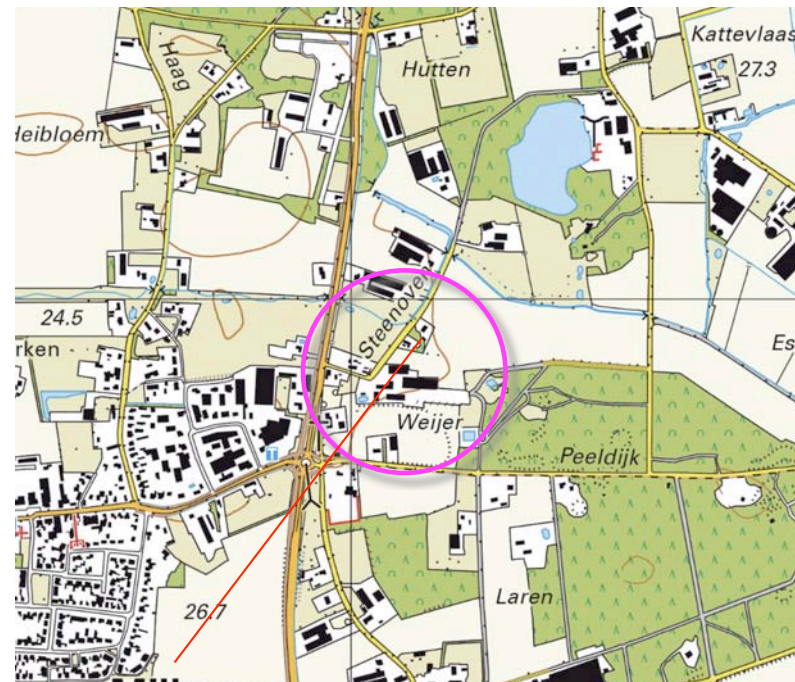


LIGGING

Het voorliggende plangebied is gelegen in de gemeente Gemert-Bakel, te noordoosten van de kern Milheeze. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



plangebied

HISTORIE - 1895

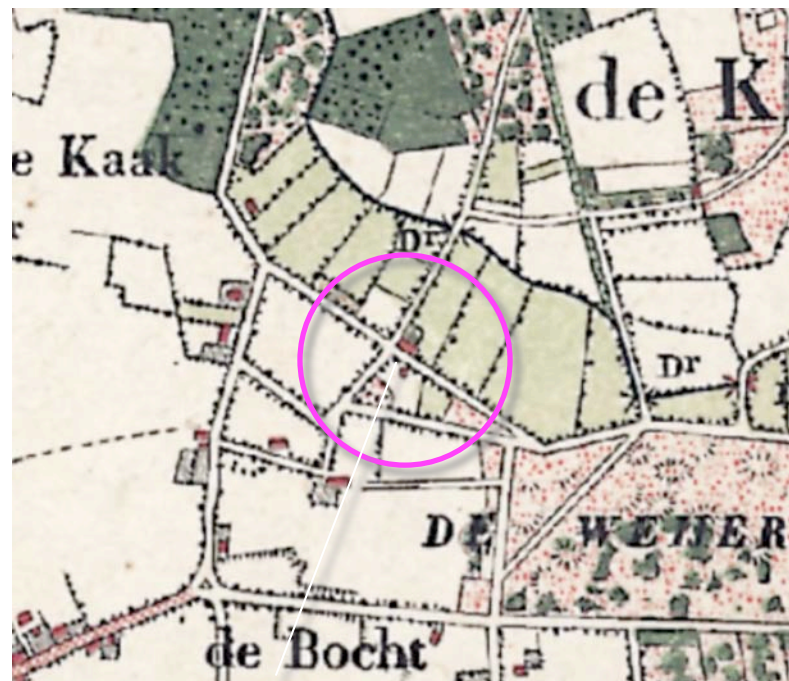
In 1895 werd het plangebied doorsneden door een veldweg. Ten noorden van de weg bevond zich een hoeve, ten zuiden van de veldweg een klein bijgebouw. In de door veldwegen omgeven driehoek ten zuiden van het plangebied werden stukjes heide, akkerland en grasland gekarteerd. Ten noorden van het plangebied bevonden zich percelen met grasland in het beekdal. Langs de veldwegen en langs de percelen met grasland ten noorden van het plangebied werden bomenrijen gekarteerd.

Karakteristieken

De landschappelijke context is te kenschetsen een oudere heide ontginning. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

- a) hagen, solitaire bomen en boomgaardjes nabij de bebouwing,
- b) grove hagen, bomenrijen of groensingels aan de veldkanten.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1895



Situatie 1895; plangebied doorsneden door een veldweg met bomenrijen

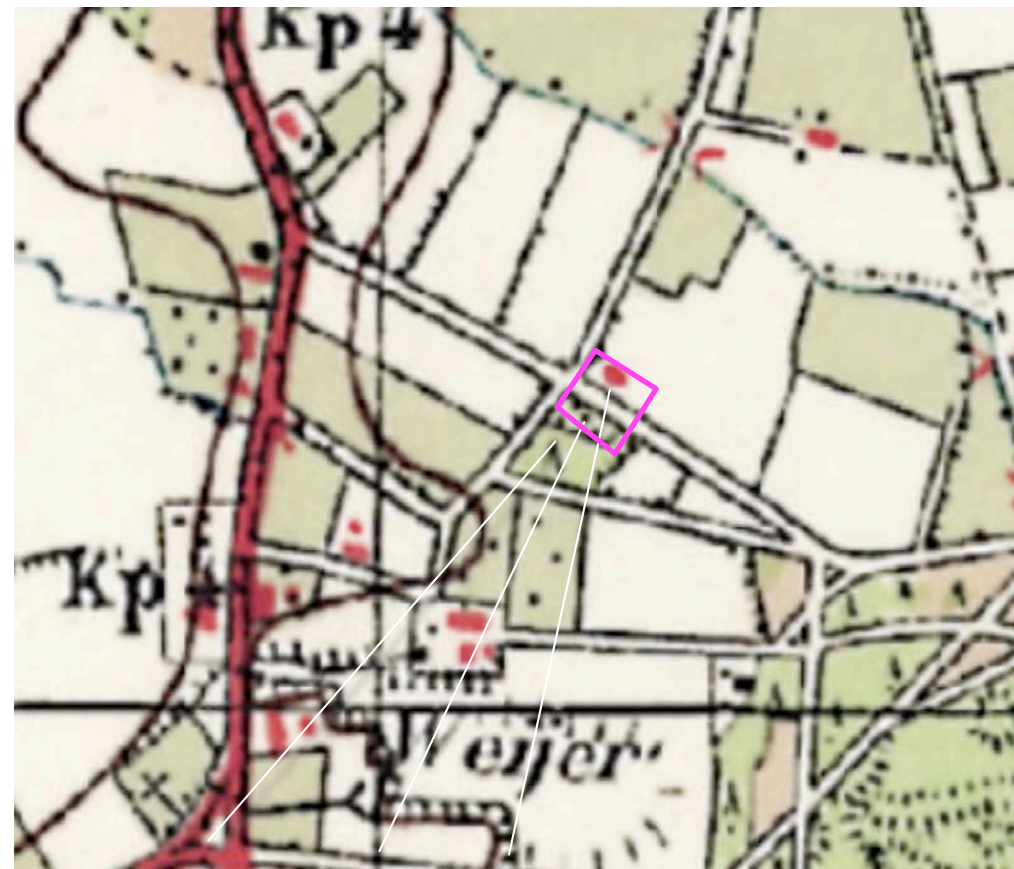
HISTORISCHE ONTWIKKELING

In 1936 wordt de westkant van de 'driehoek' ten zuiden van het plangebied als bos en boomgaard gekarteerd. Ten noorden van het plangebied zijn de bomenrijen geroid, de hoeve maakt deel uit van een groter perceel bouwland. In de zestiger jaren wordt een ruilverkaveling doorgevoerd. In de context van het plangebied worden de veldwegen geruimd; de veldweg in het plangebied verdwijnt uit de kaarten. De Steenoven wordt als lokale ontsluitingsweg geprofileerd. De voorheen ten zuiden van de weg aangetroffen boomgaard wordt nu als bos gekarteerd. In het bos bevinden zich een kleinere bebouwing; waarschijnlijk betreft een kleinere varkens- of kippenstal. Zie de uitsneden uit 1936 en 1967 rechtsboven.

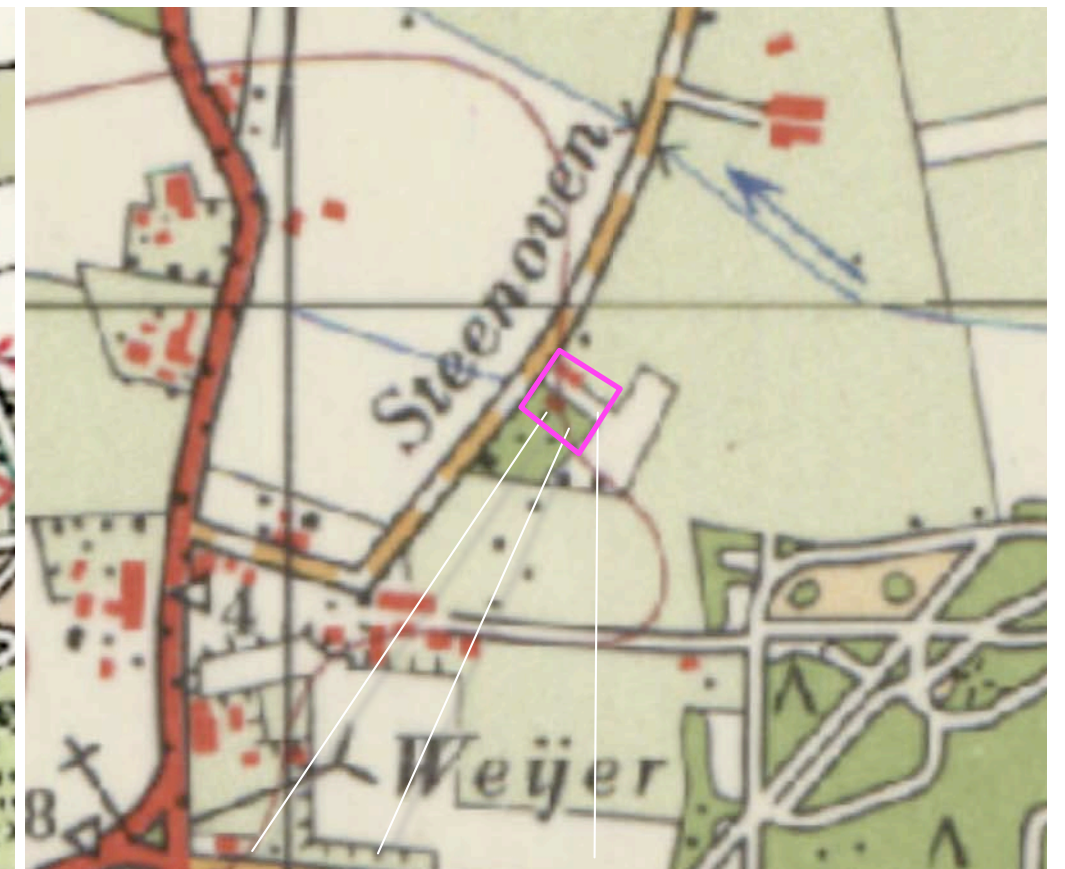
In de tachtiger jaren verdwijnen de kleine stalletjes en de oude bebouwingen uit de kaarten. In het plangebied en aan de zuidkant van het bosje worden nieuwe bebouwingen gekarteerd; dit betreft de woning in het plangebied en de woning op het ten zuiden gelegen buurerf. Delen van het plangebied en het ten zuiden gelegen erf worden tot in de 21ste eeuw als bos gekarteerd. In de context vind in de 21ste eeuw een herinrichting van het watersysteem plaats. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1987 en 2015 rechtsonder.

Conclusie

In 1895 werden een hoeve, een moestuin en een bijgebouw in het plangebied aangetroffen. Ten noorden van het plangebied bevond zich grasland, ten zuiden bouwland en restanten heide. Het werd doorsneden door een veldweg. Het restant heide raakt bebost. In de zestiger jaren word een ruilverkaveling doorgevoerd; de veldwegen worden geruimd. In de tachtiger jaren wordt een woning in het plangebied en op het ten buurerf gerealiseerd. De zuidkant van het plangebied en het ten zuiden gelegen buurerf worden als bos gekarteerd. In de 21ste eeuw wordt het watersysteem heringericht.



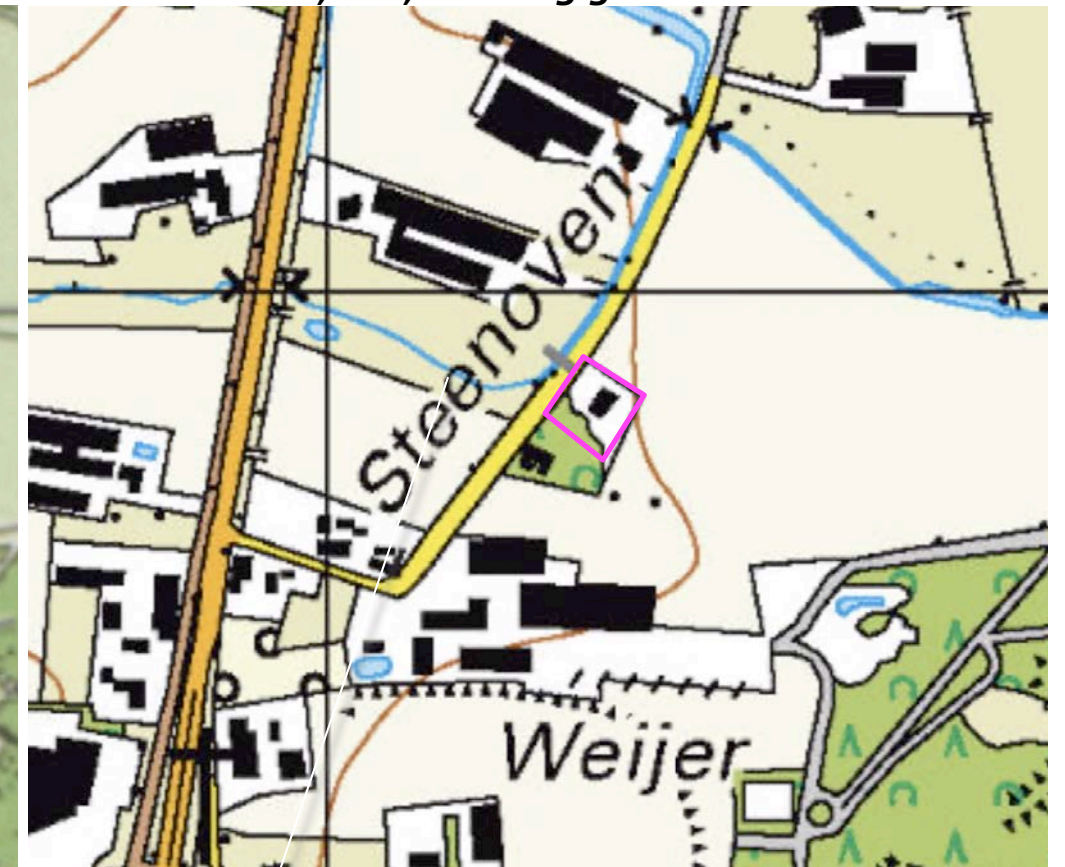
1936 bos, boomgaard en hoeve



1967 kleine stal, bos, veldweg geruimd



1987 bos en nieuwe bebouwingen



2015 herinrichting watersysteem

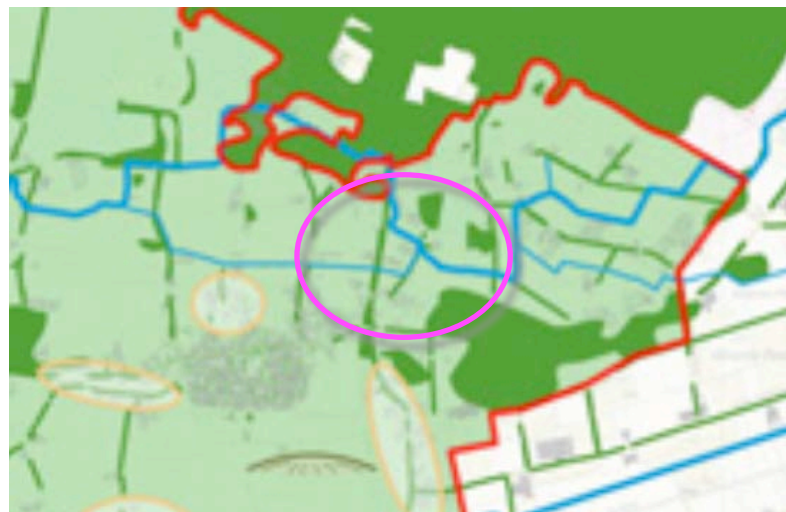
BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

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

1 RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP

1.1 Uitstraling van het landschap

- Behouden van het kleinschalige, groene karakter.
- Altijd beplanting toevoegen aan het landschap ter versterking of herstel van het aaneengesloten netwerk aan landschapselementen. In beginsel op de locatie zelf.
- In stand houden van de grillige verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen.
- Onbebouwd en onbeplant laten van de oude akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiing in het landschap.
- Versterken of herstellen van de esrandbeplanting (houtwallen en -singels) aan de randen van de oude akkers.
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken.
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals zandpaden, beken en steilranden.



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-/eikengarden*.
- 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

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- a) de bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven,
- b) de bomenrijen langs de wegen, Weijs, Steenoven en Klef,
- c) opgaande beplanting langs de beken,
- d) bossen ten noordoosten en zuidoosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken in de beleving vanaf;

- a) Steenoven in de benadering uit het noorden en tijdens de passage.
- b) doorkijken vanaf de Weijer en Klef.

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



3D STEENOVEN

1+2) Komend uit het noorden is gedurende langere tijd een zicht op de noordoostkant mogelijk, nabij het plangebied toont zich de noordwestkant. De bebouwing toont zich in relatie tot bosranden en de bomen in het plangebied en de berm. De bebouwing is ondergeschikt aan de bomen. Op maaiveld niveau ontbreekt een definitie van het erf. De gastank vormt een ontsierend element.

3) Komend uit het zuiden wordt het plangebied afgeschermd door de beplantingen in het plangebied en op het ten zuiden gelegen buurerf. Nabij het plangebied toont zich de noordwestkant uit de nabijheid; beplantingen schermen de bebouwing af.

Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1+2) Uit het noorden; zicht op de noordoostkant mogelijk gedurende langer tijd; de bebouwing toont zich...



... ondergeschikt aan het bos en de bomen. Op maaiveldniveau ontbreekt een definitie. De gastank ontsiert.



3) Uit het zuiden; beplantingen in het plangebied en op het buurerf schermen de bebouwing af.

3D WEIJER EN KLEF

1) Komend uit het zuiden is een zicht op de noordwestkant over grotere afstand mogelijk. De bebouwing in het plangebied wordt afgeschermd door bomen.
2+3) Vanaf Klef zijn doorkijken over grote afstand op de zuidoostkant mogelijk; de beplanting langs de beek kleurt de voorgrond, de bebouwing in het plangebied toont zich ondergeschikt aan het uit bomen bestaande decor.
Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt met name in de benadering over Steenoven uit het noorden en tijdens de passage waargenomen en beleefd. Bomen aan de zuidwestkant en noordwestkant vormen een kader en decor. De inpassing op maaiveldniveau laat te wensen over. De gastank vormt een ontsierend element. Vanaf Weijer is een doorzicht over grotere afstand mogelijk; bomen schermen de bebouwing af. Vanaf Klef zijn doorkijken over grote afstand mogelijk. Bomen vormen een decor. De bebouwing toont zich ondergeschikt.



1) Komend uit het zuiden toont zich noordwestkant; bomen schermen de bebouwing af.



2+3) Vanaf Klef zijn doorkijken over grote afstand op de zuidoostkant mogelijk; beplanting langs de beek...



.. kleurt de voorgrond. De bebouwing toont zich ondergeschikt aan het uit bomen bestaande décor.

PLANGEBIED 1:500

Het in te richten gebied betreft perceel 985 gelegen in de sectie S van de kadastrale gemeente Bakel en Milheeze. In engere zin betreft het plangebied betreft de voor wonen bestemde en aangrenzend gelegen delen van perceel 985; het voor wonen bestemde gebied zal in noordoostelijke en zuidoostelijke richting worden vergroot. Zie het overzicht van ruimtelijke plannen hieronder en de verbeeldingen op pagina 14.



overzicht ruimtelijke plannen



SITUATIE - BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit een woning. Ten zuidoosten van de woning bevindt zich een provisorische berging in de vorm van een container en een afdak met zonnepanelen. Zie vogelvlucht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



vogelvlucht situatie



woning

provisorische containerberging en een afdak met zonnepanelen

ZONERING EN ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via een oprit en inrit ter hoogte van de voormalige inpandige garage. Het wordt beheerd als grasland. Aan de zuidoostkant van de woning bevindt zich een (grotendeels) overdekt terras. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

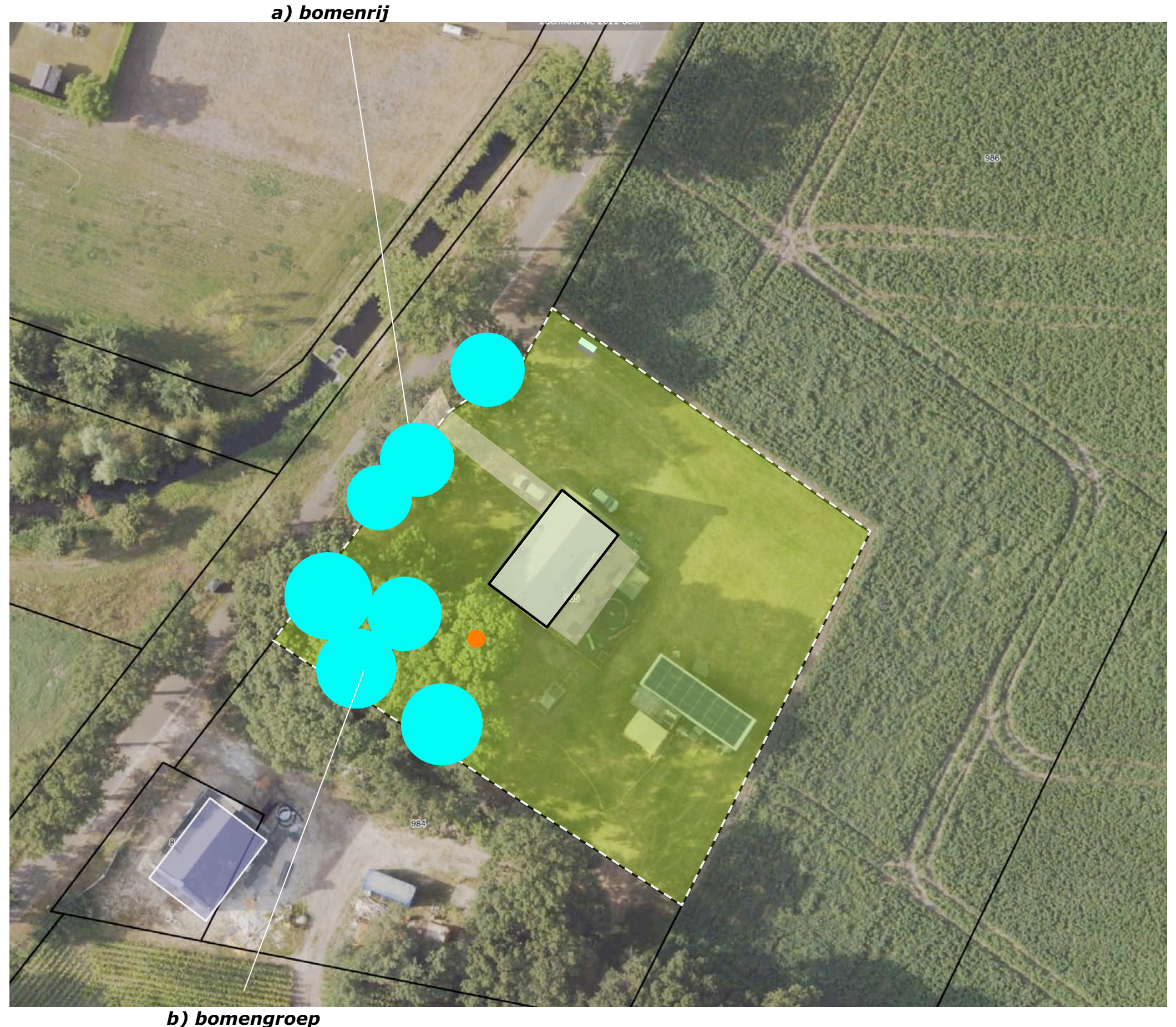
De aanwezige beplanting bestaat uit het navolgende;

- a) een bomenrij aan de noordwestkant,
- b) een bomengroep aan de zuidwestkant van het plangebied.

Nabij de woning is recenter een boom van de bomengroep gerooid op grond van stormschade en daaruit voortvloeiend gevaar voor de woning.

conditie en waardering

De aanwezige bomengroep en bomenrij verkeren in redelijke tot goede conditie. De van aanwezige onderbeplanting bij de bomengroep bestond grotendeels uit braam en vlier; het terrein is recenter opgeschoond. Herstellen van de onderbeplanting is in ruimtelijk en ecologisch opzicht aan te bevelen.



ONTWIKKELING

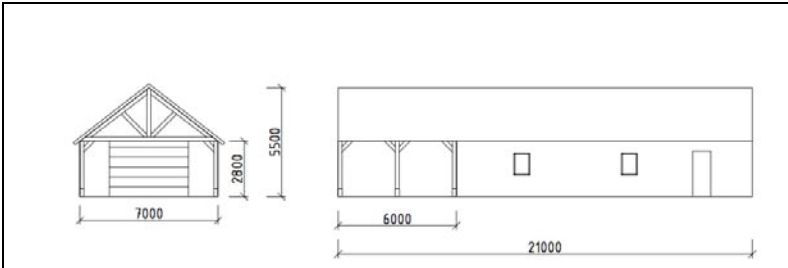
De ontwikkeling omvat de realisatie van een schuur en carport aan de noordoostkant van het plangebied. De zuidkant van het dak zal worden benut voor de plaatsing van zonnepanelen. De provisorische berging en het afdak met de zonnepanelen ten zuidoosten van de woning zullen worden verwijderd als het bijgebouw is gerealiseerd; de zonnepanelen zullen op het bijgebouw worden geïnstalleerd.

ontsluiting

Het bijgebouw zal worden ontsloten via een te realiseren inrit en verhardingen ten noordwesten van het bijgebouw, ten noordoosten van de woning. De huidige inrit zal in dit verband komen te vervallen.

infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een aan de noordoostkant te realiseren infiltratiegreppel. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de door de opdrachtgever beschikbaar gestelde aanzichten hieronder.



aanwezig bijgebouw

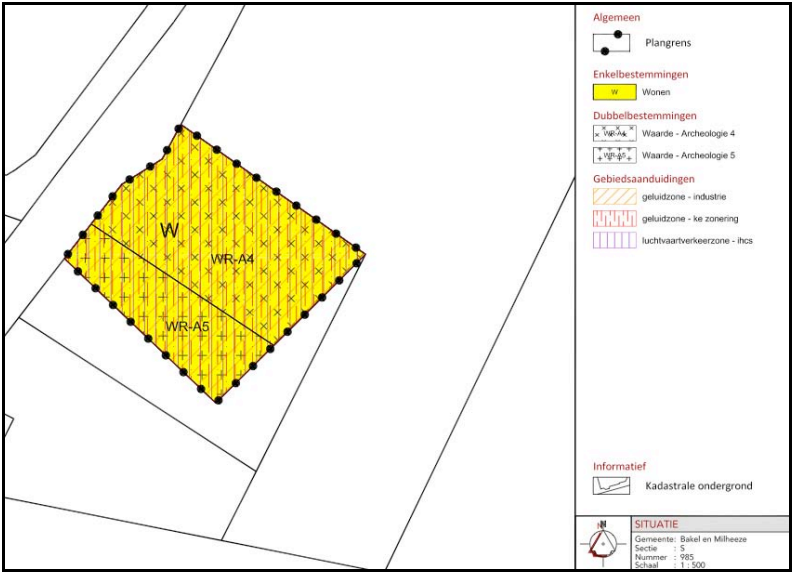


te verwijderen inrit en verhardingen

te verwijderen provisorische berging en afdak

WIJZIGING BESTEMMING

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zal het voor wonen bestemde vlak in noordoostelijke en zuidoostelijke richting worden uitgebreid. Het vlak is na uitbreiding 1776 m2 groot. Zie het overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede verbeelding Geling Advies



CONCEPT

De voorafgaande conclusies voeren naar het rechts verbeelde concept:

- a) Revitaliseren en uitbreiden van de struiklaag ter hoogte van de bomengroep aan de zuidwestkant, uitbreiden van de bomengroep in zuidoostelijke richting.
- b) Versterken van de inpassing aan de zuidoostkant (in de beleving vanaf Klef) middels de aanplant van enkele solitaire bomen aan de zuidoostkant.
- c) Aanplanten van geschoren hagen aan de noordwestkant, noordoostkant en zuidoostkant.
- d) Aanplanten van een rij knotbomen aan de noordoostkant.



BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 beukenhagen,
- B1 knotwilgen,
- S1 inheems struikgewas,
- B2 eik, els en lijsterbes,
- B3 noot en tamme kastanje.

Richtlijnen aanleg en beheer

H1 De hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm. De hagen worden jaarlijks geschoren en zijn na het scheren 80-100 cm hoog.

B1 De knotwilgen worden aangeplant in de omvang 10/12 cm en minstens 1x per 3 jaar geknot.

B2 De eiken, els en lijsterbes worden aangeplant in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350 cm om de toetreding van licht in het struikgewas te kunnen garanderen.

S1 Het inheems struikgewas wordt aangeplant in de omvang 80/100 cm. In totaal worden 3 rijen aangeplant in een kruiselings plantverband van 150x150 cm. De strook is 5 meter breed. De struiken mogen 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet om de ontwikkeling van bloesem en bessen te bevorderen (binnen-buitenrand beheer).

B3 De solitaire noot en tamme kastanje worden aangeplant in de omvang 16/18. De bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen. Zie de plantlijst en specificatie van het kruidenrijk grasland op de navolgende pagina.



PLANTLIJST

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

Code		H1	B1	S1	B2	B3
Omvang bij aanplant		80/100	08/10	80/100	16/18	16/18
Plantverband		4 p/m	nvt	150x150	nvt	nvt
Omvang van het element		140 m	5 st	300 m2	4 st	2 st
Acer campestre	veldesdoorn					
Acer pseudoplatanus	esdoorn					
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els				1	
Alnus incana	witte els					
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			20		
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk					
Carpinus betulus	haagbeuk					
Castanea sativa	tamme kastanje					1
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			20		
Corylus avellana	hazelaar			20		
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk	560				
Fraxinus excelsior	es					
Juglans regia	okkernoot					1
Ligustrum vulgare	liguster			10		
Ilex aquifolium	hulst			10		
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratepopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium	zoete kers					
Prunus padus	vogelkers					
Prunus spinosa	sleedoorn					
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik				2	
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom			20		
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egellantier roos					
Sambucus nigra	gewone vlier					
Salix alba	schietwilg		5			
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes				1	
Tilia cordata	winterlinde					
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos			20		
Totaal		560	5	120	4	2

KWANTIFICERING

Het gewijzigde bestemmingsvlak wonen is 1776 groot. Conform het BKP buitengebied is 20% hiervan, zijnde 355 m2 te besteden aan landschappelijke inpassing. De omvang van de op of tegen het bestemmingsvlak aan te realiseren landschappelijke beplantingen is geraamd op 800 m2. De bestaande bomen zijn in dit overzicht niet meegenomen. Zie het overzicht hieronder. Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de norm.

	element	maat	opp
H1	beukenhaag	140x1	140
S1	groensingel	60x5	300
B1	knotbomen	8x15	120
B3	solitaire bomen	4x35	140
B3	solitaire bomen	2x50	100
			800

Omvang van de geplande beplanting



RAMING INVESTERING

Conform de handreiking is de waardesteiging op grond van de uitbreiding van de bestemming wonen in te zetten als kwaliteitsverbetering. Het te compenseren bedrag is 8541 euro. De omvang van de investering in groen bedraagt conform Stila normen (van maart 2023) 8556 euro.

	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs/eenheid</i>	<i>Hoeveelheid</i>	<i>Subtotaal</i>	<i>Totaal</i>
AANLEG					
Aanplanten haag H1	st	2,3	560	1288,00	
Aanplanten struweel S1	st	2,3	120	276,00	
Aanplanten knotbomen B1	st	25,73	8	205,84	
Aanplanten bomen B2	st	90,22	5	451,10	
Aanplanten bomen B3	st	90,22	2	<u>180,44</u>	
				2401,38	2401
BEHEER t/m jaar 6 nieuwe aanplant					
Beheer haag H1	m1	6x4,39= 26,34	140	3687,60	
Beheer struweel S1	are	6x23,31=139,86	3	419,58	
Beheer knotbomen B1	st	2x30,04=60,08	8	480,64	
Beheer bomen B2	st	2x31,86=63,72	4	254,88	
BeheerBomen B3	st	2x31,86=63,72	2	<u>127,44</u>	
				4970,14	4970
BEHEER aanwezige beplanting					
Aanwezige bomen > 20-60 cm L8c, 1x per 3 jaar	st	2x84,63=169,26	7	<u>1184,82</u>	
				1184,82	<u>1185</u>
TOTAAL INCL BTW					8556