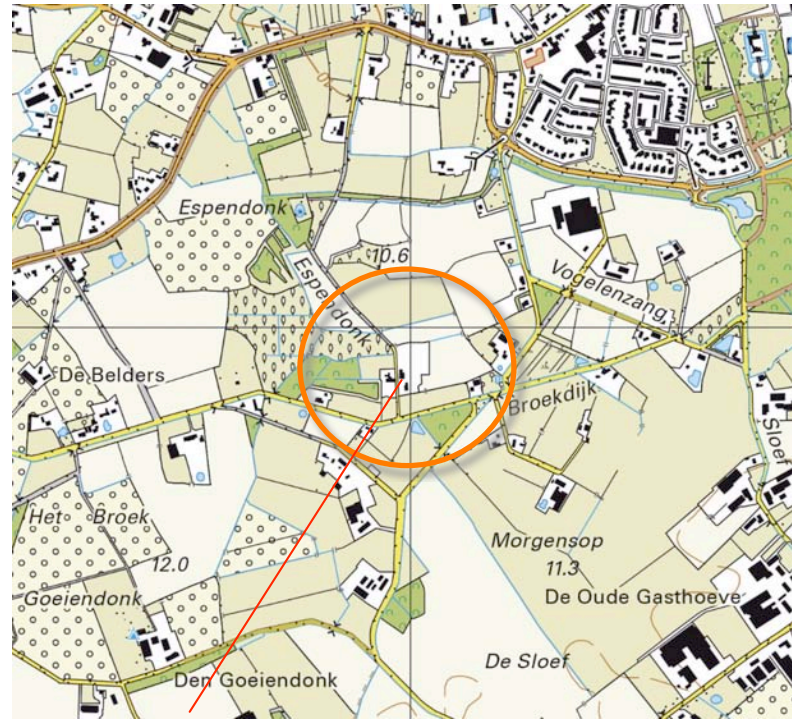


LIGGING

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



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1900

In 1900 worden aan de westkant van het plangebied al een bebouwing en een ten noorden gelegen moestuin aangetroffen. Ten oosten en zuiden van de bebouwing bevonden zich percelen met grasland, ten oosten hiervan bevond zich een perceel met bouwland. De percelen werden omzoomd door houtwallen. Ten noordwesten, westen en zuiden van het plangebied bevonden zich voornamelijk percelen met akkerland, ten oosten van het plangebied bevonden zich vooral percelen met grasland. De percelen bouwland en grasland werd beide nog omzoomd door houtwallen; dit duidt op een recentere omzetting van grasland in bouwland.

karakteristiek

De context is te kenschetsen als het overgangsgebied van kleinschalig bouwland en grasland, in een oudere ontginning. Kenmerkend voor de omzoming van bebouwde erven in deze context zijn navolgende elementen;

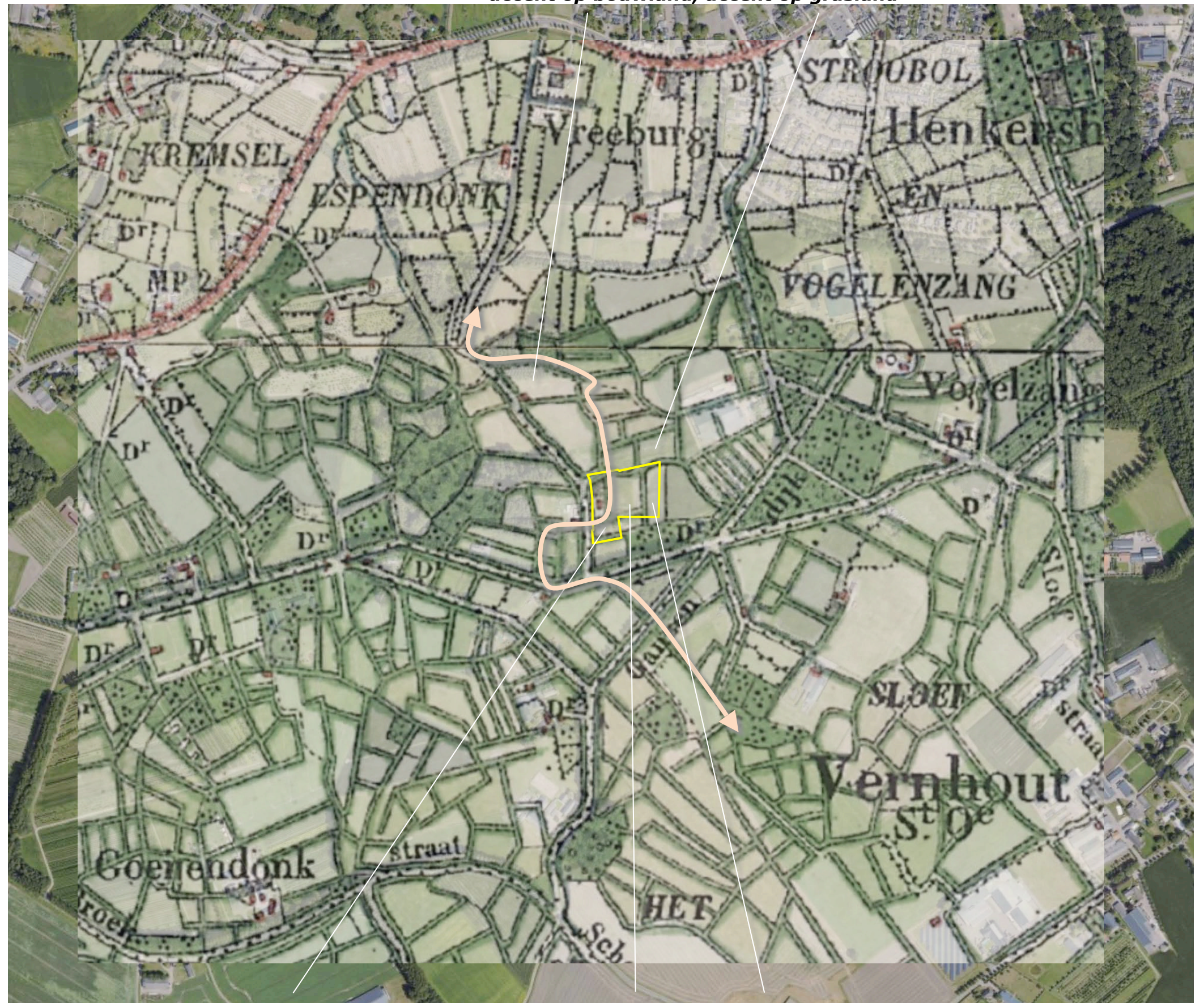
- a) hagen, solitaire bomen en bomenrijen of kleine boomgaardjes nabij de hoeve,
- b) houtwallen, groensingels of stroken struweel en restbosjes aan de veldkanten.

Zie de uitsnedes van de topkaart uit 1900 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1900

accent op bouwland, accent op grasland



Topkaart 1900; moestuin en bebouwing, percelen met grasland en bouwland

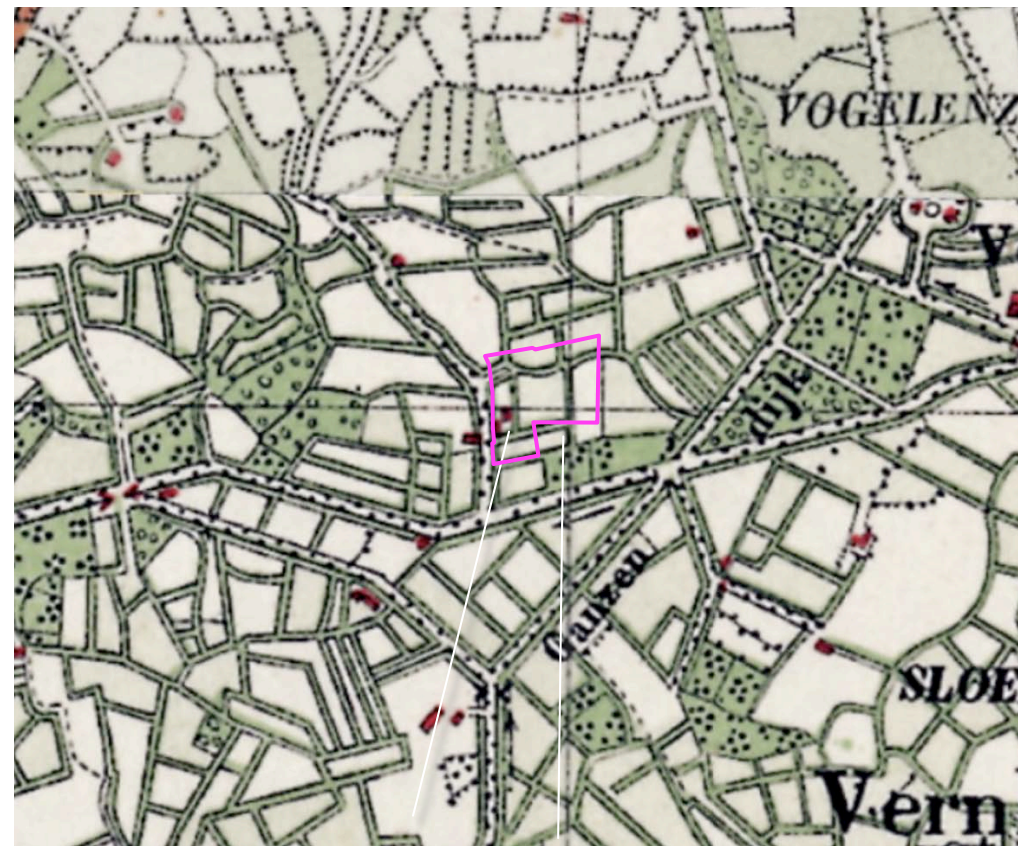
HISTORISCHE SCHETS

In de eerste decennia van de 20ste eeuw verandert er relatief weinig. In het plangebied zelf wordt in 1928 een tweede bebouwing gekarteerd. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog worden de houtwallen rond de percelen voor een aanzienlijk deel gerooid op grond van de vraag naar stookhout. Nabij de bebouwde erven worden in 1956 boomgaarden gekarteerd. Het noordelijk deel van het plangebied is in 1956 als bouwland in gebruik. Zie de karteringen uit 1928 en 1956 rechtsboven.

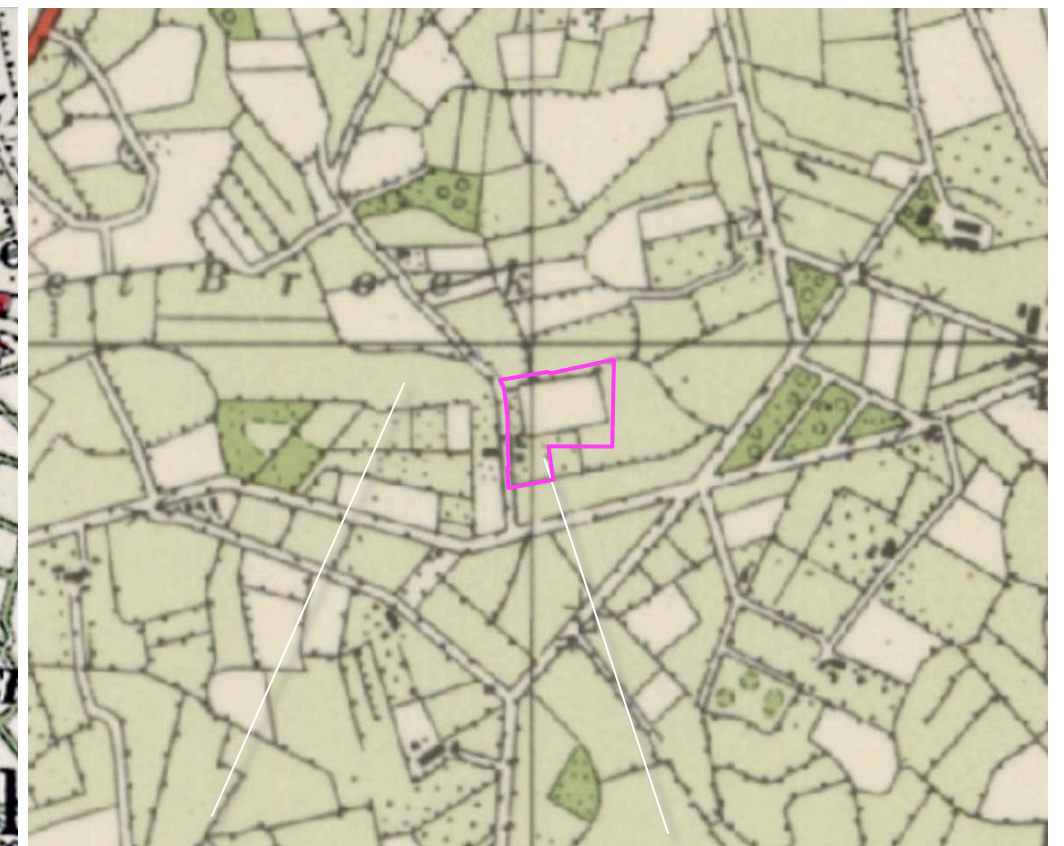
In de navolgende decennia is een intensivering van het bodemgebruik richting boomteelt en een opkomst van de intensieve veehouderij op diverse bebouwde erven te constateren. In het plangebied worden in 1984 een langgerekte noord-zuidgerichte stal en een aantal kleinere stallen gekarteerd. De percelen in de context worden in 1984 voornamelijk als grasland benut. In de navolgende decennia worden de stallen in oostelijke richting uitgebreid en wordt een nieuwe bedrijfswoning aan de zuidwestkant gerealiseerd. In de context worden in toenemende mate percelen benut voor boomteelt, op percelen ten westen en zuiden van het plangebied worden (populieren)bosjes aangeplant. Zie de karteringen uit 1984 en 2011 rechtsonder.

conclusie

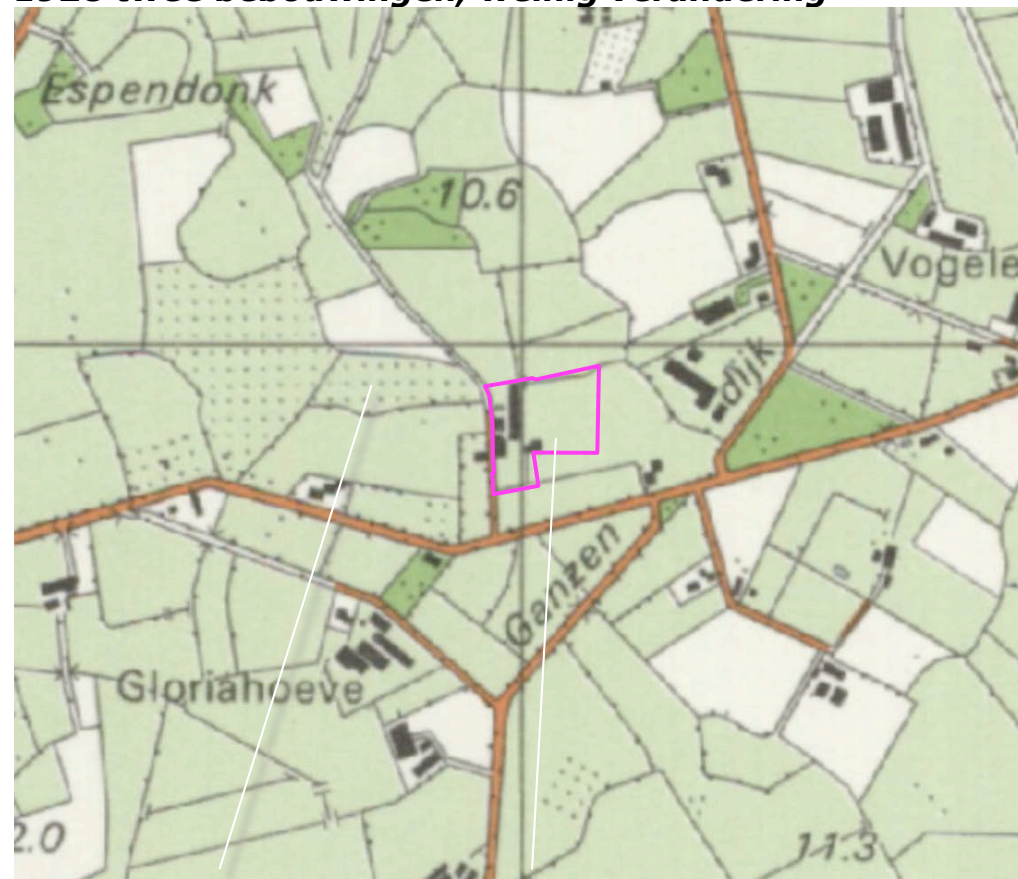
In de eerste decennia van de 20ste eeuw verandert er relatief weinig; in het plangebied wordt een tweede bebouwing gerealiseerd. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog worden veel houtwallen en bosjes in de context gerooid en worden boomgaardjes nabij de bebouwde erven aangeplant. In de loop van de zeventiger jaren is een opkomst van intensieve veehouderij en boomteelt in de context te constateren. In het plangebied worden stallen gerealiseerd en nadien in oostelijke richting uitgebreid. Aan de zuidwestkant wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. In de context worden bosjes aangeplant.



1928 twee bebouwingen, weinig verandering



1956 houtwallen verdwenen, boomgaardjes



1984 bebouwingen en grasland



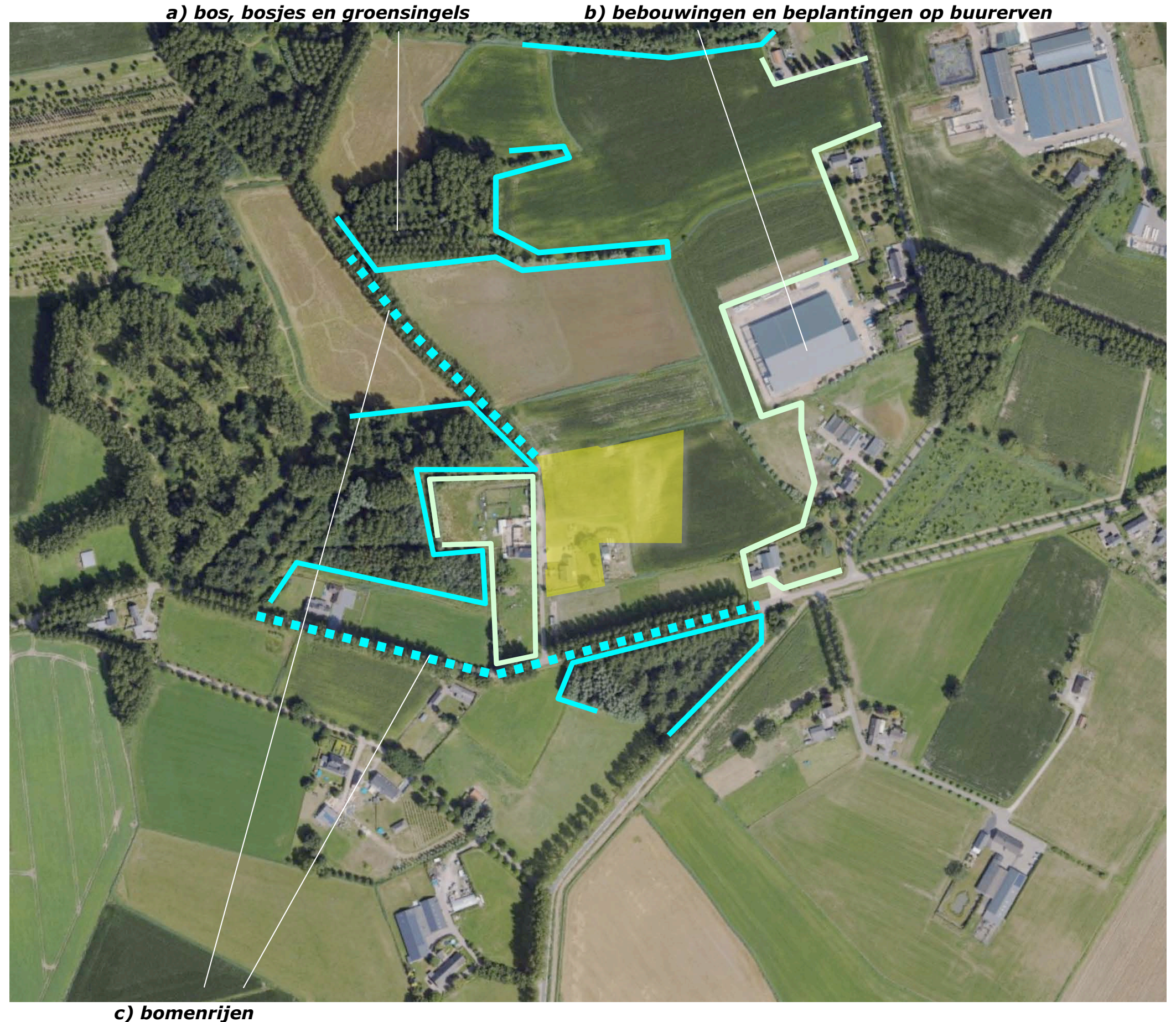
2011 nieuwe woning, stallen en bosjes

HUIDIG RUIMTELIJK KADER

Het plangebied is gesitueerd in een sterker verdichte context. Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- a) de bossen, bosjes en groensingels ten westen, noorden en zuiden van het plangebied,
- b) de bebouwing en beplanting van de ten westen en oosten gelegen bebouwde erven,
- c) de bomenrijen langs de Broekdijk en Espendonk, ten zuiden en noordwesten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



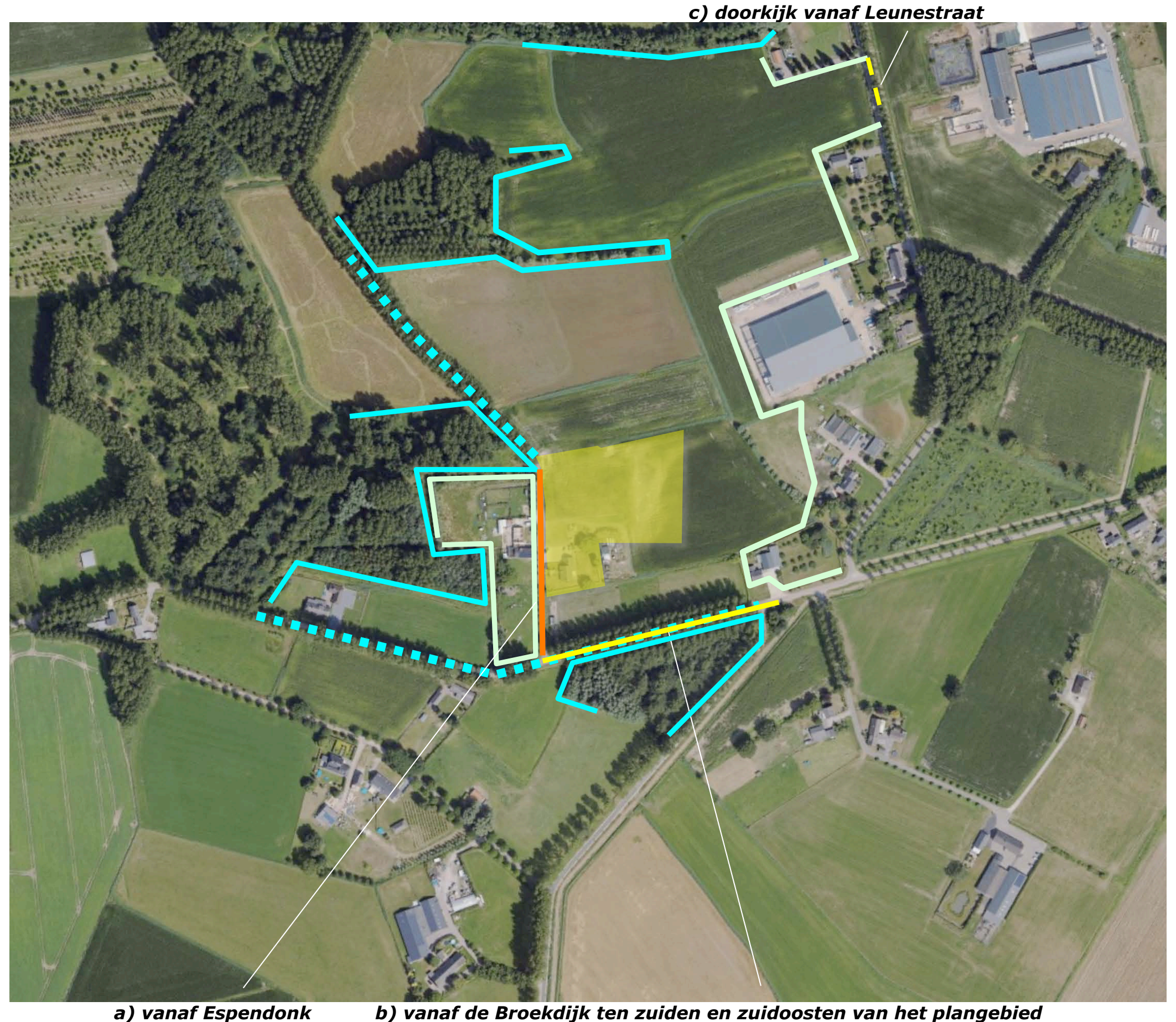
c) bomenrijen

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is gesitueerd in een sterk verdichte ruimtelijke context. Het wordt waargenomen;

- a) uit de nabijheid vanaf de Espendonk zelf ter hoogte van of nabij het plangebied,
- b) over kortere afstand vanaf delen van de Broekdijk ten zuiden en zuidoosten van het plangebied,
- c) over grote afstand in een doorkijk vanaf de ten noordoosten gelegen Leunestraat.

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

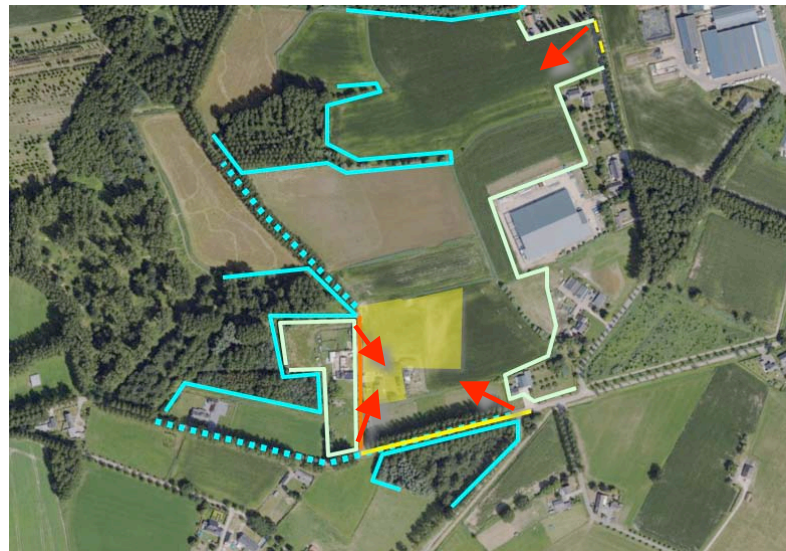


3D BEELDEN

1,2) Vanaf de Espendonk komend uit het zuiden en het noorden is een zicht op de noordkant, westkant en zuidkant mogelijk. De woning toont zich in relatie tot een door hagen en bomen gevormd kader en een door beplantingen gedefinieerd decor.

3) Vanaf de Broekdijk komend uit het oosten is gedurende langere tijd een zicht op de oostkant en zuidkant over kortere afstand mogelijk. Het plangebied toont zich in relatie tot het ten westen en noorden gelegen bos.

4) In de doorkijk vanaf de Leunsestraat is een zicht op de noordkant mogelijk. Het plangebied toont zich in relatie tot het door bos en beplantingen in de context gevormde decor. Zie de markerings in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

Conclusie

Het plangebied is gelegen in een sterker verdichte context. Het wordt uit de nabijheid of over kortere afstand waargenomen vanaf Espendonk en de Broekdijk en in een doorkijk over grotere afstand vanaf de Leunseweg. Het plangebied wordt daarbij waargenomen in relatie tot een door bos en beplantingen gevormd decor, de resterende woning toont zich in een door hagen en bomen gevormd groen kader.



1,2) Zicht op de westkant en de zuidkant; de woning toont zich in een kader van hagen en bomen...



..en in relatie tot een door bos en bomenrijen gevormd decor.



3) Zicht op de oostkant; het plangebied toont zich in relatie tot het ten westen gelegen bos.



4) zicht op de noordkant; het plangebied toont zich in relatie tot beplantingen en bos in de context.

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat in fysieke zin een deel van perceel 853 gelegen in de sectie M van de kadastrale gemeente Sint-Oedenrode. In planologische zin is het plangebied te definiëren als het bouwvlak van de voorheen ter plaatse gesitueerde veehouderij. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied in planologische zin



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat momenteel uit de voormalige bedrijfswoning met de aansluitend gelegen garage. De bedrijfsgebouwen en bijbehorende verhardingen werden recenter gesloopt; zie de uitsnede van de luchtfoto uit 2020 hieronder. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de vogelvlucht hieronder.



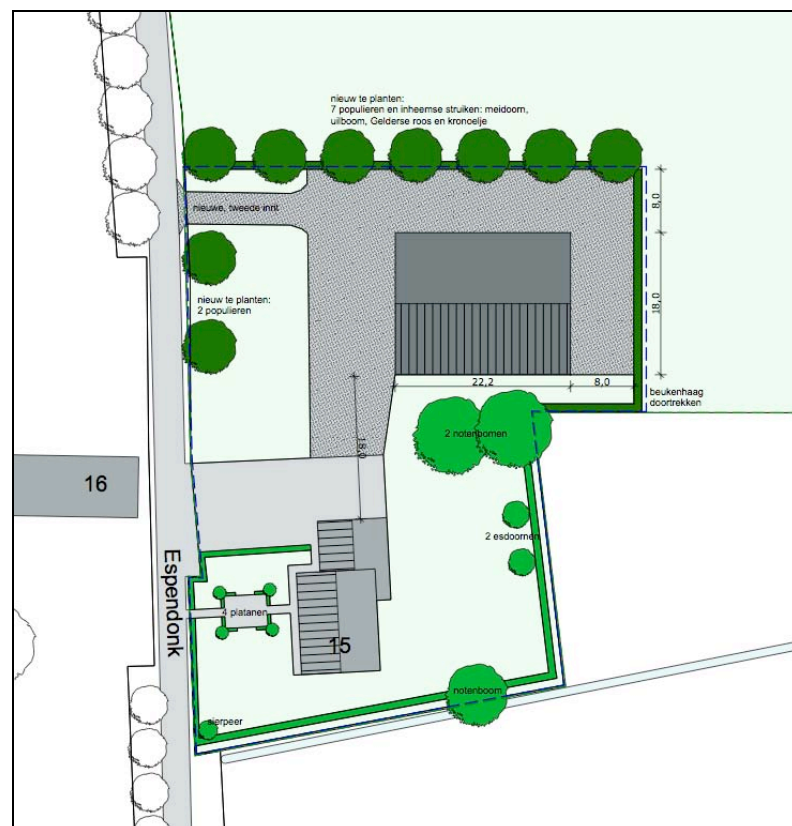
situatie met bedrijfsgebouwen 2020



voormalige bedrijfswoning en garage

GEPLANDE BEBOUWING

Ten noorden van de resterende woning zal een bijgebouw worden gerealiseerd. De locatie hiervan is in 2022 verankerd in het bestemmingsplan. Zie de uitsnede van de door Agrifirm opgestelde situatietekening hieronder en de aanduiding in de luchtfoto rechts.



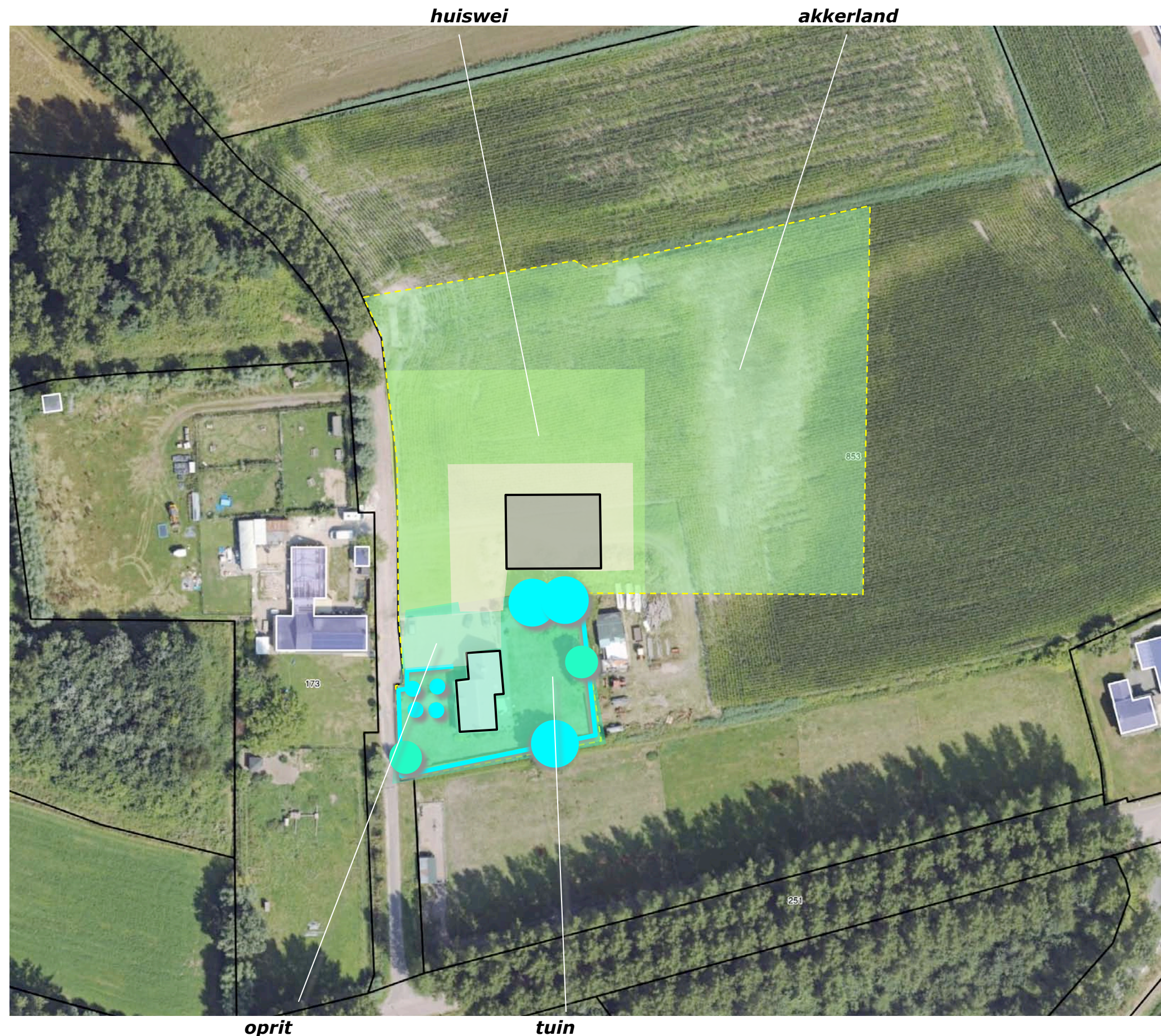
situatie met bedrijfsgebouwen 2020



voormalige bedrijfswoning en garage

ZONERING & ONTSLUITING

Het gebied rond de woning is in gebruik als tuin. De woning wordt ontsloten via de ten noordwesten hiervan gelegen oprit. Het gebied ten noorden van de tuin is in gebruik als grasland, de overige delen van het plangebied betreffen akkerland. Het nog te realiseren bijgebouw zal worden ontsloten via verhardingen ten westen en noorden van dit gebouw en een aantakking op de aanwezige verhardingen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting in het plangebied bestaat uit navolgende elementen;

- a) beukenhagen,
- b) een groep platanen,
- c) een drietal notenbomen,
- d) enkele solitaire bomen bestaande uit siersortiment (sierpeer en liriodendron).

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De beplantingselementen sluiten (inclusief het siersortiment) goed aan bij de kenmerken van de context en verkeren in goede conditie.



a) beukenhagen b) groep dakplatanen c) noten d) solitaire bomen siersortiment

ONTWIKKELING

De ontwikkeling omvat de realisatie van een woning. De nieuwe woning zal aan de noordkant van het plangebied worden gesitueerd. Tussen de te bouwen berging en de bestemming wonen (ten behoeve van de nieuwe woning) is een afstand van 30 meter aan te houden. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

locatie te bouwen woning, bestemming wonen op 30 meter afstand tot de berging



in het bestemmingsplan verankerde, te realiseren berging conform plan Agrifirm

CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De context is te kenschetsen als het overgangsgebied van kleinschalig bouwland en grasland, in een oudere ontginning. Kenmerkend voor de omzoring van bebouwde erven zijn navolgende elementen;

- a) hagen, solitaire bomen en bomenrijen of kleine boomgaardjes nabij de hoeve,
- b) houtwallen, groensingels of stroken struweel en restbosjes aan de veldkanten.

In de eerste decennia van de 20ste eeuw verandert er relatief weinig; in het plangebied wordt een tweede bebouwing gerealiseerd. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog worden veel houtwallen en bosjes in de context gerooid en worden boomgaardjes nabij de bebouwde erven aangeplant. In de loop van de zeventiger jaren is een opkomst van intensieve veehouderij en boomteelt in de context te constateren. In het plangebied worden stallen gerealiseerd en nadien in oostelijke richting uitgebreid. Aan de zuidwestkant wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. In de context worden bosjes aangeplant. Het plangebied is gelegen in een sterker verdichte context. Het wordt uit de nabijheid of over kortere afstand waargenomen vanaf Espendonk en de Broekdijk en in een doorkijk over grotere afstand vanaf de Leunseweg. Het plangebied wordt daarbij waargenomen in relatie tot een door bos en beplantingen gevormd decor, de resterende woning toont zich in een door hagen en bomen gevormd, passend kader.

De beplanting in het plangebied bestaat uit beukenhagen, een groep platanen, een drietal notenbomen, enkele solitaire bomen bestaande uit siersortiment (sierpeer en liriodendron). De aanwezige beplantingselementen sluiten inclusief het siersortiment goed aan bij de kenmerken van de context en verkeren in goede conditie. De ontwikkeling omvat de realisatie van; een berging bij de aanwezige woning en een nieuwe woning. De berging zal ten noordoosten van de aanwezige woning worden gesitueerd. De nieuwe woning zal aan de noordkant van het plangebied worden gesitueerd. Tussen de berging en de bestemming wonen ten behoeve van de nieuwe woning is een afstand van 30 meter aan te houden.

De beplanting in het plangebied bestaat uit beukenhagen, een groep platanen, een drietal notenbomen, enkele solitaire bomen bestaande uit siersortiment (sierpeer en liriodendron).

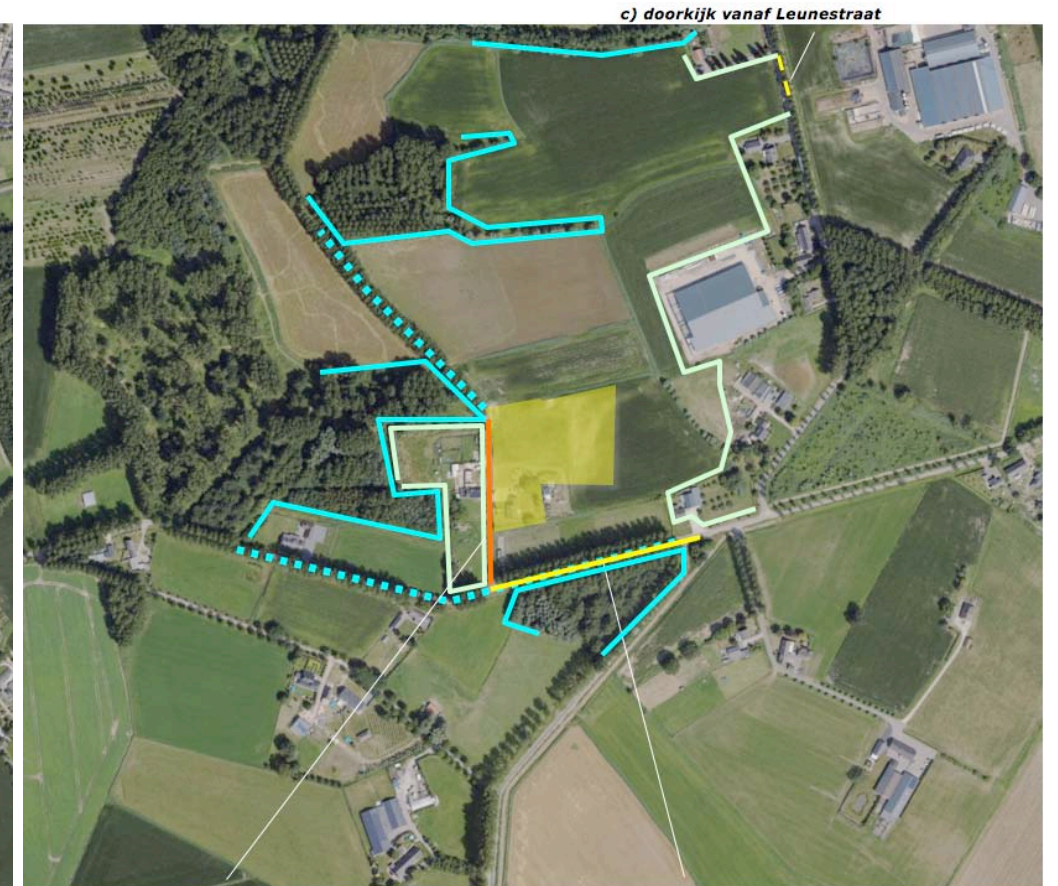
De aanwezige beplantingselementen sluiten inclusief het siersortiment goed aan bij de kenmerken van de context en verkeren in goede conditie.

De ontwikkeling omvat de realisatie van; een berging bij de aanwezige woning en een nieuwe woning. De berging zal ten noordoosten van de aanwezige woning worden gesitueerd. De nieuwe woning zal aan de noordkant van het plangebied worden gesitueerd.

Tussen de berging en de bestemming wonen ten behoeve van de nieuwe woning is een afstand van 30 meter aan te houden.



Topkaart 1900; moestuin en bebouwing, percelen met grasland en bouwland



a) vanaf Espendonk b) vanaf de Broekdijk ten zuiden en zuidoosten van het plangebied locatie te bouwen woning, bestemming wonen op 30 meter afstand tot de berging c) doorkijk vanaf Leunestraat



a) beukenhagen b) groep dakplatanen c) noten d) solitaire bomen siersortiment



te realiseren berging conform plan Agrifirm

INTEGRALE SCHETS

Op grond van de voorafgaande conclusies omvat het integraal concept het navolgende;

1) Situeren van de te bouwen berging en de woning conform de ordening van de voorheen aanwezige stallen. De woning is vorm te geven als een schuurwoning. De woning wordt gekenmerkt door een stevig dakvlak en een relatief lage goothoogte. Ze wordt terugwijkend, in lijn met de voorgevel van de garage van de resterende woning gepositioneerd. De voorgevel van de te bouwen berging bij de aanwezige woning bevindt zich achter de achtergevel van de garage. De berging is ongeveer 14 meter diep en 28 meter lang. De westgevel van het bijgebouw bij de nieuwe woning wijkt vervolgens nogmaals 7-8 meter terug. Tussen bijgebouw en de grens van de bestemming wonen is 5 meter vrij te houden. Aan de zuidkant is een afstand van 2-3 meter acceptabel.

2) De nieuwe woning wordt ontsloten via ten zuiden van de woning, ten westen van het bijbehorende bijgebouw gelegen verhardingen. Hier is te voorzien in parkeerplaatsen voor eigen voertuigen en voor voertuigen van gasten. Ten zuiden van de tuin (het voor wonen te bestemmen gebied) wordt een huisweitje met een hoogstamboomgaard gerealiseerd. De boomgaard vormt een verbindende schakel, een centraal element in de bebouwingscluster en verwijst naar de historische situatie waarbij op vrijwel alle bebouwde erven boomgaarden en boomgaardjes werden aangetroffen.

3) De als tuin in te richten zone van de nieuwe woning en de boomgaard worden omzoomd door geschoren hagen. Op de overgang naar het akkerland worden manshoge bladhoudende hagen, bomengroepen en solitaire bomen aangeplant. De betekenis van de Espendonk als voormalige ontsluitingsweg wordt weerspiegeld door de aanplant van een bomenrij. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

schuurwoning terugwijkend, in lijn met voorkant garage, voorgevel bijgebouw in lijn met achterkant garage



bomenrij

huisweitje met een hoogstamboomgaard en hagen

bomengroepen en solitaire bomen

CONCEPT LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Betreffende de concretisering van het groen zijn de navolgende uitgangspunten en aandachtspunten te benoemen:

A) Ten noorden en oosten van de geplande bebouwingen zullen manshoge (200-210 cm), bladhoudende gemengde hagen bestaande uit inheemse soorten (liguster, hulst en beuk) worden aangeplant. De hagen zijn van betekenis om spuitnevel en drift afkomstig van de aangrenzend gelegen agrarisch te benutten gronden op te vangen. De overige hagen zijn te kenschetsen als zo te noemen 'veekerende hagen' met een hoogte van 90-120 cm.

B) De hoogstamboomgaard in het centrum van het plangebied zal worden gerealiseerd middels de aanplant van oude, ziektebestendige soorten. De boomgaard is ruimtelijk, cultuurhistorisch en ecologisch van betekenis. Op grond hiervan zullen geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt; de boomgaard is in die te kenschetsen als een bioboomgaard.

C) De bomenrij aan de westkant verwijst naar de betekenis die de Espendonk voorheen had als lokale ontsluitingsweg. Langs veldwegen die in deze zin van betekenis waren bevonden zich laanbomen die van waarde waren als balkhout. D) Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen in een poel aan de westkant van de boomgaard en een greppel ten westen van het nieuwe bijgebouw van Espendonk 15.

E) De solitaire bomen aan de noordkant en oostkant verwijzen naar de van oudsher op erven voorkomende 'opbrengst' leverende bomen als tamme kastanje, paardekastanje, noot en beuk.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

A) manshoge dubbele hagen (bladhoudend, afscherming drift en spuitnevel), lage hagen **B) bioboomgaard**



C) laanbomen **D) infiltratiegreppel en poel** **E) opbrengst leverende bomengroepen en solitaire bomen**

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande het navolgende;

- H1 gemengde hagen,
- H2 beukenhagen,
- V1 hoogstamfruitbomen,
- B1 lindes,
- B2 solitaire bomen en bomengroepen bestaande uit noot, tamme kastanje, paardekastanje en beuk.

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De gemengde hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 2 rijen plantmateriaal in de omvang 100/120 cm. Per strekkende meter zijn 4 stuks aan te planten. Tussen de rijen is een afstand van 50 cm aan te houden. De haag wordt 1x per 2/3 jaar geschoren en is na het scheren minstens 100 cm breed en 200 cm hoog. De haag is bladhoudend en grotendeels wintergroen.

H2 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter. De haag is in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm.

V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm. De bomen zijn conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.

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

B2 De solitaire bomen en bomengroepen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



B1 lindes

B2 noot, tamme kastanje, paardekastanje, beuk

PLANTLIJST

Zie voor soorten en aantallen, omvang bij aanplant en omvang van de elementen de lijst rechts.

Code		H1	H2	B1	B2		V1	
Omvang bij aanplant		100/120	80/100	16/18	16/18		12/14	
Plantverband		4 p/m - 2 rijen	4 p/m	nvt	nvt			
Omvang element		160 m1	130 m	7 st	7 st		11 st	
Acer campestre	veldesdoorn					APPELS	Brabantse bellefleur	1
Acer pseudoplatanus	esdoorn						Dubbele bellefleur	1
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				2		Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els						Groninger Kroon	
Alnus incana	witte els						Keuleman	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje						Schone v. boskoop	1
Betula pendula	ruwe berk						Sterappel	1
Betula pubescens	zachte berk					PEREN	Beurre Alexandre Lucas	1
Carpinus betulus	haagbeuk						Beurre de Merode	
Castanea sativa	tamme kastanje				2		Clapp's favourite	1
Cornus mas	kornoelje, gele						Conference	1
Cornus sanguinea	kornoelje, rode						Gieser wildeman	
Corylus avellana	hazelaar						Nrd holl suikerpeer	
Crateagus monogyna	meidoorn						Zoete brederode	1
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					KERSEN	Bigareau Napoleon	1
Fagus sylvatica	gewone beuk	400	520		1		Early rivers	1
Fraxinus excelsior	es						Koningskers	1
Juglans regia	okkernoot				2		Merton premier	
Ligustrum vulgare	liguster	480					Puther dikke	
Ilex aquifolium	hulst	400					Sch. spätke knorpelkirsch	1
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 claud verte	
Prunus spinosa	sleedoorn					Totaal		11
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			7				
Viburnum opulus	gelderse roos							
Totaal		1280	520	7	7			