

Bodem van Elde 5A Gemonde

DOEL Landschappelijke inpassing boerderijsplitsing

DATUM 22 juni 2022

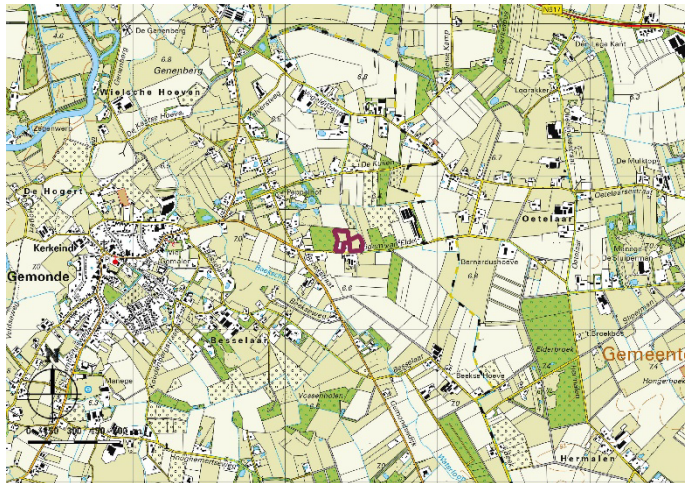
AANLEIDING

Familie Braam is eigenaar van de kavel aan de Bodem van Elde 5A te Gemonde. Het betreft een historische langgevelboerderij wat lang als schuur heeft gediend voor het houden van varkens. Nu ziet men kansen om de boerderij in ere te herstellen en van de mogelijkheid gebruik te maken om deze te splitsen. Hierdoor kan de huidige eigenaar in één deel van de boerderij wonen en de zoon met zijn partner in het andere deel van de boerderij.

Een splitsing is alleen mogelijk als de boerderij historische waarde heeft. Monumententhuis Brabant b.v. heeft dit onderzocht en geconstateerd dat de boerderij cultuurhistorische waarde heeft op verschillende onderdelen en is er sprake van enige zeldzaamheidswaarde op lokaal niveau.

De huidige boerderij vormt nu onderdeel van een agrarische bestemming. De oude varkensschuren zijn in het verleden reeds gesloopt. Binnen de bestemming heeft men 6 jaar geleden een nieuw bijgebouw gerealiseerd van 250m². Deze staat achter de boerderij aan de westzijde.

Het verbouwen van de boerderij tot twee woningen is op dit moment volgens het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Hiervoor zal een bestemmingswijziging moeten plaatsvinden. Een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld door ManRO, waarbij de landschappelijke inpassing een onderdeel vormt. Deze memo is hier een uitwerking van.



Topografische kaart met aanduiding plangebied (bron: Tijdsijns.nl)



HUIDIGE SITUATIE

De planlocatie betreft het agrarisch bouwblok aan de Bodem van Elde, kadastraal bekend als gemeente Sint-Michielsgestel, sectie O en nummer 872. Het perceel is 158 are groot. Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Gemonde met daartussen het beekdal van de Beeksche Loop. Het plangebied vormt onderdeel van het gehucht Broekstraat. Een kleine agrarische nederzetting nabij de kruising van de wegen Bodem van Elde en Broekstraat op een hoger gelegen dekzandrug met een kleinschalig cultuurlandschap.

De omgeving kan bestempeld worden als een gebied met landelijk wonen. Er staan her en der wat oudere boerderijen die aangeven dat in het verleden sprake was van een agrarische enclave. Door schaalvergroting, ruilverkaveling, specialisatie en marktwerking zijn een groot aantal agrarische bedrijven gestopt en omgezet naar een woonbestemming. Hierdoor blijven de historische boerderijen zoveel mogelijk behouden, wat het karakter van het landschap ten goede komt.

Op dit moment is de langevelboerderij binnen het plangebied in gebruik als opslag en het houden van hobbydieren, zoals paarden. Achter de boerderij staan enkele oude schuren (oostzijde) en een nieuw bijgebouw van 250m².

Het nieuwe bijgebouw is een eenduidig sober object met gemetselde plint, gevels van zwarte potdekseldelen en donker dakvlak. Aan de voorzijde is een overheaddeur (antraciet) en in de zijgevel zitten enkele ramen en deuren. Aan de achterzijde is een overheaddeur voor een trekker.

Door de ligging van het object in de luwte van het naastgelegen bos en de uitstraling (donkere potdekseldelen) valt het bijgebouw vanaf de Bodem van Elde nauwelijks op. Het bijgebouw zit verscholen achter de woning. Daarnaast oogt deze naar verhouding niet groot door de populieren van het naastgelegen bos en de vrij hoge langevelboerderij. De detaillering van de ramen en deuren zijn passend, de overheaddeur aan de voorzijde is vrij strak en modern.

Aan twee zijden ligt verharding, wat toegang biedt naar een verhard achtererf. Het voorterrein is sober ingericht met gazon en tweetal beukenbomen. Direct achter de boerderij is het terrein



Luchtfoto met locatieaanduiding (bron: Google.com)

voornamelijk ingericht met gazon. In dit gazon liggen diverse elementen, zoals een hoogstamfruitboomgaard, groentetuin en kippenren.

Achter de tuin en boomgaard ligt een weiland. Dit wordt extensief gebruikt voor het houden van dieren en in de zomer gehooit. Eigenaar heeft diverse agrarische machines, waaronder een trekker, sjofel en werktuig.

Ten westen en noorden van het plangebied ligt een populieren(productie)bos. Aan de oostzijde grenzen enkele kleine agrarische kavels en daarnaast wederom een productiebos. Het gebied is kleinschalig en besloten. De straat Bodem van Elde is relatief smal met groenbermen en afwisselend laanbomen van populieren.



Beeld langgevelboerderij west



Beeld bijgebouw nieuw achter langgevelboerderij



Beeld achtertuin met boomgaard



Beeld langgevelboerderij oost

HISTORIE LANDSCHAP

Het landschap rondom het plangebied wordt al lange tijd getypeerd door agrarische activiteiten rondom de Beeksche Loop. Ter plaatse is dan ook een stevige eerdgrond ontstaan. Op de kaart van rond 1900 kunnen we aflezen dat er diverse agrarische buurtschappen liggen in een gebied omgeven door akkercomplexen.

Kenmerkend voor de omgeving waren de verschillende type kavels. Smalle strokenverkaveling in de natere delen en wat grotere grillige kavels op de hogere delen. Rond 1900 was er veel opgaande beplanting. De meeste kavelranden waren begroeid met (knot)wilgen en elzen. De (zand)wegen waren beplant met laanbomen. Dit gaf een heel fraai landschappelijke beslotenheid met af en toe doorzicht over de akkers en weilanden op het achterland.

De boerderij binnen het plangebied is volgens het onderzoek van Monumentenhuis Brabant b.v. in 1903 gebouwd. Vreemd genoeg is deze niet opgenomen in de topografische ondergronden. Gezien de overige boerderijen in het gebied, kunnen we benoemen dat het typerend is een boomgaard op of nabij het erf te hebben staan. Daarnaast waren de erven begroeid met hagen, bomen en singels.

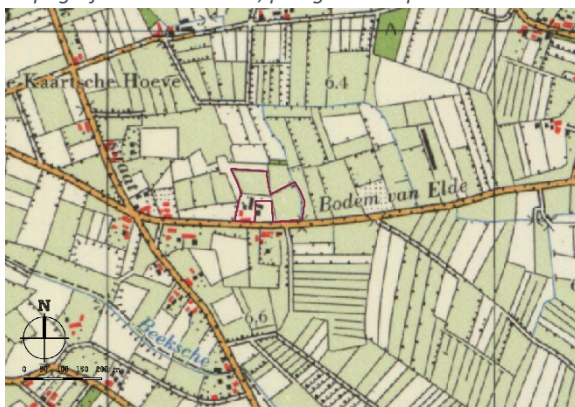
Door de jaren heen is randbeplanting verdwenen en zijn er burgerwoningen toegevoegd, zowel in het dorp Gemonde als in clusters in het landelijk gebied. Ondanks de schaalvergroting van het agrarisch landschap heeft dit gebied zijn karakter weten te behouden. Door de randbeplanting van de kavels en laanbeplanting is de landschappelijke beslotenheid met doorzichten nog steeds herkenbaar en sterk aanwezig.



Topografische kaart 1893, plangebied in paars



Topografische kaart 1950, plangebied in paars



Topografische kaart 1970, plangebied in paars



Topografische kaart 2020, plangebied in paars

UITGANGSPUNTEN PLANVORMING

Vanuit gemeente en initiatiefnemers zijn een aantal uitgangspunten voor het plan opgesteld:

- Agrarische bestemming veranderen naar woonbestemming, waarbij de langgevelboerderij de woning wordt;
- Bestaand nieuw bijgebouw van 250m² behouden;
- Overige opstal slopen en verwijderen;
- Langgevelboerderij splitsen om tweede woonhuis te creëren op basis van cultuurhistorische waarde;
- Iedere woning heeft een bijgebouw van maximaal 150m²;
- Iedere woning heeft een eigen inrit en ruimte om minimaal 3 auto's op eigen terrein te parkeren;
- In het bestaande bijgebouw moet ruimte zijn voor een autogarage, fietsenstalling, werkplaats, opslag voor agrarisch werktuig en ruimte voor een dierenverblijf (paarden);
- Tussen de twee achtertuinen een dichte afscheiding ter hoogte van de terrassen i.v.m. privacy;
- Vanuit de woning en achtertuin zicht op het achterland.

VOORSTEL

Visie

Rondom de herstelde langgevelboerderij wordt een traditioneel boerenerf aangelegd met bijbehorende bijgebouwen en verharding. Het erf gaat harmonieus over in het omliggende landschap met kleinschalige weidegronden en bosschages.

Voorstel

De langgevel boerderij wordt ongeveer op de helft van het gebouw gesplitst. Deze scheiding komt niet overeen met de traditionele indeling van een boerderij. De boerderij heeft namelijk een 'voorhuis' en 'achterhuis', respectievelijk 'de woning' en 'de stal'. Het aandeel achterhuis is gebruikelijk veel groter dan het voorhuis.

Om de architectuur en de waarde van dit verschil beter tot uiting te laten komen wordt in de tuin dit verschil zichtbaar gemaakt. Het voorhuis heeft een zichtbare andere inrichting van groen dan het achterhuis. De tuin bij het voorhuis heeft een haag (bijv. Liguster), een bloementuin en leilindes. Er ligt een pad naar de voordeur (met een zijpad naar de werkelijke voordeur in de staldeur, conform ontwerp architect). Het achterhuis daarentegen heeft ook een haag, maar anders dan het voorhuis (bijv. beuk). De inrichting van de tuin is sober gras en enkele planten (zoals siergrassen o.i.d.). Het onderscheid zich duidelijk met het voorhuis. Een accent kan gemaakt worden bij de schuurdeuren, waar een visueel karrespoor gemaakt kan worden.



Inrichtingsvoorstel, zie Bijlage I voor plan op maatvastе ondergrond

Naast de inrit van het voorhuis staan reeds forse knotwilgen. Deze blijven behouden, zeker omdat het naastgelegen bos zo groot is, dat nieuwe beplanting overwoekerd zal worden. Bijkomende voordeel is dat de huidige schuur wegvalt door de boomkronen van de knotwilgen. De inrit ontsluit de schuurdeur van het bijgebouw. Echter keren op eigen terrein om weer vooruit de straat op te rijden is nu niet mogelijk. Daarom wordt achter de woning een parkeerruimte gemaakt, waardoor de auto('s)

kan/kunnen keren op eigen terrein. Achter de woning staat een markante boom of meerstammige heester om het beeld vanaf de weg op het bestaande bijgebouw te verzachten.



Referentie verschil voorhuis achterhuis met tuinrichting



Referentie verschil voorhuis achterhuis met tuinrichting

Ten oosten van de woning blijft de inrit gehandhaafd voor de tweede woning. Er is ruimte om schuinte parkeren. Hierdoor is er voldoende ruimte om auto's te parkeren voor eigen gebruik en gasten. De inrit wordt gemarkeerd door een landschapsboom. Dit vormt tevens de visuele scheiding met de huidige burens oost. Tussen de burens oost en het plangebied is reeds een nieuwe beukenhaag geplant (ten tijde van de inventarisatie). Deze haag vormt een passende en natuurlijke afscheiding voor beide percelen. De hoogte is afhankelijk van het gebruik. Aan de voorzijde laag i.v.m. weggijken en toezicht, maar aan de zij- en achtertuin hoog i.v.m. privacy.



Referentie beukenhaag en markante landschapsboom inrit



Referentie vaste schutting

De achtertuinen liggen ten noorden van de woning. Het eerste deel wordt afgezet met een vaste schutting. Deze is gemaakt van natuurlijke materialen, zoals potdekseldelen en eiken. Daarna gaat de afscheiding over in een beukenhaag. Eerst hoog en daarna laag om het ruimtelijke gevoel van het landelijk wonen naar het huis te halen.



Referentie hoogstamfruitgaard



Referentie gemengde haag

De bestaande boomgaard blijft behouden en wordt vergroot met nieuwe hoogstamfruitbomen. De voorzijde wordt afgezet met een nieuwe lage haag met diverse inheemse soorten. Naarmate we richting het landelijke gebied gaan, wordt de inrichting ruiger en extensiever. In de haag komen twee markante landhekken die vanuit de woning zichtbaar zijn. De boomgaard kan worden beheerd door kleindieren.

Het achterland bestaat voornamelijk uit hooiland. Hier kan het paard grazen en zal met (oldtimer) tractoren hobbymatig het gras worden gemaaid en gehooïd. Vanuit het bestaande bijgebouw worden weides ontsloten. Op de grens met het bestaande bos staat nog een bomenrij van kastanjes. Deze vormen een fysieke grens met het naastgelegen productiebos.

Het bestaande nieuwe bijgebouw blijft behouden, maar wordt gesplitst. 150m² van het bestaande bijgebouw wordt toebedeeld aan de westelijke woning en het achterste deel (100m²) naar de andere. Hierdoor kan er een nieuwe bijgebouw gebouwd worden bij de oostelijke woning van maximaal 50m². Vanaf de tuin oost is een fysieke verbinding gemaakt naar de achterzijde van de bestaande schuur.



Bijlage I
Landschapsplan

- Nieuwe
hoogstamfruitboom
- Omheining
- Botanisch weiland
- Botanisch hooiland
- Bestaande
hoogstamfruitboom
- Bestaand bijgebouw
- Nieuwe haag laag
- Zichthlijn op achterland
- Nieuwe haag hoog
- Nieuw bijgebouw
- Tuin woning oost
- Tuin woning west
- Afscheiding
- Parkeerplaats
- Bestaande knotbomen
- Boerderijsplitsing
- Bestaande boerderij
- Verharding
- Nieuwe leibomen



VANDOOREN
 LANDSCHAP

PRIKKELENDE
 LANDSCHAPS-
 ONTWERPEN.

Voorstel
Bodem van Elde 5A
Gemonde

22 juni 2022