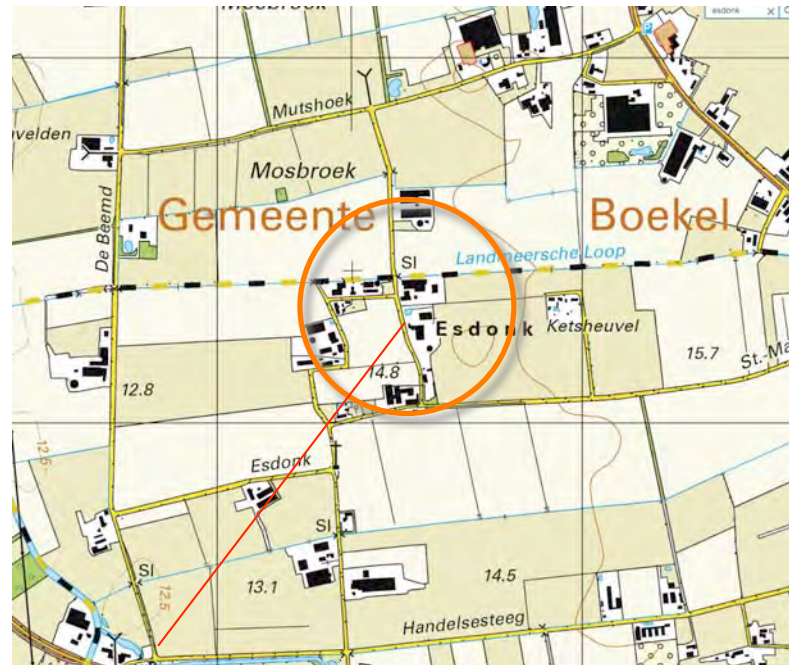


LIGGING

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



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1899

In 1899 was het plangebied en de ruime context reeds ontgonnen; kleinere hoogteverschillen resulteerden in een afwisselende lappendeken van door houtwallen omzoomde percelen met hooi- en graslandjes en door openheid gekenmerkte percelen met bouwland. De landschappelijke context is te kenschetsen als een oudere ontginning.

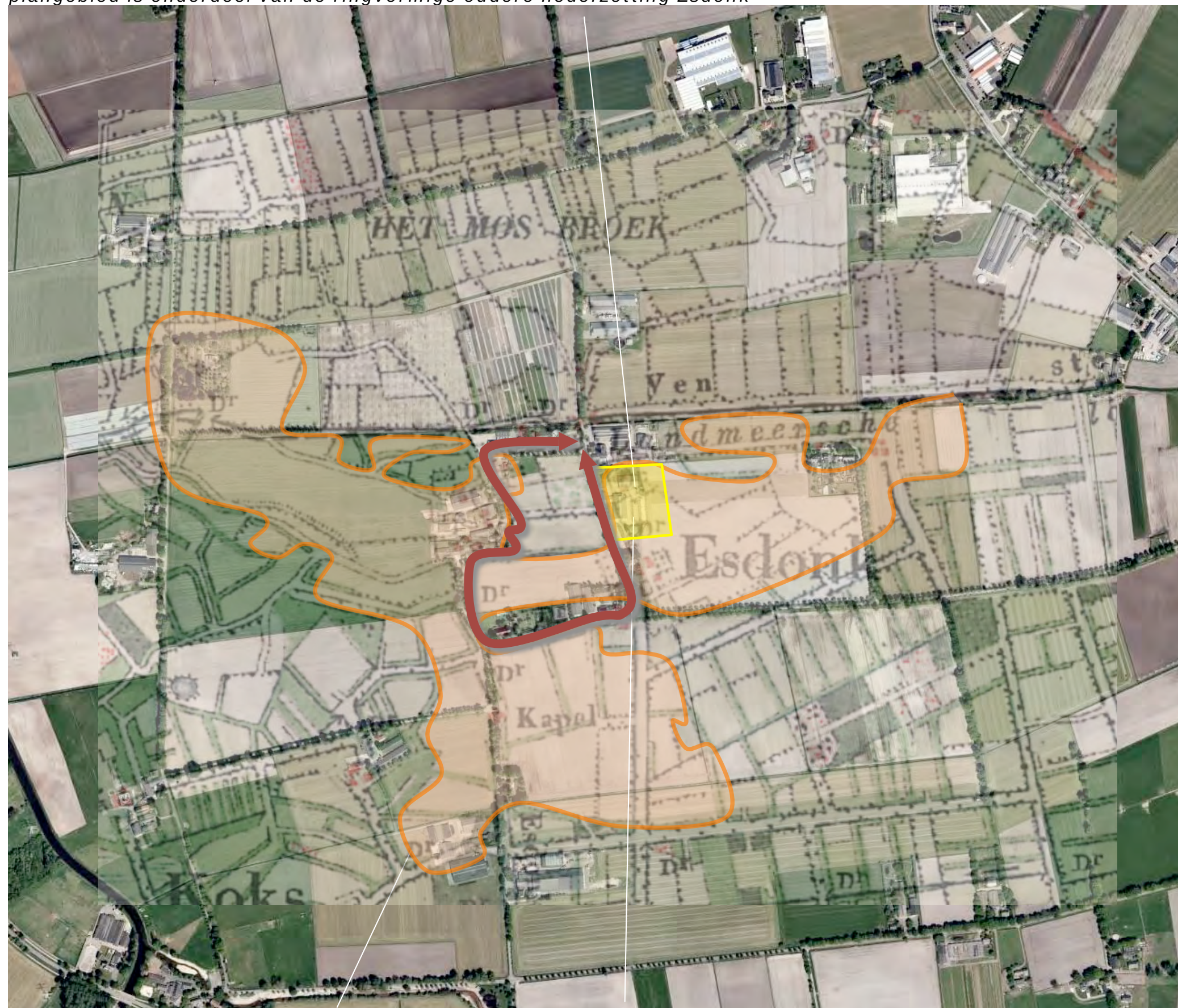
deel van Esdonk

Het plangebied maakte in 1899 al deel uit van de ringvormige, cluster van bebouwingen, de nederzetting Esdonk. Rond Esdonk bevonden zich destijds 3 lobben bouwland. Het plangebied was gesitueerd aan de rand van de oostelijke lob bouwland. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1899 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1899

plangebied is onderdeel van de ringvormige oudere nederzetting Esdonk



1899 drie lobben ouder bouwland; plangebied aan de rand van de oostelijke lob

KARAKTERISTIEK

In 1899 werden al bebouwing, een moestuin en een bomenrij ter hoogte van het plangebied gekarteerd. De overige delen van het plangebied waren als bouwland in gebruik.

typische beplantingselementen

Kenmerkend voor de inpassing van erven aan de rand van ouder bouwland is het voorkomen van;

- a) lijnvormige elementen als bomenrijen en geschoren hagen,
- b) solitaire bomen en hoogstamfruitbomen bij de bebouwing, tuin en huisweide.

Zie de projectie van de uitsnede uit de topkaart van 1899 en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



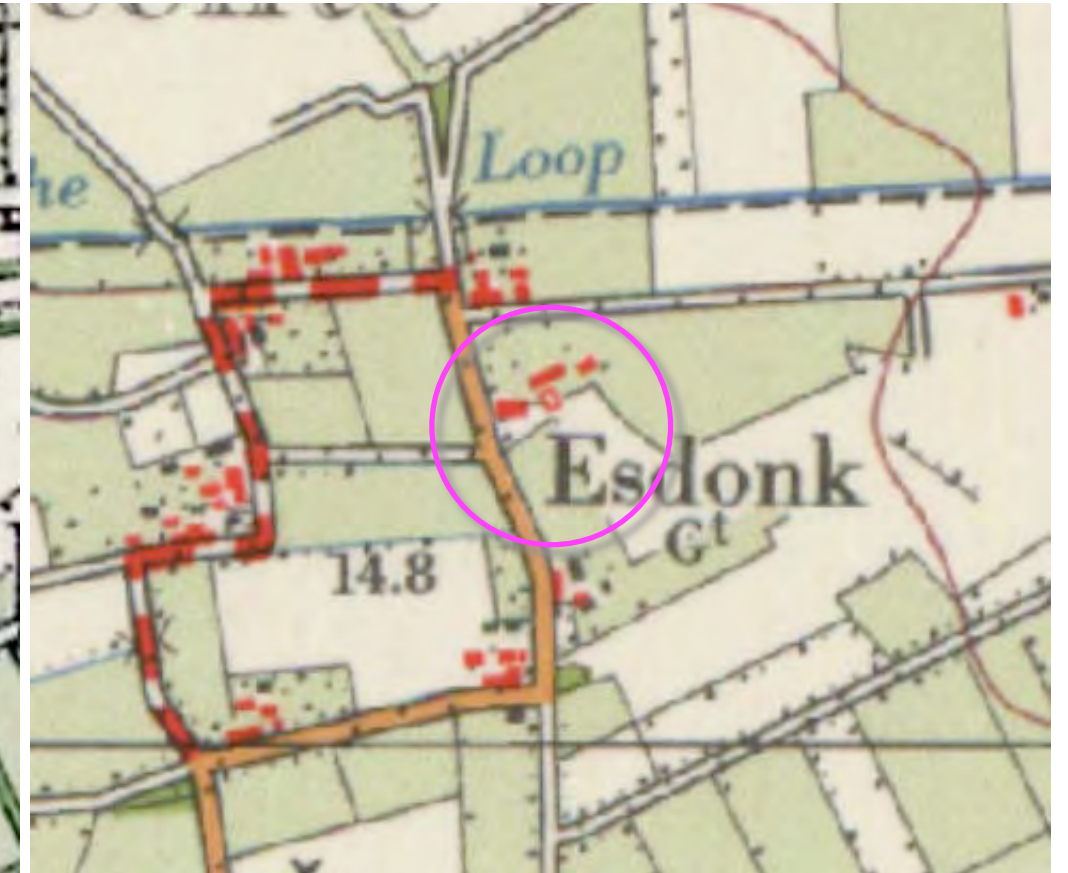
HISTORISCHE SCHETS

Tot in de periode vlak rond de 2e wereldoorlog veranderde relatief weinig in het plangebied en de bebouwingscluster Esdonk. Na de 2e wereldoorlog werd de ontwatering van de context verbeterd en werden de landschapselementen aan de rand van veel kleinere percelen geroid; het landschap werd opener van karakter. Zie de karteringen uit 1930 en 1963 rechtsboven.

In de navolgende decennia werd een ruilverkaveling doorgevoerd; de percelering en de wegenstructuur werden herzien, de nog resterende bosjes en beplanting aan de rand van percelen, werden geroid. Het landschap rond de Esdonk werd open van karakter. In de daarop volgende jaren resulteerden de ontwikkelingen in de veehouderij in een uitbreiding en schaalvergroting van de bebouwing op de erven van de bebouwingscluster Esdonk. De rond de es gelegen erven groeiden naar elkaar toe; de doorkijken vanaf de ringvormige ontsluiting over het omliggende open landschap verdwenen voor een groot deel. Zie de karteringen uit 1984 en 2011 rechtsonder.



1930 weinig verandering



1963 landschapselementen geroid; opener landschap



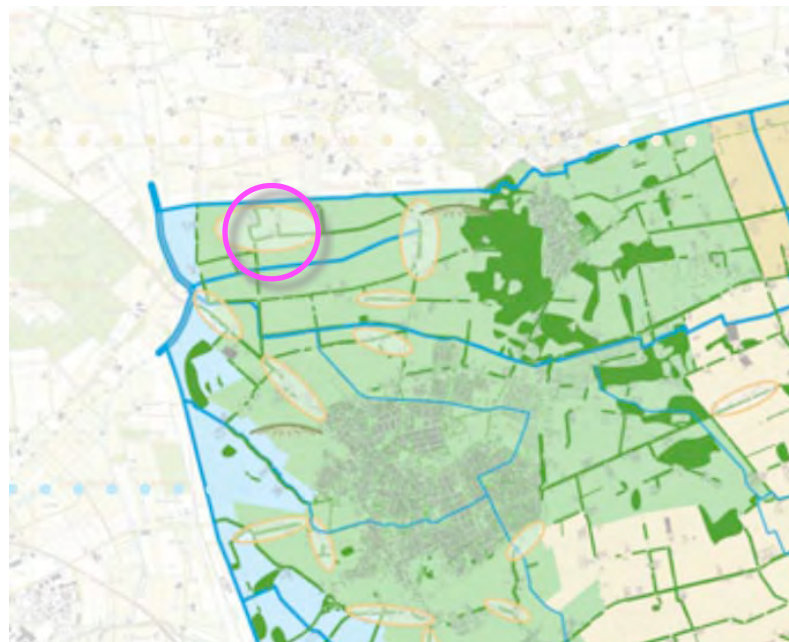
1984 ruilverkaveling en een open landschap



2011 een sterk verdichte ring van bebouwde erven

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 erfgrenzen 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 erfgrens.
- 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 erfgrens.
- Ruimte rondom (historische) bebouwing kan ingevuld worden met een eikengaard*, fruitgaard* of moestuin.

2.6 Beplantingssorten

- 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 erfgrenzen

OUDE AKKERS



Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Besloten uitstraling
- Overwegend aaneengesloten beplanting op de erfgrenzen

LANDSCHAPSELEMENTEN



houtwal



bomenrijen



boscomplexjes



bomengroepen / vrijstaande bomen



fruitgaard
(evt. omzoomd met een haag)



eikengaard

*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 op de buurerven in het gehucht Esdonk,
- b) de bomenrijen langs de rond de centrale es gelegen weg in Esdonk,
- c) de bomenrijen langs de St. Magdalenaweg,
- d) de opgaande beplanting en bebouwing op het ten oosten gelegen erf.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op buurerven

b) bomenrijen rond de es



c) bomenrijen langs de St. Magdalenaweg

d) bebouwing en beplanting op buurerven

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied wordt aan de noordkant en zuidkant afgeschermd door de bebouwing en beplanting op de ten noorden en ten zuiden gelegen buurerven. Betreffende de beleving is het volgende te constateren;

- 1) de westkant van het plangebied toont zich over enige afstand vanaf de ten westen en noordwesten gelegen weg rond de es van Esdonk,
- 2) de westkant toont zich vanaf de weg Esdonk te hoogte van en nabij het plangebied,
- 3) de oostkant is zichtbaar vanaf de ten zuidoosten gelegen St. Magdalenaweg.

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

1) zicht op de westkant vanaf de weg Esdonk

2) zicht op de westkant uit de nabijheid



3) zicht op de oostkant vanaf de St. Magdalenaweg

3D VANAF DE ST. MAGDALENAWEG

- 1) Vanaf de St. Magdalenaweg, komend uit het oosten toont zich na de passage van de oprijlaan van het ten oosten gelegen buurerf, de oostkant van het plangebied over grotere afstand; de bebouwing in het plangebied toont zich in relatie tot een door opgaande beplanting gekleurde achtergrond en voorgrond.
- 2) Naarmate men Esdonk nadert wordt het verschil tussen de achtergrond en de voorgrond duidelijker; de voorgrond, het groene kader van het plangebied zou wat kunnen worden versterkt.



Standplaats fotograaf



1) vanaf de St. Magdalenaweg; de bebouwing toont zich in relatie tot een groene achtergrond en voorgrond



2) het groene kader van het plangebied zou wat kunnen worden versterkt

3D VANAF DE WESTKANT VAN ESDONK

- 1) Vanaf de Esdonk ten noordwesten van het plangebied toont zich de westkant; opgaande beplanting en bomen kleuren het beeld.
- 2) Vanaf de Esdonk ten westen van het plangebied profileert zich de aanwezige beplanting sterker en is tot op zekere hoogte een doorkijk over het akkerland ten oosten van het plangebied mogelijk.
- 3) Vanaf de Esdonk ten zuidwesten van het plangebied toont zich een opbouw in coulissen; de doorkijk op de horizon ten zuiden van het plangebied zou sterker mogen worden geprofileerd.

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



Standplaats fotograaf



1) ten noordwesten van het plangebied; bomen en opgaande beplanting kleuren het beeld



2) ten westen van het plangebied; ter hoogte van de mestsilo is een doorkijk mogelijk



3) ten zuidwesten van het plangebied; de doorkijk zou sterker kunnen worden geprofileerd

3D UIT DE NABIJHEID

- 1) Vanaf de Esdonk komend uit het noorden toont zich de woning in een door hagen, struweel en bomen omgeven setting.
- 2) Vanaf de Esdonk komend uit het zuiden tonen zich de stallen, mestsilo en voeropslagen aan het verkeer.
- 3) Vanaf de Esdonk ter hoogte van de bebouwing wordt deze afgeschermd door de aanwezige beplanting.



Standplaats fotograaf



1) vanaf Esdonk komend uit het noorden; de woning toont zich in een kader van hagen, struweel en bomen



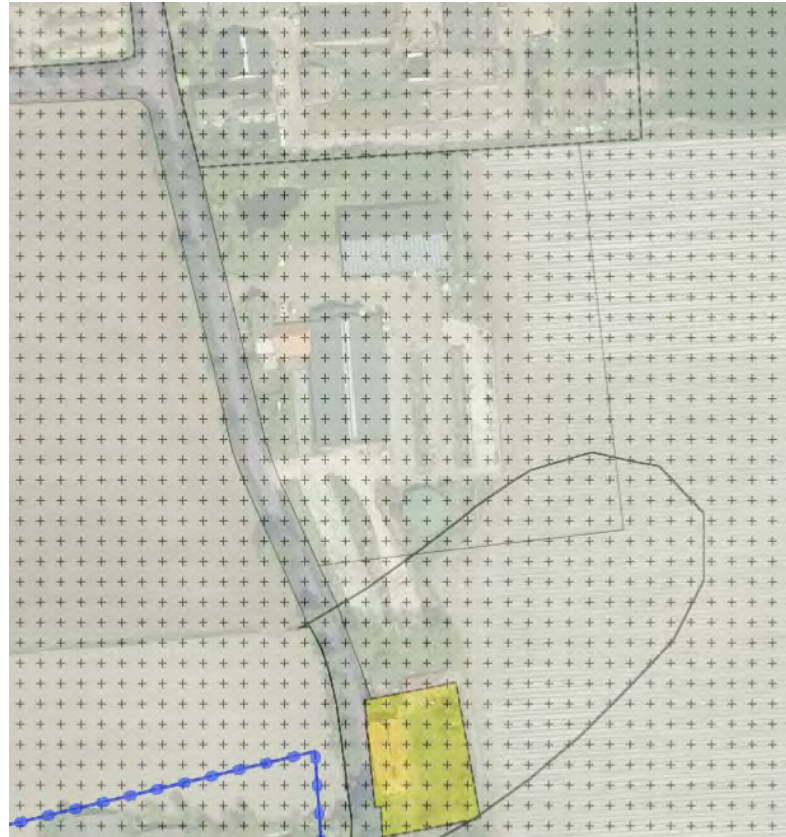
2) vanaf Esdonk komend uit het zuiden; bedrijfsgebouwen, mestsilo en voeropslagen bepalen het beeld



3) vanaf Esdonk ter hoogte van het plangebied; de aanwezige beplanting schermt het gebied af

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat perceel 2946 en een deel van 2947 gelegen in de sectie O van de kadastrale gemeente Gemert. Het betreft de bouwka-
vel van het aan Esdonk 40 gelegen
agarisch bedrijf. Het bedrijf omvat een op de
veehouderij en een op de akkerbouw gericht
deel. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede ruimtelijke plannen



plangebied

BEBOUWING 2019

De bebouwing in het plangebied is als volgt te rangschikken;

- a) de bedrijfswoning met een aansluitend gelegen berging,
- b) de ten oosten hiervan gelegen stal en een ten noordoosten van de woning gelegen loods,
- c) voeropslagen en sleufsilo's ten oosten, westen en zuiden van de stal
- d) een mestsilo.

Zie het overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



aanwezige bebouwing



ONTSLUITING & ZONERING

Het gebied rond de woning is in gebruik als tuin, aan de noordkant van het plangebied is een infiltratiepoel en een grasveld gesitueerd. Het plangebied wordt ontsloten via een U-vormig, rond de stal gelegen verharding met een inrit ten noorden van de woning en een inrit ten zuiden van de stal. De oostkant van het plangebied is in gebruik als akkerland. De overige delen van het plangebied (stroken tussen de voeropslagen, overhoeken) zijn te kenschetsen als grasland. Het van daken en verhardingen afkomstige hemelwater wordt via een sloot aan de noordoostkant en noordkant van het plangebied naar de poel gevoerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



De genoemde elementen sluiten qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert in goede conditie. De bomen rond de mestsilo zijn redelijk ontwikkeld maar nog tamelijk jong.

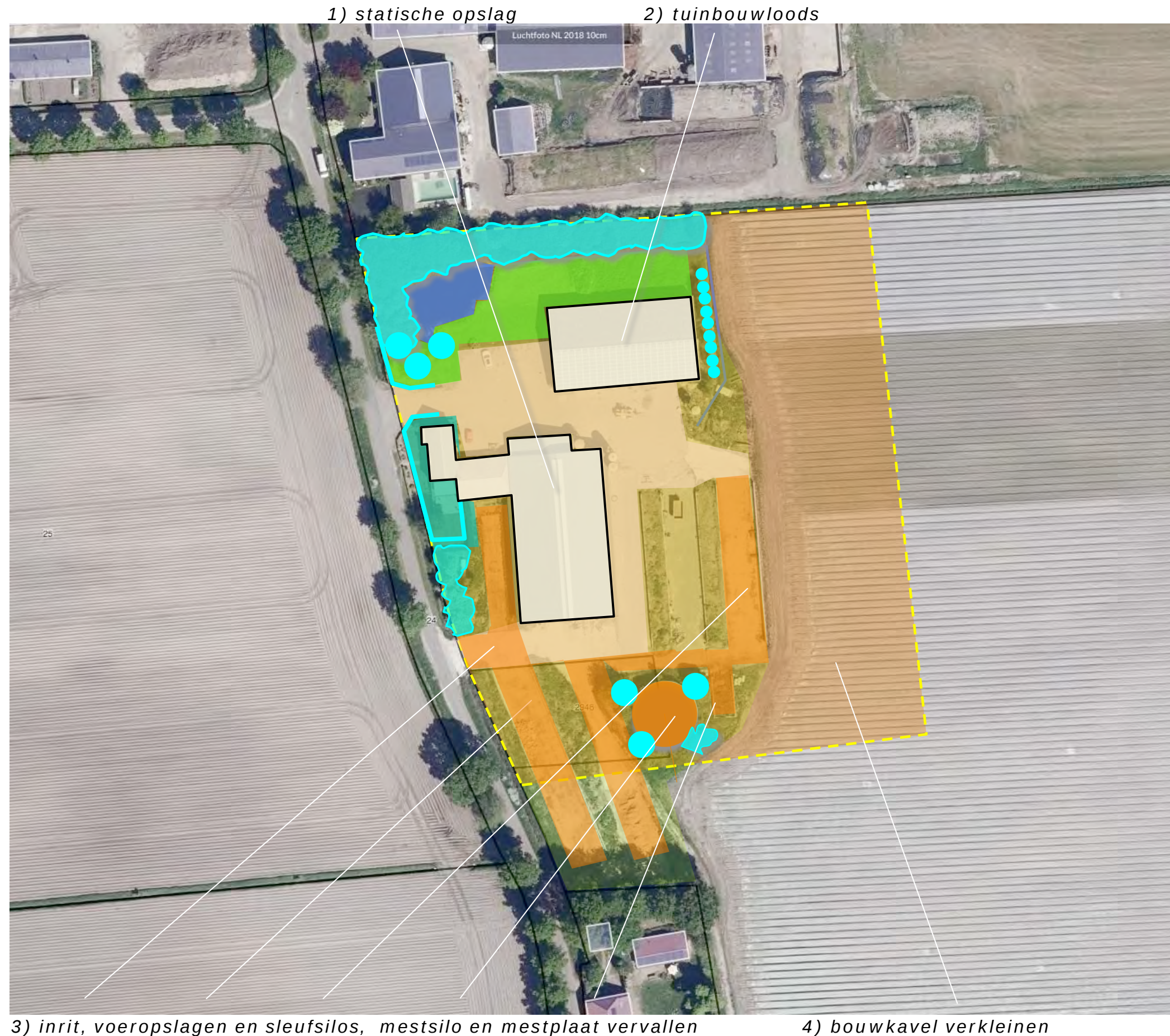


ONTWIKKELING: STAKEN & VERWIJDEREN

De ontwikkeling betreft het navolgende:

- 1) De veehouderij zal worden gestaakt; de aanwezige stal zal worden benut voor statische opslag (caravanstalling).
- 2) De akkerbouw zal worden voortgezet; de aanwezige loods ten noordoosten van de woning zal worden benut als tuinbouwloods en berging (machines en materiaal).
- 3) De mestsilo en mestplaat, de voeropslagen en de sleufsilos ten westen, zuiden en ten oosten van de stal zullen worden verwijderd, de inrit ten zuiden van de stal komt te vervallen.
- 4) De bouwkael zal worden verkleind, het oostelijk deel komt te vervallen.

Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



HERINRICHTING & ROOIEN

De vrijkomende ruimte ten westen van de stal zal worden benut om de (relatief kleine) tuin wat uit te breiden.

werkterrein

Ten oosten van de voormalige stal zal een stuk verharding worden aangelegd of de vloer van een sleufsilo worden behouden. Deze ruimte is als volgt van betekenis;

- manoeuvreer- en opstelruimte (halen en brengen van caravans),
- werkruimte tijdens de oogstperiode van akkerbouwproducten.

woning

Ten zuiden van de stal, ter hoogte van de mestsilo zal de vrijkomende ruimte in het kader van het voorliggende plan worden benut voor de realisatie van een bouwkael voor een burgerwoning.

doorkijk

De herwonnen doorkijk ten zuiden van de woning zal in stand worden gehouden; deze ruimte zal worden benut als een huisweitje.

rooien

De bomen en de spontane opslag rond de mestsilo zullen in het kader van de geschetste ontwikkeling worden gerooid. De bomen zijn nog relatief jong, vertegenwoordigen geen bijzondere waarde of betekenis. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.

uitbreiding tuin

manoevreren en werkterrein; verharding instandhouden of vervangen



bouwkael / woning

in stand houden herwonnen doorkijk

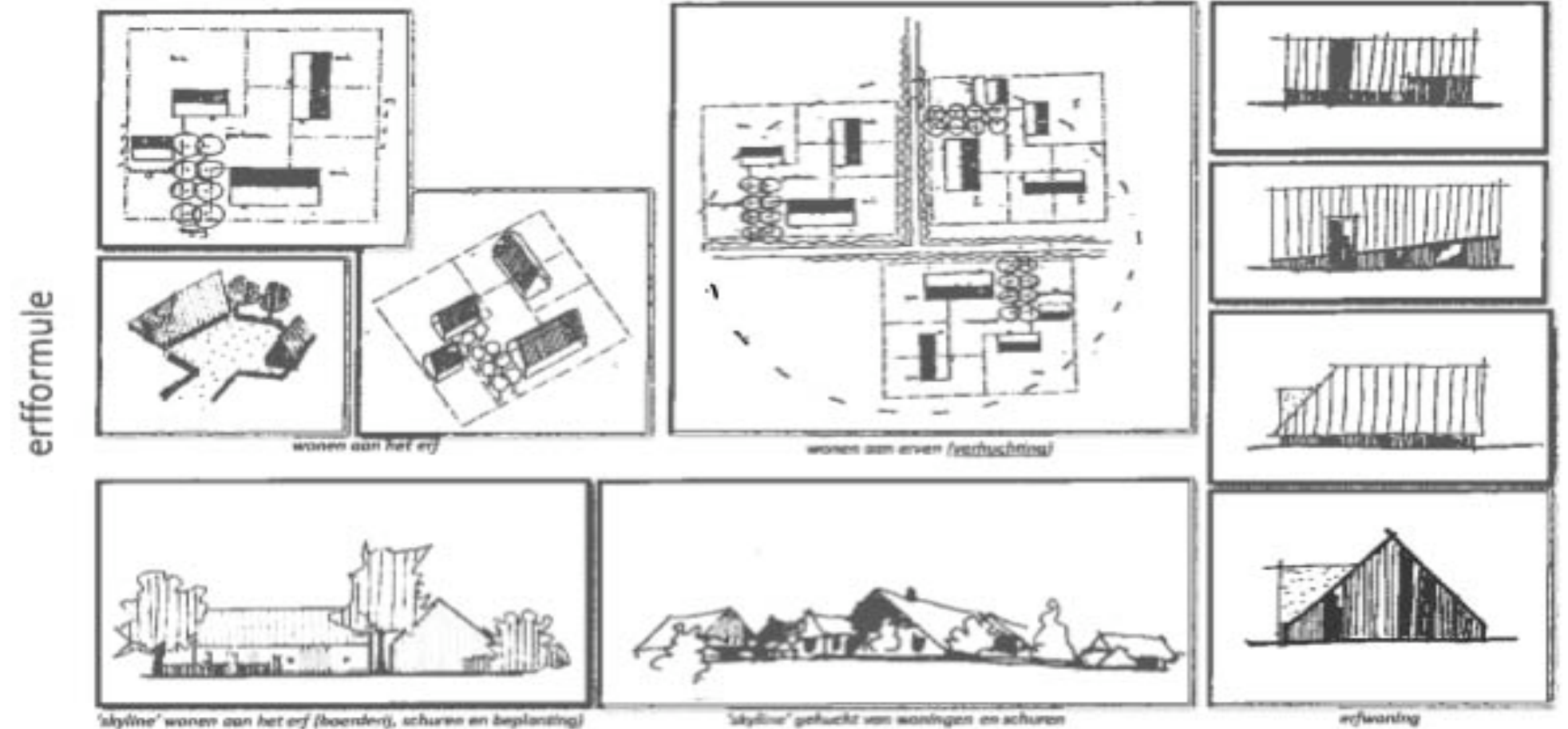
te rooien bomen en opslag

RANDVOORWAARDEN GEMEENTE

De gemeente reikt de navolgende uitgangspunten voor de stedenbouwkundige uitwerking aan:

- 1) Voorkomen dat het middengebied van Esdonk verder verdicht raakt; in dit verband zijn de woningen en bijgebouwen volledig binnen de oncontouren van het bestaande bouwvlak te positioneren.
- 2) Nieuwe bebouwing moet achter de rooilijn van de bestaande bebouwing worden gerealiseerd.
- 3) De nieuwe bebouwing toont een duidelijke samenhang en hierarchie; de nieuwe woningen zijn ondergeschikt gesitueerd en vormgegeven tov. de bestaande beeldbepalende boerderij (erfformule).

Zie de uitsnede van de verbeeldingen en uitgangspunten van de erfformule rechts. De woningen moeten verder voldoen aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan buitengebied.



Bouwstenen voor de erfformule:

- Situering en organisatie van het erf op basis van het landschappelijk patroon en ontginningsfase; p.s. 'vererven' in het landschap betekent onthouding van verdere bebouwing, anders klontert alles samen tot bouwlinten en een ruimtelijke brei;
- De bebouwing ligt aan een gemeenschappelijk erf en is hiërarchisch uitgesorteerd in 'boerderijen' en 'schuren'; de boerderij aan de weg en de schuren achter op het erf.
- Organiseren fysieke relaties tussen de bebouwing en het landschap door open en gesloten te verkavelen; nieuwbouw bij voorkeur haaks op de weg i.v.m. doorzicht naar het achterland.
- Alle voorgevels te richten naar het centraal erf;
- De woning is streekeigen landelijk door één laag met kap, een lage goot en een forse kap. Afhankelijk van geest en smaak is de woning traditioneel of eigentijds vormgegeven;
- De openbare ruimte op basis van shared-space en waar kan half-verharding. De erfafscheidingen zijn 'zacht', hagen dus.
- De erfinrichting is op basis van sier en nut.

uitsnede uitgangspunten gemeente Gemert Bakel

INTEGRAAL CONCEPT

De voorafgaande conclusies (betreffende de historische ontwikkeling, de kenmerken van de landschappelijke context, de kaders van het beeldkwaliteitsplan buitengebied en de door de gemeente aangereikte randvoorwaarden) voerden naar het rechts verbeelde concept.

- a) De woning is (ten opzichte van de reguliere woonbebouwingen aan de Esdonk) terugwijkend, in lijn met de te behouden stal te positioneren.
- b) De woning wordt gekenmerkt door een langgerekte gebiedseigen vorm; de nok is dwars op de weg gericht.
- c) De woning is terughoudend vorm te geven; grondslag voor de vormgeving is een zo te noemen schuurwoning.
- d) Op grond van de ligging aan de rand van oud bouwland zal de als tuin in te richten zone rond de woning worden omzoomd door een (lage) geschoren haag, bomen en een groensingel.
- e) De inpassing van het resterende erf zal aan de zuidkant en oostkant worden versterkt door de aanplant van een geschoren haag, enkele solitaire bomen en een elzenscherm.

Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.

a) te bouwen woning terugwijkend

b) langgerekte vorm

c) nok dwars op de weg



d) inpassing woning hagen, bomen en groensingel

e) inpassing versterken; bomen, hagen, elzenscherm

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



UITWERKING BEBOUWING - MASSA

Betreffende de massa en detaillering van de woningen zijn navolgende uitgangspunten te van belang;

- 1) de nok van de woning is loodrecht op weg gericht,
- 2) streefbeeld is een zo te noemen 'schuurwoning'; de woningen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing (huidige bedrijfswoning),
- 3) het dakvlak dient bij voorkeur verhoudingsgewijs groter te zijn dan het gevelvlak; de goothoogte is maximaal 3,5 meter en de nokhoogte 9 meter.

BKP buitengebied

De woningen is verder conform de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan buitengebied en het bestemmingsplan buitengebied (wonen) te realiseren. Zie de impressies in het overzicht rechts.



streefbeeld schuurwoning; typische kenmerken zijn een lage goothoogte en een fors dakvlak

BEPLANTINGSPLAN

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

- S1 een elzenscherf,
- H1 beukenhagen,
- B1 noten en tamme kastanjes,
- B2 een esdoorn en een es,
- S2 een groensingel.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.

Richtlijnen aanleg en beheer

- S1 Het elzenscherf is te realiseren middels de aanplant van 2 stuks plantmateriaal per meter in de omvang 150/180 cm. Het scherm mag 1x per 3-5 jaar worden gesnoeid; het is in stand te houden op een hoogte van 450-500 cm en een breedte van 120-150 cm.
- H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter met een omvang van 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 100-120 cm.
- B1 De noten en tamme kastanjes zijn aan te planten in een stamomvang van minimaal 16/18 cm; de bomen mogen worden opgekroond tot 350/400 cm boven maaiveld.
- B2 De esdoorn en de es zijn aan te planten in een stamomvang van minimaal 16/18 cm; de bomen mogen worden opgekroond tot 350/400 cm boven maaiveld.
- S2 De groensingel is te realiseren middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 150x150 cm. De groensingel is inclusief een overhang van 125 cm aan beide zijden 5,50 cm breed. De singel mag 1x per 5-7 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) worden afgezet.



PLANTLIJST

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

kwantificering

De omvang van het als wonen te bestemmen vlak bedraagt ongeveer 1375 m². De binnen dit vlak te realiseren beplanting bestaat uit:

- 100 m / 100x0,80 = 80 m² beukenhaag,
- 410 m² groensingel,
- 2 bomen; 4x25 = 50 m².

In totaal zal 540 m² beplanting worden gerealiseerd. Aan de norm betreffende de basisinspanning (20 % van het bestemmingsvlak) wordt hiermee ruimschoots voldaan.

Code		S1	H1	B1	B2	S2
Omvang bij aanplant		150/180	80/100	16/18	16/18	80/100
Plantverband		2 p/m	4 p/m	nvt	nvt	150x150
Omvang element		40 m	130 m	2 st	2 st	410 m ²
Acer campestre	veldesdoorn					
Acer pseudoplatanus	esdoorn				1	10
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els	80				
Alnus incana	witte els					
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					30
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk					
Carpinus betulus	haagbeuk					10
Castanea sativa	tamme kastanje			1		
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					30
Corylus avellana	hazelaar					30
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk		520			
Fraxinus excelsior	es				1	10
Juglans regia	okkernoot			1		
Ligustrum vulgare	liguster					30
Ilex aquifolium	hulst					
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					
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					30
Totaal		80	520	2	2	180