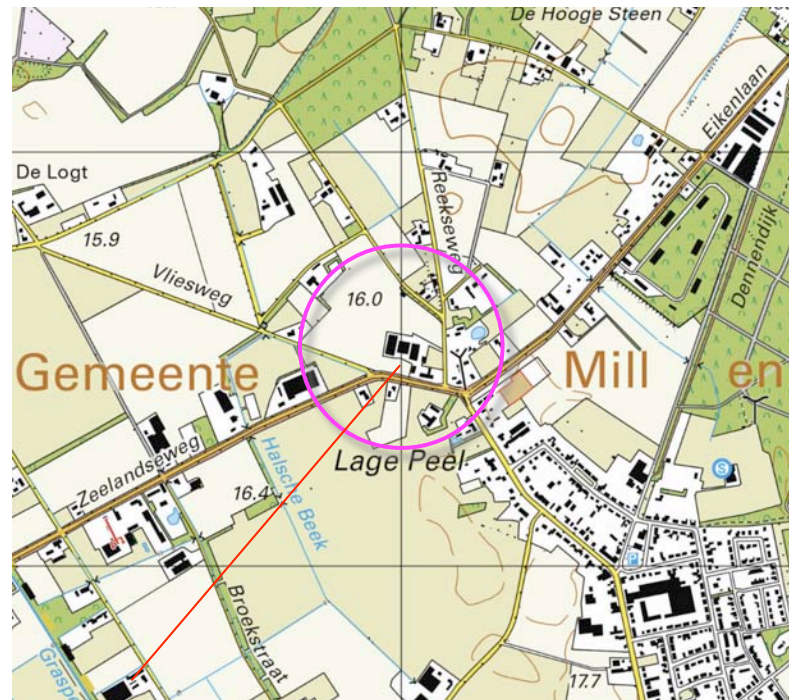


LIGGING

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



plangebied



plangebied

HISTORIE - 1899

In 1899 was het plangebied grotendeels als akkerland in gebruik. Het akkerland werd aan de noord- en oostkant omgeven door een houtwal. Aan de zuidkant van het akkerland werd al bebouwing gekarteerd. Het plangebied maakte deel uit van een tong met grotere percelen open bouwland. Ten westen van het plangebied bevond zich een zone met kleinschaligere percelen gras- en hooiland.

Karakteristieken

De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

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

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



uitsnede topkaart 1899

tong met grotere percelen, open en ouder bouwland



1899 akkerland, bebouwing en groensingel

HISTORISCHE ONTWIKKELING

In de eerste decennia van de twintigste eeuw werden de omzomende houtwallen in het plangebied grotendeels geroid. De oostkant werd in gebruik genomen als huisweide, het akkerland werd in westelijke richting uitgebreid. Rond de Tweede Wereldoorlog werden de kavelbeplantingen rond de ten westen gelegen, kleinschalige gras- en hooilandjes grotendeels geroid en werden percelen samengevoegd. In de vijftiger jaren werden op grond van de vraag naar voedsel boomgaarden op de huisweides nabij de erven realiseerd. In de boomgaarden werden kleinschalige kippen- en varkensstalletjes bijgebouwd. In het plangebied is deze ontwikkeling duidelijk te herkennen; zie de uitsnedes uit 1929 en 1967 rechtsboven. In de zeventiger en tachtiger jaren werden de fruitbomen in het plangebied en op de erven in de context weer grotendeels geroid. Het landschap werd opener van karakter. In de navolgende jaren werden de bebouwing in het plangebied en op een aantal erven in de context fors uitgebreid in het kader van de intensieve veehouderij. In 1988 werd een smallere, langgerekte stal ten noorden van de hoeve gekarteerd, in 2011 worden drie grotere stallen ten westen hiervan gekarteerd. Zie de uitsnedes van de topografische kaarten uit 1988 en 2011 rechtsonder.

Conclusie

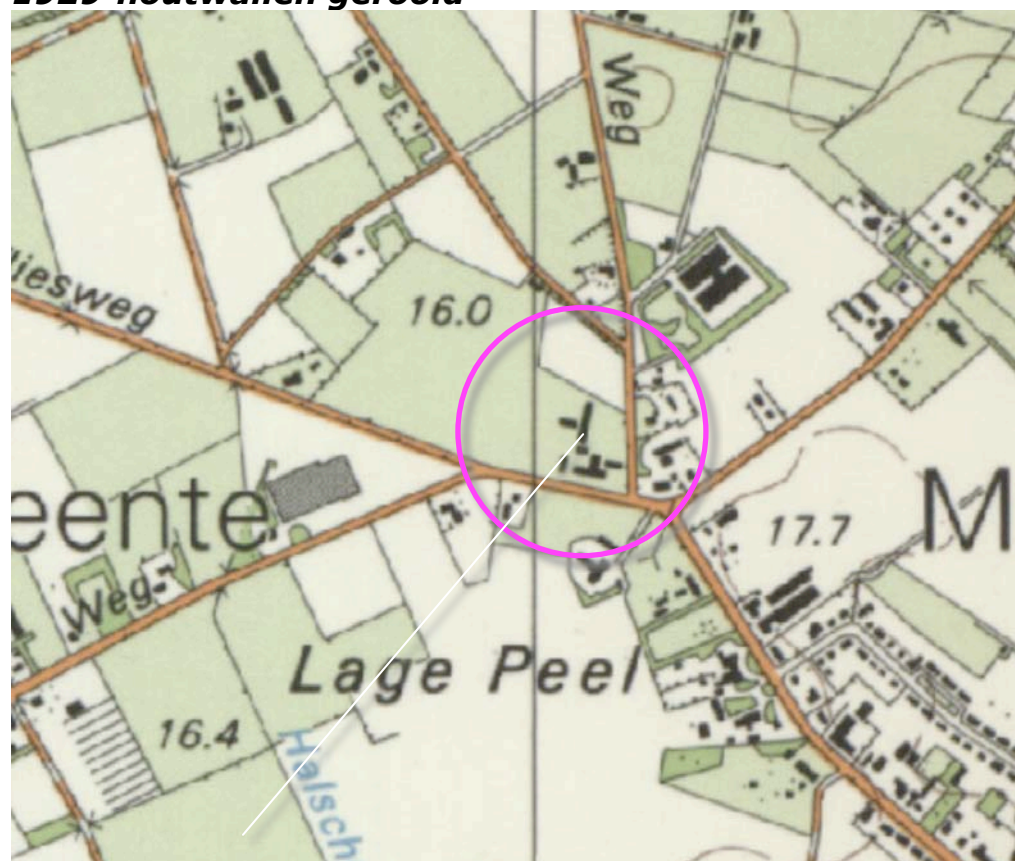
In de eerste decennia van de 20ste eeuw verandert relatief weinig. In de periode rond de tweede wereldoorlog werden de kavelbeplantingen geroid, na de oorlog werden boomgaarden aangeplant. In de zeventiger en tachtiger jaren werden deze weer geroid en vindt een omschakeling richting intensieve veehouderij plaats; in het plangebied en op erven in de context werd de bebouwing stevig uitgebreid.



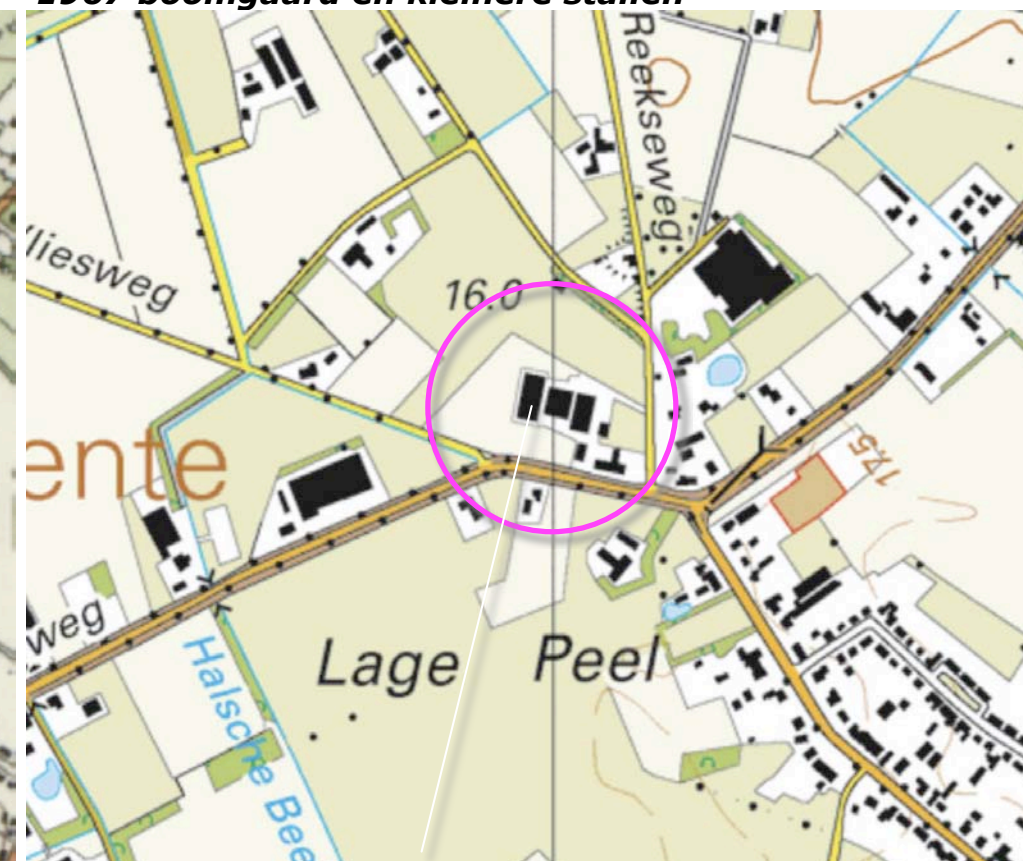
1929 houtwallen geroid



1967 boomgaard en kleinere stallen



1988 langere stal



2011 drie grotere stallen

RUIMTELIJK KADER

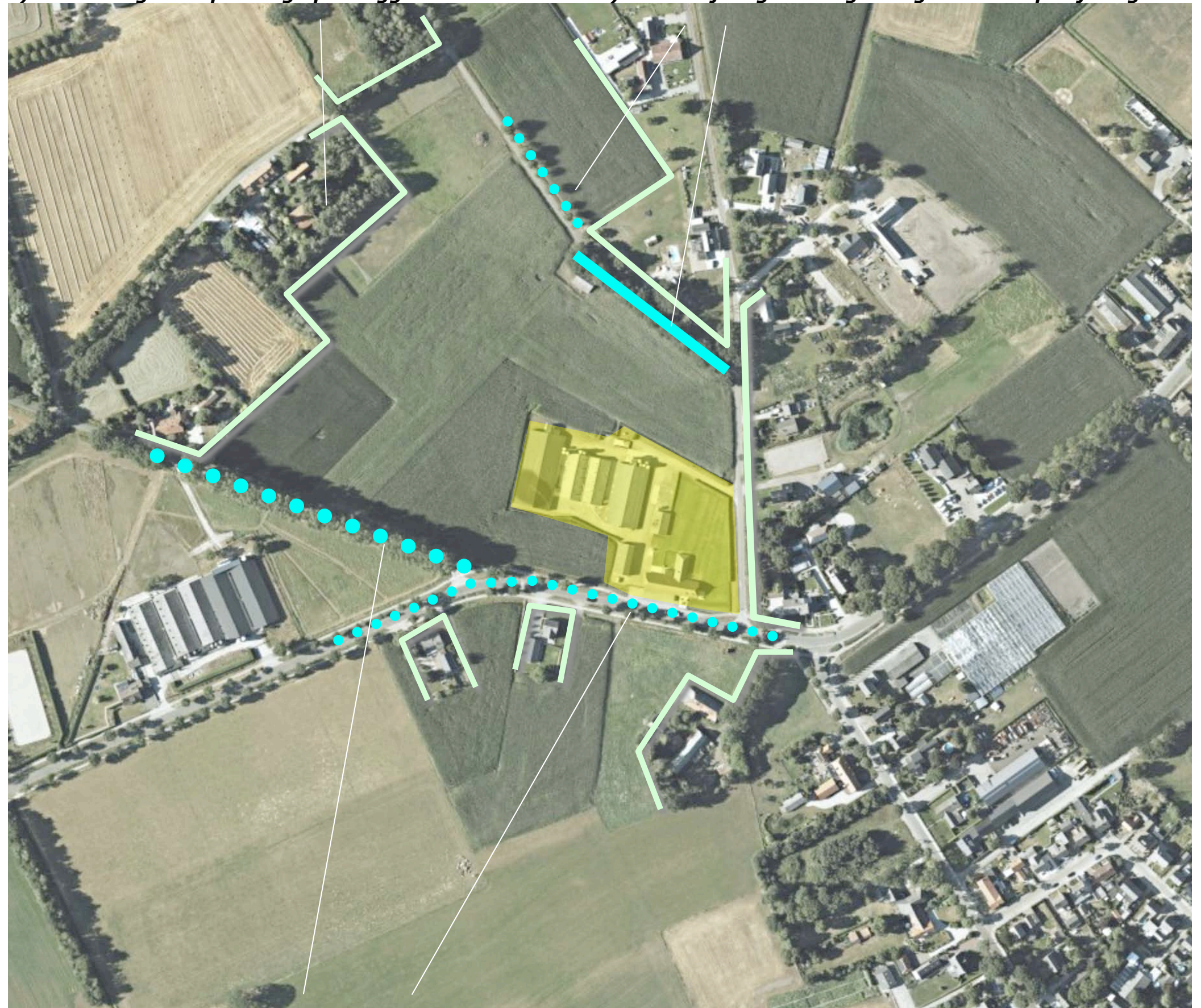
Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen:

- a) de bebouwing en beplanting van de omliggende buurerven,
- b) de bomenrij en de groensingel langs de Schaapsdijkweg,
- c) de bomenrijen langs de Vliesweg en Zeelandseweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op omliggende erven

b) bomenrij en groensingel langs de Schaapsdijkweg

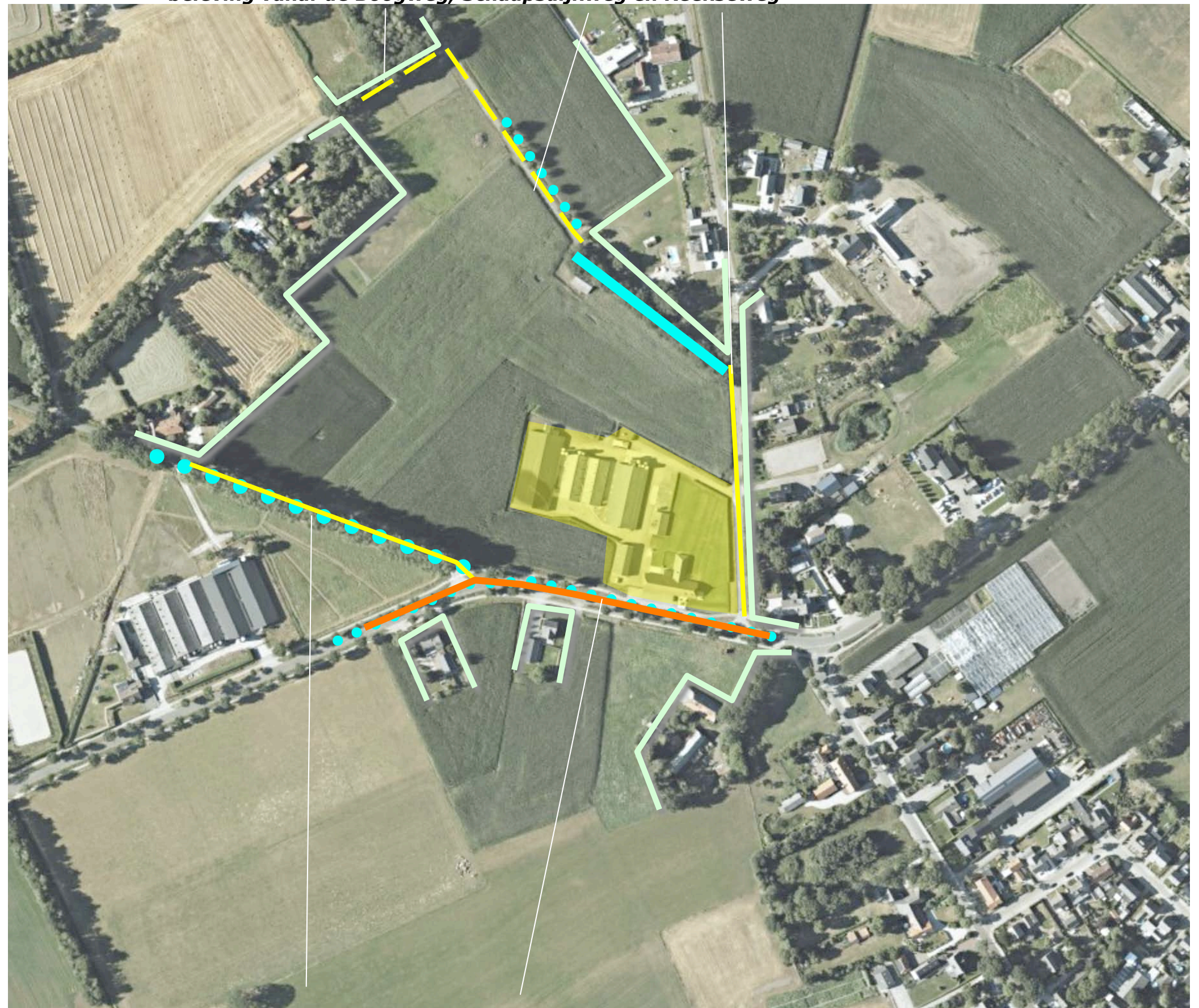


c) bomenrijen langs de Vliesweg en Zeelandseweg

BELEVING

Het plangebied is gelegen in een open ruimte waarvan de contouren aan drie zijden worden begrensd door wegen. Het wordt waargenomen en beleefd vanaf deze wegen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende bladzijdes.

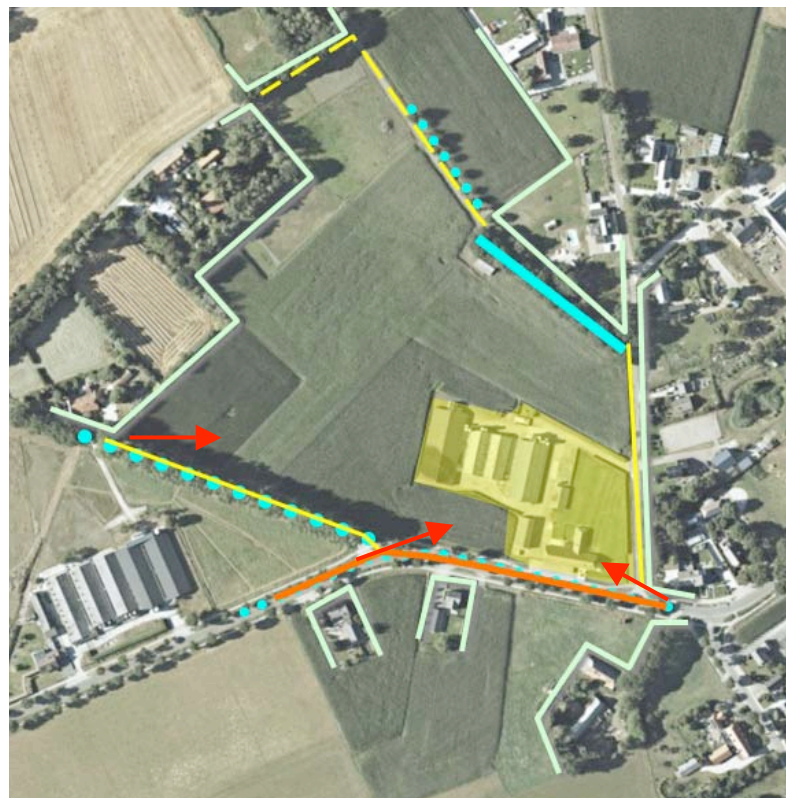
beleving vanaf de Boogweg, Schaapsdijkweg en Reekseweg



beleving vanaf de Vliesweg en Zeelandseweg

3D - VLIESWEG EN ZEELANDSEWEG

1) Komend over de Vliesweg uit het westen is gedurende langere tijd een zicht op de westkant mogelijk; de stallen toonden zich open aan de passant.
2) Vanaf de Zeelandseweg komend uit het zuidwesten is na de aantakking van de Vliesweg een zicht op de westkant en de zuidkant mogelijk; de bebouwing in het plangebied toonde zich in een kader van hagen.
3) Vanaf de Zeelandseweg komend uit het oosten, is een zicht op de oostkant en de zuidkant mogelijk; de hoeve is beeldbepalend, toont zich in een kader van hagen.
Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) komend over de Vliesweg uit het westen; de stallen toonden zich langere tijd open aan de passant



2) komend uit het westen; de stallen toonden zich langere tijd in een kader van hagen

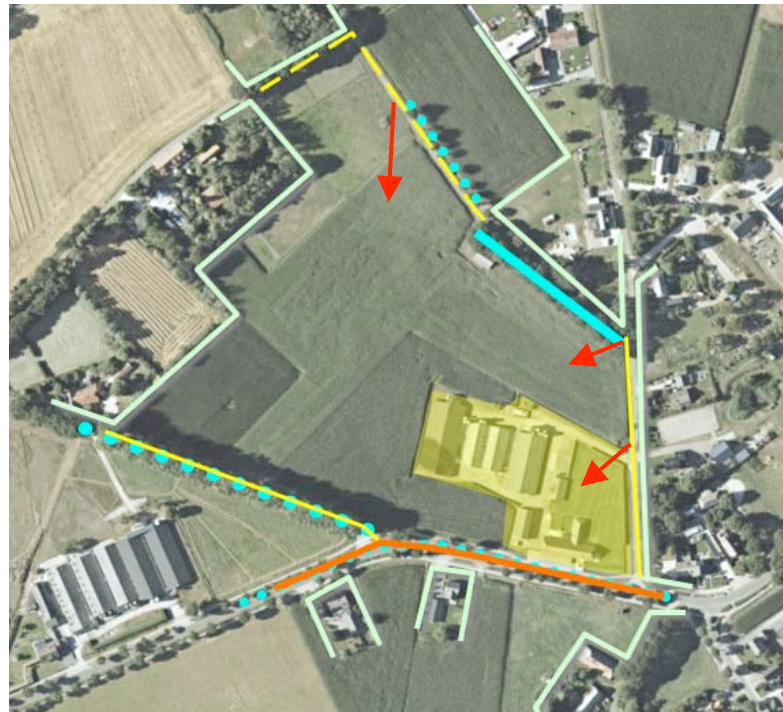


3) komend uit het oosten; de hoeve is beeldbepalend en toont zich in een kader van hagen

3D - SCHAAPSDIJKWEG EN REEKSEWEG

1) Vanaf de Schaapsdijkweg is een zicht over grotere afstand op de noordkant en de westkant mogelijk.

2+3) Vanaf de Reekseweg komend uit het noorden is gedurende langere tijd een zicht op de noordkant mogelijk; de bebouwing toonde zich een kader van hagen. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



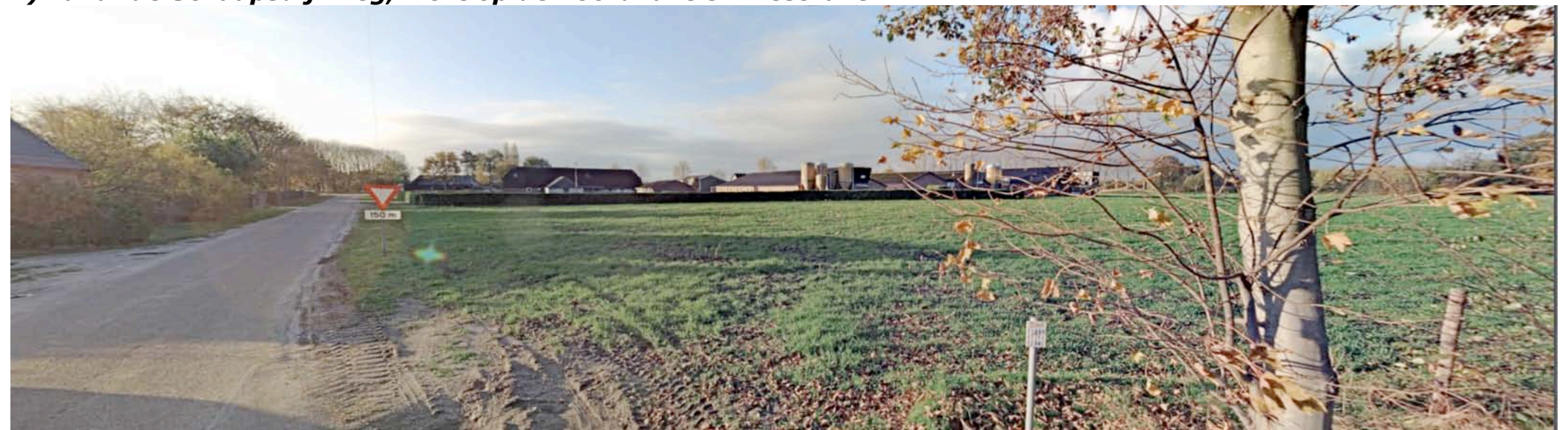
standplaats fotograaf

conclusie

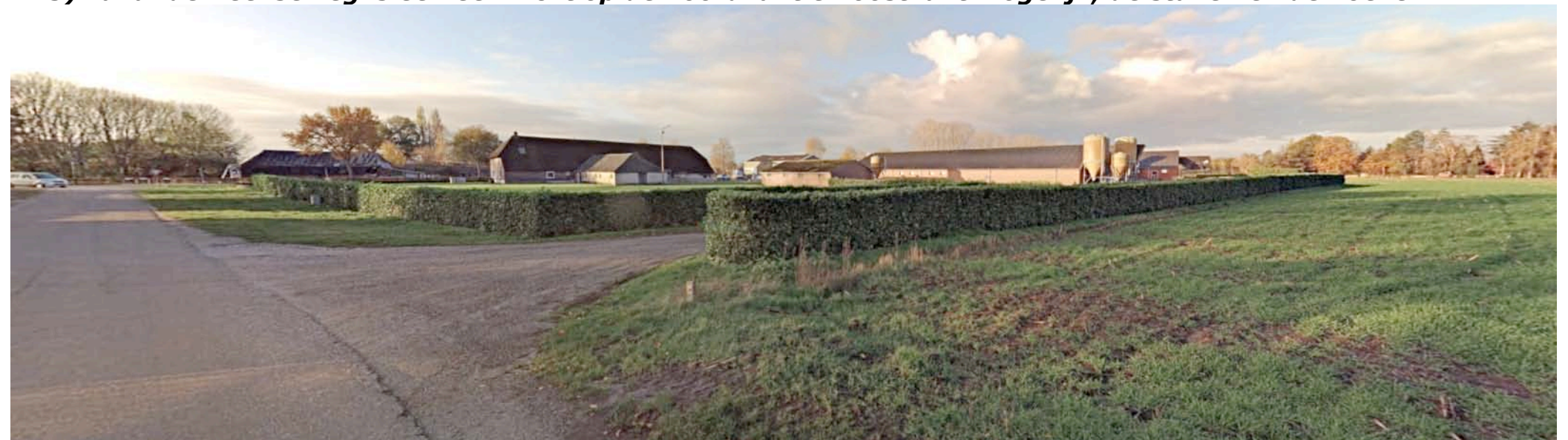
Het plangebied is prominent gesitueerd; het wordt waargenomen vanaf de Vliesweg, Zeelandseweg, Reekseweg en Schaapsdijkweg. De bebouwing toonde zich daarbij in een door hagen gekleurd kader.



1) vanaf de Schaapsdijkweg; zicht op de noordkant en westkant



2+3) vanaf de Reekseweg is een een zicht op de noordkant en oostkant mogelijk; de stallen en de hoeve...



... toonden zich in een kader van hagen

PLANGEBIED 1:1000

Het plangebied in engere zin betreft het bouwvlak van het aan de Zeelandseweg 4 gevestigde agrarische bedrijf. In ruimere zin omvat het plangebied het in de luchtfoto rechts gemarkeerde deel van het kadastraal perceel 118, gelegen in de sectie M van de kadastrale gemeente Mill. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



overzicht ruimtelijke plannen



bouwvlak en feitelijk plangebied

SITUATIE - BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestond uit;
a) een cluster van stallen en een berging aan de noordkant,
b) een open berging en de hoeve met de bedrijfswoning en bergruimte aan de zuidkant.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) cluster van stallen en een berging



open berging en de oude hoeve

ZONERING EN ONTSLUITING

De hoeve en de voormalige stallen werden ontsloten via een inrit aan de Zeelandseweg en een inrit aan de Reekseweg. Het gebied ten noorden, oosten en zuiden van de voormalige stallen was verhard. De ruimte ten noordoosten en zuidoosten van de hoeve is in gebruik als tuin en huisweide. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland of akkerland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting omvatte de navolgende elementen;

- a) hagen bestaande uit *Prunus laurocerasus* aan de noordkant en westkant van de stallen en aan de noordkant van de huisweide,
- b) buxushagen ten zuidoosten van de hoeve.

conditie

De beplanting verkeert in goede conditie. De toepassing van geschoren hagen sluit aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De *Prunus laurocerasus* is niet te rangschikken als inheemse beplanting en betreft een tuinsoort waarvan de toepassing in het landelijk gebied in zwang gekomen is op grond van het wintergroen karakter. De haag is in deze zin tot op hoogte positief te waarderen.



a) hagen van *Prunus laurocerasus*

b) buxushagen

ONTWIKKELING

De ontwikkeling omvat het navolgende;
a) de varkenshouderij is beëindigd; de stallen en de ten oosten gelegen berging zijn gesloopt,
b) de verharding is voor een groot deel verwijderd.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) de stallen en de ten oosten gelegen berging zijn gesloopt



b) de verhardingen zijn grotendeels verwijderd

HERINRICHTING

De sloop van de stallen heeft als gevolg dat de momenteel geblokkeerde doorzichten over het open akkerland vanaf de Zeelandseweg en de Reekseweg worden 'herwonnen'. De vrijkomende ruimte ter hoogte van de stallen zal derhalve worden benut als akkerland. De hagen rond de stallen zijn gerooid, de hagen nabij de woning en aan de oostkant van het plangebied zullen worden gerooid. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



CONCLUSIES & CONCEPT INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als de rand van een tong met ouder bouwland. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van

- hagen en bomenrijen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de hoeve,
- groensingels, houtwallen of bomenrijen aan de veldkanten, ter hoogte van de bedrijfsgebouwen.

In de eerste decennia van de 20ste eeuw verandert relatief weinig. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog werden de kavelbeplantingen gerooid, na de oorlog worden boomgaarden aangeplant. In de zeventiger en tachtiger jaren worden deze weer gerooid en vindt er een omschakeling richting intensieve veehouderij plaats. De bebouwing in het plangebied en op erven in de context wordt daarbij stevig uitgebreid.

Het plangebied is prominent gesitueerd; het wordt waargenomen vanaf de Vliesweg, Zeelandseweg, Reekseweg en Schaapsdijkweg. De bebouwing toonde zich daarbij in een door hagen gekleurd kader. De beplanting verkeert in goede conditie. De toepassing van geschoren hagen sluit aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De *Prunus laurocerasus* is niet te rangschikken als inheemse beplanting en betreft een tuinsoort waarvan de toepassing in het landelijk gebied in zwang gekomen is op grond van het wintergroen karakter. De sloop van de stallen impliceert dat de momenteel geblokkeerde doorzichten over het open akkerland vanaf de Zeelandseweg en de Reekseweg worden 'herwonnen'. De hagen rond de stallen zijn gerooid, de overige hagen worden vervangen.

Concept

Op grond van het voorafgaande omvat concept voor de inpassing navolgende elementen:

- groensingels aan de veldkant,
- gemengde hagen langs de huisweide,
- solitaire bomen rond de bebouwing,
- beukenhagen en bomenrijen aan de straatkanten.

a) groensingels aan de veldkant b) gemengde hagen langs de huisweide



c) solitaire bomen rond de bebouwing

d) beukenhagen en bomenrijen aan de straatkanten

BEPLANTINGSPLAN

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

- B1 een rij haagbeuken,
- H1 beukenhagen,
- B2 een rij lindes,
- S1 groensingels,
- B3 solitaire bomen; noot, tamme kastanje,
zoete kers,
- H2 gemengde hagen.

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.
- H2 De gemengde hagen 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 100/130 cm.
- B123 De bomen zijn aan te planten in de
omvang 16/18 cm. De bomen mogen
zich bij voorkeur vrij ontwikkelen;
opkronen tot een hoogte van 350 / 400
cm is toegestaan.
- S1 De groensingels zijn te realiseren middels
de aanplant van 4 rijen bosplantsoen in
een omvang van 80/100 cm in een
plantverband van 150x150 cm. De
struikvormers mogen 1x per 6-7 voor
50% worden afgezet, het boombestand is
in fase van 10 jaar te dunnen. De afstand
tussen de bomen neemt daarbij toe van 3
naar 4,5 en 6 meter.



PLANTLIJST

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

Code		B1	H1	B2	S1	B3	H2
Omvang bij aanplant		16/18	80/100	16/18	80/100	16/18	80/100
Plantverband		nvt	4 p/m	nvt	150x150	nvt	4 p/m
Omvang element		4 st	135m	8 st	425 m2	6 st	70 m
Acer campestre	veldesdoorn				25		50
Acer pseudoplatanus	esdoorn						
Aesculus hippocastanum	paardekastanje						
Alnus glutinosa	zwarte els						10
Alnus incana	witte els						
Amelanchier lamarckii	krenteboompje				25		
Betula pendula	ruwe berk						
Betula pubescens	zachte berk				5		
Carpinus betulus	haagbeuk	4			5		50
Castanea sativa	tamme kastanje					1	
Cornus mas	kornoelje, gele						
Cornus sanguinea	kornoelje, rode						
Corylus avellana	hazelaar				25		10
Crateagus monogyna	meidoorn						
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts						
Fagus sylvatica	gewone beuk		540		5		50
Fraxinus excelsior	es						
Juglans regia	okkernoot					2	
Ligustrum vulgare	liguster				25		50
Ilex aquifolium	hulst						50
Populus nigra	zwarte populier						
Populus tremula	ratepopulier						
Populus trichocarpa	balsempopulier						
Prunus avium	zoete kers					3	
Prunus padus	vogelkers				10		
Prunus spinosa	sleedoorn						
Quercus petraea	wintereik						
Quercus robur	zomereik						
Rhamnus catharticus	wegedoorn						
Rhamnus frangula	vuilboom				25		
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			8			
Tilia platyphyllos	zomerlinde						
Viburnum opulus	gelderse roos				25		10
Totaal		4	540	8	185	6	280

KWANTIFICERING

Het resterende erf is ongeveer 4896 m2 groot.
 De omvang van de aan te planten
 beplantingselementen is geraamd op 1145 m2
 en voldoet daarmee aan de 20% norm, zie het
 overzicht hieronder.

	<i>EH</i>	<i>OMVANG</i>	<i>TOT</i>
Bomen B1/B2/B3	st	18x30	540
Singel S1	m2	1x400	400
Hagen H1/H2	m2	205x1	<u>205</u>
			1145

investering in groen

De investering in groen is aan de hand van
 STILA normen, geraamd op 4713 euro ex btw.

	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs/eenheid</i>	<i>Hoeveelheid</i>	<i>Subtotaal</i>	<i>Totaal</i>
AANLEG					
Aanplanten van de bomen B1/B3/B3	st	66,74	18	1201,32	
Aanplanten van de hagen H1/H2	st	1,6	820	1312,00	
Aanplanten van de singel S1	st	1,6	185	<u>296,00</u>	-
				2809,32	2809
BEHEER t/m jaar 6					
Snoeien van de bomen B1 / B2 / B3	st	15,1	18	271,80	
Snoeien van de hagen H1 / H2	m1	1,08x6=6,48	205	1328,40	
Snoeien van de singel S1	are	12,67x6=76,02	4	<u>304,08</u>	
				1904,28	<u>1904</u>
TOTAAL EXCLUSIEF BTW					4713