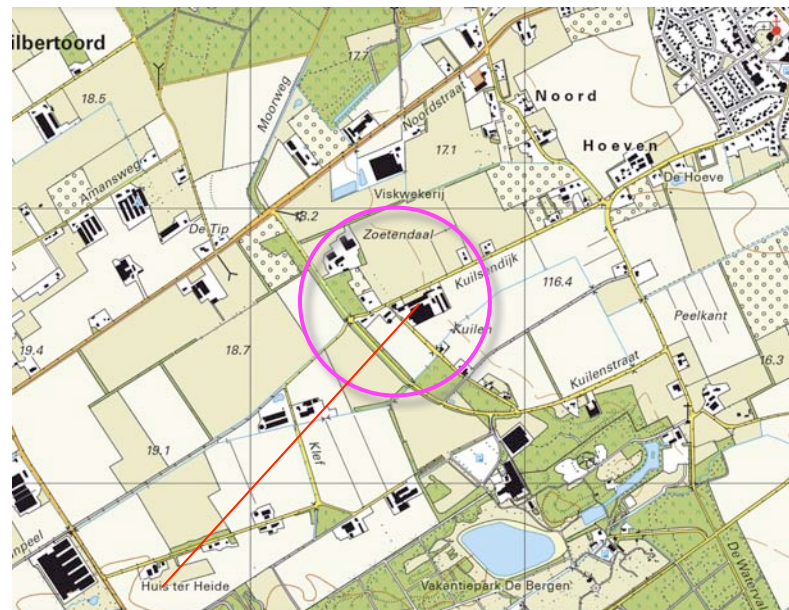


LIGGING

Het plangebied is gesitueerd op de hoek van de Kuilsendijk en de Kuilenstraat, ten zuidwesten van de kern Wanroij. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



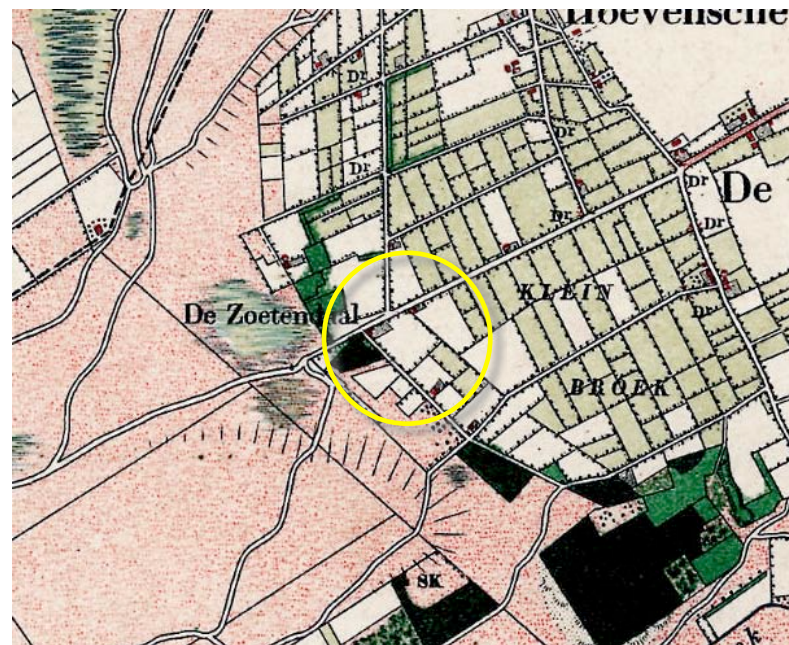
plangebied

HISTORIE

In 1895 werden twee gebouwen met moestuinen en twee percelen bouwland ter hoogte van het oostelijk deel van het plangebied gekarteerd. Ten oosten en zuiden van het plangebied werden door bomenrijen en grove hagen omzoomde gras- en hooilanden gekarteerd. Het ten westen van de Kuilenstraat gelegen deel van het plangebied werd als naaldbos gekarteerd. Het plangebied is gesitueerd op een rug van ouder bouwland tussen de ten oosten gelegen graslanden van het Klein Broek en de ten westen gelegen heide.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen tussen broek en heide gelegen ouder bouwland. Kenmerken voor de omzoming van erven in oud bouwland is het voorkomen van hagen, fruitbomen en bomenrijen. De lager gelegen graslanden werden van oudsher omzoomd door bomenrijen en of stroken met struweel. Zie de uitsnede van de topografische kaarten uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1895

een rug van ouder bouwland tussen de heide en het Klein Broek



topkaart 1895: twee percelen bouwland en twee bebouwingen met moestuinen

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- 1) de bebouwing en beplanting op de ten zuidwesten, noordwesten, noordoosten en zuidoosten gelegen buurerven,
- 2) groensingels langs de ten noordwesten en zuidoosten gelegen waterschapssloten en de weg Zoetendaal,
- 3) bomenrijen langs de Kuilsendijk en de Kuilenstraat,
- 4) de ten westen en zuidoosten gelegen bosjes.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

1) bebouwing en beplanting op buurerven

2) groensingels langs de waterschapssloten



3) bomenrijen

4) bosjes

3D-BELEVING

Het plangebied is tamelijk verscholen gesitueerd. Betreffende de ruimtelijke beleving is het volgende te constateren:

- 1) Komend over de Kuilsendijk uit het noordoosten ontvouwt zich enige tijd een uitzicht op de noordoostkant van het plangebied. Tijdens de passage toont zich de noordwestkant.
 - 2) Komend over de Kuilsendijk uit het zuidwesten wordt het plangebied afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het ten westen gelegen buurerf en toont zich tijdens de passage de noordwestkant aan het verkeer.
 - 3) De Kuilenstraat doorsnijdt het plangebied. Komend uit het zuidoosten tonen zich na de passage van het buurerf de zuidoostkanten van beide delen van het plangebied en de op de weg gerichte zijdes van het plangebied aan het verkeer.
 - 4) Het plangebied kan kort worden waargenomen in een doorkijk vanaf de ten zuidwesten gelegen weg.
- Zie de foto's rechts en hieronder en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) vanaf de Kuilsendijk, komend uit het noordoosten



2) vanaf de Kuilsendijk, komend uit het zuidwesten



3) vanaf de Kuilenstraat komend uit het zuiden



4) de doorkijk vanaf Zoetendaal

KADASTRALE SITUATIE – 1:1250

Het plangebied omvat een deel van de percelen 130, 131 en 152 gelegen in de sectie L van de kadastrale gemeente Wanroij. Zie de markering in de luchtfoto rechts.



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

- De aanwezige bebouwing bestaat uit;
- een op de hoek van de Kuilsendijk en de Kuilenstraat gelegen bedrijfswoning met aangrenzend gelegen bergingen,
 - een viertal oudere, smallere varkensstallen,
 - een aan de noordoostkant van het plangebied gelegen bedrijfswoning,
 - een ten zuidwesten van de Kuilenstraat gelegen berging en mestsiro,
 - twee recenter gebouwde, bredere varkensstallen,
 - de voerkeuken en voeropslagen in het centrum van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten middels de rond de bebouwingen gelegen verhardingen en de aansluiting hiervan op de Kuilenstraat. De bedrijfswoningen worden ontsloten via separate inritten aan de Kuilsendijk en Kuilenstraat.

bedrijfswoning en bergingen

oudere varkensstallen

bedrijfswoning



berging en mestopslag

recenter gerealiseerde varkensstallen

voerkeuken en voeropslagen

ZONERING EN BEPLANTING

De ruimte rond de bedrijfswoningen is in gebruik als tuin. Het gebied tussen de tuinen, de bebouwing en de openbare weg is te kenschetsen als huisweide; deze wordt benut voor het houden van kleinvee.

beplantingselementen

De aanwezige beplanting is als volgt te rangschikken;

- a) twee poortbomen (Esdoorns) nabij de inrit, siersortiment in de tuin en een beukenhaag aan de noordoostkant van de tuin van de bedrijfswoning aan de noordoostkant van het plangebied,
- b) een groensingel bestaande uit struweel en bomen aan de noordoostkant van het plangebied,
- c) een groensingel bestaande uit struweel en bomen aan de zuidwestkant van het plangebied.

conditie

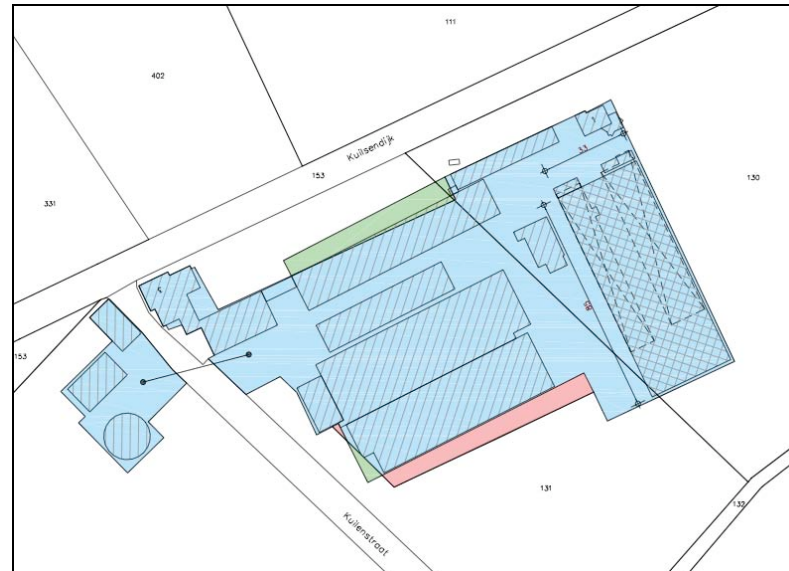
De poortbomen, beukenhaag en groensingels sluiten qua sortiment en beeld goed aan bij de context en verkeren in redelijke tot goede conditie.



groensingel

ONTWIKKELING

De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van een varkensstal aan de noordoostkant en een vormverandering van het bouwvlak in verband met de werkzaamheden aan de gevel van de stal aan de noordwestkant (luchtinlaten). Zie het door Geling advies opgestelde overzicht hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



overzicht vormverandering Geling Advies

te bouwen varkensstal



ONTSLUITING, SLOPEN & ROOIEN

De te bouwen stal zal in essentie worden ontsloten via de aanwezige verharding; aan de zuidwestkant van de stal zal de verharding in beperkte mate worden uitgebreid.

slopen

Twee smallere, oudere varkensstallen zullen in het kader van het bouwplan worden gesloopt. De aangrenzend gesitueerde groensingel zal tijdens de sloop en de realisatie van de nieuwe stal worden beschadigd.

rooien

De nieuwe gevel aan de noordoostkant is van betekenis voor de belichting van de stal; in dit verband is besloten dat de aanwezige singel zal worden gerooid. De singel bestaat uit struweel en bomen (eiken en berken). De bomen zijn niet van bijzondere omvang, waarde of betekenis.

infiltratiesloot

Het van de te realiseren daken en verhardingen vrijkomende hemelwater wordt opgevangen in een aan de noordoostkant te realiseren zaksloot.



CONCLUSIES>CONCEPT INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- De landschappelijke context is te kenschetsen als tussen broek en heide gelegen ouder bouwland. Kenmerken voor de omzoming van erven in oud bouwland is het voorkomen van hagen, fruitbomen en bomenrijen. De lager gelegen graslanden werden van oudsher omzoomd door bomenrijen en grove hagen of stroken met struweel.
- Het plangebied is tamelijk verscholen gesitueerd. Vanaf de Kuilsendijk toont zich de noordoostkant in de benadering en de noordwestkant tijdens de passage. Vanaf de Kuilenstraat tonen zich de zuidoostkanten in de benadering en de op de weg gerichte zijdes van het plangebied tijdens de passage.

concept

Het concept voor de inpassing omvat op grond van het bovenstaande het navolgende:

- Aanplanten van een haag en solitaire bomen aan de noordwestkant; de toepassing van hagen en solitaire bomen sluit aan bij de ligging op een rug van ouder bouwland.
- Begeleiden van de stallen aan de zuidoostkant en de noordwestkant met een groensingel bestaande uit struweel en bomen. De omzoming door een groensingel sluit aan bij de ligging aan de rand van lager gelegen gras- en hooilanden en versterkt de lokale ecologische infrastructuur.

a) hagen en solitaire bomen



b) groensingels ter hoogte van de stallen

BEPLANTINGSPLAN

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

H1 beukenhaag,
B1 solitaire bomen,
S1 groensingels.

Richtlijnen aanleg en beheer

H1 De haagbeukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter in een omvang bij aanplant van 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 110-120 cm.

B1 De solitaire bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 en mogen desgewenst worden opgekroond tot een hoogte van 350/400 cm.

S1 De groensingels zijn 7 meter breed en te realiseren middels de aanplant van 4 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 150x150 cm. Boomvormers zijn in de omvang 08/10 cm, in de twee middelste rijen aan te planten. De struikvormers mogen 1x per 5-7 jaar, voor 50%, in de lengte te verdelen, worden afgezet (binnen-buitenrandbeheer). Ten zuidoosten van de aanwezige stal wiens dak benut is voor het plaatsen van zonnepanelen mogen de bomen tzt. dusdanig worden gesnoeid dat het functioneren van de panelen kan worden gegarandeerd.



PLANTLIJST

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

Code		H1	B1	S1	
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	80/100	08/10
Plantverband		4 p/m	nvt	150x150	
Omvang van het element		125 m	5 st	1820 m2	
Acer campestre	veldesdoorn			50	
Acer pseudoplatanus	esdoorn				
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		2		
Alnus glutinosa	zwarte els			50	
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			100	
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk				20
Carpinus betulus	haagbeuk				
Castanea sativa	tamme kastanje		1		
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			50	
Corylus avellana	hazelaar			100	
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk	500			
Fraxinus excelsior	es				15
Juglans regia	okkernoot		2		
Ligustrum vulgare	liguster			50	
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				30
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom			100	
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egellantier roos			25	
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			100	
Totaal		500	5	625	65