

Landschappelijke inpassing 'Bestemmingsplan VOF [REDACTED] Helling 10A 5861 AA Wanssum

Ligging

Het plangebied is gelegen aan de oostkant van het dal de Grote Molenbeek, ten zuiden van de kern Wanssum. Zie de markering in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



Wanssum

De Grote Molenbeek



Het plangebied

Landschappelijke inpassing 'Bestemmingsplan VOF [REDACTED]' Helling 10A 5861 AA Wanssum

Historie en Context

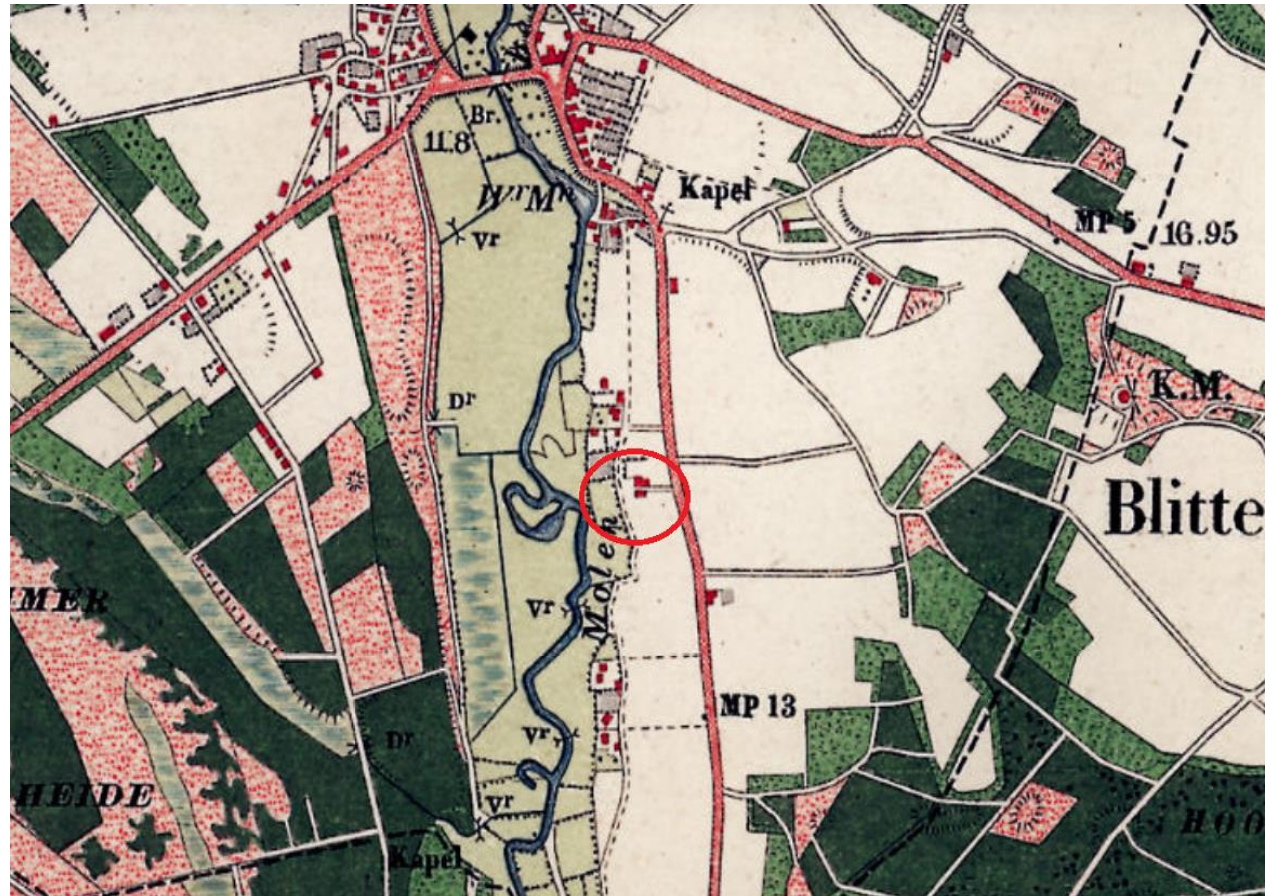
In 1985 waren de gronden ten oosten van het plangebied reeds in gebruik als bouwland, het ten westen gelegen beekdal was in gebruik als gras- en hooiland: zie uitsnede van de topografische kaart uit 1895 hier rechts en de uitsnede hiervan aan de onderzijde. De landschappelijke context is te kenschetsen als 'nabij de overgang van hoger gelegen bouwland naar het lager gelegen beekdal gesitueerd, ouder bouwland'.

Doorsnijding

Het plangebied werd in 1895 doorsneden door een noord-zuidgericht, parallel aan het beekdal en de ten oosten gelegen verharde ontsluitingsweg gelegen zandpad. Het zandpad is in de periode na de 2^e wereldoorlog in het kader van een ruilverkaveling geruimd.



Uitsnede topografische kaart



Historische topografische kaart 1895

Landschappelijke inpassing 'Bestemmingsplan VOF [REDACTED]' Helling 10A 5861 AA Wanssum

Kadastrale contouren

Het plangebied omvat perceel 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, en delen van de percelen 1215, 1823 en 1825 gelegen in de sectie C van de kadastrale gemeente Wanssum. Zie het kadastraal uittreksel in de afbeelding hierlangs.

* bron www.kadastralekaart.com



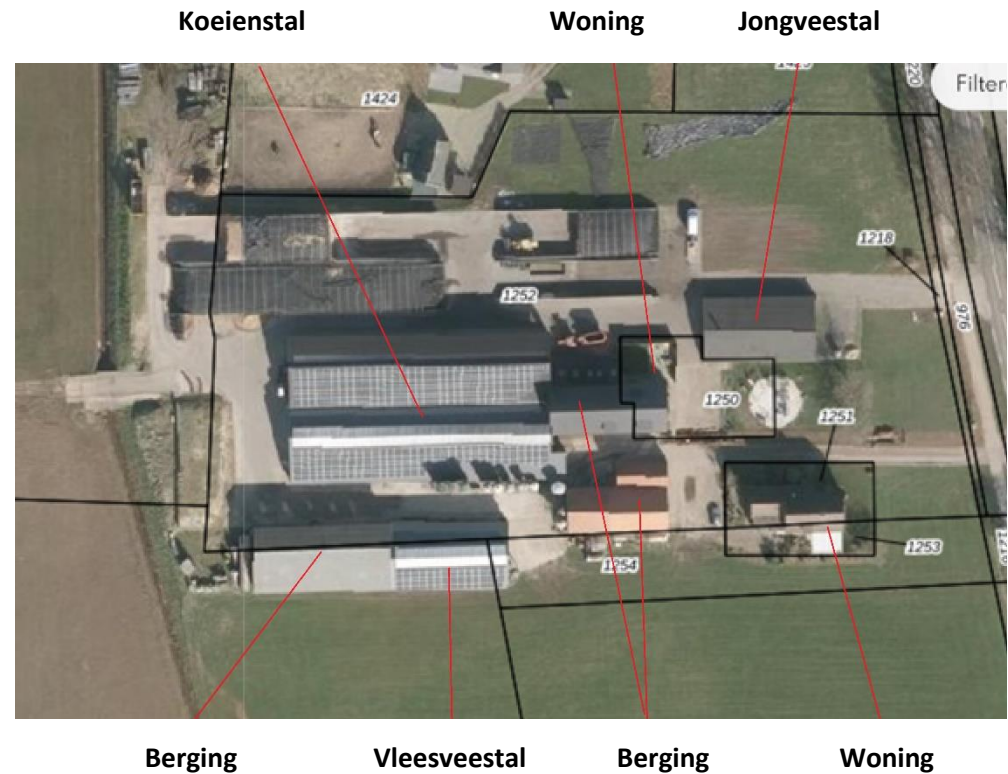
Landschappelijke inpassing 'Bestemmingsplan VOF [REDACTED]' Helling 10A 5861 AA Wanssum

Aanwezige bebouwing

De aanwezige bebouwing is in drie segmenten te rangschikken;

- De veestallen verdeeld over het plangebied
- De bergingen voor opslag van machines en inventaris
- De woningen aan de voorzijde, oostzijde van het plangebied.

Aan de noordkant van het plangebied bevinden zich de de benodigde voeropslagen.



Landschappelijke inpassing 'Bestemmingsplan VOF [REDACTED]' Helling 10A 5861 AA Wanssum

Aanwezige beplanting

De aanwezige beplanting bestaat uit een rij middelstam fruitbomen van twee hoogstamkersen aan de oostkant van het plangebied.

De fruitbomen zijn gearceerd in met twee rode cirkels.



Landschappelijke inpassing 'Bestemmingsplan VOF [REDACTED]' Helling 10A 5861 AA Wanssum

3D beleving

Het plangebied wordt waargenomen vanaf:

- a. De ten oosten gelegen weg Helling, komend uit het noorden; het zicht op de gebouwen en de voeropslagen wordt voor een deel afgeschermd door de ten noorden gelegen bebouwing, ter hoogte van het plangebied tonen de bebouwing en de voeropslagen zich gedurende korte tijd aan het verkeer.
- b. De ten oosten gelegen weg Helling, komend uit het zuiden; aan deze zijde toont de aanwezige bebouwing zich langere tijd aan het verkeer
- c. Het ten westen van de Molenbeek aan de bosrand (boven op de dijk) zandpad Sportlaan; de afstand tot het plangebied is dan vrij groot, de aanwezige bebouwing wordt (in tegenstelling tot de markanter ten noorden gelegen bebouwing) door maat, schaal en kleurstelling van de gebouwen, goed in het landschap opgenomen.



a. Vanaf "Helling" komend uit het noorden; een korter durend zicht op de gebouwen en voeropslagen



b. Vanaf "Helling" komend uit het zuiden; een langer durend zicht op de gebouwen



c. Vanaf het ten westen van de beek, Sportlaan op het niveau van bovenkant dijk.

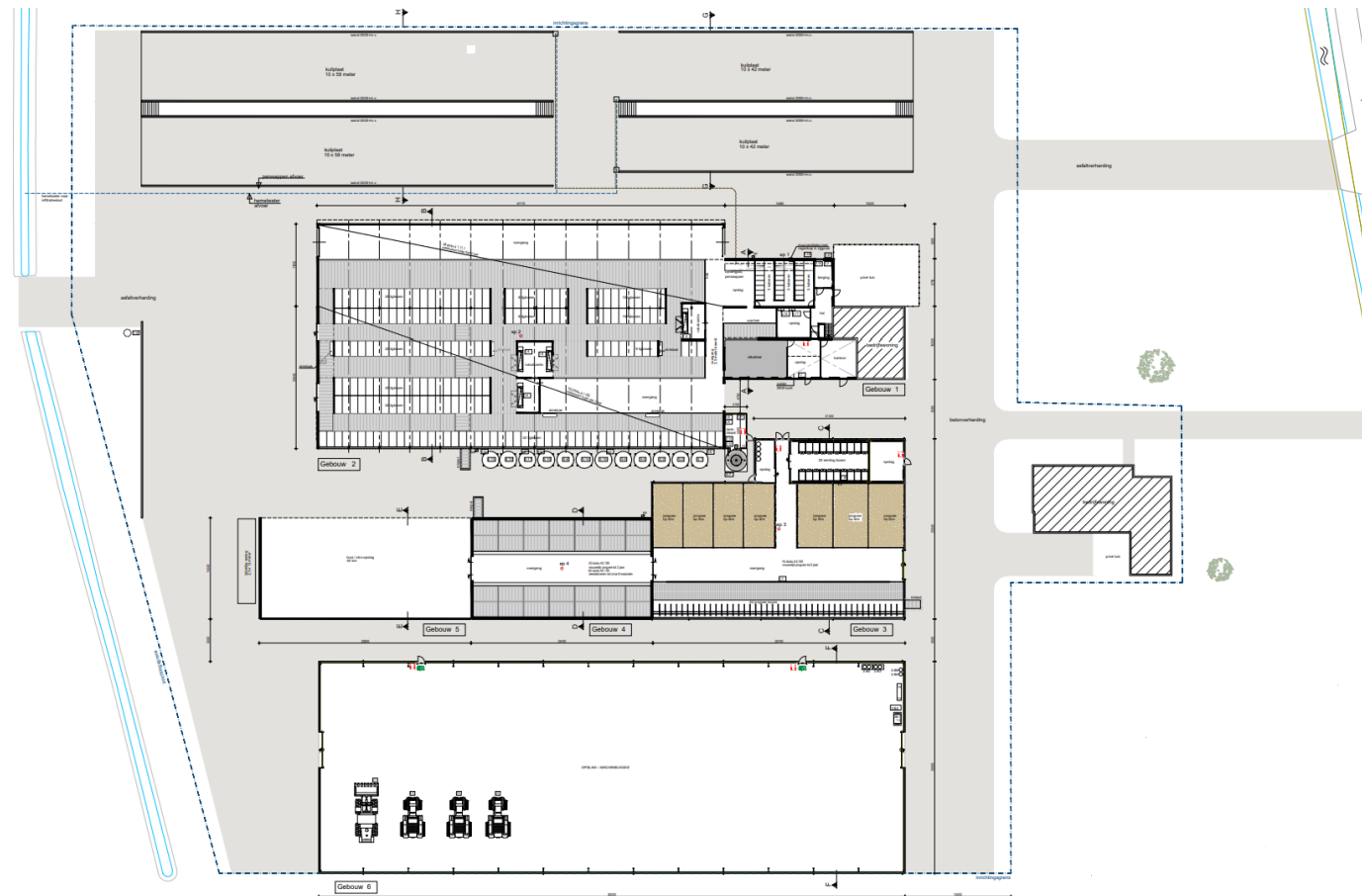
Landschappelijke inpassing 'Bestemmingsplan VOF [REDACTED]' Helling 10A 5861 AA Wanssum

Bouwplan

Het bouwplan omvat het navolgende;

- Het slopen van de jongveestal en oude berging
- Het nieuw te bouwen jongveegedeelte (Gebouw 3)
- Aanpassen en vergroten bouwkavel
- Nieuw te bouwen opslagloods (Gebouw 6)

In de tekening hierlangs is de nieuw te ontstane situatie weergegeven.



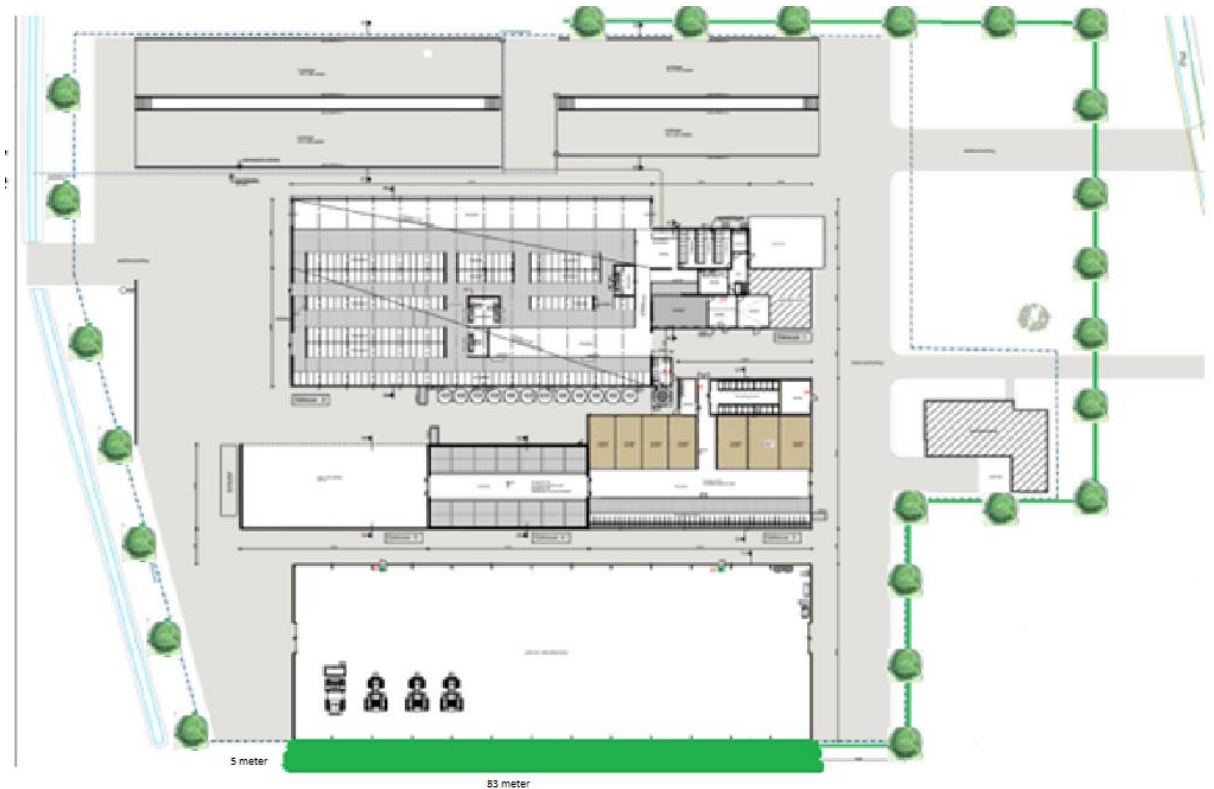
Landschappelijke inpassing 'Bestemmingsplan VOF H [REDACTED]' Helling 10A 5861 AA Wanssum

Inpassing

Het plangebied keert zicht grotendeels open naar het verkeer op de weg Helling en wandelaars ten westen op de Sportlaan.

Aan de oostzijde aan de kant van de Helling is gekozen voor een heg die op meerdere plekken in de straat terug komt. In dit verband is te streven naar een gebiedseigen bij de structuur van het gebied passende omzoming van het plangebied aan de straatkant.

Grote delen van het Beekdal van de Groote Molenbeek zijn in het kader van de gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum heringericht. Hierin is de nadruk gelegd op ecologie, hydrologie en waterveiligheid. Aan de westkant is gekozen het beekdal te respecteren en te spiegelen aan de overzijde langs de Sportlaan met het hoge dijktracé ook om het bedrijf tegen te beschermen tegen periodes met hoogwater. Hiermee is de achterzijde van het bedrijf vrij om zich te wapenen tegen het aankomende water mocht dit nodig zijn. In Juli 2021 hebben we aan de achterzijde nog een dijk gelegd om ons te beschermen tegen het hoge water. Op verzoek van gemeente Venray worden er aan de westzijde een aantal knotbomen gepland, mits goedkeuring van Rijkswaterstaat. Aan de zuidzijde is er een groensingel ingetekend van +/- 5 mtr, deze loopt gelijk met de lengte van de loods zodat we vanuit de stal een looplijn kunnen creëren naar onze weilanden om de koeien te kunnen weiden.



Landschappelijke inpassing 'Bestemmingsplan VOF [REDACTED]' Helling 10A 5861 AA Wanssum

Hagen en Bomen

Op grond van bovenstaande wordt voorgesteld het plangebied aan de straatkant te omzomen met hagen en knotbomen.

De hoogte van de hagen is daarbij te differentiëren en af te stemmen op de betekenis en het gebruik van achterliggende delen van het plangebied.

Soortkeuze

De soortkeuze sluit aan bij de lokale groeiplaatsfactoren en de aangetroffen soorten in de directe omgeving van het plangebied.

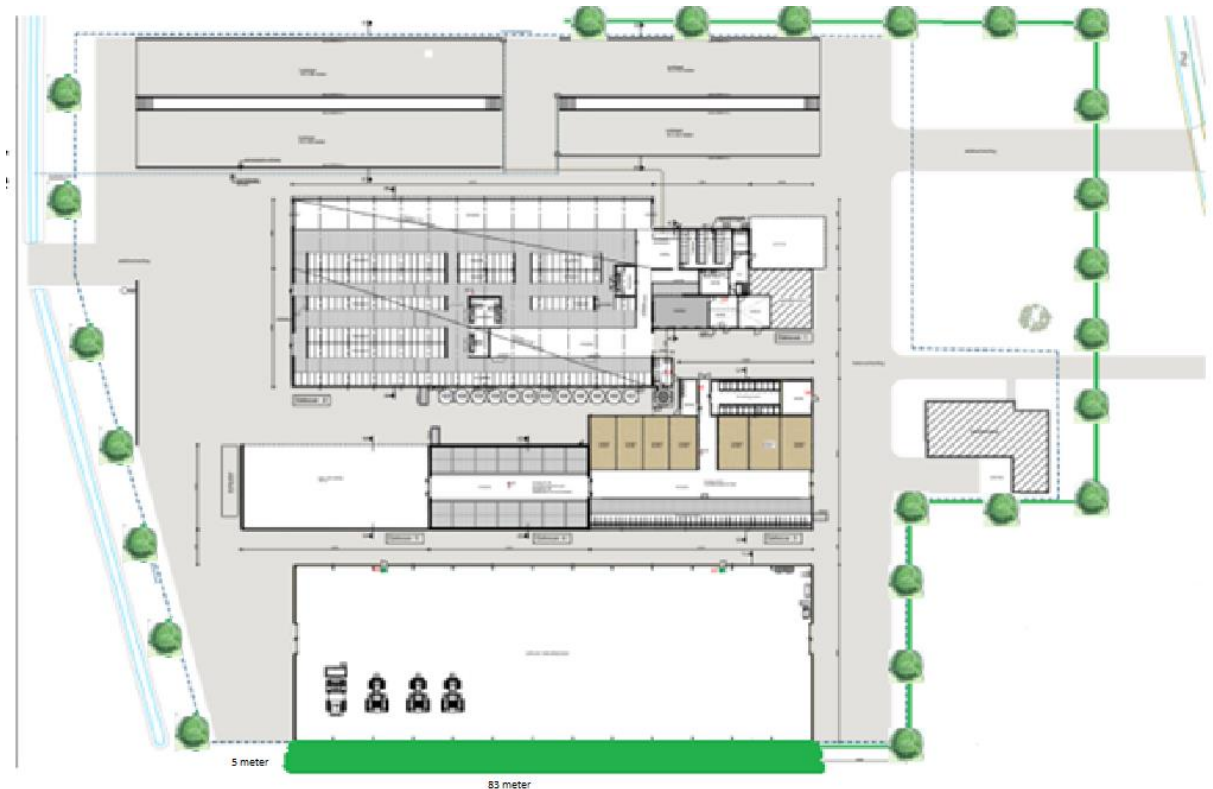
Beheer

De knotbomen zijn volgens goed gebruik te snoeien.

De hagen zijn aansluitend bij de positie en afschermende betekenis in stand te houden op een hoogte van respectievelijk 150-180, 90-120 en 60-80 cm.

Groensingel

In deze singel zullen snelle en langzame groeiers door elkaar worden geplant. Streekeigen soorten zullen hier geplant worden (veldesdoorn, drechts krenteboompje, ruwe berk, zachte berk, haagbeuk, rode kornoelje, hazelaar, es, liguster, zomer eik en gelderse roos). De plantafstand zal ca 1,5 * 1,5 m zijn over een oppervlakte van ca 400 m².



Groensingel zal meteen gebruikt worden ter infiltratie van het regenwater van het dak van de loods met een overloopmogelijkheid naar het eigen, naastgelegen, perceel landbouwgrond.

Ter bescherming tegen hoog water zou initiatiefnemer graag een dijk aanleggen over de lengte van de loods met een breedte aan de voet van 5 m en een hoogte van 1 m. De ontbrekende doorsteken naar het aangrenzende perceel aan de zuidzijde blijven vrij voor de bereikbaarheid van het aangrenzende perceel met de koeien en het materieel. In geval van hoog water worden deze doorsteken alsnog voorzien van een nooddijk van gelijke afmetingen. Deze dijk kan alleen maar gerealiseerd worden als hiervoor toestemming van Rijkswaterstaat verkregen wordt.

