

RUIJTER VER DE HOEVEN

fruitgaard

telud 1:3 (60+)

open frame
(begroeid)

groen gezamenlijk erf

Beeldkwaliteitsplan Halderse Akkers 5a

Sint Michielsgestel | 

Beeldkwaliteitsplan

locatie Halderse Akkers 5a, Sint Michielsgestel | Gemeente Sint Michielsgestel

opdrachtgever:

in samenwerking met:

Van Boven Architecten

datum:

februari 2022

documentnaam:

2114_BKP_R001

contactpersoon:

verhoeven de ruijter

ideeën voor stad en land

hoogstraat 301

5654 nb eindhoven

www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Initiatief	4
1.2	Doel en status rapport	4
1.3	Procedure bouwplanbegeleiding	4
2	Gebiedskarakteristiek	6
2.1	Historische ontwikkeling van het gebied	6
2.2	Huidige verschijningsvorm van het perceel	8
3	Uitgangspunten ontwikkeling	10
4.	Plantoelichting	12
4.1	Hoofdopzet erf	12
4.2	Stedenbouwkundig concept	14
4.3	Versterken landschappelijke structuur	16
5.	Beeldkwaliteit	18
5.1	Gebouwen	18
5.2	Materiëlisering	20
5.3	Landschappelijke inpassing	22

1 Inleiding

1.1 Het initiatief

Aan de Halderse Akkers 5a te Sint-Michielsgestel is een intensieve veehouderij gesitueerd. Deze is gelegen in het buitengebied, ten westen van de kern. De initiatiefnemer is voornemens de intensieve veehouderij te beëindigen en het erf om te vormen tot een woonerf. Het woonerf bestaat uit een viertal vrijstaande woningen die onder de Ruimte voor Ruimte-regeling worden ontwikkeld. De huidige bedrijfswoning blijft daarbij behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast zal een Bed & Breakfast een plek krijgen op het erf met een vijftal kamers.

1.2 Doel en status rapport

Het betreffende erf ligt in een landschappelijk waardevol gebied en met de transformatie van het erf ligt er een kans om een landschappelijke kwaliteitsslag te maken. Deze voorwaarde volgt ook uit de gebiedsvisie Theereheide (2020). Deze notitie beschrijft dan ook de beoogde samenhangende ruimtelijke kwaliteit van het toekomstige woonerf. Zowel landschappelijke, stedenbouwkundig als architectonisch.

Daarbij is er een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit document vormt een bijlage bij het bestemmingsplan en bestaat uit:

- landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- een plantoelichting;
- beeldkwaliteit architectuur (een uitwerking op de welstandsnota);
- beeldkwaliteit van de openbare ruimte en het groen.

Dit document vormt samen met het bestemmingsplan en de welstandsnota (2013) van de Gemeente Sint-Michielsgestel het kader voor de ontwikkeling van de locatie.

1.3 Procedure bouwplanbegeleiding

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft een welstandscommissie aangesteld om bouwplannen te begeleiden. Deze hebben de taak om individuele bouwplannen te toetsen in relatie tot het grotere geheel.

Het heeft de voorkeur dat de commissie niet enkel achteraf toetst, maar vanaf de ontwikkeling van het bouwplan actief betrokken wordt om te komen tot een gedragen en samenhangend erfensemble.

Daarbij gaat het erom zowel het bewonersbelang als het algemene kwaliteitsbelang te dienen. Een eventuele afwijking van het beeldkwaliteitsplan dient te leiden tot een gelijkwaardig of beter resultaat.



Ligging tussen beekdal (westelijk) en de dorpskern (oostelijk)



Uitsnede luchtfoto met plangrens

2 Gebiedskarakteristiek

2.1 Historische ontwikkeling van het gebied

Ontwikkeling van het gebied

Het plangebied is gelegen aan de Halderse akkers, op de landschappelijke overgang tussen het kampenlandschap met oude bouwlanden en het beekdal van de Essche Stroom. Deze landschappelijke overgang is duidelijk zichtbaar in het landschap door de aanwezigheid van de historische keerdijk rondom de west- en noordrand van het erf. Deze dijk moest in vroegere tijden bij hoog water het agrarische gebied droog houden, en is een van de weinig nog herkenbare delen van de oude dijk in het landschap.

Het beekdal is ruim een meter lager gelegen en kenmerkt zich door een meer open landschap. Dit natte, open landschap is een aantal jaren geleden omgevormd tot natuurgebied met herstel van de oude loop en diverse recreatieve routes. De begroeide keerdijk die op de grens ligt, vormt een sterke groene inpassing van het erf gezien vanuit het beekdal.

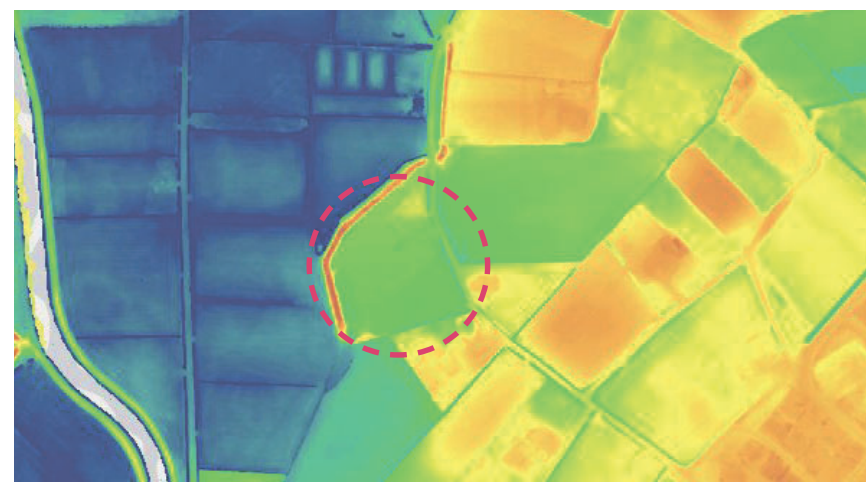
De Halders akkers is van oudsher een agrarische weg over de oude bouwlanden, omgeven door onregelmatige velden en akkers, omzoomd met houtwallen, bomenrijen en bosjes. In dit kleinschalige landschap zijn diverse erven ontstaan, waarvan de meeste aan de landwegen gelegen zijn.

Ontwikkeling van het plangebied

Het plangebied is niet van oudsher bebouwd geweest. Op het perceel is pas in de jaren '70 een varkenshouderij gevestigd die zich de laatste decennia in de oksel van de keerdijk heeft kunnen ontwikkelen.



Situatie rond 1900



Hoogte kaart



Zicht vanuit de weg Halderse Akkers op het plangebied, ook in de huidige situatie is het oorspronkelijke landschapsbeeld nog zichtbaar:

- het hogere kampenlandschap links van de weg en het lagergelegen en open beekdal rechts;
- de oude Keerdijk, gevormd door de hogere wal met daarop de volwassen eikenaanplant.

2.2 Huidige verschijningsvorm van het perceel

De veehouderij ligt aan de weg Halderse Akkers, in de oksel van de oude keerdijk en bestaat uit een zevental grote varkensstallen. Het woonhuis ligt aan de straat en de varkenstallen op het achtererf. Het perceel heeft 2 inritten aan de Halderse Akkers, één voor het woonhuis en één voor het logistieke verkeer van het bedrijf. Ten zuiden van het erf ligt een weide. Langs de Halderse Akkers ligt een beplantingsstrook die de huidige weide uit het zicht houdt.

Aan de westzijde, vanuit het beekdal, wordt het bedrijf door de oude keerdijk, bestaande uit een wal en volwassen eikenbeplanting, uit het zicht genomen. Vanuit de dorpsrand is het bedrijf wel goed waar te nemen, net zoals vanuit de nieuwe regionale dijk in het zuiden. De samenstelling en grote korrel van de bebouwing vormen een vreemde eend in het verder kleinschalige gebied.



Ligging plangebied op de luchtfoto met kadastrale lijnen



Zicht vanuit beekdal op het plangebied. De beplante dijk ontrekt het erf aan het zicht



V.l.n.r: struweel met bomen rondom schapenweide, oprit naar huidige opstallen, dierenweide



Intensieve veehouderij aan de Halderse Akkers is een dissonant in het gebied



Huidige woning met oprit en keerdijk met volwassen bomen, daarachter het beekdal (Natuurnetwerk Brabant)

3 Uitgangspunten ontwikkeling

Gebiedsvisie buitengebied Theereheide

Bijdrage transformatie aan de gebiedsdoelen

De gebiedsambities uit de gebiedsvisie buitengebied Theereheide opgesteld stellen dat:

- de cultuurhistorische en kleinschalige landschappelijke karakter van het gebied worden gekoesterd en versterkt.
- de waarde van het gebied als uitloopgebied voor het dorp wordt versterkt.
- de natuurwaarden en biodiversiteit worden vergroot.

De sanering van de veehouderij draagt bij aan deze doelen door:

- de forse ontstening.
- verkleinen visuele impact op het landschap.
- vermindering logistiek verkeer op smalle wegen.

Randvoorwaarden gebiedsvisie:

De nieuwe woonontwikkeling dient te voldoen aan een aantal voorwaarden en dient de algehele landschappelijke kwaliteit te versterken.

Bebouwing:

- erf met maximaal vier woningen + bedrijfswoning in een landelijke setting.
- woningen vormen samen met bestaande woning en erfbeplanting 1 samenhangend ensemble, passend bij de andere 'vergrootte erven' in het gebied,
- woningen zijn met 1 laag en kap, traditioneel kleurgebruik
- standaard max. 800m³ + 60m² bijgebouwen (afwijking enkel mits goed onderbouwd, zie paragraaf 4.2.)

Landschap:

De gebiedsvisie beschrijft tevens dat iedere ontwikkeling in het gebied gepaard dient te gaan met een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Voor het plangebied geldt daartoe:

- recreatief pad aanleggen (ontbrekende schakel in route verbinding dorp met beekdal).
- landschapsversterking door middel van een robuuste en passende erfbeplanting.
- bescherming van de oude keerdijk.
- behoud van de landschappelijke overhoek ten zuiden van het bebouwde erf.
- waterberging gebeurt op eigen terrein.



Uitsnede visiekaart Gebiedsvisie buitengebied Theereheide (2020)

4 Plantoelichting

4.1 Hoofdopzet erf

De huidige bedrijfsstallen worden gesaneerd en op deze locatie krijgen vier nieuwe woningen een plek. De woningen worden als stalwoning ontwikkeld, zodat de karakteristieke erfopbouw behouden blijft en de historische geschiedenis gerespecteerd. De huidige bedrijfswoning blijft, inclusief de bestaande oprit, behouden. De bestaande beplantingselementen op en rondom het perceel worden gehandhaafd en verder aangevuld, zodat er een samenhangende erfinrichting ontstaat en het geheel op fraaie wijze landschappelijk is ingepast. De bestaande weide blijft behouden, waarbij via deze ruimte een wandelroute naar het beekdal mogelijk wordt gemaakt.



- | | | | |
|---|---|---|---------------------------------|
|  | wandelroute (herintroductie oude route) |  | 4 stalwoningen aan erf |
|  | historische ligging dijk met eiken |  | ondergronds parkeren |
|  | bomenrijen bestaand |  | landschappelijk inpasing kavels |
|  | houtsingel bestaand |  | nieuwe landschapsbomen |
|  | huidige woning en woonkavel |  | (dieren-) weide |



- B&B + garage/ recreatieruimte
- pp bezoekers B&B
- bestaande hoofdwoning
- 4 stalwoningen op locatie varkensschuren
- bloemenweide met landschapsbomen
- entree tot erf (op locatie bestaande inrit) met silo als relict/ icoon
gehele erf ca. 60 cm verhoogd aanleggen i.v.m. hoogwater,
'talud' 1:3, kruidenrijk gras
- erf met informeel bezoekersparkeren en solitaire boom
- bestaande houtsingel behouden
- inpassing met meidoornhagen en landschapsbomen in rij
- vlindertuin/ bijenweide op dak parkeergarage (in combinatie met
zonnepanelen)
- weide (dierenweide/ klaverweide)
- wandelroute richting Essche Stroomdal
- kruidenrijk gras met poel of wadi
- transparante bomensingel

Inrichtingsschets

4.2 Stedenbouwkundig concept

Hergebruik van karakteristieke erfstructuur

Uitgangspunt van de omvorming van het achtererf is het behoud van de huidige karakteristieke structuur van de varkensstallen. Hierbij blijft de footprint en vorm van de huidige stallen herkenbaar op het erf, door de stalen spanten van de huidige stallen terug te laten komen.-

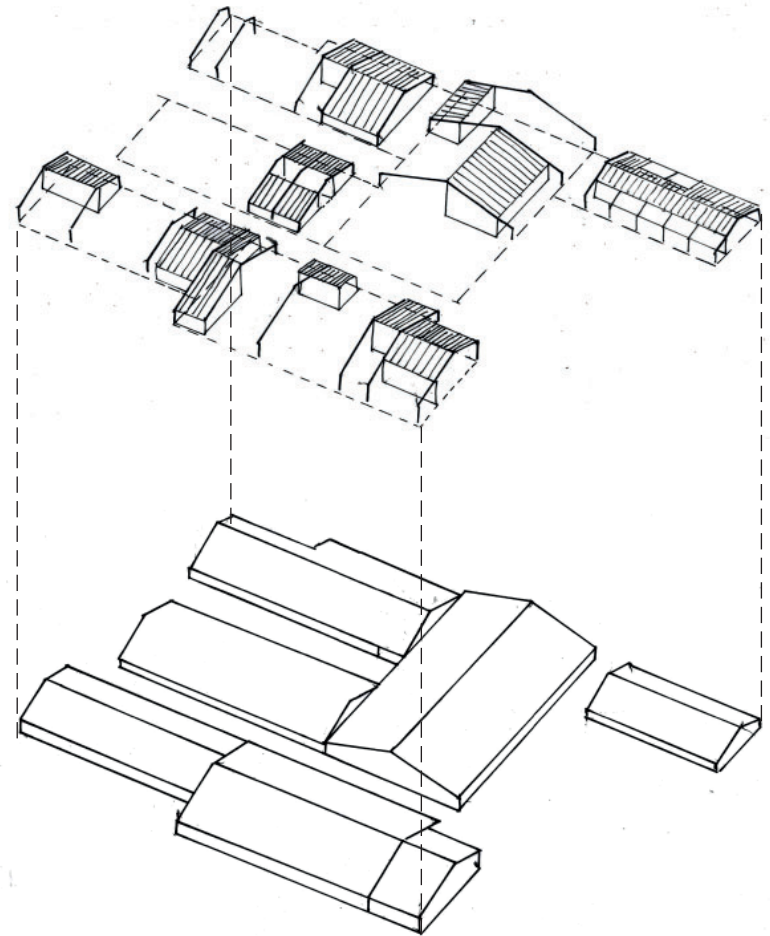
Om een eenduidige uniforme uitstraling te bereiken worden alle nieuwe gebouwen in samenhang ontworpen door één architect.

Archetype varkensstal en woonvolume

Het archetype stal kenmerkt zich door een lage goot- en nokhoogte en een lengte/breedte verhouding van circa 4:1. Met behoud van spanten blijft het silhouet van de voormalige stal zichtbaar, hierbinnen worden de woonvolumes en bijgebouwen 'uitgesneden'. Om een goede contramal te realiseren binnen de spantenstructuur en voldoende woonprogramma te realiseren binnen de lage goot- en nokhoogte wordt afgeweken van de standaard volumes binnen de 'Gebiedsvisie buitengebied Theereheide'. Het volume (woon- en bijgebouw) per kavel bedraagt ca. 1.150m³-1.450m³. Ondanks het groter volume ontstaat er 'lucht en ruimte', doordat enkel een beperkt deel van het bebouwingsvolume aanwezig blijft.

Erfinrichting

Het oorspronkelijke erf vormt de centrale ruimte waaromheen de verschillende stalwoningen gesitueerd zijn. De voordeuren zijn hierop gericht. Een van de oorspronkelijke stallen, de middelste, wordt omgevormd tot parkeerkelder, zodat auto's het erf niet domineren. De bovenzijde van de kelder wordt ingericht als kruidenrijk groendak. Op het erf is ruimte voor informeel bezoekersparkeren.



Spanten voormalige stallen dienen als basis voor de woonvolumes



Zicht op het 'erfensemble' vanaf de Halderse akkers



Het erf als informeel hart van het achtererf. De stalwoningen geven het erf maat en schaal, waarbij ook de entree van de parkeerkelder (links) opgenomen is in een stalvorm



Principe van stalwoning (rechts) en garage (linksachter) binnen stalvolume



De stalwoningen vormen in combinatie met de spanten een duidelijke architectonische eenheid. Links de B&B als stalvolume vormgegeven.

4.3 Versterken landschappelijke structuur

Versterken landschapsstructuren

Uitgangspunt van de landschappelijke inpassing is het behoud van de bestaande waardevolle groenstructuren op en rondom het erf. De met fraaie eiken beplante keerdijk vormt een goede inpassing richting het beekdal. De bestaande houtsingels aan de oostzijde (Halderse akkers) en zuidzijde (perceelsgrens met Halderse akkers 7) zijn eveneens landschappelijk fraai en van goede kwaliteit. Deze kunnen eveneens behouden blijven en waar nodig aangevuld worden. Een nieuwe rij landschapsbomen parallel aan de bebouwing zorgt voor een landschappelijke duiding van het achtererf. De tussenliggende ruimte wordt ingericht als kruidenrijke (dieren)weide. Het behoud en het toevoegen van inheemse beplanting en kruidenrijke grasvelden dragen tevens bij aan het versterken van de biodiversiteit.

Nieuwe wandelroute

Aan de zuidzijde vormt een nieuw wandelpad een verbinding voor de wandelaar tussen de Halderse akkers en het beekdal. Het pad dat aan de zuidzijde nieuw wordt aangelegd zal onverhard zijn, maar wel goed beloopbaar door regelmatig maaibeheer en routeaanduiding.

Water en retentiezone

Een groot deel van de daken en verharding zal verdwijnen met de nieuwe ontwikkeling (ontharding). Voor retentie van regenwater wordt gebruik gemaakt van een retentiedak op de parkeerkelder, daarnaast zal een wadi of poel hierin voorzien en sluit aan bij de al bestaande poel iets ten zuiden van het kavel.

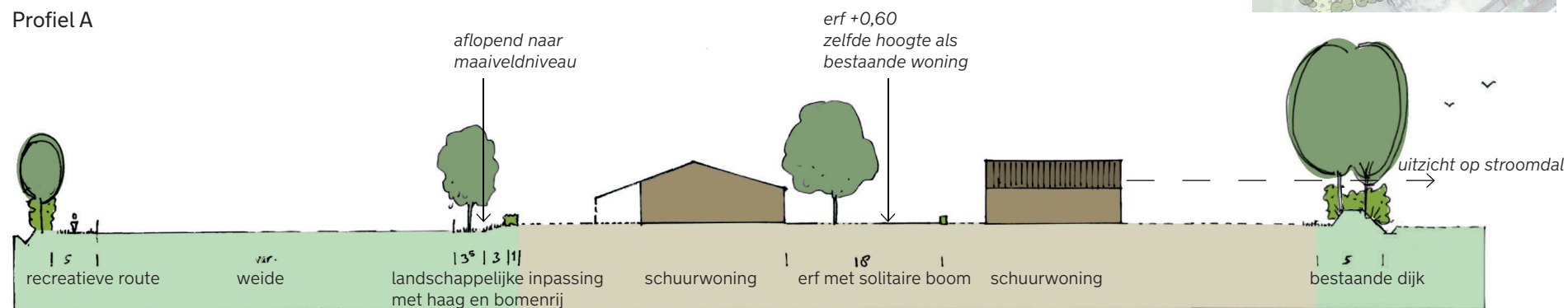


Versterken landschapsstructuur

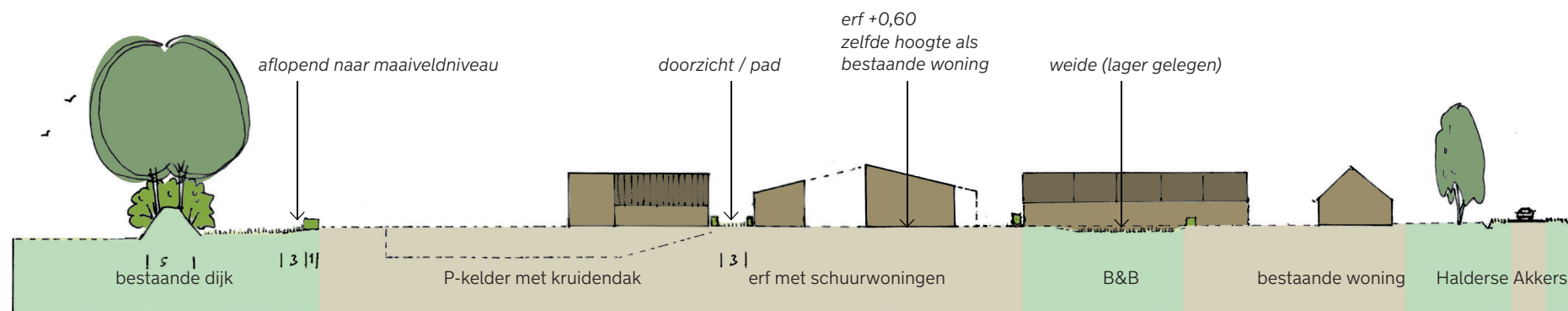
1. Behoud van de bestaande waardevolle groenstructuren op en rondom het erf; Eikenstruweel op keerdijk (1a), houtsingel (1b) en struweelhaag (1c)
2. Landschappelijke inpassing op grens van het achtererf d.m.v. hagen en landschapsbomen;
3. Open houden zuidelijke hoek: weide met kruidenrijke gras;
4. Toevoegen landschapsbomen;
5. Nieuwe recreatieve route verbindt stroomdal Essche Stroom.



Profiel A



Profiel B



5 Beeldkwaliteit

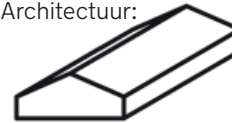
5.1 Gebouwen

Hoofdvorm

De nieuwe woningen op het achtererf zijn een eigentijdse vertaling van het archetype stal. De architectuur van de woonvolumes is stoer, ingetogen en functioneel. In combinatie met de stalen spanten vormt zij een samenhangend geheel.

Gezien de ligging in het waardevolle buitengebied van Sint-Michielsgestel is het van belang dat voor de hedendaagse vertaling wordt gekeken naar voorbeelden uit de omgeving met betrekking tot het kleurenpalet, materiaalgebruik en textuur. Daarnaast vormen de nieuwe woonvolumes tezamen een 'familie': een ruimtelijk en samenhangend geheel.

Architectuur:



Geïnspireerd op het archetype 'stal'. De architectuur is noch historiserend, noch expressief. Zwijgende beeldtaal is gewenst zodat het ensemble zich in het landschap voegt.

Hoofdvorm:



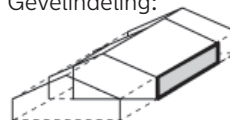
De structuur van de spanten definiëren de kloeki hoofdvorm van de stal. Daarbinnen worden de volumes geplaatst.

Uitsparingen:



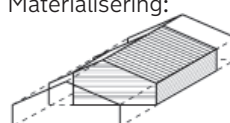
Uitsparingen en snedes zijn mogelijk, mits de hoofdvorm in stand wordt gehouden. Dakkapellen zijn uitgesloten.

Gevelindeling:



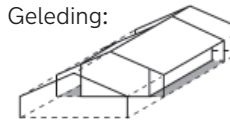
De gevelindeling is horizontaal. Gevelopeningen zijn kloek en reiken nagenoeg van plint tot gootlijn.

Materialisering:



Het dak is mat antraciet/zwart gedekt met pannen, leien, (geprofileerde) platen of hout. Gevels worden uitgevoerd in hout (houtkleur of gebrand) of baksteen. Indien het dak in een daarvoor geschikt materiaal wordt uitgevoerd, is doortrekken van het dakmateriaal in de gevel voorstelbaar. Toepassing van zonnepanelen is mogelijk mits geïntegreerd onderdeel van de architectuur.

Geleding:



Het toepassen van een overstek, terugliggende gevel of uitsparing binnen het hoofdvolume draagt bij aan een zachte overgang van openbaar/privé.

Bijgebouwen:



Bijgebouwen zijn onderdeel van de hoofdvorm en sluiten qua vormgeving, materiaal- en kleurgebruik aan bij het woongedeelte.



Horizontale geleding en overstek



Horizontale geleding van gevelopening



Baksteen in natuurlijke tint, gevelopening refererend naar stal en toepassen spanten in bouwvolume



Gevels in houten latten en antraciet golfplaten dak



Uitsparing onderdeel van de hoofdvorm



Uitsparing onderdeel van de hoofdvorm



Archetype stal in gebrand hout



Buitenruimte onderdeel van de hoofdvorm



Archetype stal in hout



In gevels en daken ruimte voor natuurinclusief bouwen



5.2 Materialisering

Het centrale erf is de gezamenlijke centrale ruimte waar de woningen aan zijn gesitueerd. Kenmerkend voor het erf is dat de verharding van gevel tot gevel loopt, de inrichting sober is en natuurlijke streekeigen materialen worden toegepast. Van belang is dat de inrichting enerzijds past bij de verwijzing naar het boerenerf (en daarmee geen standaard woonhof wordt) en anderzijds een prettige leefomgeving vormt. Hiervoor zijn de volgende ingrediënten:

Gezamenlijke vloer:

De basis van het erf bestaat uit een gebakken klinker en/of een halfverharding (grind of split). De basis is een natuurlijke tint, in het spectrum van een zandkleur tot bruin-rood genuanceerd, aansluitend bij de gevelmaterialen.

Plint:

Waar de gevels direct aan het gezamenlijke erf staan wordt de overgang van privé naar erf subtiel geduid met een lage haag of refererend naar het 'Brabants stoepje', een strook van ca. 1 m breed, uitgevoerd in gebakken klinker in natuurlijke tint in halfsteensverband.

Rondom de boom:

Rondom de boom wordt halfverharding of gras toegepast.

Toegangsweg erf:

De toegangsweg kan in een onderscheidend materiaal worden uitgevoerd, bijvoorbeeld in gebakken klinkers of hergebruikte materialen.

Door het bandenspoor te verharden en de binnenzijde en buitenzijde in gras of halfverharding uit te voeren ontstaat er een fraai 'karrenspoor'.

Toegangsweg B&B

De oprit naar de B&B krijgt eenzelfde materialisering als de hoofdoprit; in gebakken materiaal / hergebruikt materiaal. Ter plaatse van de parkeervakken wordt de oprit iets verbreedt met halfverharding en ook de parkeervakken worden met een halfverharding uitgevoerd in grijs of zandkleur.



Verhard erf in klinkers



Volumes aan de verharde buitenruimte



Halfverharding rond boom



Karrenspoor in groene bermen

5.3 Landschappelijke inpassing

Groenstructuur

Rondom het erf zijn al forse groenstructuren aanwezig. Advies is om deze houtsingels goed te onderhouden en aan te vullen indien dat nodig is (bijvoorbeeld extra struweelvormers op de keerdijk). Ook de bestaande bomen bij de entree worden behouden.

Voor een optimale inpassing worden de aanwezige structuren versterkt en aangevuld met landschapsbomen; in rij, in groepen of als solitair.

In het landschappelijke deel worden nieuwe landschapsbomen toegevoegd in de kruidenrijke graslanden en aan de rand van de weide. De bomen bestaan uit gebiedseigen boomsoorten, bijvoorbeeld Zomerlinde, Walnoot, Fruitbomen, Ruwe berk, Schietwilg of Zwarte els.

Groene erfafscheiding

Landschapszijde:

De kavels aan de west- en zuidzijde worden omzoomd met een landschappelijke haag, die los mag uitgroeien (eenmaal per jaar scheren). Deze haag wordt aan de tuinzijde geplant, circa 60 cm boven het aangrenzende maaiveld. Een hoogte van ca. 1,00-1,20m voor de haag volstaat om enerzijds zichten over het landschap te behouden en anderzijds privacy te waarborgen.

De haag bestaat uit gebiedseigen soorten bijv. meidoorn, liguster, veldesdoorn, haagbeuk of een combinatie van deze soorten. Het taludje is begroeid met een kruidenrijk grasmengsel.

Aan de zuidzijde wordt een bomenrij aan toegevoegd. Deze landschapsbomen (bijv. Ruwe berk, Zwarte els, Schietwilg) staan op onregelmatige afstand in de rij, rekening houdend met de zichtlijnen vanuit de woningen.

Aan het erf:

Aan het collectieve erf staan de woonstallen direct aan het erf met een brabantse stoep óf krijgen een ondiepe groene voorruimte afgezoomd met geschoren haag. De hagen zijn niet hoger dan 80 cm en bestaan uit beuk of haagbeuk.

Zijdelingse perceelgrens:

Tussen de kavels is een opening gehouden zodat de kavels niet aan elkaar groeien maar ruimte is voor een informele doorsteek naar en zichten over de weide, de dijk en het omliggende landschap. De zijdelingse perceelsgrenzen worden afgezoomd met een geschoren haag, niet hoger dan 120 cm en bestaat uit beuk of haagbeuk. Hekwerken of schuttingen zijn hier niet toegestaan.

Water en retentie

In de zuidwesthoek is ruimte voor een poel of wadi. Het grondwater staat redelijk hoog, dus een poel is zeer voorstelbaar en sluit aan bij de al bestaande poel iets ten zuiden van het kavel.

Een groot deel van de daken en verharding zal verdwijnen met de nieuwe ontwikkeling (ontharding). Voor retentie van regenwater wordt gebruik gemaakt van een retentiedak op de parkeerkelder en als dat niet voldoet wordt een wadi op het lagere deel van het terrein voorzien.

Recreatieve route

Het pad dat aan de zuidzijde nieuw wordt aangelegd zal onverhard zijn, maar wel goed beloopbaar door regelmatig maaibeheer en routeaanduiding. Het pad maakt een verbinding tussen het dorp en de dijk in het Essche stroomdal, het Volmeer en het laarzenpad naar de hangbrug over de Essche stroom.



Eikenstruweel op keerdijk

bloemenweide met landschapsbomen

kruidenrijk gras

solitaire boom

bestaande houtsingel behouden

inpassing met meidoornhagen en landschapsbomen in rij

vlindertuin/ bijenweide op dak parkeergarage (in combinatie met zonnepanelen)

weide (dierenweide/ klaverweide)

kruidenrijk gras met poel of wadi

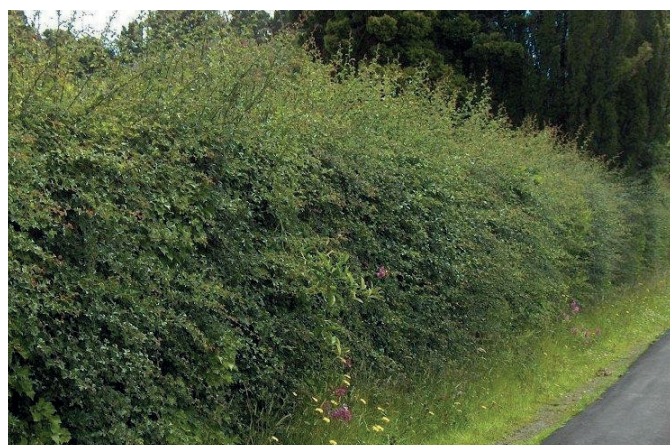
transparante bomensingel



Overgang openbaar - privé
landschapszijde met losse haag en bomenrij



Erfzijde - lage hagen op erfgrans
begeleiden doorsteek vanaf erf



Landschapszijde: los uitgroeiende landschapshaag - meidoorn



Hoogteverschil erf - landschap



Bloemrijk kruidenmengsel



Schietwilg in rij



Solitaire landschapsboom



Boomgroep van berken



of els



Poel in kruidenrijk grasland



Hangbrug Essche stroomdal



Graspad met routemarkering