

Schransmansdreef 8 (Den Hout)

Landschappelijk inpassingsplan



Schransmansdreef 8 (Den Hout)

Landschappelijk inpassingsplan

Opdrachtgever: VOF Verhoef-Kuijpers
Projectnummer: AUR131
Doc. nummer: BOE-AUR131-05
Datum: 18 mei 2021



Beethovenlaan 24b
telefoon: 0162-523061
website: www.buroaura.nl

4941 WC Raamsdonksveer
mobiel: 016-12516487
email: info@buroaura.nl

LIGGING

Het plangebied is gelegen in het Eind van Den Hout, ten westen van de kern Den Hout. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

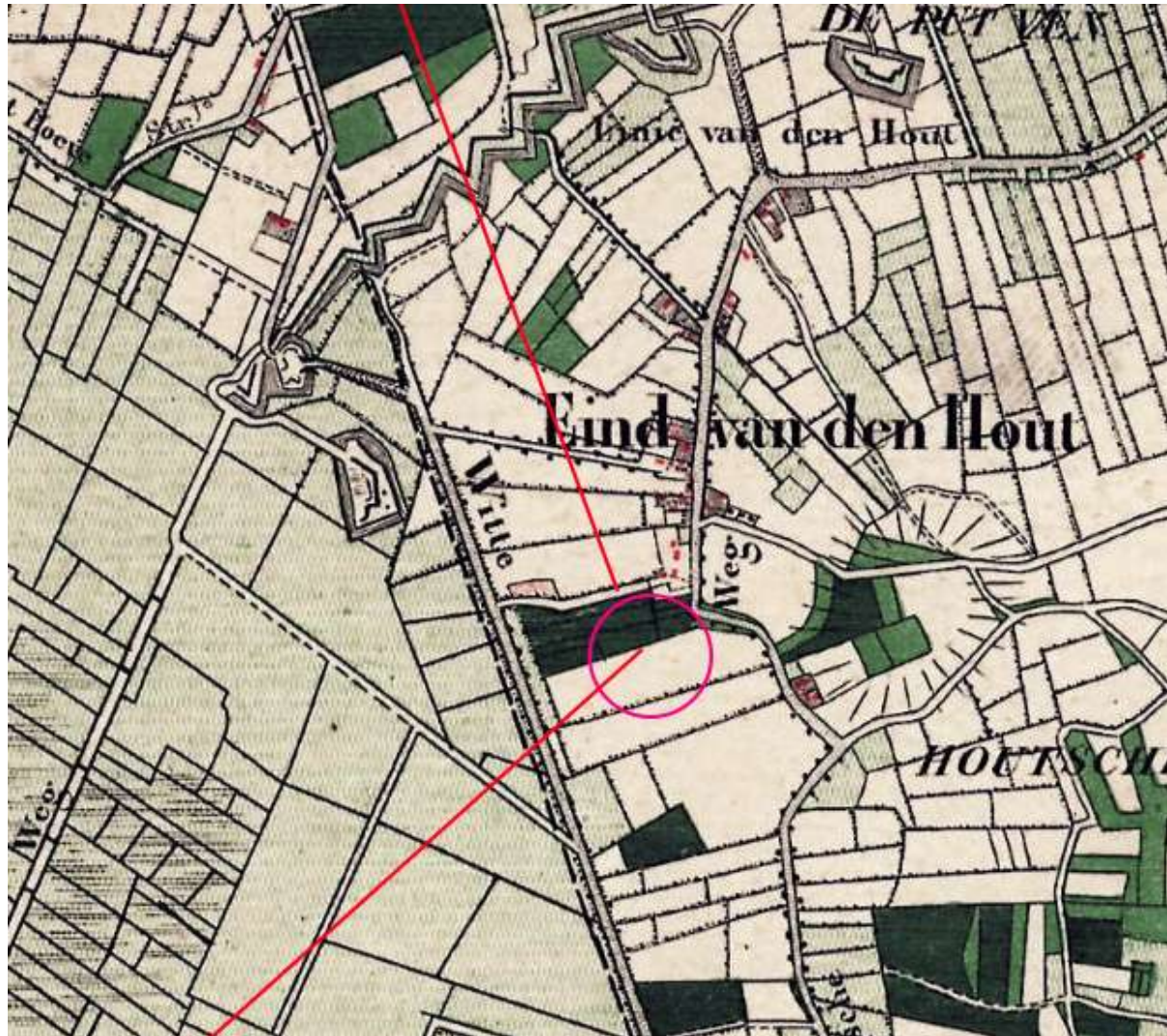


plangebied

zandpad

SITUATIE 1870

In 1870 werd het plangebied als bos en bouwland gekarteerd. In het noorden en het noordwesten bevonden zich de verdedigingswallen van de Linie van Den Hout. Bij verdedigingswerken behoorden vrije schootsvelden. De schootsvelden dienden vrij te blijven van bebouwing. Ten westen van het plangebied bevonden zich percelen met grasland, aan de andere zijden van het plangebied werden percelen met bouwland gekarteerd. Naast het plangebied lag een zandpad (nu Schransmanskreef) welke de Witte Weg en de Houteindsche Weg met elkaar verbond. Ten oosten en zuiden van het plangebied werd bos gekarteerd. Ten noordoosten van het plangebied stonden aan de Houteindsche Weg enkele boerderijen. Zie de topkaart 1870 rechts.



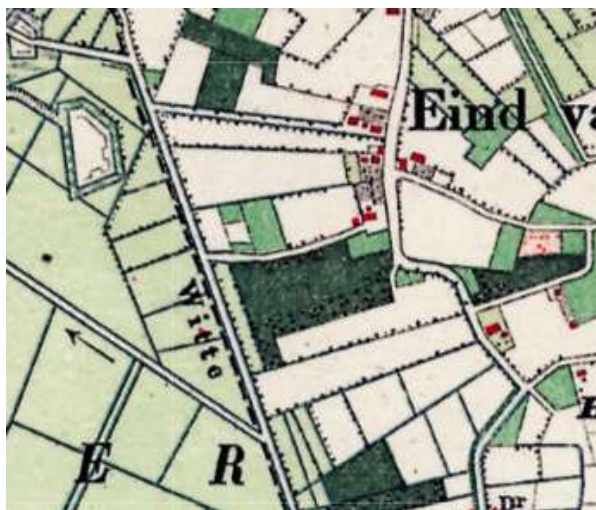
in 1870 werd het plangebied als bos en bouwland gekarteerd

HISTORISCHE SCHETS 1

In 1900 werd het bosgebied in het plangebied ten opzichte van 1870 uitgebreid. Zie karteringen uit 1870 vorige pagina en 1900 rechtsboven op deze pagina). In de eerste helft van de 20^e eeuw werd dit bosgebied verkleind. Het land werd omgezet in bouwland (zie karteringen 1900 en 1935 rechtsboven). Vervolgens werd in de tweede helft van deze eeuw zand afgegraven ten behoeve van de woning- en wegenbouw, zie kartering 1960 rechtsonder. Tussen 1960 en 1970 werd de zandafgraving en het bos omgezet naar gras- en bouwland.

In de omgeving van het plangebied werden ten zuiden van het plangebied percelen bos omgezet in bouwland (1900-1935). Ook werden de Houteindsche Weg en de Eindse Pad vanaf 1935 als verharde weg gekarteerd.

De erven van de bedrijven aan de Houteindsche Weg waren aan de weg gelegen.



1900 bos



1935 bosgebied verkleind



1960 zandafgraving



1970 gras- en bouwland

HISTORISCHE SCHETS 2

In 1981 werd het zandpad (Schransmansdreef) die de Witte Weg met de Houteindsche Weg verbond als verharde weg gekarteerd. Aan deze weg is het plangebied gesitueerd. In het plangebied werden in de periode 1981-1988 twee pluimveestallen en een woonhuis gerealiseerd. De context van het plangebied onderging in die periode een ruilverkaveling, zie de karteringen uit 1981 en 1988 rechtsboven.

In het plangebied werd in de periode 1960 – 1970 afgegraven van 3,6 naar 1,8 meter boven NAP ten behoeve van de zandwinning voor wegen- en woningbouw; zie karteringen uit 1960, 1970 op de vorige pagina en 1981 rechtsboven.

In het begin van de 21^e eeuw werd een stal gerealiseerd ten zuiden van de reeds bestaande pluimveestallen. Zie de kartering uit 2004 rechtsonder.



1981 Schrandsdreef verhard



1988 ruilverkaveling, twee pluimveestallen en woonhuis



1998



2004 nieuwe stal aan zuidkant

HISTORISCHE SCHETS 3

In het begin van de 21^e eeuw werd een kleine opslagloods gerealiseerd ten zuidwesten van de laatst gebouwde stal, Zie karteringen uit 2004 (vorige pagina) en 2010 rechtsboven.

Na 2010 hebben in het plangebied geen veranderingen in bebouwing plaatsgevonden. Ook het bodemgebruik onderging geen veranderingen. Zie karteringen uit 2010 en 2019.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in het open landschap van het vrije schootveld van de Linie van Den Hout. Het bos op de planlocatie is in de periode 1900-1970 omgezet naar gras- en bouwland. In de jaren '80 werd een ruilverkaveling doorgevoerd. Op de planlocatie zijn in die periode een woonhuis en twee pluimveestallen gerealiseerd. In het begin van de 21^e eeuw werd het bedrijf uitgebreid met een derde pluimveestal en een kleine opslagloods.



2010 kleine opslagloods ten zuidwesten van stallen gerealiseerd



2019 huidige situatie

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- a) linie van Den Hout ten noordwesten van het plangebied,
- b) bomenrij langs de Witteweg,
- c) beplanting op de omliggende buurerven,
- d) solitaire bomengroep gelegen tussen gras- en bouwland.

Zie de markeringen op de luchtfoto rechts.



a) linie van Den Hout b) bomenrij c) beplanting op buurerven d) solitaire bomengroep

RUIMTELIJK BELEVING

Het plangebied is op enige afstand van de snelweg (A59) gepositioneerd. Met betrekking tot de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen de beleving over korte afstand, grote afstand en zeer grote afstand:

a) korte afstand (50m – 100m)

Vanaf de ten noorden gelegen Schransmanskreef ontvouwt zich in de benaderingen zicht op de noordwest-, noordoost- en noordkant van het plangebied.

b) grote afstand (tot 0,5 km)

Vanaf de ten zuidwesten en noordwesten gelegen delen van de Witteweg zijn doorkijken op de zuidwest- en noordwestkant van het plangebied over grote afstand mogelijk. Vanaf de ten noordoosten gelegen Eindsepad is zicht op de noordoostzijde van het plangebied over grote afstand mogelijk.

c) zeer grote afstand (1 tot 1,5 km)

Vanaf de ten noordwesten gelegen snelweg (A59) is doorkijken op de noordwestkant van het plangebied beperkt mogelijk. Het naastgelegen perceel kleurt hoofdzakelijk het beeld.

Zie de markering in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.



a) korte afstand (blauw)

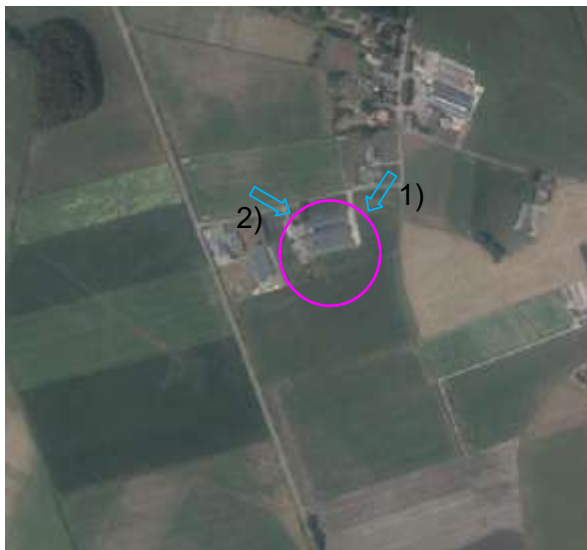
b) grote afstand (groen)

c) zeer grote afstand (geel)

3D BENADERING KORTE AFSTAND

1) Komend uit de Houteindsestraat richting de Schransmansdreef ontvouwt zich zicht op de noordoostkant van het plangebied op korte afstand.

2) Komend over de Schransmansdreef uit het noordwesten toont zich de noordwestkant van het plangebied op korte afstand.



1) Komend uit het noordoosten: de noordoostkant toont zich aan de passanten



2) Komend uit het noordwesten; de noordwestkant toont zich aan de passanten

3D BENADERING GROTE AFSTAND

- 1) Vanaf de Witteweg toont zich de zuid – en zuidwestkant van het plangebied over grote afstand.
- 2) Vanaf de Witteweg is de noordwestkant van het plangebied zichtbaar over grote afstand.
- 3) Vanaf de Eindsepad toont zich de noordoostkant van het plangebied over grote afstand.



1)Komend uit het zuiden; de zuid- en zuidwestzijde toont zich aan de passanten



2)Komend uit het noordwesten; de noordwestzijde toont zich aan de passanten



3)Komend uit het noordoosten; de noordoostkant toont zich aan de passanten

3D BENADERING ZEER GROTE AFSTAND

1) Passanten over de A59 ten noordwesten van het plangebied hebben beperkt doorkijk op de noordwestkant van het plangebied. De bebouwing op het naastgelegen perceel vormt de aanblik van zeer grote afstand.



1) Komend over de A59 toont de noordwestzijde zich nauwelijks aan de passanten, de bebouwing op het naastgelegen perceel kleurt het beeld

Conclusie:

Op korte afstand is het plangebied voornamelijk zichtbaar aan de noordwest- en de noordoostzijde. De noordoostzijde en de zuid-, zuidwestzijde van het plangebied zijn vanaf grote afstand waar te nemen. De noordoost-, zuid- en zuidwestzijde worden gerangschikt als de 'prominenter' beleefde zijdes.

KADASTRAAL

Het plangebied omvat kadastraal perceel 1625, 691 en een deel van 692. Zie de luchtfoto rechts.



SITUATIE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

- a) de werktuigenloods,
- b) de bedrijfswoning aan de noordkant,
- c) de drie bestaande pluimveestallen.

Zie de vogelvlucht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



a) werktuigenloods

b) bedrijfswoning

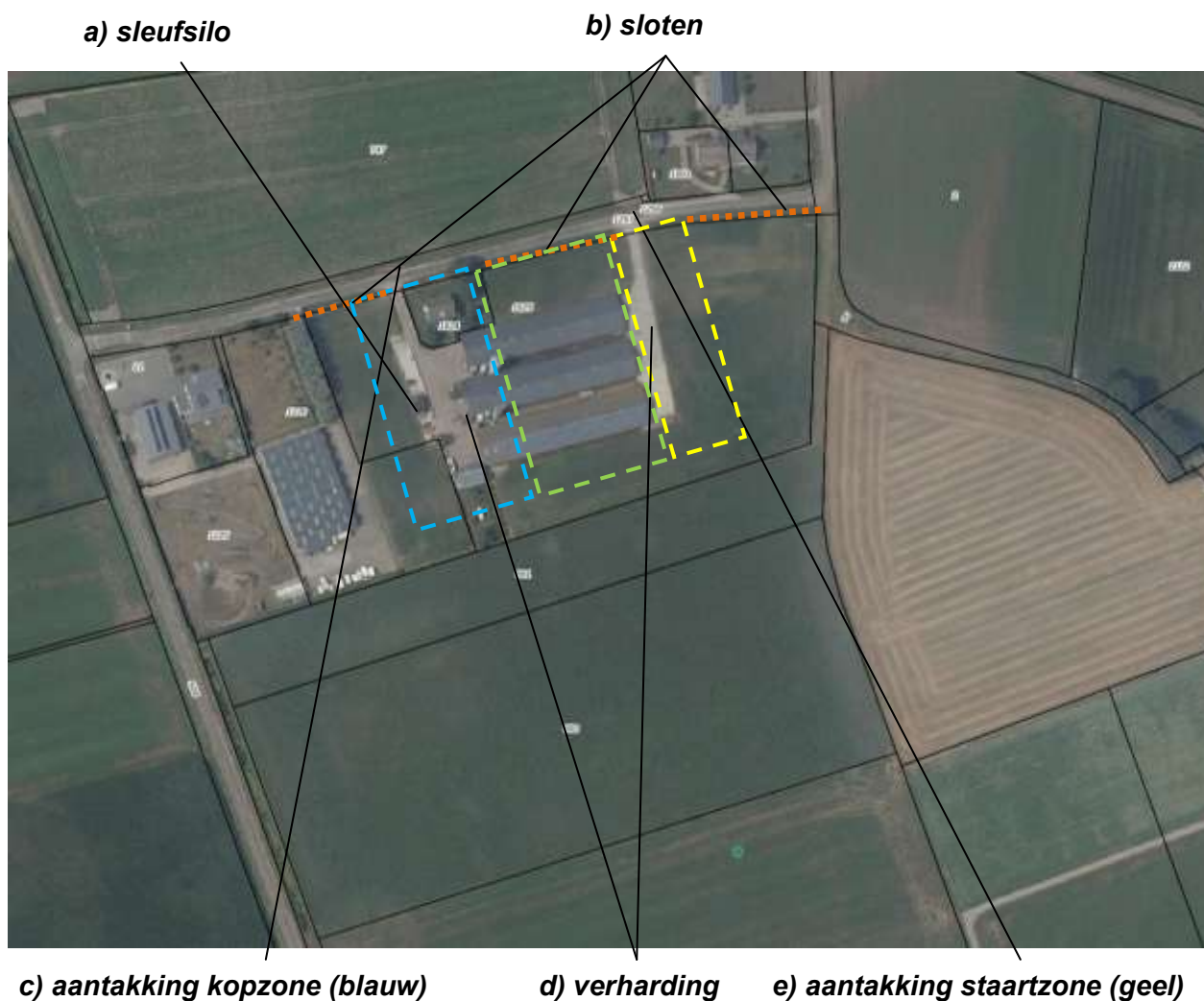
c) bestaande pluimveestallen

ONTSLUITING & ZONERING

Het plangebied is helder gezoneerd in een kop-romp-staart zone. De oprit, het erf, de sleufsilo en de voeropslagsilo's vormen aan de noordwestzijde van het plangebied de kopzone. In de kopzone is tevens de bedrijfswoning met tuin rondom de woning gesitueerd. De romp bestaat uit de stallen in het centrum. De staartzone omvat de inrit en de betonnen verharding aan de achterzijde van de stallen.

Het plangebied wordt ontsloten via twee aantakkingen op de Schransmansdreef aan de noordkant van het plangebied. Parallel aan de Schransmansdreef zijn sloten gelegen.

Zie de markeringen op de luchtfoto rechts.



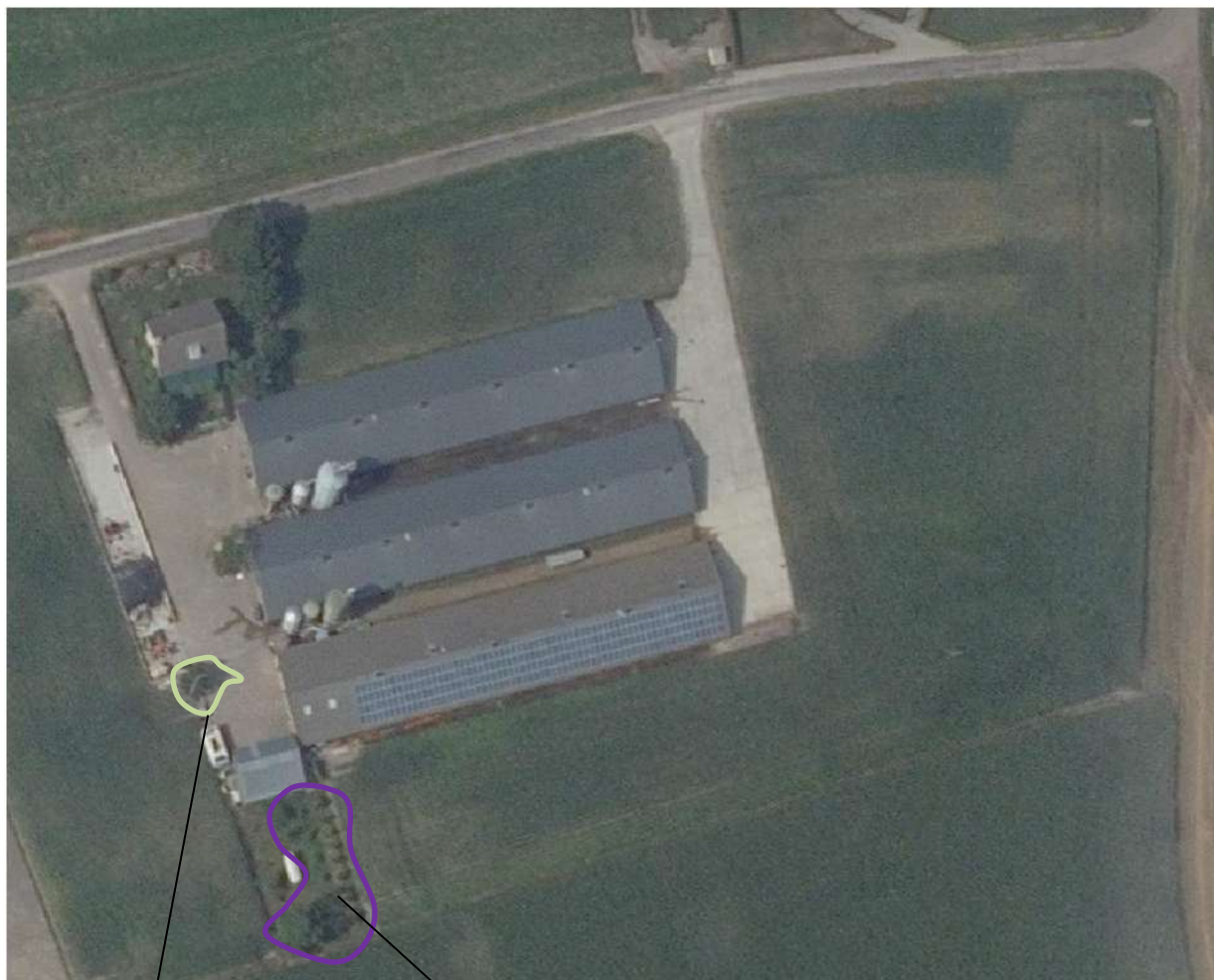
AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting in het plangebied bestaat uit navolgende elementen;

- a) een haag bestaande uit haagbeuk parallel aan de stal,
- b) solitaire boom (walnoot, eik),
- c) een groensingel met stevig boombestand (peer, appel, walnoot, pruim, kers).

Conditie

De aanwezige beplanting verkeert in goede conditie.



b) solitaire boom

c) groensingel

ONTWIKKELING

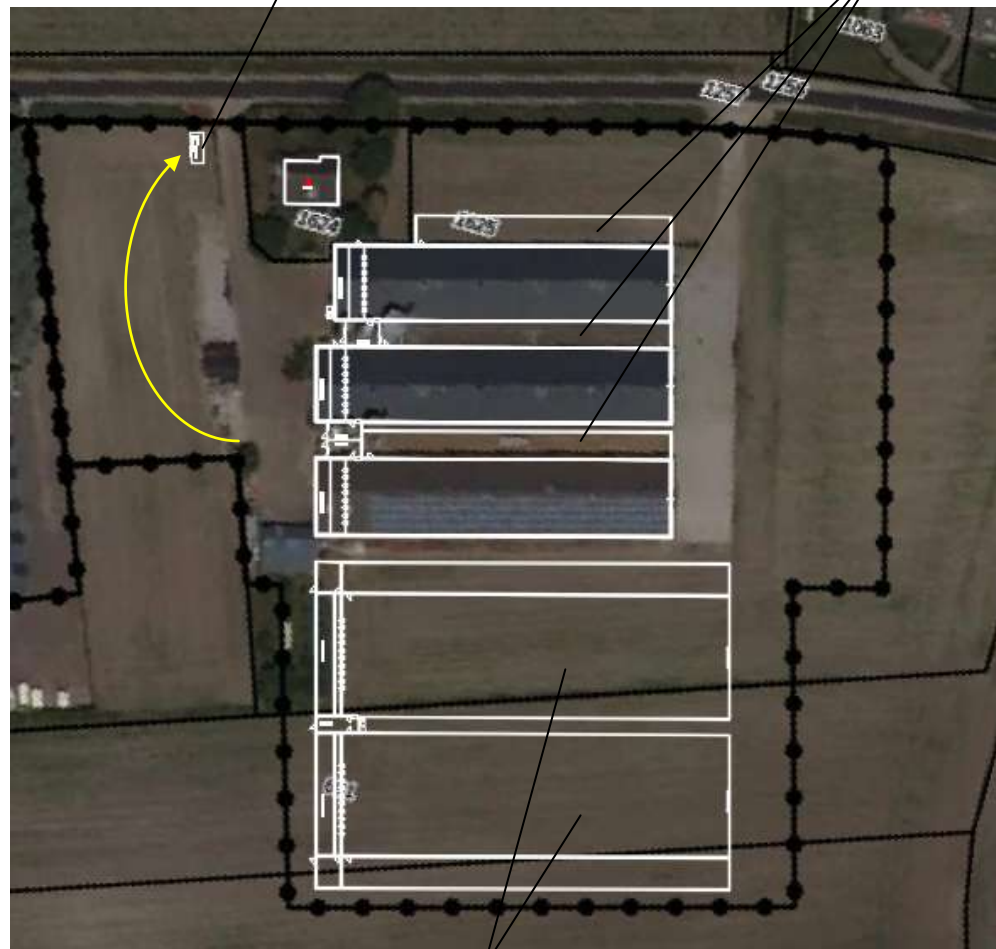
De ontwikkeling omvat het navolgende;

- a) het verplaatsen van de kadaverkoeling van de zuidzijde naar de straatzijde. De nieuwe kadaverkoeling zal ondergronds worden gerealiseerd;
- b) het realiseren van twee nieuwe pluimveestallen aan de zuidzijde van het plangebied.
- c) Het realiseren van een overdekte uitloop aan de bestaande pluimveestallen.

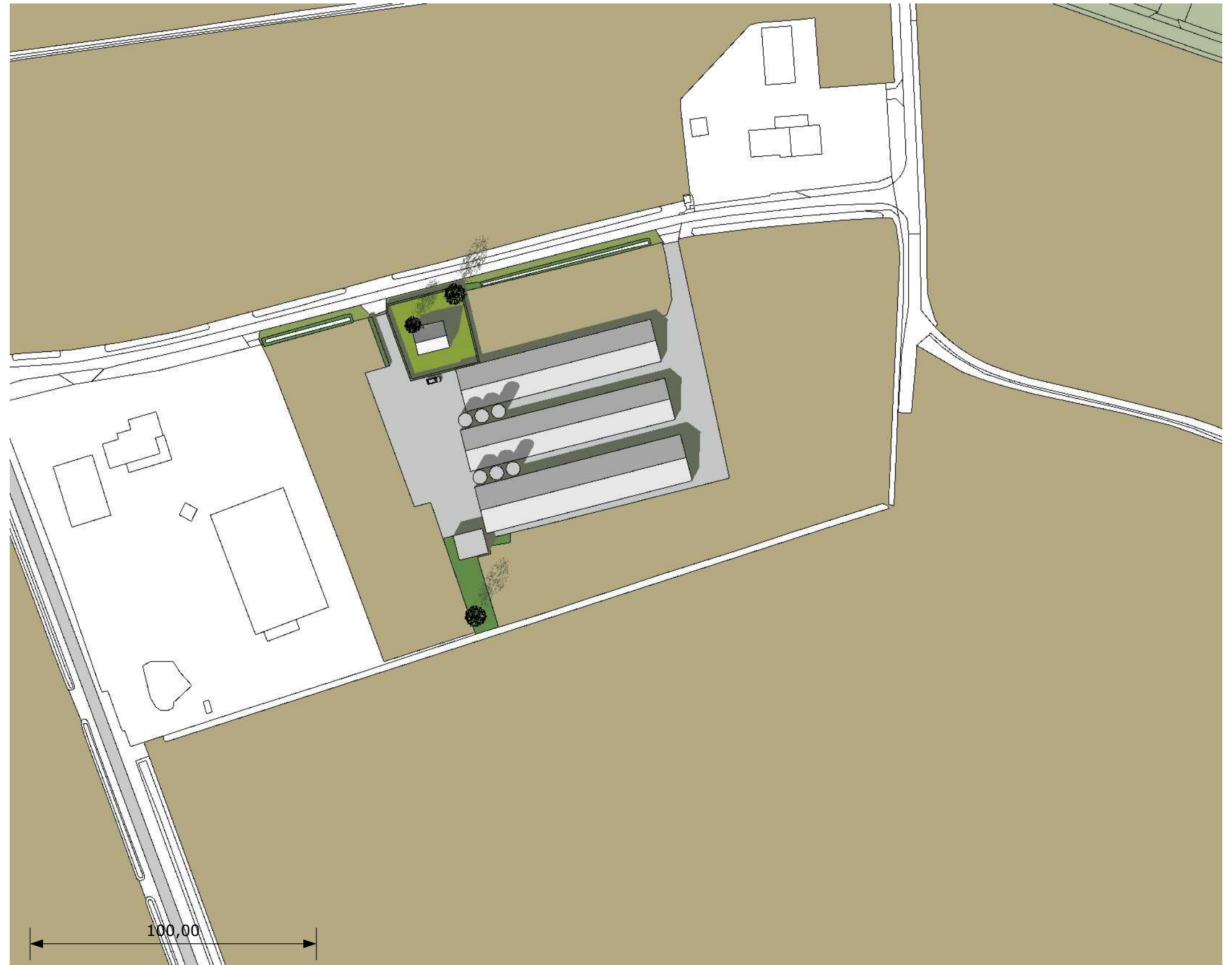
Zie markeringen op de luchtfoto rechts.

a) nieuwe locatie kadaverkoeling

c) uitloop



b) twee nieuwe pluimveestallen

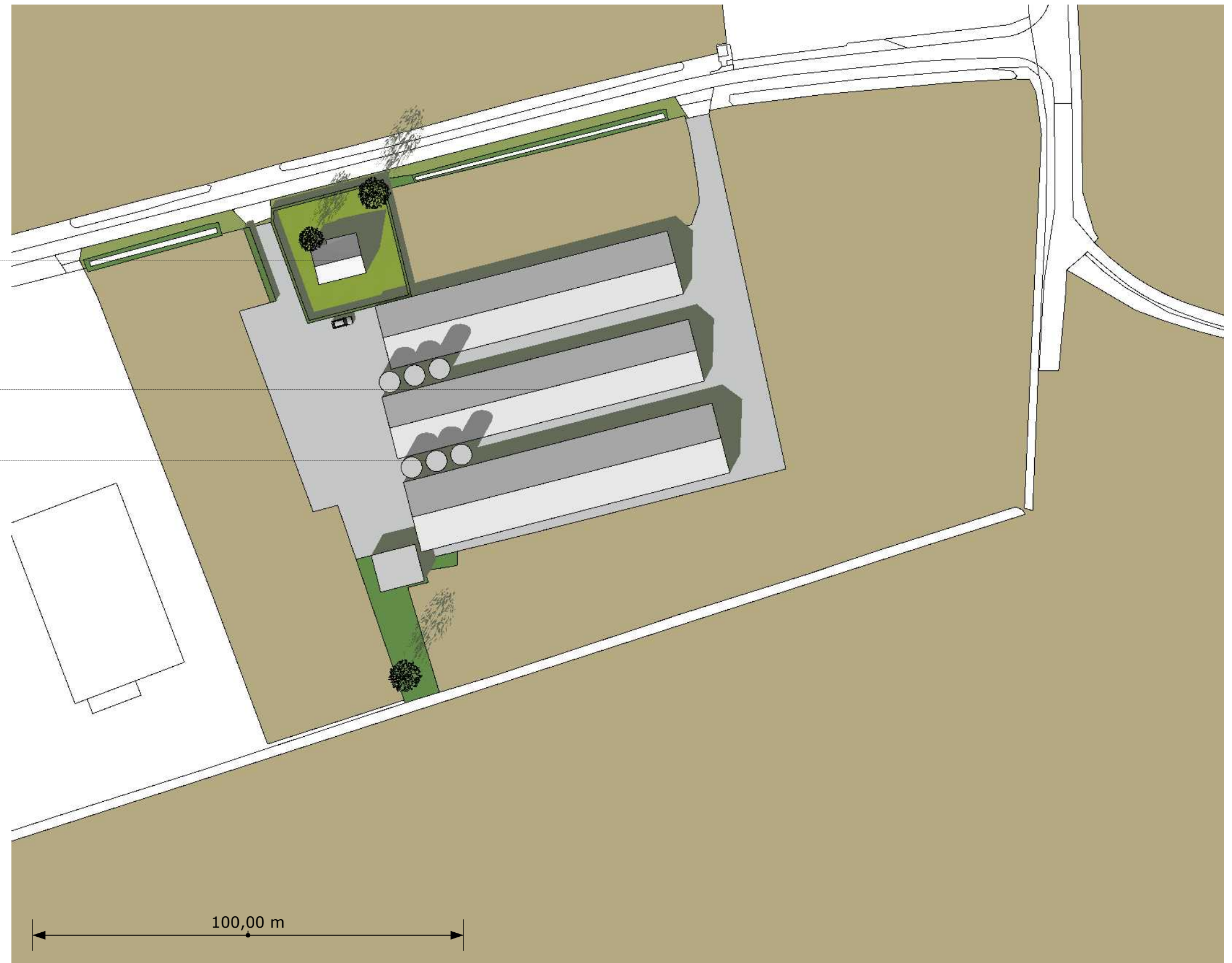


Bestaande situatie

Woonhuis (te handhaven)

*Kippenstallen
(te handhaven)*

Silo's worden verwijderd



Bestaande situatie

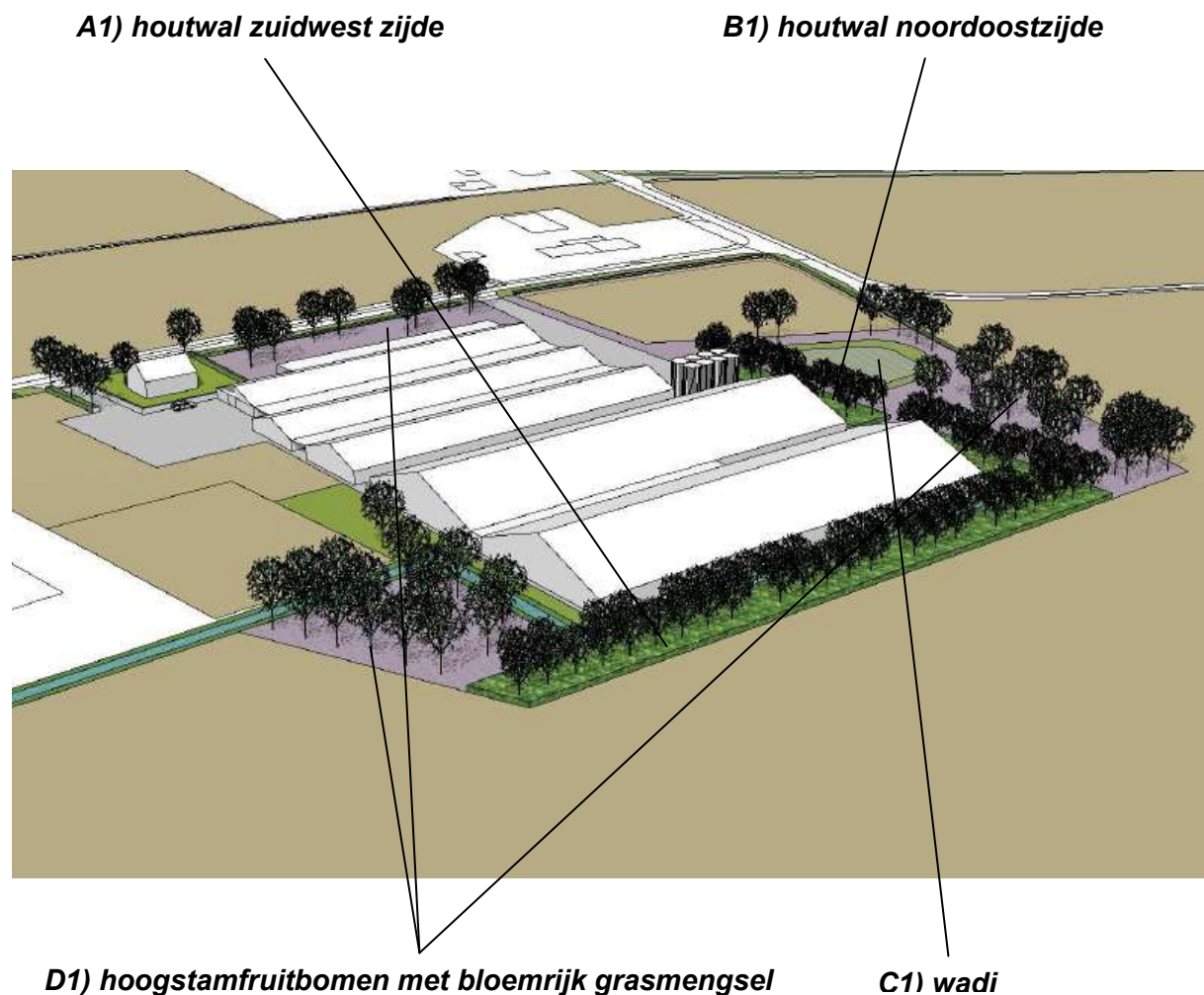
BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat de navolgende elementen;

- A1 houtwal aan de zuidwestzijde
- B1 houtwal aan de noordoostzijde
- C1 wadi
- D1 hoogstamfruitbomen met bloemrijk graslandmengsel

Richtlijnen aanleg

- A1/B1 De houtwallen zijn te realiseren middels de aanplant van drie soorten bomen: *Prunus avium* (zoete kers), *Juglans regia* (walnoot) en *Acer pseudoplatanus* (esdoorn). Onder de bomen worden 1,5 planten per m² in kruislings plantverband vijf soorten struiken aangeplant: *Ligustrum vulgare* (wilde liguster), *Rosa canina* (heidelroos), *Rosa rubiginosa* (egelantier), *Frangula alnus* (sporre hout) en *Acer campestre* (veldesdoorn).
- C1 De te realiseren wadi heeft een oppervlakte van 550 m² (exclusief schuine kanten).
- D1 De hoogstamfruitbomen worden nabij de wadi, langs de uitloop aan de straatzijde en langs de zuidwest zijde van de houtwal geplaatst. De bodem onder de fruitbomen wordt ingezaaid met bloemrijk graslandmengsel.



PLANTLIJST

Plan	Omschrijving	Oppervlakte	Beplanting Latijnse naam	Onderstam	Beplanting Nederlandse naam	Aantal
A1/B1	Houtwal aan zuidwestzijde & noordoostzijde	2.130 m ²	Prunus avium		Zoete kers	30
			Juglans regia		Walnoot	30
			Acer pseudoplatanus		Esdoorn	13
			Ligustrum vulgare		Liguster	639 (20%)
			Rosa canina		Heidelroos	639 (20%)
			Rosa rubiginosa		Egelantier	639 (20%)
			Frangula alnus		Sproke hout	639 (20%)
			Acer campestre		Veldesdoorn	639 (20%)
D1	Hoogstamfruitbomen met bloemrijk grasmengsel	4975 m ²	Castanea sativa		Tamme kastanje	10
			Malus domestica	Bittenfelder	Appel	20
			Pyrus communis	Kirchensaller	Peer	13
					Grasmengsel*	4975 m ²
	Totaal	7.105 m²				

**In samenspraak met de leverancier Cruydt-Hoeck en de gemeente zal een zadenmengsel worden samengesteld dat is geschikt voor de omgeving en de bodem.*



Nieuwe situatie met landschappelijke inpassing

Bloemenweide met bomen
(1.455 m²)
(in samenspraak met leverancier
zadenmengsel samenstellen)

Woonhuis (te handhaven)
Bomenlaan (3 st.)

Kippenstallen
(te handhaven)

Bloemenweide met bomen
(2.455 m²)

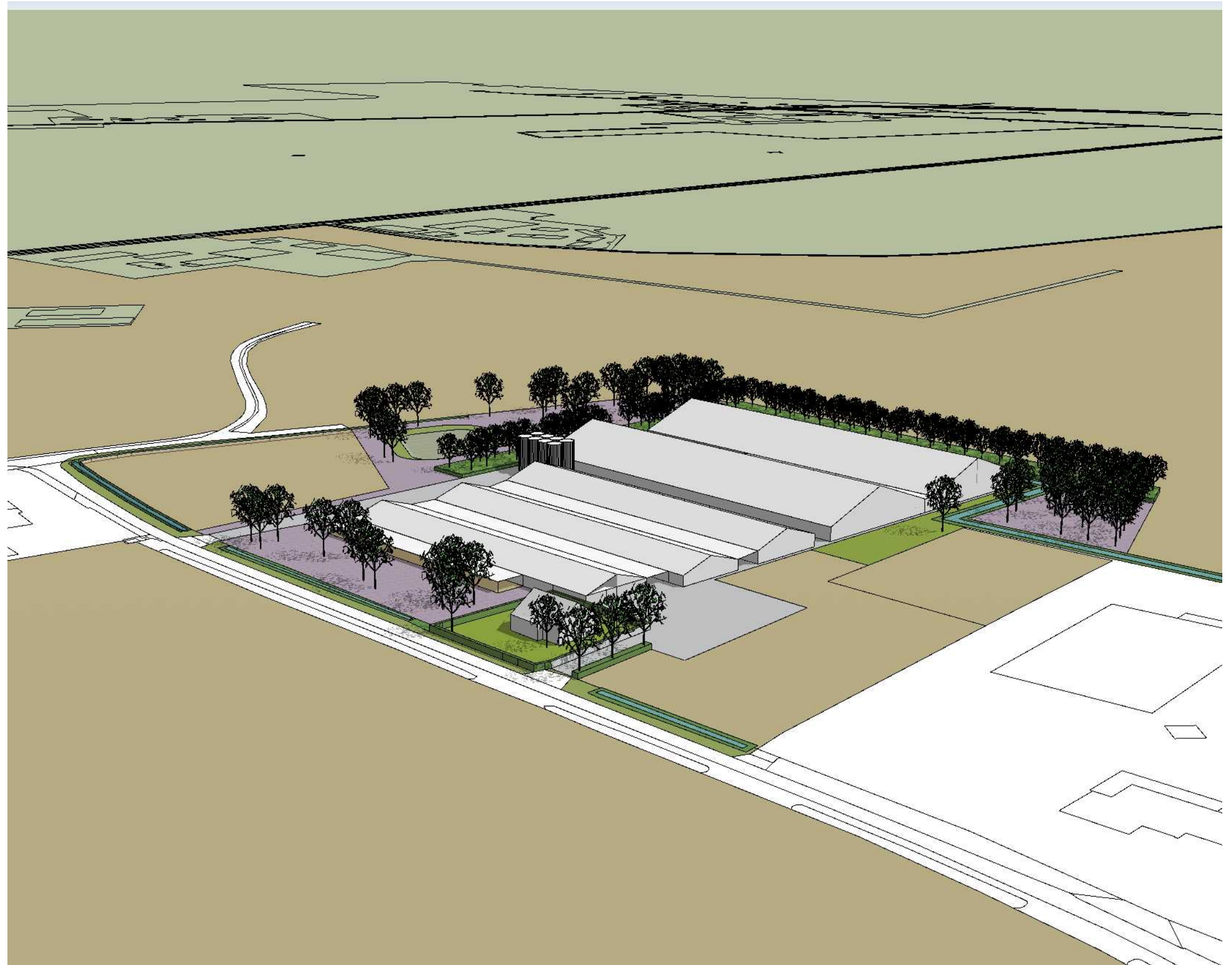
Nieuwe kippenstallen

Bloemenweide met bomen
(1.065 m²)
(in samenspraak met leverancier
zadenmengsel samenstellen)

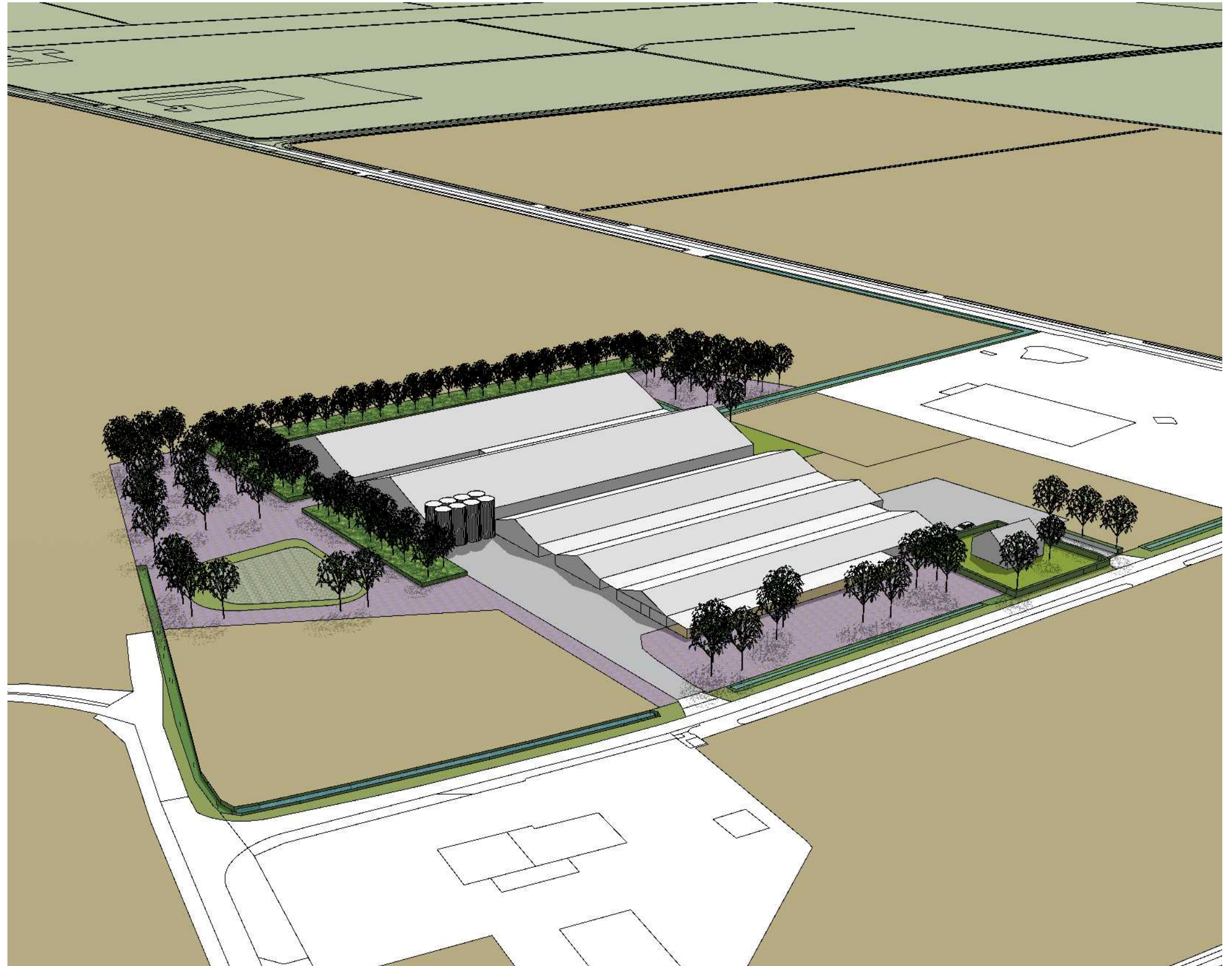
Houtwal
(2.130 m²)



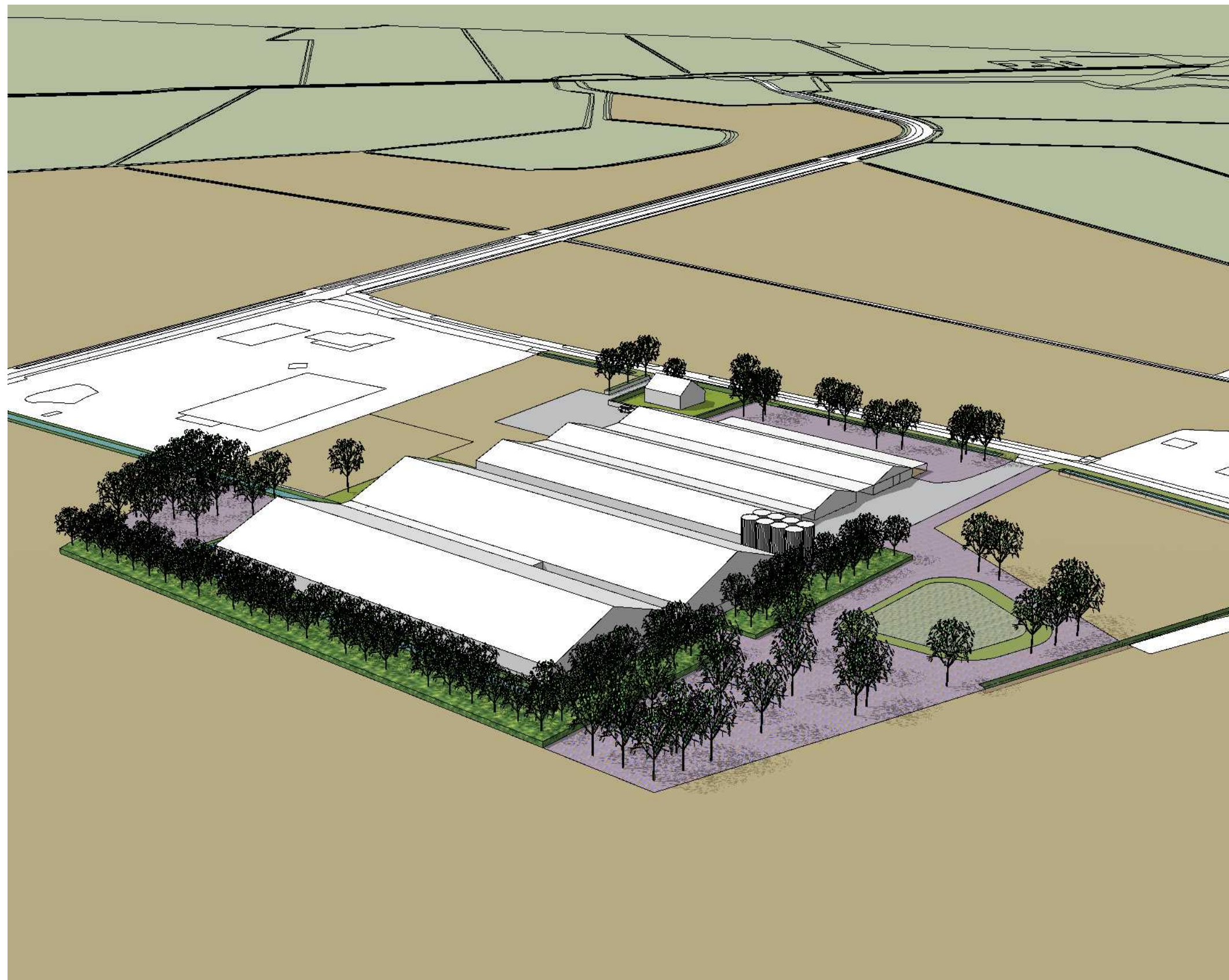
Nieuwe situatie met landschappelijke inpassing



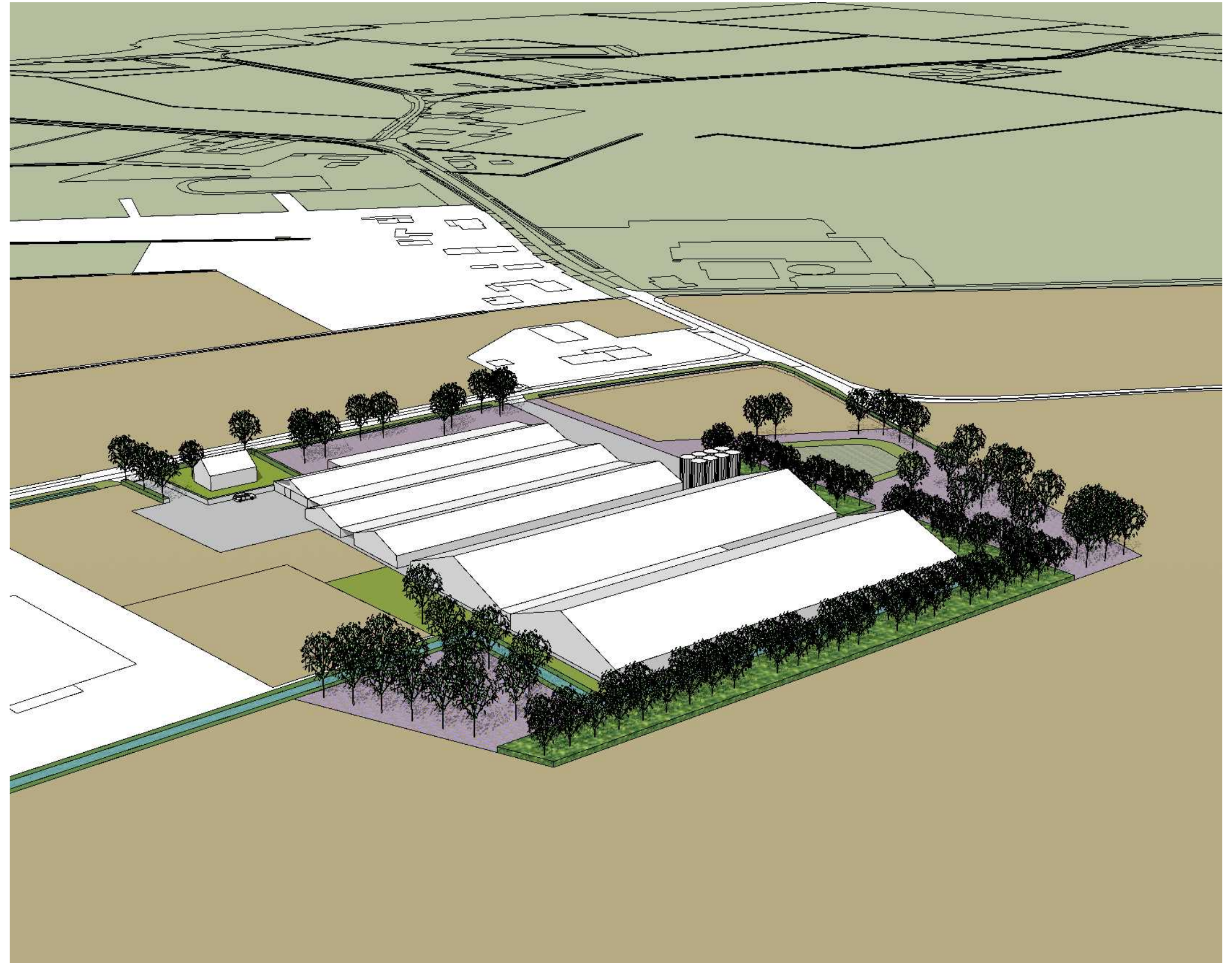
Nieuwe situatie met landschappelijke inpassing



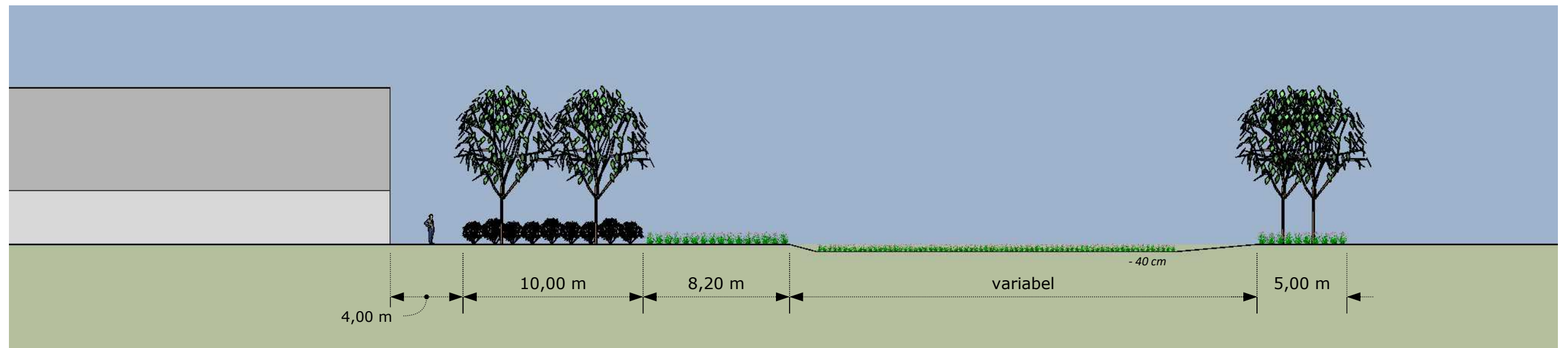
Nieuwe situatie met landschappelijke inpassing



Nieuwe situatie met landschappelijke inpassing



Nieuwe situatie met landschappelijke inpassing



Nieuwe situatie met landschappelijke inpassing (t.h.v. wadi)