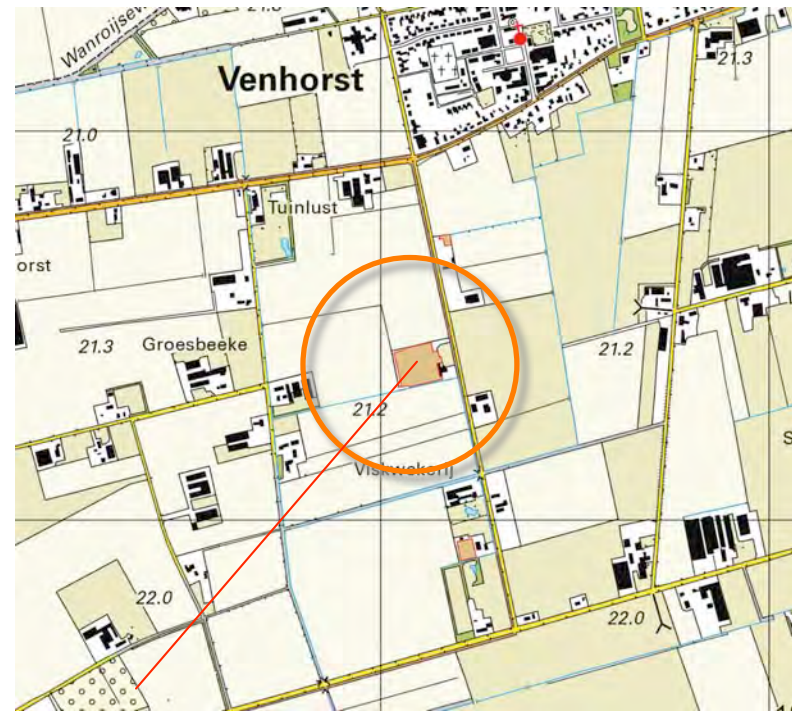
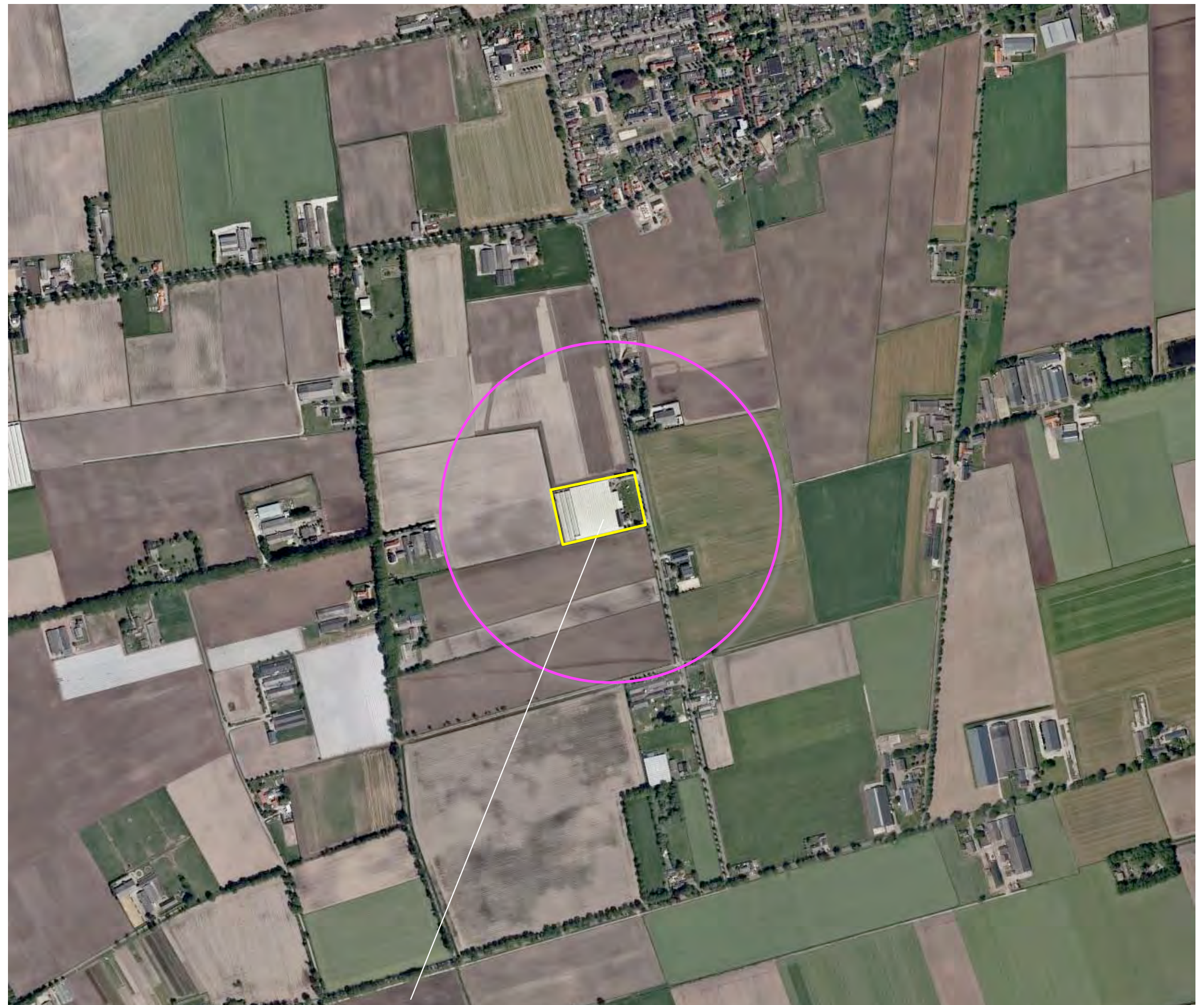


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Venhorst in de gemeente Gemert-Boekel. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1930

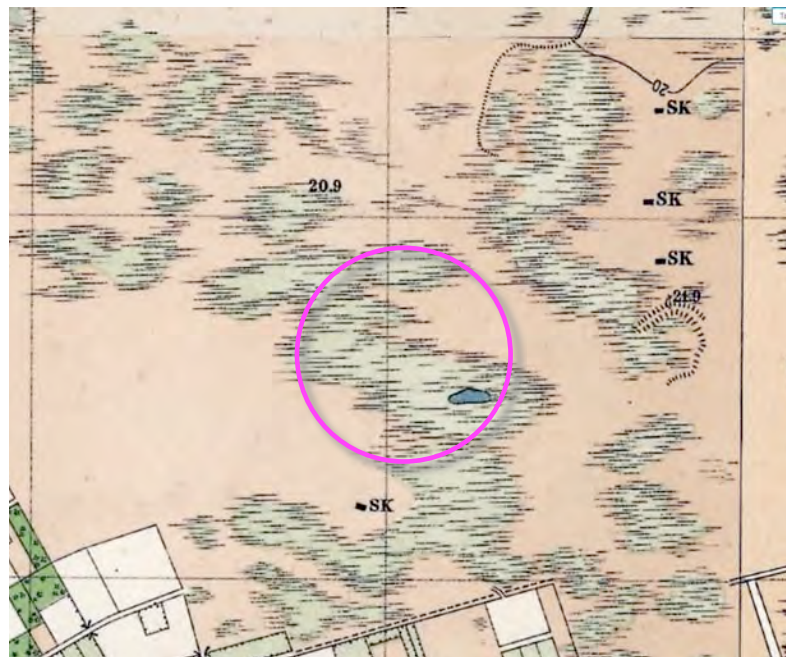
In 1930 werden het plangebied en zijn ruime context nog als moeras en heide gekarteerd. Zie de uitsnede van de kartering uit 1930 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor de inpassing van bebouwde erven in deze context is het voorkomen van;

- a) bosjes, houtwallen, groensingels of schermbeplantingen (bestaande uit els of berk) aan de veldzijdes,
- b) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1930 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1930



in 1930 werd het plangebied en de context nog als moeras en heide gekarteerd

HISTORISCHE SCHETS

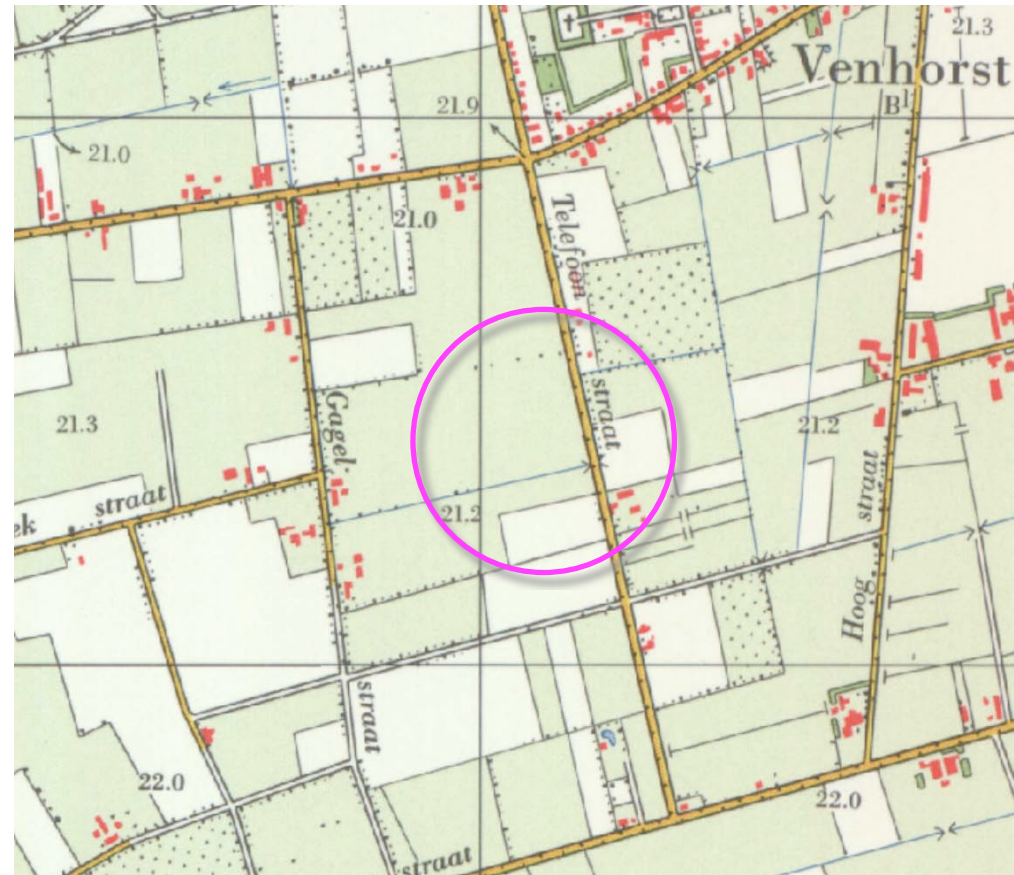
Rond de tweede wereldoorlog werd het plangebied en zijn context ontgonnen. In de jaren vijftig was het in gebruik als bouwland. Zie de kartering uit 1956 hieronder.

In de jaren zestig werd een ruilverkaveling doorgevoerd; de kleinschalige percelering maakte plaats voor een royale blokverkaveling. Het plangebied was aanvankelijk in gebruik als grasland, nadien als bouwland. In 1988 werden de eerste aanzetten van bebouwing gekarteerd. Zie de karteringen uit 1979 en 1988 rechtsboven.

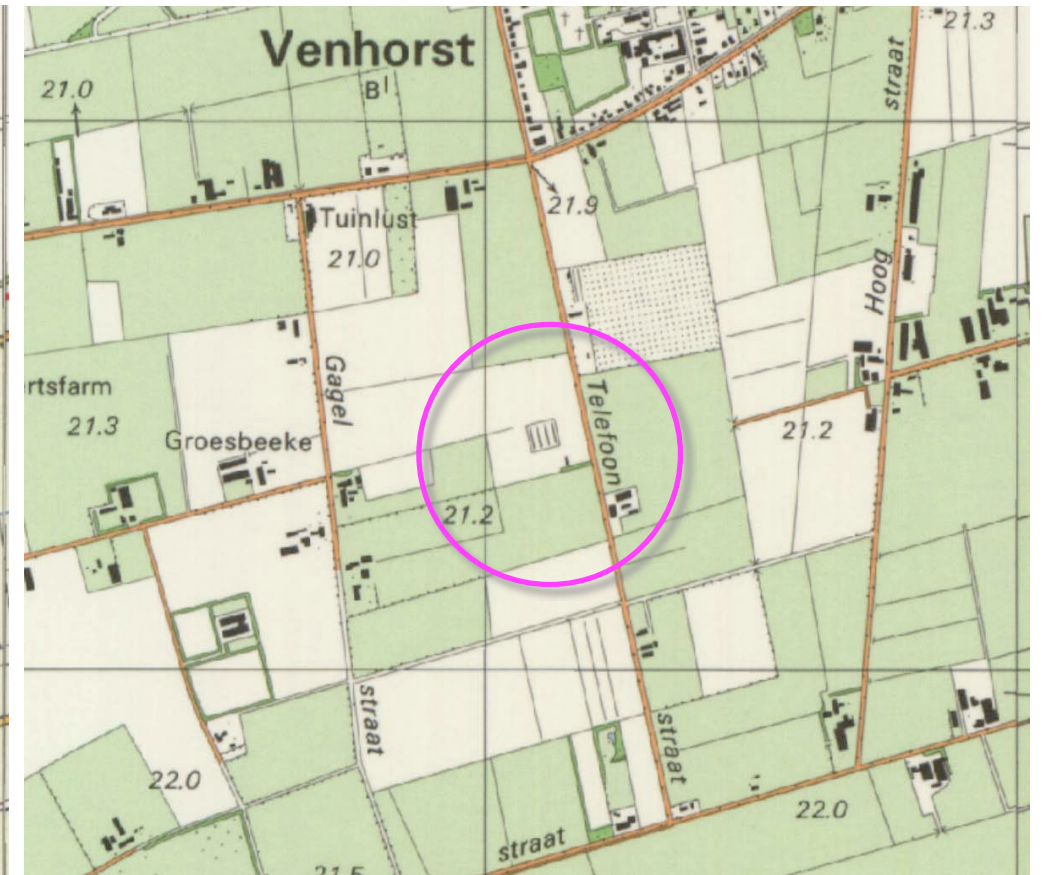
In 1998 werd een, door een groensingel omzoomd, bebouwd erf met een duidelijke zonering in een voorerf en achtererf gekarteerd. In het eerste decennium van de 21ste eeuw werden de bedrijfsgebouwen vervangen en in zuidwestelijke richting uitgebreid. De groensingel werd in het kader hiervan gerooid. Zie de karteringen uit 1998 en 2013 rechtsonder.

Conclusie

Het plangebied is te kenschetsen als een 'jong erf'; de aanwezige bedrijfsgebouwen zijn in de 21ste eeuw (een jaar of 10 jaar geleden) gerealiseerd.



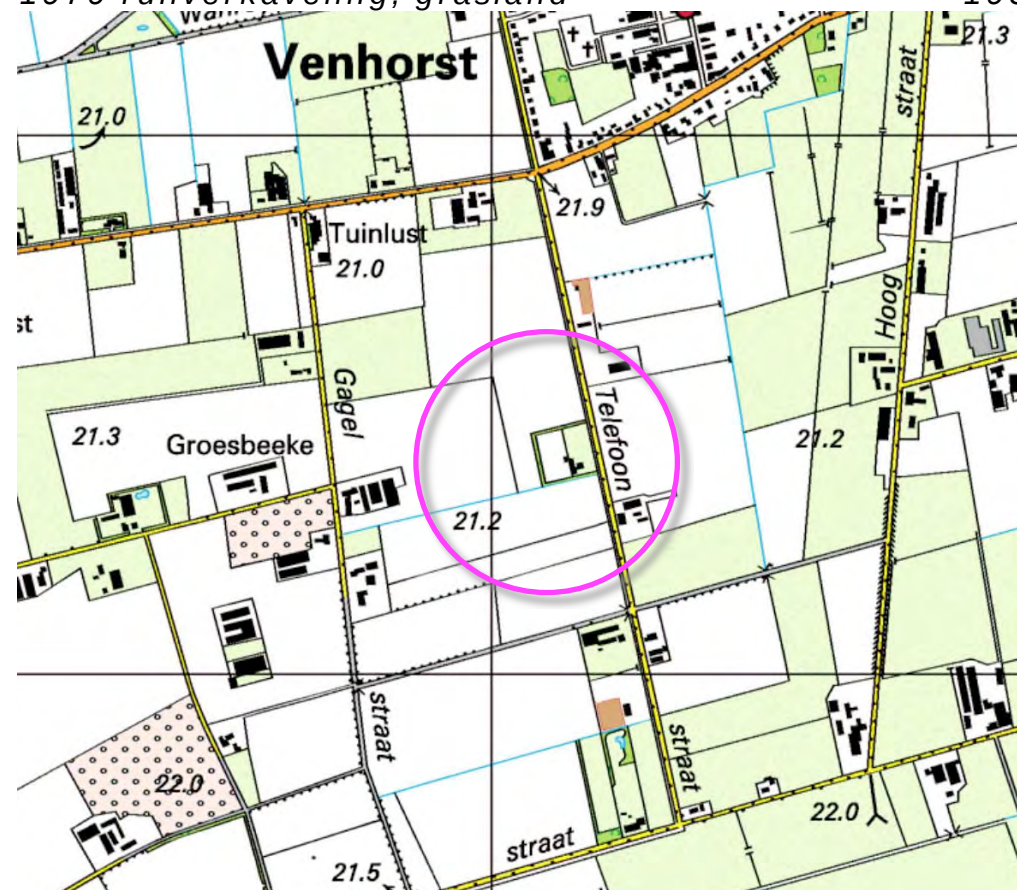
1979 ruilverkaveling; grasland



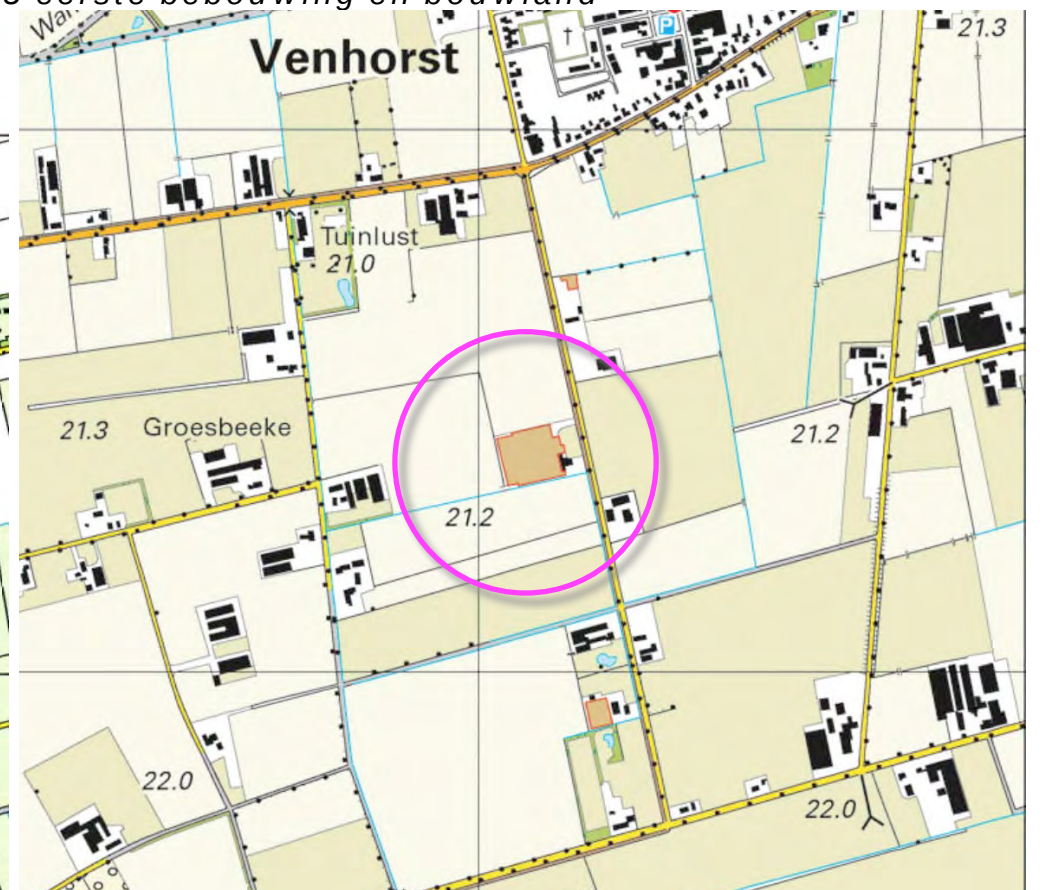
1988 eerste bebouwing en bouwland



1956 bouwland



1998 groensingel; voorerf + achtererf



2013 groensingel gerooid, herbouw en uitbreiding

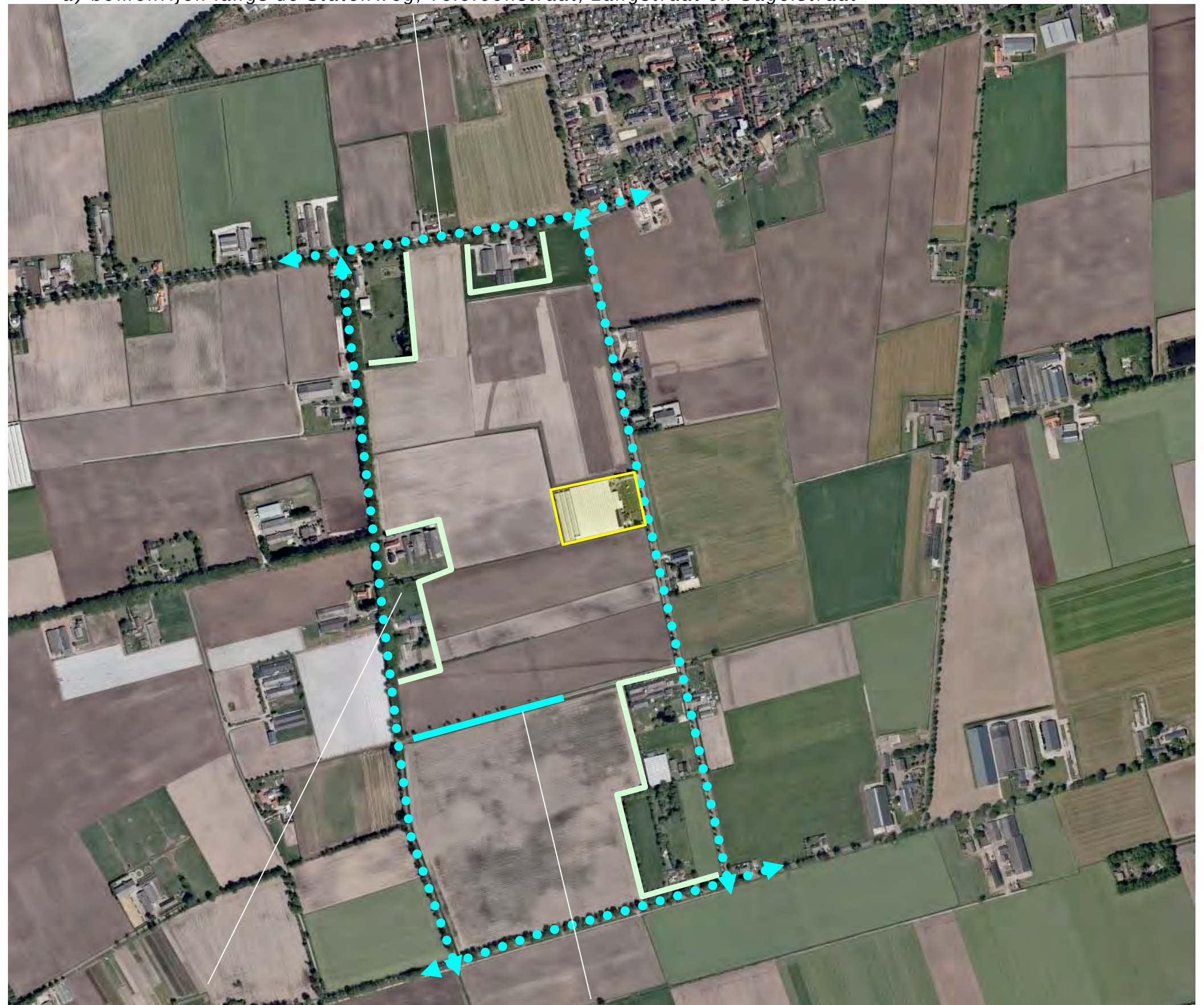
RUIMTELIJK KADER 2018

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

- a) de bomenrijen langs de Statenweg, Telefoonstraat, Langstraat en de Gagelstraat,
- b) de bebouwing en beplanting op de ten westen, noordwesten en zuidwesten van het plangebied gelegen buurerven,
- c) de groensingel langs de ten zuidwesten gelegen veldweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bomenrijen langs de Statenweg, Telefoonstraat, Langstraat en Gagelstraat



b) bebouwing en beplanting op buurerven

c) groensingel langs de veldweg

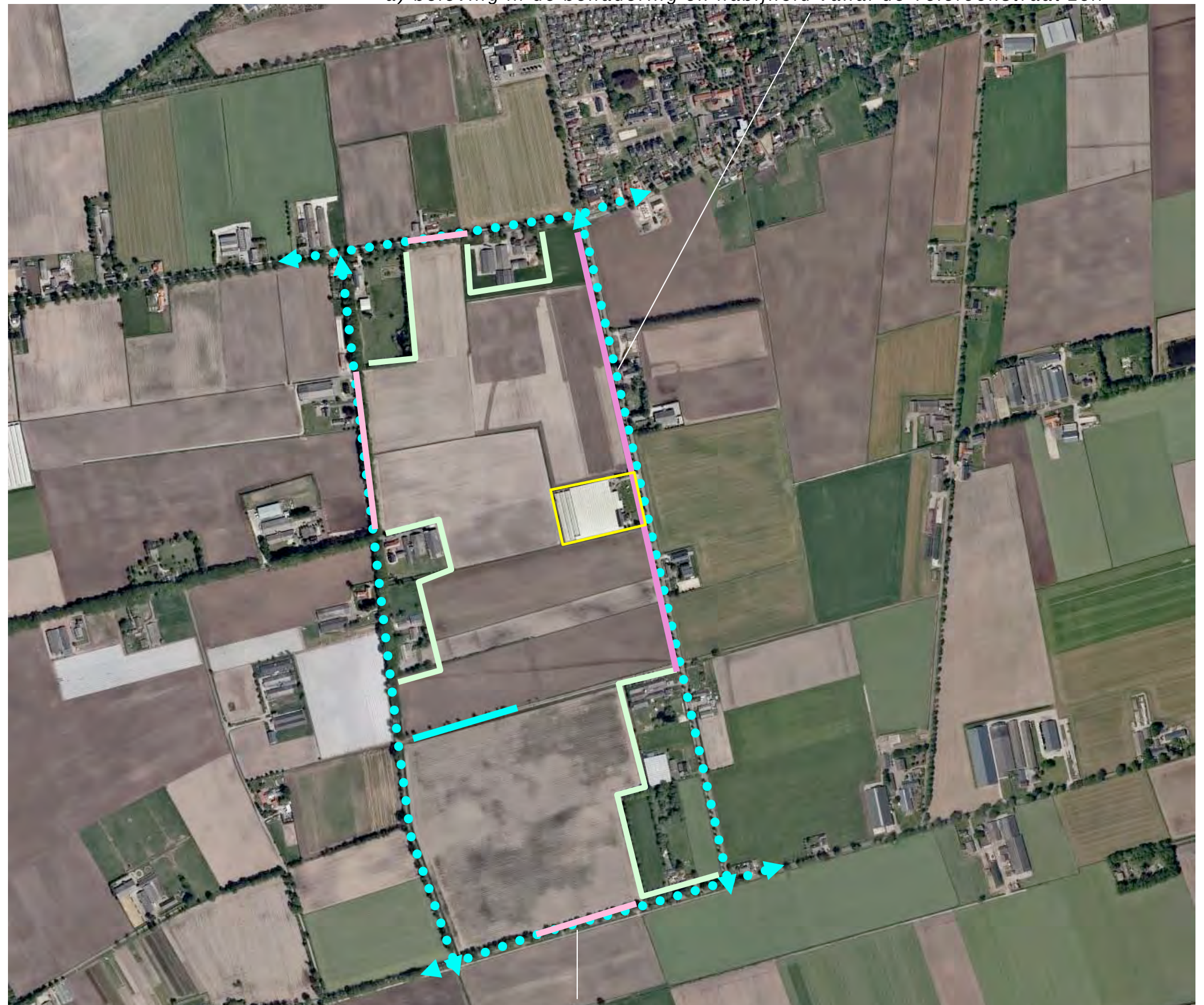
RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is gelegen in een door openheid en diepe doorzichten gekenmerkt landschap. Betreffende de beleving van het plangebied vanaf de wegen in de context kan een onderscheid worden gemaakt tussen:

- a) de beleving in de benadering en uit de nabijheid vanaf de Telefoonstraat zelf,
- b) de beleving over grotere afstand vanaf delen van de ten zuiden gelegen Langstraat, delen van de ten westen gelegen Gagelstraat en delen van de ten noorden gelegen Statenweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.

a) beleving in de benadering en nabijheid vanaf de Telefoonstraat zelf



b) beleving over grote afstand vanaf delen van de Langstraat, de Gagelstraat en Statenweg

3D-BEELDEN - TELEFOONSTRAAT

Vanaf de Telefoonstraat komend uit het noordwesten en uit het zuidoosten ontvouwt zich gedurende enige tijd een zicht op de noordwestkant en de zuidoostkant van het plangebied. Tijdens de passage toont zich de noordoostkant.

Tijdens de benadering wordt het voorerf lange tijd afgeschermd door de aanwezige beplanting op het voorerf. De beplanting op het voorerf sluit goed aan bij het karakter van het landschap. De bedrijfsgebouwen tonen zich in de benadering kaal aan het verkeer; de kleurstelling van de bebouwing sluit goed aan bij de tinten van het maaiveld en verankert deze in het landschap.



standplaats fotograaf



1) komend uit het noordwesten; het voorerf wordt lange tijd afgeschermd door beplanting....



2) de bedrijfsgebouwen worden in het maaiveld verankerd door de kleurstelling



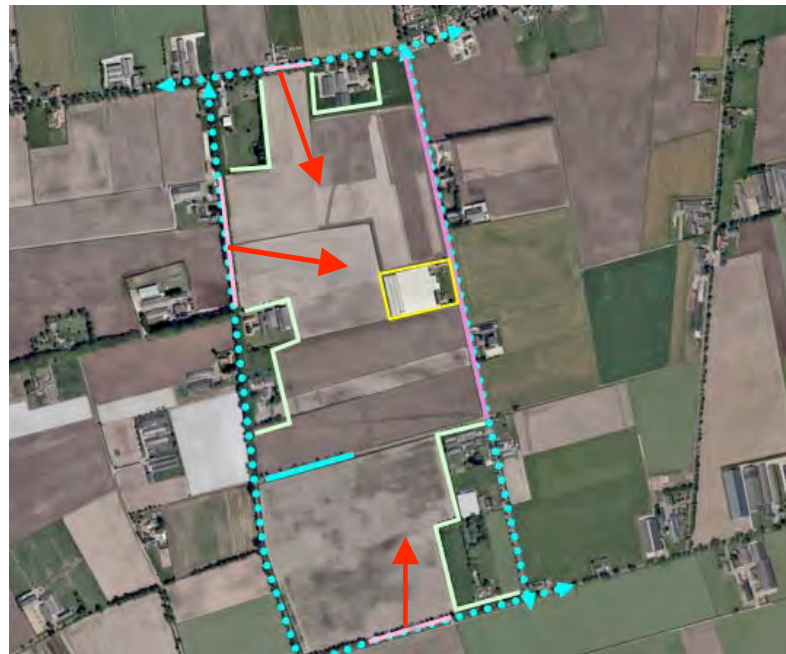
3) komend uit het zuidoosten; het voorerf wordt lange tijd afgeschermd door beplanting



4 ...de bedrijfsgebouwen worden in het maaiveld verankerd door de kleurstelling

3D-BEELDEN - UIT DE VERTE

- 1) Vanaf de Statenweg tonen zich de noordwestkant en de zuidwestkant van het plangebied in relatie tot het uit bomenrijen en coulissen bestaande decor; de maat en schaal van de bebouwing past in de landschappelijke context.
- 2) Vanaf de Gagelstraat toont zich met name de zuidwestkant aan het verkeer; de lichtgrijze daken van de bebouwing zoeken verbinding met de tinten van de lucht en het wolkendek, de grijsgroen getinte gevels van de kas zoeken aansluiting bij de tinten van het maaiveld.
- 3) Vanaf de Langstraat tonen zich de zuidwestkant en de zuidoostkant over grote afstand aan het verkeer; de bomenrijen in de context vormen een passend kader en decor.



standplaats foto's

Conclusie

Het voorerf wordt met name waargenomen tijdens de passage; de aanwezige beplantingselementen vormen hier een passende structuur. De bedrijfsgebouwen tonen zich open aan het landschap. Ze passen qua maat en schaal goed in de context. De grijze daken verbinden zich met de lucht, de grijsgroene gevels met het maaiveld.



1) vanaf de Statenweg; bomenrijen vormen een decor, maat en schaal passen in de context



2) vanaf de Gagelstraat; de grijze daken verbinden zich met de lucht, de gevels bij het maaiveld



3) vanaf de Langstraat; bomenrijen in de context vormen een kader en decor

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat perceel 2552 en 2989, gelegen in de sectie D van de kadastrale gemeente Boekel. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

contouren

Aan de zuidoostkant wordt het plangebied begrensd door een waterschapssloot, aan de zuidwestkant door een kavelsloot (gedeeld eigendom). De percelen ten noordwesten en zuidwesten zijn eigendom van derden en in gebruik als akkerland. Het plangebied wordt in de uitgangssituatie omzoomd door hekwerken. In het centrum van het plangebied is de ruimte tussen de op de erfscheiding gepositioneerde hekwerken en gevels van de als kas te kenschetsen bebouwing, 120/130 cm breed. Zie de foto's hieronder.



noordwestkant



zuidwestkant



plangebied

UITGANGSSITUATIE - BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

- 1) drie rijen met oudere nertsensheds aan de zuidwestkant,
- 2) de als een kas met dichte wanden te kenschetsen sheds in het centrum van het plangebied,
- 3) overdekte de ruimtes voor de verwerking en opslag, aanvoer en afvoer van materialen, kantoor en kantine en de bedrijfswoning met bijbehorende (berg)ruimtes.



overzicht bebouwing 2019

1) oudere nertsensheds aan de zuidwestkant

2) als tuinbouwkas uitgevoerde sheds



3) ruimtes voor verwerking en opslag, aan- en afvoer, bedrijfswoning en bijbehorende (berg)ruimtes

ONTSLUITING & ZONERING

De bedrijfsgebouwen worden ontsloten via een inrit en oprit aan de noordwestkant van het plangebied. De woning en bijbehorende ruimtes worden ontsloten via een inrit aan de zuidoostkant van het plangebied. De ruimte rond de woning is in gebruik als tuin. De ruimte ten noordwesten van de tuin is te kenschetsen als een huisweitje.

Zonering

Het plangebied wordt gekenmerkt door een heldere zonering. Het is onder te verdelen in 3 zones;

- a) het gebied met de oude sheds aan de zuidwestkant,
- b) de kas in het centrum,
- c) het voorerf met de woning, huisweide en tuin.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

ontsluiting bedrijfsgebouwen, huisweide en tuin, ontsluiting woning



a) oudere sheds aan de zuidwestkant b) de kas in het centrum c) voorerf met woning, tuin en huisweide

AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting in het plangebied omvat;

- 1) bomenrijen bestaande uit els, berk en eik met wat struiken als onderbeplanting aan de noordwestkant en zuidoostkant van het voorerf,
- 2) beukenhagen en hoogstamfruitbomen ron de tuin,
- 3) buxushagen en een groepje notenbomen nabij de inrit aan de noordwestkant.

waardering en conditie

De genoemde elementen sluiten met uitzondering van de buxushagen goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert in goede conditie en wordt goed onderhouden.



ONTWIKKELING

De ontwikkeling omvat het navolgende:

- a) de bebouwing aan de zuidwestkant zal worden gesloopt,
- b) de aanwezige kas zal niet meer worden benut voor het houden van dieren maar worden benut voor statische opslag (caravanstalling).
- c) de vrijkomende ruimte aan de zuidwestkant en de daken van de kas zullen worden benut voor het plaatsen van zonnepanelen.

Zie de aanduidingen en markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing aan de zuidwestkant slopen

b) kas benutten voor statische opslag



c) zonnepanelen in de vrijkomende ruimte en op het dak van de kas

ONTSLUITING

De statische opslag zal worden ontsloten via de aanwezige inrit aan de noordkant van het plangebied. Het zonnepark aan de zuidwestkant zal worden ontsloten via een aan de noordwestkant van het plangebied, onder het dak van kas gelegen, voerpad.

ontsluiting statische opslag via aanwezige inrit



zonnepark ontsluiten via een aan de noordwestkant van het plangebied (onder het dak) gelegen voerpad

CONCLUSIES - CONCEPT INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren;
De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is het voorkomen van;

a) bosjes, houtwallen, groensingels of schermbeplantingen (bestaande uit els of berk) aan de veldzijdes,

b) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit en notenbomen nabij de bebouwing.

Het plangebied is te kenschetsen als een 'jong erf'; de aanwezige bedrijfsgebouwen zijn in de 21ste eeuw, deels 10 jaar geleden gerealiseerd.

Het voorerf wordt waargenomen tijdens de passage; de aanwezige beplantingselementen vormen hier een passende structuur. De bedrijfsgebouwen tonen zich open aan het landschap worden waargenomen in de beandering vanaf de Telefoonstraat en over grote afstand vannaaf de omliggende wegen. Ze passen qua maat en schaal goed in de context. De grijze daken verbinden zich met de lucht, de grijsgroene gevels met het maaiveld.

Het plangebied wordt omzoomd door hekwerken. In het centrum van het plangebied is de ruimte tussen de op de erfscheiding gepositioneerde hekwerken en gevels van de bebouwing 120/130 cm breed.

Het plangebied wordt gekenmerkt door een heldere zonering. Het is onder te verdelen in 3 zones;

a) het gebied met de oude sheds aan de zuidwestkant,

b) de kas in het centrum,

c) het voorerf met de woning, huisweide en tuin.

De aanwezige beplantingselementen sluiten goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context.

De ontwikkeling omvat het opgeven van de dierhouderij. De bebouwing aan de zuidwestkant zal worden gesloopt. De kas zal worden benut voor statische opslag. De vrijkomende ruimte aan de westkant en de daken van de kas zullen worden benut voor het plaatsen van zonnepanelen.

Concept

Op grond van hiervan wordt voorgesteld de inpassing en de aanwezige zonering te versterken middels de aanplant van;

a) een groensingel aan de zuidwestkant,

b) elzenschermen in het centrum,

c) hagen en bomen op het voorerf.



a) groensingel

b) elzenschermen

c) hagen en bomen

PLANTLIJST

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

Code		S1	S2	H1			V1
Omvang bij aanplant		80/100	170-200	80/100			12/14
Plantverband		125x125	3 p/m	nvt			
Omvang element		600 m2	150 m1	160 m1			5 st
Acer campestre	veldesdoorn				APPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn					Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els	10	450			Groninger Kroon	
Alnus incana	witte els					Keuleman	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	100				Schone v. boskoop	
Betula pendula	ruwe berk					Sterappel	
Betula pubescens	zachte berk	10			PEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Carpinus betulus	haagbeuk	10				Beurre de Merode	1
Castanea sativa	tamme kastanje			5		Clapp's favourite	
Cornus mas	kornoelje, gele					Conference	1
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	100				Gieser wildeman	
Corylus avellana	hazelaar	100				Nrd holl suikerpeer	
Crateagus monogyna	meidoorn					Zoete brederode	1
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				KERSEN	Bigareau Napoleon	
Fagus sylvatica	gewone beuk					Early rivers	
Fraxinus excelsior	es					Koningskers	
Juglans regia	okkernoot			6		Merton premier	
Ligustrum vulgare	liguster	50				Puther dikke	
Ilex aquifolium	hulst					Sch. spätke knorpelkirsch	
Malus	sterappeltje				PRUIMEN	Belle de Louvain	
Pyrus	Gieser wildeman					Hauszwetsche	1
Populus nigra	zwarte populier					Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier					Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier					Opal	
Prunus avium	zoete kers					Reine claud verte	1
Prunus spinosa	sleedoorn				Totaal		5
Quercus petraea	wintereik						
Quercus robur	zomereik	10					
Rhamnus catharticus	wegedoorn						
Rhamnus frangula	vuilboom	100					
Robinia pseudoacacia	acacia						
Rosa canina	hondsroos						
Rosa rubiginosa	egellantier roos						
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	100					
Totaal		600	450	11			

KWANTIFICERING

De instand te houden en te versterken elementen op het voorerf, de nieuwe elementen ter hoogte van de kas en aan de zuidwestkant van het plangebied omvatten samen een oppervlakte van ruim 2225 m2; zie het overzicht hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.

OMSCHRIJVING	OMVANG M2
S1 groensingel	600
S2 elzenschermen	150
groensingel nw	175
groensingel zo	125
boomgaard	<u>1175</u>
TOTAAL	2225

in stand te houden en te versterken; aanwezige groensingels nw en zo, de boomgaard



nieuwe elementen: S1 groensingel en S2 elzenschermen