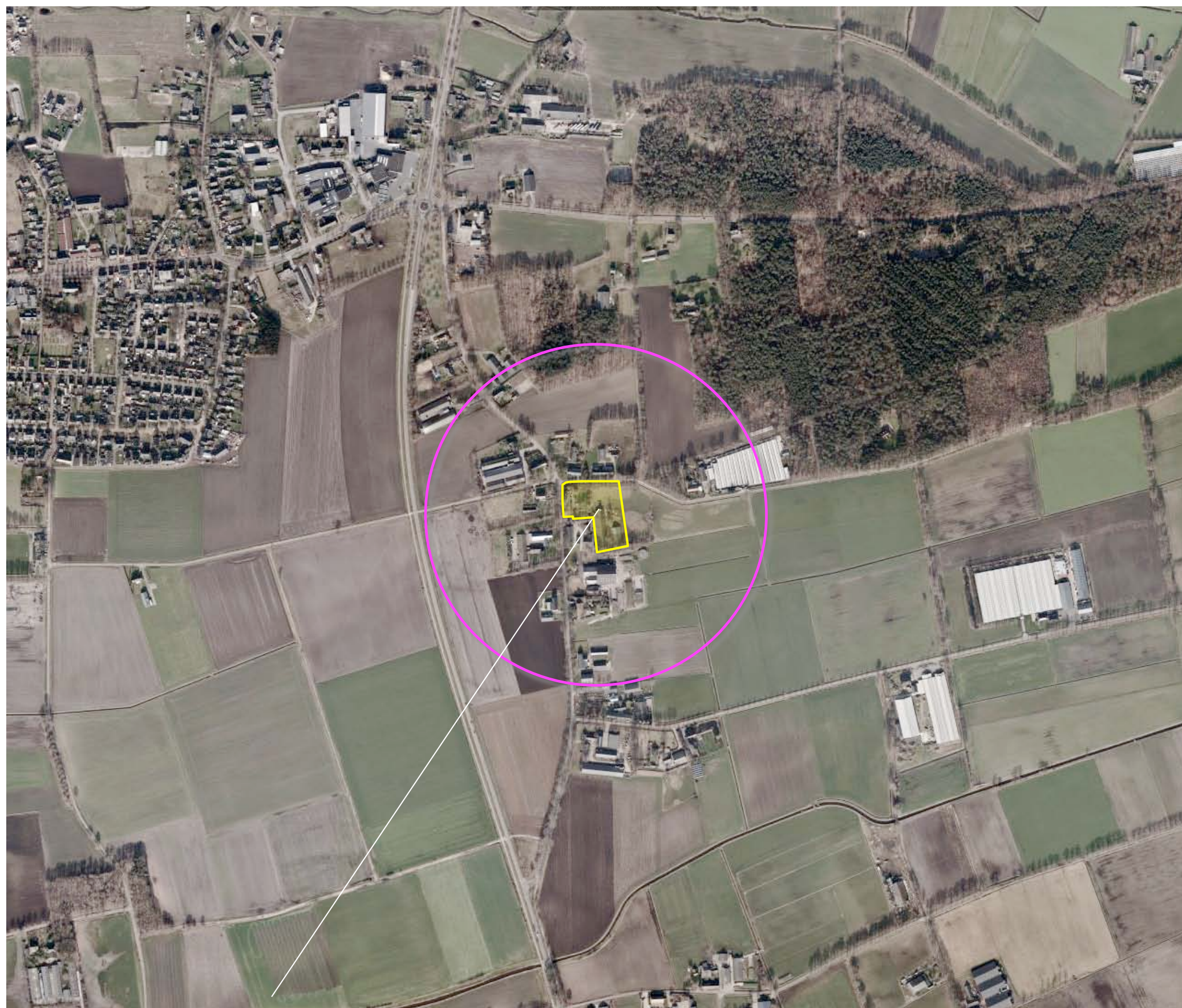


LIGGING

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



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1895

In 1895 werden al bebouwing, een moestuin en bouwland ter hoogte van het plangebied aangetroffen. Het plangebied maakt van oudsher deel uit van de oude nederzetting, de Hoeven. Het was gesitueerd aan een kleine brink in het hart van de nederzetting. Rond de Hoeven bevonden zich grotere complexen, open bouwland. Ten zuidoosten van de Hoeven bevonden zich kleinere percelen bouwland op de overgang naar een zone met lager gelegen gras- en hooilandjes. Ten noordoosten van de Hoeven werd nog voornamelijk bos en heide gekarteerd. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

karakteristieke elementen

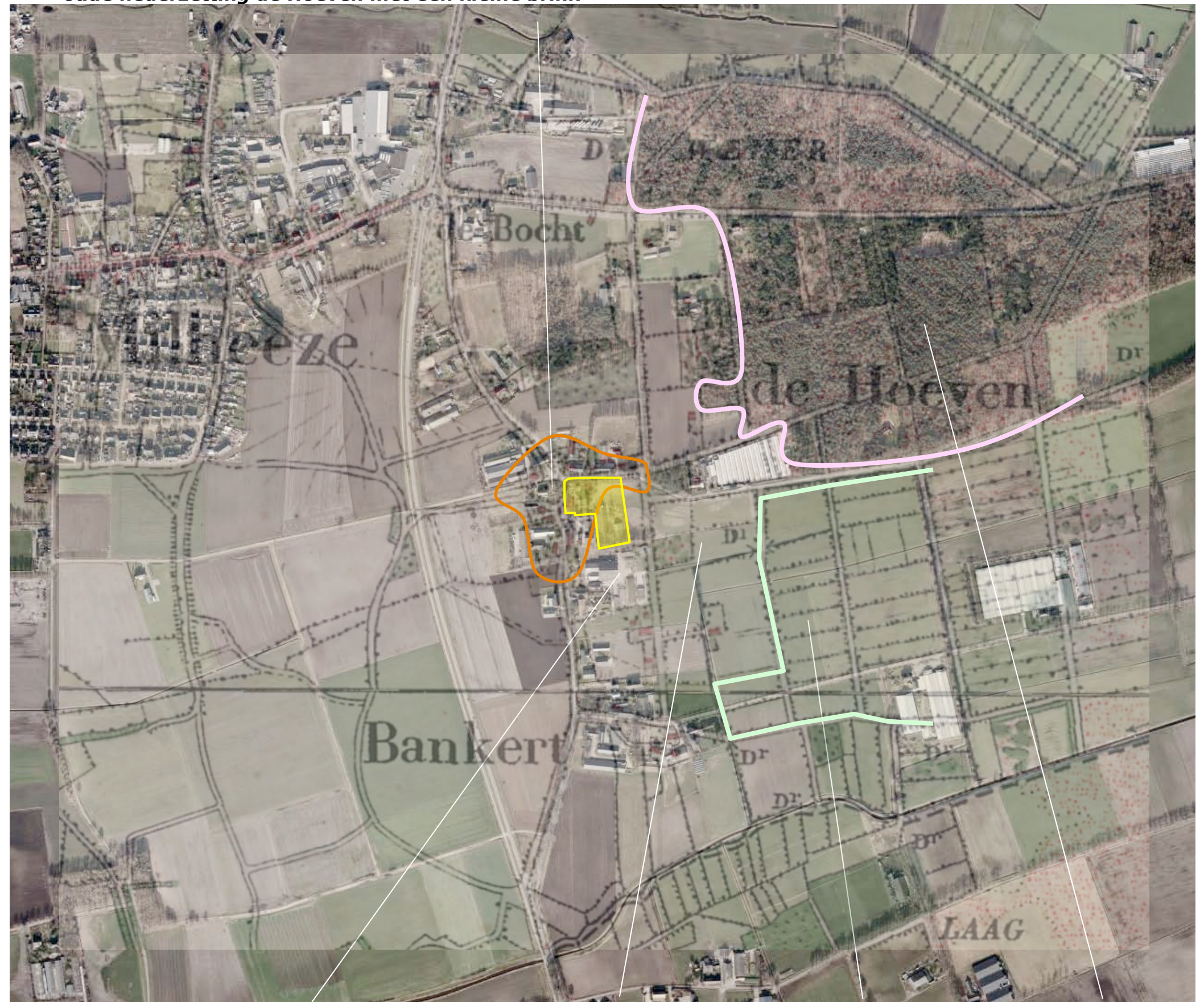
De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland aan de rand van een oude bebouwingscluster. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van;

- lijnvormige elementen als (veeherende) hagen, compacte groensingels en daaruit overgebleven bomenrijen,
- geschoren hagen, hoogstamfruitbomen of solitaire bomen op en rond de huisweide.



topografische kaart 1895

oude nederzetting de Hoeven met een kleine brink'



1895

open ouder bouwland

kleinschaliger bouwland

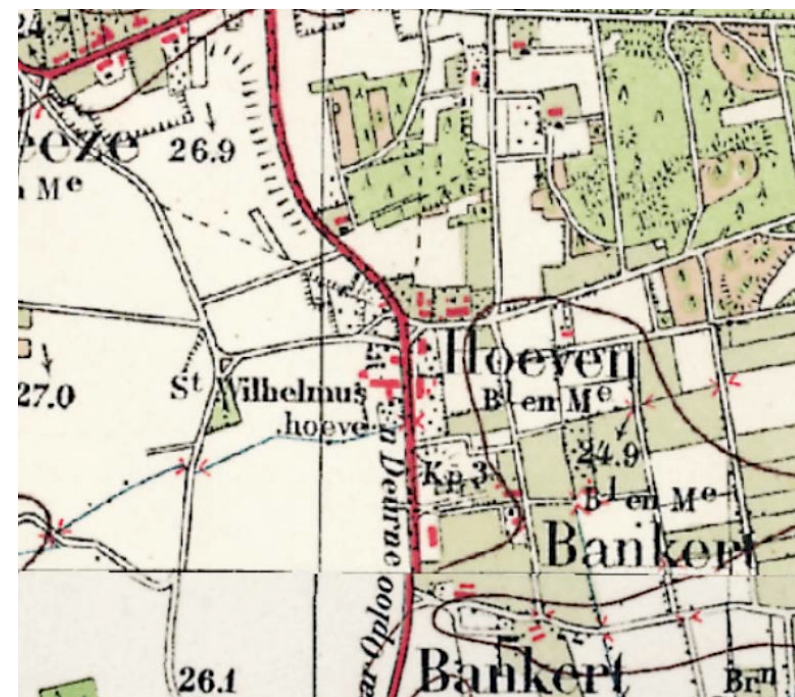
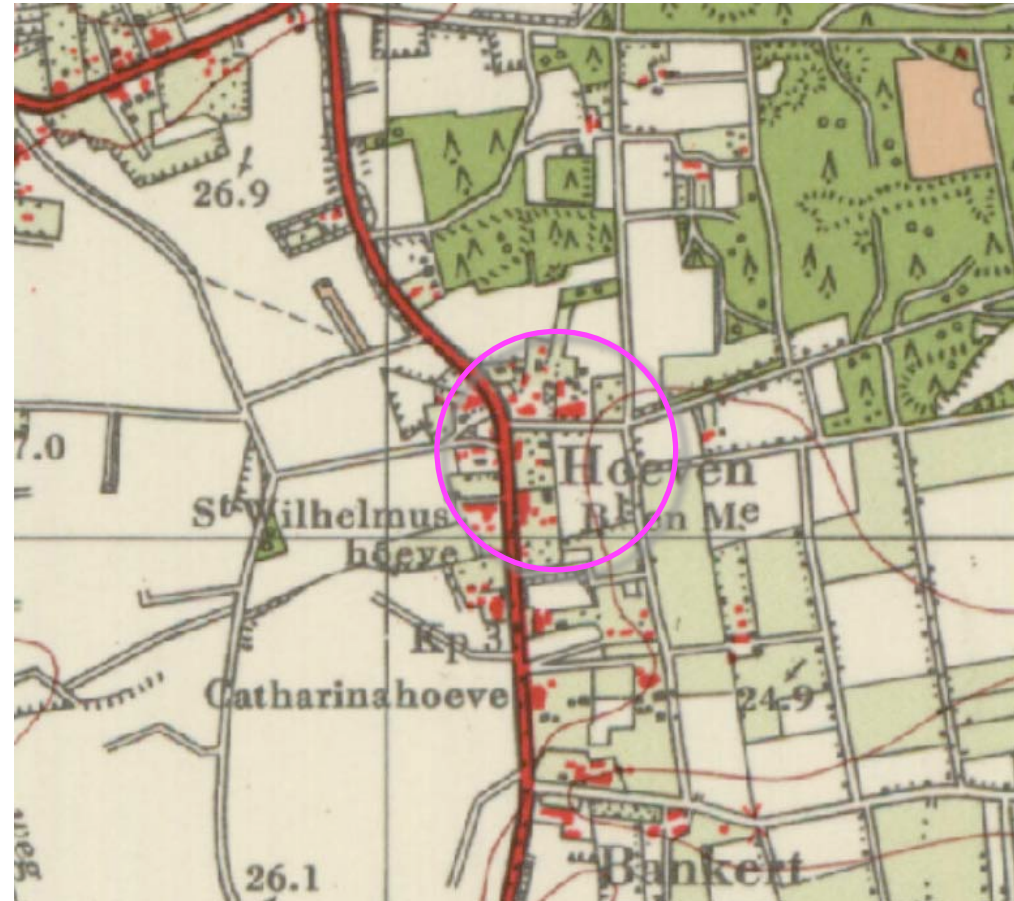
grasland

bos en heide

HISTORISCHE SCHETS

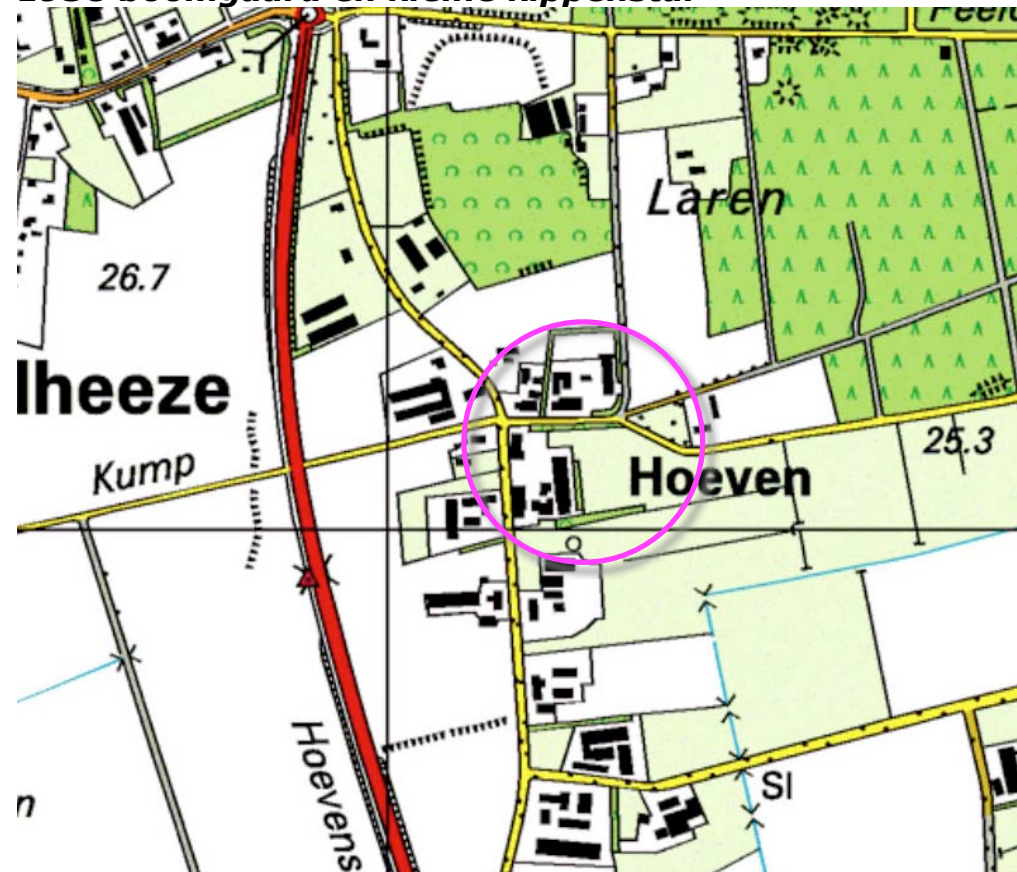
Aan het begin van de 20ste eeuw veranderde aanvankelijk weinig. In de jaren dertig werd de doorgaande weg verhard. De brink van de Hoeven werd doorsneden en gaandeweg verdeeld. Zie de kartering uit 1936 hieronder. In 1958 werd een kleine (kippen)stal en een boomgaard ten zuidoosten van de hoeve gekarteerd. In de jaren zeventig de kleinschalige percelen ten oosten van het plangebied samengevoegd en grotendeels als grasland in gebruik genomen. Aan de oostkant van het plangebied werd in 1978 een grotere stal gekarteerd. Zie de karteringen uit 1958 en 1978 rechtsboven.

In de navolgende jaren werden groensingels aan de noord- en zuidkant van het plangebied en ten oosten van deze stal gerealiseerd. Aan het begin van de 21ste eeuw werd een loods ten oosten van de stal gebouwd. Zie de karteringen uit 1998 en 2004 rechtsonder.



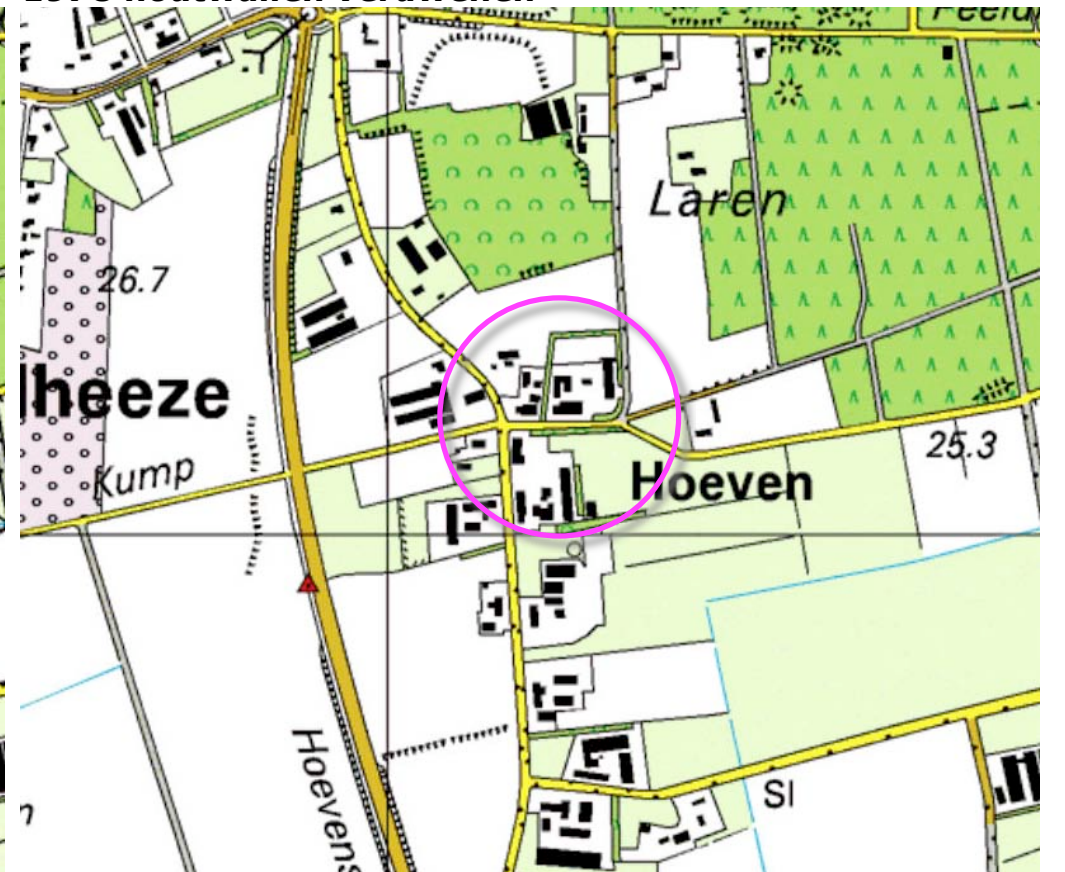
1936 doorgaande weg, Brink doorsneden

1958 boomgaard en kleine kippenstal



1998 stal uitgebreid, groensingels aangelegd

1978 houtwallen verdwenen



2004 loods gebouwd

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 erfgronden 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-/eikengaarden*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgronden.
- 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 erfgronden.
- 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 erfgronden

OUDE AKKERS



Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Besloten uitstraling
- Overwegend aaneengesloten beplanting op de erfgronden

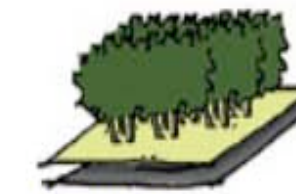
LANDSCHAPSELEMENTEN



houtwal



bomenrijen



boscomplexjes



bomengroepen / vrijstaande bomen



fruitgaard
(evt. omzoomd met een haag)



eikengard

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

37

randvoorwaarden erfinrichting BKP Gemert Bakel

RUIMTELIJK KADER 2018

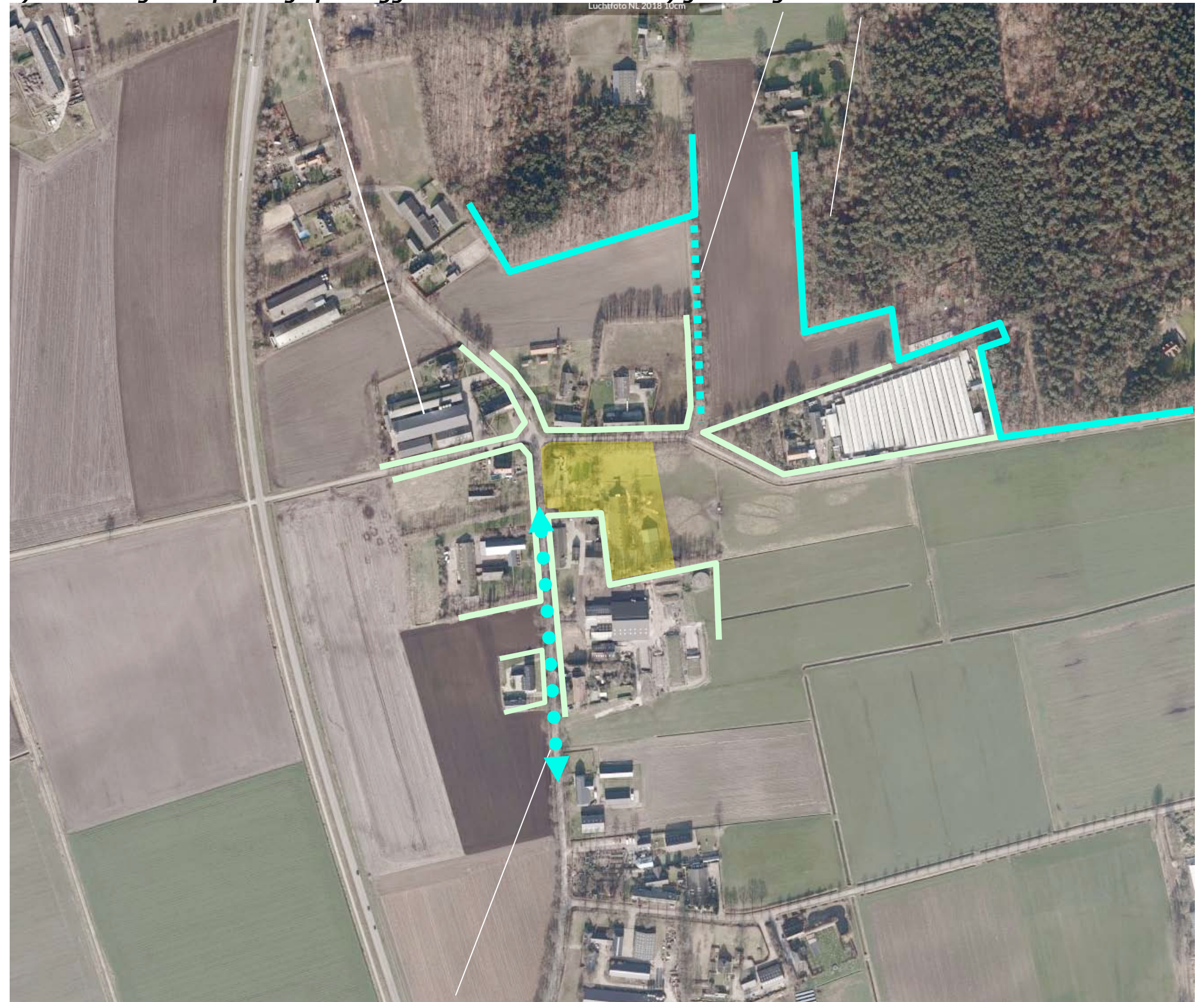
Anno 2018 wordt het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting van de omliggende buurerven,
- b) de groensingel en de bossen ten noorden en noordoosten van het plangebied,
- c) de bomenrij langs de weg van Hoeven naar Bankert.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op omliggende buurerven

b) groensingel en bossen



c) bomenrij langs de openbare weg van Hoeven naar Bankert

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied maakt deel uit van een bebouwingscluster en is verscholen gesitueerd. Betreffende de ruimtelijke beleving is een verschil te maken tussen de beleving;

- a) uit de nabijheid, vanaf de aangrenzend gelegen wegen Hoeven en Hoefweg.
- b) in de benadering, komend uit het oosten over de Hoefweg.

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

a) uit de nabijheid vanaf aangrenzende wegen: Hoeven en Hoefweg



b) beleving in de benadering vanaf de Hoefweg

3D UIT DE NABIJHEID

- 1) Vanaf Hoeven komen uit het noorden tonen zich ter hoogte van de kruising met de Hoefweg en de Hoevense Klamp de noordkant en de westkant van het plangebied korte tijd aan het verkeer; de oude hoeve presenteert zich beeldbepalend in een sfeervol groen kader.
- 2) Vanaf Hoeven komend uit het zuiden toont zich de westkant na de passage van het buurerf even aan het verkeer; de bebouwing is ondergeschikt aan het uit hagen en bomen bestaande groene kader.
- 3) Vanaf de Hoefweg toont zich de noordkant en een glimp van de oostkant; de beplanting aan de noordkant van het plangebied staat weinig inkijs toe.



Standplaats fotograaf



1) vanaf Hoeven ter hoogte van de kruising; de oude hoeve toont zich in een sfeervol groen kader



2) vanaf Hoeven komend uit het zuiden; het groene kader is beeldbepalend



3) vanaf de Hoefweg tonen zich de oostkant en de noordkant; de beplanting staat weinig inkijs toe

3D IN DE BENADERING / UIT DE VERTE

- 1) Vanaf de Hoevenweg, komend uit het oosten toont zich de oostkant van het plangebied aanvankelijk over grotere afstand aan het verkeer; de bebouwing toont zich ten opzichte van de bebouwing op buurpercelen in relatie tot een groen decor.
- 2) Naarmate men het plangebied nadert presenteert zich de bebouwing aan de oostkant van het plangebied in relatie tot een groen decor en groensingels aan zuidkant van het plangebied.
- 3) Na de bocht toont zich de bebouwing in het plangebied in relatie tot een groen decor en de groensingels aan de zuid- en noordkant.



Standplaats fotograaf



1) Vanaf de Hoevenweg, uit de verte; de bebouwing aan de oostkant toont zich in relatie tot een groen decor



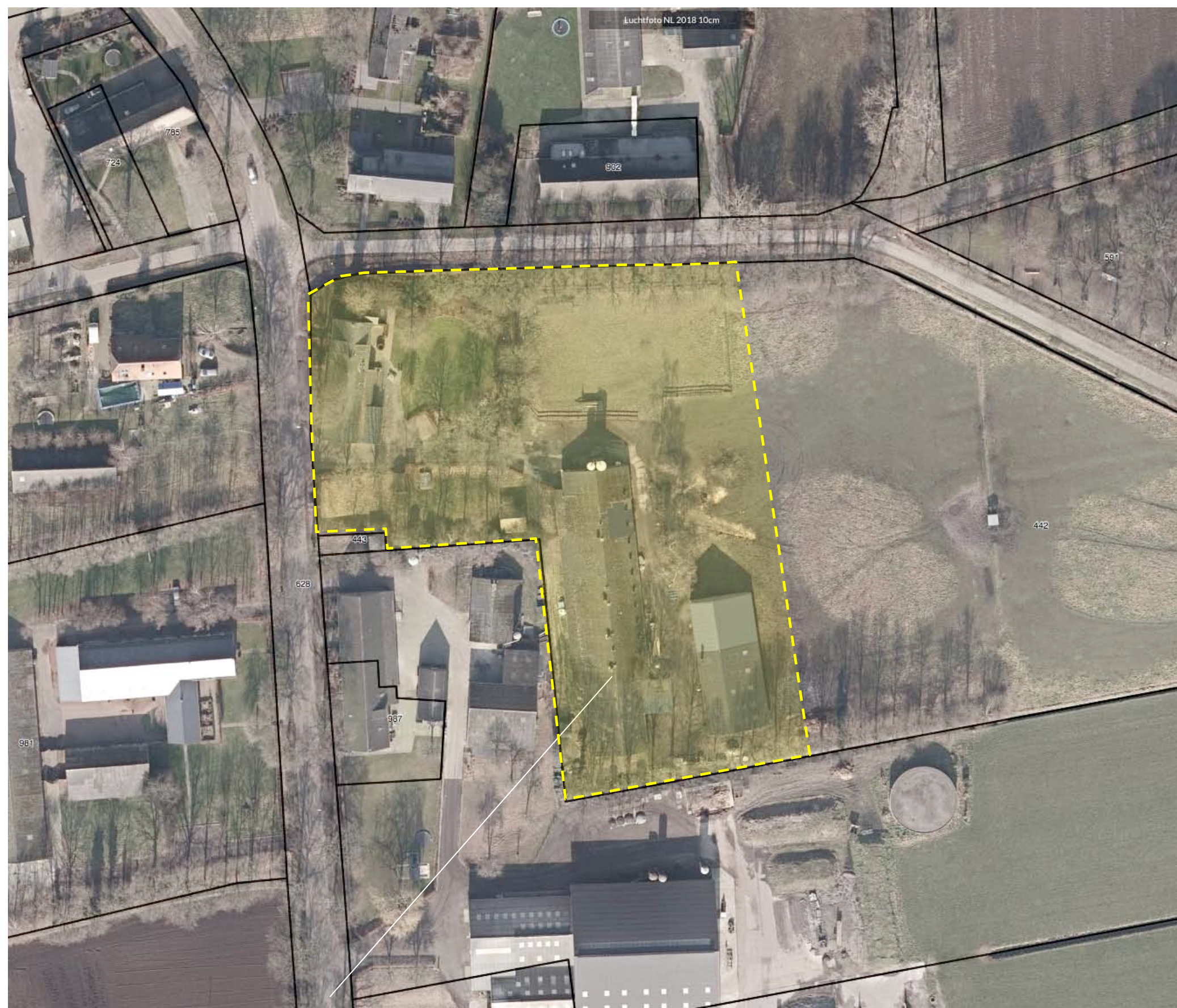
2) In de benadering toont zich de bebouwing in relatie tot een groen decor en de groensingels aan de zuidkant



3) Na de bocht toont zich de bebouwing in relatie tot een groen decor en de singels aan de zuidkant en noordkant

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied een deel van perceel 442
gelegen in de sectie S van de kadastrale
gemeente Bakel en Milheeze. Zie de
markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

BEBOUWING 2018

De bebouwing in het plangebied is als volgt te rangschikken;

- a) een oude hoeve met drie ten zuidoosten hiervan gelegen kleine gebouwen (hondehok, kippenstal en berging),
- b) een ten oosten hiervan gelegen langgerekte varkensstal,
- c) een ten zuiden hiervan gelegen paardenstal,
- d) een ten oosten hiervan gelegen loods (werkplaats en machineberging).

Zie de vogelvlucht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



aanwezige bebouwing

a) oude hoeve en drie kleine gebouwen



b) varkensstal

c) paardenstal

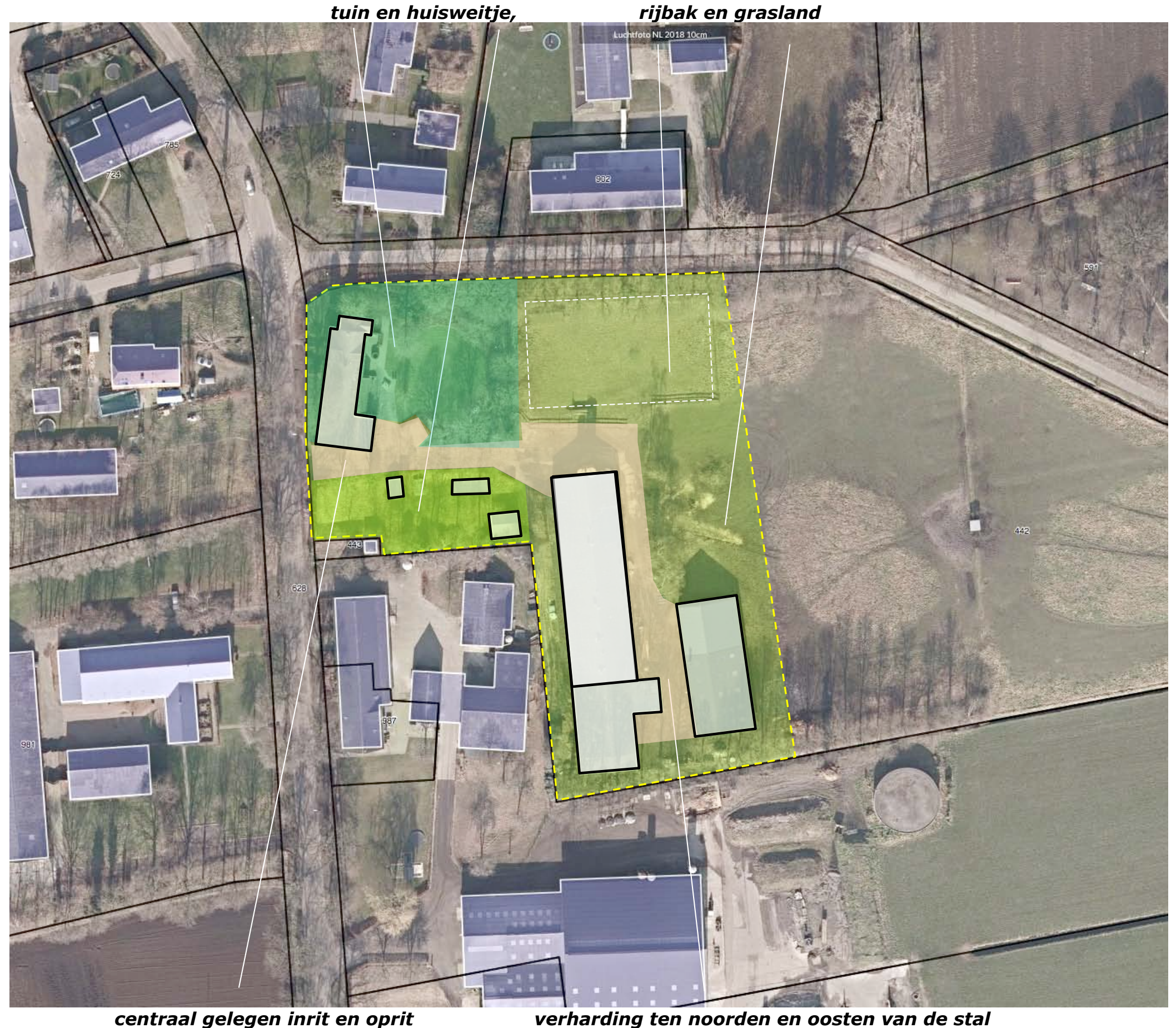
d) machineberging en werkplaats

ONTSLUITING & ZONERING

Het plangebied wordt ontsloten via een aan de zuidkant van de hoeve gelegen inrit en oprit. De ruimte ten noorden en oosten van de stal is verhard. De ruimte rond de hoeve is te kenschetsen als een sfeervol ingerichte landelijke tuin.

Tuin, huisweide, rijbak en grasland

De ruimte te zuiden van de tuin (met de kleinere gebouwen) is te kenschetsen als een huisweide. Ten oosten van de tuin is een eenvoudige rijbak gesitueerd. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat per deelgebied uit de navolgende elementen:

a) De tuin wordt omgeven door geschoren hagen (beuk en meidoorn). De tuin is beplant met siersortiment en een fraai boombestand bestaande uit monumentale lindes ten westen en oosten van de hoeve, een viertal paardekastanjes (twee maal twee) twee notenbomen, een esdoorn en een drietal tamme kastanjes.

b) Het huisweitje wordt aan de westkant en noordkant omzoomd door beukenhagen. Aan de noordkant bevinden zich twee paardekastanjes, aan de oostkant van het weitje bevinden zich twee kersen. Aan de zuidkant, bij de grens met het buurerf bevindt zich een manshoge haag van prunus laurocerasus en een bomenrij bestaande uit berken, een enkele eik en een esdoorn.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

c) Aan de noordkant en zuidkant van de oostelijke helft van het plangebied, en ten oosten van de varkensstal bevinden zich groensingels bestaande uit struikgewas (o.a. hazelaar, kornoelje, veldesdoorn, krent en vlier) en bomen (eik, es, berk en esdoorn).

conditie en waardering

De genoemde elementen sluiten qua soort en beeld uitstekend aan bij de kenmerken van de landschappelijke context.

De hagen en boombestanden verkeren in goede conditie en worden goed beheerd. De groensingels verkeren over het algemeen in goede conditie. De struiklaag van de singels aan de zuidkant en de singel ten oosten van de stal laat wat te wensen over; ze zijn wat verarmd of aan het wijken door lichtgebrek.

a) tuin: hagen van beuk en meidoorn, lindes, paardekastanjes, noten, esdoorn en tamme kastanjes



b) huisweitje; beukenhagen, portugese laurier, berken en eik, kersen

c) groensingels

ONTWIKKELING: STAKEN EN SLOPEN

De nagestreefde ontwikkeling omvat dat de intensieve veehouderij zal worden gestaakt. De aanwezige paardenhouderij en de akkerbouw zullen worden voortgezet. De aanwezige varkensstal zal in dit verband worden gesloopt. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.

te slopen varkensstal



HERINRICHTING

De vrijkomende ruimte ter hoogte van de stal zal worden ingericht als weide. Er hoeven geen beplantingselementen te worden gerooid. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

in te richten als weide



CONCLUSIES - CONCEPT

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland aan de rand van een oude bebouwingscluster. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van:

- a) lijnvormige elementen als (veeherende) hagen, compacte groensingels en daaruit overgebleven bomenrijen,
- b) geschoren hagen, hoogstamfruitbomen of solitaire bomen op en rond de huisweide.

In het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Gemert Bakel wordt het plangebied gerangschikt in de zone 'gehuchten in het Kampenlandschap'.

Het plangebied maakt deel uit van een bebouwingscluster en is verscholen gesitueerd. Betreffende de ruimtelijke beleving is een verschil te maken tussen de beleving;

- a) uit de nabijheid vanaf Hoeven en Hoefweg.
- b) in de benadering, vanaf de Hoefweg.

Het plangebied wordt in de uitgangssituatie stevig in het landschap verankert door een fraai boombestand, hagen en groensingels.

De nagestreefde ontwikkeling omvat dat de intensieve veehouderij wordt gestaakt en de varkensstal wordt gesloopt. De paardenhouderij en de akkerbouw zullen worden voortgezet. De vrijkomende ruimte zal worden ingericht als weiland.

Concept

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld vast te leggen dat;

- a) de aanwezige beplanting rond de oude hoeve (tuin en kleine huisweide) en de groensingels aan de noordkant en zuidkant in stand worden gehouden,
- b) de inpassing wordt versterkt door de aanplant een groensingel aan de zuidwestkant en de zuidoostkant van de resterende bebouwing.

a) in stand houden van de aanwezige beplanting rond de hoeve en de groensingels aan de noord- en zuidkant



b) versterken van de inpassing; aanplant groensingels

BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 een beukenhaag,
- B1 een bomenrij bestaande uit haagbeuken,
- S1 een groensingel,
- S2 een groensingel.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.

Richtlijnen aanleg en beheer

- S1 De groensingel S1 is te realiseren middels de aanplant van 3 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.
- S2 Het struweel van de groensingel S1 is te realiseren middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm en in een kruiselings plantverband van 150x150 cm. De struiklaag van de singel mag 1x per 5-7 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) worden afgezet. De boomvormers worden aangeplant in de omvang 8/10 cm om een spoedige ontwikkeling te garanderen. Na een ontwikkeling van 10-15 jaar mag 50% van de bomen afgeslagen en mogen de resterende bomen worden opgekroond tot een hoogte van 400 cm om de toetreding van licht en lucht in de struiklaag te kunnen garanderen.



S1 groensingel

S2 groensingel

PLANTLIJST

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

Code		S1	S2	
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	8/10
Plantverband		150x150	150x150	
Omvang element		300 m2	300 m2	
Acer campestre	veldesdoorn			
Acer pseudoplatanus	esdoorn	5		5
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els			
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	20	20	
Betula pendula	ruwe berk	5		5
Betula pubescens	zachte berk			
Carpinus betulus	haagbeuk			
Castanea sativa	tamme kastanje			
Cornus mas	kornoelje, gele			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	10	10	
Corylus avellana	hazelaar	20	20	
Crateagus monogyna	meidoorn			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			
Fagus sylvatica	gewone beuk			
Fraxinus excelsior	es			
Juglans regia	okkernoot			
Ligustrum vulgare	liguster	20	20	
Ilex aquifolium	hulst	10	10	
Malus	sterappeltje			
Pyrus	Gieser wildeman			
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ratepopulier			
Populus trichocarpa	balsempopulier			
Prunus avium	zoete kers			
Prunus laurocerasus	laurier			
Prunus spinosa	sleedoorn			
Quercus petraea	wintereik			
Quercus robur	zomereik	5		5
Rhamnus catharticus	wegedoorn			
Rhamnus frangula	vuilboom			
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	5		5
Tilia cordata	winterlinde			
Tilia platyphyllos	zomerlinde			
Viburnum opulus	gelderse roos	20	20	
Totaal		120	100	20