

Inpassingsplan Lindensteeg og, Wanroij

november 2017





project	Inpassingsplan Lindensteeg ongenummerd, Wanroij
opdrachtgever	Fam. Van Duijnhoven
datum	november 2017
opsteller	John Jansen (John Jansen Landschapsarchitectuur)

INLEIDING

Aanleiding

De familie van Duijnhoven is van plan een nieuwe woning te bouwen in Wanroij aan de Lindensteeg. Het gaat hierbij om een zogenaamde Ruimte voor Ruimte kavel. Op deze kavel mag een woning worden gebouwd van maximaal 1.000m² met een bijgebouw van maximaal 150m². Hiertoe is een landschap-pelijk inpassingsplan vereist.

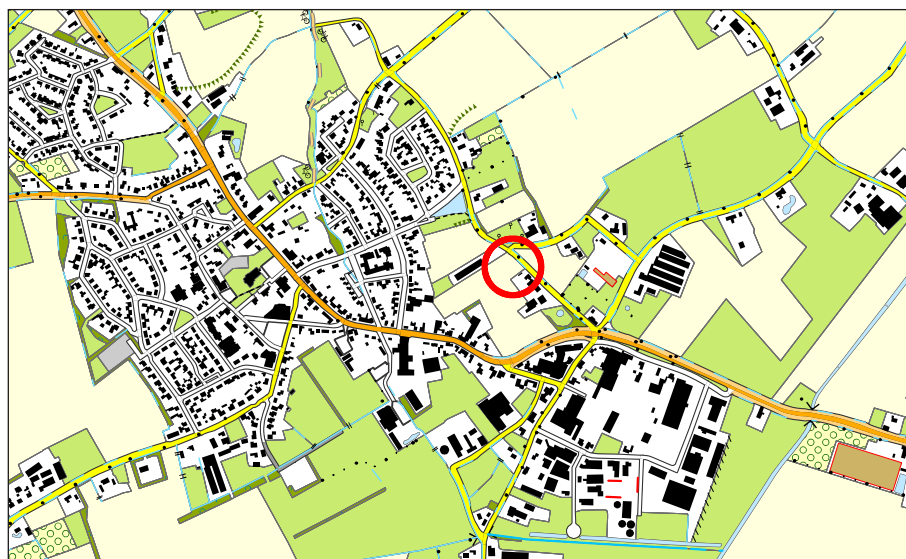
Locatie

De locatie ligt aan de rand van het dorp en maakt deel uit van een klein stukje agrarisch gebied dat aan drie zijden omsloten wordt door bebouwing, aan de noord- en westzijde door de woonbebouwing van Wanroij en aan de zuidkant door bedrij-venterrein Molenveld. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het buitengebied van Wanroij met op korte afstand wegen met laanbeplanting en kleine bosjes.

In het recente verleden stond in dit door bebouwing omsloten gebied nog een schuur. Deze schuur grensde nagenoeg aan het perceel van de familie Van Duijnhoven. Op dit moment res-teren nog wat bulten grond en enkele bomen. Het gebied kent verder geen bebouwing of opgaand groen anders dan aan de randen.



Luchtfoto van de locatie



Locatie binnen Wanroij



Lindensteeg met rechts de locatie van de toekomstige woning



De locatie van de gesloopte schuur (direct ten noorden van het plangebied)

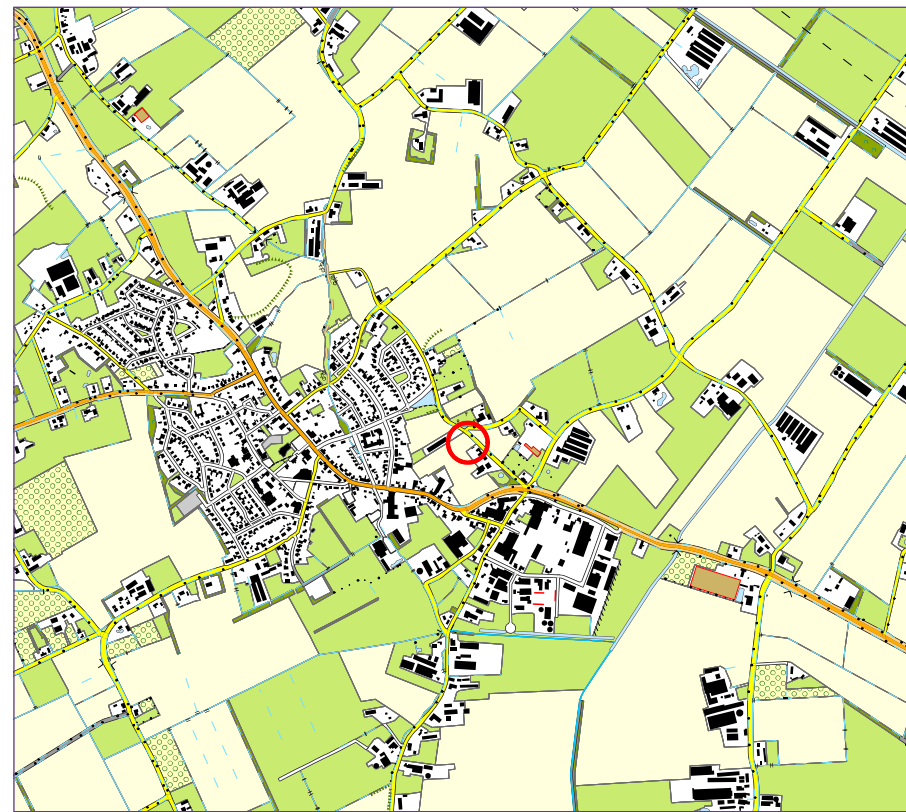
LANDSCHAP

Het landschap waar de locatie deel van uitmaakt ligt op de rand van de dekzandgronden en de afzettingen van de Maas. Op de geomorfologische kaart is dit duidelijk te zien. Met de bruine kleur in de rechter bovenhoek van het plaatje worden de afzettingen van de Maas aangeduid (Terrasvlakte). Ook op de topografische kaart van 1900 is dit zichtbaar. Het gebied dat onder invloed stond van de rivier is nog volop in ontwikkeling en wordt aangeduid als broek (=moeras), wat betekent dat dit een nat gebied was.

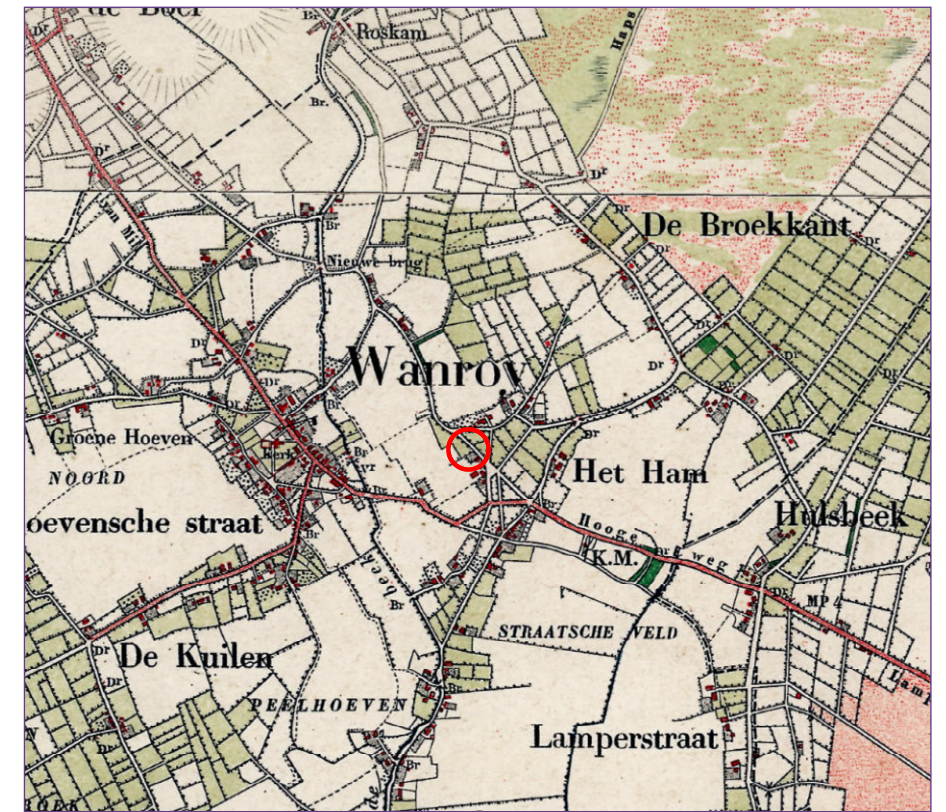
Op de oude kaart, maar ook op de kaart van de huidige situatie, valt verder het verschil in verloop van de wegen op. In het deel dat onder invloed van de Maas stond zijn de wegen recht en lopen ze parallel aan elkaar. De wegen in en direct rond Wanroij daarentegen zijn kronkelig. Dit duidt er op dat deze gebieden al veel langer gebruikt worden door de mens dan de gebieden met de rechte wegen, wat weer aansluit op de situatie op de kaart van 1901.

Het feit dat Wanroij en de directe omgeving al veel langer in gebruik zijn door de mens wordt ook nog eens onderstreept door de bodemkaart. Met de donkerbruine kleur worden de hoge zwarte enkeerdgronden aangeduid. Deze gronden ontstaan als gevolg van langdurig opbrengen van mest, noodzakelijk voor het gebruik als akkerland.

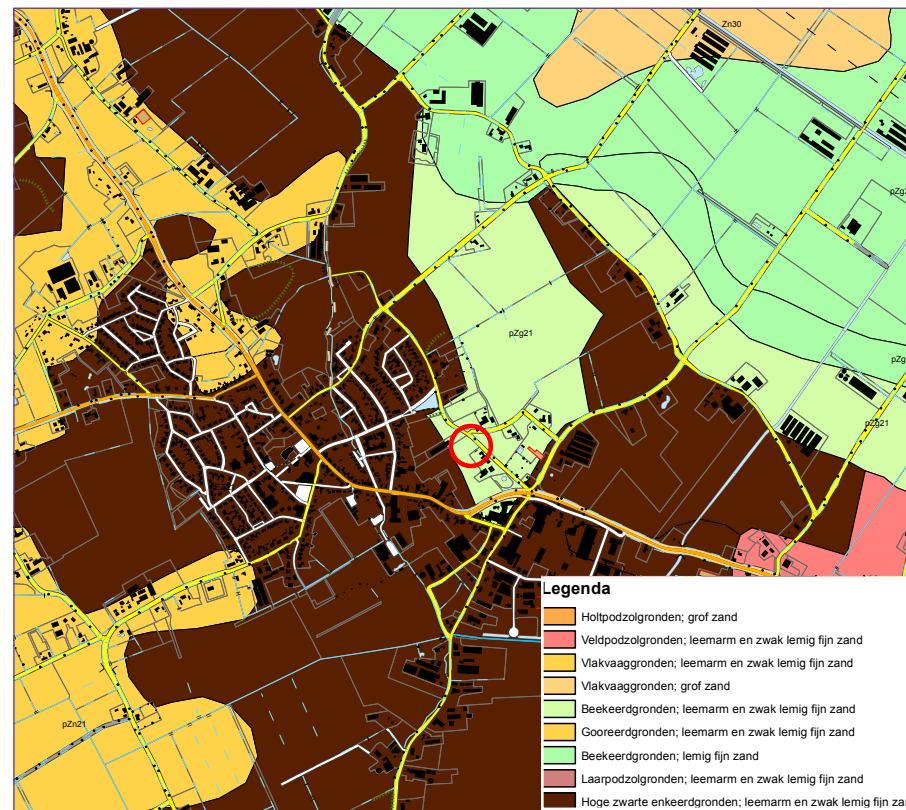
Op deze oude landbouwgronden kwamen nagenoeg alle landschapselementen voor, houtwallen, hoogstamfruitboomgaarden, hagen, solitaire bomen of boomgroepen, struweelhagen, geriefhoutbosjes etc.



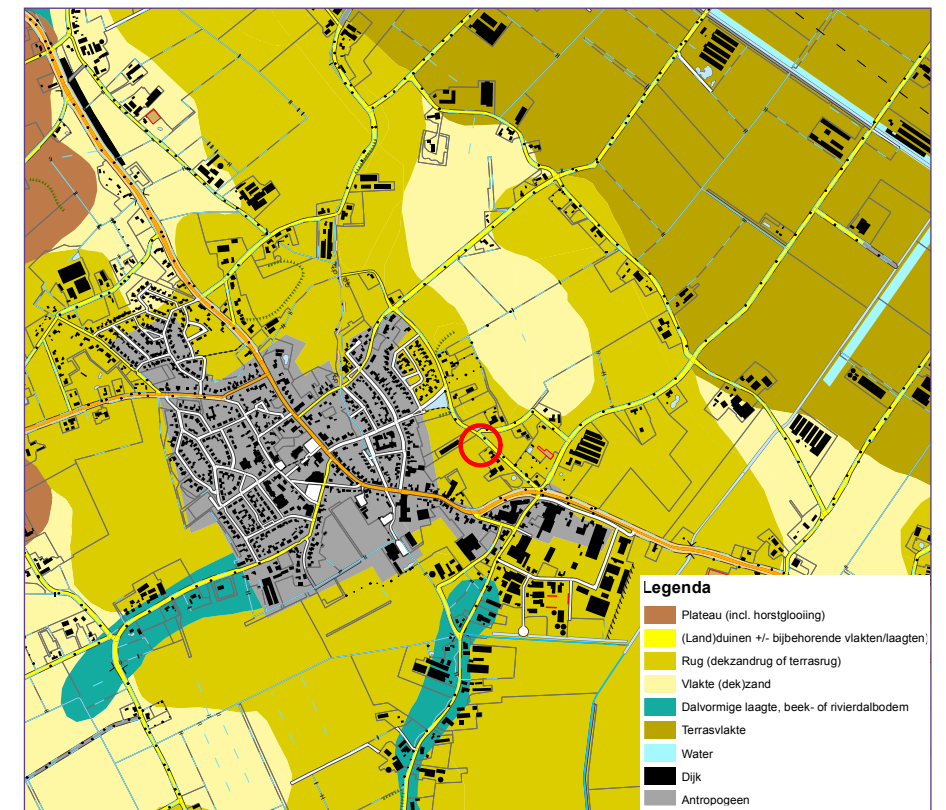
Topografische kaart huidige situatie



Topografische kaart van 1901



Bodemkaart



Geomorfologische kaart

BELEID

De gemeente heeft beleid geformuleerd voor het gebied. De voorgestelde maatregelen voor de landschappelijke inpassing zullen hier uiteraard binnen moeten passen. Het gaat daarbij om twee beleidsstukken die van toepassing zijn. In de eerste plaats is dit de Structuurvisie Kleine Kernen uit 2017. In de tweede plaats is ook de Structuurvisie Buitengebied van toepassing.

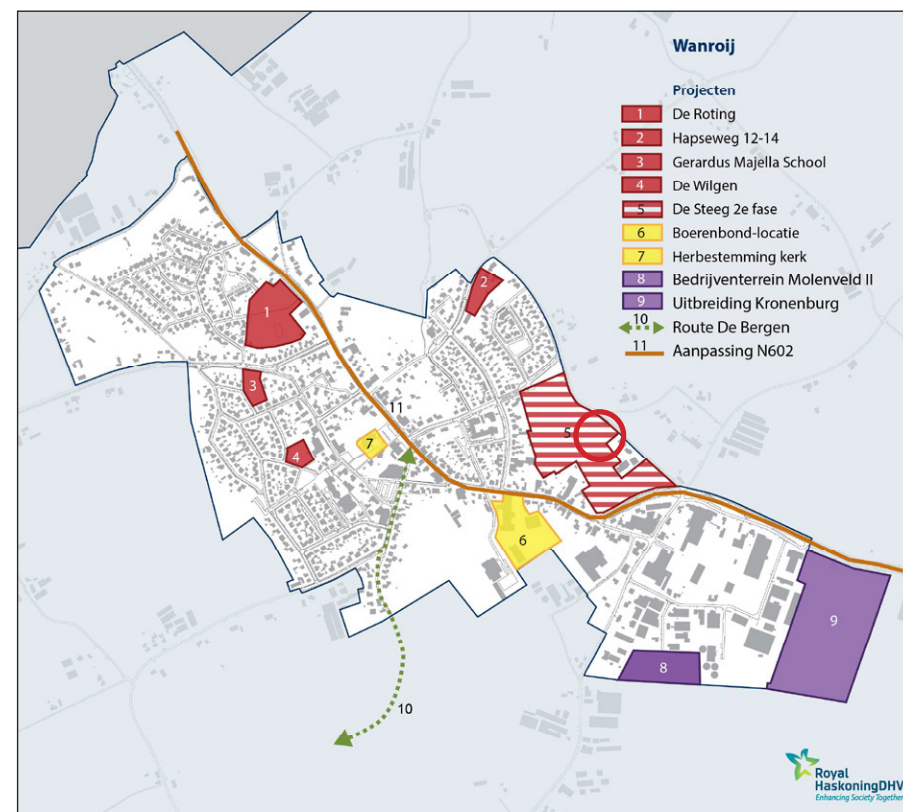
Structuurvisie Kleine Kernen

In de Structuurvisie Kleine Kernen maakt de gemeente St. Anthonis duidelijk dat er binnen de kern Wanroij ruimte is voor nieuwe woningen. De locatie waar het plangebied deel van uitmaakt is De Steeg. In de structuurvisie wordt de locatie aangeduid als “potentiële toekomstige bouwlocatie”. De gemeente is eigenaar van de van de grond en kan dus zelf sturing geven aan de ontwikkeling. In deze rapportage worden vooralsnog geen randvoorwaarden of beeldkwaliteitseisen gesteld.

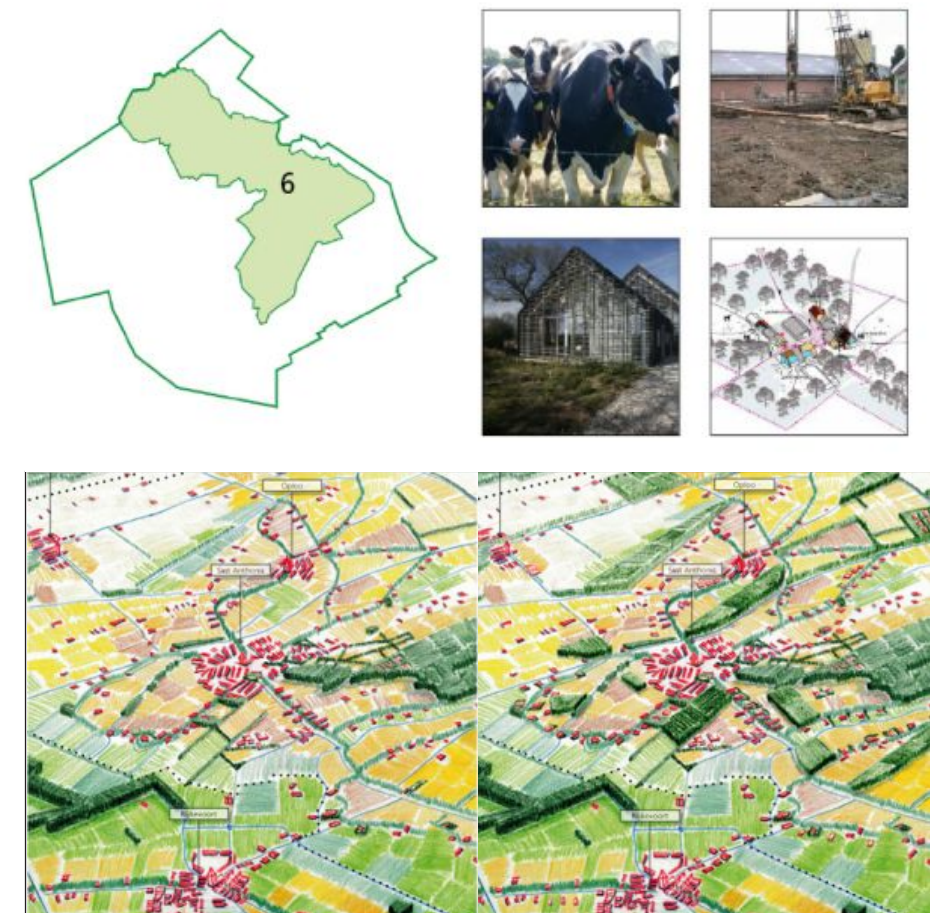
Structuurvisie Buitengebied

In de Structuurvisie Buitengebied is op beleid geformuleerd voor het buitengebied. Het plangebied valt onder Deelgebied 6. Dit deelgebied ligt middenin de gemeente Sint Anthonis en wordt gekenmerkt door een kleinschalig karakter en clusters van agrarische bedrijven.

De belangrijkste ambitie van de gemeente, die van belang is voor de landschappelijke inpassing, is dat ontwikkelingen in het gebied de ruimtelijke kwaliteit versterken en de kleinschaligheid respecteren en ondersteunen. Het oude agrarische landschap is daarbij het vertrekpunt. In de woorden van de Structuurvisie: “Het Kleurenpalet is het oude agrarische landschap”



Afbeelding uit Structuurvisie Kleine Kernen



Structuurvisie Buitengebied St. Anthonis, Deelgebied 6 Kleurenpalet

INPASSINGSPLAN

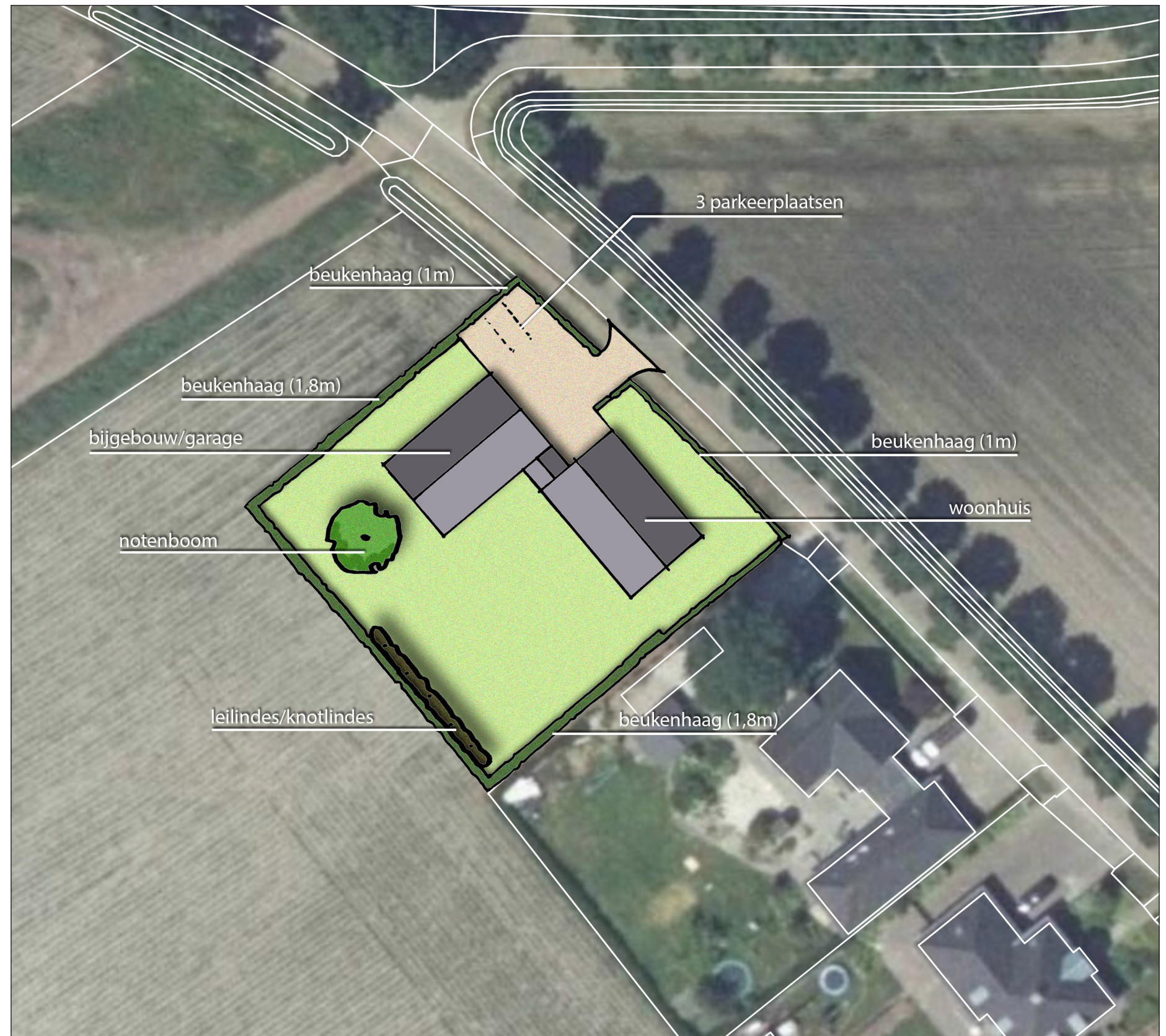
Met het inpassingsplan wordt aangesloten op de landschaps-elementen die in de directe omgeving worden gebruikt en wordt voorgesorteerd op de ontwikkeling van het gebied tot woongebied. Er worden dan ook geen robuuste landschaps-elementen als houtwallen of singels voorgesteld, maar elementen die aansluiten op een functie als woongebied, zoals hagen en solitaire bomen.

De kavel van de familie Duijnhoven wordt rondom voorzien van een stevige beukenhaag. De haag wordt aan de voorzijde laag gehouden tot een hoogte van maximaal 1m. Aan de achterzijde wordt de haag maximaal 2m hoog.

Naast de haag wordt achter op het perceel een rij leilindes aangeplant. Deze zorgen voor een beetje schaduw in tuin in de zomermaanden en voorkomen tegelijk inkijk van toekomstige achterburen. De lengte van de rij lindes is gerelateerd aan de lengte van de achtergevel van de woning. Op deze manier werken de achtergevel en de leilindes als natuurlijke grenzen van de tussenliggende tuin.

Achter het bijgebouw zal de tuininrichting waarschijnlijk minder uitgesproken van aard zijn. Hier is voorzien in een notenboom als beeldbepalend element.

Aangezien de verwachting is dat op het perceel tevens kleinschalige bedrijvigheid plaats zal vinden (kapsalon) is in het plan een drietal parkeerplaatsen opgenomen. De parkeerplaatsen worden eveneens omgeven door de beukenhaag.



Inpassingsplan

BEPLANTING

Ten aanzien van de te beplanting worden de volgende soorten gebruikt:

Haag

Fagus sylvatica (beuk), eventueel met een kleine fractie van een rode cultivar (*Fagus sylvatica* 'Atropurpurea').

De haag wordt in één rij aangeplant met ca. 4 planten per meter.

Notenboom

De notenboom (*Juglans regia*) wordt aangeplant als een wat groter exemplaar (14-16), voorzien van 2 boompalen.

Leilindes

De rij leilindes kan op twee manieren ontwikkeld worden. In de eerst plaats als "gewone" leilindes, die voorgevormd kunnen worden gekocht bij een boomkweker. In dit geval maakt een staketsel van bijvoorbeeld bamboe deel uit van de boom. Na een aantal jaren van snoeien en groeien kan dit staketsel verwijderd worden, waarna een volgroeide leilinde overblijft. Eventueel kan echter ook gebruik gemaakt worden van gewone lindes die na verloop van tijd worden gesnoeid tot knotlindes. Deze laatste methode is ouder en werd vroeger veel gebruikt om lindes voor boerderij tot "zonneschermen" te ontwikkelen.

Referentiebeelden beplanting

Boven: groene beukenhaag, gemengde beukenhaag, winterbeeld

Links: notenboom met inzet vrucht

Rechts: knotlindes en daaronder leilindes

