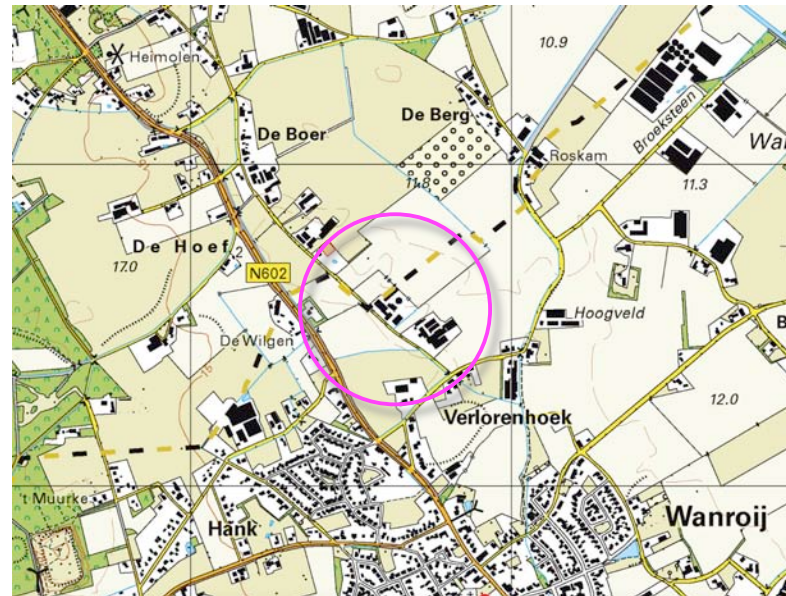


LIGGING

Het plangebied is gesitueerd aan de Noordstraat, ten zuidwesten van de kern Wanroij, in de gemeente Sint Anthonis. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



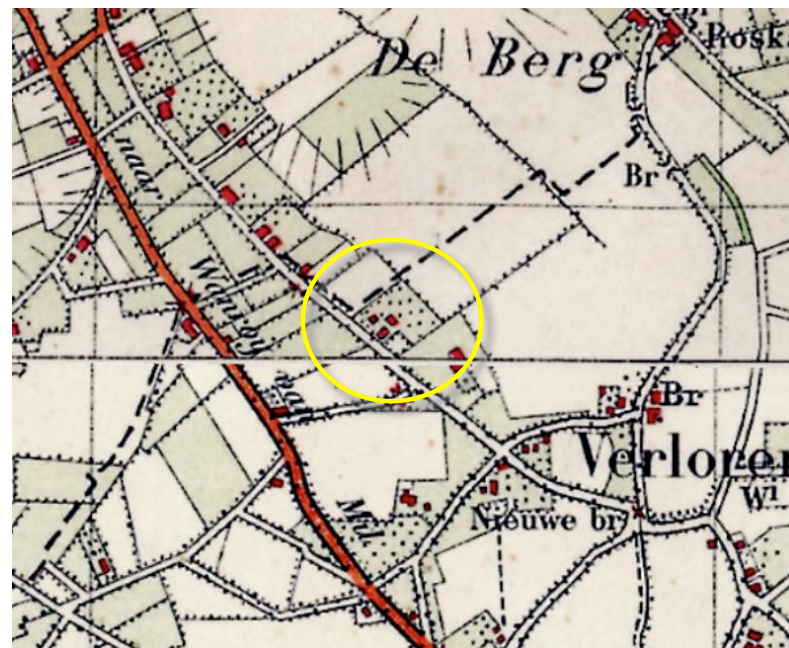
plangebied

HISTORIE

In 1895 was de landschappelijke context overwegend als bouwland in gebruik. In het plangebied werden al drie gebouwen en de aanzet van een boomgaard gekarteerd. In de navolgende jaren werd de boomgaard uitgebreid; in 1937 werd het gehele plangebied als boomgaard gekarteerd.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland. De erven in ouder bouwland worden (op grond van de hoge kwaliteit en bruikbaarheid van de bodems) van oudsher omgeven door smallere, lijnvormige landschapselementen als bomenrijen, hakhouthagen en geschoren hagen. Nabij de bebouwing werden de huisweides benut voor de teelt van fruit. Zie de uitsnede van de topografische kaarten uit 1937 hieronder en de projectie van de topkaart uit 1895 in de luchtfoto rechts.



topkaart 1937; grotere boomgaard

de context was overwegend als bouwland in gebruik



topkaart 1895; drie gebouwen en een boomgaardje

RUIMTELIJK KADER

Het plangebied grenst aan de zuidwestkant en de noordoostkant aan ouder bouwland. Het ten noordoosten gelegen bouwland wordt in toenemende mate benut voor de teelt van bomen en siersortiment. Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bomenrijen langs de ten westen gelegen N602, de Verlorenhoek zelf en de ten oosten gelegen Hapsedijk.
- b) de bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven.

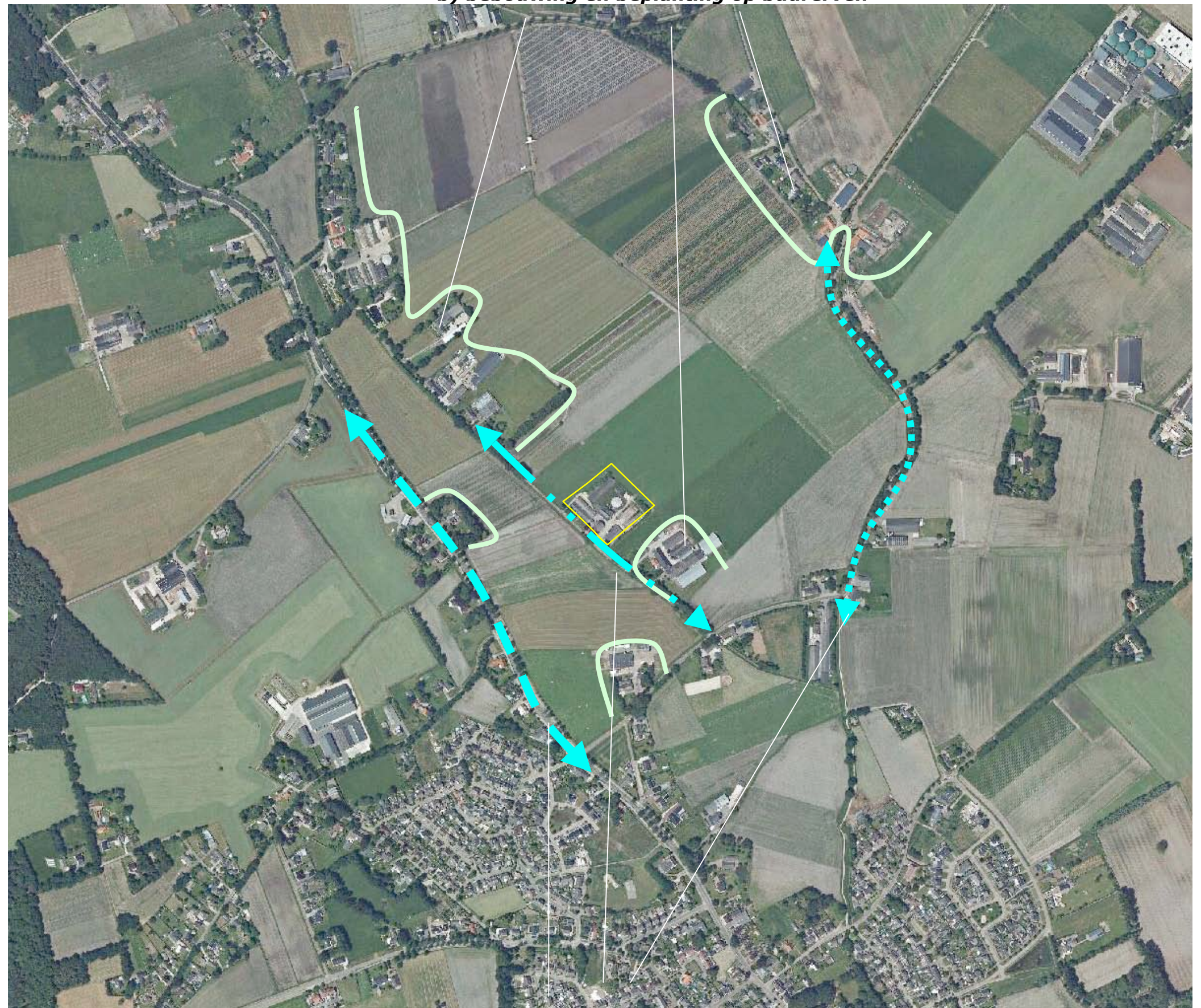
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Beleving

Betreffende de beleving van het plangebied is een verschil te maken tussen;

- de beleving uit de directe omgeving en nabijheid, vanaf de weg Verlorenhoek zelf en de N602,
- de beleving in doorkijken over grotere afstand vanaf de ten noordwesten gelegen Krommebergweg en de ten noordoosten gelegen Hapsedijk.

b) bebouwing en beplanting op buurerven

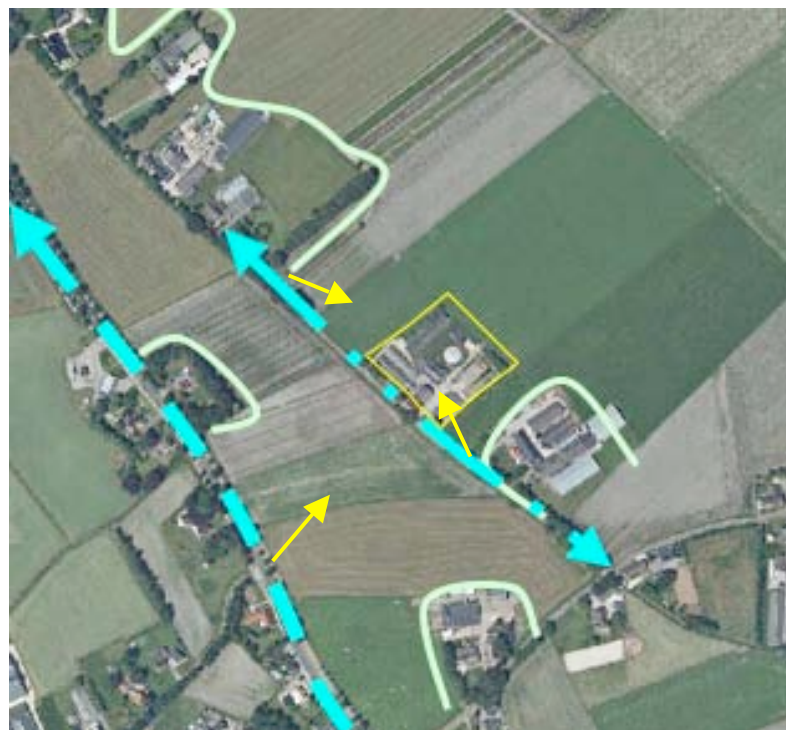


a) de bomenrijen langs de wegen

3D-BELEVING - UIT DE NABIJHEID

Uit de nabijheid wordt het plangebied als volgt waargenomen:

- a) Vanaf de N206, komend uit het zuidoosten en het noordwesten is enige tijd een zicht op de zuidwestkant van het plangebied mogelijk; de oude hoeve toont en de bomen (in de berm van de weg) bepalen samen het beeld.
- b) Vanaf Verlorenhoek komend uit het zuidoosten wordt het zicht langere tijd bepaald door het ten zuidoosten gelegen buurerf, op korte afstand van het plangebied is een korte doorkijk op de zuidoostkant van het plangebied mogelijk. De aandacht schuift beeldmatig snel naar de hoeve en de Paardekastanjes in het plangebied.
- c) Vanaf Verlorenhoek komend uit het noordwesten ontvouwt zich na de passage van het ten noordwesten gelegen buurerf gedurende enige tijd een zicht op de noordwestkant en de zuidwestkant van het erf. Zie de foto's rechts en hieronder en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



a) vanaf de N206; de oude hoeve en de bomen bepalen het beeld



b) vanaf de Verlorenhoek, komend uit het zuidoosten, de hoeve en de paardekastanjes bepalen het beeld

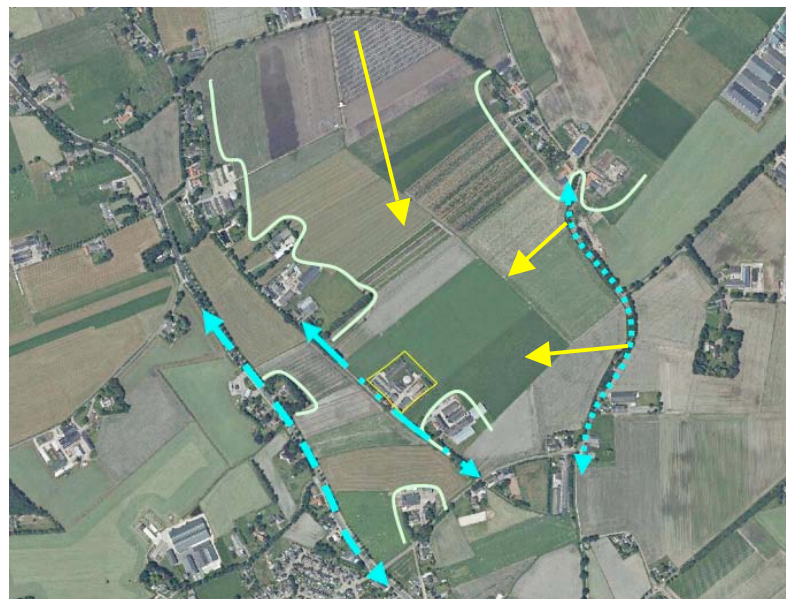


c) vanaf de Verlorenhoek komend uit het noordwesten

3D-BELEVING - VAN VERAF

Het plangebied wordt als volgt over grotere afstand waargenomen:

- a) Vanaf de ten noordoosten gelegen Krommebergweg toont zich het plangebied over grote afstand en in relatie tot een overwegend groen decor.
- b) Vanaf de Hapsedijk ten noorden van het plangebied toont zich de noordoostkant eveneens over grote afstand en eveneens in relatie tot een groen decor.
- c) Vanaf de Hapsedijk ten oosten van het plangebied toont zich de noordoostkant van het plangebied over een middelgrote afstand; de aandacht schuift in beeldmatige zin naar de stallen van het ten zuiden gelegen buurbedrijf. Zie de foto's rechts en hieronder en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



a) vanaf de N206; de oude hoeve en de bomen bepalen het beeld



b) vanaf de Verlorenhoek, komend uit het zuidoosten, de hoeve en de paardekastanjes bepalen het beeld



c) vanaf de Verlorenhoek komend uit het noordwesten

KADASTRALE SITUATIE – 1:1000

Het plangebied omvat een deel van perceel 76 gelegen de sectie K van de kadastrale gemeente Wanroij; zie de markering in de luchtfoto rechts.



plangebied

SITUATIE: BEBOUWING

De aanwezige bebouwing is als volgt te rangschikken;

- a) twee varkensstallen en een werktuigenberging aan de noordwestkant,
- b) een mestlo en voeropslagen aan de noordoostkant,
- c) de oude hoeve met de bedrijfswoning en berguimtes aan de zuidwestkant,
- d) een rundveestal aan de zuidoostkant.

a) varkensstallen en werktuigenberging

b) mestlo en voeropslagen



c) de oude hoeve

d) rundveestal

ONTSLUITING EN INFILTRATIE

Het plangebied wordt ontsloten via een inrit met rondrijmogelijkheid ten zuiden van de bedrijfswoning en een inrit aan de noordwestkant van het plangebied.

infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater wordt opgevangen en infiltreert in sloten aan de noordkant en zuidoostkant van het plangebied.



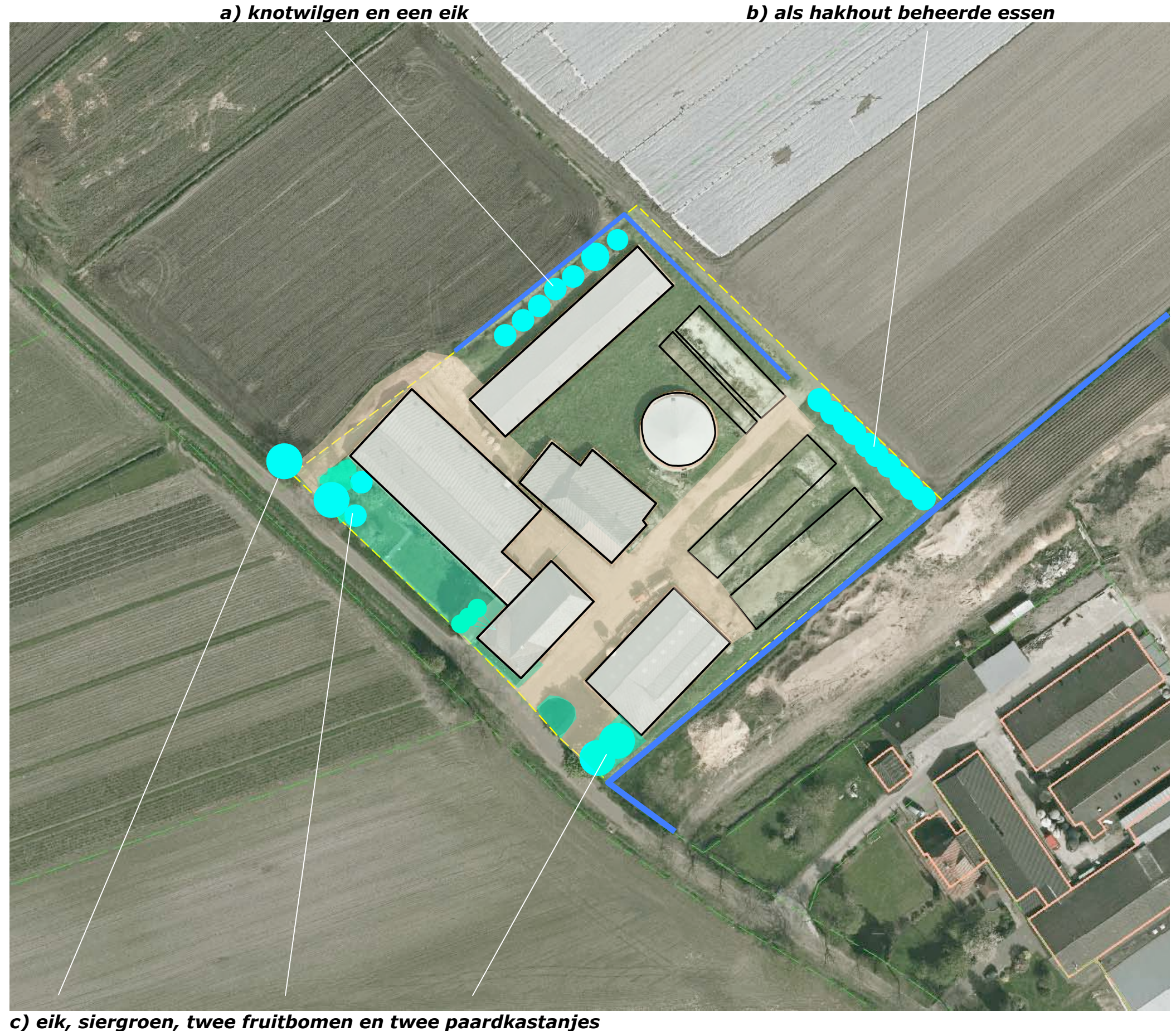
AANWEZIGE BEPLANTING

De ruimte ten noordwesten en zuidwesten van de hoeve en de restruimtes ten zuidoosten van de hoeve zijn te kenschetsen als tuin. De aanwezige beplanting is als volgt te rangschikken;

- a) een bomenrij bestaande uit knotwilgen en een eik aan de noordwestkant van de varkensstallen,
- b) een rij als hakhout beheerde essen ten noordoosten van de overopslagen,
- c) twee eiken nabij de noordwestelijke inrit, twee fruitbomen, siergroen en twee paardekastanjes aan de zuidwestkant van het plangebied.

conditie

De fruitbomen aan de noordwestkant van de tuin zijn op leeftijd en in relatief slechte staat. De overige beplantingselementen verkeren in goede conditie en worden goed beheerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto hieronder.



ONTWIKKELING: SLOPEN & ROOIEN

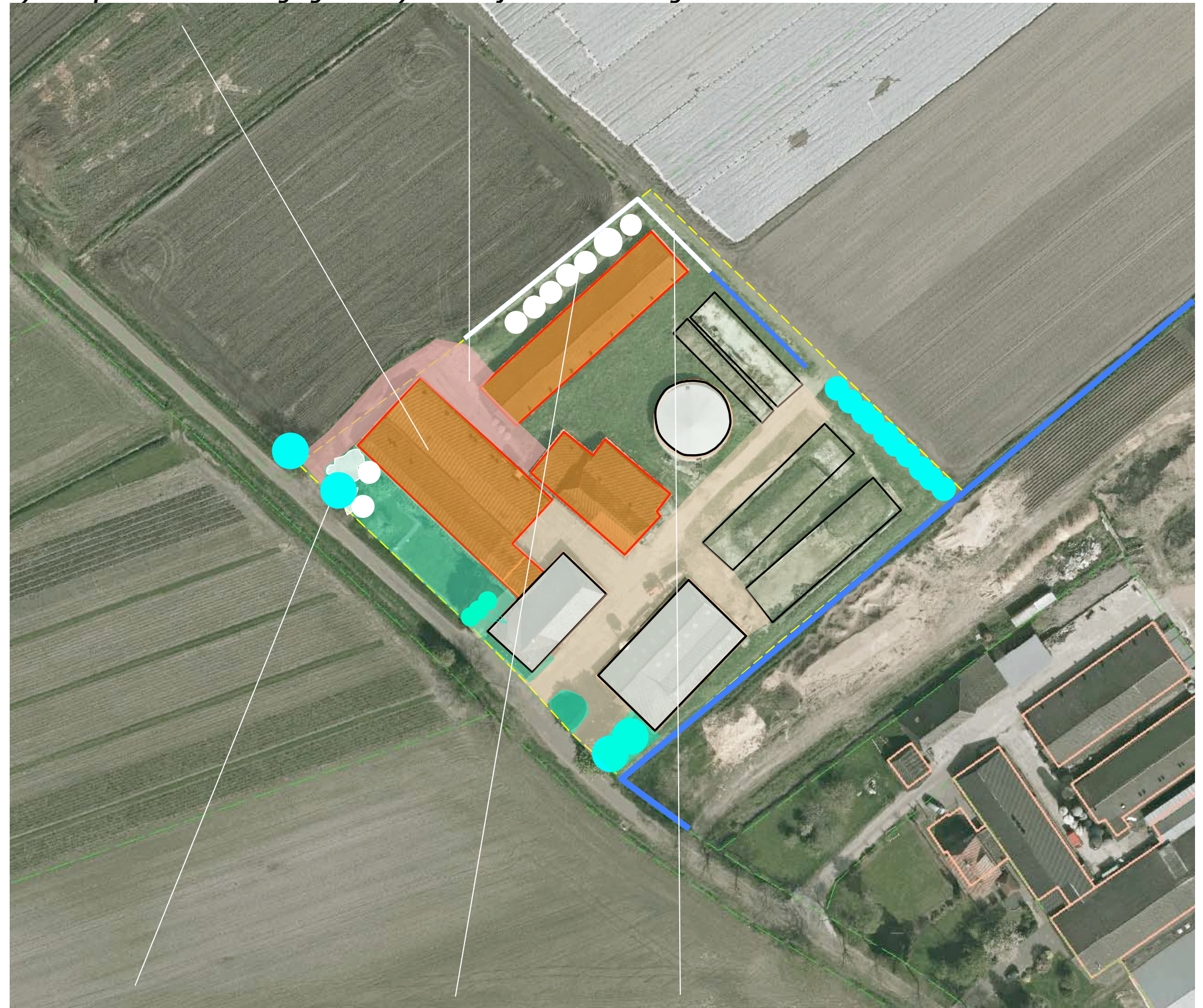
De dierhouderij (varkens en rundvee) zal worden gestaakt. In het kader hiervan;

- a) zullen de varkensstallen en de werktuigenberging aan de noordwestkant van het plangebied worden gesloopt,
- b) zal de verharding aan de noordwestkant van het plangebied worden verwijderd,
- c) zullen de fruitbomen, een deel van het siergroen in de tuin en de bomenrij aan de noordwestkant worden gerooid,
- d) zal de infiltratiesloot aan de noordkant worden gedempt.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) te slopen stallen en berging

b) te verwijderen verharding

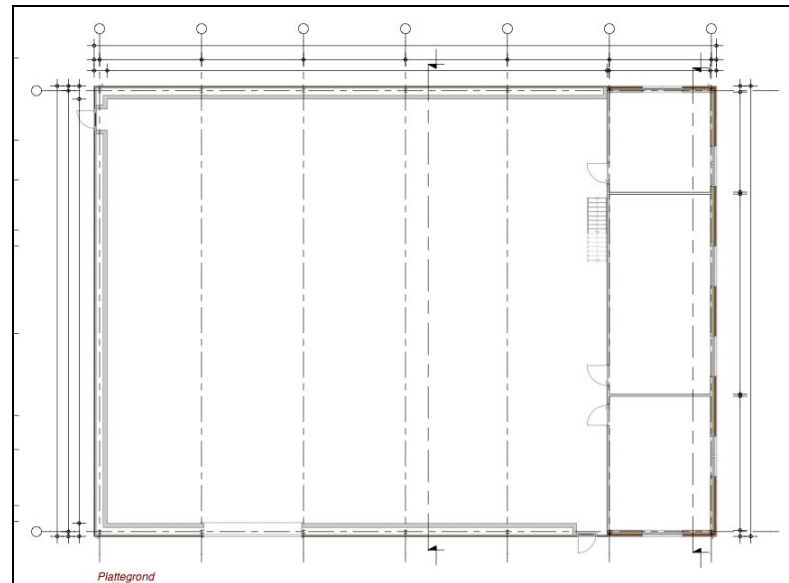


c) te rooien siergroen, fruitbomen en bomenrij,

d) te dempen sloot

BOUWPLAN

De activiteiten van het resterende agrarische bedrijf zijn gericht op de akkerbouw. De rundveestal ten zuidoosten van de hoeve zal worden vervangen door een loods. Deze zal worden benut voor het bergen van machines, de verwerking en opslag van producten, het onderbrengen van ruimtes als kantoor en kantine. De voeropslagen zullen worden benut voor de tijdelijke opslag van akkerbouwproducten. Zie de door Geling Advies opgesteld aanzichten en de plattegrond van de loods hieronder en rechts.



plattegrond loods; Geling Advies

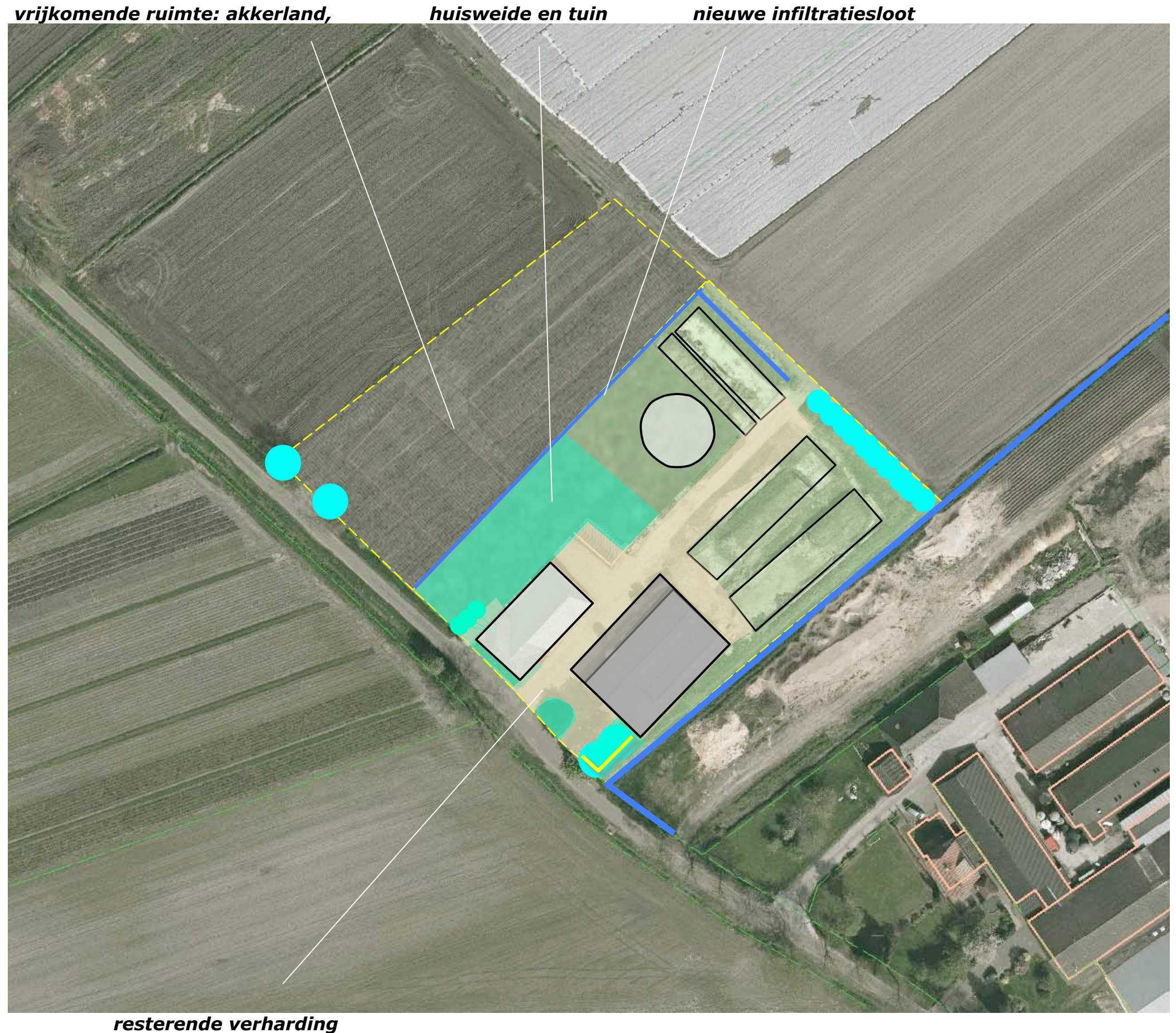
noordoostkant en noordwestkant van de loods



zuidwestkant en zuidoostkant van de loods

INFILTRATIE & ZONERING

Het vrijkomende gebied aan de noordwestkant zal worden benut als akkerland. De ruimte ten noordwesten van de hoeve zal worden benut als tuin en huisweide. Aan de rand van de huisweide zal een infiltratiesloot worden gerealiseerd. De resterende gebouwen, de mestsilo en de voeropslagen worden ontsloten door de aanwezige verharding. Zie de markering in de luchtfoto rechts.



INPASSING - GRONDSLAG

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren;

a) De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland. De erven in ouder bouwland worden (op grond van de hoge kwaliteit en bruikbaarheid van de bodems) van oudsher omgeven door smallere, lijnvormige landschapselementen als bomenrijen, hakhouthagen en geschoren hagen. Nabij de bebouwing werden de huisweides benut voor de teelt van fruit.

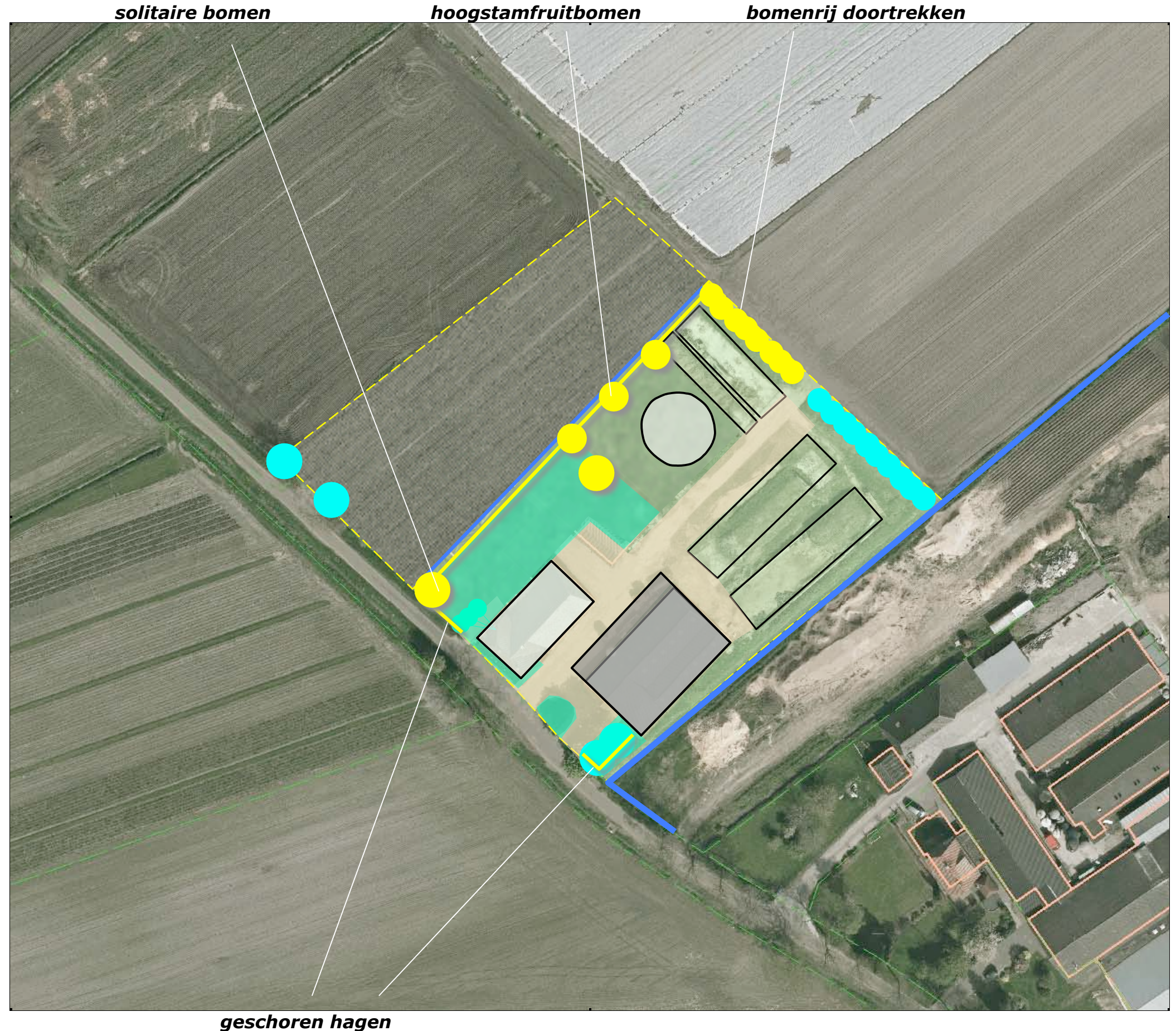
b) De zuidwestkant van het plangebied kan worden waargenomen vanaf de N602, de noordwestkant van het plangebied wordt enige tijd waargenomen in de benadering over de Verlorenhoek komend uit het noordwesten. De noordoostkant van het plangebied wordt waargenomen vanaf de ten noorden en noordoosten gelegen Hapsedijk. De zuidoostkant wordt slechts gedurende zeer korte tijd waargenomen in de benadering over Verlorenhoek, komend uit het zuidoosten; de oude hoeve en de aanwezige paardekastanjes bepalen dan het beeld.

c) Door de sloop van een groot deel van de gebouwen kan de overgang van de hoeve naar de omgeving opnieuw worden gezoneerd.

houtwal en bomenrij

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld;

- de tuin en de huisweide aan de zuidwestkant en de noordwestkant te omzomen met een geschoren haag, enkele solitaire en hoogstamfruitbomen aan te planten,
- de presentatie van het erf aan de Verlorenhoek te versterken door de aanplant van geschoren hagen ten zuiden van de rondrijmogelijkheid,
- de bomenrij aan de noordoostkant van het plangebied in noordwestelijke richting door te trekken.



BEPLANTINGSPLAN

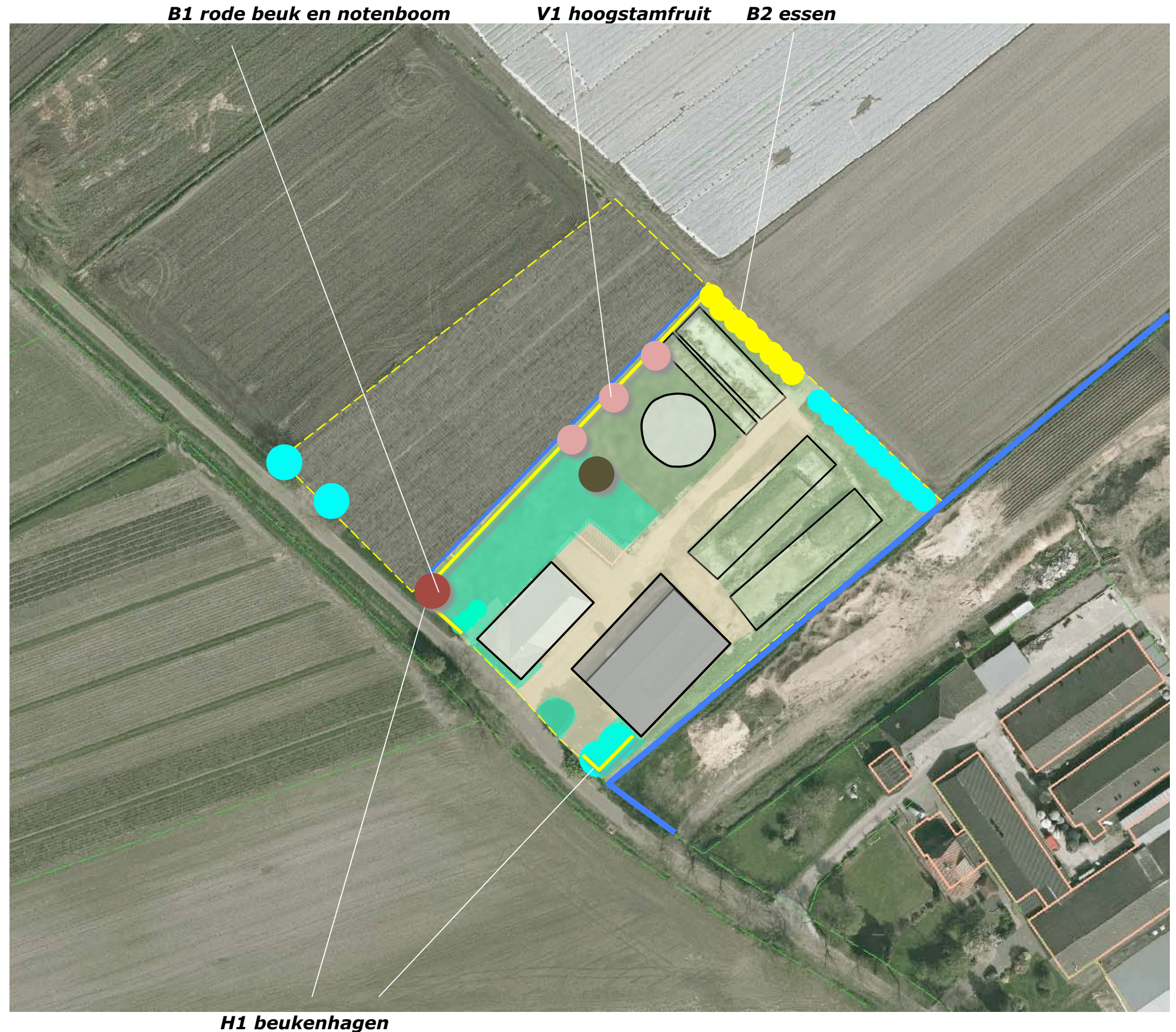
Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;
B1 een rode beuk en een notenboom,
V1 een groep hoogstamfruitbomen,
B2 een rij essen,
H1 beukenhagen.

aanlegrichtlijnen

Betreffende de aanleg grootte wordt voorgesteld de solitaire bomen te realiseren in een forsere plantmaat van 16/18 cm. Bij de fruitbomen kan worden volstaan met een omvang van 12/14 cm. De als hakhout te beheren essen kunnen worden aangeplant in de omvang 8/10 cm. De hagen zijn aan te planten met 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter.

beheersrichtlijnen

De solitaire bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 450 cm. De fruitbomen zijn conform goed gebruik te beheren. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-100 cm. De essen aan de noordoostkant mogen 1x per 8-10 jaar worden afgeslagen.



Landschappelijke inpassing 'VERLORENHOEK 5'
Verlorenhoek 5, 5446 XL Wanroij - PNR 5446XL-011117

(print op A3)

PLANTLIJST

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

Code		H1	B1	B2		V1
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	8/10		10/12
Plantverband		4 p/m	nvt	nvt		nvt
Omvang van het element		135 m	2 st	9 st		3 st
Acer campestre	veldesdoorn				HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur 1
Acer pseudoplatanus	esdoorn					Dubbele bellefleur
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lemoenappel
Alnus glutinosa	zwarte els					Keuleman
Alnus incana	witte els					Schone v. boskoop 1
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					Sterappel 1
Betula pendula	ruwe berk				HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas
Betula pubescens	zachte berk					Clapp's favourite
Carpinus betulus	haagbeuk					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	520				Merton premier
Fagus s. 'atropurpurea'	rode beuk		1			Hedelfinger
Fraxinus excelsior	es			9		Puther dikke
Juglans regia	okkernoot		1			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 lusitana	haagkers				Totaal	3
Quercus petraea	wintereik					
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		520	2	9		