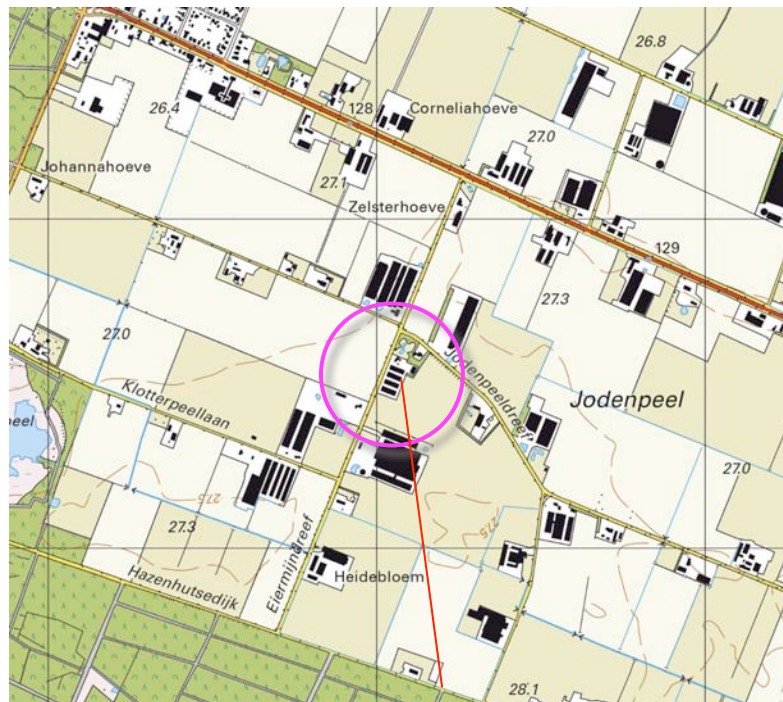


LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de Jodendreef, ten zuidoosten van de kern De Rips. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



Topkaart kaart 2022 plangebied



plangebied

HISTORIE & CONTEXT

In 1926 werden het plangebied en de ten westen gelegen gebieden nog als heide gekarteerd. Ten noorden, oosten en zuiden gelegen gebieden waren recent ontgonnen. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1936 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

karakteristiek

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

- a) geschoren hagen, bomenrijen, solitaire bomen of hoogstamfruitbomen nabij de hoeve,
- b) bosjes, groensingels, houtwallen of daar uit overgebleven bomenrijen aan de veldkanten.



uitsnede topkaart 1936



Topkaart 1936; plangebied en ten westen gelegen gebieden werden nog als heide gekarteerd

BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

In het Beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Gemert Bakel wordt het plangebied gerangschikt in de zone 'Peelontginningen'. Het is gelegen aan de zuidwestkant van het LOG. Zie de uitsnede van de overzichtskaart hieronder. Betreffende de erfbeplanting en erfinrichting van erven in dit landschapstype worden in de uitsnedes rechts en hieronder weergegeven randvoorwaarden aangereikt.



1 RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP
1.1 Uitstraling van het landschap

- Behouden van het open en weidse karakter.
- Altijd een stevige beplanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert aan beeldkwaliteit van robuuste boscomplexen in het ontginninglandschap.
- In stand houden van de rechtlijnige en geordende verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen.
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken.
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden.

1.2 Kwaliteitsverbetering (extra inspanning)

- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer (kruidenrijke rand), bloemrijk grasland of poelen.
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing.
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing in wooneenheden.

KWALITEITSVERBETERING

randvoorwaarden landschap

2 RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- 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 zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- Geen uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

2.3 Situering van de bebouwing

- 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.

- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

2.4 Ontsluiting van het erf

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

2.5 Erfbeplanting

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard*, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel* of (transparante) bomenrijen*, eventueel aangevuld met bomengroepen*.
- 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 dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfrens.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard* of moestuin.

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

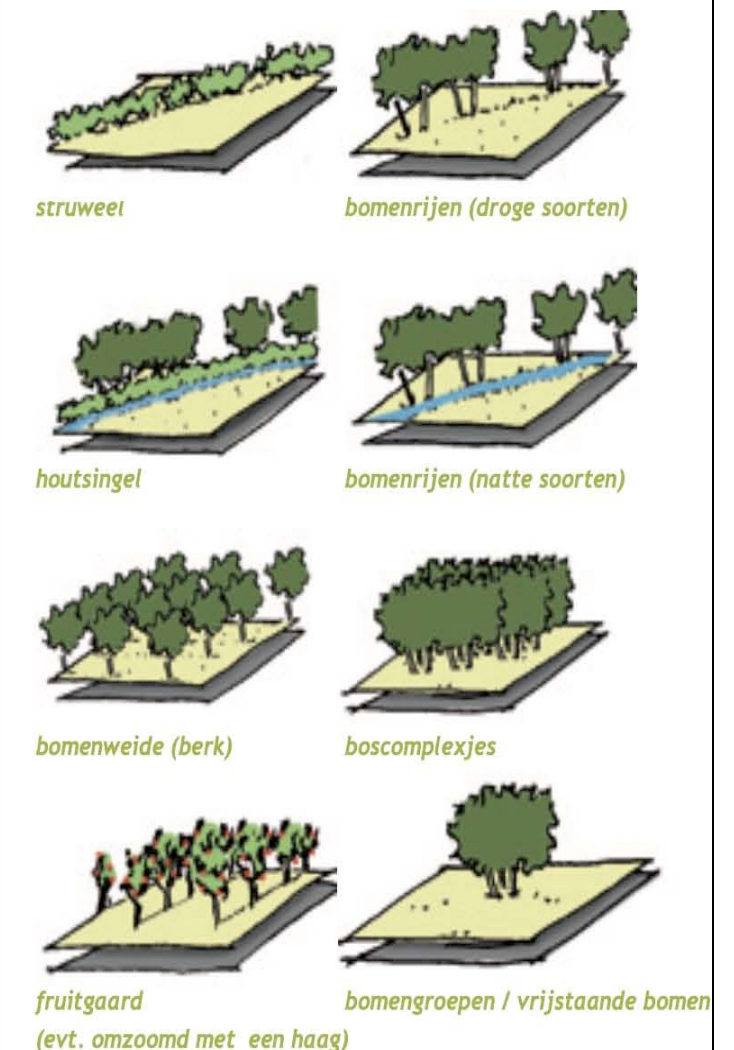
2.6 Beplantingssoorten

- Zie bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'

Specifieke randvoorwaarden voor voormalige LOG's

- Besloten, groene uitstraling van het erf. Gebruik van uitsluitend boscomplexjes* met een minimale breedte van 15 meter.

LANDSCHAPSELEMENTEN



randvoorwaarden erfinrichting

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- a) de bebouwing en beplanting van de omliggende bebouwde erven,
- b) de bomenrijen langs de Eiermijndreef en de Jodendreef zelf.

Het plangebied wordt in essentie waargenomen en beleefd vanaf de Jodenpeeldreef zelf en de Eiermijndreef. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op omliggende erven

b) bomenrijen langs de Eiermijndreef en Jodendreef



beleving vanaf de Eiermijndreef en de Jodenpeeldreef zelf

3D-BELEVING

1+2) Komend over de Jodenpeeldreef uit het zuidoosten is gedurende langere tijd een zicht op de zuidoostkant mogelijk. Bomenrijen in de berm van de weg en aan de zuidoostkant van het plangebied schermen de (resterende) bebouwing af.

3) Komend over de Jodenpeeldreef uit het noordwesten is na de passage van het buurerf een zicht op de noordoostkant mogelijk; hagen en bomen vormen een kader.

4) Komend over de Eiermijndreef uit het zuiden is gedurende langere tijd een zicht op de zuidwestkant mogelijk. Tijdens de passage toont zich de noordwestkant. De stallen werden recenter gesloopt; de resterende berg substraat kleurt tijdelijk het beeld. De bebouwing aan de noordoostkant van het plangebied toont zich over grotere afstand aan de passant. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1+2) Komend uit het zuidoosten toont zich de zuidoostkant van het plangebied aanvankelijk over grotere...



...afstand en daarna uit de nabijheid. Bomenrijen in de berm van de weg en in het plangebied bepalen het beeld.



3) Afscherming door het buurerf, na de passage zicht op de noordoostkant; hagen en bomen bepalen het beeld.



4) zicht op zuidkant van het resterende deel van het erf (voorheen aanwezige stallen werden gesloopt).

SITUATIE – 1:1000

Het plangebied betreft in planologische zin het huidige bestemmingsvlak. In kadastrale zin omvat het perceel 3507 en delen van 4737 gelegen in de sectie A van de kadastrale gemeente Bakel en Milheeze. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



uitsnede bestemmingsplan



plangebied

BEBOUWING

De aanwezige bebouwing bestaat uit navolgende elementen;

- a) de bedrijfswoning en een ten westen hiervan gesitueerde garageberging,
- b) een machineberging ten zuidwesten van de woning.

Recenter werden de aan de Eierdreef gelegen stallen gesloopt. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts en hieronder.



gesloopte stallen



ZONERING EN ONTSLUITING

De woning wordt ontsloten via de ten noorden van de garagebering gelegen, op de Jodenpeeldreef aantakende verharding. De omgeving van de woning is in gebruik als tuin. De machineberging wordt ontsloten via een zandpad wat aantakt op de ten westen gelegen Eermijndreef. De na de sloop van de stallen vrijgekomen delen van het plangebied worden momenteel benut als grasland.



SITUATIE – BEPLANTING

De aangetroffen beplanting is als volgt te rangschikken;

- a) een stuk groensingel (bestaande uit struikgewas en bomen) ten zuidwesten van de woning,
- b) een taxushaag aan de straatkant,
- c) twee uit de voormalige singel overgebleven bomengroepen (in gras) ten zuidwesten en zuidoosten van de woning.
- d) een stuk groensingel (bestaande uit struikgewas en bomen) ten zuidoosten van de machineberging

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

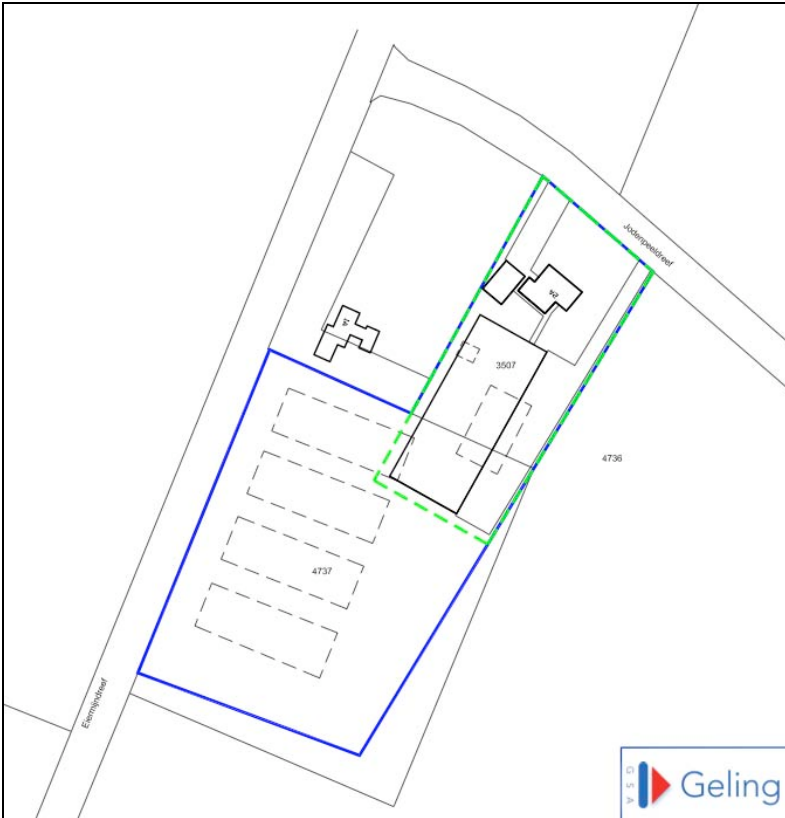
conditie

De beplanting sluit (met uitzondering van de taxus) qua soort en beeld aan bij de kenmerken en historie van de context en verkeert in goede conditie.



ONTWIKKELING

Nagestreefd wordt de huidige machineberging te vervangen door een grotere akkerbouwloods. De loods zal worden ontsloten via toegangen aan de zuidoostkant. De oprit zal worden verlegd naar de zuidoostkant van het plangebied. Het huidig bouwvlak zal worden verkleind. Zie het door Geling Advies opgestelde overzicht hieronder.



overzicht Geling Advies



contouren nieuwe bestemmingsvlak

te slopen machineberging

ROOIEN EN ONTSLUITING

De loods zal worden ontsloten via een ten noordoosten van de woning te realiseren inrit en een ten zuidoosten van de woning gelegen oprit. De bomengroep ten zuidoosten van de woning zal worden behouden.

rooien

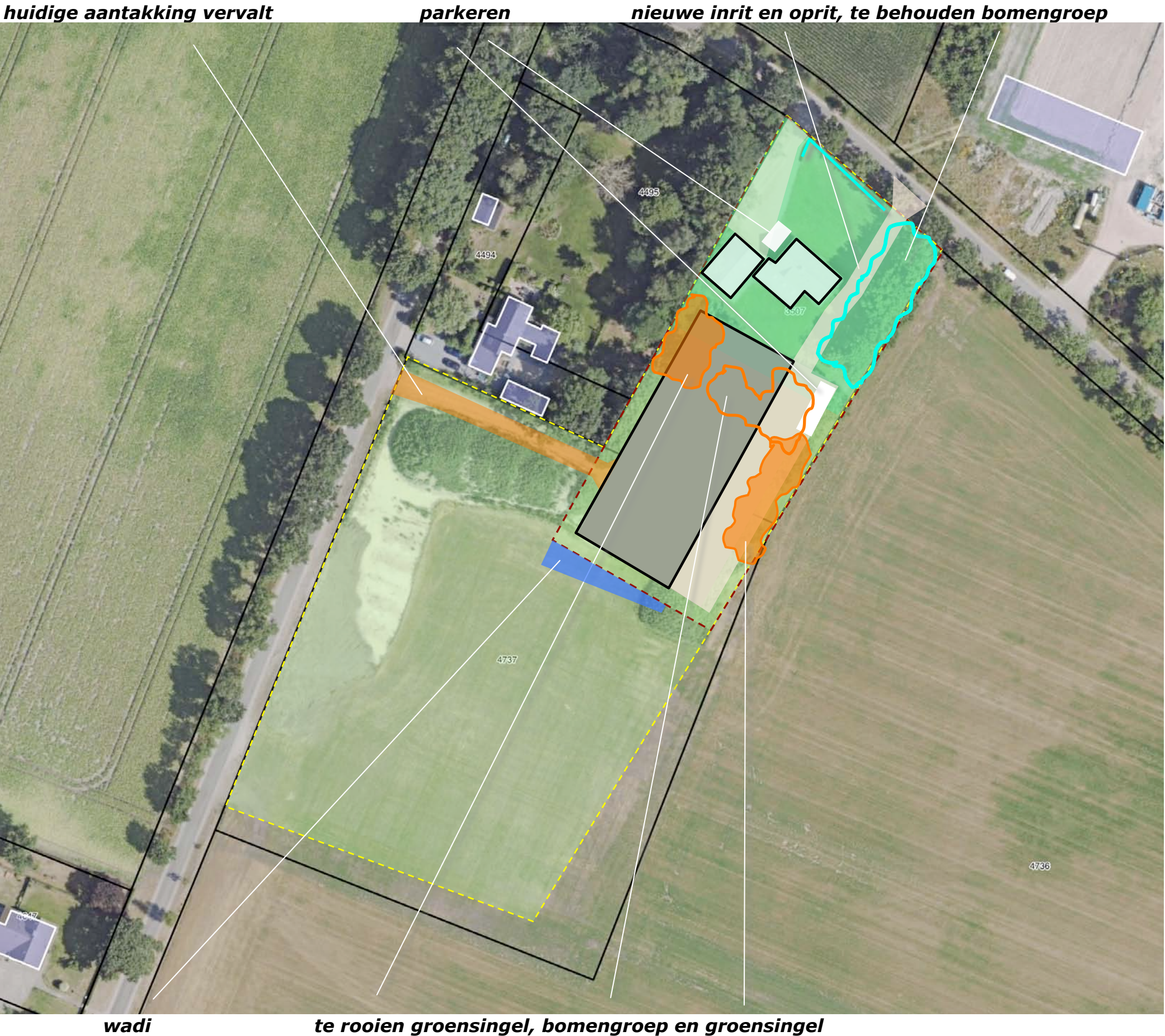
De groensingel ten zuidwesten van de woning, de bomengroep ten zuiden van de woning en de groensingel ten zuidoosten van de huidige loods zullen in het kader van het bouwplan worden gerooid. Het rooien hiervan zal worden gecompenseerd door de aanplant van nieuwe beplantingen.

infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater wordt opgevangen in een wadi aan de zuidwestkant van de loods. De wadi is 100 m2 groot en heeft een bergingscapaciteit van 90 m3. De wadi wordt voorzien van een noodoverloop naar het akkerland.

parkeren

Eigen voertuigen en voertuigen van gasten worden ter hoogte van de garageberging geparkeerd. Bezoekers van het bedrijf parkeren hun voertuig op het achtererf.



CONCEPT INPASSING

Het woning en de garageberging worden reeds in het landschap ingepast door de resterende bomengroep aan de noordoostkant. Ter hoogte van de geplande akkerbouwloods, aan de de zuidwestkant en zuidoostkant te versterken is de inpassing te realiseren.

Het plan voor de inpassing omvat op grond hiervan het navolgende:

- Instand houden van de bomengroep ten noordoosten van de woning; deze groep definieert het voorerf met de woning en de tuinzone.
- De aanplant van een groensingel aan de zuidwestkant. Dit sluit aan bij de doelen en streefbeelden van het BKP en zorgt voor een sterke afscherming van de loods aan 'achterkant van het erf', de zijde van de Eiermijndreef.
- De realisatie van een gemengde haag en een bomenrij aan de zuidoostkant van de loods. De gemengde haag schermt de verharding op maaiveldniveau af, de bomenrij geleed het dakvlak, doorbreekt het lange karakter hiervan.
- De aanplant van een lage beukenhaag aan de zuidoostkant van de bomengroep, ten zuidoosten van de woning; deze haag ondersteunt de omzoming van de kop van het erf met de tuinzone, schermt de nieuwe oprit op maaiveldniveau af.



BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 een beukenhaag,
 - S1 een bosje,
 - B1 een bomenrij,
 - H2 een gemengde haag.
- Zie de navolgende plantlijst.

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter in de omvang 60/80 cm bij aanplant. De haag is in stand te houden op een hoogte van 70-90 cm.

S1 De groensingel is te realiseren door de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 150x150 cm. Het bosje is 8-10 meter breed. De struikvormers mogen 1x per 5-7 jaar worden voor 50% worden afgezet aan de binnen- of buitenkant. De boomvormers worden in fases van 12 jaar gedund; de afstand tussen de bomen neemt daarbij toe van 300 naar 450, 600 cm.

B1 De bomen in de bomenrij zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 400 cm.

H2 De gemengde hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter in de omvang 80/100 cm bij aanplant. De haag is in stand te houden op een hoogte van 180 cm.



PLANTLIJST

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

Code		H1	S1	B1	H2
Omvang bij aanplant		60/80	80/100	16/18	80/100
Plantverband		4 p/m	150x150	nvt	4 p/m
Omvang van het element		50m1	780 m2	10 st	75 m1
Acer campestre	veldesdoorn		25		75
Acer pseudoplatanus	esdoorn				
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els				
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krentenboompje		50		
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk		10		
Carpinus betulus	haagbeuk			3	75
Castanea sativa	tamme kastanje				
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		25		
Corylus avellana	hazelaar		50		
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk	200			75
Fraxinus excelsior	es			3	
Juglans regia	okkernoot				
Ligustrum vulgare	liguster		50		75
Ilex aquifolium	hulst				
Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratepopulier				
Populus trichocarpa	balsempopulier				
Prunus avium	zoete kers				
Prunus padus	vogelkers		25		
Prunus spinosa	sleedoorn				
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik		10	4	
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom		50		
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		5		
Tilia cordata	winterlinde				
Tilia platyphyllos	zomerlinde				
Viburnum opulus	gelderse roos		50		
Totaal		200	350	10	300