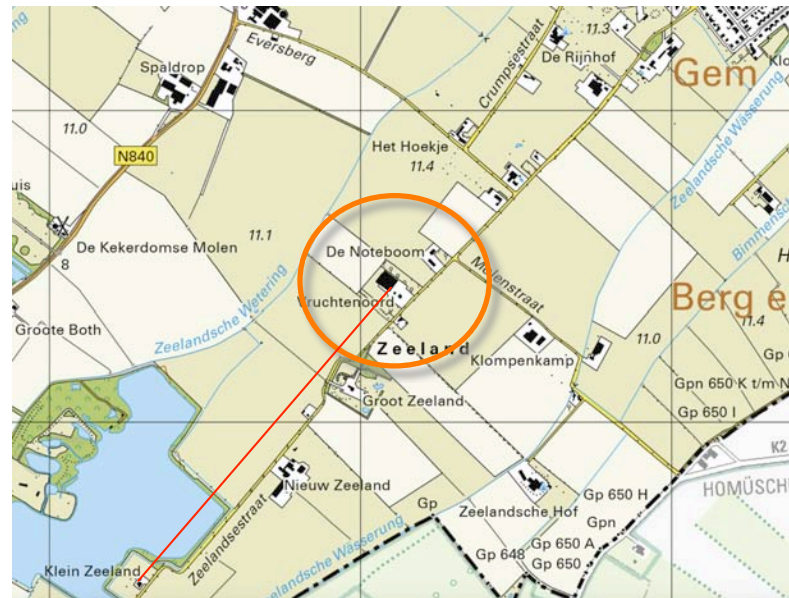


## LIGGING

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



**plangebied**



**het plangebied**



## **SITUATIE 1868**

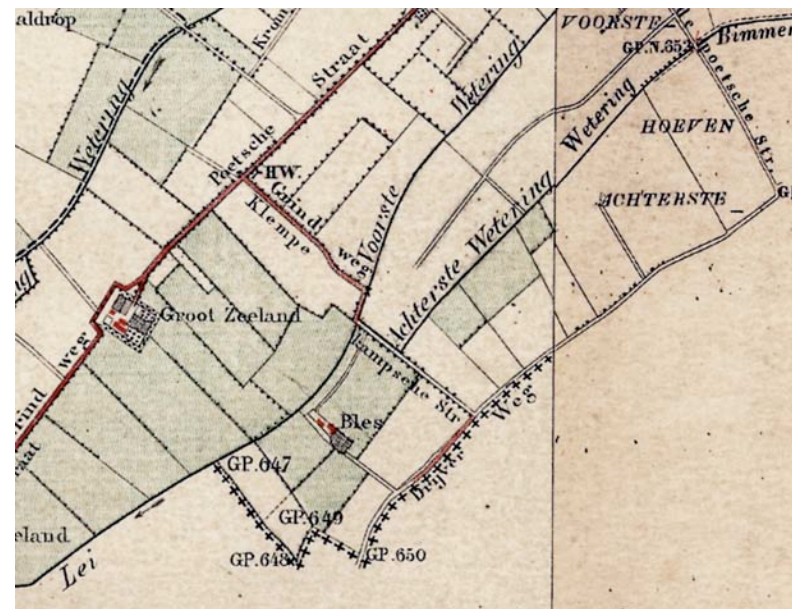
In 1868 was het plangebied in gebruik als akkerland. Aan de noordwestkant werd het begrensd door de Voorste Wetering, ten zuidoosten van het plangebied bevond zich de Achterste Wetering. Het plangebied is op een tussen de Weteringen gelegen stroomrug gesitueerd. De context van het plangebied is te kenschetsen als een als stroomrug te kenschetsen zone in het landschap van het riviereengebied.

### **karakteristiek**

De landschappelijke context is te benoemen als akkerland op een stroomrug in het landschap van de rivieren. De omzoming van bebouwde erven deze context wordt van oudsher gekleurd door;

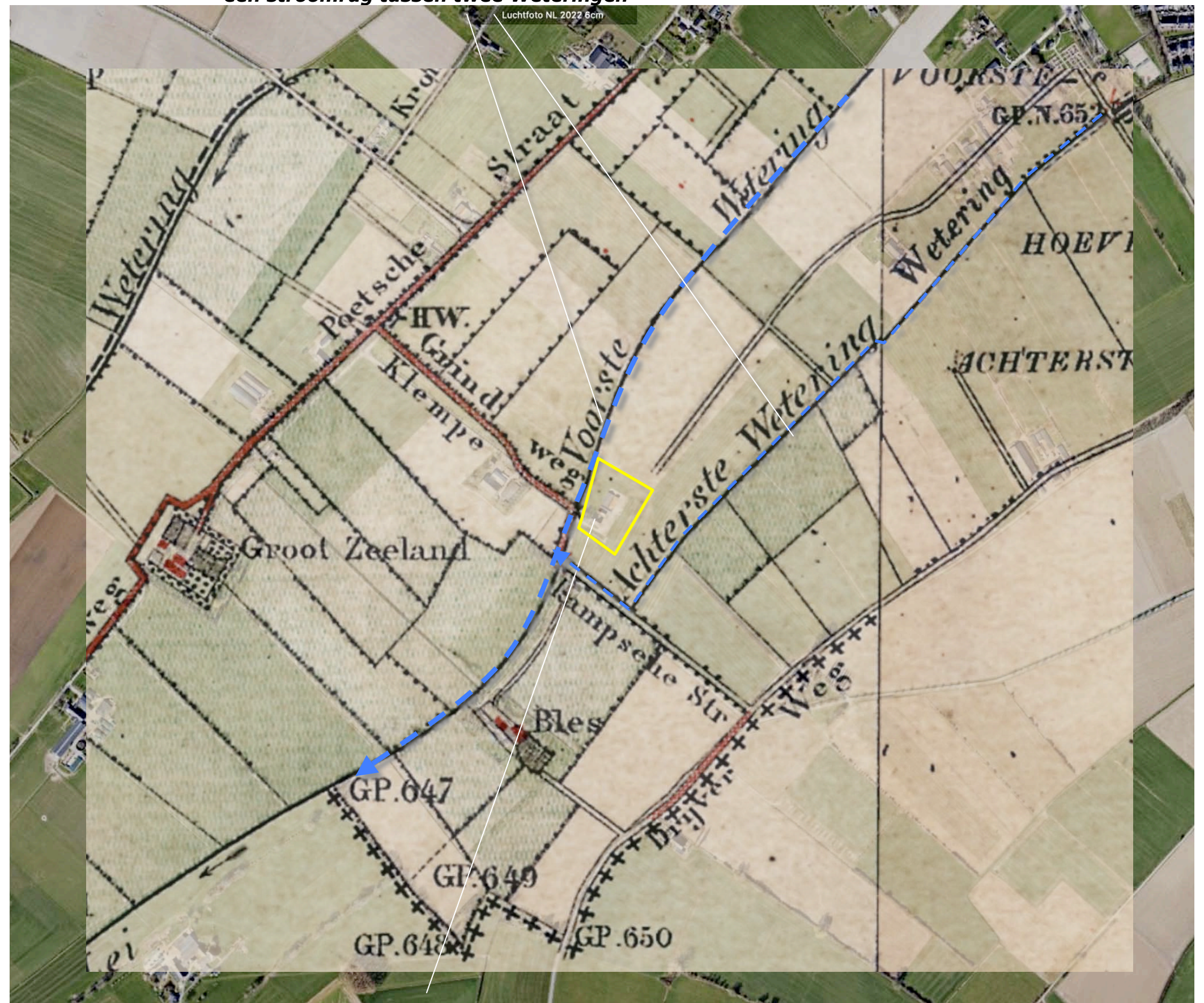
- geschoren hagen, lei- of knotbomen,
- boomgaardjes en solitaire bomen,
- groensingels of daaruit overgebleven bomenrijen.

Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1868 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



**uitsnede topografische kaart 1868**

### **een stroomrug tussen twee Weteringen**



**Topkaart 1868; plangebied in gebruik als akkerland**



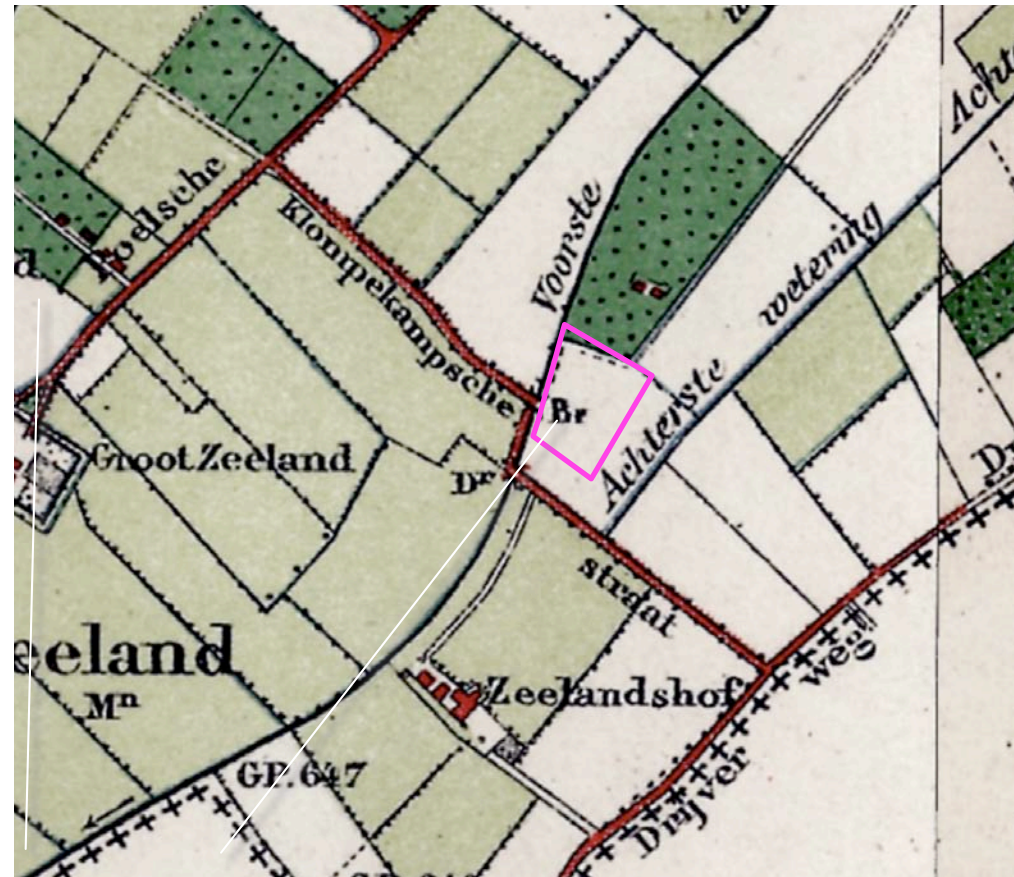
## HISTORISCHE SCHETS

In de 1908 was het plangebied nog in gebruik als akkerland. Ten noorden van het plangebied werd een boomgaard met twee kleinere bebouwingen gekarteerd. In de loop van twintiger jaren werd de boomgaard geroid en werd hoeve de Klompenkamp gerealiseerd. Ten zuiden van de hoeve bevond zich een boomgaard. Het terrein rond de hoeve was in gebruik als grasland. Zie de karteringen uit 1908 en 1931 rechtsboven.

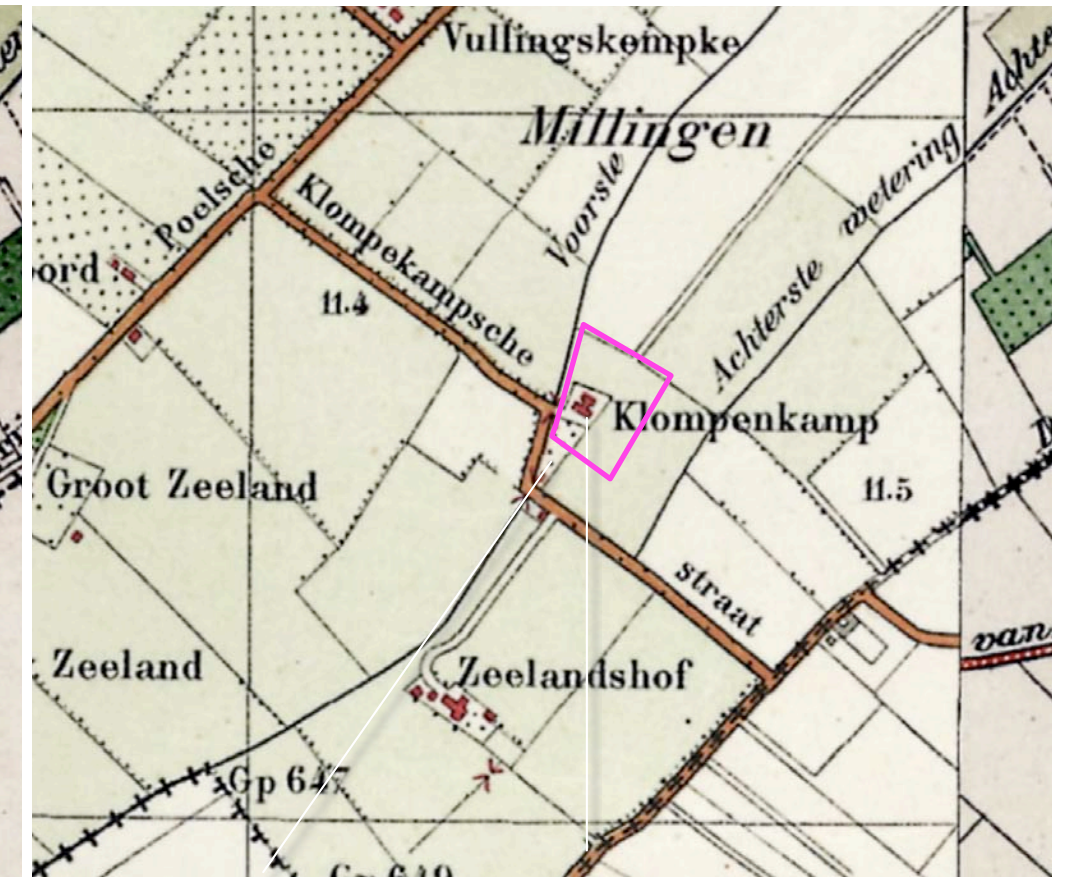
In de periode rond de Tweede Wereldoorlog werd een boomgaard ten noorden van de hoeve, aan de westkant van het plangebied aangeplant. In de zestiger jaren werd deze boomgaard geroid. In de loop van de zeventiger jaren verdween ook de boomgaard aan de zuidkant uit de kaarten. In de loop van de tachtiger jaren werden stallen ten noorden van de hoeve en een kleine berging ten zuidoosten van de hoeve gerealiseerd. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1957 en 1989 rechtsonder.

## Conclusies

Tot in de twintiger jaren werd het plangebied als akkerland benut. Ten noorden van het plangebied bevond zich aan het begin van de 20ste eeuw een boomgaard. In de twintiger jaren werd hoeve de Klompenkamp gebouwd. Ten zuiden van de hoeve werd een boomgaard aangeplant. Rond de Tweede wereldoorlog werd een boomgaard ten noorden van de hoeve aangeplant. De boomgaarden werden in de zeventiger jaren geroid. In de tachtiger jaren werden stallen ten noorden van de hoeve en een kleine berging ten zuidoosten van de hoeve gerealiseerd.



**1908 akkerland, boomgaard op buurperceel**



**1931 boomgaard en hoeve de Klompenkamp**



**1957 boomgaard noordkant**



**1989 stallen en berging gerealiseerd**



## **RUIMTELIJK KADER**

Het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting op de ten noordoosten, zuidoosten en zuidwesten gelegen bebouwde erven,
  - b) de bomenrijen langs de Zeelandsestraat en de Molenstraat,
  - c) de kavelbeplantingen ten zuidwesten, noorden en oosten van het plangebied.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

**a) beplanting en bebouwing op omliggende bebouwde erven**



**b) bomenrijen**

**c) kavelbeplantingen**



## **RUIMTELIJKE BELEVING**

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen de beleving;

- a) in de benaderingen en tijdens de passage over de Molenstraat,
- b) over een grotere afstand vanaf de Zeelandsestraat, de Vossegraaf en de Hoefseweg.

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

**b) over grote afstand vanaf de Zeelandsestraat, Vossegraaf en Hoefseweg**



**a) in de benaderingen en tijdens de passage over de Molenstraat**



### **3D - MOLENSTRAAT - WESTBENADERING**

- 1) Aanvankelijk is de afstand tot het plangebied dermate groot dat de bebouwing en beplanting in het plangebied zich niet of nauwelijks profileert. De aandacht gaat uit naar het ten westen gelegen buurerf.
  - 2) Ter hoogte van het buurerf verschuift de beeldmatige aandacht geleidelijk naar de kenmerkende kopgevels van de Klompenkamp.
  - 3) Na de passage van het buurerf verschuift de aandacht naar de karakteristieke kopgevels van de Klompenkamp. De bebouwing toont zich relatief kaal, een stevig groen kader ontbreekt.
  - 4) Nabij de Klompenkamp worden de verschillen tussen de stal en de woning duidelijker waargenomen. De bebouwing toont zich in een uit hagen, enkele solitaire bomen en knotbomen bestaand kader.
- Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



**standplaats fotograaf**



**1) De bebouwing in het plangebied toont zich ondergeschikt, het buurerf is beeldbepalend.**



**2) Ter hoogte van het buurerf verschuift de aandacht geleidelijk naar de Klompenkamp.**



**3) Na de passage zijn de kopgevels van de Klompenkamp beeldbepalend, een stevig groen kader ontbreekt.**



**4) Nabij het plangebied worden de verschillen tussen de stal en de woning duidelijker waargenomen.**



### **3D - OOSTBENADERING MOLENSTRAAT**

1+2) Vanaf de 'Duitse kant' ontvouwt zich gedurende langere tijd een zicht op de zuidoostkant van het plangebied. De licht getinte gevels resulteren in een 'de horizon kleurende' positie. De oude hoeve en de bomen vormen een fraai ensemble. De later gebouwde stallen zijn duidelijk ondergeschikt qua maat en schaal.

3+4) Naarmate men het plangebied nadert profileert zich de licht getinte zuidwestgevel van de hoeve met de fraaie oude bomen als een beeldbepalend ensemble. Nabij de hoeve wordt duidelijk dat de kopgevel als voorgevel is geprofileerd. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



**standplaats fotograaf**



**1+2) De licht getinte gevels resulteren in een 'de horizon kleurende' positie. De oude hoeve en de bomen..**



**.. vormen een fraai ensemble. De later gebouwde stallen zijn duidelijk ondergeschikt qua maat en schaal.**



**3+4) De zuidwestgevel toont zich langere tijd in de benadering en profileert zich krachtig door de lichte tint...**



**...Nabij het plangebied wordt duidelijk dat de kopgevel als voorgevel is geprofileerd.**

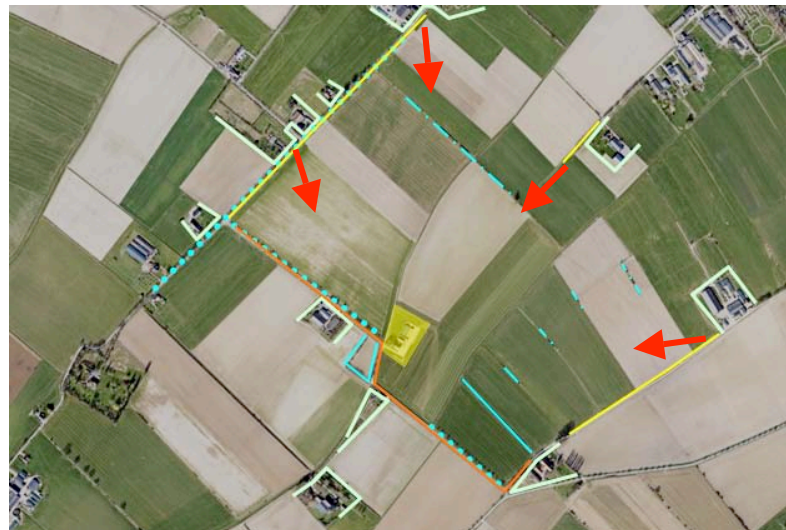


### **3D - GROTE AFSTAND**

1+2) Vanaf de Zeelandsestraat zijn doorkijken over grotere afstand op delen van de noordwestkant mogelijk. De afstand tot het plangebied is fors. De verhoudingsgewijs bescheiden bebouwing in het plangebied wordt opgenomen in de door bomenrijen en beplantingen gevormde horizon.

3+4) Vanaf de Vossegraaf en de Hoefseweg zijn doorkijken op de noordoostkant of zuidoostkant mogelijk; de afstand tot het plangebied is eveneens erg groot; het wordt opgenomen in de horizon. De aandacht gaat uit naar elementen in de voorgrond of erven die zich nadrukkelijker presenteren.

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



**standplaats fotograaf**

#### **Conclusie**

Het plangebied is gesitueerd in een open landschap. Het wordt in essentie waargenomen in de benadering en tijdens de passage over de Molenstraat zelf. In de beleving uit het westen ontbreekt een stevig groen kader, komend uit het oosten vormen de bebouwing en de aanwezige bomen een fraai ensemble. De zuidwestgevel en de noordwestgevel profileren zich in de benaderingen als belangrijke gevels. In de beleving over grotere afstand wordt het plangebied opgenomen in de horizon.



**1+2) De afstand tot het plangebied is fors. De bebouwing in het plangebied wordt opgenomen in de door..**



**... bomenrijen en beplantingen gevormde horizon.**



**1+2) De afstand is groot, het plangebied wordt opgenomen in de horizon, de aandacht gaat uit naar elementen..**

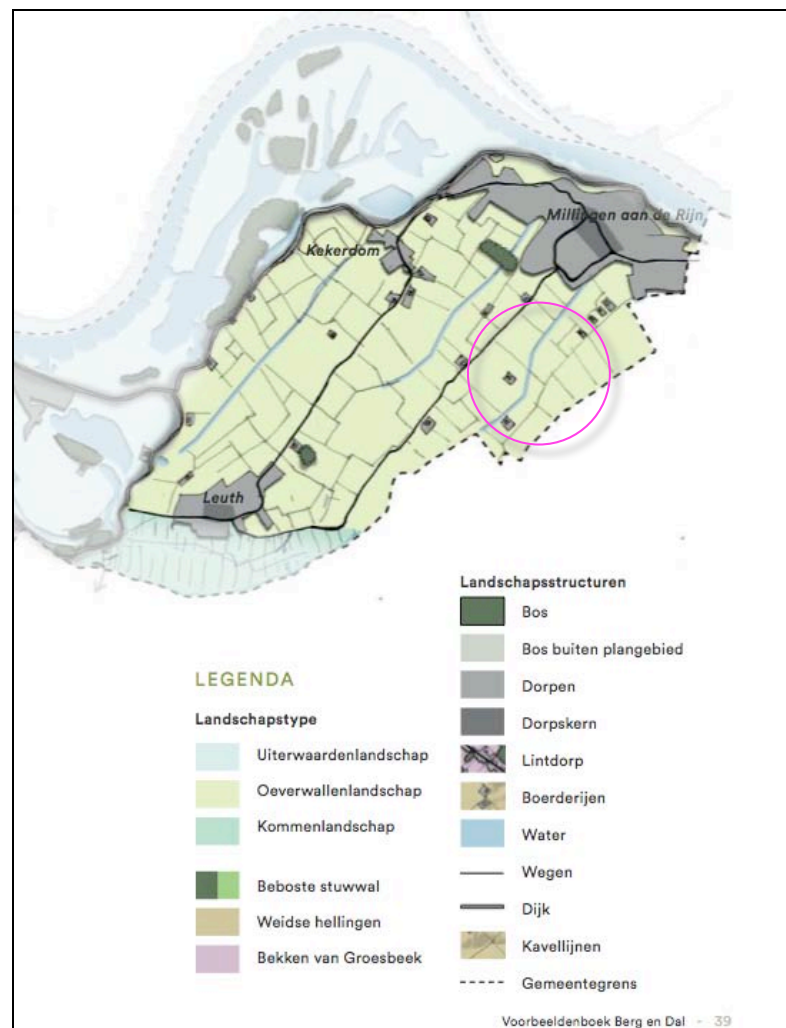


**..als solitaire bomen of bebouwde erve die zich nadrukkelijker presenteren.**

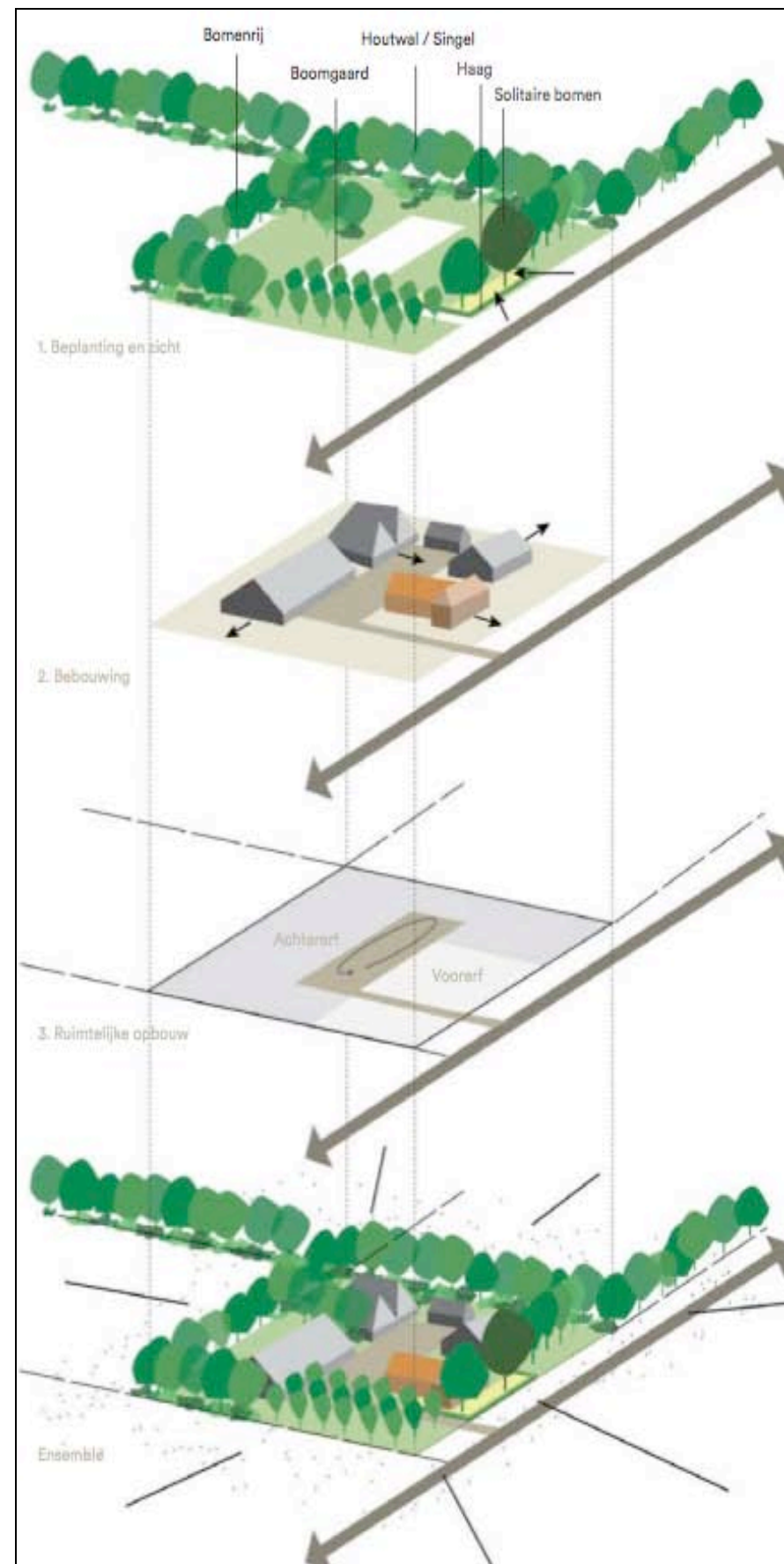


## VOORBEELDENBOEK

In het voorbeeldenboek voor ruimtelijke initiatieven van de gemeente Berg en Dal wordt het plangebied gerangschikt in de zone 'oeverwal'. Betreffende de specifieke ruimtelijke kenmerken van de locatie is het plangebied te rangschikken als een Eiland-ensemble. Daarvoor worden de rechts weergegeven principes aangereikt. Zie de uitsnede van de overzichtskaart hieronder en het overzicht met principe rechts.



**overzichtskaart voorbeeldenboek**



### **E1** PRINCIPE E1: Eiland-ensemble

Dit ensemble ligt als een 'groen eiland' in een verder relatief open omgeving. Omdat het ensemble in veel verschillende landschapstypen kan vallen, worden er naast algemene principes ook principes per landschapstype beschreven. Op de vorige pagina is een kaart te vinden die aangeeft waar binnen het gebied dit ensemble voorkomt. Het streefbeeld voor het eiland ensemble is als volgt:

#### **Algemene principes**

##### **1. Beplanting en zicht**

- Randen van ensemble/erf beplant, met opgaande, dichte of halfopen beplanting;
- Beplantingsstructuren zijn bijvoorbeeld: haag, houtwal, singel, landschappelijke heg, bomenrij of laan (zie principe L2);
- Beplantingsstructuren volgen in hoofdlijnen de kavelgrenzen, daarnaast is er (bij voorkeur) beplanting op de kavel zelf;
- Eventueel zicht op het voorhuis moet behouden blijven, dus: geen of weinig dichte, hoog opgaande beplanting op voorerf, maar beplanting waar je onderdoor kunt kijken (bijvoorbeeld solitaire bomen);
- Waardevolle, bestaande erfbeplanting dient zo veel mogelijk behouden te blijven.

##### **2. Bebouwing**

- Het ensemble heeft één hoofgebouw, dit gebouw staat voor op het erf. Gezicht (voorzijde) van hoofgebouw is altijd op de weg gericht;
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofgebouw. Bijgebouwen, stallen etc. op het

achtererf geplaatst. Oriëntatie van de voorzijden van bijgebouwen kan wisselend zijn, bij voorkeur evenredig of haaks op het hoofgebouw;

- Bebouwing is één ensemble aan gebouwen. De gebouwen staan dicht bij elkaar en hebben een ruimtelijke connectie;
- Nieuwe gebouwen op (voormalige) agrarische erven in schuurtypologie.

##### **3. Ruimtelijke opbouw**

- Oriëntatie ensemble is veelal parallel of haaks op de weg;
- Het ensemble heeft een centrale ruimte op midden van het erf;
- Er is één hoofdtoegang tot het erf. Dit is de kortste route vanaf de openbare weg naar de centrale ruimte op het erf;
- Voorerf heeft representatieve functie, achtererf is functioneel;
- Parkeerplaatsen uit het zicht op het achtererf, bepalen niet het beeld van het erf. Eventueel overdekt in passend bijgebouw zoals kapschuur;
- Verharding op het ensemble blijft zo veel mogelijk beperkt tot de centrale ruimte. Geen grote verhardingsoppervlakken aan de voorzijde/wegzijde.

#### **Principes per landschapstype**

Het ensemble verschilt per landschapstype in verschijningsvorm:

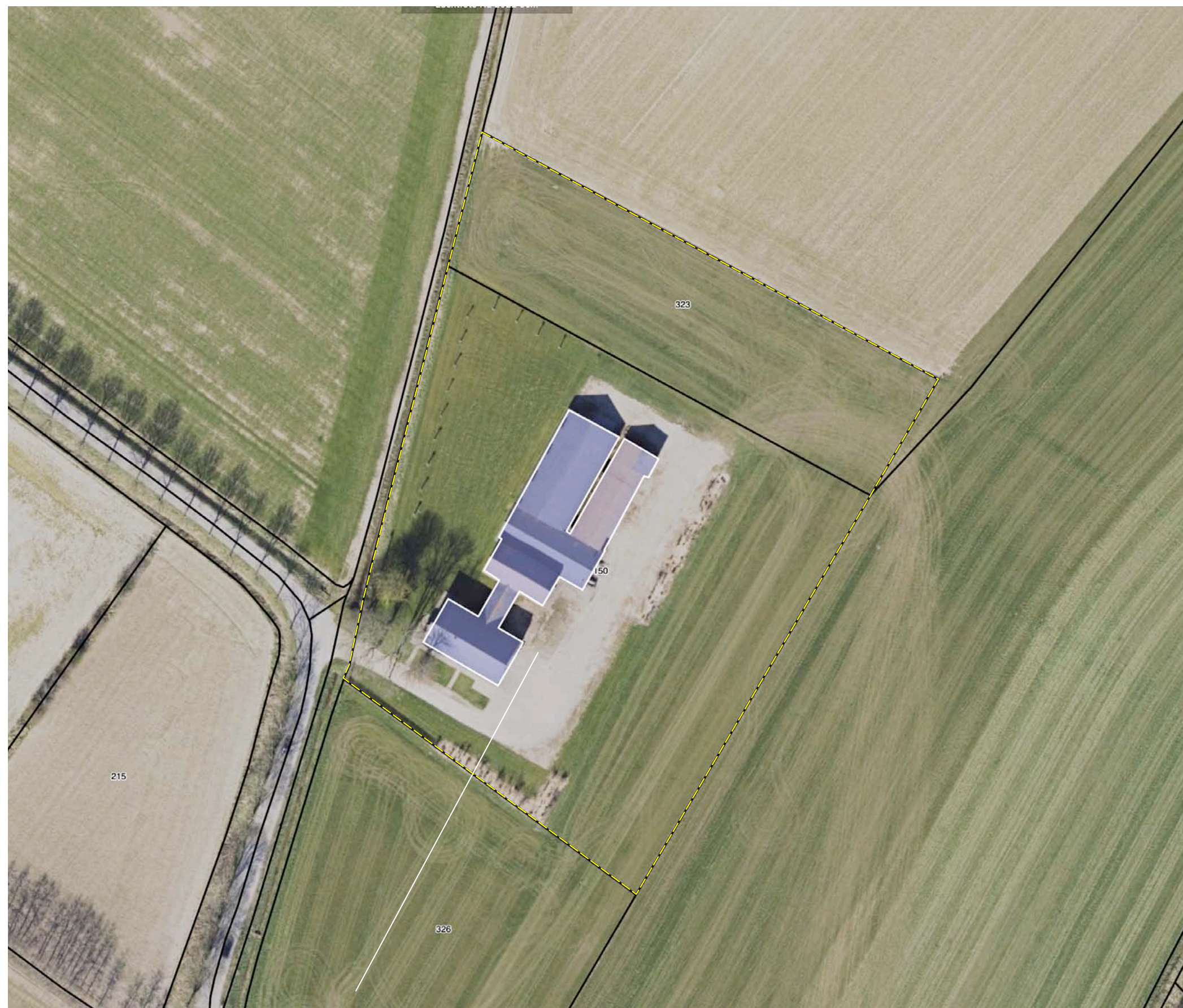
- Oeverwallenlandschap: Ensemble los in het landschap of aan de dijk gekoppeld, (hoogstam)boomgaarden zijn een belangrijke karakteristiek.
- Uiterwaardenlandschap: Grootchalige

**principes eiland ensemble, voorbeeldenboek**



**KADASTRAAL – 1:1000**

Het plangebied omvat de percelen 150 en 323 gelegen in de sectie E van de kadastrale gemeente Millingen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



**plangebied**

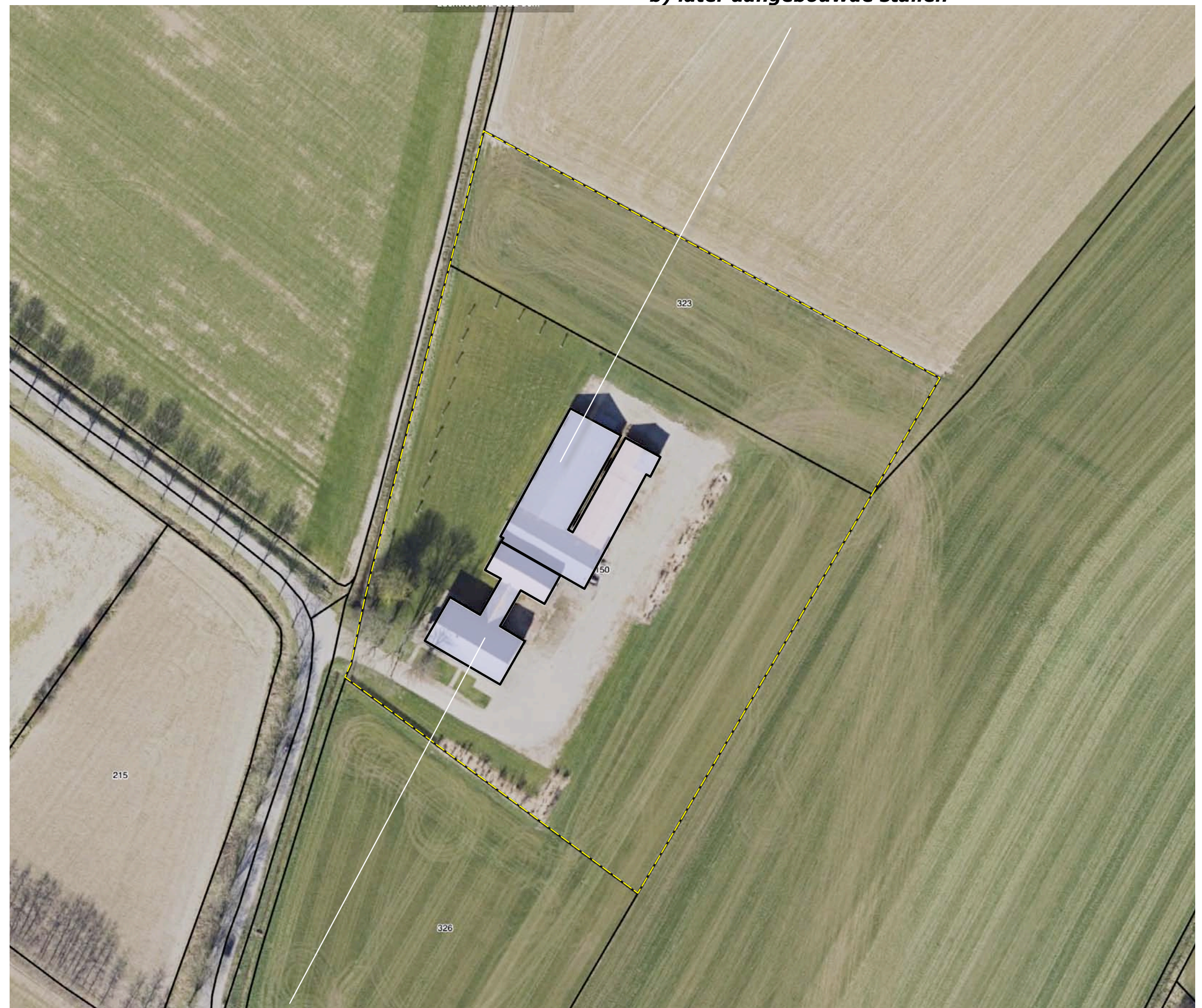


**AANWEZIGE BEBOUWING**

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

- a) de oude H-vormige hoeve aan de zuidwestkant,
- b) de later aangebouwde stallen aan de noordoostkant hiervan.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



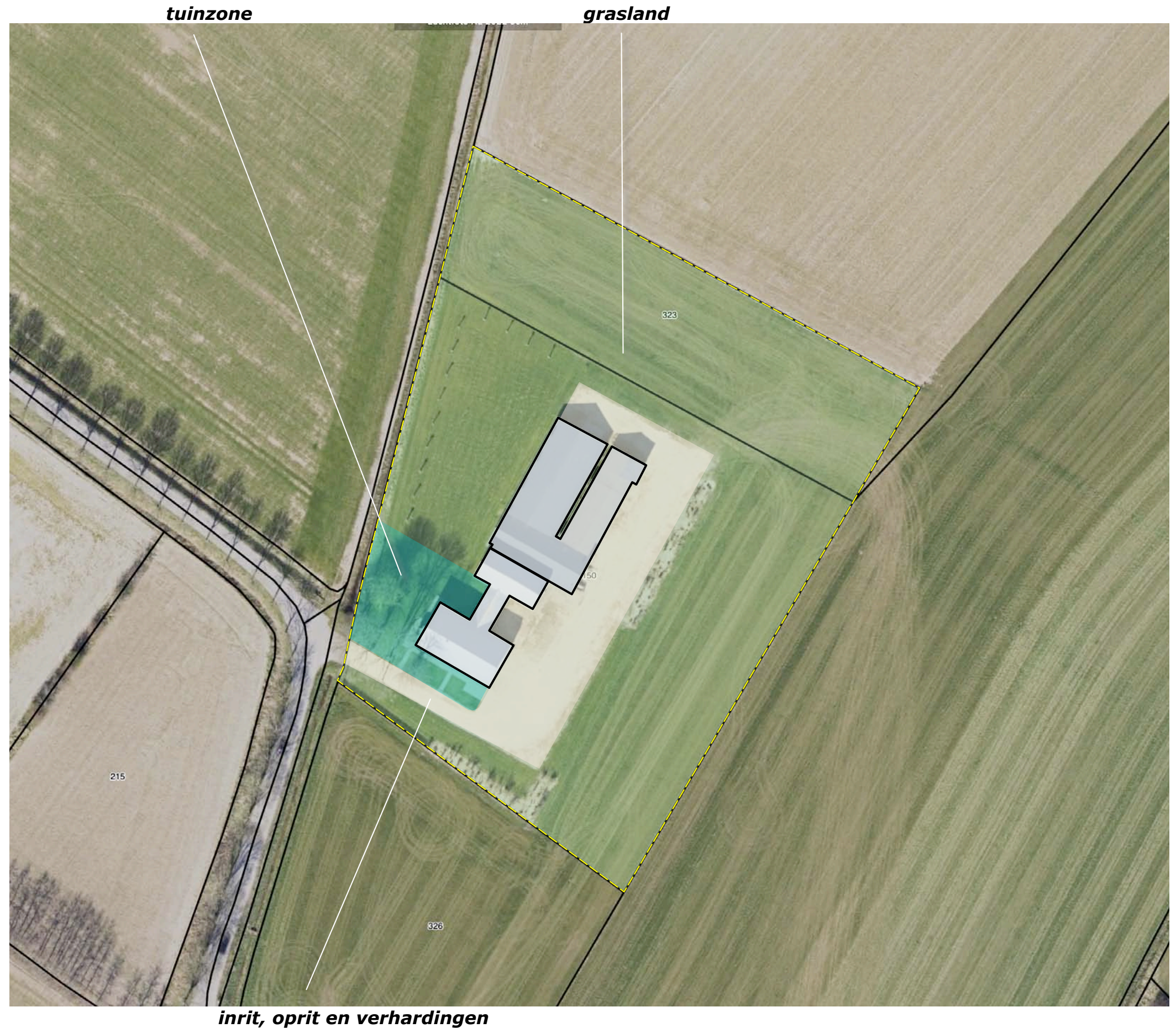
**a) de oude hoeve**

**b) later aangebouwde stallen**



## **ZONERING & ONTSLUITING**

Het plangebied wordt ontsloten via de ten zuidwesten van de woning gelegen oprit en inrit. De ruimte ten zuidoosten en noordoosten van de hoeve en de stallen is verhard met klinkers en grind. De ruimte ten zuidwesten en noordwesten van de woning is aan te duiden als tuin. De overige delen van het plangebied betreffen grasland of stroken met opgaande beplanting. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.





## **AANWEZIGE BEPLANTING**

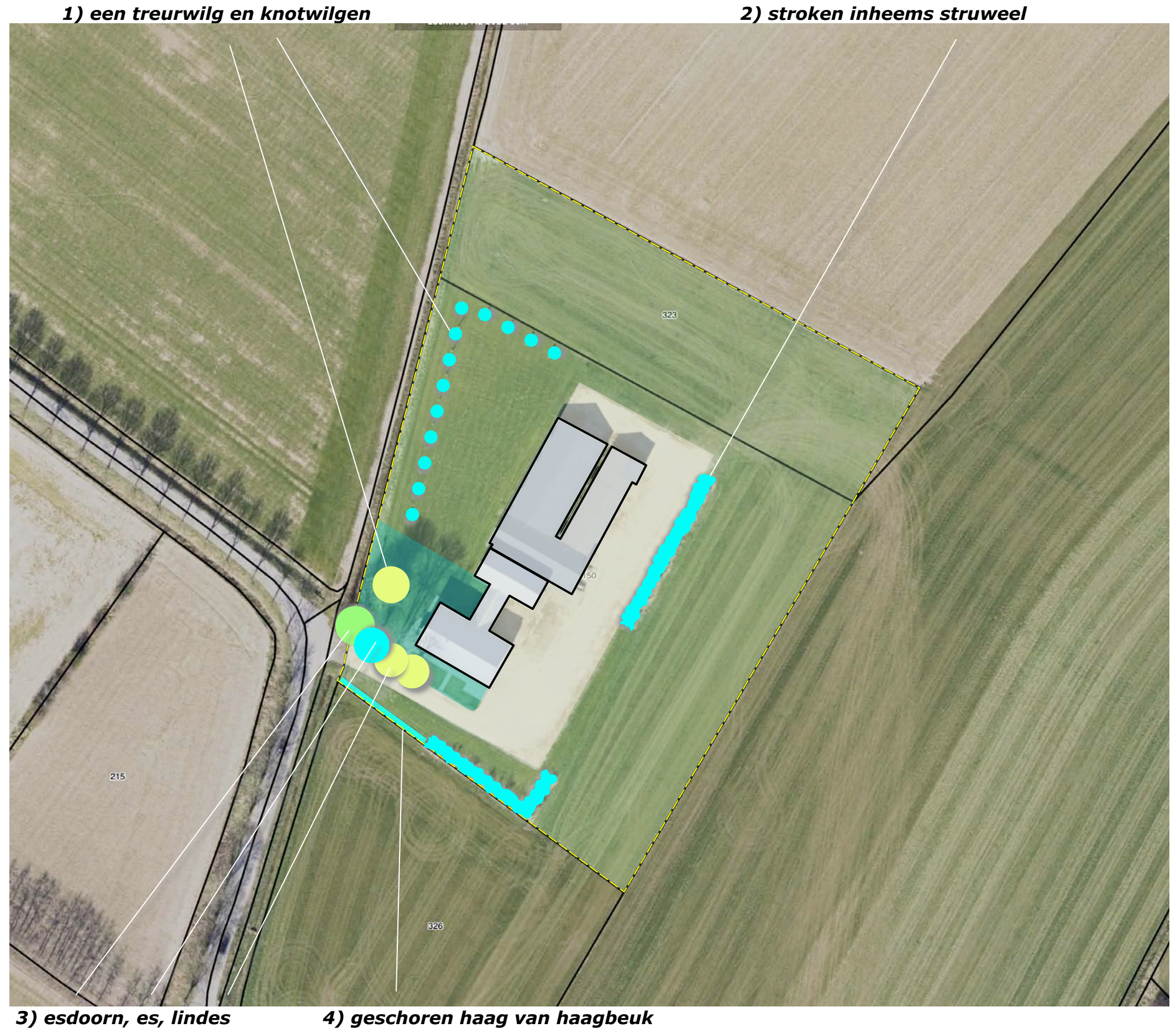
De aangetroffen beplanting in het plangebied is als volgt te rangschikken;

- 1) een treurwilg in de tuinzone, knotwilgen aan de noordwestkant en noordoostkant,
- 2) stroken inheems struweel (bestaande uit hazelaar, kornoelje, sleedoorn, liguster, kardinaalsmuts, gelderse roos) aan de zuidoostkant en zuidwestkant,
- 3) een bomenrij bestaande uit een esdoorn, een es en twee lindes,
- 4) een haag bestaande uit haagbeuk aan de zuidwestkant.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

### **conditie en waardering**

De aanwezige beplanting sluit uitstekend aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie.

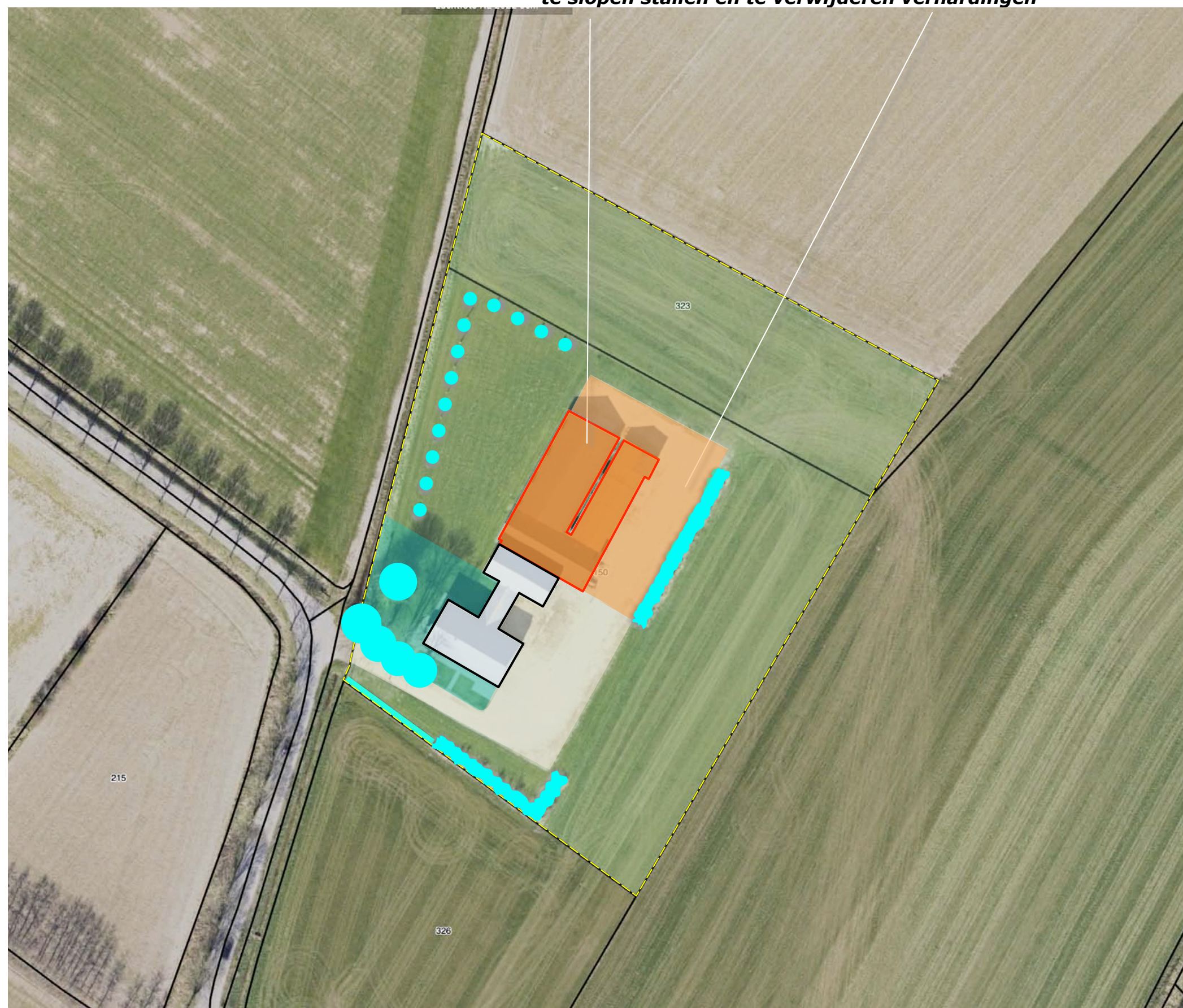




**ONTWIKKELING DEEL 1 - SLOPEN**

De later gebouwde stallen ten noorden van de oude hoeve zullen worden gesloopt, de ten noordoosten en zuidoosten hiervan gelegen verhardingen zullen worden verwijderd.

*te slopen stallen en te verwijderen verhardingen*





## ONTWIKKELING DEEL 2 - WONING

In het kader van de sloop van de stallen zal een woning in het plangebied worden gerealiseerd. De woning zal derhalve worden uitgevoerd als schuurwoning en maakt dit proces hierdoor expliciet.

### **terugwijkend**

De woning zal terugwijkend ten opzichte van de oude hoeve worden gepositioneerd. De zuidwestgevel van de te bouwen woning wordt uitgelijnd op de achtergevel van de woning in de oude hoeve. De noordwestgevel en zuidwestgevel van de oude hoeve, blijven zo van betekenis als de voorkant van het eiland-ensemble.

### **dwarse nok**

De nok van de nieuwe woning sluit aan bij de nok van de te slopen schuren, toont zich hierdoor ondergeschikt aan de oude hoeve. De nieuwe woning wordt conform de te slopen schuren gekenmerkt door een lage goothoogte en een fors daklandschap.

### **sober, geen bijgebouwen**

Betreffende de architectonische uitwerking en materialisatie is de woning sober en ondergeschikt aan de oude hoeve vorm te geven. Bij de oude hoeve en de schuurwoning mogen geen bijgebouwen worden toegevoegd; zaken als een carport, garage-, fietsen- of tuinberging worden binnen de kaders van de aanwezige bebouwing ondergebracht of maken deel uit van het hoofdvolume van de schuurwoning.

*in lijn met de achtergevel hoofdbouw*



**schuurwoning: ondergeschikt en terughoudend positioneren, nok conform de te slopen schuren**



## **ZONERINGEN**

De hoeve en de nieuwe woning zullen worden ontsloten via de aanwezige oprit en inrit en het tussen de hoeve en de woning gelegen gemeenschappelijk erf. Het gemeenschappelijk erf bestaat uit de aanwezige klinkerverharding en grind. Aan de zuidkant zal dit gebied worden ingekrompen.

### ***parkeren***

Voertuigen van de bewoners en gasten worden op het gemeenschappelijk erf, in het gebied tussen de hoeve en de woning geparkeerd.

### ***tuinzone***

De zuidkant van het plangebied is te definiëren als tuinzone. Het gebied aan de noordoostkant zal worden benut als grasland.

### ***te rooien***

De stroken struweel en de knotwilgen aan de noordoostkant zullen in het kader van de herinrichting worden gerooid. Het plantmateriaal kan wellicht worden hergebruikt.

### ***infiltratie***

Het van daken en verhardingen afkomstige hemelwater zal worden opgevangen in een greppel aan de zuidwestkant.

**ontsluiting via de aanwezige inrit en het gemeenschappelijke erf**



**infiltratiegreppel nieuwe woning**

**tuinzone**

**te rooien struwelen**



## CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

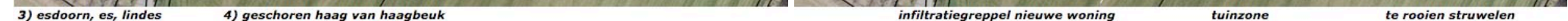
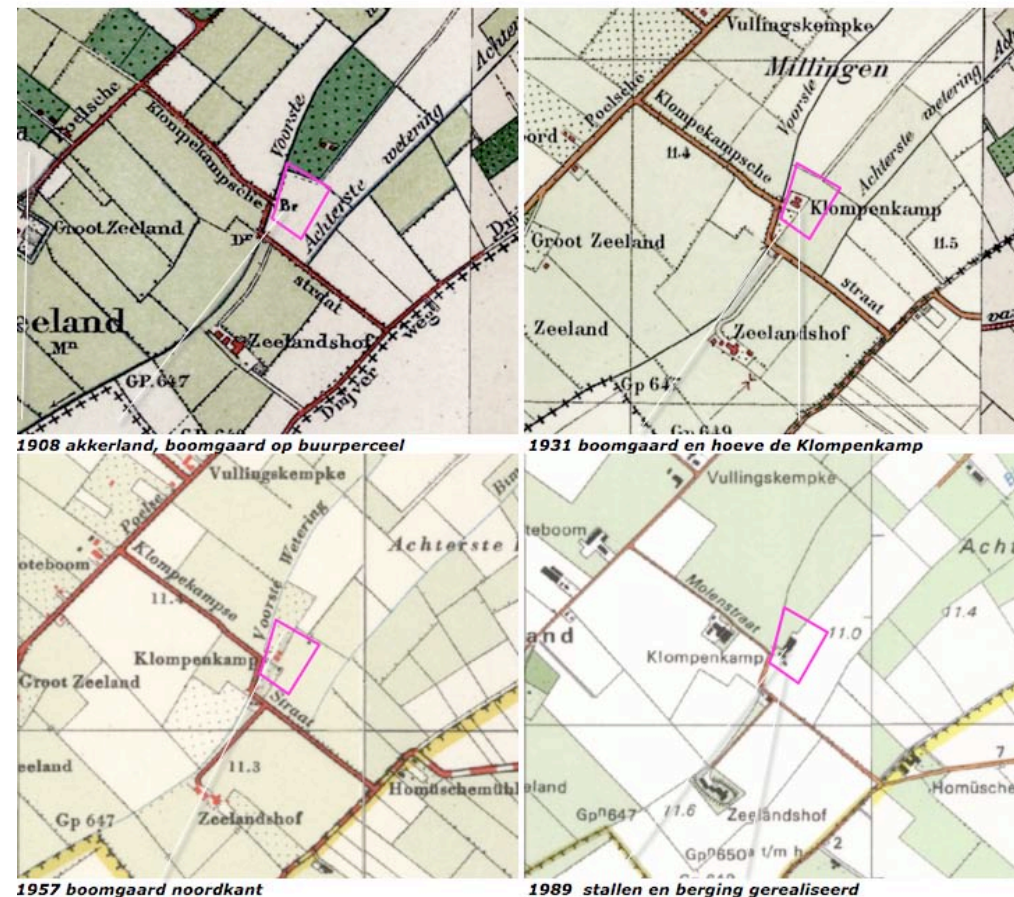
De landschappelijke context is te benoemen als akkerland op een stroomrug in het landschap van de rivieren. De omzoming van bebouwde erven in deze context wordt van oudsher gekleurd door; geschoren hagen, lei- of knotbomen, boomgaardjes en solitaire bomen, groensingels en bomenrijen.

Tot in de twintiger jaren werd het plangebied als akkerland benut. Ten noorden van het plangebied bevond zich aan het begin van de 20ste eeuw een boomgaard. In de twintiger jaren werd hoeve de Klompenkamp gebouwd. Ten zuiden van de hoeve werd een boomgaard aangeplant. Rond de Tweede wereldoorlog werd een boomgaard ten noorden van de hoeve aangeplant. De boomgaarden werden in de zeventiger jaren gerooid. In de tachtiger jaren werden stallen ten noorden van de hoeve gerealiseerd. Het plangebied is gesitueerd in een open landschap. Het wordt in essentie waargenomen in de benadering en tijdens de passage over de Molenstraat zelf. In de beleving uit het westen ontbreekt een stevig groen kader, komend uit het oosten vormen de bebouwing en de aanwezige bomen een fraai ensemble. De zuidwestgevel en de noordwestgevel profileren zich in als belangrijke gevels. In de beleving over grotere afstand wordt het plangebied opgenomen in de horizon.

In het voorbeeldenboek voor ruimtelijke initiatieven van de gemeente Berg en Dal wordt het plangebied gerangschikt in de zone 'oeverwal'. Betreffende de specifieke ruimtelijke kenmerken van de locatie is het plangebied te rangschikken als een Eiland-ensemble. De aanwezige beplanting sluit uitstekend aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie.

De later gebouwde stallen ten noorden van de oude hoeve zullen worden gesloopt, verhardingen zullen worden verwijderd.

In het kader hiervan zal een woning in het plangebied worden gerealiseerd. De woning zal worden uitgevoerd als schuurwoning, terugwijkend worden gepositioneerd. De woning is sober en ondergeschikt aan de oude hoeve vorm te geven. Bij de oude hoeve en de schuurwoning mogen geen bijgebouwen worden toegevoegd.





**CONCEPT LANDSCHAPPELIJKE INPASSING**

Op grond van de voorafgaande conclusies omvat het concept voor de landschappelijke inpassing het navolgende;

- a) in stand houden van de aanwezige bomen en hagen,
- b) doortrekken van de knotwilgen aan de noordwestkant,
- c) aanplanten van een boomgaard aan de noordoostkant,
- d) aanplant van een strook struweel,
- e) omzomen van de tuinzone en de plaats met geschoren hagen, aanplant van een solitaire boom op de plaats,
- f) afschermen van het gemeenschappelijk erf met een bomenrij,
- g) begeleiden van de zuidoostkant met een losse bomenrij.





## BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat de aanplant van;

- B1 knotbomen,
- V1 hoogstamfruitbomen,
- S1 struweel,
- H1 hagen van haagbeuk,
- B2 lindes,
- B3 een solitaire noot,
- B4 een bomenrij bestaande uit essen, eik en els.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantlijst op de navolgende pagina.

### **richtlijnen aanleg en beheer**

B1 De knotbomen zijn aan te planten in de omvang 08/10 cm en worden 1x per 3-5 jaar geknot.

V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm en worden conform goed gebruik jaarlijks gesnoeid.

S1 Het struweel is te realiseren middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 150x150 cm. Het struweel mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet.

H1 De hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in een minimale omvang van 80/100 cm, per strekkende meter. De hagen worden in stand gehouden op een hoogte van 90-110 cm.

B2 De lindes zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm en mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm.

B3 De solitaire noot is aan te planten in de omvang 20/22 cm. De boom mag worden opgekroond tot een hoogte van 350 cm.

B4 De essen, eiken en elzen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen.





**PLANTLIJST**

Soorten en aantallen, omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in het overzicht rechts.

		B1	S1	H1	B2	B3	B4			V1
<b>Omvang bij aanplant</b>		08/10	80/100	80/100	16/18	20/22	16/18			12/14
<b>Plantverband</b>		nvt	150x150	4 p/m	nvt	nvt	nvt			
<b>Omvang element</b>		4 st	600 m2	205 m	3 st	1st	8 st			25 st
Acer campestre	veldesdoorn		25					APPELS	Brabantse bellefleur	1
Acer pseudoplatanus	esdoorn								Dubbele bellefleur	1
Aesculus hippocastanum	paardekastanje								Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els						2		Groninger Kroon	2
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	2
Carpinus betulus	haagbeuk			820					Beurre de Merode	
Castanea sativa	tamme kastanje								Clapp's favourite	1
Cornus mas	kornoelje, gele								Conference	1
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		50						Gieser wildeman	1
Corylus avellana	hazelaar		50						Nrd holl suikerpeer	1
Crateagus monogyna	meidoorn								Zoete brederode	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts		50					KERSEN	Bigareau Napoleon	2
Fagus sylvatica	gewone beuk								Early rivers	2
Fraxinus excelsior	es						4		Koningskers	2
Juglans regia	okkernoot					1			Merton premier	1
Ligustrum vulgare	liguster		50						Puther dikke	
Ilex aquifolium	hulst								Sch. späthe knorpelkirsch	2
Malus	sterappeltje							PRUIMEN	Belle de Louvain	1
Pyrus	Gieser wildeman								Hauszwetsche	1
Populus nigra	zwarte populier								Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier								Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier								Opal	1
Prunus avium	zoete kers								Reine claud verte	1
Prunus spinosa	sleedoorn							Totaal		25
Quercus petraea	wintereik									
Quercus robur	zomereik						2			
Rhamnus catharticus	wegedoorn									
Rhamnus frangula	vuilboom									
Robinia pseudoacacia	acacia									
Rosa canina	hondsroos									
Rosa rubiginosa	egellantier roos									
Salix alba	schietwilg	4								
Salix aurita	geoorde wilg									
Salix caprea	boswilg									
Salix cinerea	grauwe wilg									
Salix fragilis	kraakwilg									
Sorbus aucuparia	lijsterbes									
Tilia cordata	winterlinde				3					
Tilia platyphyllos	zomerlinde									
Viburnum opulus	gelderse roos		50							
<b>Totaal</b>		<b>4</b>	<b>275</b>	<b>820</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>8</b>			

§