

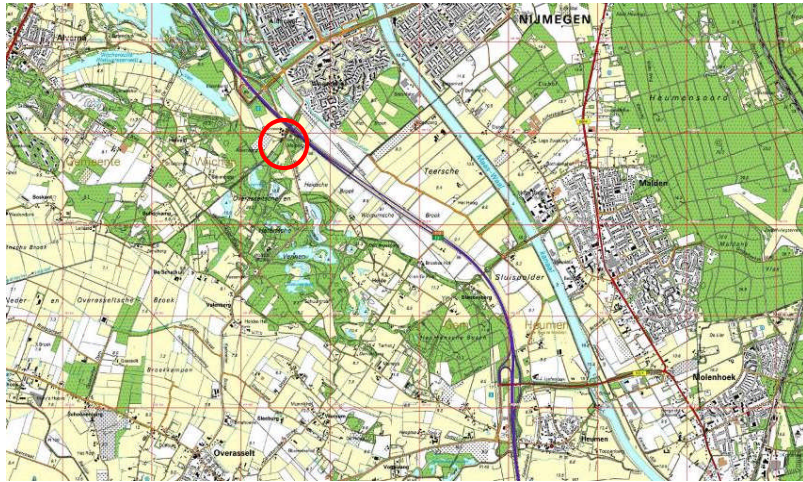
INHOUD

BLZ

1.	AANLEIDING.....	3
2.	HUIDIGE SITUATIE	4
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	5
4.	INPASSINGSMAATREGELEN.....	7
4.1.	Effect van het bedrijf op de omgeving en het landschap	7
4.2.	Voorstel voor inpassing	7

1. AANLEIDING

Voorliggend landschappelijk inpassingsplan is opgesteld voor de locatie Staddijk 1 te Wijchen, ten behoeve van de inpassing van een jongveestal. In voorliggend document wordt eerst de huidige situatie besproken. Daarna worden de ontwikkelingen kort beschreven en zijn de inpassingmaatregelen uitgewerkt.



Ligging van het plangebied

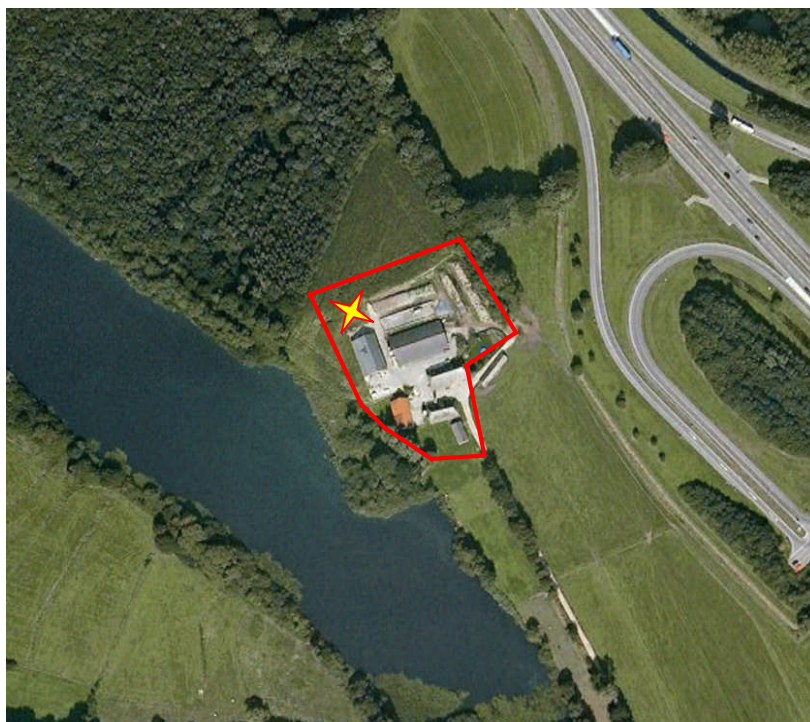
2. HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen nabij het Wijchense Ven. Het landschap is gevormd door de rivier de Maas, die vroeger door het gebied liep. Het Wijchens Ven is hier een overblijfsel van. De omgeving van het plangebied heeft een kleinschalig karakter met een afwisseling van open gras- en akkerland ten behoeve van een aantal melkrundveehouderijen, afgewisseld door verspreide bosgebieden en landschapselementen. De planlocatie wordt van de kern van Nijmegen gescheiden door de oostelijk gesitueerde autosnelweg (A-73).

De planlocatie Staddijk 1 is gelegen tussen de A73 aan de oostzijde, het Wijchens Ven aan de westzijde en een bosgebied aan de noordzijde. De planlocatie wordt middels een onverharde weg ontsloten op de Staddijk. Ter plaatse bevindt zich een melkrundveehouderij. De bebouwing van het plangebied bestaat uit:

- Bedrijfswoning met bakhuis;
- Ligboxenstal;
- Jongveestal;
- Stal, bedrijfstechnisch verouderd en in gebruik voor jongvee;
- Werktuigenberging, in gebruik voor de stalling van machines;
- Sleufsilos en vloerplaten;
- Overige verharding.

De locatie waar de nieuwe stal is voorzien, is in de huidige situatie onbebouwd en wordt benut voor regulier agrarisch gebruik (bouw- en grasland).



Afbeelding van de begrenzing van het plangebied en beoogde staluitbreiding (bron luchtfoto: Google Earth)

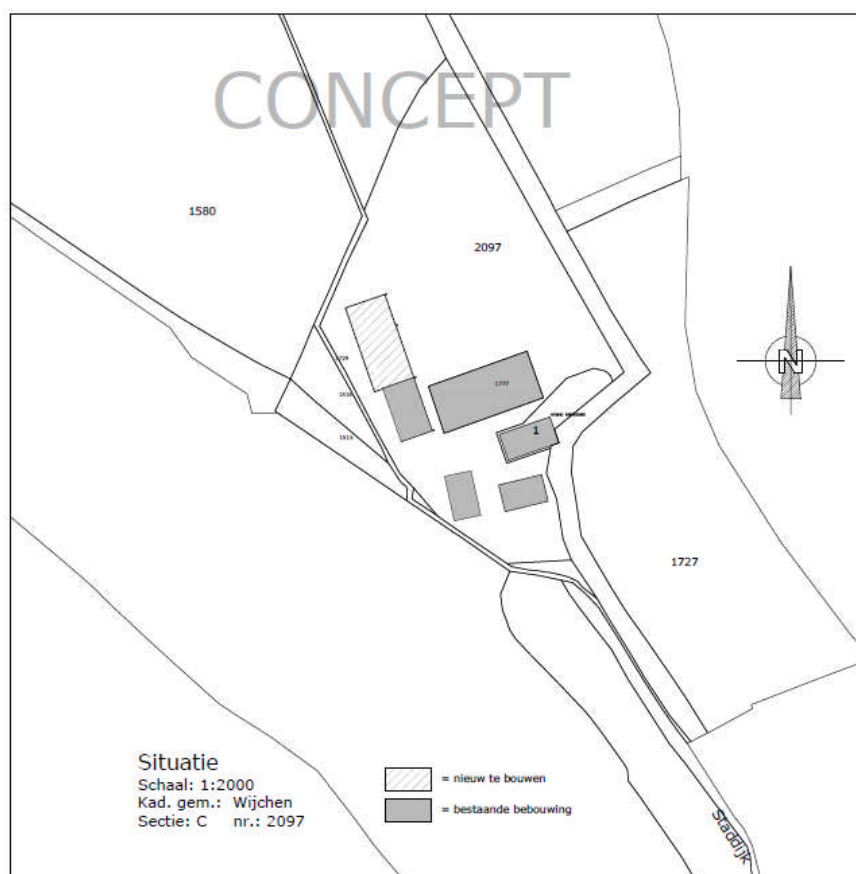
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Overzicht toekomstige situatie

De familie Sengers wil haar veestapel uitbreiden met melkkoeien en bijbehorend jongvee.

Het bedrijf wenst de bestaande ligboxenstal te verbreden alsmede te onderkelderen, alwaar melk- en kalfkoeien (deels op stro) kunnen worden gehuisvest. Daarnaast is het wenselijk om een nieuwe jongveestall te richten, die tevens kan worden benut voor de opslag van stro en de stalling van machines (die worden momenteel deels buiten gestald). In het kader van de bedrijfsvoering is het wenselijk deze nieuwe jongveestall te realiseren ten noordwesten van de bestaande bebouwing, waarmee de loop- en voerlijnen optimaal zijn ingericht.

De realisering van de verbreding en onderkeldering van de bestaande ligboxenstal vindt plaats binnen het huidige bouwvlak. Hiervoor is door de gemeente Wijchen reeds een bouwvergunning verleend.

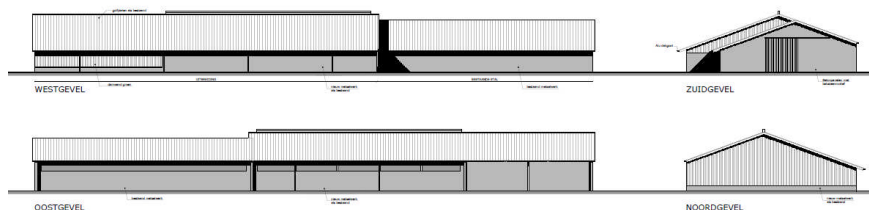


De ligging van de nieuwe stal

De nieuwe jongveestal past slechts gedeeltelijk binnen het bestaande bouwvlak. Om de nieuwe stal met bijbehorende voorzieningen (verhardingen) in zijn geheel te kunnen realiseren, dient het bestaande bouwvlak met circa 800 m² aan de noordwestelijke zijde vergroot te worden tot in totaal 1,32 hectare.

De nieuwe jongveestal wordt gebouwd in aansluiting op een reeds bestaande stal en krijgt een totaal oppervlakte van circa 770 m² met een totale inhoud van 3.933m³. Van de 770 m² is 277 m² bestemd voor opslag en 462 m² voor de huisvesting van jongvee.

Hieronder zijn de gevelaanzichten van de nieuwe stal weergegeven.



Afbeeldingen van de nieuwe jongveestal

Ter behoud van de diversiteit aan landschappelijke waarden binnen de gemeente dient

Oprichting van nieuwe bebouwing dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing, omdat een ruimtelijke ontwikkeling niet mag leiden tot aantasting van de ruimtelijke (landschaps)kwaliteit.

4. INPASSINGSMAATREGELEN

4.1. Effect van het bedrijf op de omgeving en het landschap

Zoals eerder verwoord vindt de geplande uitbreiding van het bouwvlak plaats aan de noordwestelijke zijde van het bouwvlak. Ter plaatse wordt in aansluiting op een bestaande stal een nieuwe stal van ca 800 m² opgericht.

De locatie van de nieuwe stal is in de huidige situatie onbebouwd. De locatie wordt aan twee zijden omsloten door andere bedrijfsbebouwing. Het betreft een stal ten zuiden van de locatie en kuilvoerplaten ten oosten van de locatie. De locatie is niet zichtbaar vanaf de openbare weg. De twee andere zijden van de locatie voor de nieuwe stal zijn open en kijken uit over het bos (noorden) en het Wijchens Ven (westen).

Doordat de nieuwe stal achter de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, zal de nieuwe stal het beeld van het bedrijf vanaf de openbare weg niet beïnvloeden. Wel is de stal zichtbaar vanaf het westen en het noorden.

4.2. Voorstel voor inpassing

Het voorstel voor inpassing bestaat uit twee onderdelen. Eerst wordt de beplanting toegelicht en erna wordt de materiaalkeuze van de bebouwing toegelicht.

Beplanting

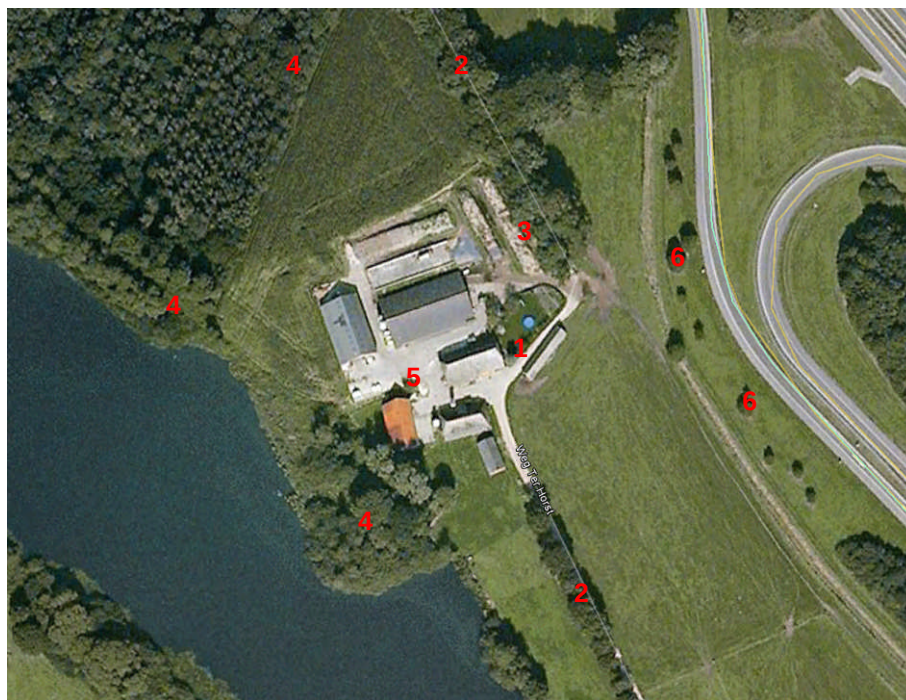
Gelet op de reeds aanwezige beplanting en de aard, omvang en situering van de nieuwe jongveestal (op de achterzijde van het perceel, aansluitend op bestaande bebouwing) is in overleg met de gemeente overeengekomen dat een nadere landschappelijke inpassing niet noodzakelijk wordt geacht.

De planlocatie heeft immers in het verleden deel uitgemaakt van een gemeentelijk erfbeplantingsproject, derhalve is de locatie al goed landschappelijk ingepast. De gewenste uitbreiding is zodanig gesitueerd, dat dit niet leidt tot een aantasting van het bestaande landschapsbeeld en de ruimtelijke kwaliteit.

De op de locatie aanwezige beplanting is hieronder kort toegelicht. Aanwezige beplanting (nummers corresponderen met de luchtfoto):

1. Tussen de woning en de jongveestal staat een haag van circa 35 meter lang, bestaande uit heesters van circa 2 meter hoog;
2. Langs de Weg ter Horst zijn zowel aan de noordkant als de zuidkant van het bedrijf laanbeplantingen gesitueerd;

3. Aan de oostelijke zijde van het bedrijf ligt een aarden wal met lage begroeiing;
4. Vanaf de zuidwestelijke zijde, de noordzijde en de noordoostzijde is het bedrijf omsloten door bossen;
5. Op het erf staan meerdere hoogstamfruitbomen;
6. Tussen de snelweg A67 en het bedrijf zijn enkele solitaire bomen en struiken aanwezig.



Afbeelding beplanting (bron luchtfoto: Google Earth)

Materiaalgebruik

Ten behoeve van het behoud van het landschapsbeeld zijn door de gemeente wel randvoorwaarden gesteld aan het materiaalgebruik van de nieuwe stal.

Oprichting van de nieuwe stal wordt uitgevoerd met dezelfde materialen als de laatst gebouwde stal, waar de nieuwe stal tegenaan gebouwd zal worden. Hiermee sluit de nieuwe stal aan op de aanwezige bebouwing en wordt deze ruimtelijk niet ervaren als een losse eenheid.

Hieronder is een tabel opgenomen met de materiaalkeuze:

Onderdeel	Vormgeving
Metselwerk	Rood genuanceerd
Gevelbekleding	Groene damwand
Dakbekleding	Golfplaten