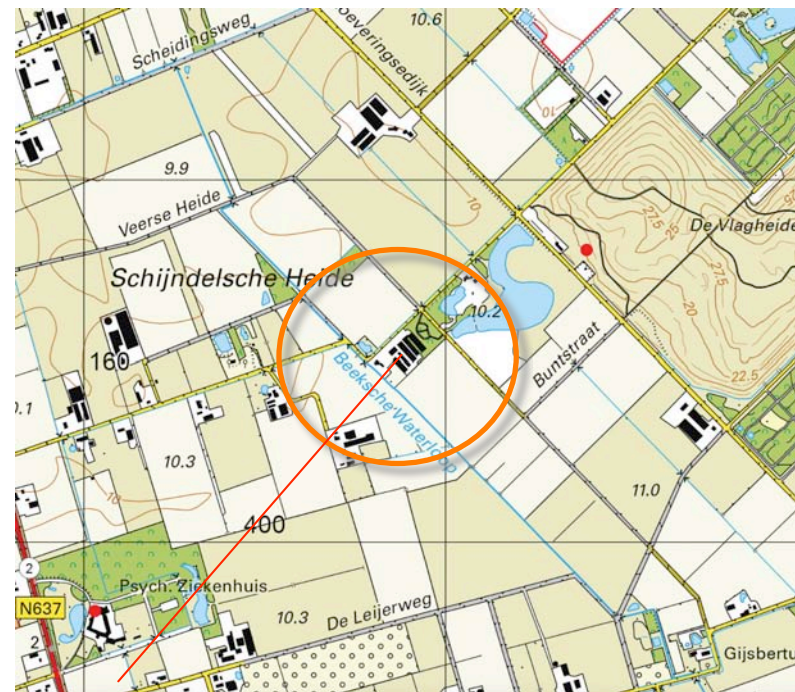


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Sint Oedenrode. Zie de markerings in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1900

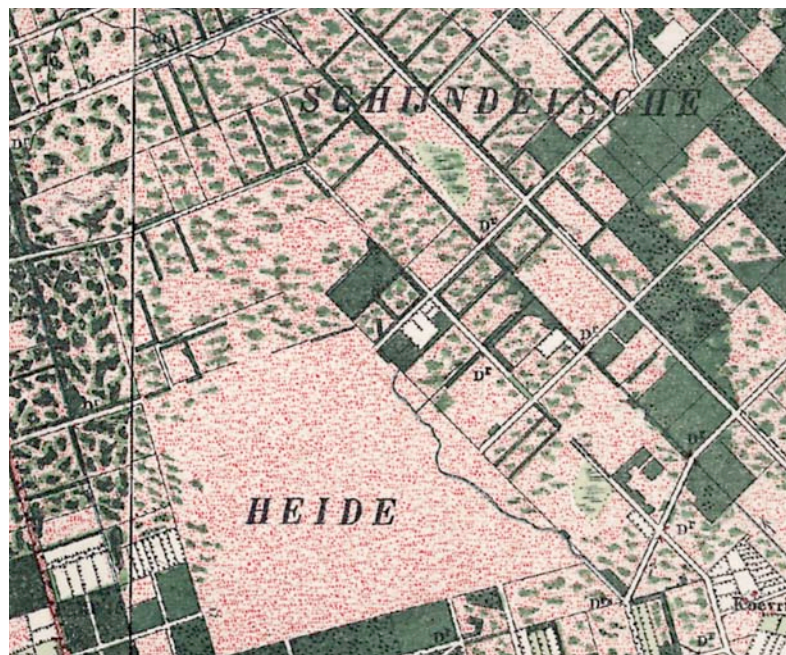
Het plangebied maakt van oorsprong deel uit van de Schijndelse heide. In 1900 werd ter hoogte van het plangebied een kleine enclave van bouwland gekarteerd; de noordoostelijke helft van het plangebied was grotendeels als bouwland in gebruik. Ten zuidoosten van het bouwland bevond zich een strook met bos, de zuidwestkant van het plangebied werd in zijn geheel als bos gekarteerd. De context van het plangebied werd in 1900 gevormd door 'open heide', deels door houtopstanden overwoekerde heide en door houtwallen omgeven heide.

karakteristiek

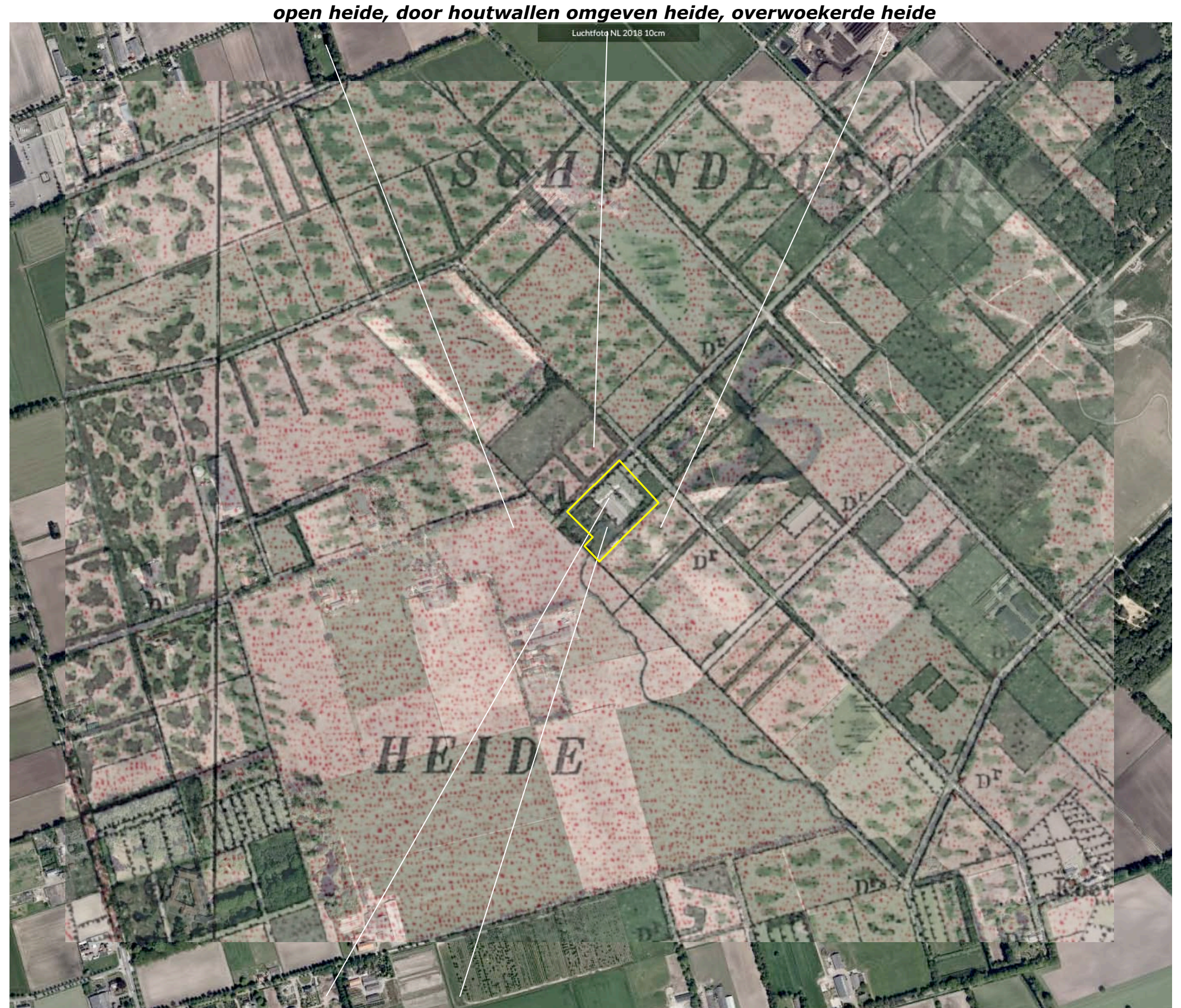
De oorspronkelijke landschappelijke context is te benoemen als een door heide omgeven enclave van bouwland. Kenmerkend voor erven in deze context is het voorkomen van;

- hagen, fruitbomen en solitaire bomen nabij de bebouwing,
- bos, houtwallen en bomenrijen aan de overige randen.

Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1900 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topografische kaart 1900

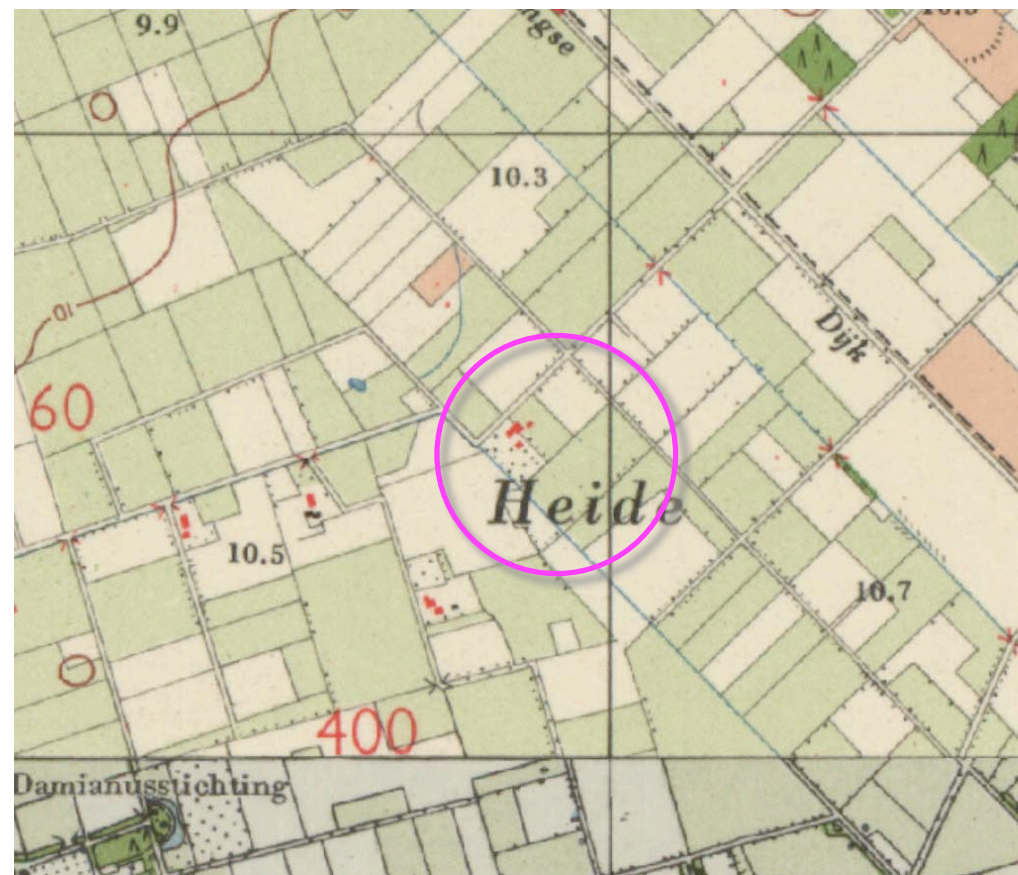
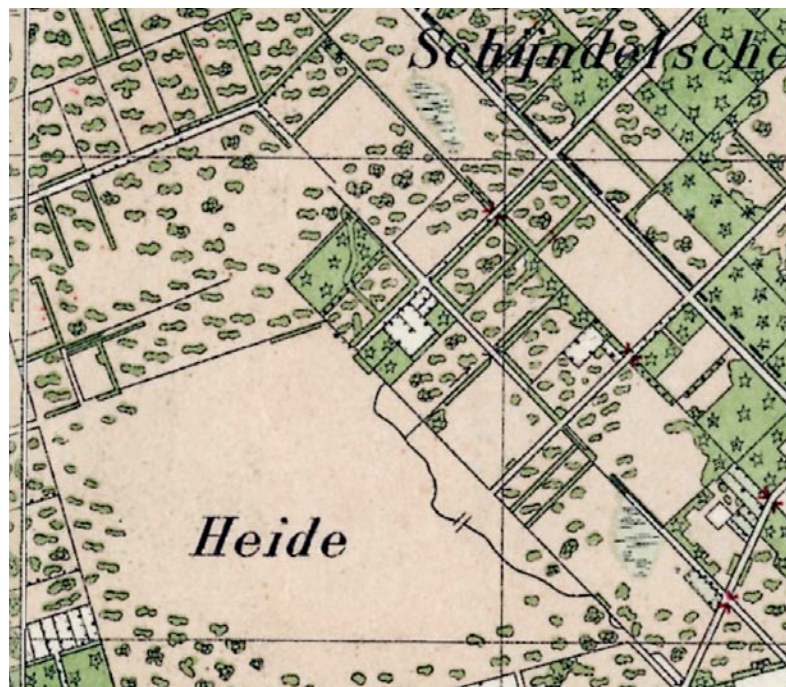


Topkaart 1900 enclave van bouwland in het bos

HISTORISCHE SCHETS DEEL 1

In de 1e helft van de 20ste eeuw veranderde relatief weinig. Zie de kartering uit 1928 hieronder. In de periode rond de tweede wereldoorlog werd de Schijndelse Heide ontgonnen. In de wederopbouwperiode werd de eerste bebouwing in het plangebied gerealiseerd. In 1955 werd deze voor het eerst gekarteerd. De bebouwing bestond uit de parallel aan de weg gelegen hoeve en enkele kleinere stalletjes ten noordoosten en zuidoosten van de hoeve. Ten zuidwesten van de hoeve bevond zich een boomgaard. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1955 en 1966 rechtsboven.

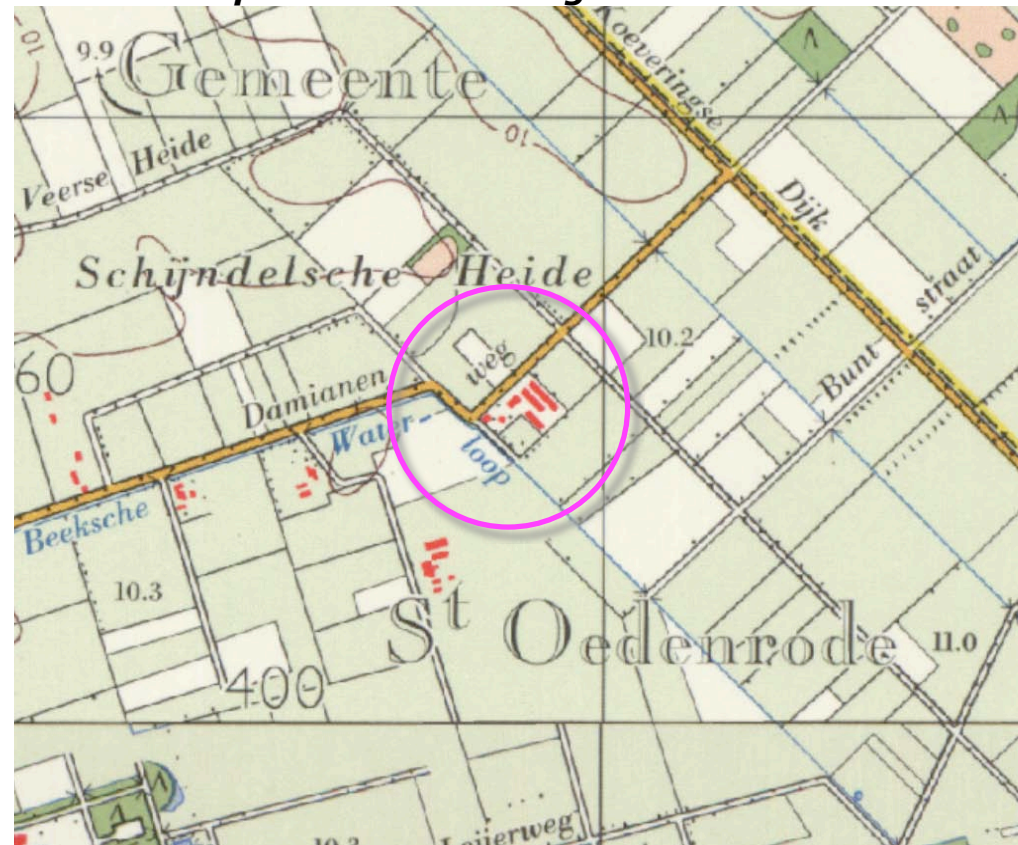
In de zeventiger en tachtiger jaren werd een ruilverkaveling doorgevoerd en maakte de (in de eerste decennia na de oorlog) versnipperde percelering plaats voor een royale blokverkaveling. Ten zuidwesten van het plangebied werd een nieuw erf aan de Beeksche waterloop gerealiseerd. Aan de Koeveringsdijk werd een gebied als stortplaats ingericht. In het plangebied zelf werden stallen ten noordoosten en zuidoosten van de hoeve gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1978 en 1988 rechtsonder.



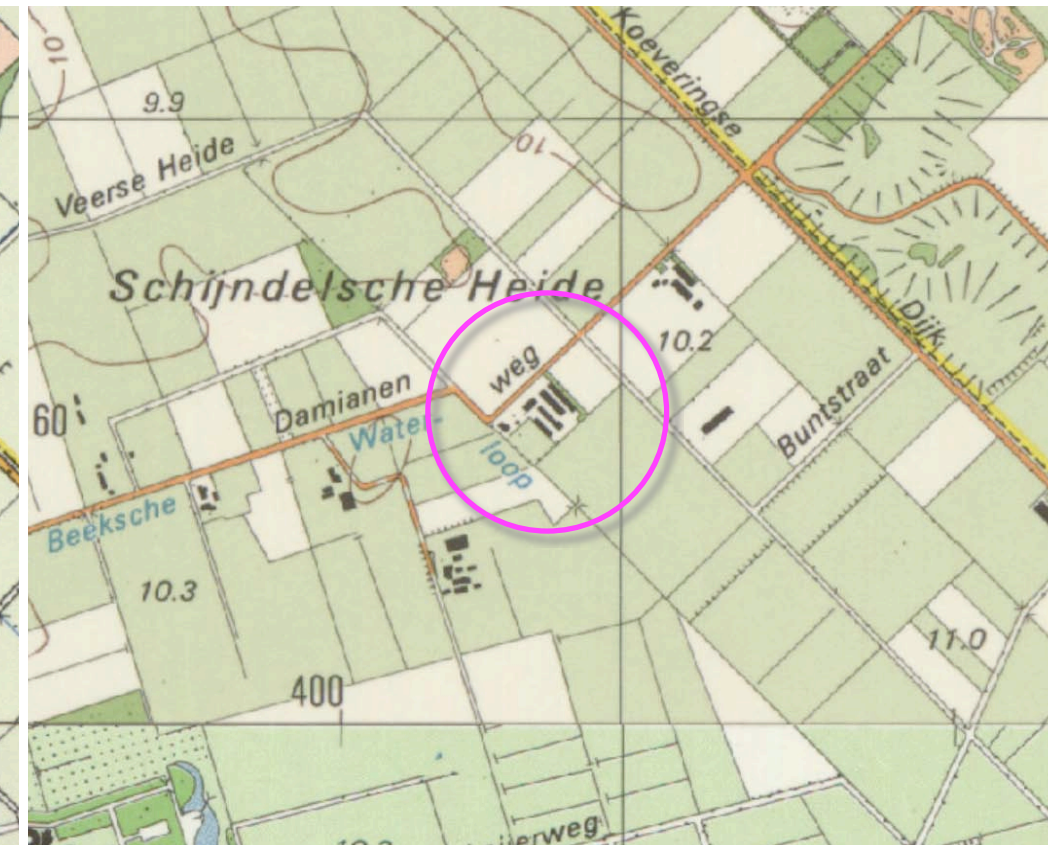
1955 hoeve parallel aan de weg



1966 kleine stallen ten zuidoosten van de hoeve



1978 nieuw erf ten zuidwesten van de hoeve



1988 stallen aan de zuidoost- en noordoostkant

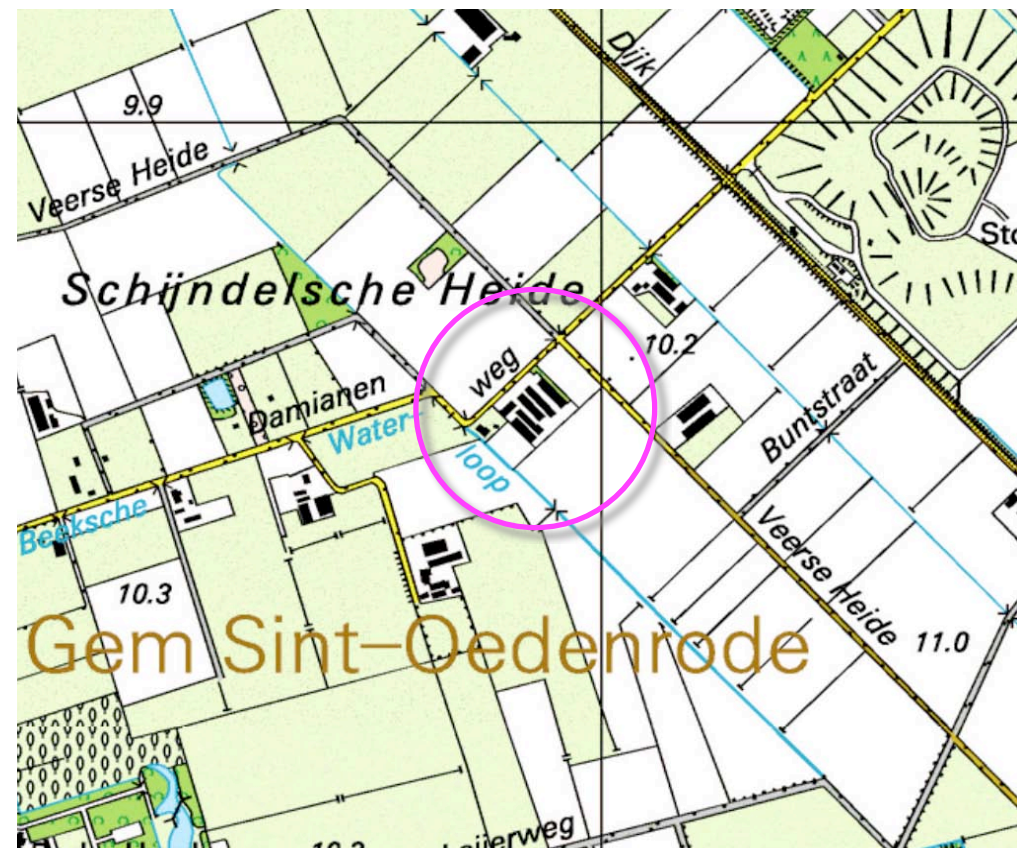
HISTORISCHE SCHETS DEEL 2

In de jaren negentig werd een vijfde stal ten zuidoosten van de hoeve gerealiseerd. Op het ten noordoosten gelegen buurerf werd een poel en bos gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1998 en 2003 rechtsboven.

In de het eerste decennium van de 21ste eeuw werd voor het gebied ten noordoosten van het plangebied het intergemeentelijk Masterplan Vlagheide opgesteld. Onderdeel van dit plan was o.a. de sluiting en herinrichting van de stortplaats Vlagheide en de ontwikkeling van Landgoed de Rijt, ten noordoosten van het plangebied. In het kader van de landgoedvorming werden een forse waterpartij, bos en een viertal bouwkvavels ontwikkeld. Nabij de knik in de Damianenweg, ten noordwesten van het plangebied, werd een poel in het kader van lokale zandwinning gerealiseerd. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 2015 en 2017 rechtsonder.

Conclusies

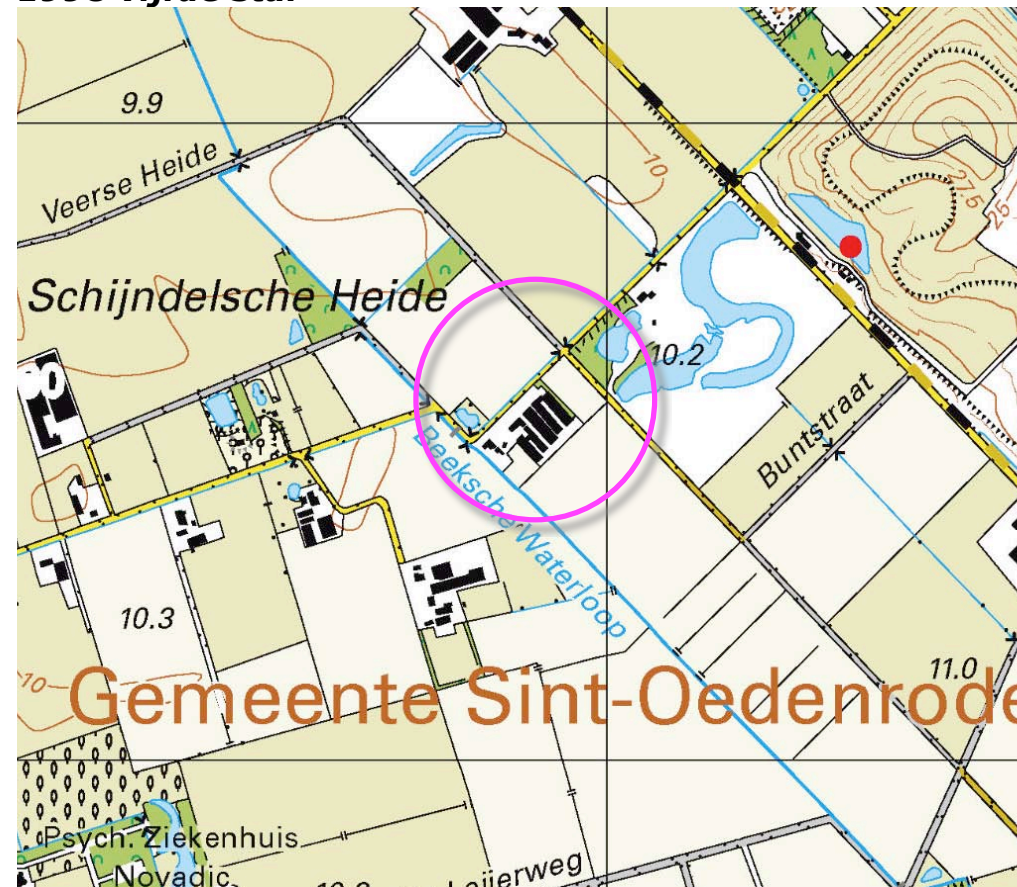
De context van het plangebied is te kenschetsen als een jonge heideontginning. Het is gesitueerd aan de rand van een gebied wat recenter is herontwikkeld; het Masterplan Vlagheide. Onderdeel hiervan is o.a. de sluiting en herinrichting van de stortplaats Vlagheide en de ontwikkeling van Landgoed de Rijt. In het kader hiervan werden recenter waterpartijen en bos gerealiseerd. Het plangebied grenst aan de bossen van het landgoed.



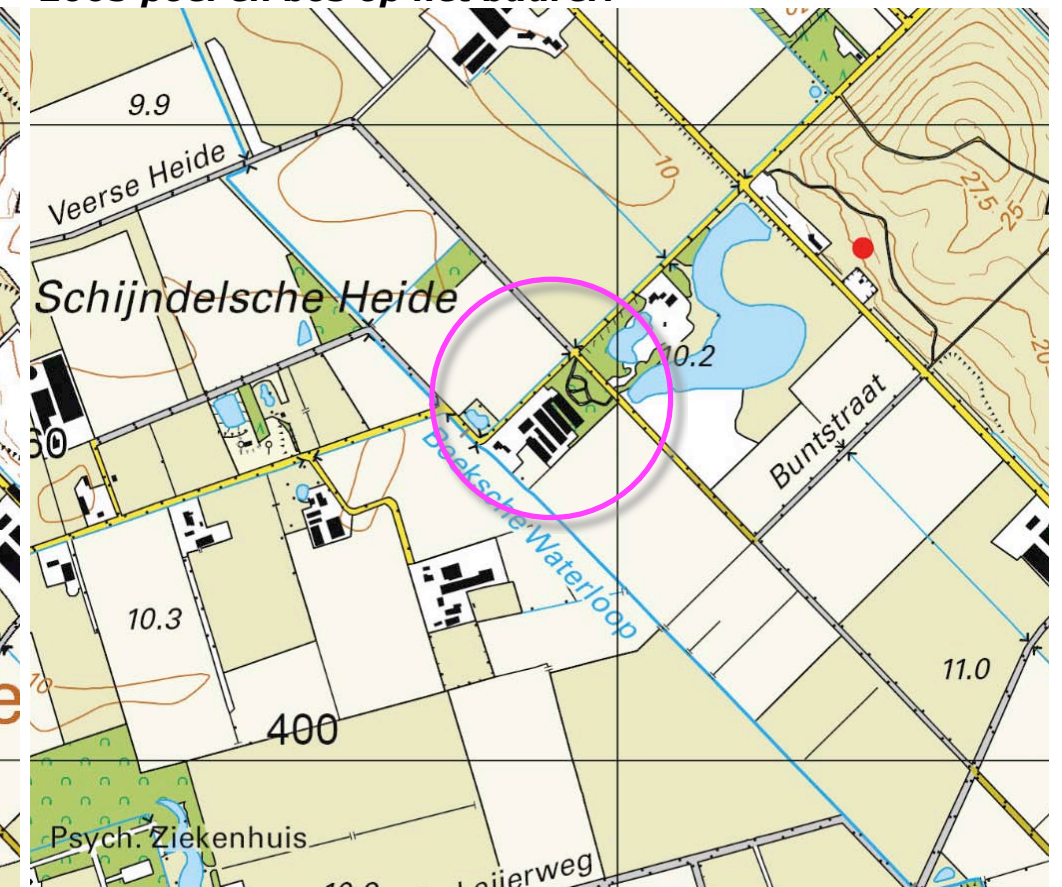
1998 vijfde stal



2003 poel en bos op het buurerf



2015 poel en ontwikkeling waterpartij 'de Rijt'



2017 aanleg bos en beplanting 'de Rijt'

LANDGOED DE RIJT

Het plangebied grenst aan de noordoostkant aan het recenter ontwikkelde Landgoed de Rijt. Het perceel tussen het plangebied en de ten noordoosten gelegen weg is in dit verband omgevormd tot bos. Zie de projectie in de luchtfoto van het door WdBruijn opgestelde plan en de vogelvlucht van het plan hieronder.



vogelvlucht van WdBruijn

recenter in het kader van de Landgoedvorming bebost gebied



projectie plan Landgoed de Rijt van WdBruijn

PLANOLOGISCH KADER

De noordwestkant en de zuidwestkant van het plangebied maken deel uit van het Natuur Netwerk Brabant. Zie de uitsnede van de plankaart rechts en legenda hieronder.

Interim omgevingsverordening
Noord-Brabant
provincie Noord-Brabant
provinciale verordening
vastgesteld (2019-10-25)

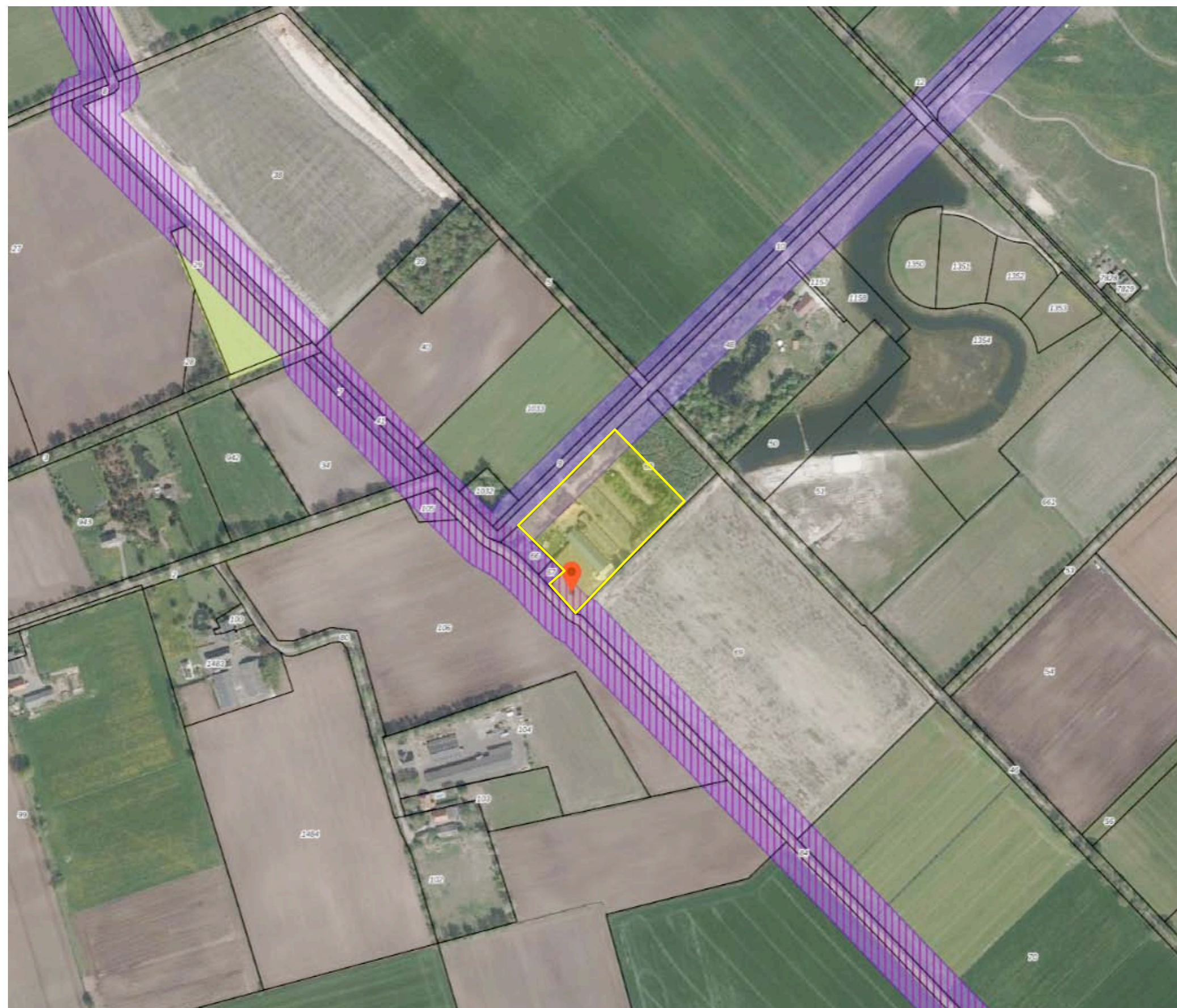
PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 160857.7, 400449.4

Kaart 4: Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden

 **Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone**
Thema: natuur
Gebiedsbegrenzing: exact

 **Behoud en herstel van watersystemen**
Thema: natuur, waterkwantiteit
Gebiedsbegrenzing: exact



RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- a) ten noordwesten, noorden en noordoosten van het plangebied gelegen bos en bosjes,
 - b) de bomenrijen langs de Damianenweg en de Veerse Heide,
 - c) de bebouwing en opgaande beplanting van de ten zuidwesten gelegen buurerven.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is gelegen in een jonge heidontginning met een grootschalige ontsluitingsstructuur. Het landschap werd na de ontginning aanvankelijk gekenmerkt door openheid. De bosjes ten noorden van het plangebied, de opgaande beplanting rond de poel nabij de knik in de Damianenweg en de bebossing in het kader van de landgoedvorming ten noordoosten van het plangebied resulteren in recentere decennia echter in een verdichting van het landschap en een verscholen ligging van het plangebied. Het wordt in essentie waargenomen vanaf;

- a) de Damianenweg zelf ter hoogte van of nabij het plangebied,
- b) de Damianenweg ten westen van het plangebied,
- c) de Veerse heide ten zuidoosten van het plangebied; deze deels verharde weg wordt in essentie door fietsers en gebruikers van aanliggende percelen landbouwgrond benut.

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

a) Damianenweg ter hoogte van of nabij het plangebied

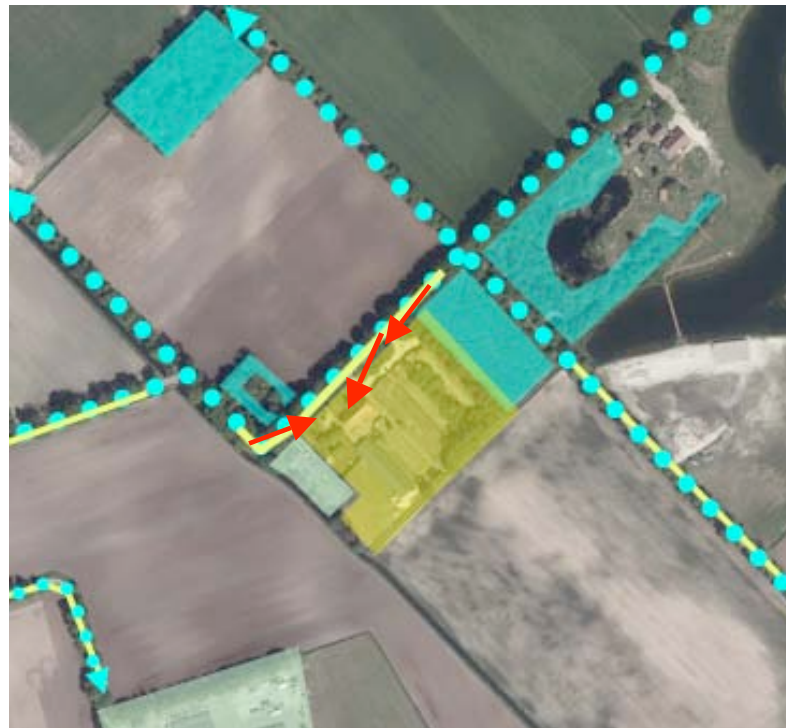


b) Damianenweg ten westen van het plangebied

c) Veerse heide ten zuidoosten van het plangebied

DAMIANENWEG: NABIJ / TER HOOGTE VAN

- 1) Komend uit het noordoosten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door het ten noordoosten gesituerde bos (onderdeel van het Landgoed de Rijt).
- 2) Ter hoogte van het plangebied wordt de inijk in hoge mate beperkt door het (bij de kenmerken van de landschappelijke context passende) struweel in het plangebied zelf en de laanbomen in de berm van de Damianenweg.
- 3) Komend uit het zuidwesten toont zich de oude hoeve in een kader van geschoren hagen en (fruit)bomen.



Standplaats fotograaf



1) komend uit het noordoosten; plangebied afgeschermd door bos en laanbeplanting



2) ter hoogte van het plangebied; struweel in het plangebied en de laanbomen schermen in hoge mate af



3) komend uit het zuidwesten; de oude hoeve toont zich in een kader van hagen en (fruit)bomen

DAMIANENWEG / VEERSE HEIDE

1) Komend over de Damianenweg uit het westen is gedurende enige tijd een doorkijk op de zuidwestkant van het plangebied mogelijk; het plangebied toont zich in een passend groen kader.

2) Nabij de knik in de Damianenweg wordt het zicht op het plangebied beperkt door de beplanting rond de ten noordwesten gelegen poel; de bebouwing en beplanting op het ten zuidwesten gelegen buurerf bepalen het beeld.

3+4) Komend over de Veerse heide uit het zuidoosten ontvouwt zich gedurende langere tijd een zicht op de zuidoostkant van het plangebied; de beplanting in het plangebied schermt het zicht op de gebouwen af, kleurt het beeld en zoekt aansluiting bij de laanbeplanting en recenter gerealiseerde bossen.



Conclusie

Het plangebied is verscholen gesitueerd; de aanwezige beplanting vormt een passend kader en zoekt verbinding met de beplanting van het landgoed de Rijt.



1) Komend uit het westen; een deel van de zuidwestkant toont zich in een passend groen kader



2) Nabij de knik in de Damianenweg wordt de bebouwing op het buurerf beeldbepalend



3) Vanaf de Veerse heide, komend uit het zuidoosten; beplanting kleurt het beeld ...



4) en zoekt een verbinding met de beplanting in de context

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied betreft in ruime zin het bestemmingsvlak van het agrarisch bedrijf gelegen aan de Damianenweg 24; zie de oranje markering in de luchtfoto rechts en de uitsnede van ruimtelijke plannen hieronder.

Het plangebied in engere zin betreft het in eigendom verkerende deel van het bouwvlak; het lichtgeel gemarkeerde deel van perceel 68, gelegen in de sectie S van de kadastrale gemeente Sint Oedenrode. De woning aan de zuidwestkant van het bouwvlak maakt geen onderdeel meer uit van het agrarisch bedrijf gevestigd op Damianenweg 24. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede ruimtelijke plannen



plangebied in ruime zin en in engere zin

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

- a) de oude hoeve met de bedrijfswoning aan de zuidwestkant en bergingen aan de noordoostkant,
- a) een cluster van vijf stallen ten zuidoosten en noordoosten van de hoeve.

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



overzicht bebouwing

de oude hoeve met de huidige bedrijfswoning



vijf stallen ten zuidoosten en noordoosten van de hoeve

ZONERING & ONTSLUITING

De ruimte ten noordwesten en zuidwesten van de hoeve is in gebruik als tuin. Het gebied ten zuidoosten van de tuin is te kenschetsen als een huisweitje.

inritten

Het plangebied wordt ontsloten via drie inritten. De inrit aan de zuidwestkant van de hoeve wordt benut voor de ontsluiting van de hoeve. De twee inritten ten noordoosten van de hoeve zijn van betekenis voor de ontsluiting van de stallen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied is als volgt te rangschikken;

- 1) een groep bomen (notenboom, middelstamfruitbomen en een hoogstamkers), ligusterhagen en siergroen in de tuin ten noordwesten en zuidwesten van de hoeve,
- 2) groensingels bestaande uit struweel en spichtige bomen, tussen de stallen, ten noordwesten en ten noordoosten van de stallen,
- 3) een bomenrij bestaande uit beuken en een gemengde haag bestaande uit meidoorn, hazelaar, els, liguster aan de aan de rand van de huisweide ten zuiden van de hoeve,
- 4) enkele solitaire bomen (els, berk, eik) en een bomengroep bestaande uit vier forse populieren met een onderbeplanting van spichtige en scheefstaande eiken aan de zuidoostkant.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De aanwezige beplanting nabij de hoeve sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in redelijke tot goede conditie.

De groensingels aan de noordoostkant bestaan voornamelijk uit struikgewas, de boomvormers zijn nog relatief jong, dunningen zijn uitgebleven, de bomen zijn spichtig ontwikkeld. De bomenrij en de gemengde haag aan de rand van de huisweide verkeert in goede conditie. De solitaire bomen aan de zuidoostkant verkeren in goede conditie. De vier populieren zijn fors, tonen een goed ontwikkelde kroon en bieden een redelijk tot goed toekomstperspectief. De onder en tussen de populieren aangetroffen eiken zijn slecht ontwikkeld (scheefstand, vervormde kroon) en bieden weinig toekomstperspectief.

1) ligusterhagen, noot, hoogstamkers, middelstamfruit en siergroen

2) groensingels



3) rij beuken en gemengde haag

4) els, berk, eik en vier forse populieren en spichtige eiken

STAKEN EN SLOPEN

Het agrarisch bedrijf zal worden gestaakt. De aanwezige stallen zullen met uitzondering van de stal aan de zuidwestkant en de als berging benutte kop van de ten noordoosten hiervan gelegen stal worden gesloopt. De verhardingen ten noordwesten van de stallen en een deel van de verharding ten zuidwesten van de stallen zal worden verwijderd.



ROOIEN

De groensingels aan de noordoostkant van het plangebied zijn voor een groot deel dicht bij de gevel, verhardingen en funderingen hiervan gesitueerd. Een groot deel van de beplanting zal moeten worden gerooid om de sloop mogelijk te maken; het in potentie over te houden struweel is na de sloop visueel niet fraai, niet van bijzondere waarde of betekenis.



HERINRICHTING

In het kader van de ontwikkeling zullen twee bouwkvavels ten noordoosten van de hoeve worden gerealiseerd. De resterende stal ten zuidwesten van de hoeve zal worden benut voor statische opslag (caravanstalling). De stal zal worden ontsloten via poorten aan de zuidoostkant en een aan de zuidwestkant van de hoeve te realiseren oprit.

splitsen

De oude hoeve zal worden gesplitst. Het resterende deel van de loods ten zuidoosten van de hoeve zal worden benut als garage. De garage blokkeert in deze positie echter het uitzicht op de tuin en het landschap ten zuidoosten van de hoeve. De garage zal derhalve worden gesloopt en worden herbouwd.

randvoorwaarden

De hoeve is kenmerkend voor de wederopbouwperiode. In dit verband zal een advies met randvoorwaarden voor de splitsing en herontwikkeling van de hoeve en deerschikking van de garage door de monumentencommissie worden uitgebracht; de conclusies hiervan worden overgenomen in het voorliggende plan.



CONCLUSIES > CONCEPT

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:
De oorspronkelijke landschappelijke context is te benoemen als een door bos en heide omgeven enclave van bouwland. Kenmerkend is het voorkomen van hagen, fruitbomen en solitaire bomen nabij de bebouwing, bos, houtwallen en bomenrijen aan de overige randen. In het verleden bevond zich ten noordoosten van de hoeve een kersenggaard.

Het plangebied is gesitueerd aan de rand van het Masterplan Vlagheide en Landgoed de Rijt. Het plangebied grenst aan de bossen van het landgoed. De noordwestkant en de zuidwestkant van het plangebied maken deel uit van het Natuur Netwerk Brabant.

Het oorspronkelijke ontginningslandschap wordt gekenmerkt door een grootschalige structuur en openheid. De bosjes ten noorden van het plangebied, de opgaande beplanting rond de poel nabij de knik in de Damianenweg en de bebossing in het kader van de landgoedvorming resulteren in een verscholen ligging van het plangebied. Het wordt waargenomen vanaf:
a) de Damianenweg zelf ter hoogte van of nabij het plangebied,

b) de Damianenweg ten westen van het plangebied,
c) de Veerse heide ten zuidoosten van het plangebied.
De aanwezige beplanting vormt een passend kader en zoekt verbinding met de bossen van het landgoed.

De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert in redelijke tot goede conditie. Het agrarisch bedrijf zal worden gestaakt. De stallen zullen grotendeels worden gesloopt, verhardingen zullen worden verwijderd. Dicht bij de bebouwing gesitueerde beplanting zal moeten worden gerooid om de sloop mogelijk te maken.

De hoeve dateert uit de wederopbouwperiode. De hoeve zal worden gesplitst; het resterende deel van de loods ten zuidoosten van de hoeve zal worden benut als garage; omdat deze het zicht op tuin en landschap blokkeert wordt is een herschikking aanbevolen. Ten oosten van de hoeve zullen twee bouwkvavels worden gerealiseerd. De resterende stal ten zuidwesten van de hoeve zal worden benut voor statische opslag (caravanstalling). De stal zal worden ontsloten via poorten aan de zuidoostkant.

1) schuurwoningen terugwijkend en ondergeschikt aan de hoeve

2) omgeven door een kersenggaard

CONCEPT

De conclusies voerden naar het rechts verbeelde, hieronder benoemde concept;

1) De woningen worden terugwijkend en ondergeschikt gepositioneerd en zijn te typeren als schuurwoningen.

2) De schuurwoningen worden (aansluitend bij de historie van de locatie) in een kersenggaard gesitueerd.

3) Beukenhagen omlijsten de hoeve en de kersenggaard met daarin gesitueerde schuurwoningen.

4) De gezamenlijke ontvangstruimte heeft een informeel karakter, is uit te voeren in een halfverharding, bv boerengrind of gravel.

3) beukenhagen omlijsten de hoeve en de kersenggaard

4) gezamenlijke ontvangstruimte in boerengrind



STEDENBOUWKUNDIG UITWERKING

Ten aanzien van de positionering van de bouwvlakken van de nieuwe woningen zijn de navolgende richtlijnen aan te houden:

- De oude hoeve is het "richting gevende gebouw"; de voorgevel van de nieuwe woningen is respectievelijk 8 en 4 meter achter de voorgevel van de hoeve te positioneren.
- De percelen zijn respectievelijk 26 x 98 en 32 x 98 meter groot.
- De bouwvlakken zijn 22 meter diep en 13 meter breed.
- De afstand tussen (bij)gebouwen en de perceelsgrenzen bedraagt minstens 2 meter.
- De afstand tussen de voorste gevel van bijgebouwen en de voorgevel van de woningen bedraagt minstens 3 meter.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

massa

Betreffende de massa en vormgeving zijn navolgende uitgangspunten van belang:

- De nieuw te bouwen woningen tonen zich qua massa, vormgeving en materialisatie als schuurwoningen, zijn qua verschijningsvorm ondergeschikt aan de hoeve.
- De woningen worden gekenmerkt door een stevig, maar sober vormgegeven daklandschap met een dwars op de weg gerichte nok en een lage goothoogte.

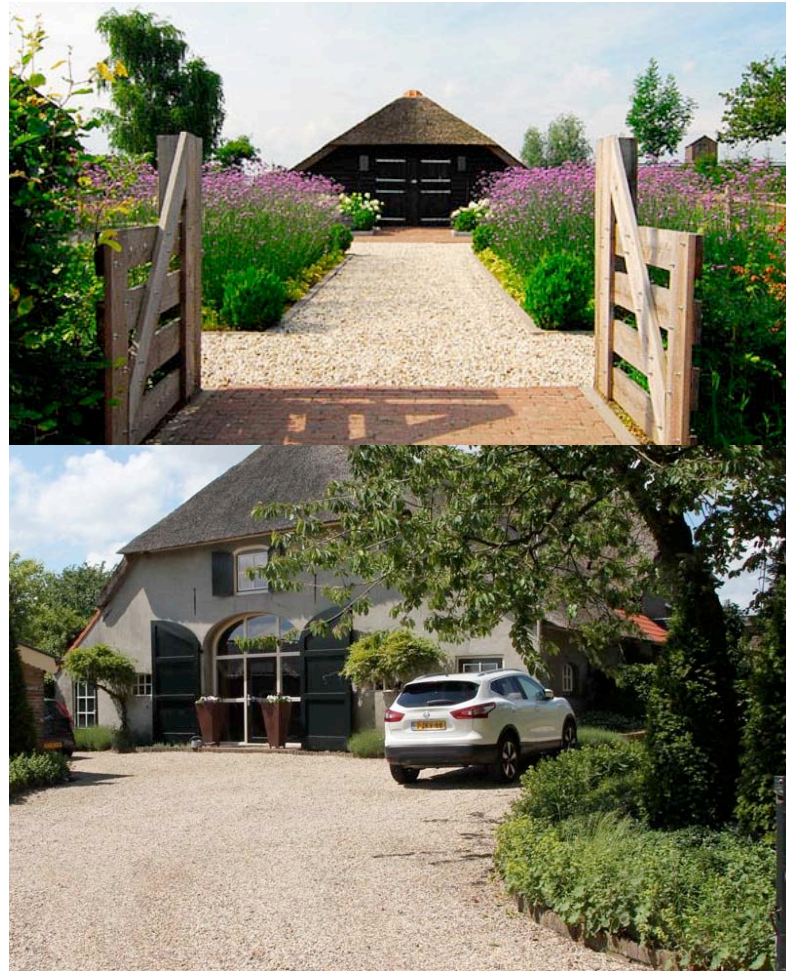
Zie de inzets met referentiebeeld (bron voorbeeldenboek Veghels buiten) rechts.

voorgevel van de woningen respectievelijk 8 en 4 meter achter de voorgevel van de hoeve



INRICHTING

De gezamenlijke ontvangstruimte heeft een informeel karakter en zal worden verhard met een halfverharding, bv boerengrind of gravel.



poel

Aan de zuidoostkant van het plangebied zal op de kavel aan de bosrand een poel worden gerealiseerd. Deze versterkt het lokale watersysteem en vormt een steppingstone tussen de Beeksche waterloop en de vijvers en poelen van het landgoed de Rijt. De omgeving van de poel zal worden ingezaaid met een kruidenrijk grasland en als zodanig worden onderhouden.

halfverharding grind of gravel



poel en kruidenrijk gras

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat de aanplant van;
H1 beukenhagen,
V1 hoogstamkersen,
B1 een forse solitaire notenboom.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de
plantlijst op de navolgende pagina.

richtlijnen aanleg en beheer

- H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in een minimale omvang van 60/80 cm, per strekkende meter. Ten noordwesten van de voorste rooilijn van de betreffende woningen zijn de hagen in stand te houden op een hoogte van 100-120 cm. Ter hoogte van de zijgevels van de woningen en ten zuidoosten hiervan is een hoogte van 180-200 cm desgewenst acceptabel.
- V1 De hoogstamkersen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm. De bomen zijn conform goed gebruik te snoeien.
- B1 De notenboom is aan te planten in de omvang 22/24 cm. De noot mag worden desgewenst worden opgekroond tot een hoogte van 400 cm.



PLANTLIJST

Soorten en aantallen zijn vastgelegd in de plantlijst rechts.

Code		H1	B1		V1
Omvang bij aanplant		60/80	22/24		12/14
Plantverband		4 p/m	nvt		
Omvang element		295 m	1 st		21 st
Acer campestre	veldesdoorn			APPELS	Brabantse bellefleur
Acer pseudoplatanus	esdoorn				Dubbele bellefleur
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				Lemoenappel
Alnus glutinosa	zwarte els				Groninger Kroon
Alnus incana	witte els				Keuleman
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				Schone v. boskoop
Betula pendula	ruwe berk				Sterappel
Betula pubescens	zachte berk			PEREN	Beurre Alexandre Lucas
Carpinus betulus fastigiata	haagbeuk				Beurre de Merode
Castanea sativa	tamme kastanje				Clapp's favourite
Cornus mas	kornoelje, gele				Conference
Cornus sanguinea	kornoelje, rode				Gieser wildeman
Corylus avellana	hazelaar				Nrd holl suikerpeer
Crateagus monogyna	meidoorn				Zoete brederode
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			KERSEN	Bigareau Napoleon
Fagus sylvatica	gewone beuk	1180			Early rivers
Fraxinus excelsior	es				Koningskers
Juglans regia	okkernoot		1		Merton premier
Ligustrum vulgare	liguster				Puther dikke
Ilex aquifolium	hulst				Sch. spätke knorpelkirsch
Malus	sterappeltje			PRUIMEN	Belle de Louvain
Pyrus	Gieser wildeman				Hauszwetsche
Populus nigra	zwarte populier				Mirabelle de nancy
Populus tremula	ratepopulier				Monsieur hatif
Populus trichocarpa	balsempopulier				Opal
Prunus avium	zoete kers				Reine claudie verte
Prunus laurocerasus	laurier				Victoria
Prunus spinosa	sleedoorn			Totaal	21
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik				
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				
Tilia cordata	winterlinde				
Tilia platyphyllos	zomerlinde				
Viburnum opulus	gelderse roos				
Totaal		1180	1		