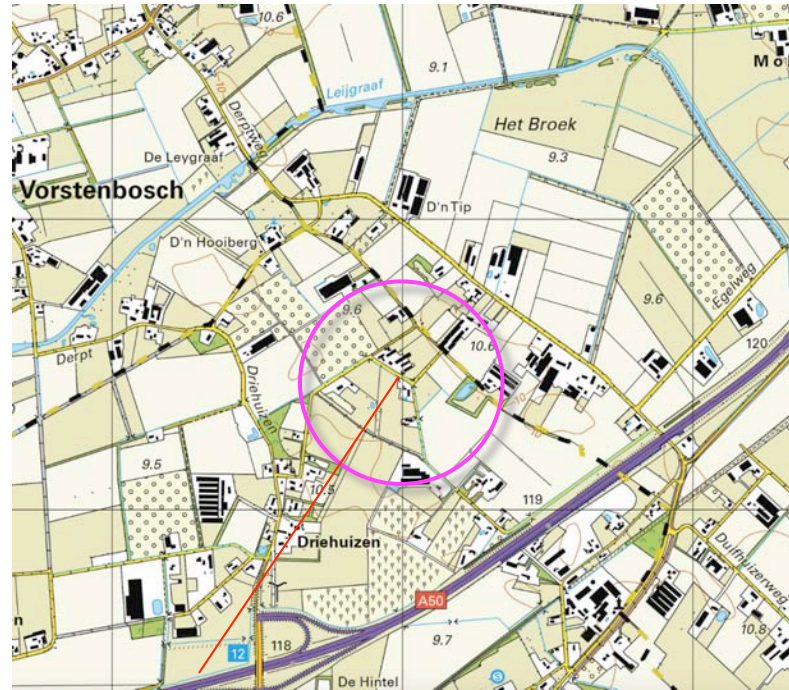


LIGGING

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



plangebied



plangebied

HISTORIE - 1899

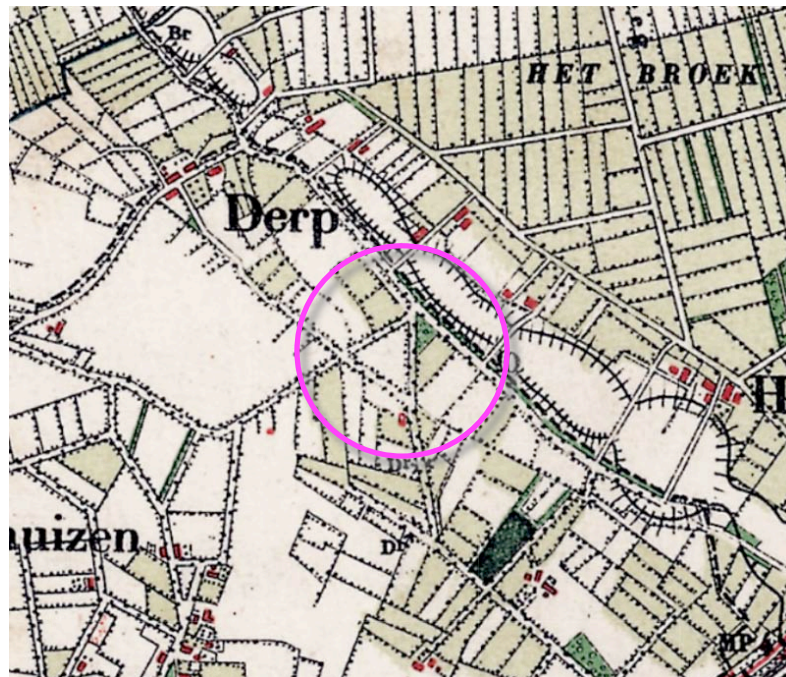
In 1899 werden ter hoogte van het plangebied bouwland, een bosje en een stuk grasland gekarteerd. Het werd doorsneden door een veldweg. Ten noordoosten van het plangebied bevond zich een rug met bouwland, ten zuidoosten van het plangebied bevond zich een groter complex bouwland.

Karakteristieken

De landschappelijke context is te kenschetsen als de rand van ouder bouwland in een oudere ontginning. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van

- a) hagen, bomenrijen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de bebouwing,
- b) groensingels, houtwallen of bomenrijen bomenrijen aan de veldkant.

Zie de uitsneden van de topkaart uit 1899 en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1900

groter complex bouwland, een rug met bouwland

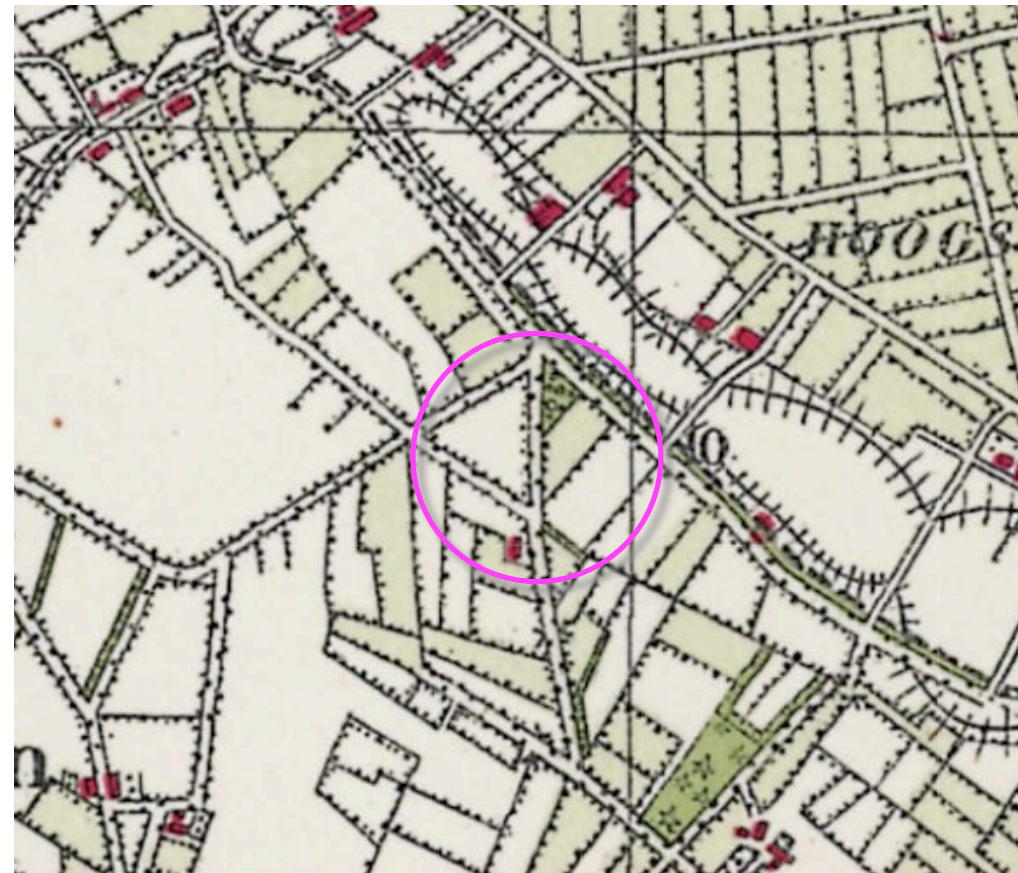


In 1899 werden ter hoogte van het plangebied bouwland, een weg, een bosje en grasland gekarteerd

HISTORISCHE ONTWIKKELING 1

In de eerste decennia van de twintigste eeuw veranderde relatief weinig; in 1929 werd een nagenoeg identieke situatie gekarteerd. In de navolgende jaren werd het bosje aan de noordoostkant geroid, werd een bebouwing ten westen van het plangebied gerealiseerd en werd een boomgaard aan de zuidkant van het plangebied aangeplant; zie de uitsneden uit 1929 en 1956 rechtsboven.

In de zestiger jaren werd de boomgaard geroid. De bebouwing van het ten westen gelegen erf werd in oostelijke richting uitgebreid. In het plangebied werd in 1967 een kleine stal aangetroffen. In de navolgende jaren werd ter hoogte van deze stal een zo te noemen opawoning gerealiseerd. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1967 en 1978 rechtsonder.



1929 weinig veranderd



1956 bebouwing ten westen, boomgaard in plangebied



1967 stal



1978 opawoning

HISTORISCHE ONTWIKKELING 2

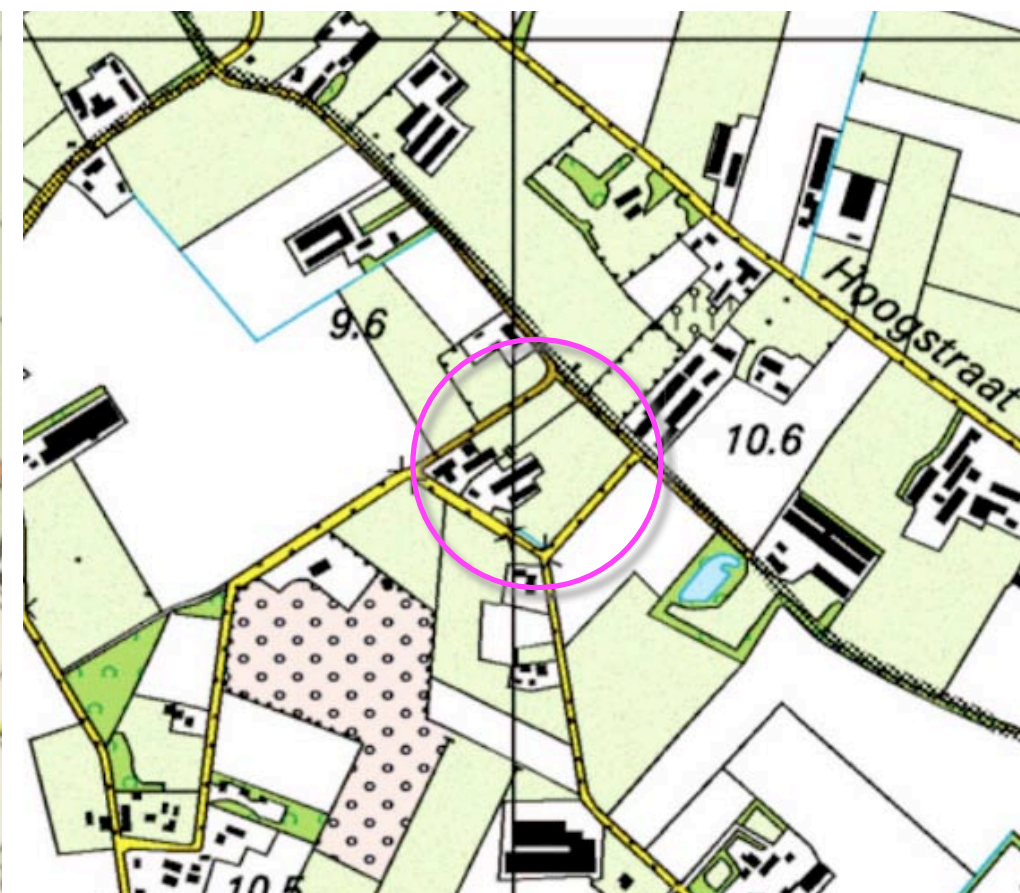
In de tachtiger jaren wordt een ruilverkaveling doorgevoerd. De veldweg die het plangebied doorsneed werd geruimd. De kleinere 'opawoning' in het plangebied werd vervangen en ten noordoosten van deze woning werd een stal gerealiseerd. In de negentiger jaren wordt een stal ten zuidoosten van deze stal bijgebouwd. Zie de uitsnedes uit 1988 en 1998 echtsboven. Rond de eeuwwisseling wordt een berging aan de zuidoostkant van het plangebied gerealiseerd. Op het bouwland ten zuidoosten van het plangebied is een intensivering van het bodemgebruik te constateren. Zie de uitsnedes van de topografische kaarten uit 2003 en 2011 rechtsonder.

Conclusie

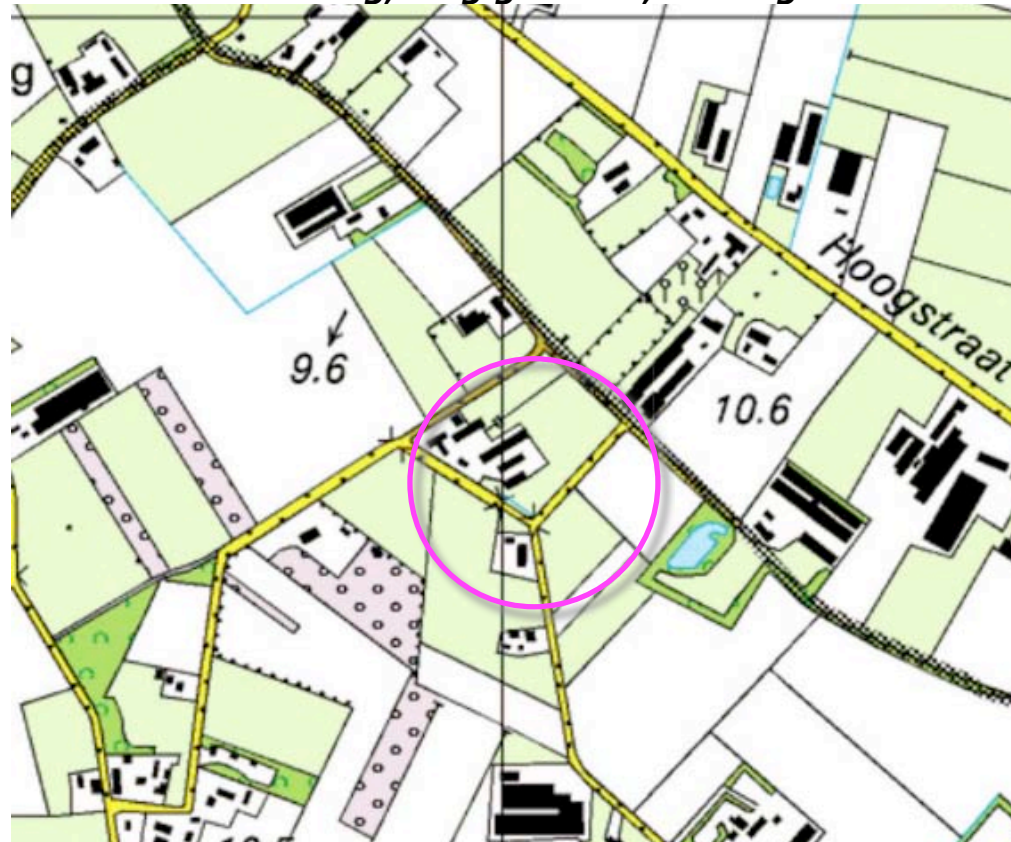
Het plangebied maakte lange tijd deel uit van het ten noordwesten gelegen buurerf. In de jaren tachtig werd een ruilverkaveling doorgevoerd en werd de veldweg die het plangebied doorsneed geruimd. In het plangebied werd 'opawoning' vervangen door een nieuwe woning. Ten noordoosten hiervan werd een stal gerealiseerd. In de jaren negentig werd een stal ten zuidoosten hiervan bijgebouwd, rond de eeuwwisseling een berging. In de context ten zuidoosten en zuidwesten van het plangebied is een intensivering van het bodemgebruik te constateren.



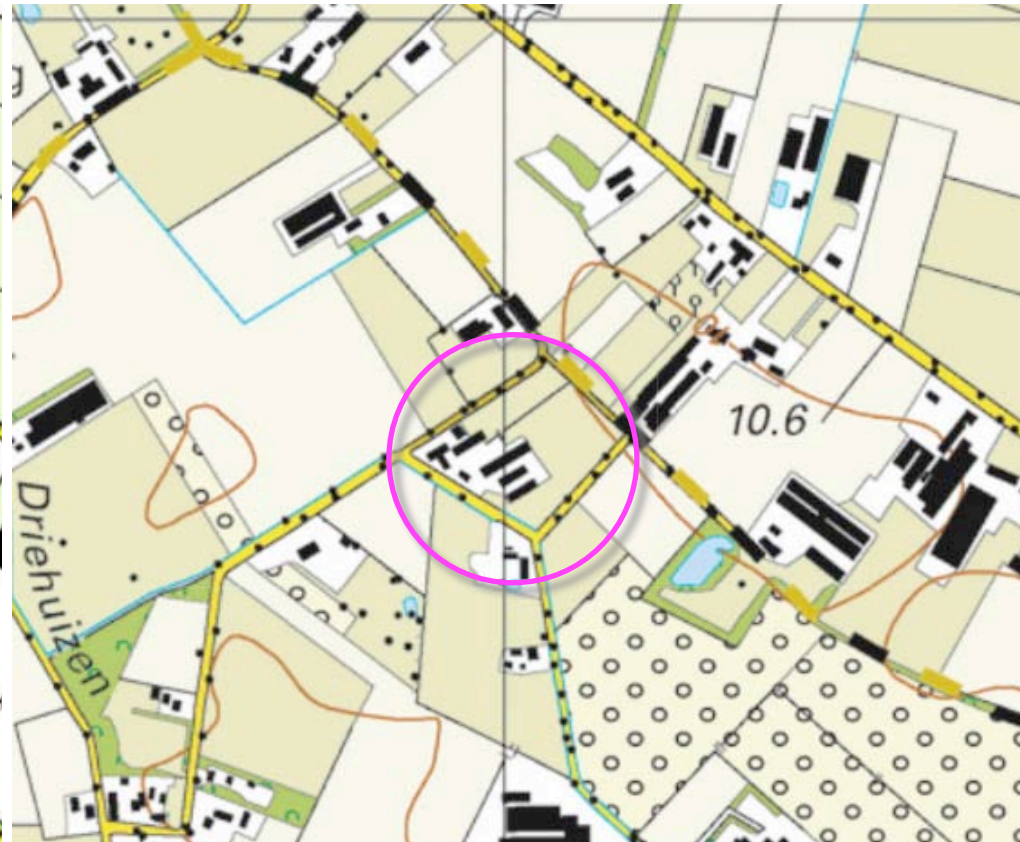
1988 ruilverkaveling, weg geruimd, woning en stal



1998 tweede stal



2003 berging bijgebouwd

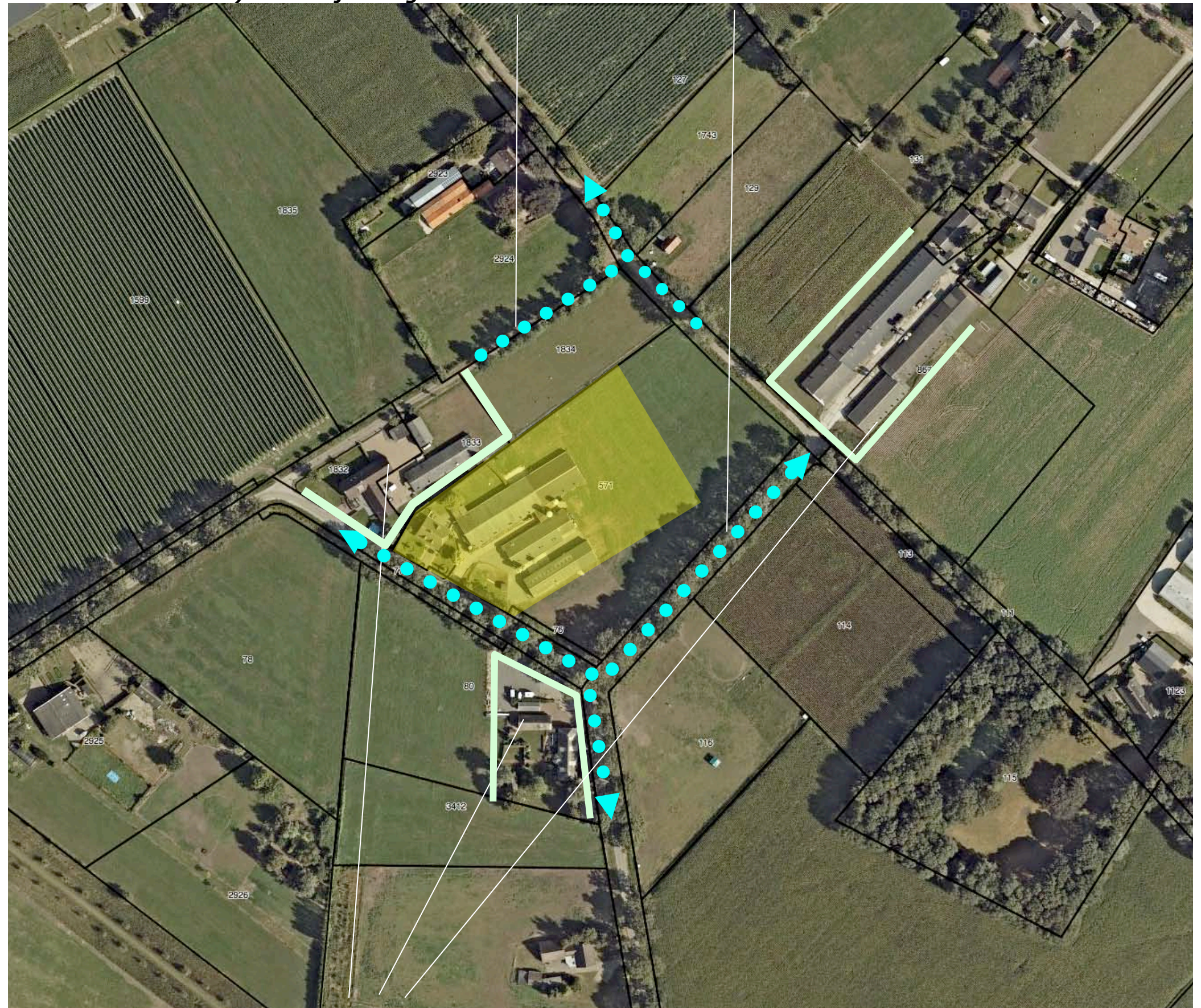


2011 intensivering bodemgebruik in de context

HUIDIG RUIMTELIJK KADER

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd door;
a de bomenrijen langs de Pater Visser slaan en de Zandkuil,
b de bebouwing en beplanting op de ten noordwesten, zuiden en noordoosten gelegen buurerven.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bomenrijen langs de Zandkuil en de Pater Visser slaan



b) bebouwing en beplanting op buurerven

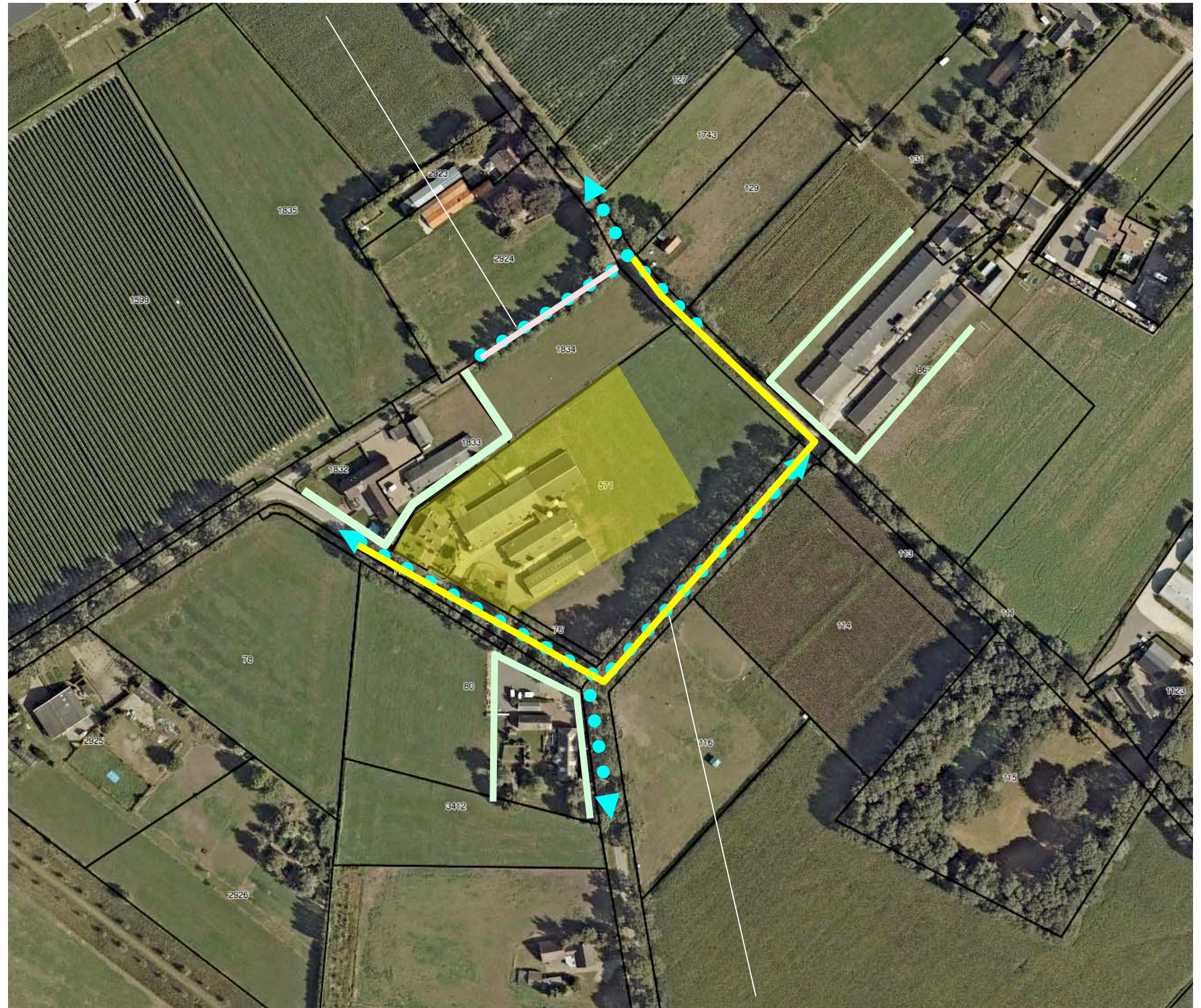
BELEVING

Het plangebied is gesitueerd in een tamelijk verdichte context. Het kan niet worden waargenomen over grotere afstand. Het wordt in essentie waargenomen uit de nabijheid en over relatief korte afstand vanaf de omliggende wegen zijnde;

- a) de ten zuidwesten, zuidoosten en en noordoosten gelegen delen van de Pater Visser slaan,
- b) een deel van de onverharde veldweg Zandkuil.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

b) vanaf delen van de Zandkuil



a) waarneming uit de nabijheid of over kortere afstand vanaf de Pater Visser slaan

3D-BEELDEN

1) Komend over de Pater Visserlaan uit het noordwesten wordt het plangebied langere tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het buurerf. Na de passage hiervan toont zich de zuidwestkant van het plangebied aan de passant. Lage beukenhagen en bomen bepalen het beeld.

2) Vanaf de T-splitsing ten zuidwesten van het plangebied is een zicht op de zuidwestkant en de zuidoostkant mogelijk; de lange gevel van de berging toont zich over kortere afstand aan de passant.

3) Vanaf de T-splitsing ten noordoosten van het plangebied; de kopgevels tekenen het beeld en tonen zich over grotere afstand.

4) Vanaf de T-splitsing ten noorden van het plangebied (Zandkuil-Pater Visserlaan); de noordoostkant en delen van de noordwestkant tonen zich over grotere afstand aan de passant, daarbij tonen zich de kopgevels in het plangebied en van het buurerf in een kader van bomenrijen.

Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



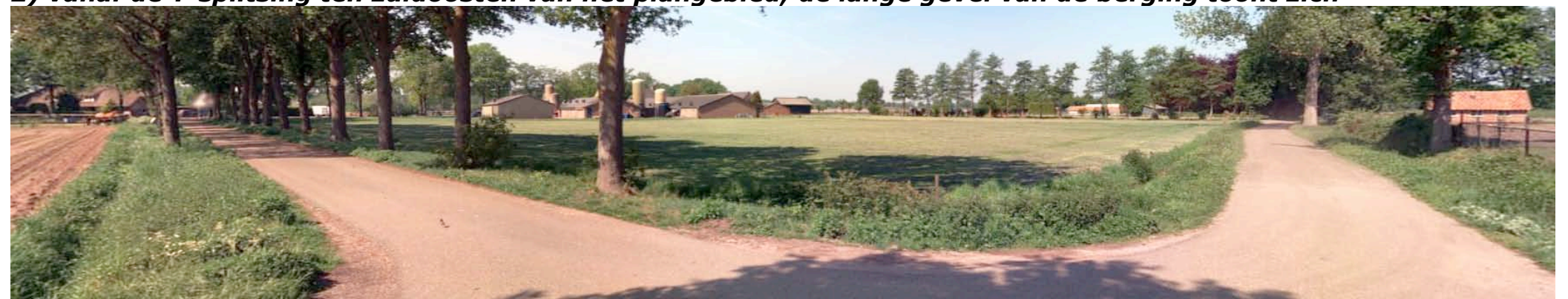
standplaats fotograaf



1) komend uit het noordwesten; lage hagen en bomen bepalen het beeld



2) vanaf de T-splitsing ten zuidwesten van het plangebied; de lange gevel van de berging toont zich



3) vanaf de T-splitsing ten noordoosten van het plangebied; kopgevels tekenen het beeld



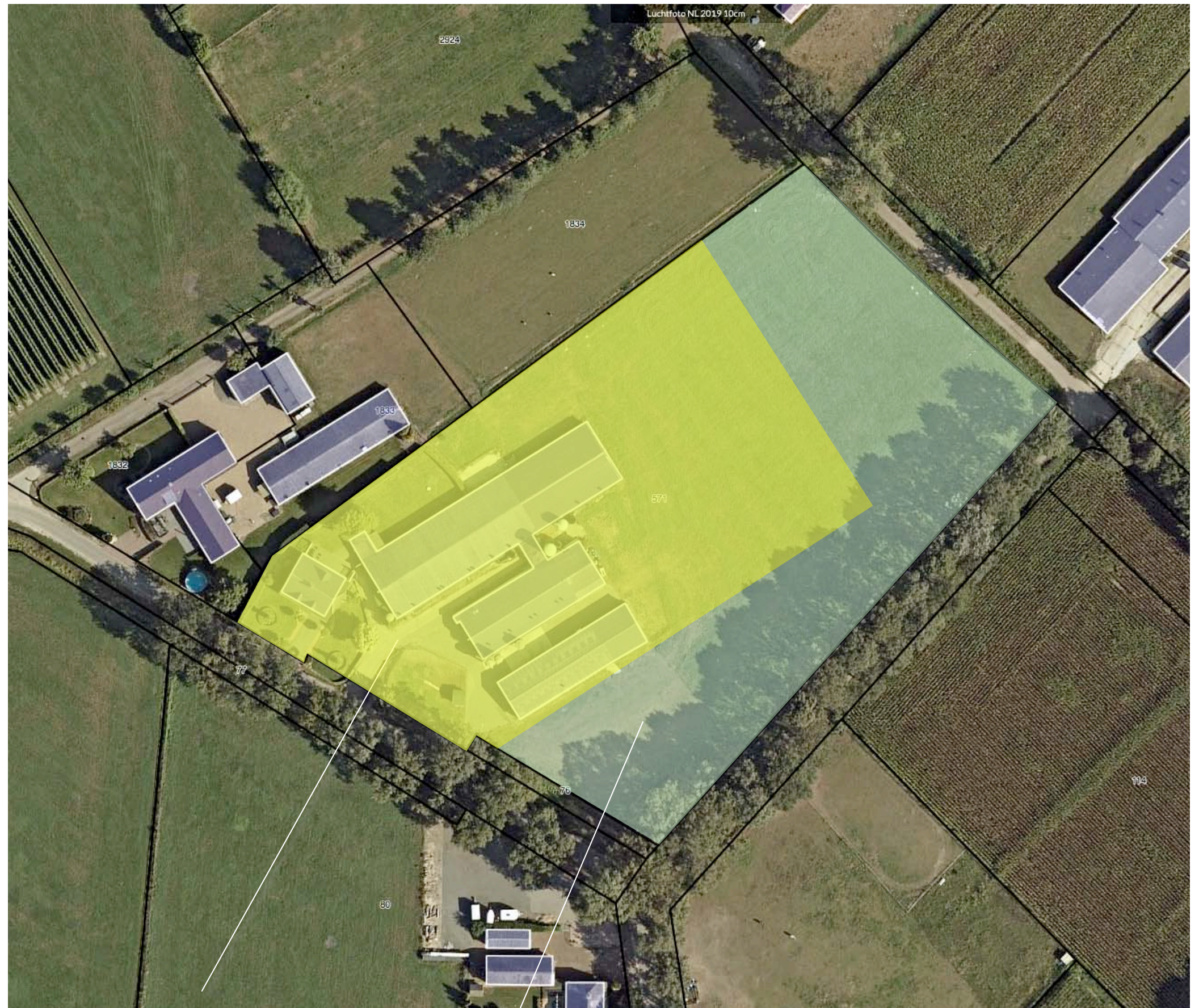
4) vanaf de T-splitsing ten noorden van het plangebied; kopgevels in een kader van bomenrijen

PLANGEBIED 1:1000

Het feitelijk plangebied omvat het bouwvlak van het aan de Pater Visser slaan 15 gesitueerde agrarisch bedrijf. Het bouwvlak maakt deel uit van perceel 571 (sectie L van de kadastrale gemeente Veghel). Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



overzicht bouwvlak ruimtelijke plannen



feitelijk plangebied, deel van kadastraal perceel 571

SITUATIE - BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;

- de bedrijfswoning,
 - twee varkensstallen (biggen en opfokzeugen),
 - een berging ten zuidoosten hiervan.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ZONERING EN ONTSLUITING

De bedrijfsgebouwen worden ontsloten via tussen de gebouwen gelegen verhardingen en twee inritten met een rondrijmogelijkheid. De woning wordt ontsloten via een separate oprit. Het gebied rond en ten noordoosten van de woning is ingericht als tuin. Tussen de twee bedrijfsinritten is een klein huisweitje gesitueerd. De overige delen van het gebied zijn in gebruik als grasland, worden beheerd middels een begrazing door schapen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting bestaat uit de navolgende elementen;

- a) manshoge hagen (conifeer) op de grens met het buurerf aan de noordwestkant van de tuin,
- b) een notenboom ten noordoosten van de woning,
- c) siersortiment in de voortuin en lage beukenhagen rond de voortuin,
- d) een kleinere boom (veldesdoorn) nabij de poort van de oprit ten oosten van de woning.

Conditie

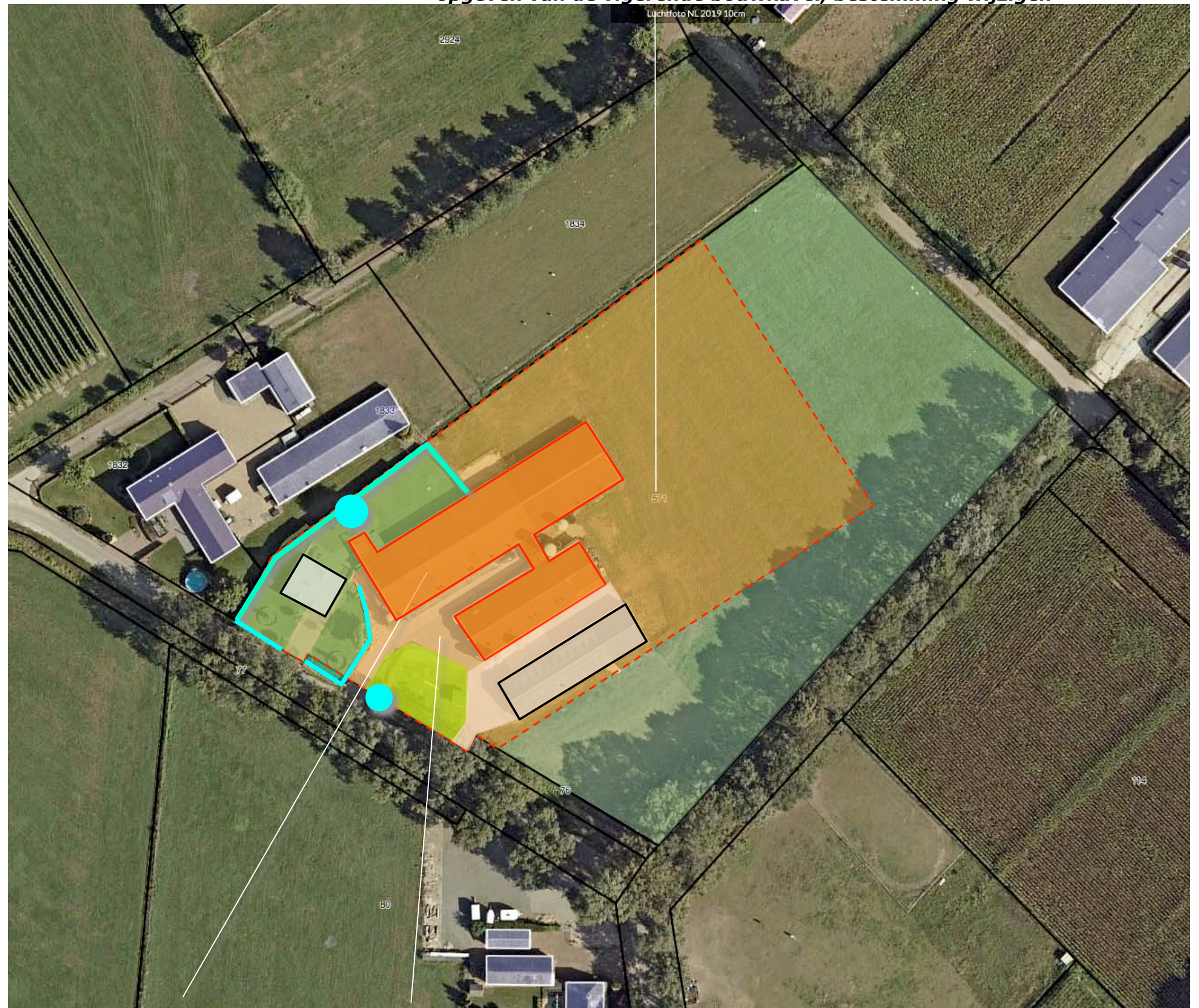
De aanwezige beplanting sluit aan bij de landschappelijke context en wordt uitstekend beheerd. De notenboom verkeert in een minder goede conditie, wordt geplaagd door een ziekte.



ONTWIKKELING

- De ontwikkeling omvat het navolgende;
- de varkenshouderij zal worden beeindigd,
 - de stallen zullen worden gesloopt, de verharding zal voor een groot deel worden verwijderd,
 - de bouwkaavel zal worden opgegeven, de bestemming zal worden gewijzigd.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

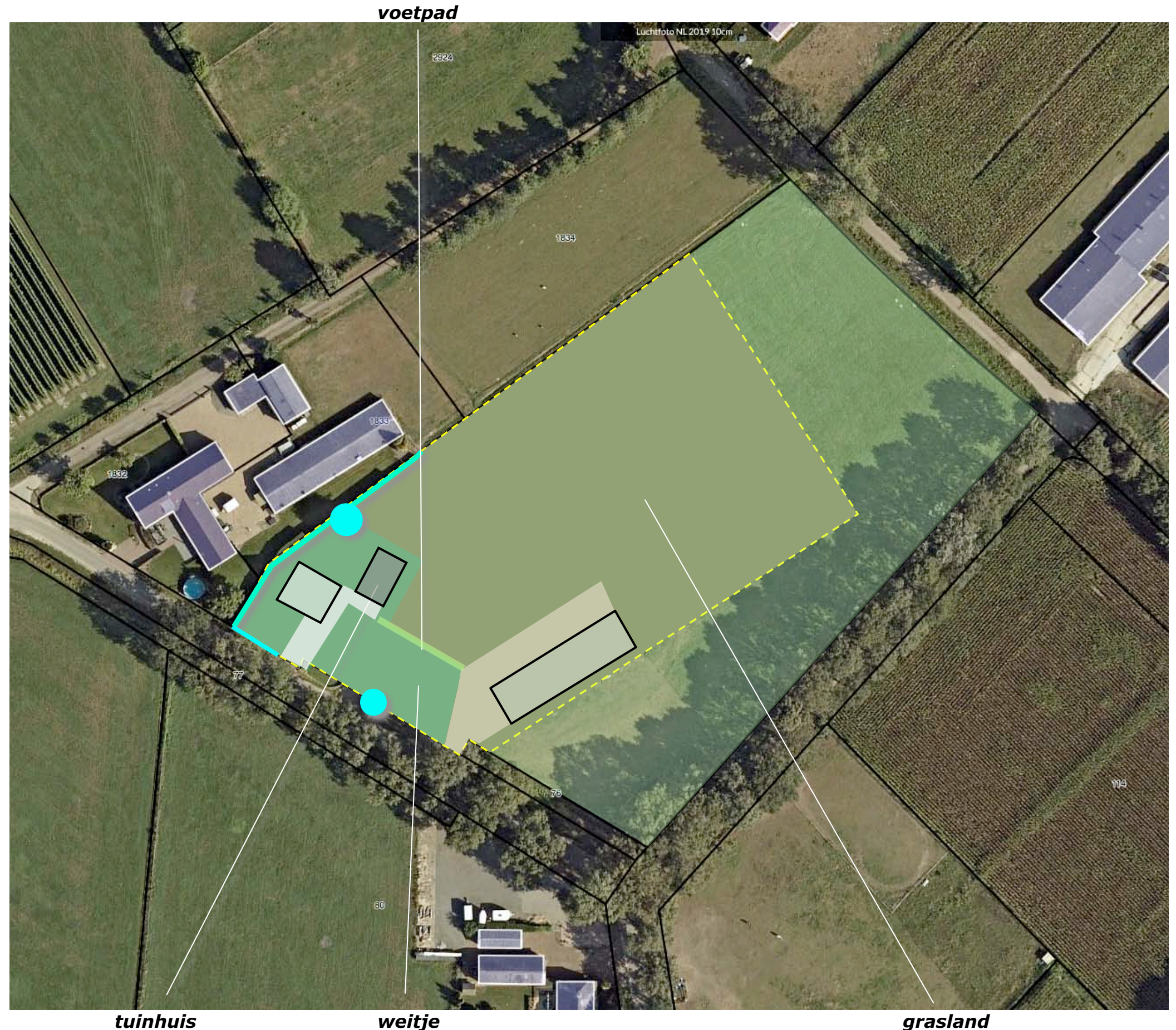
opgeven van de vigerende bouwkaavel, bestemming wijzigen



te slopen stallen en te verwijderen verhardingen

HERINRICHTING

De machineberging aan de zuidoostkant van het plangebied zal worden behouden en worden benut als schapenstal en berging. Ten noordoosten van de woning zal een tuinberging annex garage worden gerealiseerd. De oprit ten zuidoosten van de woning zal worden vernieuwd. Het gebied tussen de woning en de aanwezige berging zal worden benut als huiswei. Tussen de tuinberging en de resterende berging zal een voetpad worden gerealiseerd; dit zal worden uitgevoerd als graspad. De noordkant van het plangebied en de overige delen van perceel 571 zullen worden benut als grasland.



CONCLUSIES & CONCEPT

De landschappelijke context is te kenschetsen als de rand van ouder bouwland in een oudere ontginning.

Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van

- a) hagen, bomenrijen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de bebouwing,
- b) groensingels, houtwallen of bomenrijen bomenrijen aan de veldkant.

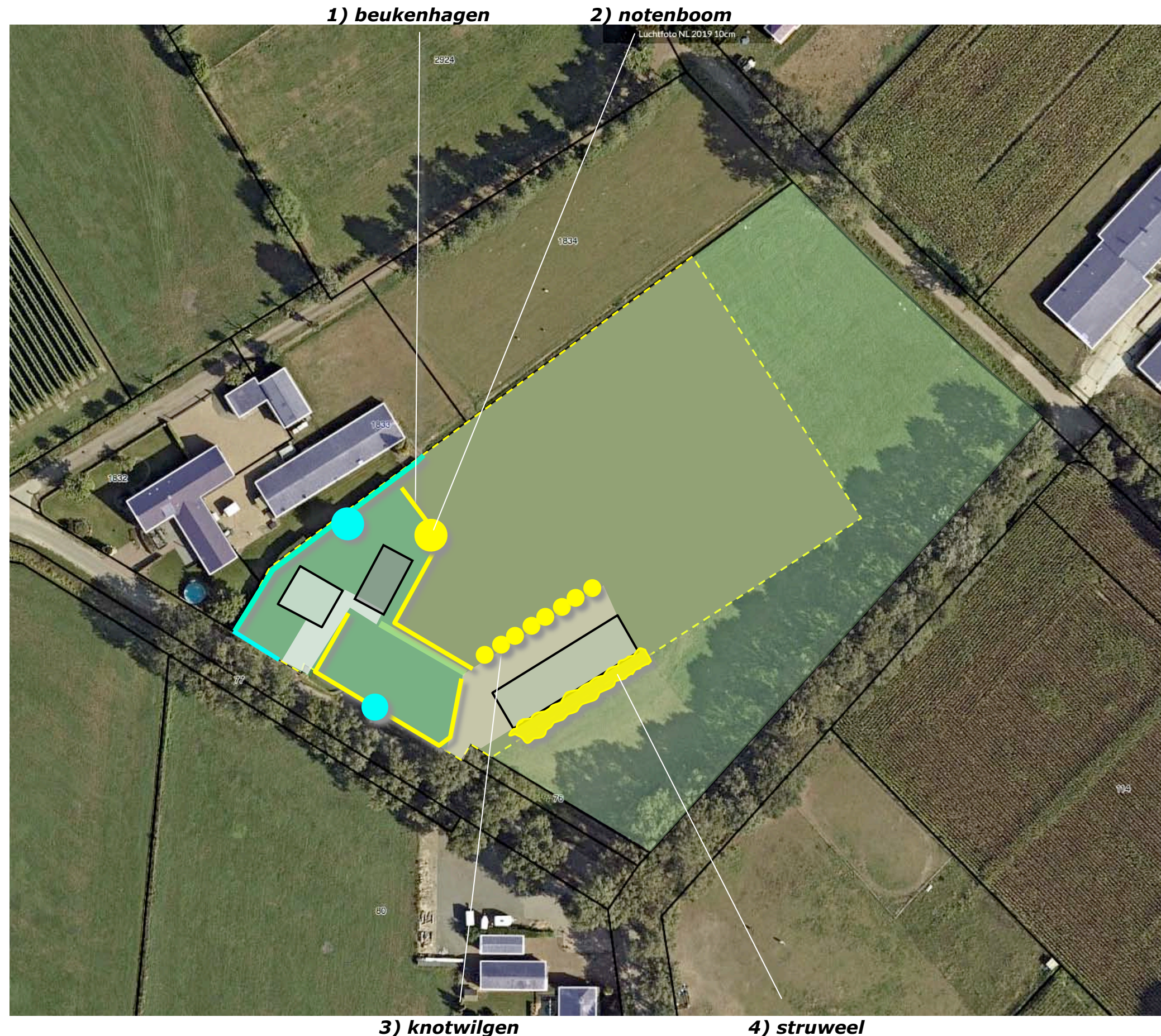
In de jaren tachtig werd een ruilverkaveling doorgevoerd en werd de veldweg die het plangebied doorsneed geruimd. In het plangebied werd 'opawoning' vervangen door een nieuwe woning. Ten noordoosten hiervan werd een stal gerealiseerd. In de jaren negentig werd een stal ten zuidoosten hiervan bijgebouwd, rond de eeuwwisseling een berging. In de context ten zuidoosten en zuidwesten is een intensivering van het bodemgebruik te constateren. Het plangebied is gesitueerd in een tamelijk verdichte context. Het kan niet worden waargenomen over grotere afstand. Het wordt in essentie waargenomen over relatief korte afstand vanaf de omliggende wegen; De aanwezige beplanting sluit aan bij de landschappelijke context en wordt uitstekend beheerd. De notenboom verkeert in een minder goede conditie. De ontwikkeling omvat dat de varkenshouderij zal worden beeindigd; de stallen zullen worden gesloopt, de verharding zal voor een groot deel worden verwijderd. De machineberging aan de zuidoostkant van het plangebied zal worden behouden en worden benut als schapenstal en berging. Ten noordoosten van de woning zal een tuinberging annex garage worden gerealiseerd. Het gebied tussen het tuinhuis en de aanwezige berging zal worden benut als huiswei.

Concept

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld;

- 1) de tuinzone en het huisweitje te omzomen met beukenhagen,
- 2) de hoek van de tuin te markeren met een solitaire notenboom,
- 3) de noordoostkant van de berging af te schermen met een rij knotwilgen,
- 4) de berging aan de zuidoostkant af te schermen met een strook struweel.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 beukenhagen,
- B1 een noot,
- B2 een rij knotwilgen,
- S1 een strook struweel.

richtlijnen aanleg en beheer

Betreffende de aanleg en het beheer is het
navolgende vast te leggen:

- H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels
de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per
meter in de omvang 80/100 cm. De hagen
zijn in stand te houden op een hoogte van
80/120 cm.
- B1 De noot is aan te planten in de omvang;
14/16 cm. De boom mag zich bij voorkeur
vrij ontwikkelen; opkronen tot een hoogte
van 350 / 400 cm is toegestaan.
- B2 De knotwilgen zijn aan te planten in de
omvang 8/10 cm. De bomen zijn 1x per 4-
5 jaar te knotten.
- S1 De strook struweel is te realiseren middels
de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in de
omvang 80/100 cm in een plantverband
van 150x150 cm. Het struweel mag 1x per
5-6 jaar worden afgezet.



PLANTLIJST

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

Omvang bij aanplant		80/100	14/16	8/10	80/100
Code		H1	B1	B2	S1
Plantverband		4 p/m	nvt	nvt	150x150
Omvang element		120 m1	1 st	8 st	175 m2
Acer campestre	veldesdoorn				10
Acer pseudoplatanus	esdoorn				
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els				
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				10
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk				
Carpinus betulus	haagbeuk				
Castanea sativa	tamme kastanje				
Cornus mas	kornoelje, gele				10
Cornus sanguinea	kornoelje, rode				10
Corylus avellana	hazelaar				10
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk	480			
Fraxinus excelsior	es				
Juglans regia	okkernoot		1		
Ligustrum vulgare	liguster				10
Ilex aquifolium	hulst				50
Malus	sterappeltje				
Pyrus	Gieser wildeman				
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	egelantier roos				
Salix alba (te knotten)	schietwilg			8	
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				10
Totaal		480	1	8	70