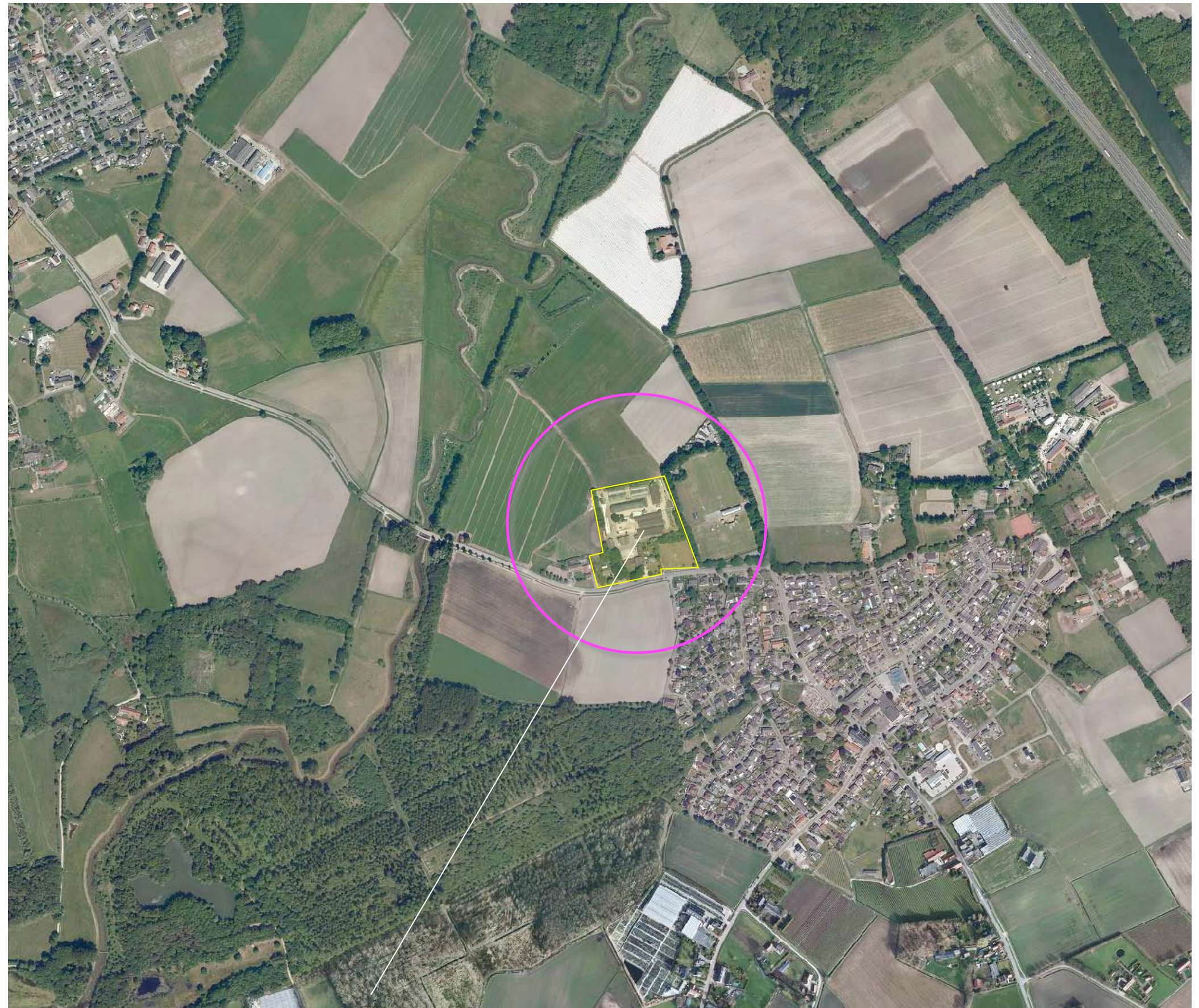
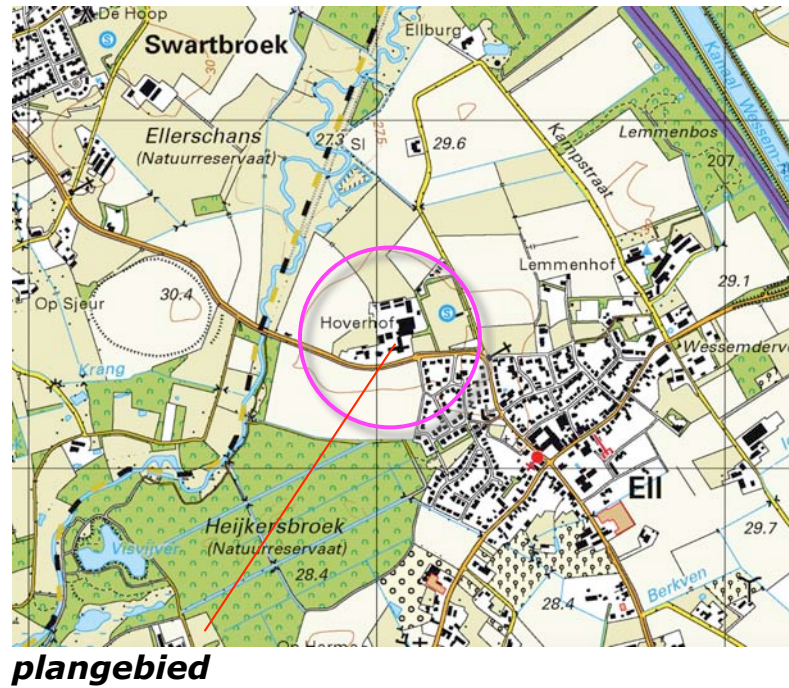


LIGGING

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



het plangebied

SITUATIE 1896

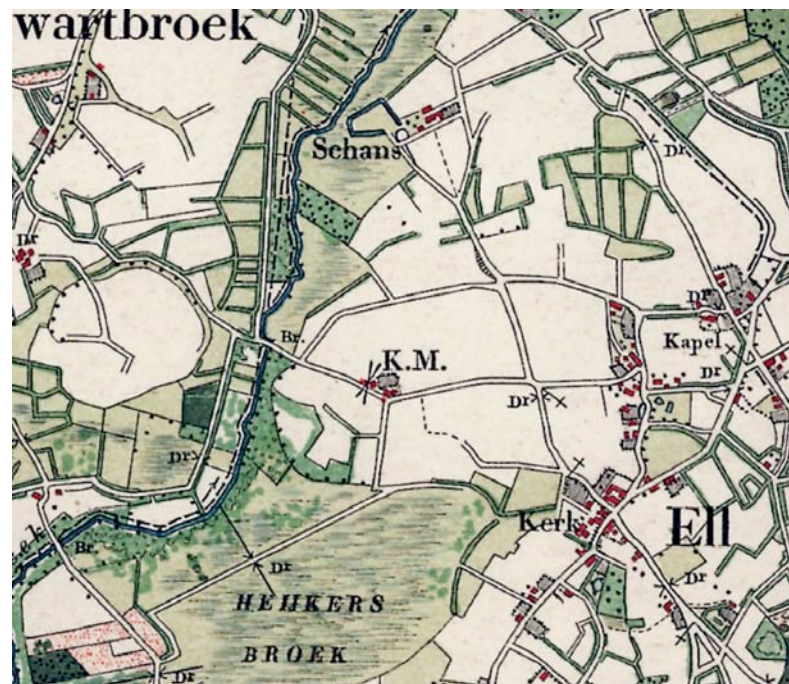
In 1898 werd het plangebied als bouwland gekarteerd. In het plangebied was nog geen bebouwing voorhanden. Op het ten westen gelegen buurerf werden een hoeve, stallen en een korenmolen gekarteerd.

karakteristiek

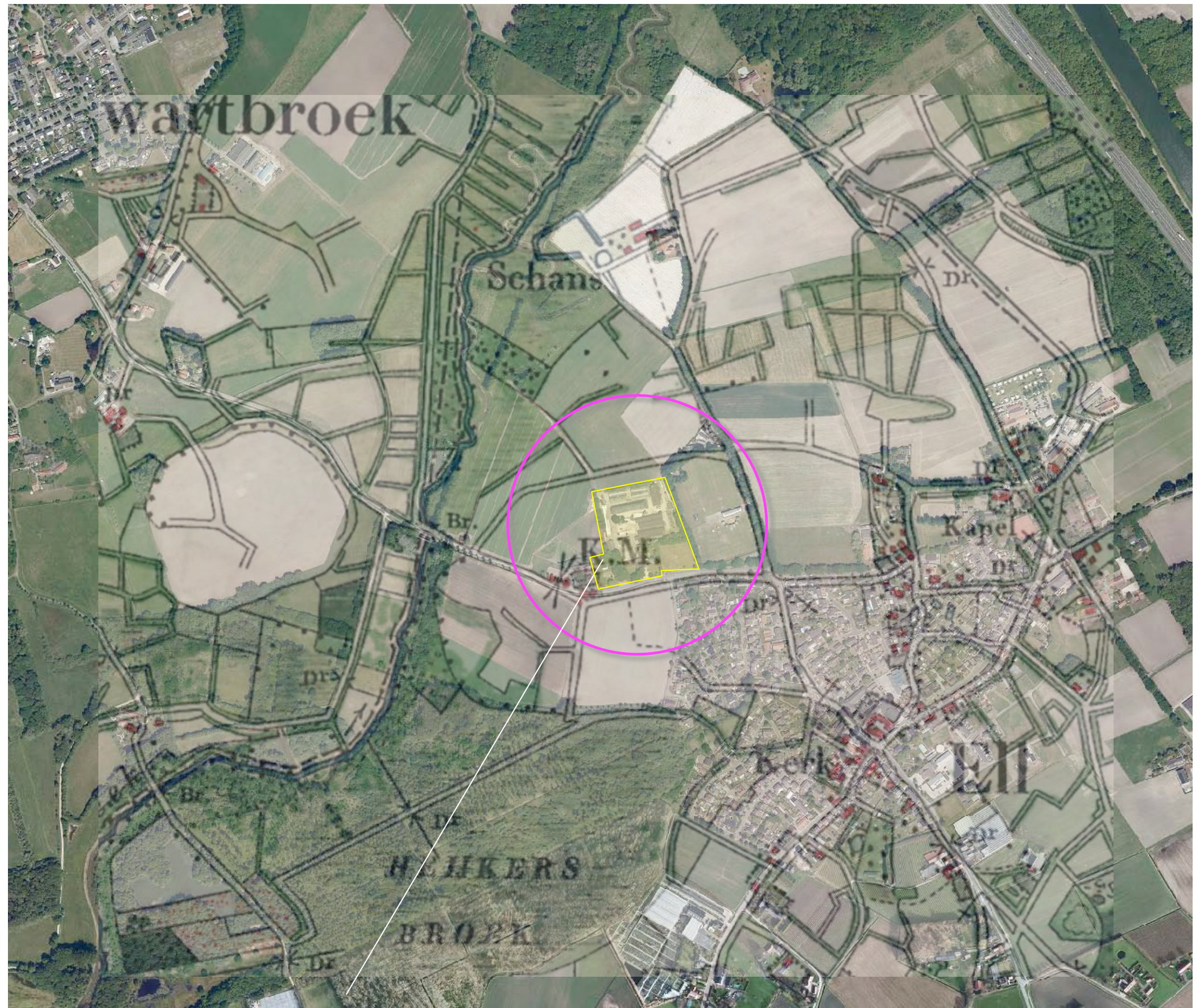
De landschappelijke context is te kenschetsen als 'oud bouwland'. Kenmerkend voor erven in deze context is het voorkomen van;

- a) smalle lijnvormige elementen als groensingels, hagen en bomenrijen,
- b) door hagen omgeven moestuinen en huisweides met hoogstamfruit, bomengroepen of bomenrijen nabij de bebouwing (windbreking en bliksemafleiding).

Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1898 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1898



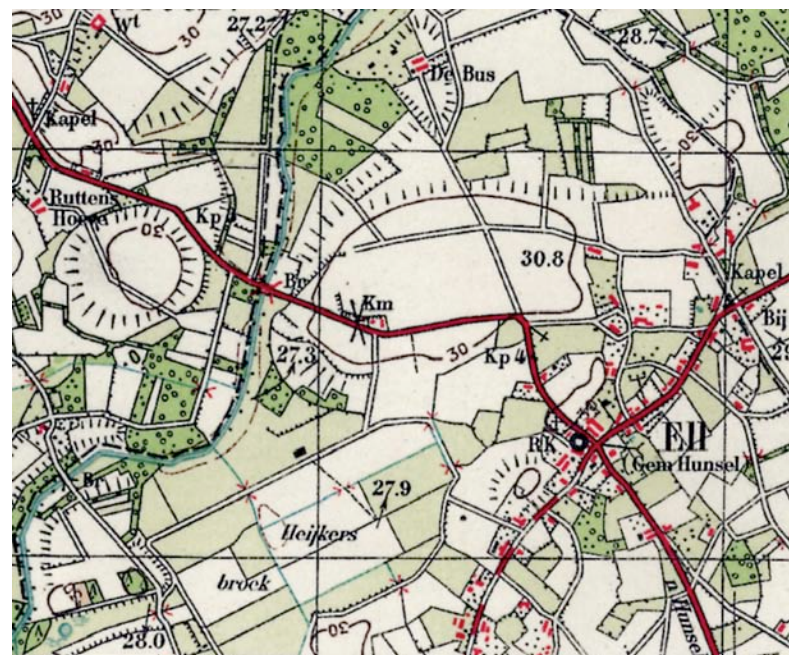
in 1898 werd het plangebied als oud bouwland gekarteerd

HISTORISCHE SCHETS

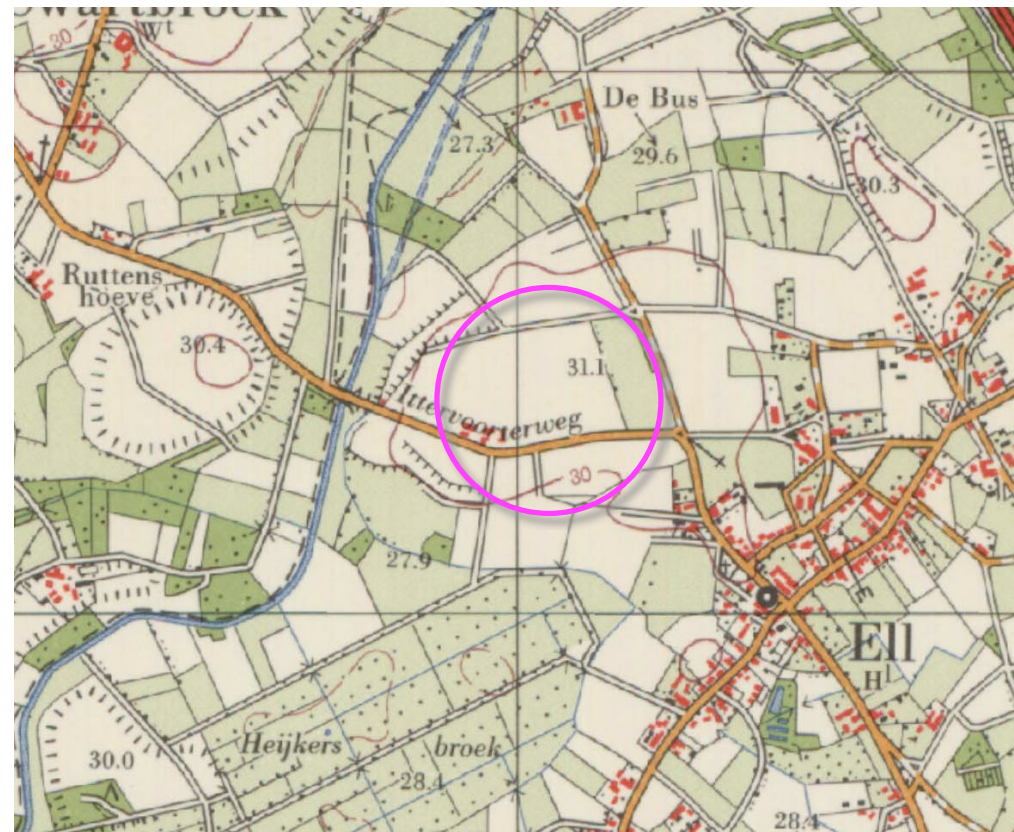
De context van het plangebied onderging tot in de vijftiger jaren relatief weinig verandering; zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1957 hieronder.

In de navolgende decennia groeide de kern Eil met name in noordoostelijke richting en werd het Heikersbroek bebost. In de zeventiger jaren werd voor het eerst bebouwing en begeleidende beplanting (singels) in het plangebied gekarteerd. Ten oosten van het plangebied werden in deze periode sportvelden gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1968 en 1978 rechtsboven.

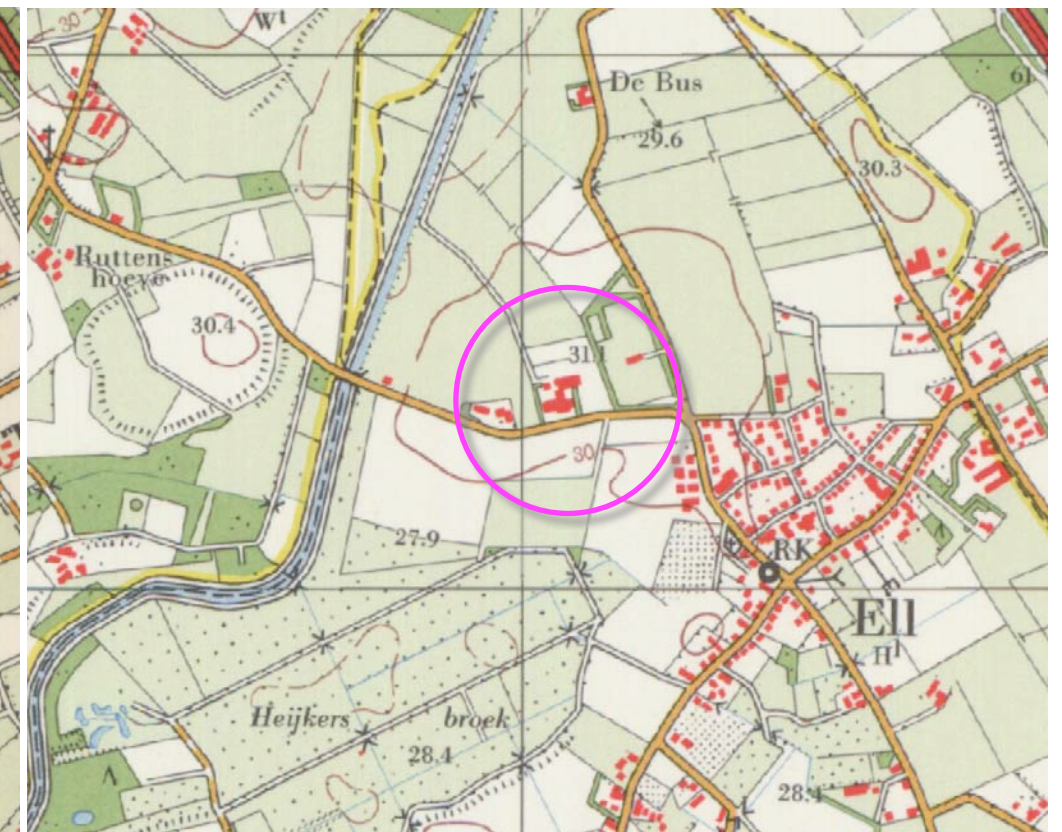
In de navolgende decennia breidde Eil in noordwestelijke richting uit en werd de bebouwing en de beplanting in het plangebied in zuidwestelijke en noordwestelijke richting uitgebreid. In de tachtiger jaren werd het oorspronkelijke bouwland voor een groot deel als grasland gekarteerd. In de navolgende periode werd dit weer als bouwland benut. Zie de uitsnedes van de topografische kaarten uit 1988 en 1998 rechtsonder.



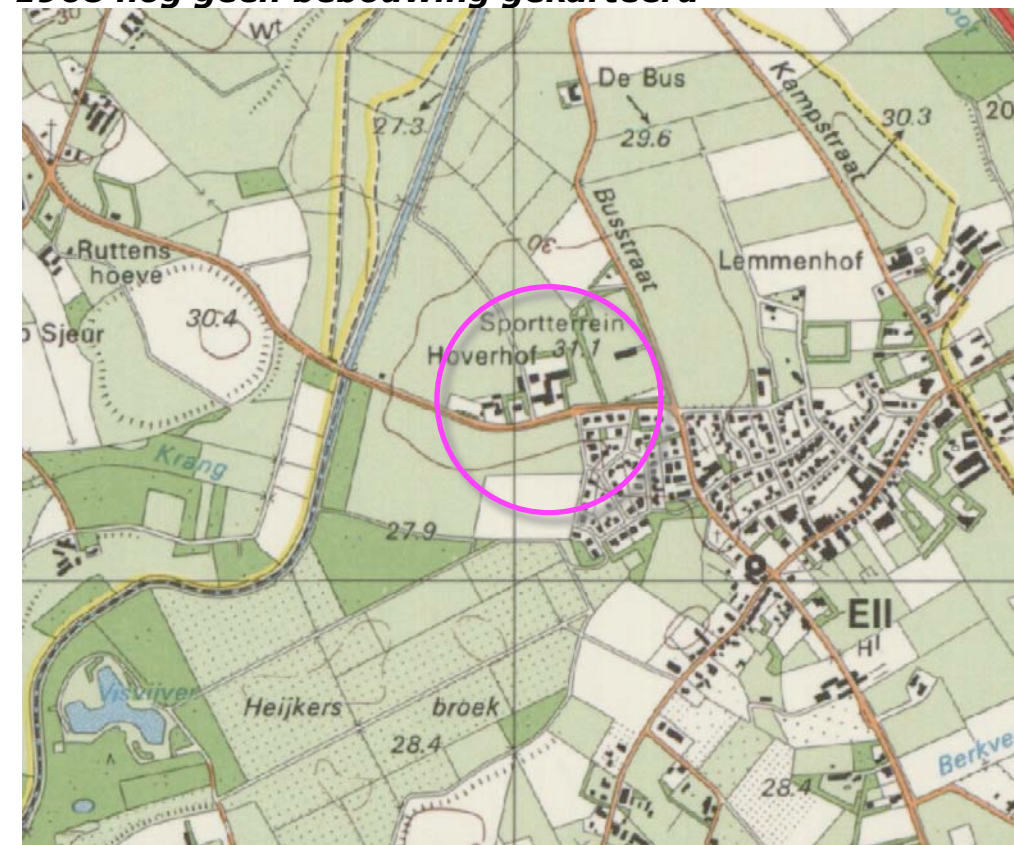
1957 weinig verandering



1968 nog geen bebouwing gekarteerd



1978 bebouwing gekarteerd



1988 bedrijfswoning aan de westkant



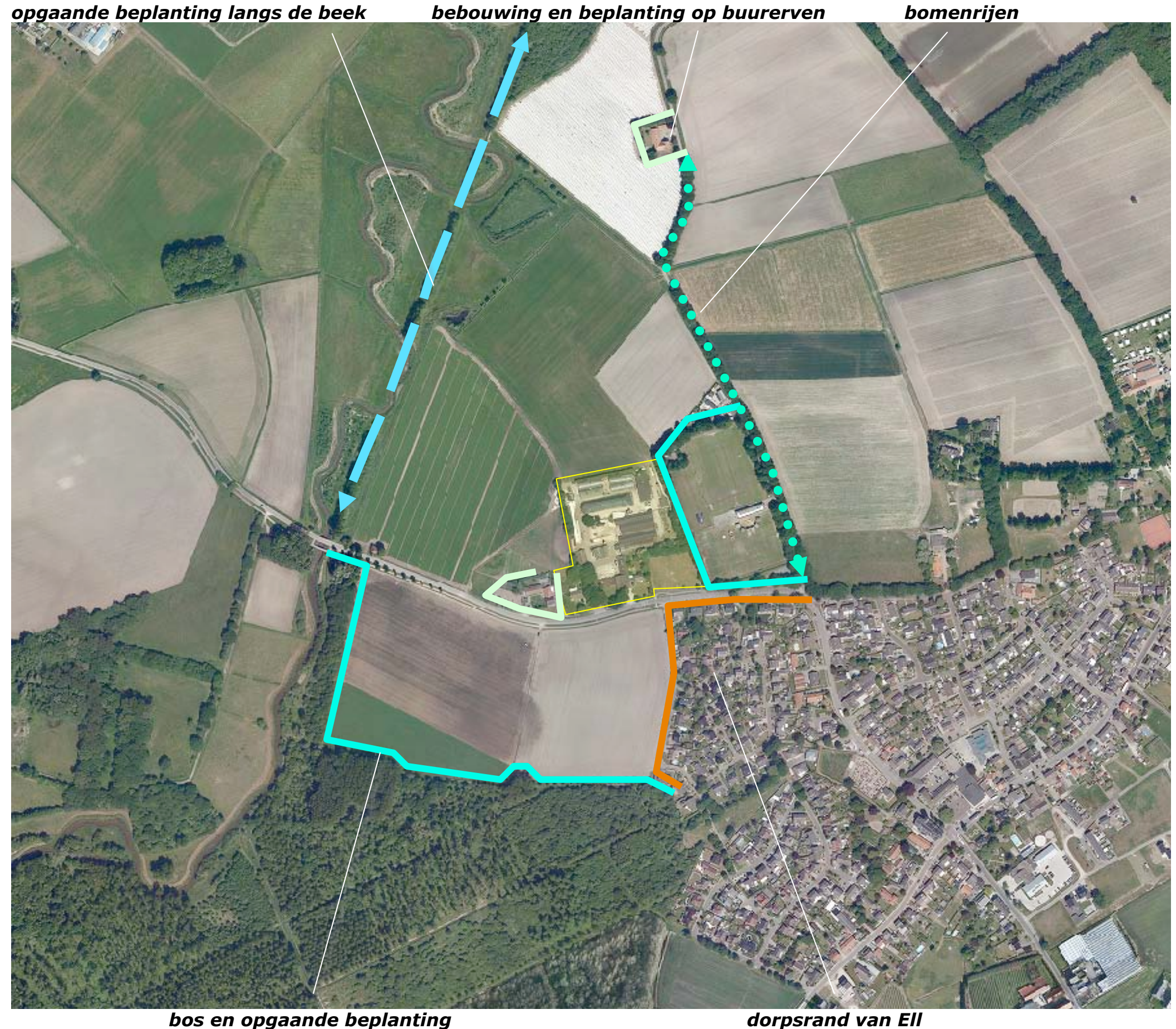
1998 uitbreiding aan de noordwestkant

RUIMTELIJK KADER

Anno 2018 wordt het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- groensingels en opgaande beplanting langs de beek ten noordwesten van het plangebied,
- de bebouwing en beplanting van de ten noorden en westen gelegen buurerven,
- de bomenrijen langs de Busstraat,
- het bos en de opgaande beplanting ten zuidwesten en zuiden van het plangebied,
- de dorpsrand van de kern Ell.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



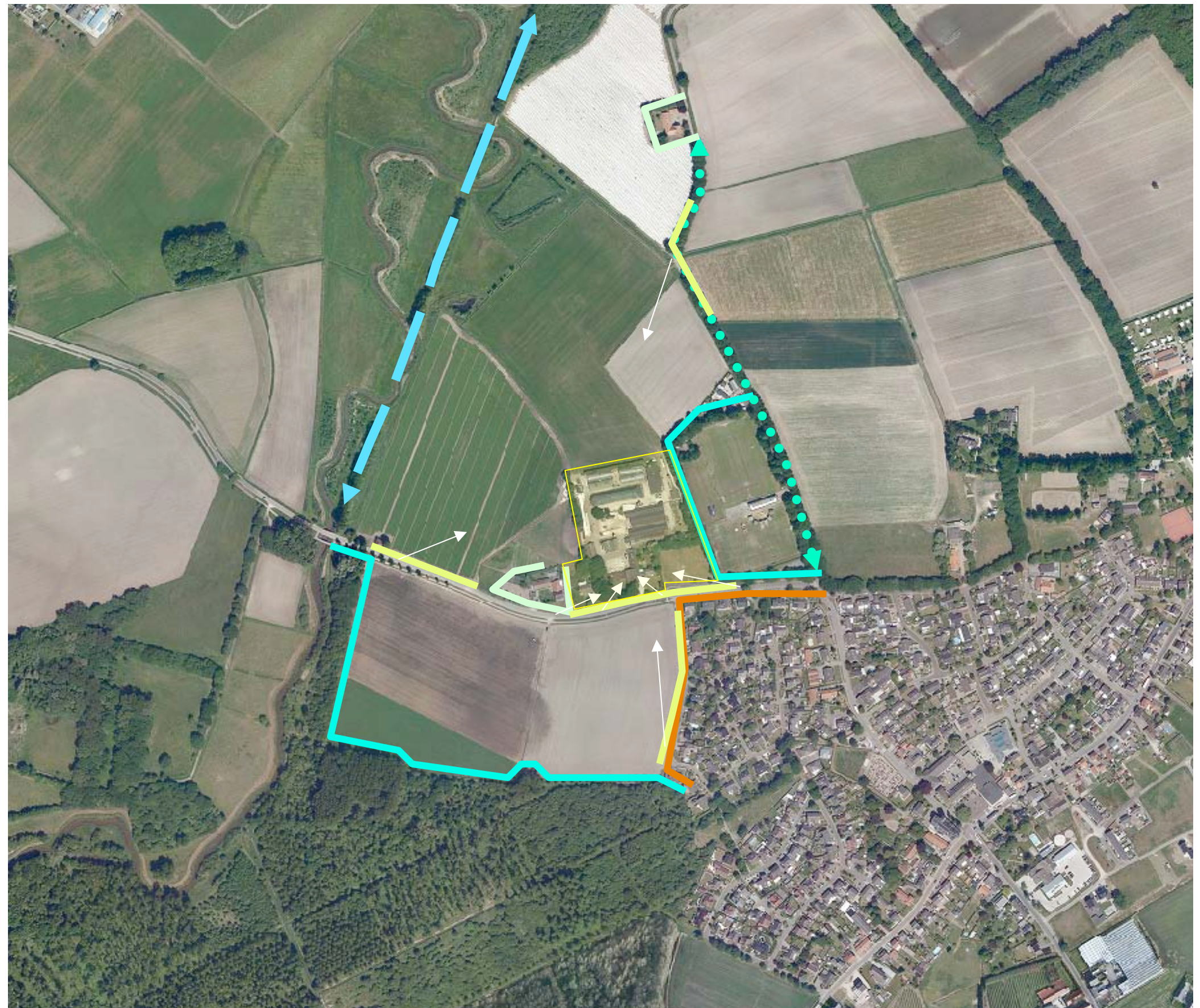
BELEVING

Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de Swartbroekstraat zelf, de Busstraat en de Molenveldweg.

Komend over de Swartbroekweg uit het westen toont zich na de passage van de beek een deel van de zuidwestkant van het huidige erf enige tijd aan het verkeer. Na de passage van het ten westen gelegen buurerf toont zich de zuidoostkant van het plangebied tijdens de passage aan het verkeer; de bomen in het plangebied zijn daarbij prominent aanwezig. Komend over de Swartbroekweg uit het oosten toont zich de zuidoostkant van het plangebied na de passage van de ten oosten gelegen sportvelden enige tijd aan het verkeer; hier wordt het beeld bepaald door het huisweijtje met een omzoming van opgaande beplanting. Vanaf de ten zuiden gelegen Molenveldweg ontvouwt zich - komend uit het zuiden - gedurende enige tijd een zicht op de zuidoostkant; het beeld wordt bepaald door de bomen aan de zuidoostkant van het plangebied. Vanaf de Busstraat, komend uit het noorden, ontvouwt zich enige tijd een uitzicht op de noordwestkant van het plangebied. De afstand is dan relatief groot, naarmate men het dorp nadert wordt het plangebied afgeschermd door de beplanting rond de sportvelden.

Zuidoostkant

Betreffende de ruimtelijke beleving is te constateren dat het accent hiervan sterk ligt op de beleving van de zuidoostkant door passerend verkeer op de Swartbroekstraat zelf. Zie de foto's op de volgende pagina's.



3D-BELEVING - VERAf

- 1) Vanaf de Swartbroekstraat komend uit het westen toont zich de zuidwestkant enige tijd aan het verkeer; zie de foto rechts.
- 2) Vanaf de Busstraat komend uit het noorden toont zich de noordwestkant enige tijd aan het verkeer; zie de foto in het midden.
- 3) Vanaf de Molenveldweg toont zich de zuidoostkant enige tijd aan het verkeer: zie de foto rechtsonder.



1) vanaf de Swartbroekstraat komend uit het westen



2) vanaf de Busstraat komend uit het noorden



3) vanaf de Molenveldweg komend uit het zuiden

3D-BELEVING - VAN NABIJ

- 1) Vanaf de Swartbroekstraat komend uit het westen toont zich na de passage van het buurerf de bedrijfswoning aan de westkant van het plangebied; de woning wordt omgeven door groen en forse bomen.
- 2) Na de passage van de westelijke bedrijfswoning wordt het beeld bepaald door de forse bomen ten westen en oosten van de inrit van het agrarisch bedrijf.
- 3) Vanaf de Swartbroekstraat komend uit het oosten toont zich na de passage van de sportvelden, het door opgaand groen omgeven huisweitje.
- 4) Vanaf de Swartbroekstraat ter hoogte van de oostelijke bedrijfswoning toont zich het plangebied in relatie tot de forse bomen ten westen van deze woning en het siergroen in de tuin.



1) komend uit het westen; de woning wordt omgeven door groen, forse bomen bepalen het beeld



2) ter hoogte van de inrit van het agrarische bedrijf wordt het beeld bepaald door bomen



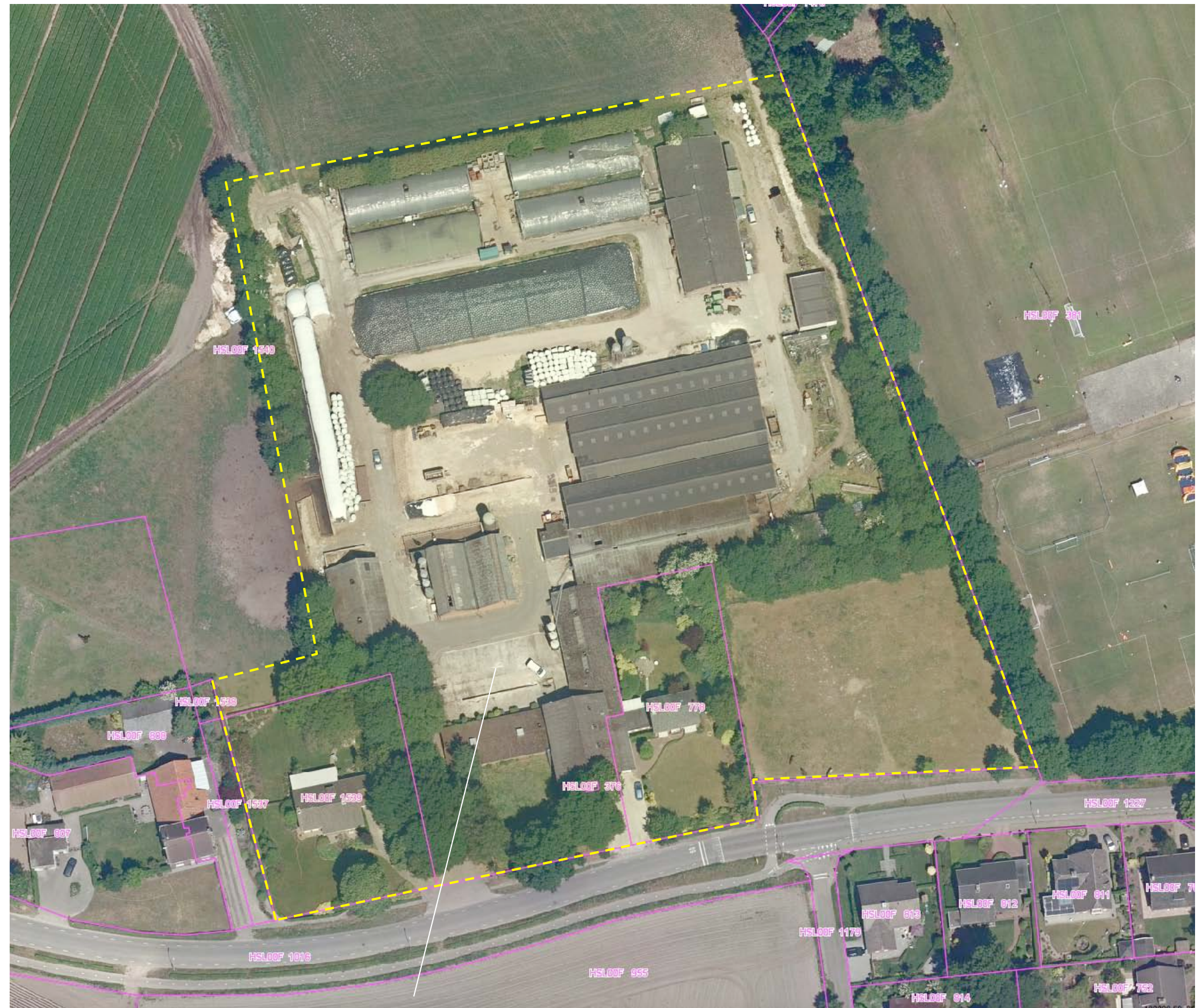
3) komend uit het oosten; het huisweitje met omzomende beplanting bepaalt het beeld



4) ter hoogte van de oostelijke bedrijfswoning, bomen en siergroen bepalen het beeld

PLANGEBIED: KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat perceel 778, 1539 en een deel van 1540, gelegen in de sectie F van de kadastrale gemeente Hunsel. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit navolgende elementen;

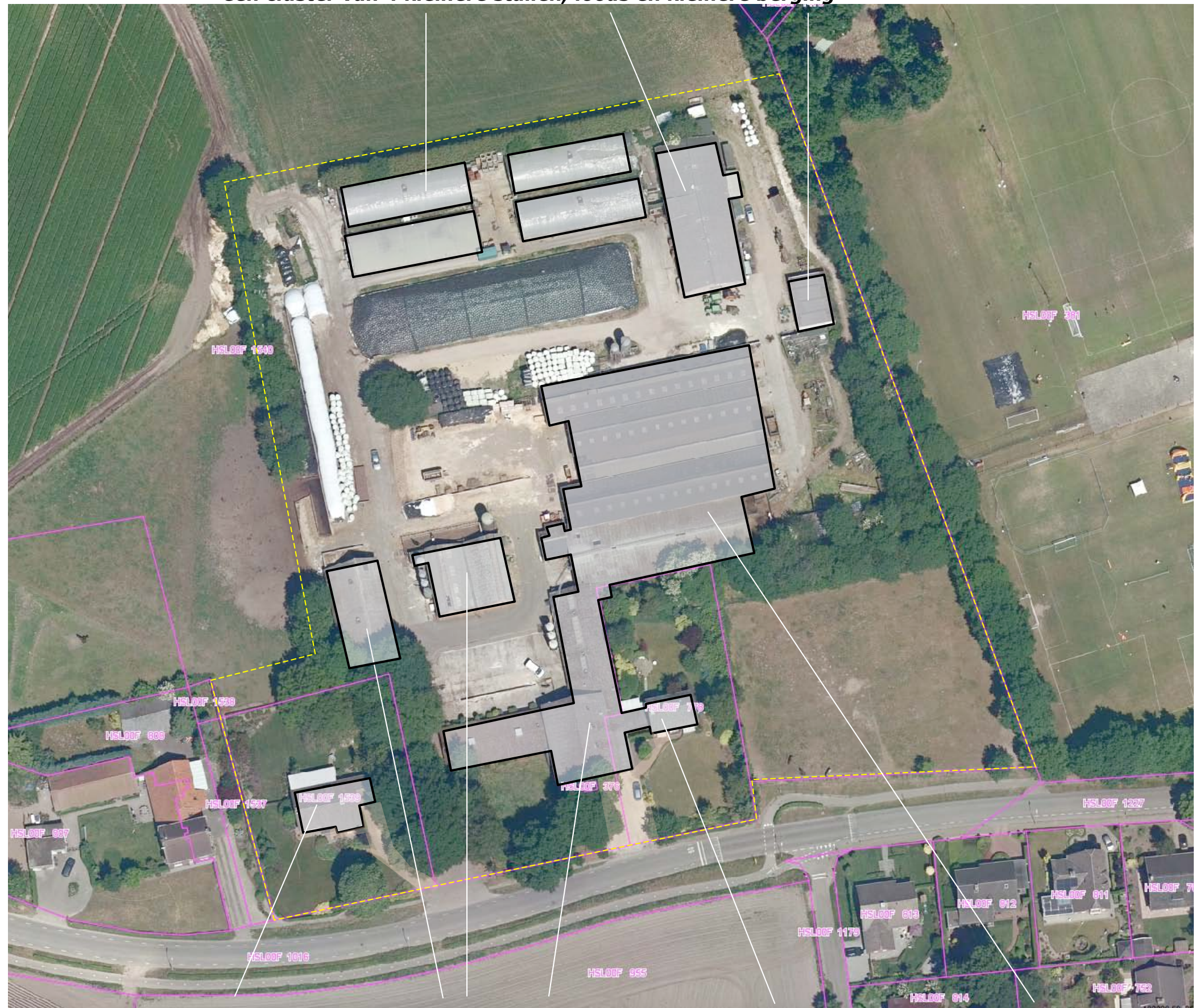
- een cluster van 4 kleinere stallen, een loods en een kleinere berging aan de noordkant,
- twee melkrundveestallen en jongveestallen in het centrum van het plangebied,
- een loods en sleufsilos aan de oostkant van het plangebied.

Zie het overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht bebouwing bagviewer

een cluster van 4 kleinere stallen, loods en kleinere berging



bedrijfswoning

stallen, loods en aansluitend gelegen bedrijfswoning en stallen

ZONERING EN ONTSLUITING

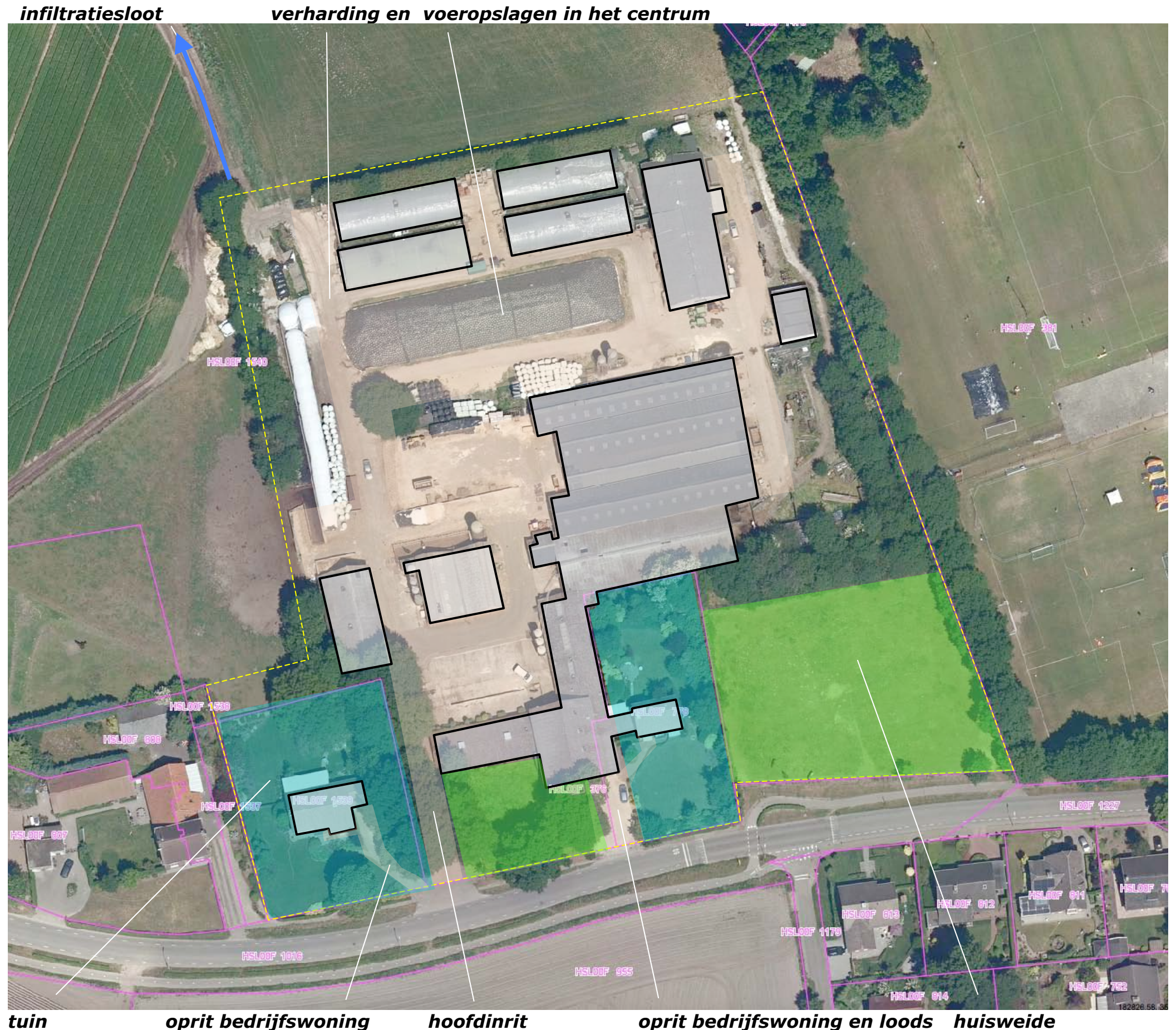
De ruimte rond de woningen is in gebruik als tuin. Het gebied ten oosten van de oostelijke bedrijfswoning is te kenschetsen als een huisweide, het gebied ten westen van deze woning als een kleiner huisweitje.

ontsluiting

De stallen worden ontsloten via een centraal gelegen inrit en rond de gebouwen gelegen verhardingen. In de door stallen omgeven centrale ruimte en aan de randen zijn voeropslagen gesitueerd. De bedrijfswoningen worden ontsloten via een eigen oprit. De oprit van de oostelijke bedrijfswoning is tevens van betekenis voor de ontsluiting van de aansluitend gelegen loods.

infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater wordt opgevangen in een in noordwestelijke richting voerende infiltratiesloot. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting bestaat uit navolgende elementen:

- 1) Een stuk groensingel ten westen van een stal aan de zuidwestkant.
- 2) Een aardenwal, deels beplant met struweel (veel vlier, wat hazelaar en krent) en bomen (veel slecht ontwikkelde essen, spichtige eiken en berken, bij de tuin van de bedrijfswoning bevinden zich twee goed ontwikkelde eiken en acacia's met scheefstand).
- 3) Beukenhagen, twee notenbomen, een linde en siergroen in de tuin van de aan de westkant gelegen bedrijfswoning.
- 4) Een bosje ten noordoosten van de bedrijfswoning; de struiklaag is aan het wijken en tamelijk soortenarm. De bomen bestaan grotendeels uit eiken met een goed postuur.
- 5) Bomengroepen bestaande uit fraaie eiken, enkele minder goed ontwikkelde berken en een enkele es nabij de loods, een strook met wat siergroen rond het huisweitje.
- 6) Een haag bestaande uit haagbeuk.
- 7) Siergroen en enkele berken in de tuin van de bedrijfswoning aan de oostkant.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

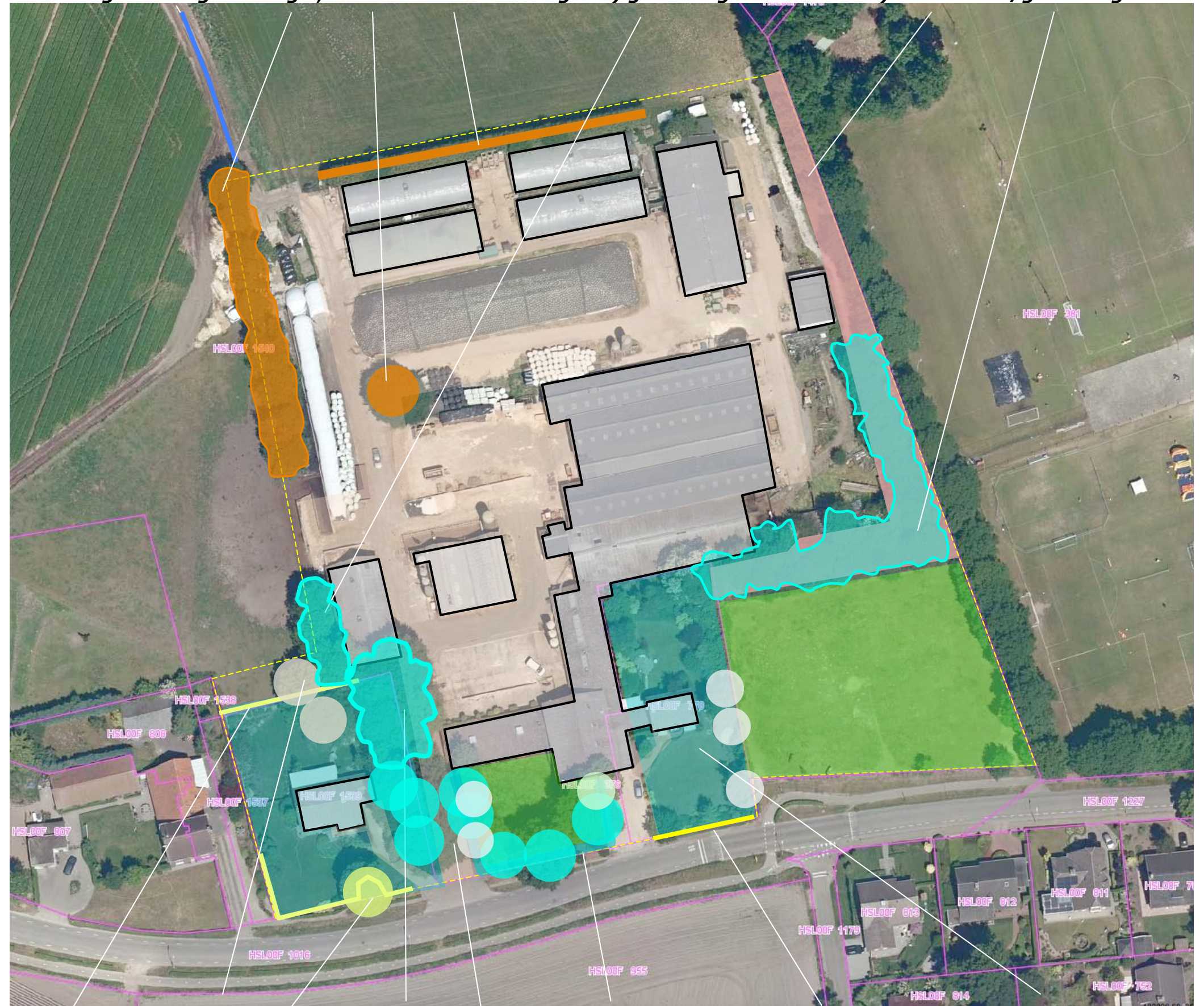
recenter gerooid

De in de luchtfoto nog aangetroffen groensingel aan de zuidwestkant, een solitaire boom in het centrum van het plangebied en de coniferenhaag aan de noordwestkant zijn recenter gerooid.

conditie en waardering

De aanwezige beplanting sluit qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de context. Ze verkeert met uitzondering van de beplanting op de aarden wal in redelijke tot goede conditie. De beplanting op de aarden wal toont uitgebleven dunningen. De essen zijn beschadigd door de essenziekte.

recenter gerooid groensingel, boom en coniferenhaag 1) groensingel 2) aarden wal/groensingel



3) beukenhagen, noten, linde 4) bosje 5) bomengroepen, siergroen 6) haagbeuk 7) siergroen + berken

te slopen bebouwing en te verwijderen verhardingen

De singel ten westen van de stal zal in het kader van de sloop en verwijdering van de asbesthoudende dakbedekking moeten gerooid om de bereikbaarheid hiervoor te kunnen garanderen.



HERINRICHTING

Het plangebied zal (grotendeels) worden heringericht ten behoeve van het gebruik als akkerland. Dit sluit aan bij de oorspronkelijke status en benutting. De infiltratiesloot ten noordwesten van het plangebied is door de omvorming niet langer van betekenis en zal worden gedicht. De resterende loods zal worden gerenoveerd; in dit verband zal een dicht bij de gevel staande es worden gerooid.



WAL VERWIJDEREN - DOORKIJK

De deels begroeide aarden wal aan de oostkant van het plangebied is na de omvorming niet langer van betekenis. Voorgesteld wordt om de wal inclusief de opgaande beplanting te verwijderen; hierdoor is een fraaie doorkijk vanaf de Swartbroekstraat op de ten noorden gelegen velden mogelijk. De vrijkomende ruimte zal deels als akker deels als huisweide worden benut.

twee eiken

Aan de westelijke punt van de wal bevinden zich twee eiken met een goed postuur. Deze zijn te behouden.

verwijderen van de wal en de beplanting op de wal



behouden van twee eiken

CONCLUSIES - CONCEPT INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- De landschappelijke context is te kenschetsen als 'oud bouwland'. Kenmerkend voor erven in deze context is het voorkomen van;
 - a) smalle lijnvormige elementen als groensingels, hagen en bomenrijen,
 - b) door hagen omgeven moestuinen en huisweides met hoogstamfruit, bomengroepen of bomenrijen nabij de bebouwing (windbreking en bliksemafleiding).
- Het plangebied kan in de uitgangssituatie worden waargenomen vanaf de Swartbroekstraat zelf, de Busstraat en de Molenveldweg. Betreffende de ruimtelijke beleving is te constateren dat het accent hiervan sterk ligt op de beleving van de zuidoostkant door passerend verkeer op de Swartbroekstraat zelf. De aanwezige bomen bepalen daarbij het beeld.
- De aanwezige bedrijfsgebouwen, verharding en beplantingselementen in het gebied ten noorden van de bedrijfswoningen zal worden verwijderd. Nabij de westelijke bedrijfswoning zal een loods / bergruimte worden gerealiseerd.
- De aanwezige beplanting sluit qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de context. Ze verkeert met uitzondering van de beplanting op de aarden wal in redelijke tot goede conditie.
- De beplanting op de aarden wal zal worden gerooid, de wal zal worden verwijderd, hierdoor wordt een doorkijk vanaf de Swartbroekstraat op de achterliggende velden mogelijk.

Concept

De resterende bebouwing en de te bouwen loods worden in het landschap verankerd door de aanwezige en in stand te houden beplantingselementen. De instandhouding van de beschreven elementen en het open houden van de doorkijk tussen het erf en de sportvelden maakt onderdeel uit van het voorliggende plan. De inpassing zal worden versterkt door de aanplant van geschoren hagen.

verwijderen van de wal en de beplanting op de wal



in stand houden van de bomen en aanplanten van geschoren hagen

doorkijk open houden

BEPLANTINGSPLAN

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

H1 beukenhagen.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.



H1 beukenhagen

PLANTLIJST

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

Code		H1
Omvang bij aanplant		80/100
Plantverband		4 p/m
Omvang van het element		210 m
Acer campestre	veldesdoorn	
Acer pseudoplatanus	esdoorn	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje	
Alnus glutinosa	zwarte els	
Alnus incana	witte els	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	
Betula pendula	ruwe berk	
Betula pubescens	zachte berk	
Carpinus betulus	haagbeuk	
Castanea sativa	tamme kastanje	
Cornus mas	kornoelje, gele	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	
Corylus avellana	hazelaar	
Crateagus monogyna	meidoorn	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	
Fagus sylvatica	gewone beuk	840
Fraxinus excelsior	es	
Juglans regia	okkernoot	
Ligustrum vulgare	liguster	
Ilex aquifolium	hulst	
Hedera helix 'hibernica'	klimop	
Populus nigra	zwarte populier	
Populus tremula	ratepopulier	
Populus trichocarpa	balsempopulier	
Prunus avium	zoete kers	
Prunus padus	vogelkers	
Prunus spinosa	sleedoorn	
Quercus petraea	wintereik	
Quercus robur	zomereik	
Rhamnus catharticus	wegedoorn	
Rhamnus frangula	vuilboom	
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	
Totaal		840