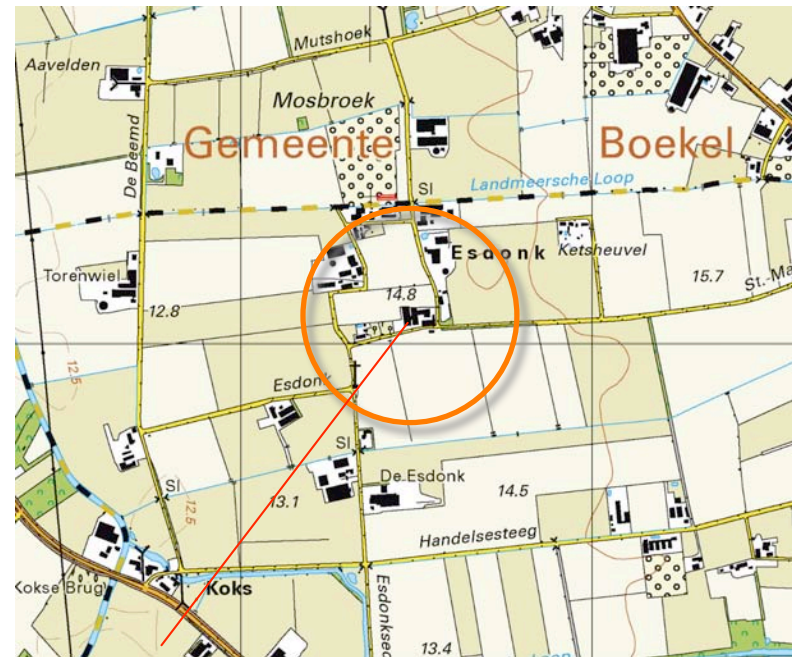


LIGGING

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



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1899

In 1899 was het plangebied en de ruime context reeds ontgonnen; kleinere hoogteverschillen resulteerden in een afwisselende lappendeken van lager gelegen zones met door houtwallen omzoomde percelen hooi- en graslandjes en meer openheid tonende zones met bouwland. De landschappelijke context is te kenschetsen als een oudere ontginning.

op de overgang

Het plangebied was gesitueerd op de overgang van een uit drie lobben bestaand gebied met hoger gelegen bouwland naar lager gelegen hooi- en grasland.

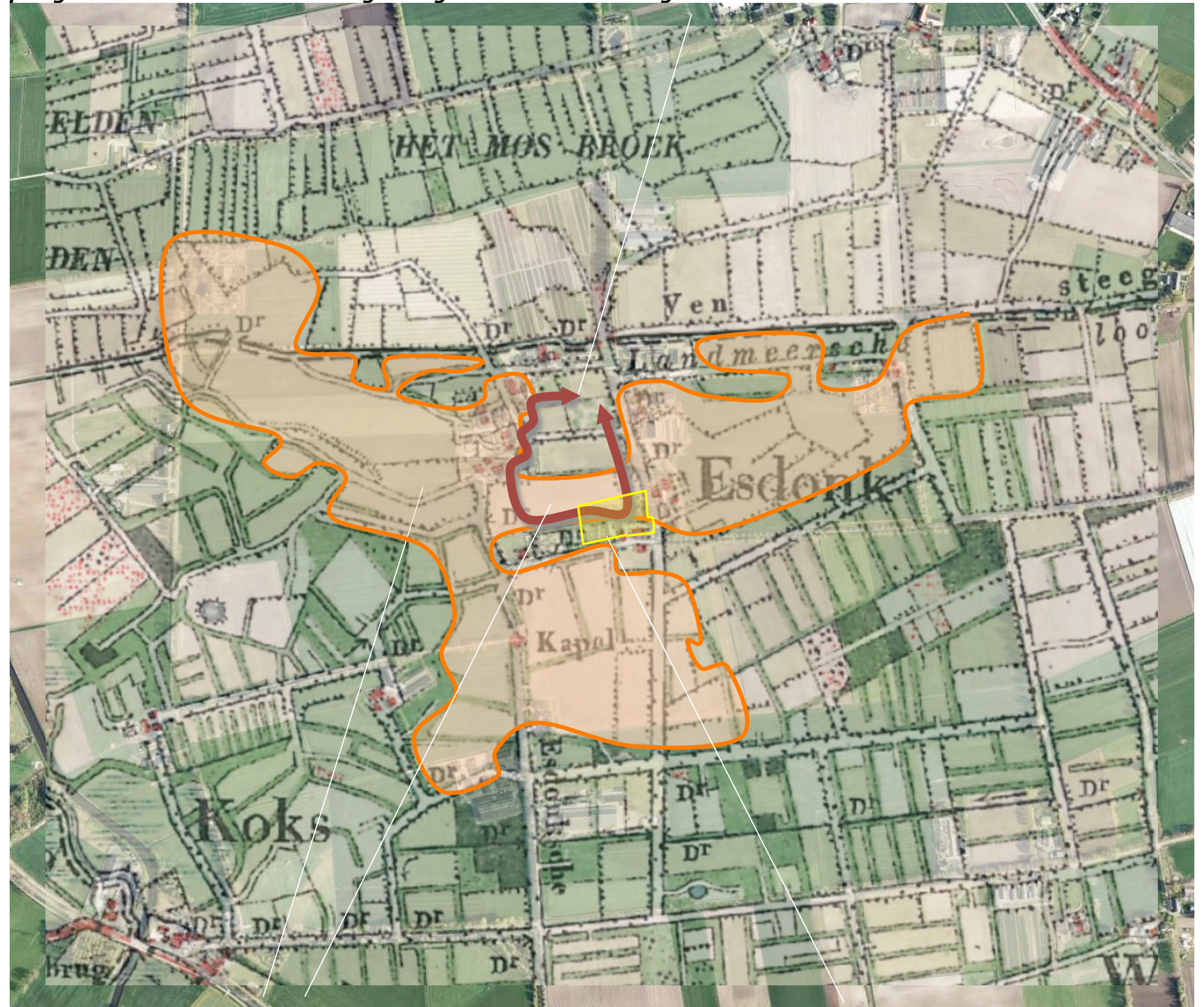
deel van Esdonk

Het plangebied maakt deel uit van de in 1899 al aangetroffen ringvormige, cluster van bebouwingen, de nederzetting Esdonk. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1899 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1895

plangebied is onderdeel van de ringvormige oudere nederzetting Esdonk



1899 drie lobben ouder bouwland

plangebied op de overgang van bouwland naar grasland

KARAKTERISTIEK

In 1899 werden aan de oostkant van het plangebied al bebouwing, een moestuin en een boomgaard aangetroffen. Aan de westkant bevond zich een door houtwallen omzoomde weide. De landschappelijke context is te kenschetsen als de overgang van ouder bouwland naar lager gelegen gras- en hooiland. Karakteristiek voor ouder bouwland zijn de diepe doorzichten over het open bouwland vanaf de (door bebouwing en beplanting op erven verdichte) wegen rond het bouwland. Karakteristiek voor het lager gelegen gras- en hooiland is het voorkomen van coulissen als veekerende grove hagen, houtwallen en uit houtwallen overgebleven bomenrijen.

typische beplantingselementen

Kenmerkend voor de inpassing van erven op de rand van ouder bouwland en lager gelegen grasland is het voorkomen van;

- a) lijnvormige elementen als (veekerende) hagen, compacte groensingels en daaruit overgebleven bomenrijen,
- b) solitaire bomen, of leibomen nabij de bebouwing (schaduw, windbreking en zonnescherm),
- c) geschoren hagen, hoogstamfruitbomen of solitaire bomen op en rond de huisweide.

Zie de projectie en aanduidingen in de luchtfoto rechts.

boomgaard, moestuin en bebouwing



door houtwallen omzoomd grasland

HISTORISCHE SCHETS

Tot in de periode vlak voor de 2e wereldoorlog veranderde relatief weinig in het plangebied en de bebouwingscluster Esdonk. Na de 2e wereldoorlog werd de ontwatering van het gebied verbeterd, werden houtwallen gerooid en kleinere percelen samengevoegd. Zie de karteringen uit 1930 en 1963 rechtsboven. In de navolgende jaren werd een ruilverkaveling doorgevoerd. De verkaveling en de wegenstructuur werden herzien. Wegbegeleidende houtwallen of bomen, resterende bosjes en beplanting aan de rand van percelen, werden gerooid. Het landschap in de context en de centraal gelegen es van Esdonk werden opener van karakter. Tegelijkertijd resulteerde de ontwikkelingen in de veehouderij in een uitbreiding en schaalvergroting van de bebouwing op de erven van de bebouwingscluster Esdonk. De rond de es gelegen erven groeiden hierdoor naar elkaar toe. De doorkijken vanaf de ringvormige ontsluiting over het omliggende open landschap verdwenen. De centrale es profileerde zich hierdoor gaandeweg als een centrale, verbindende open ruimte van de bebouwingscluster. De verbeterde ontwatering maakte een benutting als akkerland van de westkant van het plangebied mogelijk. Zie de karteringen uit 1974 en 1993 rechtsonder.



1930 weinig verandering



1963 houtwallen verdwenen



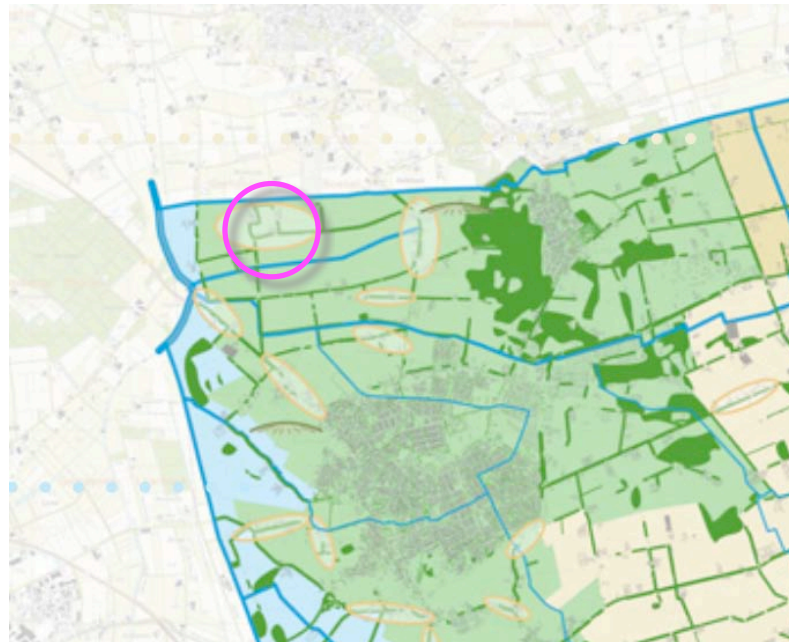
1974 ruilverkaveling, openheid en verdichting ring



1993 akkerland uitbreiding bebouwing plangebied

BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

In het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Gemert Bakel wordt het plangebied gerangschikt in de zone 'gehuchten in het Kampenlandschap'. Zie de uitsnede van de overzichtskaart hieronder. Betreffende de erfbeplanting en erfinrichting van erven in dit landschapstype worden de in de uitsnede rechts weergegeven randvoorwaarden aangereikt.



uitsnede overzichtskaart BKP

2 RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf.
- Er is sprake van erfbeplanting op alle erfgrenzen die grenzen aan het landschap.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken en steilranden.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf kan variëren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van aaneengesloten landschapselementen, zoals houtwallen- en singels op perceelsgrenzen.

2.3 Situering van de bebouwing

- De situering van de bebouwing kan variëren. Wel dient er sprake te blijven van samenhang tussen de bebouwing. Dit kan op diverse manieren tot uiting komen: een compact erf met korte onderlinge afstanden tussen de bebouwing, vormgeving van de bebouwing en het materiaal- en kleurgebruik.
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken en steilranden, door deze ruimte te geven.

2.4 Ontsluiting van het erf

- Van oudsher is er sprake van een gezamenlijke ontsluiting voor het voorerf en de bedrijfskavel. Als uitgangspunt wordt een gezamenlijke ontsluiting gehanteerd, tenzij dit het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf aantoonbaar belemmert.
- Bij een gescheiden ontsluiting is een sterke landschappelijke inpassing van het gehele erf een vereiste.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

2.5 Erfbeplanting

- Gebruik van gebiedseigen beplanting*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van bomengroepen*, bomenrijen* en/of fruit-/eikengarden*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfrens.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer aaneengesloten landschapselement gebruiken, zoals houtwallen/-singels* en/of boscomplexjes*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfrens.
- Ruimte rondom (historische) bebouwing kan ingevuld worden met een eikengard*, fruitgaard* of moestuin.

2.6 Beplantingssoorten

- Zie bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'

Specifieke randvoorwaarden voor de oude akkers

- De ontwikkelingsrichting vindt hoofdzakelijk in de richting van de weg plaats (over de breedte). Het is ongewenst dat een ontwikkeling ten koste gaat van de achter het erf gelegen openheid of glooiing van de oude akker.
- Besloten, groene uitstraling van het erf. Gebruik van uitsluitend boscomplexjes* en/of houtwallen*.

KAMPENLANDSCHAP



Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Kleinschalige uitstraling
- Beplanting op alle erfgrenzen

OUDE AKKERS



Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Besloten uitstraling
- Overwegend aaneengesloten beplanting op de erfgrenzen

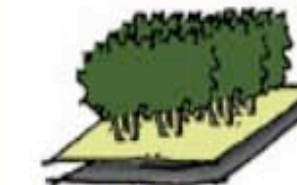
LANDSCHAPSELEMENTEN



houtwal



bomenrijen



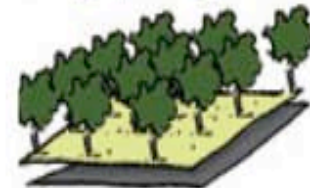
boscomplexjes



bomengroepen / vrijstaande bomen



fruitgaard
(evt. omzoomd met een haag)



eikengard

*Zie begrippenlijst in bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'

randvoorwaarden erfinrichting BKP Gemert Bakel

RUIMTELIJK KADER 2018

Anno 2018 wordt het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting op de buurerven in het gehucht Esdonk,
- b) de bomenrijen langs de ten zuiden en westen gelegen wegen,
- c) de opgaande beplanting en bebouwing op de ten zuidwesten gelegen erven (de kapel en een agrarisch bedrijf).

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op buurerven

b) bomenrijen in de berm van de weg



c) bebouwing en beplanting op buurerven

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving kan een onderscheid worden gemaakt tussen de beleving uit de nabijheid en uit de verte. Het plangebied kan uit de nabijheid worden waargenomen vanaf de openbare weg (Esdonk) ter hoogte van en nabij het plangebied. Het plangebied kan uit de verte worden waargenomen vanaf de ten zuidwesten, noordwesten en noordoosten gelegen openbare weg (Esdonk). Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina.

a) uit de nabijheid vanaf de weg Esdonk ter hoogte van en nabij het plangebied



b) uit de verte vanaf de weg Esdonk ten zuidwesten, noordwesten en noordoosten van het plangebied

3D NABIJHEID

- 1) Vanaf de Esdonk komend uit het westen toont zich na de passage van het buurerf de westkant van het plangebied aan het verkeer; de knotwilgen langs de weg, de hagen en de fruitbomen op het buurerf en in het plangebied zelf bepalen het beeld.
- 2) Vanaf de Esdonk komend uit het westen toont zich ter hoogte van het plangebied de zuidkant aan het verkeer; De oudere bebouwing neemt een prominente plaats in. Ter hoogte van het westelijk deel van het plangebied zijn de hogere hagen beeldbepalend aanwezig.
- 3) Ter hoogte van de aantakking van de Maria Magdalenastraat op de Esdonk (nabij de woning) toont zich de oudere bebouwing in het plangebied in samenspraak met de beukenhagen, enkele solitaire bomen en bomen langs de weg. De 'op de hoek' gelegen bebouwing (woonhuis, schuur en garage) is te kenschetsen als een sfeervol, gebiedseigen geheel.



1) vanaf Esdonk komend uit het westen; knotwilgen, hagen en fruitbomen bepalen het beeld



2) nabij het plangebied worden de hogere hagen en de knotwilgen beeldbepalend



Standplaats fotograaf



3) vanaf de aantakking van de Maria Magdalenastraat op de Esdonk

3D UIT DE VERTE

- 1) Vanaf de Esdonk komend uit het zuiden toont zich het plangebied na de passage van het ten zuidwesten gelegen buurerf; de knotwilgen langs de weg en de oudere bebouwing in het plangebied bepalen het beeld.
- 2) Vanaf de Esdonk komend uit het noorden; toont zich de noordkant aan het verkeer; de kopgevels van de stallen bepalen het beeld.
- 3) vanaf de Esdonk ten noorden van het plangebied toont zich de noordkant over grotere afstand.
- 4) vanaf de Esdonk ten noordwesten van het plangebied; hier tonen zich met name de zijgevels aan het verkeer.



Standplaats foto's



1) vanaf Esdonk komend uit het zuiden; de knotwilgen langs de weg en de oude bebouwing bepalen het beeld



2) vanaf Esdonk komend uit het noorden; de kopgevels van de stallen bepalen het beeld



3) vanaf Esdonk ten noorden van het plangebied; de afstand tot het plangebied is vrij groot



4) vanaf Esdonk ten noordwesten van het plangebied; vooral de zijgevels tonen zich aan het verkeer

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied een deel van perceel 27 gelegen in de sectie O van de kadastrale gemeente Gemert. Het betreft de bouwkaavel van het aan Esdonk 45 gelegen agrarisch bedrijf. Het bedrijf omvat een op de veehouderij en een op de akkerbouw gericht deel. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede ruimtelijke plannen



plangebied

BEBOUWING 2018

De bebouwing in het plangebied is als volgt te rangschikken;

- de oude hoeve, de ten noorden gelegen garageberging en een schuurtje aan de zuidkant van de weg,
- twee oudere (smallere) stallen ten noorden van de hoeve, twee jongere (bredere) stallen ten westen van de hoeve (de ruimte aan de kop van een van deze stallen is in gebruik als machinerberging),
- de conform een vergund bouwplan te realiseren stal aan de westkant, een uitbreiding van een stal aan de noordkant en een uitbreiding en herbouw van de oudere stallen ten noorden van de hoeve. Zie het overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



aanwezige bebouwing



aanwezige en geplande bebouwing

c) te bouwen, uitbreiding, herbouw en uitbreiding



b) mestbassin, bredere stallen met machineberging, smallere stallen, a) oude hoeve, schuurtje, garage berging

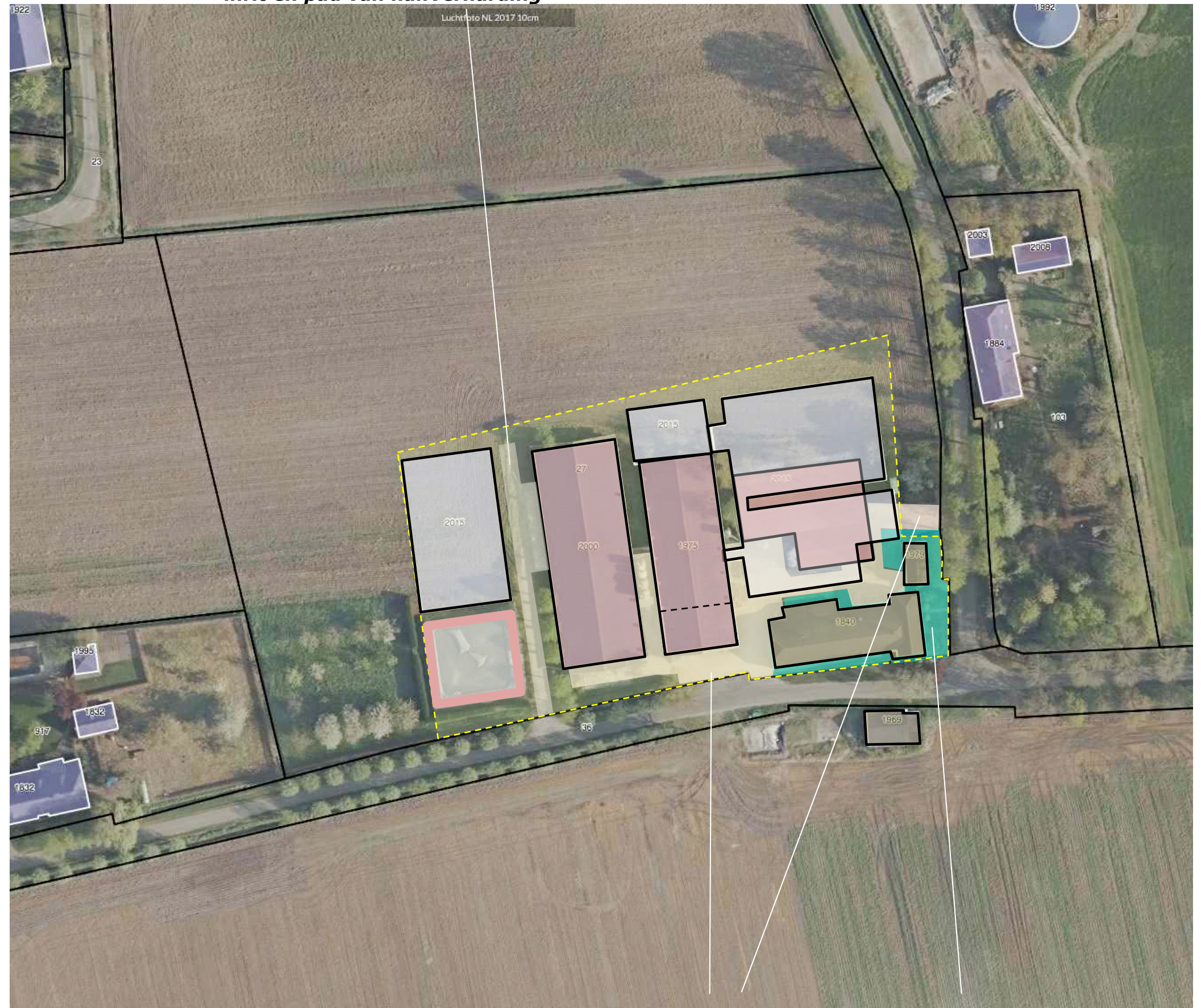
ONTSluitING & ZONERING 1

Het plangebied wordt ontsloten via een centraal gelegen verharding met een smallere inrit ten noorden van de hoeve en een bredere inrit ten westen van de hoeve. Tussen het mestbassin en de stal aan de westkant bevindt zich een inrit en een onverhard pad.

Het gebied rond de hoeve is te kenschetsen als siertuin. Het grootste deel van de siertuin is te rangschikken als voortuin; de achtertuin of leeftuin is beperkt van omvang.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

inrit en pad van halfverharding



centraal gelegen verharding met twee inritten

siertuin

AANWEZIGE BEPLANTING

De medio 2018 aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit;

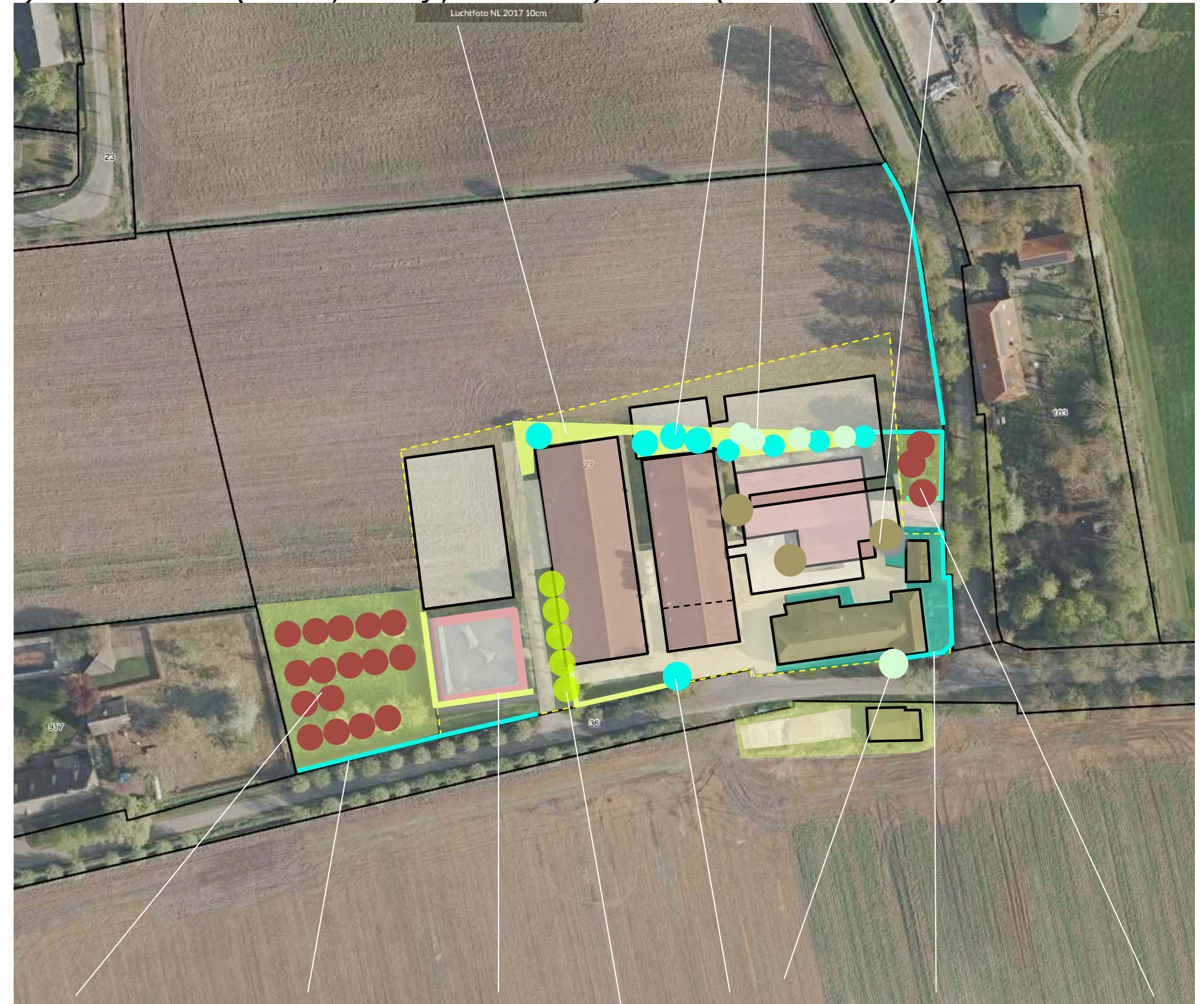
- a) een groensingel bestaande uit inheemse struiken (hazelaar, kornoelje, vlier en krent) en bomen (eik en berk) aan de noordkant van de aanwezige bebouwing,
- b) enkele solitaire notenbomen in het centrum van het plangebied,
- c) hoogstamfruitbomen en een beukenhaag ter hoogte van de huisweide aan de westkant,
- d) ligusterhagen en een bomenrij (lindes) nabij het mestbassin,
- e) een solitaire eik ter hoogte van de stallen en een solitaire berk nabij de hoeve,
- f) beukenhagen rond de tuin en de kleine huisweide, hoogstamfruitbomen op de weide.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De genoemde elementen sluiten qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert met uitzondering van de groensingel aan de noordkant, in goede conditie. De stuiklaag van deze singel is verarmd, het postuur van het boombestand laat te wensen over.

a) inheemse struiken (hazelaar, kornoelje, krent en vlier) en bomen (eiken en berken) b) solitaire notenbomen



c) hoogstamfruit en beukenhaag d) ligusterhagen en lindes e) eik en berk f) beukenhaag en hoogstamfruit

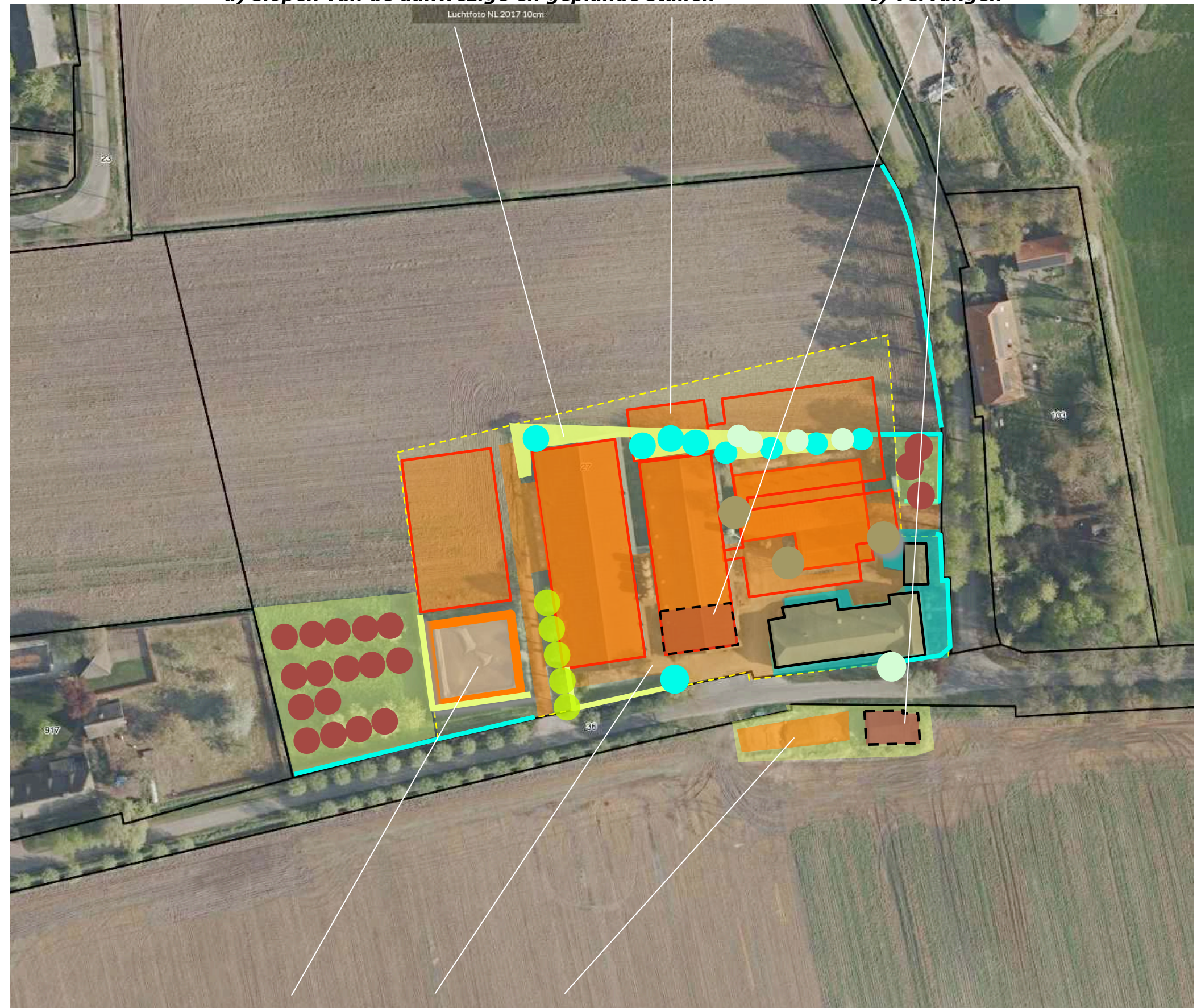
ONTWIKKELING: STAKEN EN SLOPEN

De nagestreefde ontwikkeling betreft het navolgende:

- 1) De veehouderij zal worden gestaakt. De aanwezige stallen en het schuurtje ten zuiden van de weg zullen worden gesloopt, de geplande stallen zullen niet worden gerealiseerd.
- 2) Het mestbassin ten westen van de stallen, de verharding ten westen en noorden van de hoeve en de kuilplaat ten zuiden van de weg zullen worden verwijderd.
- 3) De akkerbouw zal worden voortgezet. Ten behoeve hiervan zal een loods worden gerealiseerd; deze vervangt de huidige berging in de kop van de stal ten westen van de hoeve en het schuurtje ten zuiden van de hoeve. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.

a) slopen van de aanwezige en geplande stallen

c) vervangen



b) verwijderen van het mestbassin, verhardingen en kuilplaat

ROOIEN

De groensingel aan de noordkant, de ligusterhagen en de notenbomen in het plangebied (die dicht bij de bebouwing en in of nabij verharding zijn gepositioneerd) zullen in het kader van de sloop worden gerooid. Zie de wit gemarkeerde beplanting in het overzicht rechts. De groensingel aan de noordkant de notenbomen en ligusterhagen verkeren weliswaar in goede conditie maar vertegenwoordigen geen bijzondere waarde of betekenis. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.

lindes

De lindes aan de westkant van de stallen zijn relatief dicht bij de stal gesitueerd maar bieden perspectief om te worden behouden;

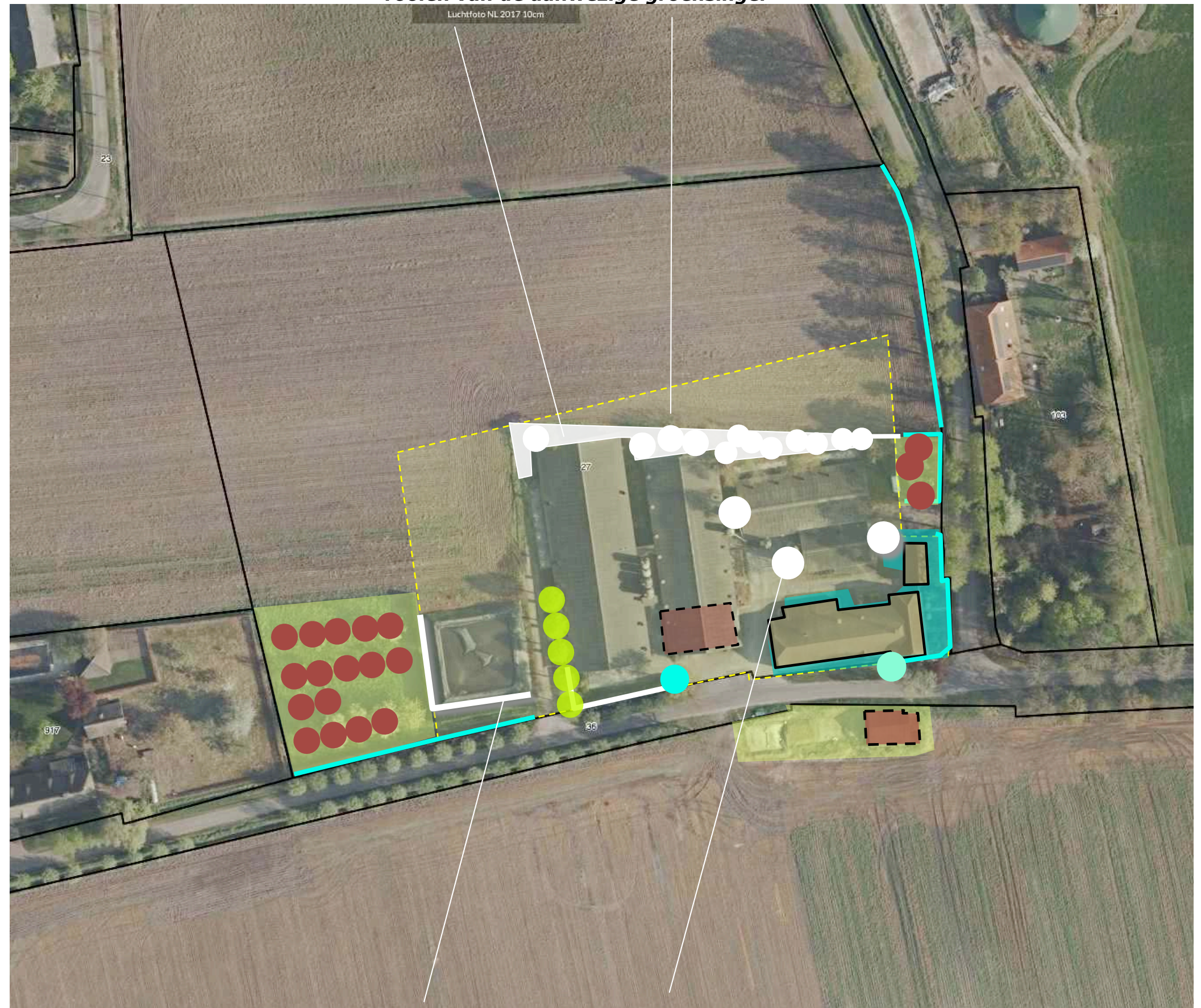
- de kroon is goed ontwikkeld,
- de bomen zijn reeds opgekroond,
- de kroon kan zonodig middels snoei worden verkleind en qua omvang worden afgestemd op de omvang van de wortelzone (indien deze tijdens de sloop van de funderingen zou worden beschadigd).

Het is desondanks aan te bevelen de lindes en de wortelzone (het gebied onder de kroon) tijdens de sloop te beschermen.



de lindes aan de westkant van de stallen

rooien van de aanwezige groensingel

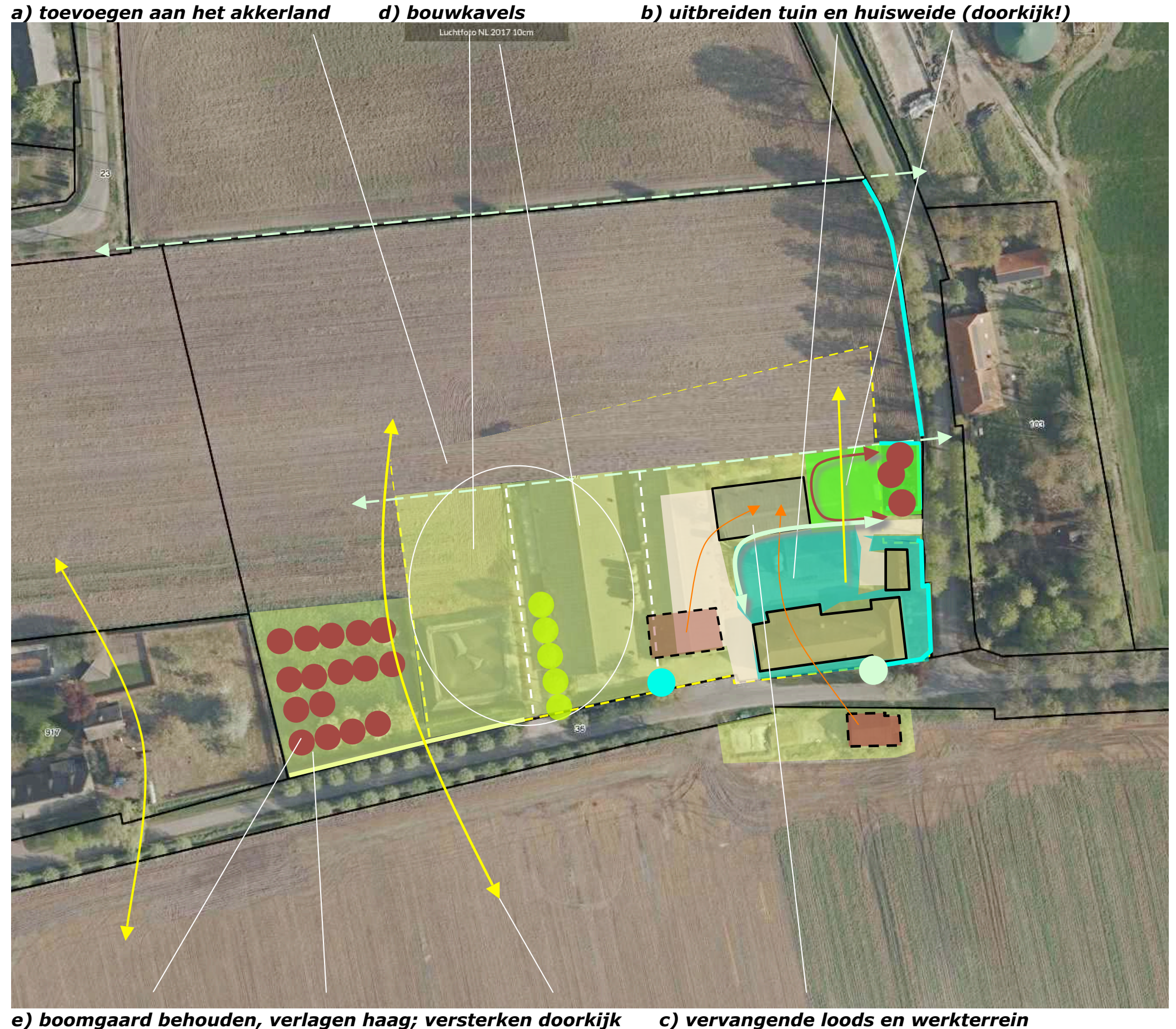


rooien van de ligusterhagen en de bomen nabij de bebouwing

RESTEREND ERF EN BOUWKAVELS

De akkerbouw zal worden voortgezet als een aan wonen ondergeschikt nevenbedrijf. De herontwikkeling van het plangebied omvat in dit verband en perspectief het navolgende:

- a) Het noordelijk deel van het plangebied zal worden toegevoegd aan het akkerland; daarbij wordt uitgegaan van parallelle contouren ten opzichte van de ten noorden gelegen erfgrans en sloot.
 - b) Het kleine huisweitje aan de noordkant en de momenteel zeer beperkte leeftuin zal worden uitgebreid; daarbij wordt nagestreefd een zicht vanuit de tuin op dit weitje en het aangrenzend gelegen akkerland (als een te herwinnen gebiedseigen kwaliteit) te realiseren.
 - c) Ten noordwesten van de oude hoeve zal een loods worden gerealiseerd. De loods is van betekenis voor het stallen van machines, bergen van materiaal en opslag van producten. De loods vervangt de huidige berging en het schuurtje aan de zuidkant van de weg. De loods zal aan de westkant worden ontsloten. Het gebied ten westen van de loods en de hoeve, (ter hoogte van de huidige inrit) zal grotendeels worden verhard en wordt benodigd als manoeuvreer- en opstelruimte.
 - d) Ten westen van het resterende erf zullen twee bouwkavels worden gerealiseerd.
 - e) De boomgaard ten westen van het plangebied zal worden behouden. De aanwezige beukenhaag langs de weg is aan de hoge kant; de hoogte van de haag zal (in fases) wat worden teruggebracht zodat de doorkijk over de ten noorden gelegen akkerland ter hoogte van deze boomgaard en de boomgaard op het ten westen gelegen buurerf beter tot zijn recht komt.
- Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



RANDVOORWAARDEN GEMEENTE

De gemeente reikt de navolgende uitgangspunten voor de stedenbouwkundige uitwerking aan:

- 1) Voorkomen dat het middengebied van Esdonk verder verdicht raakt; in dit verband zijn de woningen en bijgebouwen volledig binnen de oncontouren van het bestaande bouwvlak te positioneren,
- 2) De nieuwe bebouwing moet achter de rooilijn van de bestaande bebouwing worden gerealiseerd,
- 3) De nieuwe bebouwing toont een duidelijke samenhang en hierarchie; de nieuwe woningen zijn ondergeschikt gesitueerd en vormgegeven tov. de bestaande beeldbepalende boerderij (erfformule).

Zie de uitsnede van de verbeeldingen en uitgangspunten van de erfformule rechts. De woningen moeten verder voldoen aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan buitengebied.

erfformule

wonen aan het erf

wonen aan erven (verhuuchting)

'skyline' wonen aan het erf (boerderij, schuren en beplanting)

'skyline' gefuukt van woningen en schuren

erfwaning

Bouwstenen voor de erfformule:

- Situering en organisatie van het erf op basis van het landschappelijk patroon en ontginningsfase; p.s. 'vererven' in het landschap betekent onthouding van verdere bebouwing, anders klontert alles samen tot bouwlinten en een ruimtelijke brei;
- De bebouwing ligt aan een gemeenschappelijk erf en is hiërarchisch uitgesorteerd in 'boerderijen' en 'schuren'; de boerderij aan de weg en de schuren achter op het erf.
- Organiseren fysieke relaties tussen de bebouwing en het landschap door open en gesloten te verkavelen; nieuwbouw bij voorkeur haaks op de weg i.v.m. doorzicht naar het achterland.
- Alle voorgevels te richten naar het centraal erf;
- De woning is streekeigen landelijk door één laag met kap, een lage goot en een forse kap. Afhankelijk van geest en smaak is de woning traditioneel of eigentijds vormgegeven;
- De openbare ruimte op basis van shared-space en waar kan half-verharding. De erfafscheidingen zijn 'zacht', hagen dus.
- De erfinrichting is op basis van sier en nut.

uitsnede uitgangspunten gemeente Gemert Bakel

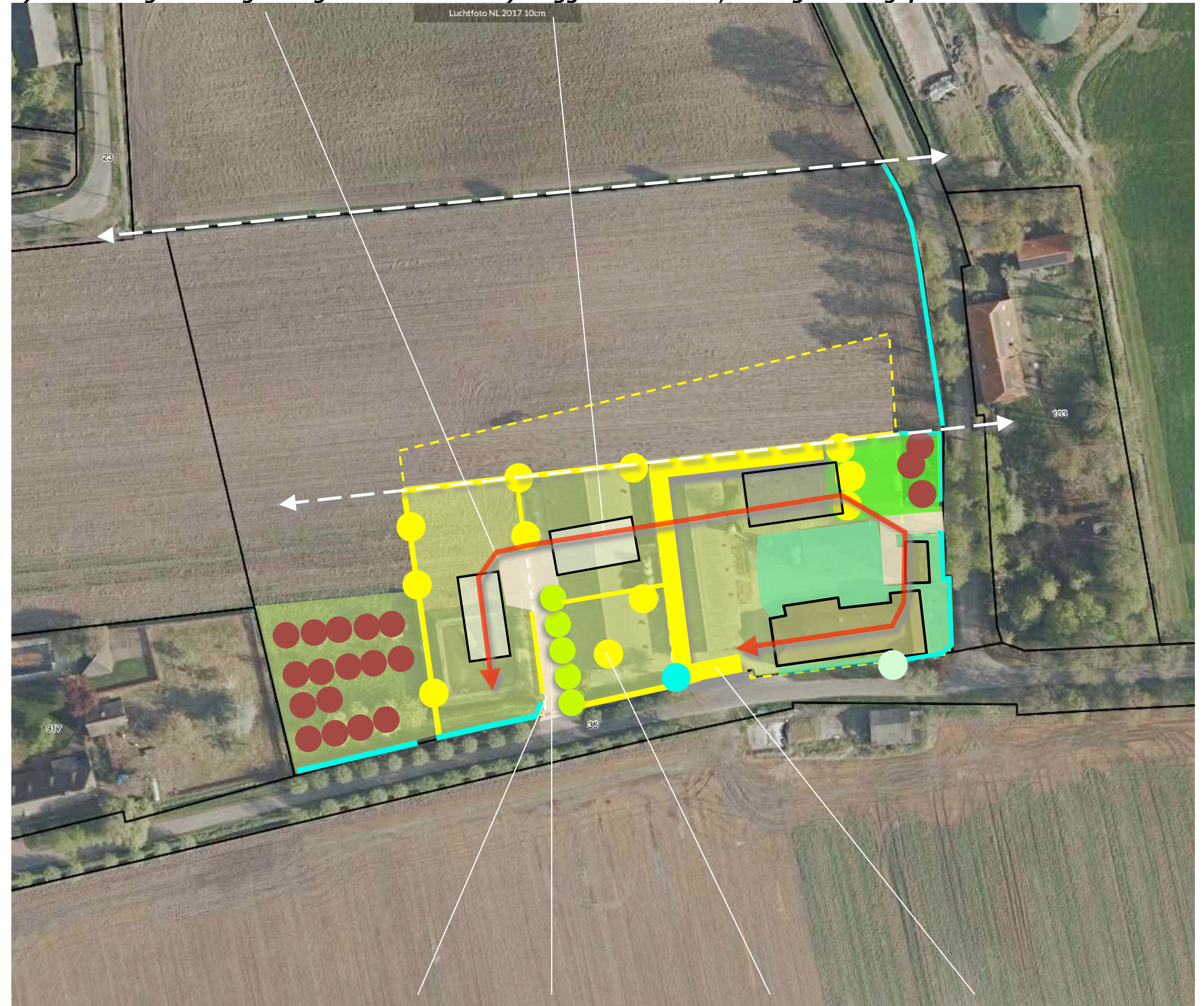
INTEGRAAL CONCEPT

De voorafgaande conclusies betreffende de historische ontwikkeling, de kenmerken van de landschappelijke context, de kaders van het beeldkwaliteitsplan buitengebied en de door de gemeente aangereikte randvoorwaarden voerden naar het rechts verbeelde concept:

- a) De oude hoeve met de resterende berging en de te bouwen loods gaan in stedenbouwkundig opzicht een binding aan met de te bouwen woningen; ze vormen samen een ringvormige structuur.
- b) De woningen zijn als een rechthoekig, langgerekt (gebiedseigen) volume vorm te geven en terughoudend, achter de rooilijn van de hoeve gepositioneerd.
- c) De woningen worden ontsloten via een gemeenschappelijke inrit en oprit ter hoogte van de huidige inrit ten westen van de stallen. De aanwezige rij lindes fungeert als ruimtelijke drager voor deze ontsluiting. De oprit eindigt in een centrale ruimte met mogelijkheden om te keren. De hoofdontsluiting van de woningen is op deze ruimte gericht. Het resterende agrarisch bedrijf wordt separaat ontsloten. Een combinatie met de woningen is op grond van veiligheidsaspecten, hygiene en verschillen betreffende de benutting niet te overwegen.
- d) De woning aan de westkant richt de westgevel op de ten westen gelegen boomgaard, gaat hier een binding mee aan. Bij de woning in het centrum van het plangebied is het zuidelijk deel van de kavel in te richten en te benutten als een huisweitje (spelen, kleinvee). Tuinen en huisweides worden omzoomd door geschoren hagen en bomen, de loods met bijbehorende erfverharding ten westen en noorden van de hoeve wordt omzoomd door een groensingel bestaande uit struiken en bomen.

Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.

a) samenhang: een ringvormige structuur **b) langgerekt volume, ondergeschikt gepositioneerd**



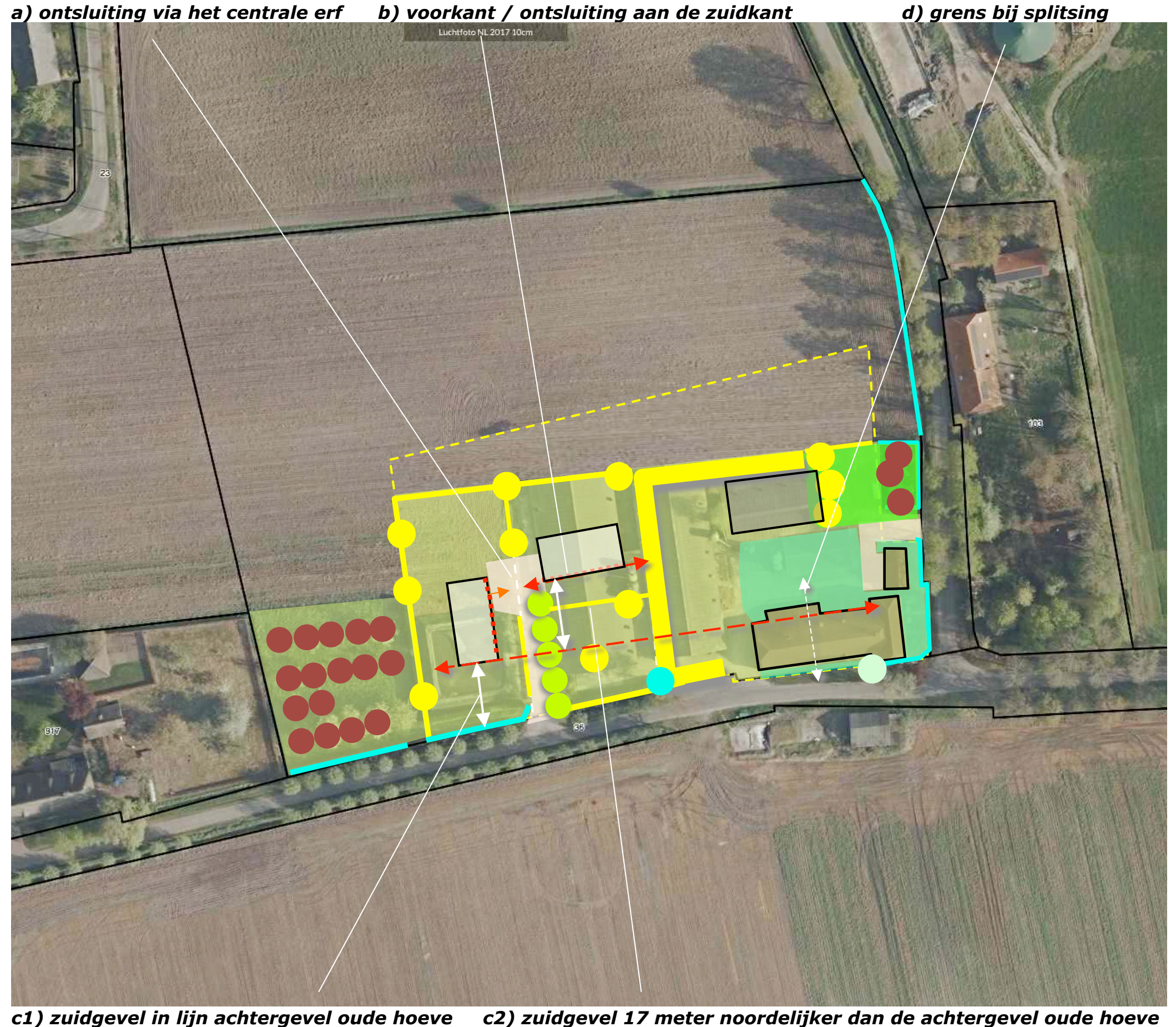
c) ontsluiting via gemeenschappelijke oprit en centrale ruimte **d) hagen en bomen, groensingel**

UITWERKING BEBOUWING - SITUERING

Betreffende de positionering en orientatie van de te bouwen woningen zijn navolgende uitgangspunten vast te leggen:

- a) De woningen worden ontsloten via het centrale erf.
- b) De voorkant cq ontsluitingszijde van de woning aan de westkant is van het plangebied gericht op het centrale erf, de voorkant van de woning aan de noordkant van het plangebied is gericht op de weg.
- c) De woningen zijn terugwijkend, achter de achterste gevel van de oude hoeve te positioneren:
 - 1) De zuidgevel van de woning aan de westkant is 'in lijn' met de achtergevel van de oude hoeve te positioneren (dit is ongeveer 17 meter uit de rand van de zuidelijke perceelsgrens).
 - 2) De zuidgevel van de centraal gelegen woning is parallel aan de weg en 17 meter, noordelijker dan de achtergevel van de oude hoeve te positioneren.
- d) Indien de oude hoeve in de toekomst wordt gesplits zal een aanwezige (brand)muur, gelegen op 17 meter, ten oosten van de westgevel van de schuur als scheiding worden aangehouden.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



UITWERKING BEBOUWING - MASSA

Betreffende de massa en detaillering van de woningen zijn navolgende uitgangspunten te definiëren:

- d) De nok van de woning aan de westkant is loodrecht op weg gericht, de nok van de centraal gelegen woning is parallel aan de weg gelegen.
- e) Streefbeeld is een zo te noemen 'schuurwoning'; de woningen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing (de oude hoeve).
- f) Het dakvlak dient bij voorkeur verhoudingsgewijs groter te zijn dan het gevelvlak; de goothoogte is maximaal 3,5 meter en de nokhoogte 9 meter.

BKP buitengebied

De woningen zijn verder conform de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan buitengebied (bedrijfswoningen) en het bestemmingsplan buitengebied (wonen) te realiseren. Zie de uitsnede hiervan hieronder en zie de voorbeelden in het overzicht rechts.

Vormgeving bebouwing

- Er is sprake van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmasse.
- Geschakelde bouwmasse's zijn niet toegestaan.
- (Bedrijfs)woningen en bijgebouwen sluiten aan bij de streekeigen architectuur. Bebouwing in de (nabije) omgeving kan dienen als inspiratie.
- De architectuur is altijd landschappelijk, traditioneel of eigentijds vormgegeven.
- De vormgeving en uitstraling van het gebouw is bij voorkeur gebaseerd op de historische bouwkunst in het buitengebied (zoals de bouwstijl van lang- en kortgevelboerderijen). Er is ruimte voor een eigentijdse interpretatie.
- Het dakvlak is beeldbepalend.
- Toevoegingen, zoals erkers, dakkapellen, aan- en uitbouwen, zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdmassa.

uitsnede bkp buitengebied

d) nokrichting dwars en parallel



e) streefbeeld schuurwoning

f) typische kenmerken zijn een lage goothoogte en een fors dakvlak

BEPLANTINGSPLAN

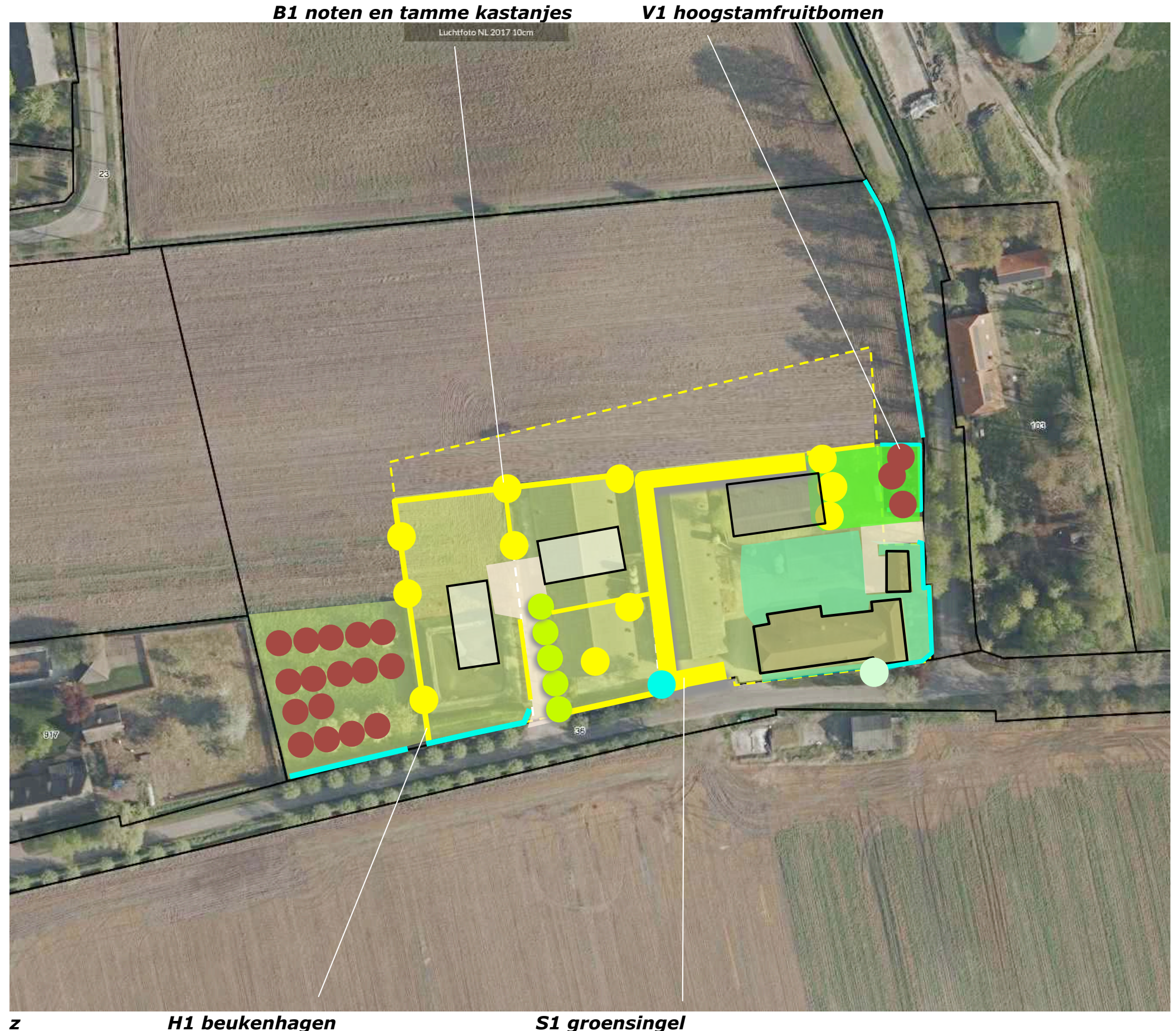
Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;

- B1 noten en tamme kastanjes,
- V1 hoogstamfruit,
- H1 beukenhagen,
- S1 groensingel.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.

Richtlijnen aanleg en beheer

- B1 De noten en tamme kastanjes zijn aan te planten in een stamomvang van minimaal 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot 350/400 cm boven maaiveld.
- V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in een stamomvang van 12/14 cm en conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.
- H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter met een omvang van 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-100 cm.
- S1 De groensingel is te realiseren middels de aanplant van 5 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm en een kruiselings plantverband van 150x150 cm. De struiklaag van de singel mag 1x per 5-7 jaar worden voor 50% (in de lengte te verdelen) worden afgezet. De bomen mogen 1x per 10 jaar worden gedund en opgekroond.



PLANTLIJST

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

Code		B1	H1	S1			V1
Omvang bij aanplant		16/18	80/100	80/100			12/14
Plantverband		11 st	4 p/m	150x150			nvt
Omvang van het element		st	250 m	725 m2			3
Acer campestre	veldesdoorn			25	APPELS	Brabantse bellefleur	1
Acer pseudoplatanus	esdoorn					Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els					Keuleman	
Alnus incana	witte els					Schone v. boskoop	1
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			50		Sterappel	1
Betula pendula	ruwe berk			25	PEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk			25		Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk			10		Conference	
Castanea sativa	tamme kastanje	5				Gieser wildeman	
Cornus mas	kornoelje, gele					Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					Zoete brederode	
Corylus avellana	hazelaar			50	KERSEN	Bigareau Napoleon	
Crateagus monogyna	meidoorn					Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					Koningskers	
Fagus sylvatica	beuk		1000			Merton premier	
Fraxinus excelsior	es					Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot	6				Sch. spätke knorpelkirsch	
Ligustrum vulgare	liguster			25	PRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst			25		Hauszweitsche	
Populus nigra	zwarte populier					Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier					Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier					Opal	
Prunus avium	zoete kers					Reine claud verte	
Prunus padus	vogelkers					Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn				Totaal		3
Quercus petraea	wintereik						
Quercus robur	zomereik			25			
Rhamnus catharticus	wegedoorn						
Rhamnus frangula	vuilboom						
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			10			
Tilia cordata	winterlinde						
Tilia platyphyllos	zomerlinde						
Viburnum opulus	gelderse roos			50			
Totaal		11	1000	320			