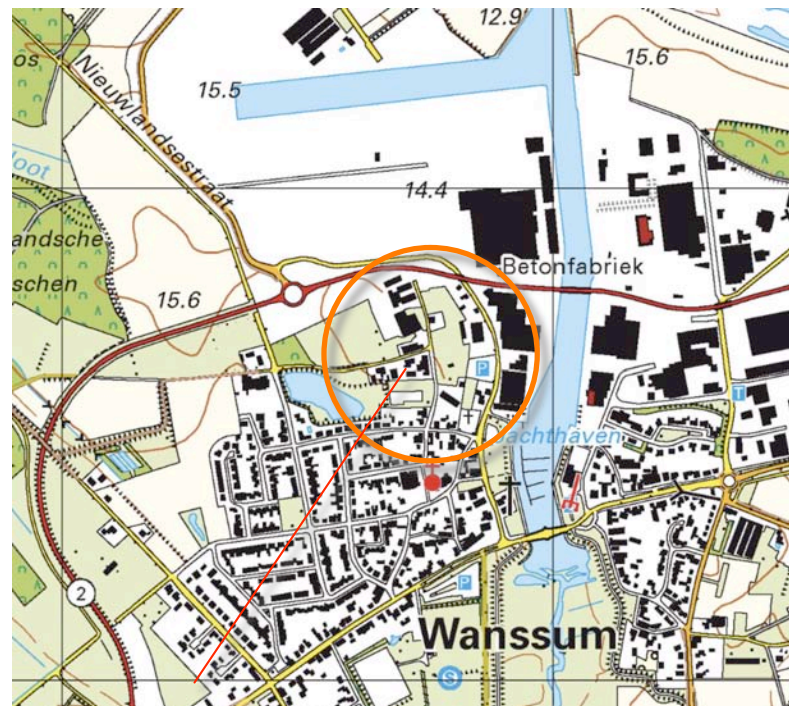


LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de noordkant van de kern Wanssum. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1895

In 1895 was het plangebied in gebruik als bouwland. Ten noordwesten en oosten van het plangebied werden grotere percelen open bouwland gekarteerd, ten zuidwesten van het plangebied werd een laagte met heide en plukjes bos aangetroffen. Ten noorden en westen van het plangebied bevonden zich bebouwde erven, ten zuidoosten van het plangebied bevonden zich de kerk en de bebouwde erven van de kern Wanssum.

context

De landschappelijke context is te kenschetsen als 'oud bouwland aan de rand van de kern'. Kenmerken voor de oorspronkelijke omzoming van erven in deze context zijn;

- a) hagen, bomengroepen of solitaire bomen nabij de woning,
- b) smalle groensingels of daaruit overgebleven bomenrijen ter hoogte van stallen en schuren.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1895



Situatie 1895: plangebied in gebruik als bouwland

HISTORISCHE SCHETS

In de eerste decennia van de 20ste eeuw verandert er weinig. In de loop van de dertiger jaren wordt de bebouwing op de ten zuiden en noorden gelegen erven uitgebreid en ontwikkelt zich een lintbebouwing langs de St Leonardsweg. Ten westen van het plangebied wordt een school gebouwd. In 1936 wordt voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd; de hoeve aan de oostkant van het plangebied. Ten westen en zuiden van het nieuwe bebouwde erf worden bomenrijen gekarteerd. In de loop van de navolgende decennia worden deze grotendeels gerooid. In 1967 worden meerdere kleinere stalletjes ten westen van de hoeve aangetroffen. Aan de zuidkant van het weilje ten zuiden van de hoeve wordt een groensingel gekarteerd. Ten westen van het plangebied wordt het perceel heide gaandeweg vergraven en uitgediept. Zie de karteringen uit 1936 en 1967 rechtsboven. In de zeventiger en tachtiger jaren wordt een stal ten zuidwesten van de hoeve gerealiseerd. In de negentiger jaren worden een stal aan de noordkant en een berging aan de westkant bijgebouwd. Ten westen van het plangebied en wordt het in 1895 als heide aangeduid perceel blijkbaar verder uitgediept; in 2020 wordt de vergraving als water in de kaarten aangetroffen. Zie de karteringen uit 1987 en 2020 rechtsonder.

conclusie

In de loop van de 20ste eeuw werd de bebouwing op de erven ten noorden en zuiden van het plangebied uitgebreid. In 1936 werd voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd. De context is in 1936 te kenschetsen als een lintbebouwing. In de loop van de 20ste eeuw wordt de bebouwing in het plangebied uitgebreid. Aan de zuidkant van het huisweilje wordt in 1967 een groensingel gekarteerd. Het perceel ten zuidwesten van het plangebied wordt vergraven; in 2020 wordt hier open water in de kaarten aangetroffen.



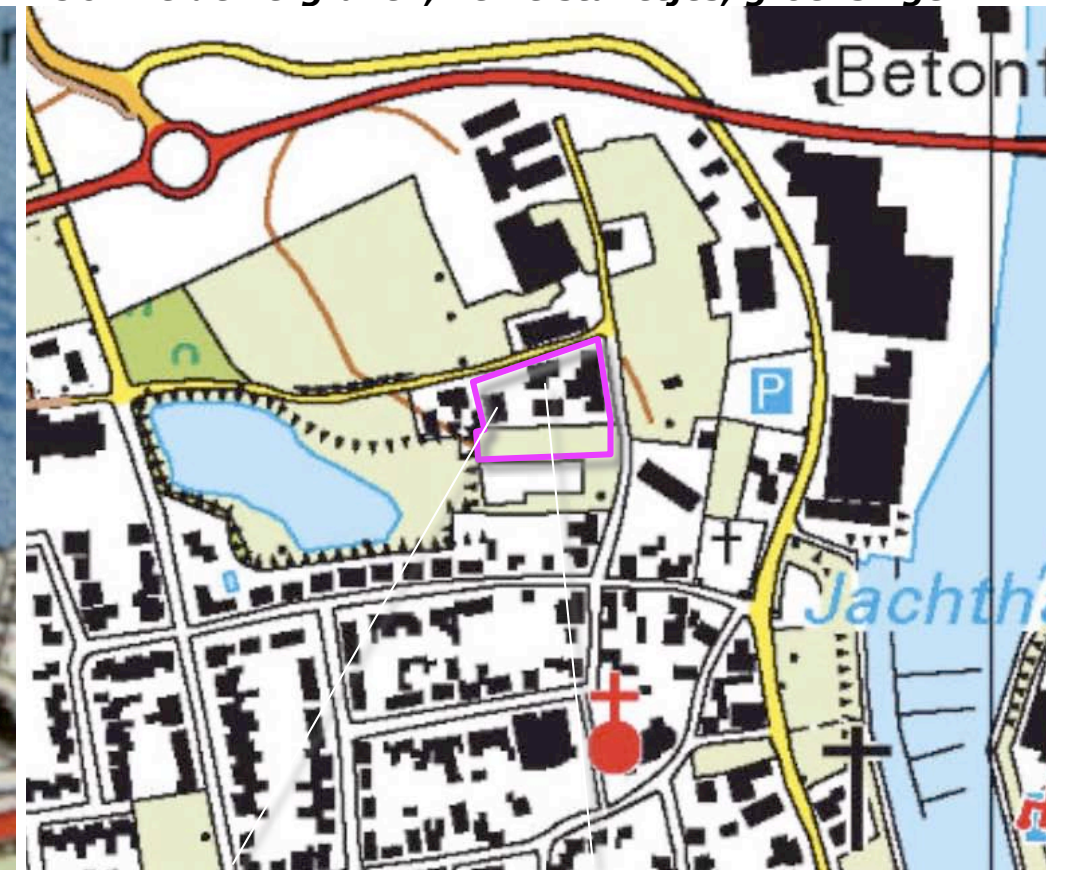
1936 bebouwing noordoostkant



1967 heide vergraven, kleine stalletjes, groensingel



1987 stal aan de zuidkant bijgebouwd



2020 berging westkant, stal noordkant

STEDENBOUWKUNDIG KADER

In stedenbouwkundige zin is de context van het plangebied te kenschetsen als een met de kern vergroeide lintbebouwing. De recenter gerealiseerde Rondweg zorgt voor een harde begrenzing van de context van dit gebied aan de noordkant en onderstreept de samenhang tussen de lintbebouwing en de kern.

Parallel en dwar

De oude langgevel hoeves in het plangebied zijn overwegend met de nok parallel aan de weg gelegen. In de periode voor de Tweede Wereldoorlog werden nieuwe stallen of schuren meestal parallel aan de oude langgevel uitgevoerd. Vervolgens voerden uitbreidingen in het gebied tussen de hoeve en de nieuwe stal naar het ontstaan van U-vormige plaatsboerderijen. Ten noorden van het plangebied is een voorbeeld hiervan te bezien. Bij later gerealiseerde hoeves en in de periode na de Tweede wereldoorlog is deze ordening niet meer aan de orde. De uitbreidingen werden vaak met de nok dwars op de oudere bebouwing uitgericht. Aanvankelijk werd daarbij aangesloten op de oude hoeve; dit is te bezien in het plangebied en op het ten westen gelegen erf. In het plangebied zijn de uitbreidingen grotendeels dwars op de hoeve uitgericht. In een latere fase werd een berging met de nok dwars op de zijweg, Het Zandt gerealiseerd. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een hoeve met een afwijkend, licht gedraaide orientatie. Waarschijnlijk werd deze oude hoeve uitgericht op een verdwenen pad of veldweg. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Conclusie

De hoeves in het plangebied en zijn context zijn worden van oudsher vaak gekenmerkt door een parallel aan de weg gelegen opzet en nok. Uitbreidingen werden dwars op de hoeve gerealiseerd en voerden naar een U-vormige of T-vormige opzet. De vrijstaande uitbreidingen zijn vaak dwars op de weg, soms ook parallel aan de weg gerealiseerd.

oude hoeve met een U-vormige opzet



op het ten westen gelegen erf en in het plangebied is sprake van een T-vormige opzet

RUIMTELIJK KADER

Het plangebied is gesitueerd in een verdichte context; het ruimtelijk kader wordt gevormd door de bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven



RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied wordt in essentie waargenomen en beleefd vanaf de aangrenzend gelegen wegen; de St Leonardsweg en de weg Het Zandt. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.

beleving vanaf Het Zandt en vanaf de St Leonardusweg



3D BEELDEN

1,2) Komend uit het zuiden wordt het beeld aanvankelijk bepaald door de kastanje en de hagen op het ten zuiden gelegen erf. Na de passage hiervan toont zich het door hekwerken omzoomde weitje en de bebouwing in het plangebied nogal druk', een groen kader ontbreekt.

3) Komend uit het noorden tonen zich, nabij de kruising, de oostkant en noordkant van het bebouwde erf. De gesloten noordgevel van de hoeve en de hekwerken bepalen het beeld, resulteren in een wat stenige presentatie. Ook aan deze zijde ontbreekt een groene omzoming.

4) Komend uit het oosten is na de passage van het buurerf een kortdurende doorkijk op de bebouwing aan de westkant mogelijk; daarna bepalen de hekwerken en beplantingen het beeld. Zie de fotos rechts en markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt in essentie tijdens de benadering en passage, uit de nabijheid, waargenomen vanaf de St Leonardsweg en Het Zandt. Vanaf de St Leonardsweg gezien wordt het beeld bepaald door hekwerken en bebouwingen. Een groen kader ontbreekt. Vanaf het Zand zijn doorkijken op de bebouwingen mogelijk. Het beeld wordt hier bepaald door bebouwingen, hekwerken en beplantingen.



1+2) In de benadering bepalen de kastanje en het weitje op het buurerf het beeld. Na de passage hiervan..



.. toont zich het door hekwerken omgeven weitje en de gebouwen nogal nadrukkelijk. Een groen kader mist.



3) De nogal gesloten noordgevel en de hekwerken presenteren zich nadrukkelijk; een groen kader ontbreekt



4) Korte doorkijk op de bebouwing, daarna bepalen hekwerken en beplantingen het beeld.

SITUATIE – 1:1000

Het plangebied omvat in kadastrale zin de percelen 134 en 2023 gelegen in de sectie D van de kadastrale gemeente Wanssum. Aan de noordwestkant is een stukje van perceel 134 in gebruik door een buurerf, aan de oostkant omvat een deel van dit perceel de openbare weg. Bij de herinrichting worden deze delen van het kadastraal eigendom primair buiten beschouwing gelaten.



kadastrale contouren en het her in te richten plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing bestaat uit het navolgende;
a) een berging aan de westkant,
b) twee kleinere bergingen,
c) een drietal stallen,
d) de oude hoeve.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ZONERING

De omgeving van de hoeve is te rangschikken als tuin. De hoeve wordt ontsloten via een ten zuiden hiervan gelegen inrit en oprit. De stallen en bergingen ten westen van de hoeve worden ontsloten via twee aantakkingen op Het Zandt en een tussen de gebouwen gelegen gebied met verhardingen. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland of betreffen opgaande beplanting. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



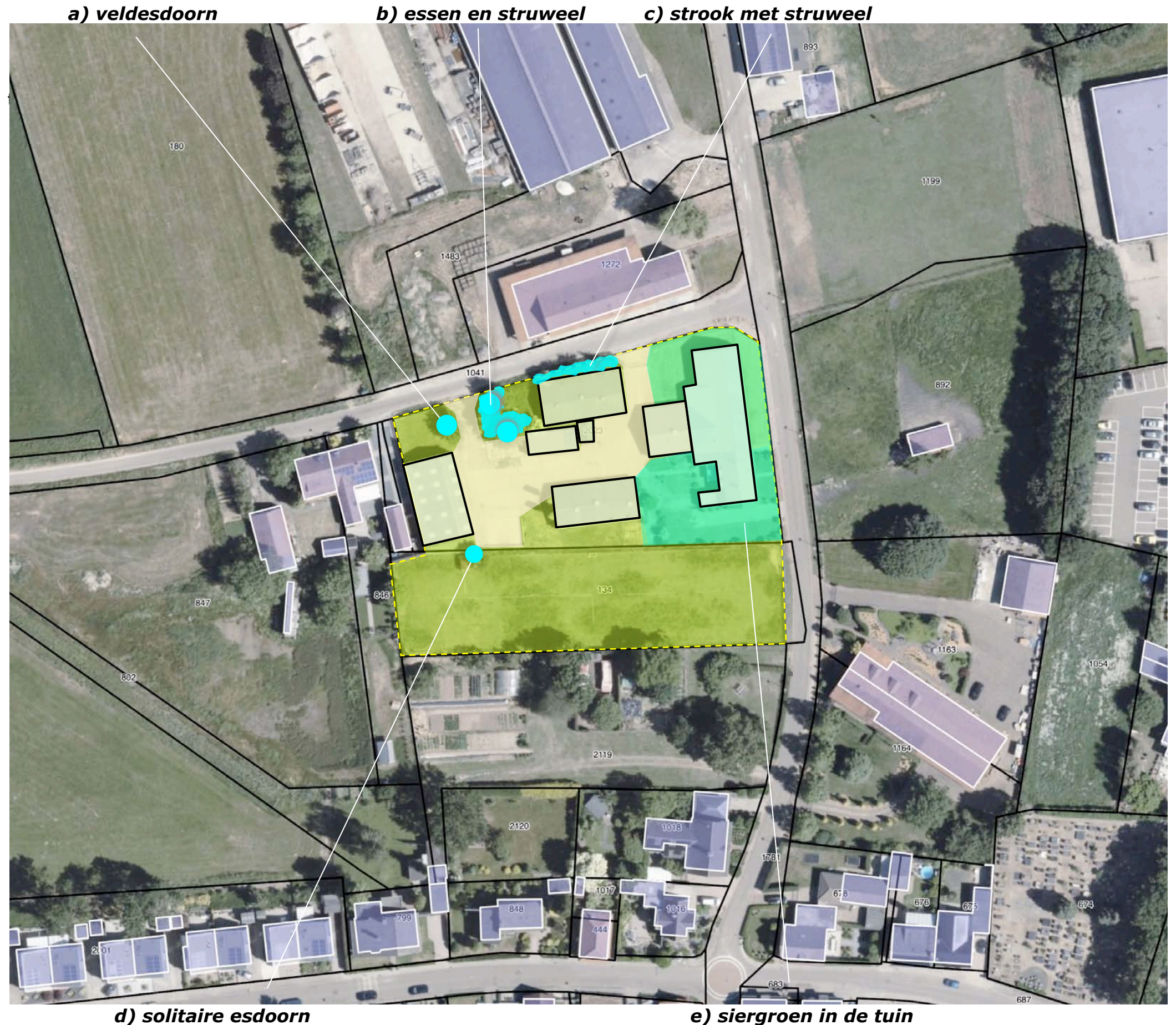
AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting in het plangebied bestaat uit navolgende elementen;

- a) een kleine boom, zijnde een veldesdoorn,
- b) een strook met struweel ten oosten van deze inrit en twee daarin opgenomen essen,
- c) een strook struikgewas (o.a. veldesdoorn, esdoorn, es, hazelaar, vlier en gelderse roos) ten noorden van de stal aan de noordkant van het plangebied.
- d) een kleine solitaire esdoorn ten zuiden van de berging aan de westkant,
- e) siergroen in de tuin.

conditie en waardering

De aanwezige beplanting sluit met uitzondering van het siergroen goed aan bij de kenmerken van de context. De beplanting verkeert in redelijke conditie. De bomen zijn relatief jong, de aanwezige beplanting is niet van grote waarde of betekenis.

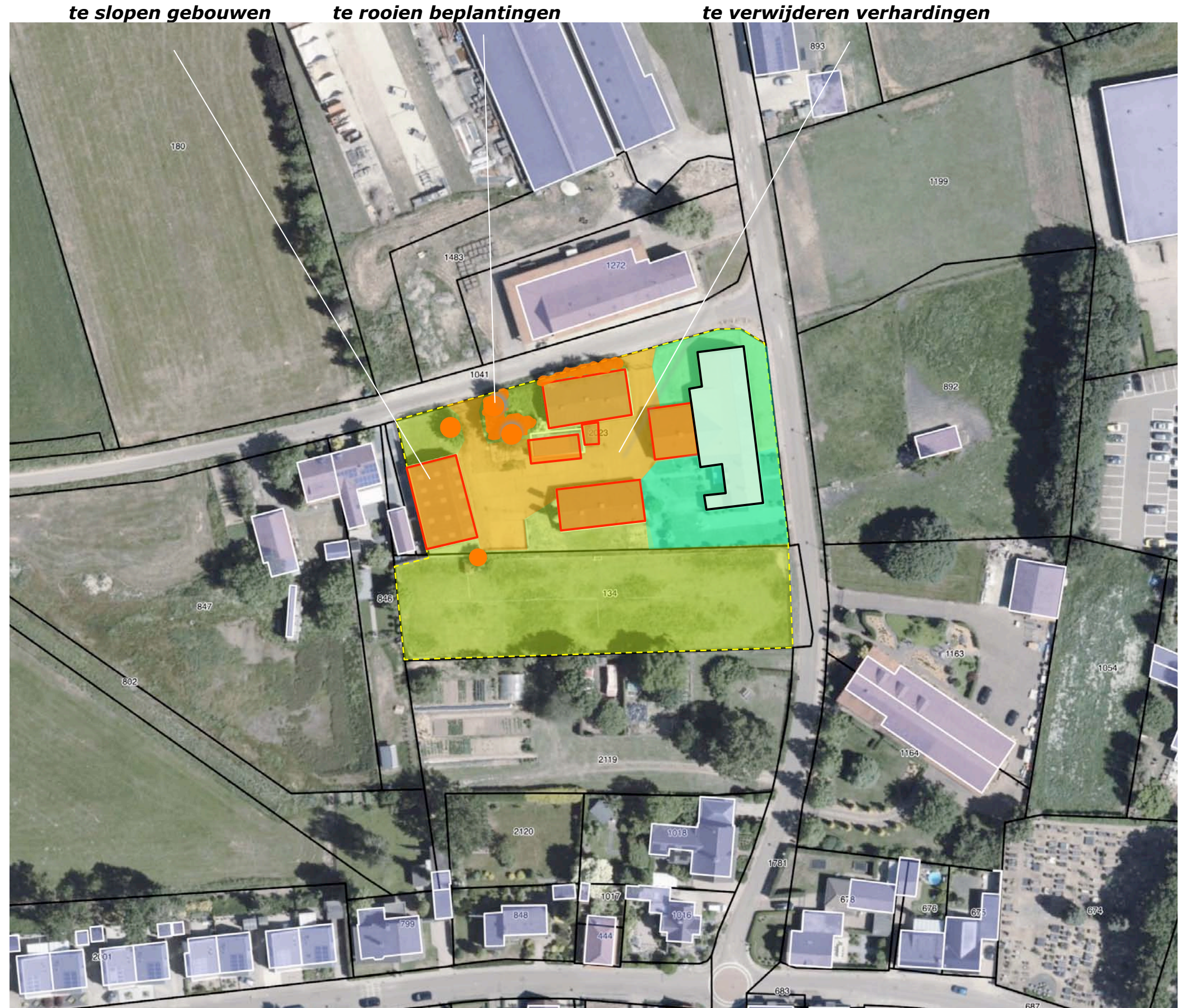


ONTWIKKELING

De stallen en bergingen ten westen van de oude hoeve zullen worden gesloopt. De verharding zal worden verwijderd.

te rooien

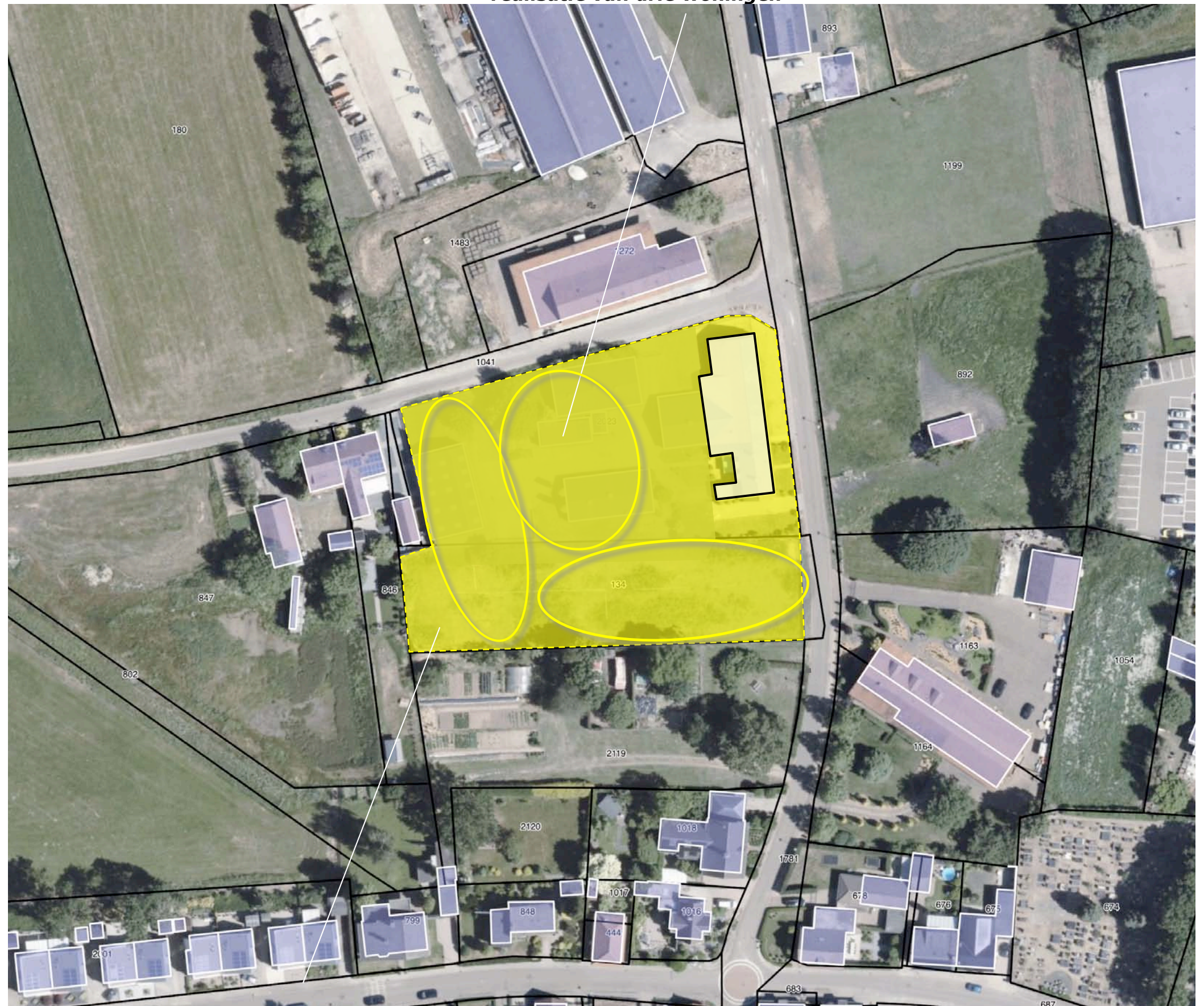
De aanwezige beplanting is deels met de funderingen van gebouwen of opsluiting van verhardingen verwerkt en zal in het kader van de sloopwerkzaamheden worden gerooid.



HERONTWIKKELING

Het plangebied zal worden bestemd voor wonen. Ten westen van de hoeve zullen woningen worden gerealiseerd. Zie de aanduidingen in de markeringen in de luchtfoto.

realisatie van drie woningen



bestemmen voor wonen

CONCLUSIES > CONCEPT

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als 'oud bouwland aan de rand van een oude kern'. Kenmerken voor de oorspronkelijke omzoming van erven in deze context zijn; a) hagen, bomengroepen of solitaire bomen nabij de woning, b) smalle groensingels of bomenrijen ter hoogte van stallen en schuren. In de loop van de 20ste eeuw werd de bebouwing op de erven ten noorden en zuiden van het plangebied uitgebreid. In 1936 werd voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd. De context is in 1936 te kenschetsen als een lintbebouwing. In de loop van de 20ste eeuw wordt de bebouwing in het plangebied uitgebreid. Aan de zuidkant van het huisweijtje wordt in 1967 een groensingel gekarteerd. Het perceel ten zuidwesten van het plangebied wordt vergraven; in 2020 wordt hier open water in de kaarten aangetroffen. De hoeves in het plangebied en zijn context worden van oudsher vaak gekenmerkt door een parallel aan de weg gelegen opzet en nok. Vooroorlogse uitbreidingen werden vaak parallel aan de hoeve gerealiseerd en voerden naar een U-vormige plaatsboerderij. Later uitbreidingen werden dwars op de weg, aantakkend op de hoeve uitgevoerd en voerden aanvankelijk naar een T-vormige opzet. Daarna werden de uitbreidingen dwars op de weg maar vrijstaand uitgevoerd. Het plangebied wordt in essentie tijdens de benadering en passage, uit de nabijheid, waargenomen vanaf de St Leonardsweg en Het Zandt. Vanaf de St Leonardsweg gezien wordt het beeld bepaald door hekwerken en bebouwingen. Een groen kader ontbreekt. Vanaf Het Zandt zijn doorkijken op de bebouwingen mogelijk. Het beeld wordt hier bepaald door bebouwingen, hekwerken en beplantingen. De aanwezige beplanting sluit met uitzondering van het siergroen goed aan bij de kenmerken van de context en verkeert in redelijke conditie. De bomen zijn relatief jong, de beplanting is niet van grote waarde of betekenis. De stallen en bergingen ten westen van de oude hoeve zullen worden gesloopt. De verharding zal worden verwijderd. Het plangebied zal worden bestemd voor wonen. Ten westen en zuiden van de hoeve zullen woningen worden gerealiseerd.



STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

De nieuwe woningen zijn terugwijkend ten opzicht van de aanwezige bebouwing in de context te realiseren. De afstand tussen de woningen en de openbare weg bedraagt minstens 10 meter. Betreffende typologie en massa van de woningen is een verschil te maken tussen de woningen ten westen van de hoeve en de woning ten zuiden van de hoeve. De woningen ten westen van de hoeve weerspiegelen de opbouw en beëindiging van het agrarisch bedrijf; deze woningen zijn te kenschetsen en concretiseren als schuurwoningen. De woning ten zuiden van de hoeve betreft een inbreiding op een huisweide, op de overgang van de kern naar een bebouwingslint. Deze woning is derhalve te kenschetsen en concretiseren als een dorpsrandwoning.

a) schuurwoningen

De woningen ten westen van de hoeve zijn te benoemen als 'schuurwoning'. Deze woningen worden uitgevoerd als een langgerekt volume met een parallel aan de weg gerichte nok. Het bouwvlak van deze woningen is 13x15 meter groot. De woningen bestaan uit 1 verdieping met een kap en worden gekenmerkt door een fors en sober uit te voeren daklandschap met een goothoogte van 300-350 cm.

b) dorpsrandwoning

De woning ten zuiden van de hoeve vormt een schakel tussen de kern Wanssum en het bebouwingslint langs de St Leonardweg. Uitgangspunt voor de vormgeving van deze woning vormt deze intermediare positie; de woning is aan te duiden als een dorpsrandwoning. De bebouwing in de context is aan te wijzen als inspiratie voor een eigentijdse vormgeving en materialisatie. De woning omvat anderhalve verdieping met kap. De nok is parallel aan de weg uit te richten, de goothoogte bedraagt 400-450 cm. Voor deze woning is een bouwvlak van 12x16 meter aan te houden. Zie de aanduidingen in de markeringen en indicatieve impressies rechts.

schuurwoningen



dorpsrandwoning

INRICHTING

Het plangebied zal als tuin worden benut. De nieuwe woningen ten westen van de hoeve worden ontsloten via tussen de woningen te realiseren verhardingen en inritten. De woning aan de zuidkant zal worden ontsloten via aan de noordkant van deze woningen gelegen verhardingen en inrit. Per woning zal worden voorzien in twee parkeerplaatsen voor eigen voertuigen en een parkeerplaats voor gasten. Ten noorden, oosten en zuiden van de hoeve zijn zones met verharding te handhaven ten behoeve van de ontsluiting van de aanwezige poorten en schuurdeuren.

infiltratiegreppels

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen in per kavel te realiseren infiltratiegreppels. Zie de aanduidingen in de markeringen in de luchtfoto.

ontsluiting en parkeren in de zone tussen de woningen

benodigde verhardingen rond de hoeve



infiltratiegreppels

verhardingen en inrit aan de noordkant

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Op grond van de ligging in een als 'oud bouwland aan de rand van de kern' te kenschetsen context zullen de hoeve en de te bouwen woningen in het landschap worden ingepast middels de aanplant van geschoren hagen, losse bomenrijen of bomengroepen en solitaire bomen. Aan de westkant zal als verwijzing naar de ten westen gelegen bos en heide een vogelbosje worden gerealiseerd. Zie de aanduidingen in de markeringen in de luchtfoto.



BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 beukenhagen,
- B1 lindes,
- S1 een vogelbosje,
- B2 bomenrijen bestaande uit haagbeuken, esdoorn, noot en zoete kers.

richtlijnen aanleg en beheer

- H1 De hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm. De hagen zijn vóór de voorste rooilijn in stand te houden op een hoogte van 80/90 cm. Ter hoogte van en achter de woningen is een hoogte van 180/200 cm toegestaan.
- B1 De lindes zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. Om overlast door 'druppelen' (luizen) te voorkomen wordt de aanplant van een cultivar als Tilia tomentosa Brabant of een vergelijkbare, op de tomentosa lijkende subsoort aanbevolen.
- S1 Het vogelbosje wordt gerealiseerd door de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm en bestaat voornamelijk uit bloem- en besvormende struikvormers. Het bosje mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgeslagen. Daarbij zijn per are 2-3 boomvormers te behouden. Deze mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350 cm om de toetreding van licht en lucht in de struiklaag te garanderen.
- B2 De haagbeuken, esdoornen en zoete kers zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen worden ter hoogte van de perceelsgrenzen, in de haag aangeplant. De bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen. Opkronen tot een hoogte van 350 cm is toegestaan.



PLANTLIJST

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

Code		H1	B1	S1	B2
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	80/100	16/18
Plantverband		4 p/m	nvt	125x125	nvt
Omvang van het element		380 m1	8 st	350 m2	18 st
Acer campestre	veldesdoorn				
Acer pseudoplatanus	esdoorn				5
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els				
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			25	
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk			5	
Carpinus betulus	haagbeuk				4
Castanea sativa	tamme kastanje				
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			25	
Corylus avellana	hazelaar			25	
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk	1520			
Fraxinus excelsior	es				
Juglans regia	okkernoot			5	5
Ligustrum vulgare	liguster			25	
Ilex aquifolium	hulst			25	
Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratepopulier				
Populus trichocarpa	balsempopulier				
Prunus avium	zoete kers			5	4
Prunus padus	vogelkers			25	
Prunus spinosa	sleedoorn				
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik				
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom			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			10	
Tilia cordata	winterlinde				
Tilia t. 'Brabant'	zomerlinde		8		
Viburnum opulus	gelderse roos			25	
Totaal		1520	8	225	18