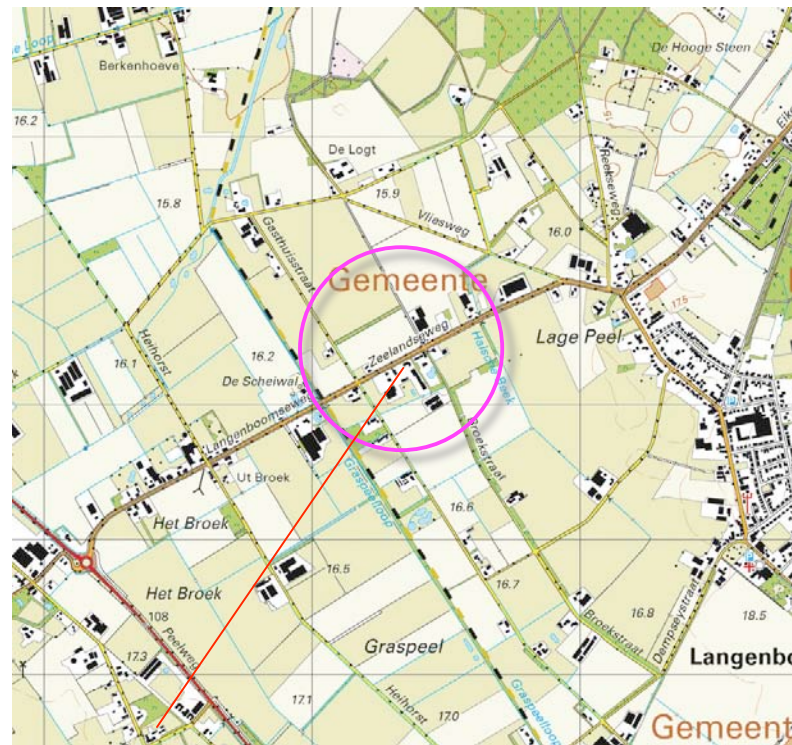
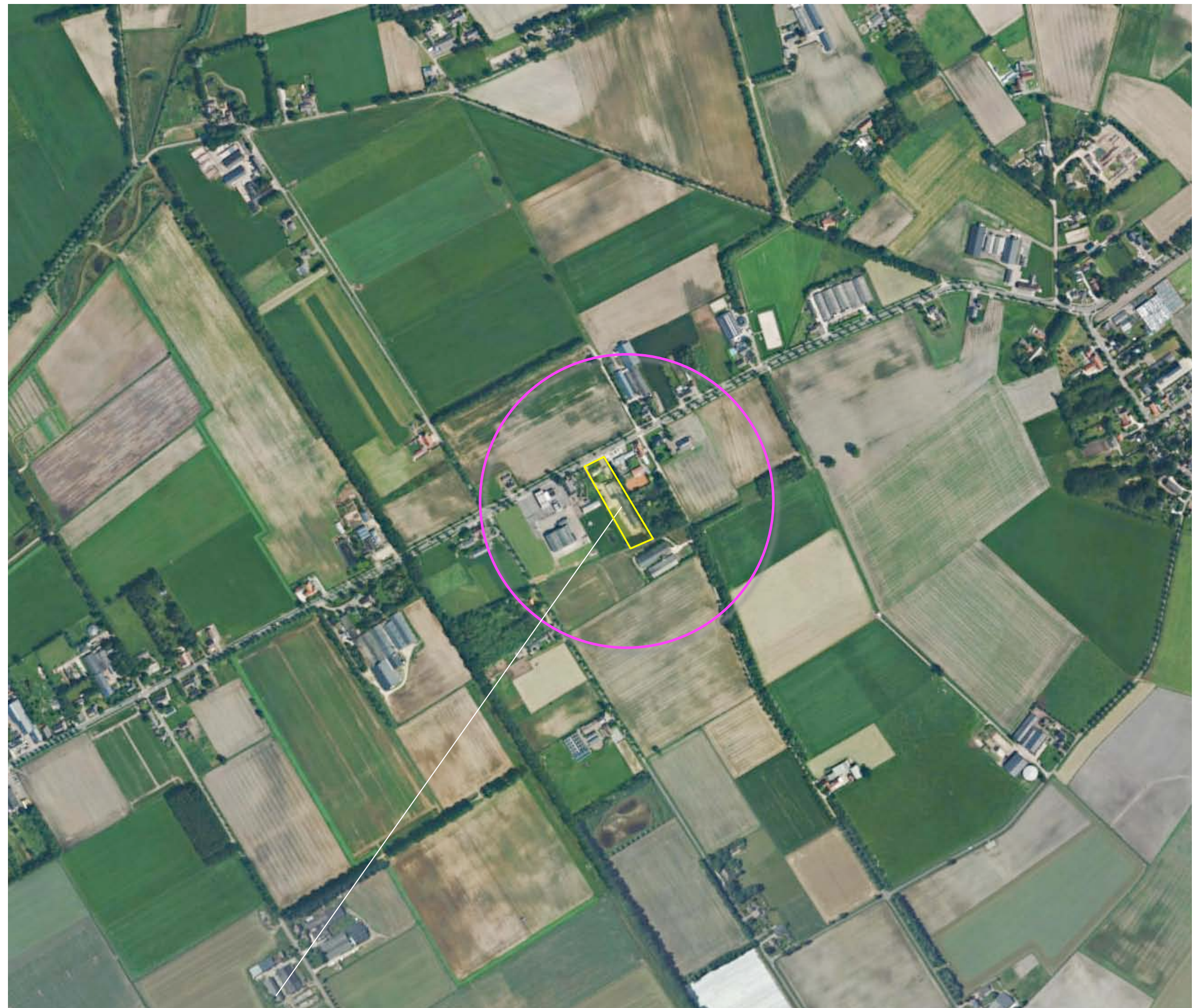


LIGGING

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



plangebied



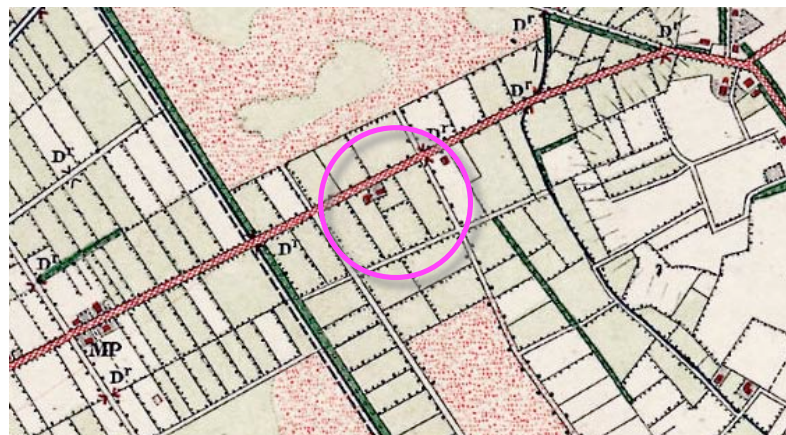
plangebied

HISTORIE - 1905

Tijdens de kartering van 1905 werd het plangebied gekarteerd als grasland. Ten zuidwesten en noordoosten van het plangebied werden al bebouwingen en percelen met akkerland aan de Zeelandseweg aangetroffen.

Karakteristieken

Het plangebied maakt deel uit van een tegen het einde van de 19e eeuw in gang gezette 'gestructureerde ontginning'. In de loop van de 20ste eeuw werden erven op buurpercelen gevestigd en ontstond de bebouwingscluster waar het plangebied deel van uit maakt. De landschappelijke context is te kenschetsen als een bebouwingscluster in een oudere ontginning. Kenmerkend is het voorkomen van elementen als hagen, smallere groensingels, bomenrijen en boomgaarden. Zie de uitsneden van de topkaart uit 1905 en 1955 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topkaart 1905 oudere ontginning



topkaart 1955 boomgaard



Topkaart 1905; het plangebied maakt deel uit van een bebouwingscluster in een oudere ontginning

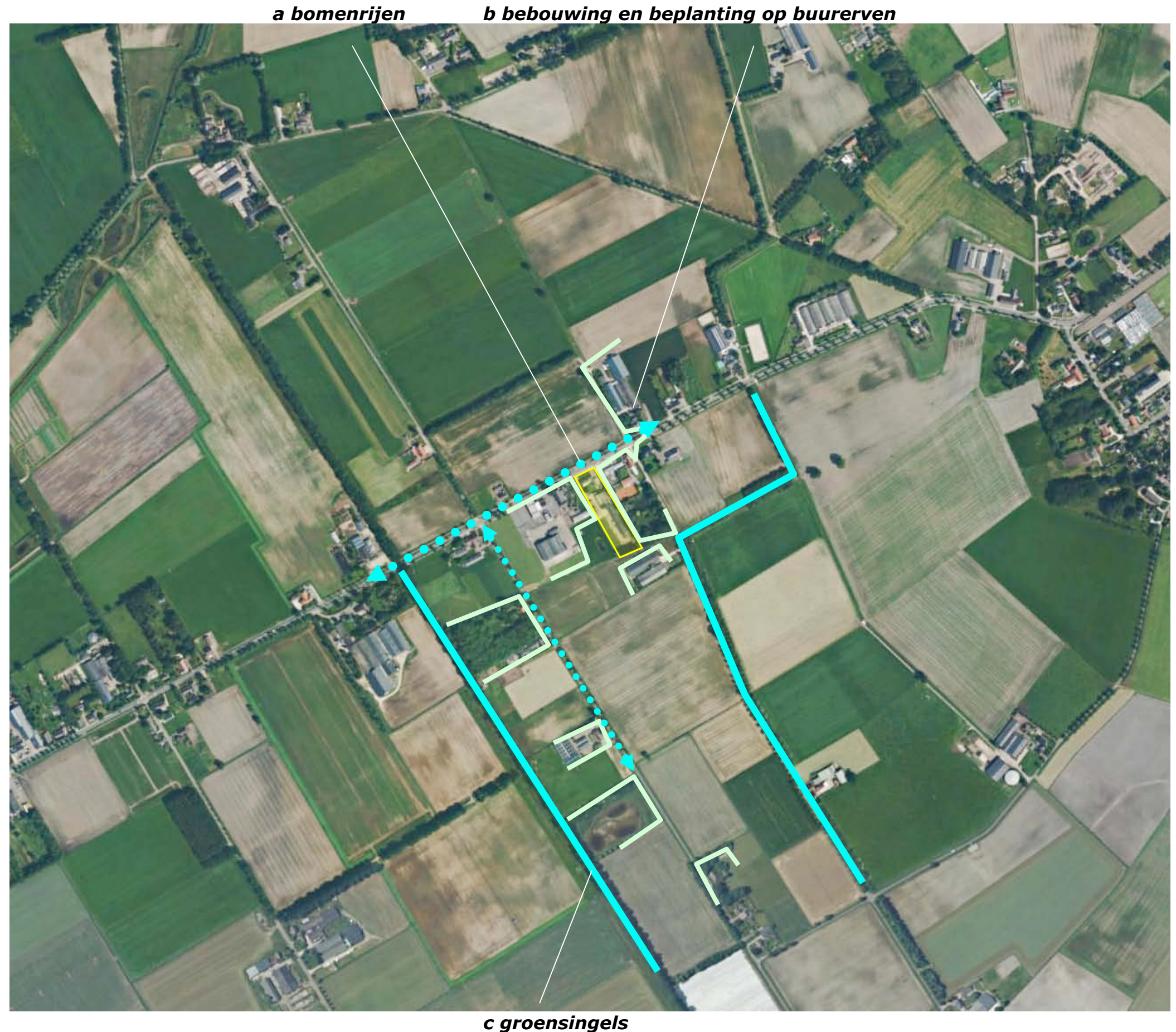
RUIMTELIJK KADER 2017

Het ruimtelijk kader wordt anno 2017 gevormd door;

- a de bebouwing en beplanting van de omliggende buurerven,
 - b de bomenrijen langs de Zeelandseweg en de Gasthuisstraat,
 - c de groensingels ten zuidwesten en noordoosten van het plangebied.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

beleving

Het plangebied is verscholen gesitueerd. De noordwestkant van het plangebied kan uit de nabijheid worden waargenomen vanaf de Zeelandseweg zelf. De zuidoostkant kan worden waargenomen vanaf de ten zuidwesten gelegen Gasthuisweg. Zie de foto's op de volgende pagina.



3D-BELEVING

De noordwestkant van het plangebied toont zich korte tijd aan het passerende verkeer op de Zeelandseweg. In de benadering komend uit het zuidwesten en uit het noordoosten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op de ten zuidwesten en noordoosten gelegen buurerven. De overgang naar de openbare weg wordt gekleurd door forse hagen; zie de foto's rechtsboven. Vanaf de ten zuidwesten gelegen Gasthuisstraat ontvouwt zich komend uit het zuidoosten enige tijd een zicht op de zuidoostkant en zuidwestkant van het plangebied. De bebouwing op de buurpercelen presenteert zich daarbij tamelijk nadrukkelijk. Een verzachting van de overgang naar het open veld met passende groene elementen is na te streven. Zie de foto's rechtsonder.



standplaats fotograaf



vanaf de Zeelandseweg komend uit het zuidwesten



vanaf de Zeelandseweg komend uit het noordoosten; forse hagen kleuren het beeld



vanaf de Gasthuisstraat toont zich de zuidoostkant en een deel van de zuidwestkant

SITUATIE - KADASTRAAL 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 845 en 917 gelegen in de sectie M van de kadastrale gemeente Mil. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



kadastraal overzicht



plangebied

SITUATIE - BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;

- de bedrijfswoning met de aansluitend gelegen bergruimte en garage,
- de ten zuidoosten hiervan gelegen langgerekte bebouwing bestaande uit varkensstallen en bergingen.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

bedrijfswoning met berging en garage



langgerekte bebouwingscluster bestaande uit varkensstallen en bergingen

ZONERING, ONTSLUITING & INFILTRATIE

De woning wordt ontsloten via een aan de noordoostkant gelegen oprit. De stallen worden ontsloten via een aan de zuidwestkant gelegen oprit en de ten noordwesten, zuidwesten en zuidoosten van de stallen gelegen verharding. Het noordwestelijk deel bestaat uit klinkers en betonplaten. Het zuidoostelijk deel overwegend uit halfverharding. De resterende delen van het plangebied worden benut en beheerd als grasland. Het hemelwater wordt afgevoerd naar een aan de zuidoostkant gelegen kavelstoot. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



sloten en water

tuin en ontsluiting woning



ontsluiting stallen; verharding en halfverharding

kavelstoot

AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting bestaat uit de navolgende elementen;

- a) een haag bestaande uit diverse soorten coniferen en een notenboom aan de zuidwestkant en zuidoostkant van de tuin,
- b) een haag bestaande uit tuinliguster en coniferen aan de zuidwestkant van het plangebied,
- c) een haag bestaande uit prunus laurocerasus en een rij italiaanse populieren aan de zuidoostkant van het plangebied.

conditie en waardering

De beplanting verkeert in redelijke conditie maar bestaat overwegend uit siersortiment en sluit, met uitzondering van de italiaanse populieren, niet goed aan bij de landschappelijke context. De populieren zijn minder duurzaam en zullen op relatief korte termijn kaprijp zijn.

a) coniferenhaag en notenboom



b) tuinliguster- en coniferenhaag

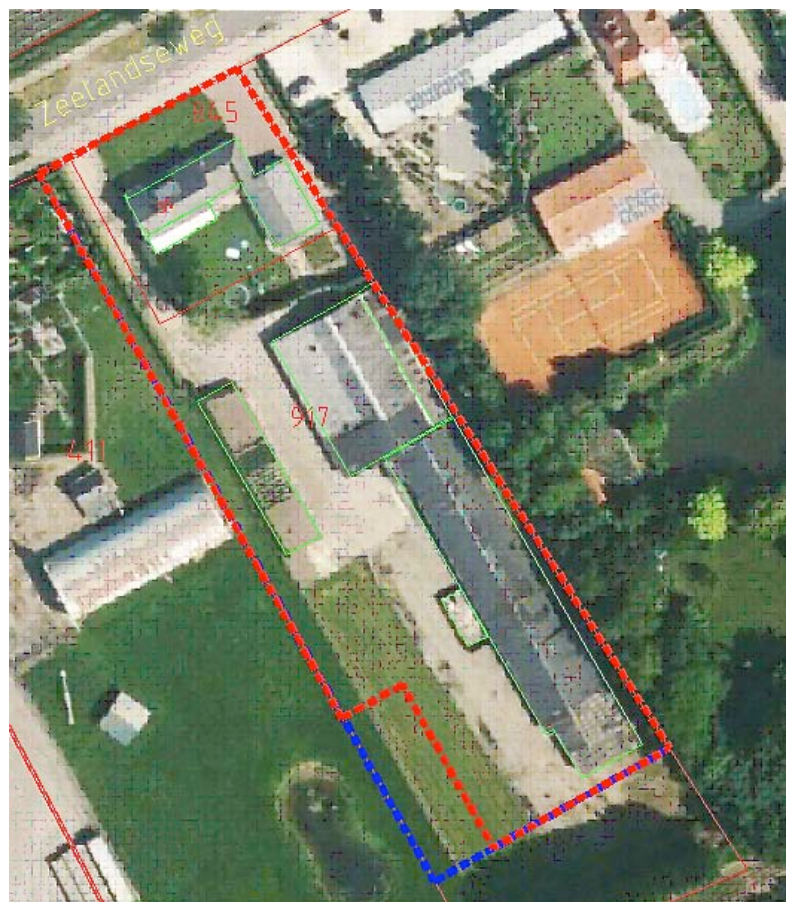
c) haag van prunus laurocerasus en italiaanse populieren

ONTWIKKELING

De voormalige stallen zullen worden benut voor het onderbrengen van kantoor, opslag en werkplaats van de mdh elektroshop.

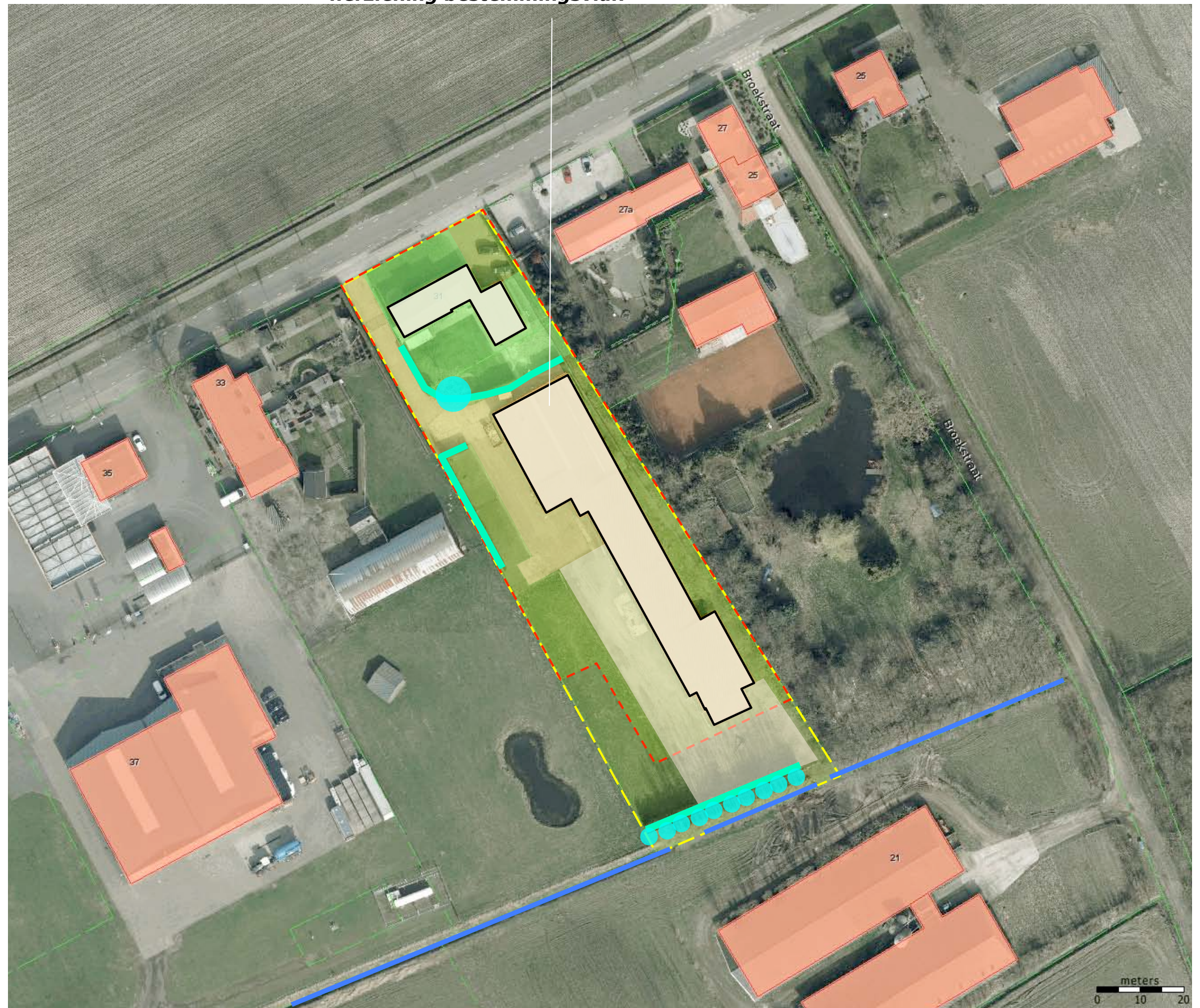
vormverandering

De bestemming van het terrein en de contouren van het vigerende bouwblok zijn in het kader hiervan te herzien. Zie de uitsnede van het door van Gerwen Advies opgestelde overzicht hieronder.



overzicht van Gerwen Advies

herziening bestemmingsvlak



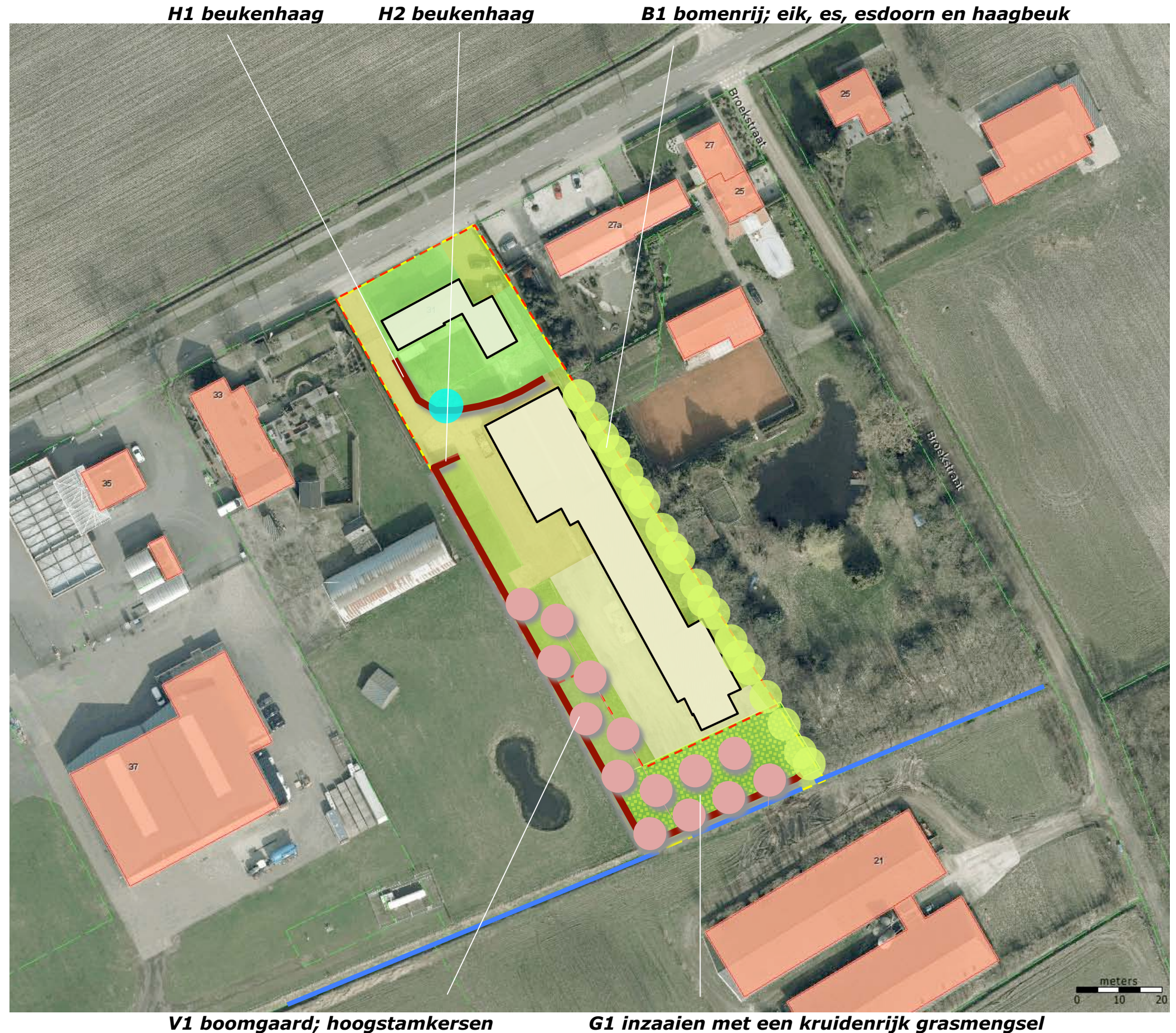
BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 een beukenhaag,
- H2 een beukenhaag,
- B1 een rij bomen; eiken, essen, esdoorn en haagbeuk,
- V1 hoogstamfruitbomen.

Soortenkeuze

De soortenkeuze sluit aan bij de aangetroffen groeiplaatsfactoren en de doelstelling van de beplanting.



Landschappelijke inpassing 'ZEELANDSEWEG 31'
Zeelandseweg 31, 5453 RS Langenboom - PNR 5453RS-081117

(print op A3)

PLANTLIJST

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

beheer

Betreffende het beheer is het navolgende vast te leggen:

- De hagen H1 zijn in stand te houden op een hoogte van 160-180 cm.
- De hagen H2 zijn instand te houden op een hoogte van 110-120 cm.
- De bomen B1 zijn op te kronen en conform goed gebruik te snoeien.
- De hoogstamfruitbomen zijn jaarlijks conform goed gebruik te snoeien.

Code		H1	H2	B1			V1
Omvang bij aanplant		120/150	80/100	16/18			10/12
Plantverband		4 p/m	4 p/m	nvt			nvt
Omvang van het element		45 m	150 m	18 st			14 st
Acer campestre	veldesdoorn				HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	3
Acer pseudoplatanus	esdoorn			5		Dubbele bellefleur	3
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els					Keuleman	
Alnus incana	witte els					Schone v. boskoop	4
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					Sterappel	4
Betula pendula	ruwe berk				HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk					Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk			3		Conference	
Castanea sativa	tamme kastanje					Gieser wildeman	
Cornus mas	kornoelje, gele					Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					Zoete brederode	
Corylus avellana	hazelaar				HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	
Crateagus monogyna	meidoorn					Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					Koningskers	
Fagus sylvatica	gewone beuk	180	600			Merton premier	
Fagus s. 'atropurpurea'	rode beuk					Hedelfinger	
Fraxinus excelsior	es					Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot			5		Sch. spätke knorpelkirsch	
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 claudette	
Prunus padus	vogelkers					Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn				Totaal		14
Quercus petraea	wintereik			5			
Quercus robur	zomereik						
Rhamnus catharticus	wegedoorn						
Rhamnus frangula	vuilboom						
Robinia pseudoacacia	acacia						
Rosa canina	hondsroos						
Rosa rubiginosa	egellantier roos						
Salix alba	schietwilg						
Salix aurita	geoorde wilg						
Salix caprea	boswilg						
Salix cinerea	grauwe wilg						
Salix fragilis	kraakwilg						
Sorbus aucuparia	lijsterbes						
Ulmus 'Lobel'	resistente iep						
Tilia cordata	winterlinde						
Tilia platyphyllos	zomerlinde						
Viburnum opulus	gelderse roos						
Totaal		180	600	18			

BEGROTING

Op grond van de Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit IRK is uitgaande van een bouwvlak van 5000 m2 een bestemmingswinst van 23.663 euro berekend door van Gerwen Advies. De kosten betreffende de aanleg en het beheer tot en met jaar 10 zijn geraamd op 31.243 euro; zie de begroting rechts.

	EH	PPE	HVH	SUBT	TOT
VOORBEREIDING EN GRONDWERK					
Rooien en afvoeren coniferen haag, tuinliguster en portugese laurier, inclusief stobben	pm	1	1250	€ 1.250	
Rooien en afvoeren van de italiaanse populieren inclusief stobben	pm	1	1750	€ 1.750	
Verwijderen en afvoeren halfverharding, aanbrengen teelaarde tbv de boomgaard	m2	5	600	€ 3.000	
Doorspitten en verbeteren van de plantsleuven voor de hagen H1 en H2	m1	12,5	195	€ 2.438	
Doorspitten en verbeteren van de plantgaten voor de bomenrij B1	m1	25	18	€ 450	
Doorspitten en verbeteren van de plantgaten voor de hoogstamfruitbomen V1	pm	25	14	€ 350	
				€ 9.238	€ 9.238
PLANTEN EN ZAAIEN					
Leveren en planten van de beuken haag H1	st	6	180	€ 1.080	
Leveren en planten van de beuken haag H2	st	4	600	€ 2.400	
Leveren en planten van de bomen B1	st	125	18	€ 2.250	
Leveren en planten van de hoogstamfruitbomen V1	st	75	14	€ 1.050	
				€ 6.780	€ 6.780
AANLEGBEHEER					
Verzorgen van de 1e snoei van de hagen H1	m1	5	45	€ 225	
Verzorgen van de 1e snoei van de hagen H2	m1	4	150	€ 600	
Leveren en aanbrengen boompalen, boomband, manchetten B1	st	50	18	€ 900	
Leveren en aanbrengen boompalen, boomband, manchetten V1	st	50	14	€ 700	
Verzorgen vormsnoei van de bomen B1	st	15	18	€ 270	
Verzorgen vormsnoei van de bomen V1	st	25	14	€ 350	
Watergeven tijdens droge periodes	pm	600	3	€ 1.800	
				€ 4.845	€ 4.845
BEHEER T/M JAAR 10					
Snoeien van de hagen H1 en H2 (8 x 5,00 = 40,00)	m1	40	195	€ 7.800	
Snoeien van de bomen B1 (1x per 4-5 jaar - 2 x 25,00 = 50,00)	st	50	18	€ 900	
Snoeien van de hoogstamfruitbomen V1 (jaarlijks - 8 x 15,00 = 120)	st	120	14	€ 1.680	
				€ 10.380	€ 10.380
SUBTOTAAL AANLEG EN BEHEER EXCLUSIEF BTW					€ 31.243