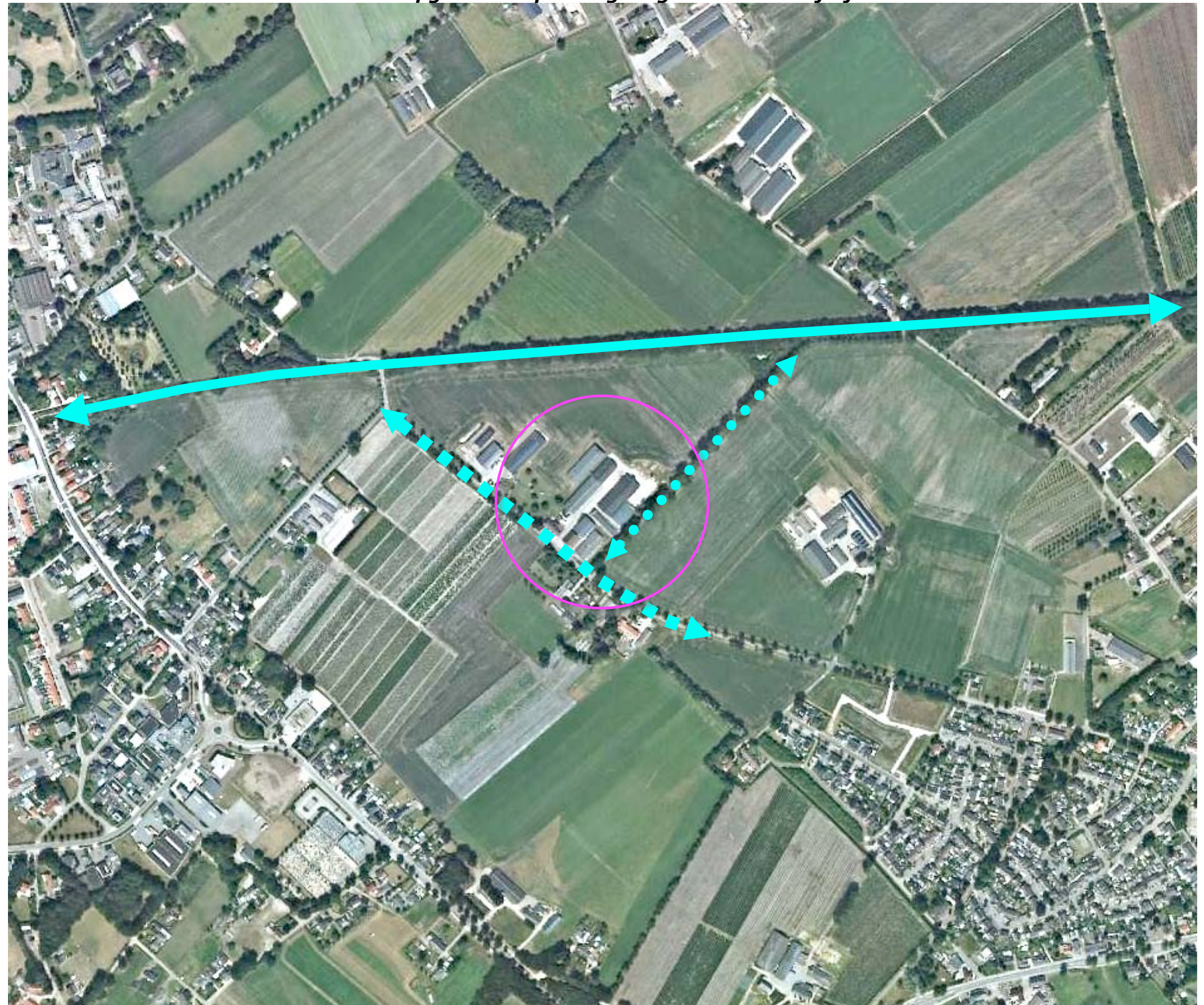
RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt anno 2016 gevormd door;

- a de opgaande beplanting langs het Duitse Lijntje,
- b de bomen in de berm van de Sint Hubertse Binnenweg,
- c de bomen in de berm van de Grootvensedijk.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a opgaande beplanting langs het Duitse Lijntje

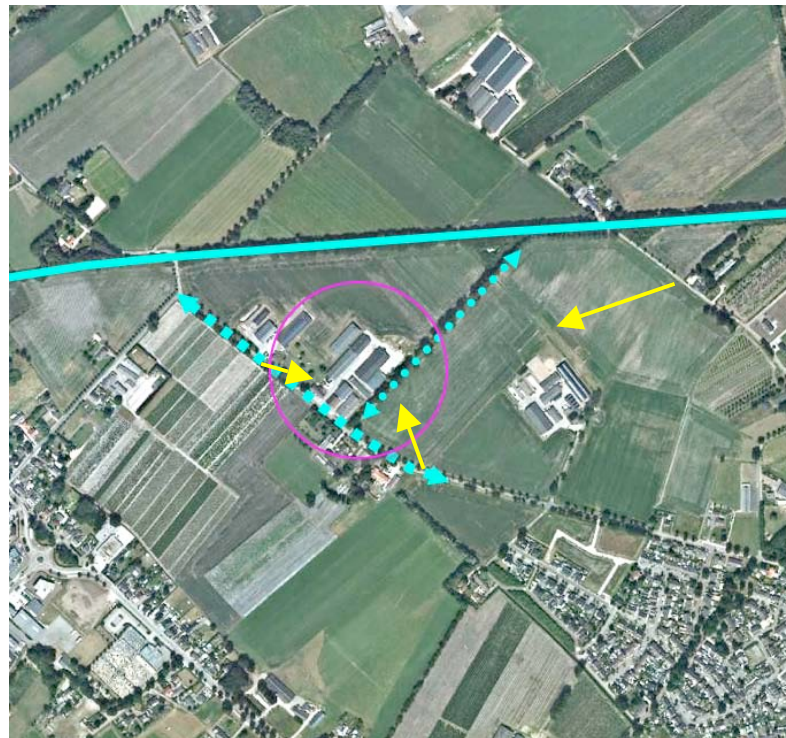


b bomen in de berm van de Sint Hubertse Binnenweg

c bomen in de berm van de Grootvensedijk

3D-BELEIVING

Het plangebied wordt in essentie beleefd vanaf de Sint Hubertse Binnenweg ter hoogte van het bedrijf zelf. Bij de benadering over de Sint Hubertse Binnenweg komend uit het zuidoosten wordt het gebied lange tijd afgeschermd door de bomenrijen langs deze weg zelf en de Grootvensedijk. Komend over de Sint Hubertse Binnenweg uit het noordwesten wordt het plangebied lange tijd aan het zicht onttrokken door het ten noordwesten gelegen buurerf. Vanaf de ten oosten gelegen Voordijk toont zich het plangebied in het bladloze seizoen in beperkte mate aan het verkeer. Zie foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



vanaf de Sint Hubertse Binnenweg, komend uit het zuidoosten



vanaf de Sint Hubertse Binnenweg, komend uit het noordoosten



vanaf de Voordijk toont zich het plangebied in het bladloze seizoen in beperkte mate

SITUATIE 1:1000

Het plangebied omvat delen van de percelen 15, 68 en 69 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Mill en Sint Hubert. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



plangebied

SITUATIE - BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied omvat de navolgende elementen;

- de oude hoeve met de bedrijfswoning bergruimte, een ten noorden van de woning gelegen garage en een ten oosten van de woning gelegen schuuren loods,
- stallen voor het houden van vleeskalveren; de stal aan de noordoostkant is recenter gerealiseerd.

Sleufsilos

Aan de zuidoostkant van het plangebied zijn enkele sleufsilos voor de opslag van voer gesitueerd.

Verharding

De bebouwing en de sleufsilos worden ontsloten via een centraal gelegen inrit en verhardingen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

stallen voor het houden van vleeskalveren



bedrijfswoning, garage, schuur en loods

centraal gelegen inrit en verhardingen

sleufsilos

AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting in en nabij het plangebied zelf bestaat uit;

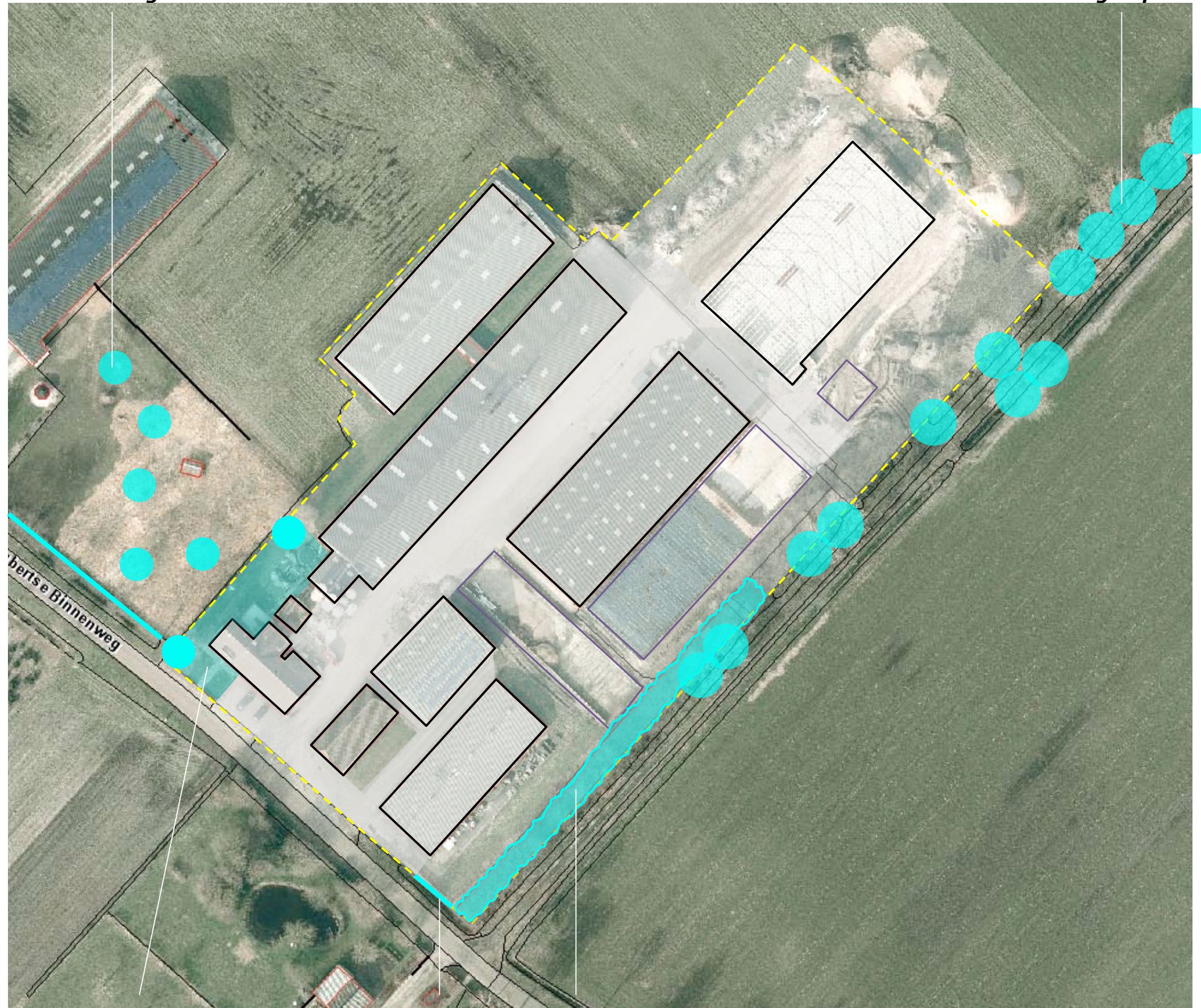
- enkele solitaire bomen en een Beukenhaag op het ten noordwesten van het plangebied gelegen wekje,
- bomen en bomengroepen in de berm van de Grootvensedijk,
- de ten noordwesten van de woning gelegen tuin met wat sierbeplanting en twee bomen; een berk en wilg.
- een strook met struikgewas aan de zuidoostkant van het plangebied.

De aanwezige beplanting verkeert in redelijke tot goede conditie en sluit aan bij de kenmerken van de landschappelijke context.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Beukenhaag en solitaire bomen

bomen en bomengroepen



siersortiment, berk en wilg

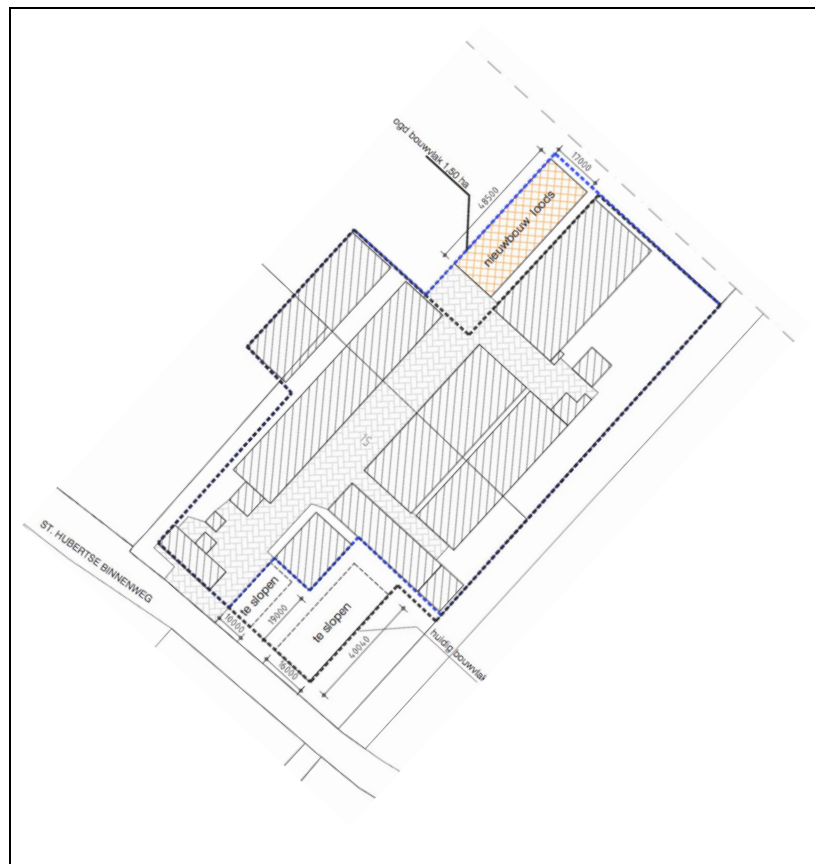
meidoornhaag en struweel

BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de realisatie van een loods, ten noordwesten van de recenter gerealiseerde stal. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

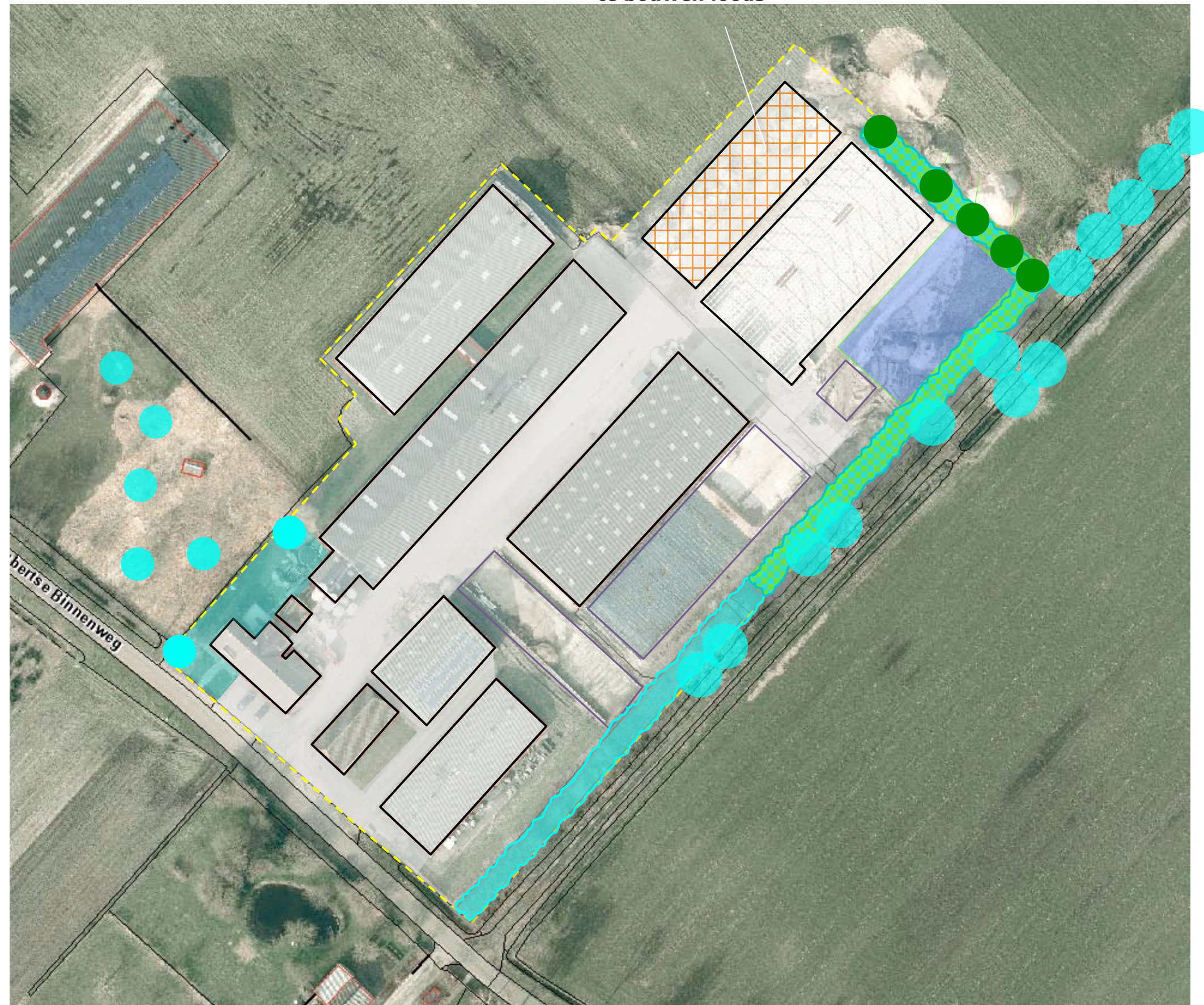
bouwvlak

De contouren van het bouwvlak zullen in het kader van het bouwplan worden aangepast; nabij de openbare weg wordt ruimte ingeleverd, ten westen van de recenter gebouwde stal wordt het bouwvlak verruimd. De omvang blijft per saldo gelijk. Zie het door van Gerwen Advies opgestelde overzicht hieronder.



Overzicht van Gerwen Advies

te bouwen loods



SLOPEN - ONTSLUITING EN INFILTRATIE

In het kader van de herziening van de contouren van het bouwvlak zullen twee gebouwen in de vrij te maken ruimte aan de zuidwestkant van het plangebied worden gesloopt en zal de verharding in dit gebied worden verwijderd. De vrijkomende ruimte zal passend bij de ligging en context worden ingericht.

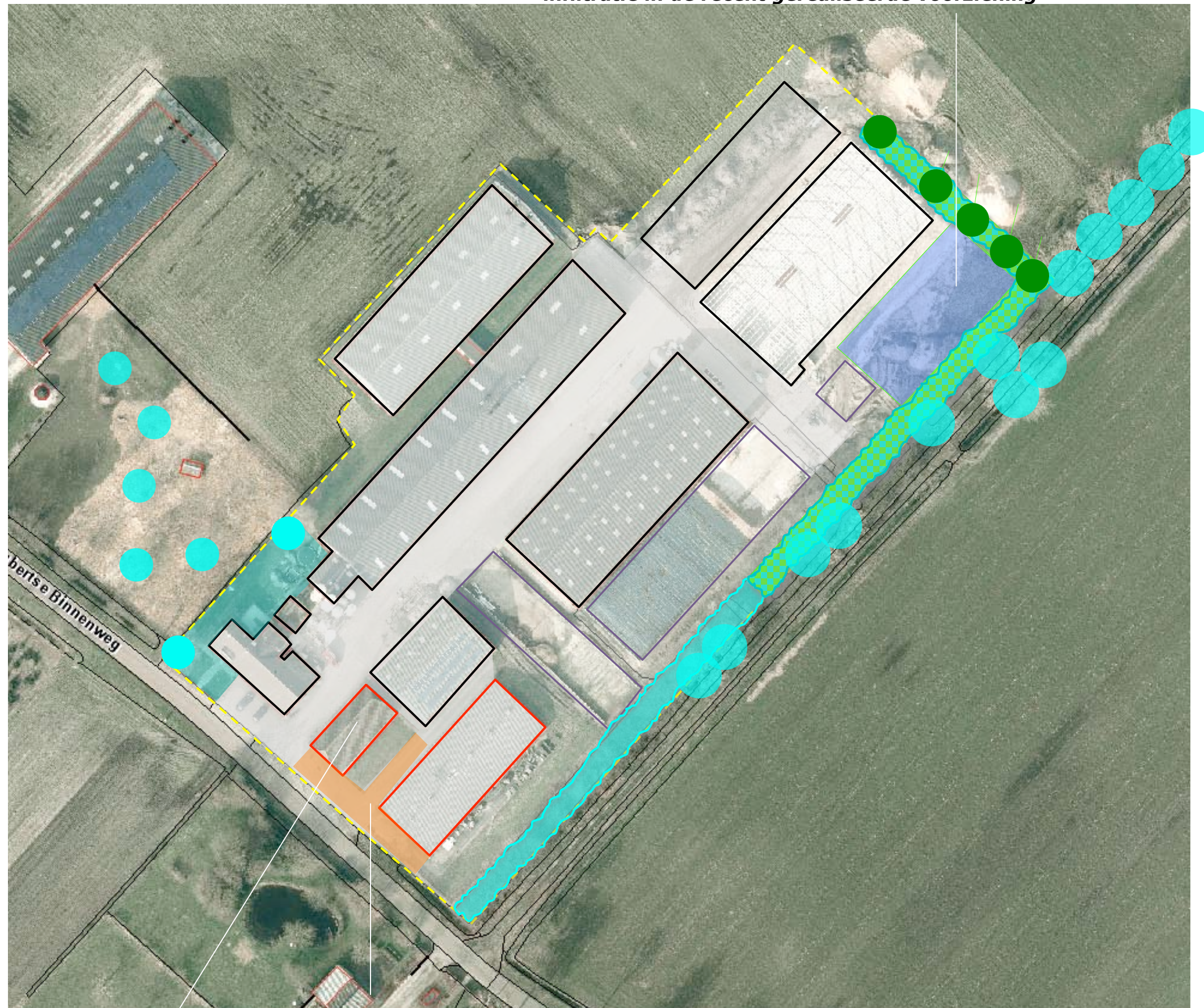
ontsluiting

De te realiseren loods zal worden ontsloten via de reeds aanwezige verharding aan de noordoostkant van het erf.

infiltratie

Het van het dak van de te bouwen loods vrijkomende hemelwater zal worden afgevoerd naar de recenter gerealiseerde infiltratielaagte aan de zuidoostkant van het plangebied. De capaciteit hiervan zal zonodig worden vergroot door deze laagte wat uit te diepen.

infiltratie in de recent gerealiseerde voorziening



te slopen gebouwen en te verwijderen verharding

CONCLUSIES - CONCEPT

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

a) De landschappelijke context is te kenschetsen als 'van een oudere ontginning deel uitmakende, nabij oud bouwland gelegen hooi- en grasland'.

b) In 1930 werd de eerste bebouwing in het plangebied gekarteerd. Ten zuidoosten van de hoeve werd een boomgaard aangetroffen.

c) Het plangebied wordt in essentie beleefd vanaf de Sint Hubertse Binnenweg ter hoogte van het bedrijf zelf.

d) De aanwezige beplanting verkeert in redelijke tot goede conditie en sluit aan bij de kenmerken van de landschappelijke context.

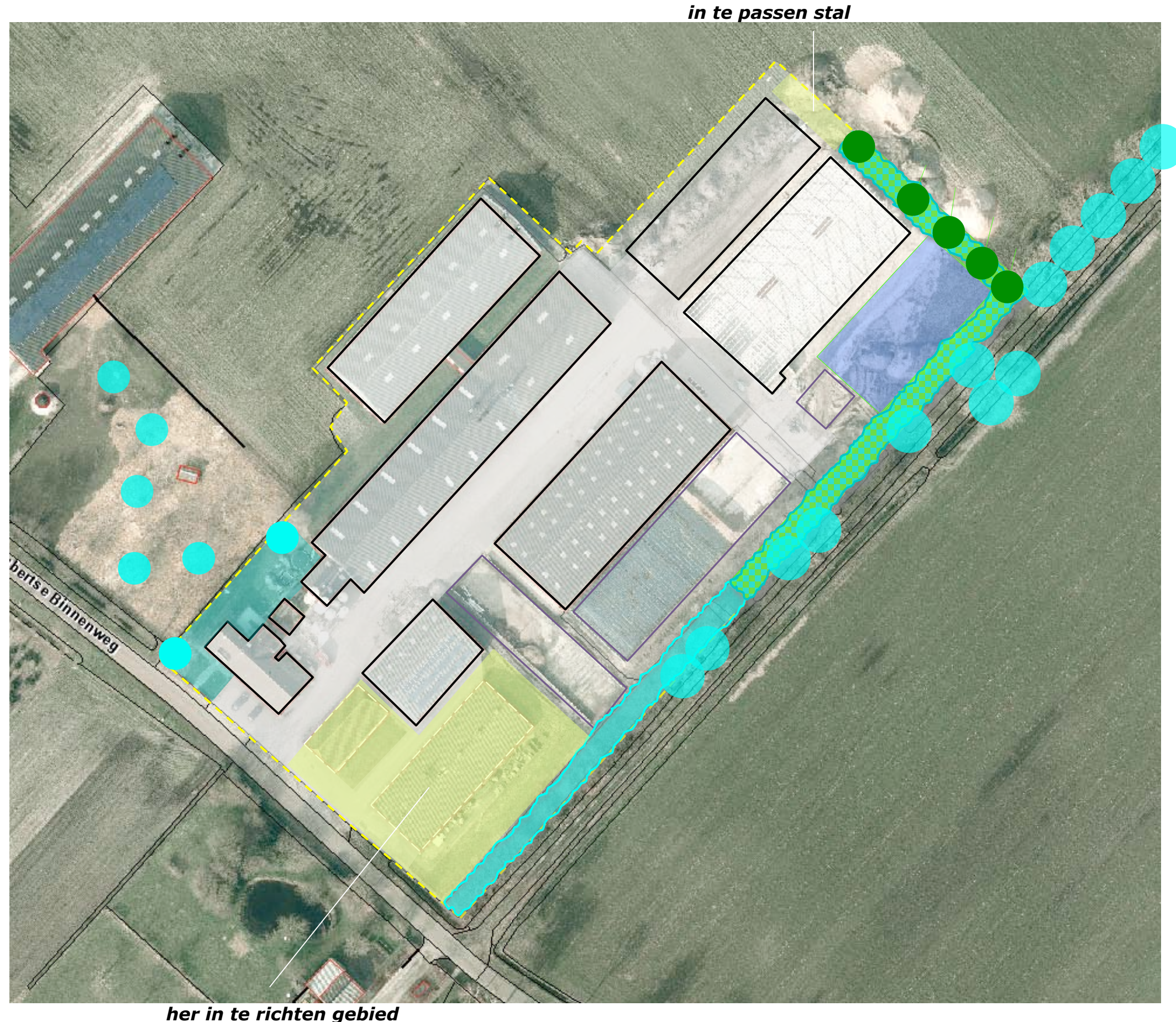
e) Het is wenselijk het door ecoconsult opgestelde plan uit 2011 op een aantal punten aan te passen;

1) Het aan de voet van de gevel geplande struweel zal aan de noordoostkant van de infiltratielaagte worden gerealiseerd.

2) De fruitbomen zullen elders worden gerealiseerd; de betekenis wordt gecompenseerd door de aanplant van een noten-, bessen- en bloesemdragende gebiedseigen struikvormers.

3) Bramen en meidoorn zullen niet worden aangeplant (expansiedrift en ziekteverspreiding).

f) In het kader van de herziening van de contouren van het bouwvlak zullen twee gebouwen in de vrij te maken ruimte aan de zuidwestkant van het plangebied worden gesloopt en zal de verharding in dit gebied worden verwijderd; de vrijkomende ruimte zal passend bij de ligging en context worden ingericht.



INPASSING

Op grond van het voorafgaande wordt voorgesteld:

- a) De te bouwen loods in te passen door de strook met struweel ter hoogte van de stal 'door te trekken',
- b) De vrijkomende ruimte aan de zuidkant van het plangebied in te richten als boomgaard.

overgang

Dit sluit aan bij de in 1930 ter plaatse aangetroffen situatie. Het terugwijken en met groen afschermen van de bebouwing levert een zachtere, goed bij de landschappelijke context en historie aansluitende overgang naar de openbare weg op.

uitwerking

Het zicht op de ten noordoosten van de geplande boomgaard gelegen bebouwing en de sleufsilo zal visueel worden afgeschermd door een strook struweel en de bomen. De boomgaard zal worden omzoomd door een geschoren haag. Het hemelwater van het aangrenzend gelegen gebouw zal worden opgevangen en infiltreren in een ondiepe, op het zonnen van amfibien af te stemmen poel.

a) doortrekken van de strook met struweel



b) geschoren hagen, fruitbomen en een poel met een decor van struweel

BEPLANTINGSPLAN

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

S1 struweel,
B1 wintereiken,
H1 beukenhaag,
V1 fruitbomen,
S2 struweel.

Zie de navolgende plantlijst.

Richtlijnen aanleg

De stroken met struweel S1 en S2 zijn 6 meter breed en bestaan uit 4 rijen kruiselings, op 150 x150 cm aan te planten bosplantsoen in de omvang 80/100 cm.

Betreffende de Eiken B1 wordt voorgesteld een omvang bij aanplant van 16/18 cm aan te houden.

De hagen zijn aan te planten middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in een omvang van 80/100 cm.

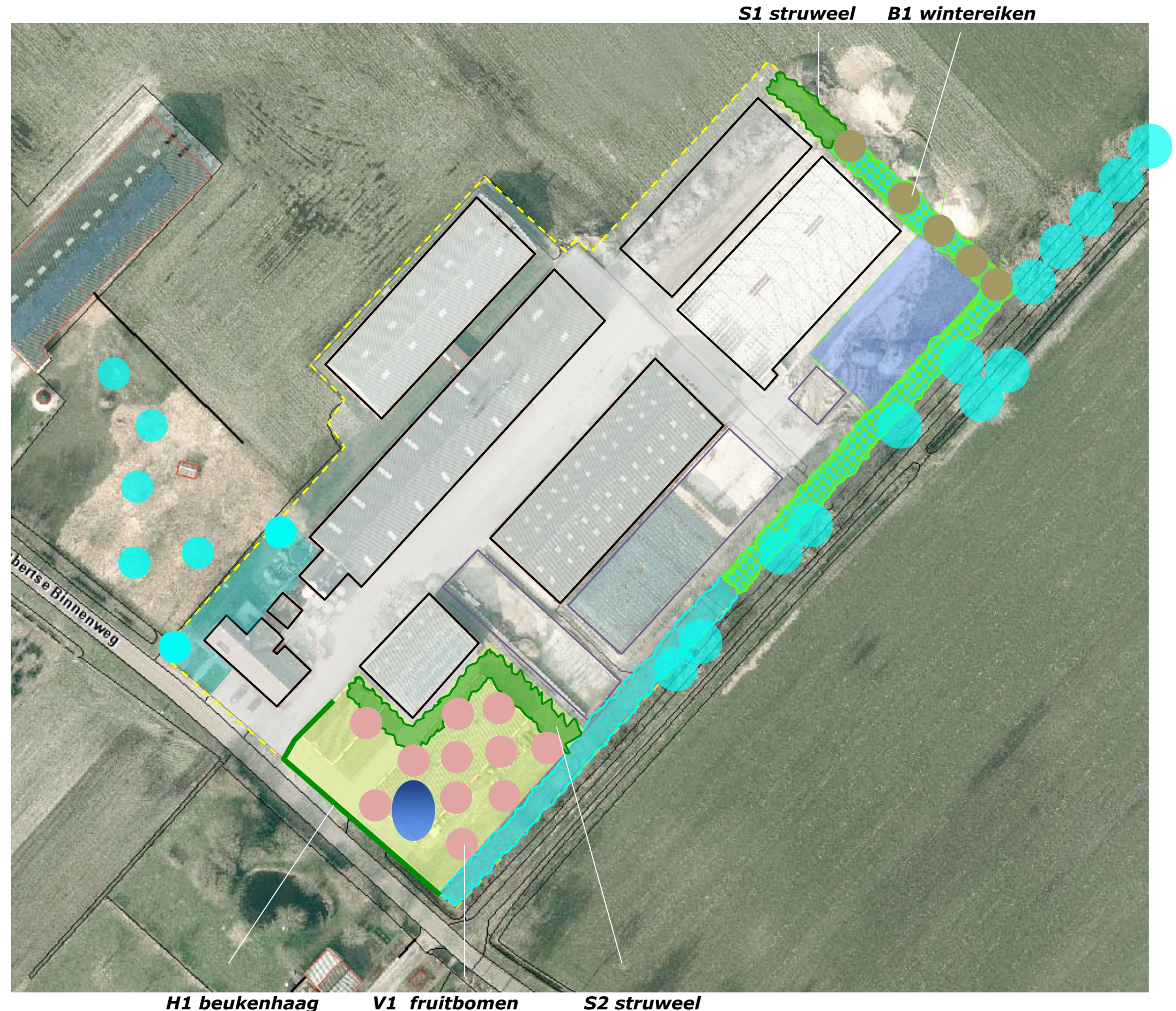
Ten aanzien van de fruitbomen is een omvang van 12/14 cm voldoende.

Richtlijnen beheer

De struwelen S1 en S2 mogen 1x per 5-7 voor 50% (in de lengte te verdelen) worden afgezet. De beukenhagen H1 zijn in stand te houden op een hoogte van 80-90 cm middels een jaarlijkse snoei.

De fruitbomen V1 zijn conform goed gebruik te snoeien.

De eiken B1 mogen zich parkachtig en vrij ontwikkelen.



PLANTLIJST

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

Code		H1	B1	S1	S2			V1
Omvang bij aanplant		80/100 cm	18/20	80/100	80/100			12/14
Plantverband		4 p/m	nvt	600 m2	420 m2			
Omvang van het element		75 m1	5 st	400 st.	190 st			11 st
Acer campestre	veldesdoorn					APPELS	Brabantse bellefleur	1
Acer pseudoplatanus	esdoorn						Dubbele bellefleur	1
Aesculus hippocastanum	paardekastanje						Lemoenappel	1
Alnus glutinosa	zwarte els			75			Keuleman	
Alnus incana	witte els						Schone v. boskoop	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			50	40		Sterappel	1
Betula pendula	ruwe berk					PEREN	Beurre Alexandre Lucas	1
Betula pubescens	zachte berk						Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk						Conference	1
Castanea sativa	tamme kastanje						Gieser wildeman	1
Cornus mas	kornoelje, gele						Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode						Zoete brederode	1
Corylus avellana	hazelaar			100	50	KERSEN	Bigareau Napoleon	
Crateagus monogyna	meidoorn						Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts						Koningskers	
Fagus sylvatica	beuk	300					Merton premier	
Fraxinus excelsior	es						Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot						Sch. spätke knorpelkirsch	1
Ligustrum vulgare	liguster			50	25	PRUIMEN	Belle de Louvain	1
Ilex aquifolium	hulst			25	25		Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier						Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier						Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier						Opal	
Prunus avium	zoete kers						Reine claud verte	1
Prunus padus	vogelkers						Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn					Totaal		11
Quercus petraea	wintereik		5					
Quercus robur	zomereik							
Rhamnus catharticus	wegedoorn							
Rhamnus frangula	vuilboom			50	25			
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							
Viburnum opulus	gelderse roos			50	25			
Totaal		300	5	400	190			