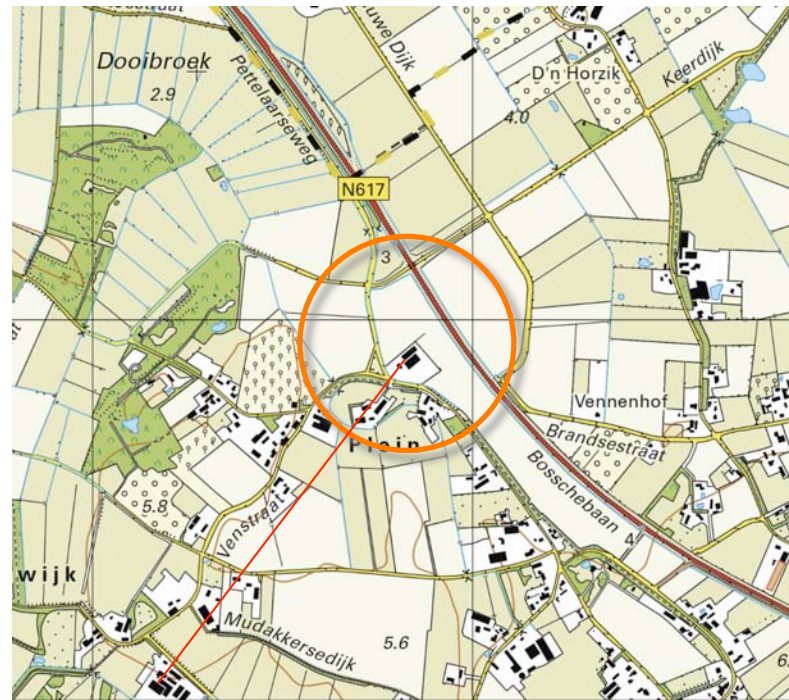
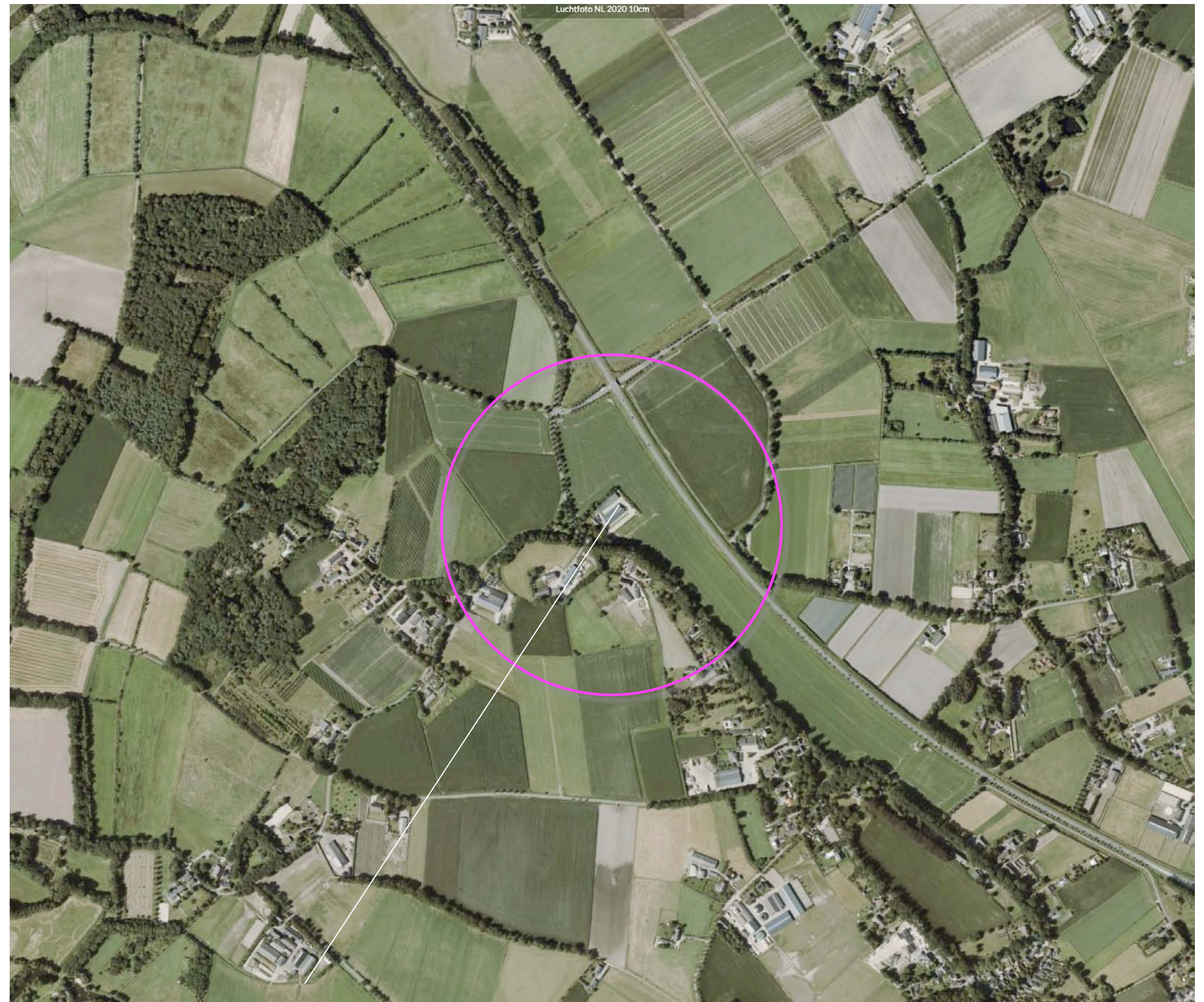


LIGGING

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



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1868

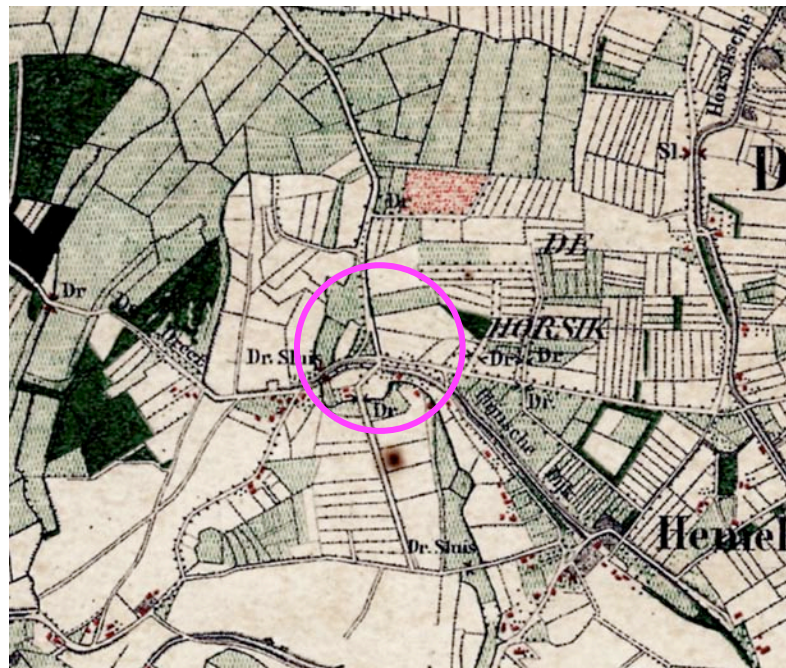
In 1868 werd het plangebied gekarteerd als bouwland. Aan de zuidkant van het plangebied bevond zich in een oostelijke richting voerende laan, De Brandsche Straat, ten zuiden daarvan bevond zich de in zuidoostelijke richting voerende 'Plijnsche Dijk'. Ten westen van het plangebied bevond zich een kleine, driehoekige Brink, ten noordoosten van het plangebied een driehoekig bosje. Het plangebied maakte deel uit van zone met hoger gelegen gronden. Ten noordwesten van deze zone bevond zich een gebied met lager gelegen hooiland en broekbos.

karakteristieke elementen

De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van;

- geschoren hagen, boomgaardjes, bomengroepen of solitaire bomen nabij de bebouwing,
- lijnvormige elementen als groensingels en bomenrijen of restbosjes aan de veldkanten.

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



topografische kaart 1868



in 1868 werd het plangebied als bouwland gekarteerd

'Plijnsche Dijk'

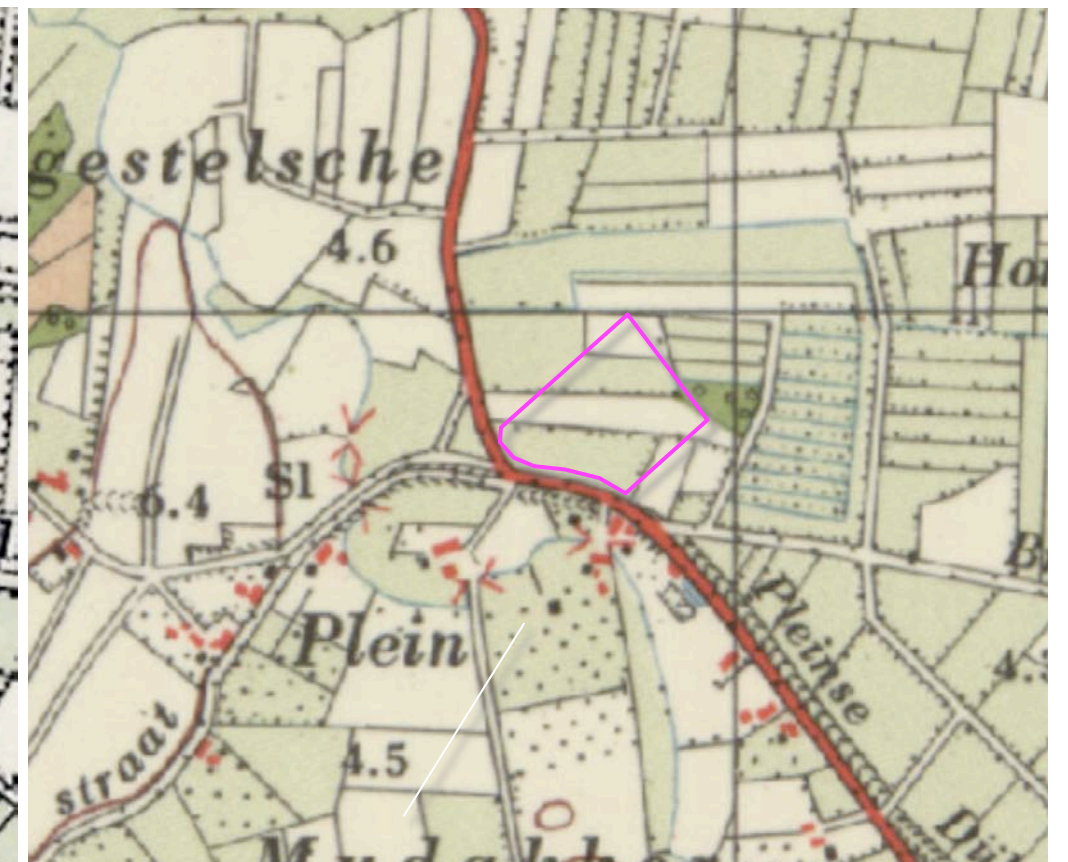
HISTORISCHE SCHETS - DEEL 1

Tot in de jaren dertig veranderde relatief weinig. Ter hoogte van het plangebied werden door bomenrijen begeleide percelen akkerland gekarteerd. In de periode rond de twee wereldoorlog werden veel kavelbeplantingen gerooid en 'verstookt'; het landschap werd opener van karakter. Het bosje ten noordoosten van het plangebied hield lange tijd stand, werd rond de oorlog zelfs in zuidelijke richting uitgebreid (ter hoogte van de veldweg). Na de tweede wereldoorlog werden boomgaarden in het gebied ten zuidwesten van het plangebied aangeplant op grond van de hoge vraag naar voedsel. Zie de karteringen uit 1928 en 1958 rechtsboven.

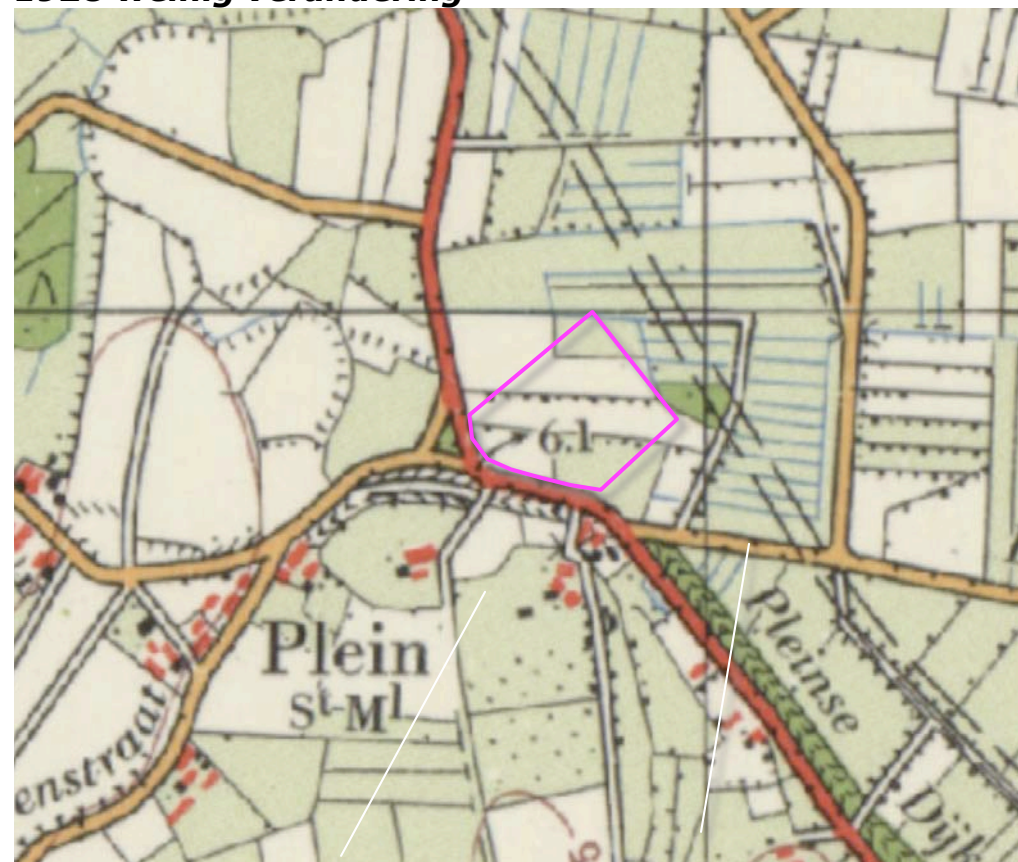
In de zestiger jaren werden de boomgaarden weer deels gerooid. De Bosschebaan werd gerealiseerd. In het kader hiervan werd een ruilverkaveling doorgevoerd en werd het lokale weggenet aangepast. Ter hoogte van het plangebied werd de percelering ingrijpend herzien. Het bosje ten noordoosten van het plangebied werd gerooid. Het plangebied werd in 1978 als grasland gekarteerd. Zie de karteringen uit 1967 en 1978 rechtsonder.



1928 weinig verandering



1958 boomgaarden



1967 boomgaarden gerooid, wegen verhard



1978 Bosschebaan en ruilverkaveling

HISTORISCHE SCHETS - DEEL 2

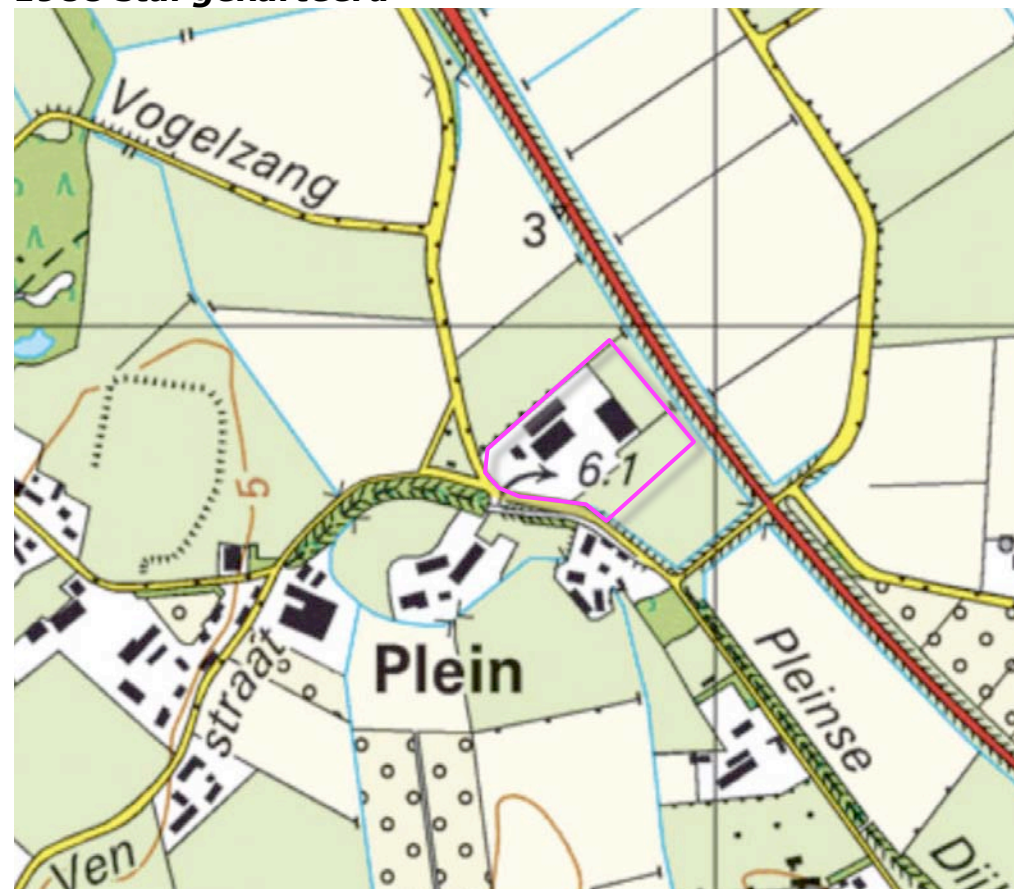
In de tachtiger jaren wordt voor het eerst bebouwing in in het plangebied gekarteerd; dit betreft een stal in het centrum van het plangebied. In de navolgende jaren worden een woning aan de zuidwestkant en een loods annex berging aan de noordwestkant bijgebouwd. Zie de karteringen uit 1988 en 1998 rechtsboven. In 2009 wordt een loods aan de noordoostkant van het plangebied gekarteerd. In de navolgende jaren verdwijnt deze loods weer uit de kaarten. Zie de karteringen uit 2009 en 2018 rechtsonder.



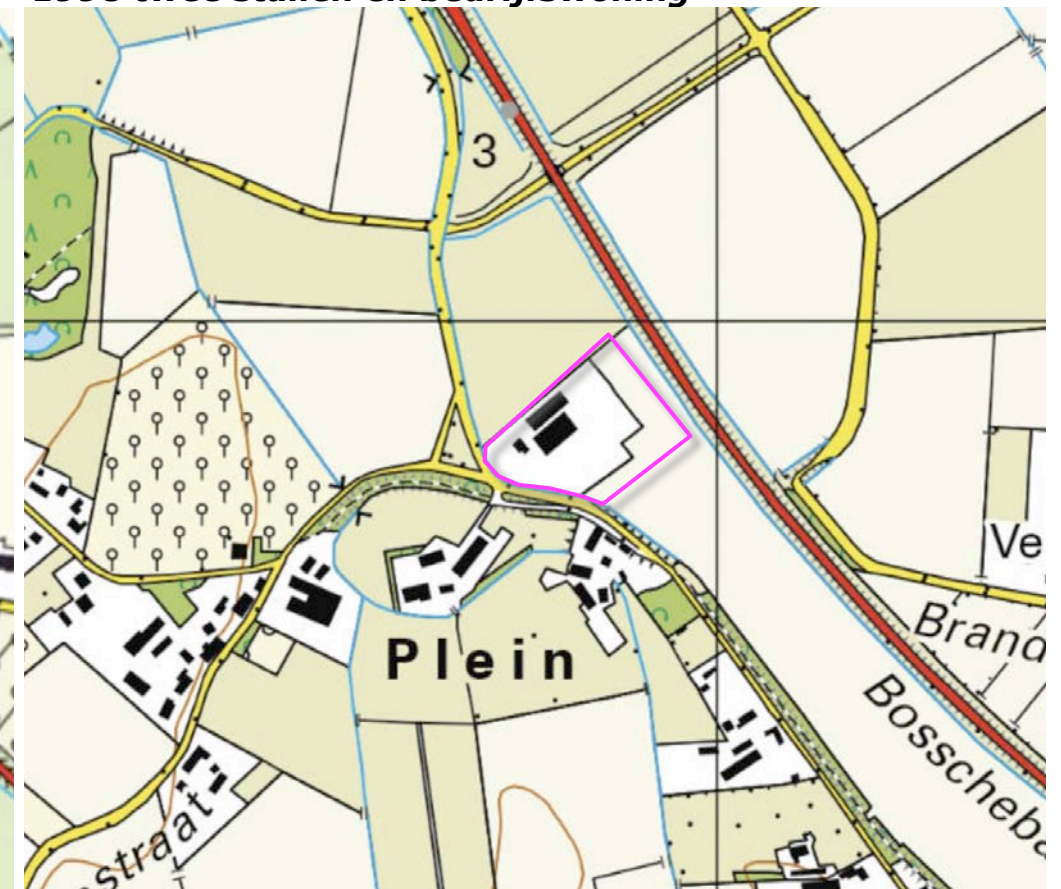
1988 stal gekarteerd



1998 twee stallen en bedrijfswoning



2009 uitgebreid met loods



2018 loods afgebroken

Conclusies

Het plangebied was in 1868 al in gebruik als bouwland. Ten westen bevond zich een driehoekige brink, ten noordoosten van het plangebied een driehoekig bosje. In de zeventiger jaren werd de Bosschebaan gerealiseerd; de aanleg hiervan voerde naar een ruilverkaveling. De verkaveling werd ingrijpend gewijzigd, het bosje werd gerooid. In 1988 wordt voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd. Deze wordt daarna gestaag uitgebreid. In 2018 stagneert de ontwikkeling en wordt een loods afgebroken.

HUIDIG RUIMTELIJK KADER

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bomenrijen langs de omliggende wegen,
- b) bomen op de brink ten westen van het plangebied,
- c) de beplanting en bebouwing op de ten zuidwesten gelegen buurerven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bomenrijen langs de wegen



b) bomen op de 'Brink'

c) bebouwing en beplanting op buurerven

b) beleving vanaf de Bosschebaan, Vogelenzang en Nieuwe Dijk

- de 'oude' wegen, Hemelrijkstraat en Pettelaarseweg
- de 'jongere wegen'; Bosschebaan, Vogelenzang en de Nieuwe Dijk,
Zie de markeringen rechts en de foto's op de volgende pagina.



a) beleving vanaf de oudere wegen Hemelrijkstraat en Pettelaarseweg

**3D - HEMELRIJKSTR, PETTELAARSEWEG +
VOGELENZANG**

1+2) Komend uit het zuiden toont zich de zuidoostkant van het plangebied in de benadering, nabij het plangebied en tijdens de passage toont zich de zuidwestkant. De stal en de erfbeplanting bepalen het beeld.

3+4) Vanaf Vogelenzang, op weg naar de onderdoorgang onder de Bosschebaan en komend uit het noorden over de Pettelaarseweg toont zich de noordkant gedurende langere tijd aan het verkeer, nabij het plangebied en tijdens de passage toont zich de zuidwestkant; de groensingel aan de noordkant is beeldbepalend en schermt de bebouwing op een passende wijze af.

5) Vanaf 'de Brink', komend uit het westen toont zich de zuidwestkant aan het verkeer; de bedrijfswoning is beeldbepalend, hagen en bomen vormen een fraai kader.

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



Standplaats fotograaf



1+2) uit het zuidoosten; de zuidoostkant toont zich in de benadering, de zuidwestkant tijdens de passage..



..de stal en de resterende erfbeplanting presenteren zich beeldbepalend.



3+4) uit het noordwesten; de noordwestkant toont zich in de benadering, de zuidwestkant tijdens de passage...



... de groensingel aan de noordwestkant is lange tijd beeldbepalend en schermt de bebouwing af



5) vanaf de Brink, uit het westen; de woning is beeldbepalend, hagen en bomen vormen een fraai kader

3D BOSSCHEBAAN + NIEUWE DIJK

1+2) Vanaf de Bossche baan is een zicht op de zuidoostkant, noordoostkant en noordwestkant mogelijk; komend uit het zuidoosten toont zich de stal tamelijk nadrukkelijk, komend uit het noordwesten wordt de stal afgeschermd door de groensingel en daardoor opgenomen in het uit opgaand groen bestaande decor.

3+4+5) Vanaf de Nieuwe Dijk zijn doorzichten over de Bosschebaan op het plangebied mogelijk; nabij de Bosschebaan is een zicht op de zuidoostkant en noordoostkant mogelijk. Vanaf de op ruime afstand van de Bosschebaan gelegen delen zijn doorzichten op de noordoostkant mogelijk; de afstand is dan erg groot, het plangebied wordt opgenomen in het decor. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



Standplaats fotograaf

conclusies

Het plangebied is prominent gesitueerd. De voorkant en de flanken van het plangebied worden tijdens de benadering en passage waargenomen vanaf de Hemelrijkstraat en de Pettelaarseweg; groensingel hagen en bomen vormen daarbij een passend kader. Vanaf de Bosschebaan en de Nieuwe Dijk zijn doorkijken op de achterkant en de flanken mogelijk. De aanwezige groensingel gaat daarbij een verbinding aan met het decor waardoor het plangebied in het decor wordt opgenomen.



1+2) komend uit het zuidoosten toont zich de stal gedurende langere tijd en tamelijk nadrukkelijk ...



... komen uit het noordwesten, de stal wordt afgeschermd door de groensingel en opgenomen in het decor



3+4+5) vanaf de Nieuwe Dijk zijn nabij de Bosschebaan tonen zich de zuidoostkant en noordoostkant ...



..vanaf de op ruime afstand van de Bosschebaan gelegen delen zijn doorkijken op de noordoostkant mogelijk



.. nabij de aansluiting met Vogelenzang is de afstand erg groot en wordt het plangebied opgenomen in het decor

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

Het plangebied is in stedenbouwkundige zin gerelateerd aan de oude Brink van de boogvormige, cq. in een bocht gelegen, oude bebouwingscluster Plein. De erven van deze cluster tonen wisselende bebouwingsrichtingen met kniks van 30-60 graden. Ten zuidoosten en westen hiervan gelegen bebouwingsclusters (Pleinsedijk en Wolfseind) tonen een regelmatige, parallelle of loodrecht op elkaar staande ordening.

oude Brink in de Bocht van oude bebouwingscluster 'Plein'; onregelmatige kniks



Wolfseind; parallel en loodrecht

Pleinsedijk; parallel en loodrecht

STRUCTUURVISIE

Structuurvisie geeft aan dat het karakter van de de straat moet worden ondersteund. Een duidelijke en implementeerbare zonering van 'de straten' wordt echter niet aangereikt; op dit punt is maatwerk vereist. De conclusie op de voorafgaande pagina biedt in deze zin houvast; het plangebied is gerelateerd aan de oude brink en de boogvormige oude bebouwingscluster Plein. De erven van de boogvormige cluster bij de brink tonen wisselende bebouwingsrichtingen met kniks van 30-60 graden



KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied betreft in planologische zin het bouwvlak van het agrarisch bedrijf. In ruimtelijke zin omvat het plangebied tevens de aanliggende gronden aan de zuidoostkant en zuidwestkant.

In kadastrale zin kadastrale zin omvat het plangebied perceel 290, 519 en delen van 520 gelegen in de sectie L van de kadastrale gemeente Sint-Michielsgestel. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



huidig bouwvlak (ruimtelijke plannen)



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

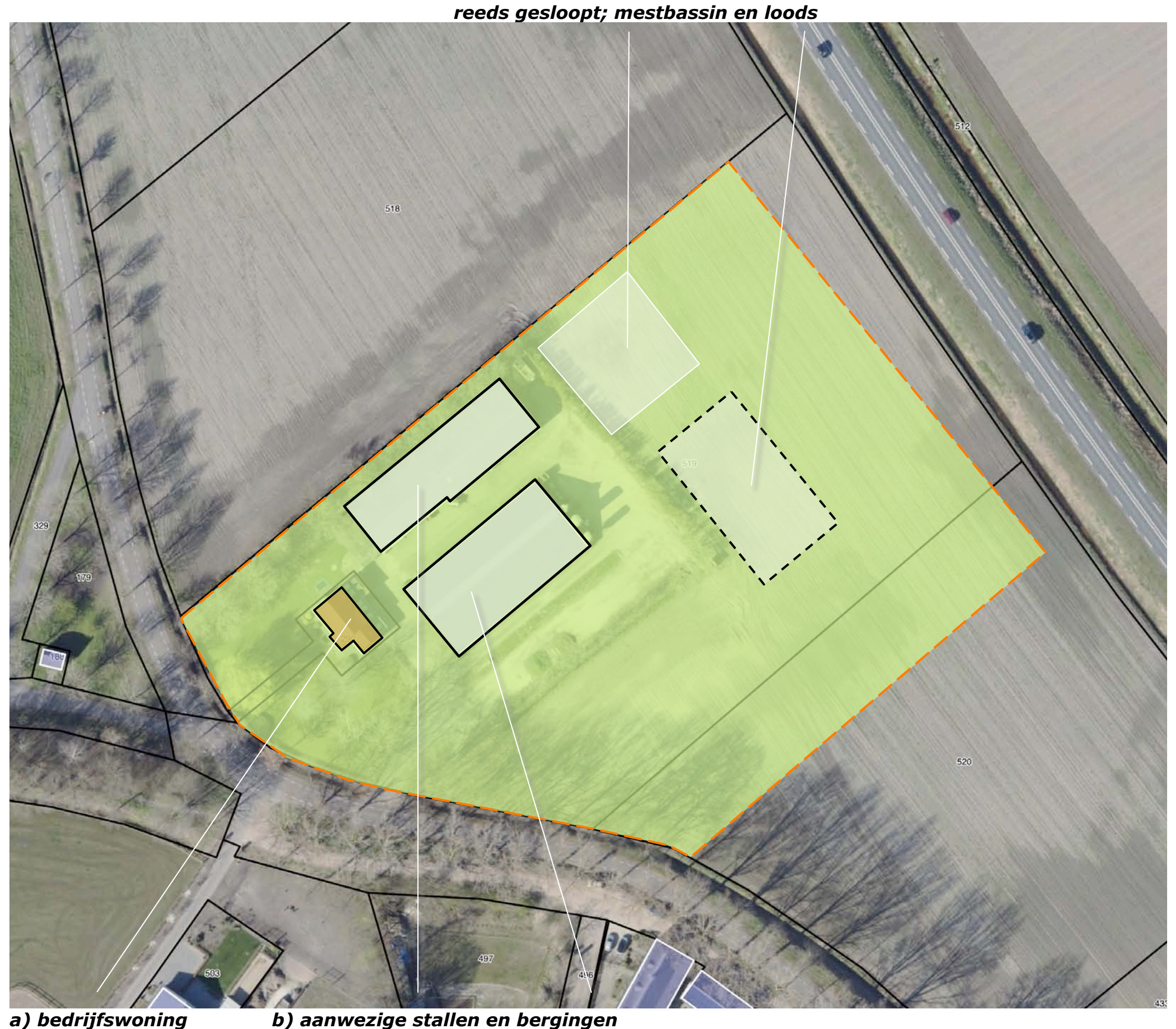
De bebouwing in het plangebied is als volgt te rangschikken;

- a) de bedrijfswoning,
- b) de ten noordoosten hiervan gelegen stallen en bergingen.

Zie het de markeringen in de luchtfoto rechts. Recenter zijn reeds een loods en een mestbassin aan de noordoostkant en voeropslagen aan de zuidoostkant gesloopt. Zie de uitsnede van de luchtfoto uit 2018 hieronder.



situatie 2018



a) bedrijfswoning

b) aanwezige stallen en bergingen

ONTSLUITING & ZONERING

Het plangebied wordt ontsloten via een ten
zuidoosten van de woning gelegen inrit en oprit.
De omgeving van de stallen is verhard.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

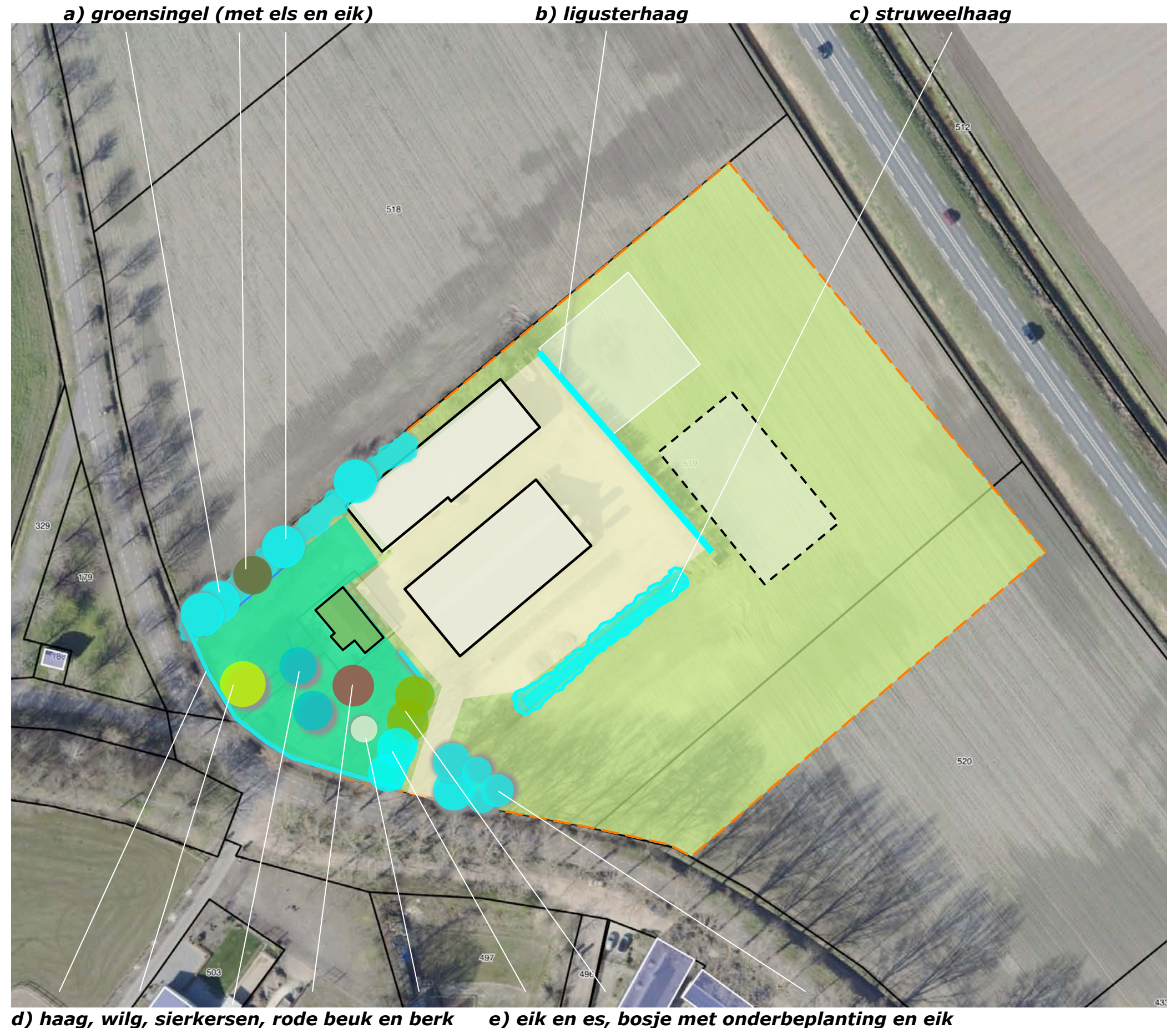


AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting in het plangebied omvat de navolgende elementen;
a) een groensingel bestaande uit een goed ontwikkelde struiklaag (hazelaar, kornoelje, kardinaalsmuts, gelderse roos) en bomen (eik, els en esdoorn) aan de noordwestkant
b) een haag bestaande uit liguster aan de noordoostkant van de verhardingen,
c) een struweelhaag met een hoog aandeel hazelaar aan de zuidoostkant,
d) een haag bestaande uit haagbeuk en solitaire bomen in de tuin; een treurwilg, sierkersen, een rode beuk en berk.
e) een bomenrij bestaande uit eik en es aan de westkant van de oprit en een bosje met een onderbeplanting en bomen (met name eiken en elzen) aan de oostkant van de oprit.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De sluit qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie.



ONTWIKKELING

De nagestreefde ontwikkeling omvat het navolgende;

- 1) staken van de agrarische activiteiten en opgeven van het agrarische bouwvlak,
- 2) slopen van de bedrijfsgebouwen,
- 3) verwijderen van de aanwezige verhardingen en de voeropslag.

Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.

2) slopen van de bedrijfsgebouwen

1) staken agrarische activiteiten



3) verwijderen van de verharding (en de voeropslagen)

HERINRICHTING

In het kader de geschetste ontwikkeling zullen twee woningen worden gerealiseerd. De aanwezige beplantings-elementen zullen met uitzondering van de ligusterhaag en de struweelhaag aan de zuidoostkant worden behouden. De genoemde hagen zijn recenter geplant en niet van bijzondere waarde of betekenis.

twee woningen



aanwezige beplanting is te behouden, met uitzondering van de struweelhaag en ligusterhaag

CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, boomgaardjes, bomengroepen of solitaire bomen nabij de bebouwing,
- b) lijnvormige elementen als groensingels en bomenrijen aan de veldkanten.

Het plangebied was in 1868 al in gebruik als bouwland. Ten westen bevond zich een driehoekige brink, ten noordoosten van het plangebied een driehoekig bosje. In de zeventiger jaren werd de Bosschebaan gerealiseerd; de aanleg hiervan voerde naar een ruilverkaveling. De verkaveling werd ingrijpend gewijzigd, het bosje werd gerooid. In 1988 wordt voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd. Deze wordt daarna gestaag uitgebreid. In 2018 stagneert deze ontwikkeling en wordt een loods en een bassin afgebroken.

Het plangebied is prominent gesitueerd. De voorkant en de flanken van het plangebied worden tijdens de benadering en passage waargenomen vanaf de Hemelrijkstraat en de Pettelaarseweg. Vanaf de Bosschebaan en de Nieuwe Dijk zijn doorkijken op de achterkant en de flanken mogelijk.

In de structuurvisie wordt de openheid van het gebied tussen de Hemelrijkstraat en de Bosschebaan als kwaliteit gewaardeerd.

Het plangebied is in stedenbouwkundige zin gerelateerd aan de oude Brink van de boogvormige, cq. in een bocht gelegen, oude bebouwingscluster Plein.

De ontwikkeling betreft het staken van de agrarische activiteiten, slopen van de bedrijfsgebouwen en verhardingen en de aankoop ruimte voor ruimte titels. De resterende woning is op forse afstand van de weg gelegen.

De aanwezige beplanting omvat een fraai boombestand en is (grotendeels) te behouden.

Bovenstaande voerde naar het op de volgende pagina verbeeld concept.

Prominent gelegen; beleving in de benadering en tijdens de passage vanaf de Hemelrijkstr en de Bosschebaan



resterende woning ver van de weg, te behouden fraai boombestand

CONCEPT - KNOOPERF MET KNIKS

De open ruimte rond de Bosschebaan wordt ontdaan van een blokkade. De open ruimte die beleefd wordt vanaf de Bosschebaan krijgt groene contouren. De doorkijken vanaf de Hemelrijkstraat worden begeleid met beplanting.

plaats

De resterende woning en de te bouwen woningen vormen een afgebouwd ensemble rond een plaats. De plaats wordt zacht vormgegeven; halfverharding en een centrale solitaire boom.

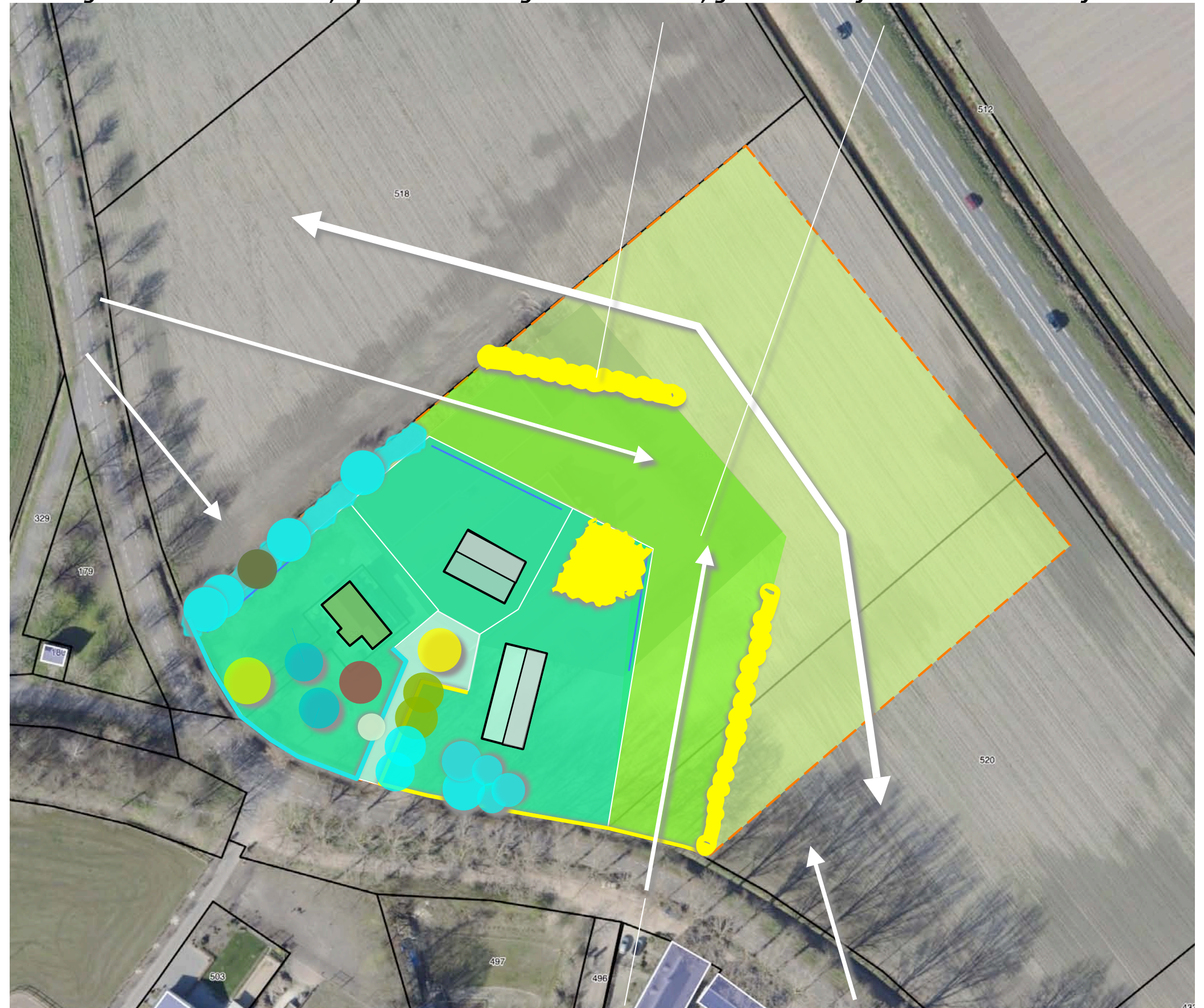
schuren

De nieuwe woningen worden gepositioneerd als voormalige schuren en vormgegeven als eigentijdse schuurwoningen.

hagen en bomen

Aan de straatkant wordt aangesloten bij de uitgangssituatie en wordt het beeld bepaald door hagen en bomen. Aan de veldkant wordt het plangebied in het landschap verankert door groensingels en een vogelbosje; dit bosje verwijst naar het voorheen ten noordwesten van het plangebied aangetroffen bosje.

beleving vanaf de Bosschebaan; open ruimte met groene contouren, groene doorkijken vanaf de Hemelrijkstraat



groene flanken en doorkijken vanaf de Hemelrijkstraat

STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING

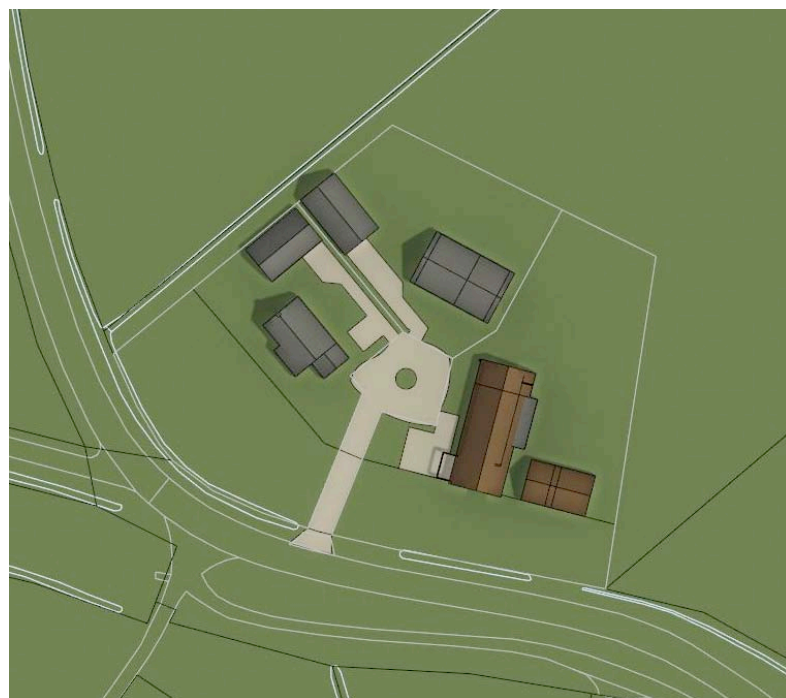
Voor de percelering en de plaats van de bijgebouwen is door Geling Advies/Beness Architectuur en Advies een globaal ontwerp opgesteld. Zie de inzet in de luchtfoto rechts, de impressies op de navolgende pagina en de navolgende maten en richtlijnen voor verdere concretisering van de bebouwing.

- 1) Op elk perceel dient de woning duidelijk het hoofdvolume te zijn in de compositie van het perceel. Het bijgebouw(en) is/zijn ondergeschikt in maatvoering en volume.
- 2) De bestaande woning op het westelijke perceel blijft behouden, waarbij de mogelijkheid is een bijgebouw op te richten. De omvang van de bestaande woning bedraagt maximaal 850 m³.
- 3) Op het noordelijke perceel wordt een nieuwe (schuur)woning gerealiseerd van maximaal 850 m³, waarbij tevens de mogelijkheid is een bijgebouw op te richten.
- 4) Ook op het oostelijk gelegen grootste perceel wordt een nieuwe (schuur)woning gerealiseerd van maximaal 1000 m³, waarbij tevens de mogelijkheid is een bijgebouw op te richten.
- 5) Bij beide nieuw te bouwen (schuur)woningen zal het hoofdvolume bestaan uit een enkelvoudige bouwmassa. Eventueel is er de mogelijkheid m² bijgebouw binnen de hoofdmassa van de woning te realiseren. Ook alle bijgebouwen dienen uit enkelvoudige bouwmassa's te bestaan, hiërarchisch ondergeschikt aan de woning(en).
- 6) De bestemming wonen zal per perceel variëren van ongeveer 950 m², 1300 m² tot 1750 m², waardoor er in totaal ongeveer 4000 m² aan woonbestemming zal ontstaan.
- 7) Betreffende de toegestane omvang, volumes, noken goothoogtes van hoofdgebouw en bijgebouw wordt verder verwezen naar het regulier in het bestemmingsplan buitengebied gedefinieerde kader.
- 8) De daadwerkelijke invulling van het plan wordt gebaseerd op de hiernaast weergegeven impressie. Afwijking van deze impressie kan enkel in overleg met de gemeente, waarbij moet blijken dat de afwijking stedenbouwkundig en akoestisch verantwoord is.



3D IMPRESSIES - MASSAMODELLEN

De door Beness Architectuur en Advies opgestelde massamodellen aan de rechterzijde en het overzicht hieronder tonen de samenhang tussen de gebouwen van het knooperf.



overzicht Beness



vogelvlucht 'uit het noordwesten'



vogelvlucht 'uit het noordoosten'

INRICHTING & INFILTRATIE

Het gemeenschappelijk erf zal worden uitgevoerd in bij de context passende materialen als boerengrind en gebakken klinkers. Zie de inzets met impressies rechts. In het centrum van de ruimte zal een forse karakteristieke erfboom worden aangeplant.

infiltratiegreppel

Per kavel zal worden voorzien in een infiltratiegreppel waar het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater in kan worden gebufferd en kan infiltreren.

parkeren

Per perceel zal worden voorzien in parkeerplaatsen voor eigen voertuigen en reguliere bezoekers. Zie het door Beness uitwerkte overzicht hieronder.



overzicht parkeren Beness



grind of gebakken klinkers

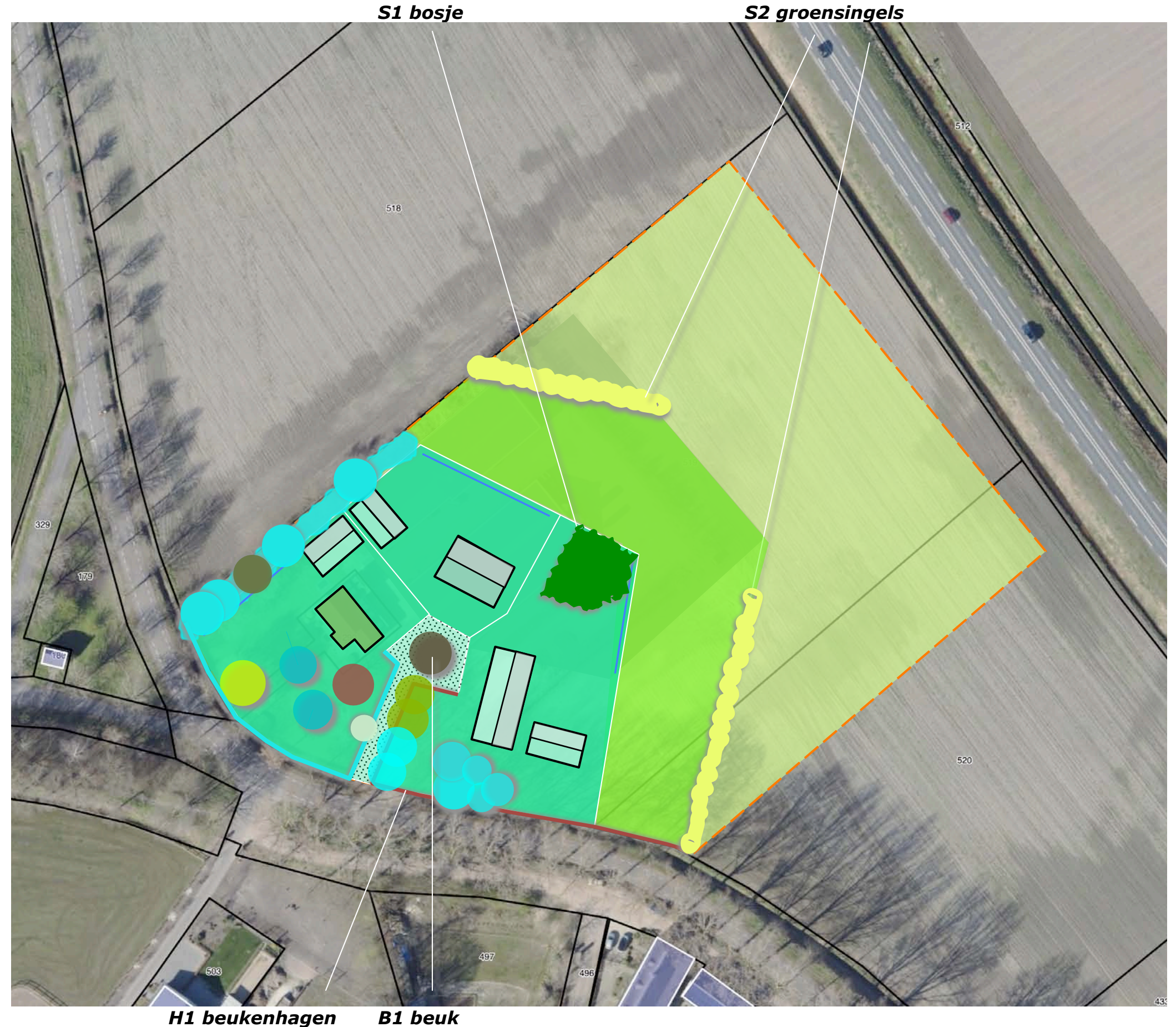
een forse erfboom

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat de navolgende elementen;

- S1 een bosje,
- S2 twee groensingels,
- H1 beukenhagen aan de straatkant en ter hoogte van de ontsluiting,
- B1 een forse beuk in het centrum van het plangebied,

Zie de plantlijst en de richtlijnen voor de aanleg en beheer van de elementen op de navolgende pagina.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Richtlijnen aanleg en beheer

S1 Het bosje is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een kruiselings plantverband van 150x150 cm. De struiklaag mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgeslagen. De bomen mogen in fases van 10 jaar worden opgekroond en gedund. Doelstelling is voldoende lichttoetreding voor de struiklaag toe te staan.

S2 De groensingels zijn te realiseren middels de aanplant van 4 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een kruiselings plantverband van 150x150 cm. De struiklaag mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgeslagen. De bomen mogen in fases van 10 jaar worden gedund.

H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter in de omvang 80/100 cm. De hagen zijn ter hoogte van en nabij de ingang in stand te houden op een hoogte van 80/90 cm. Ter hoogte van de bebouwing is een hoogte van 120/140 cm toegestaan.

B1 De beuk in het centrum van het plangebied is aan te planten in de omvang 22/24 cm. De boom mag worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm.

Code		S1	S2	H1	B1
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	60/80	22/24
Plantverband		150x150	150x150	4 p/m	nvt
Omvang van het element		290 m2	600 m2	105 m	1 st
Acer campestre	veldesdoorn	10	20		
Acer pseudoplatanus	esdoorn	5	10		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els	5	10		
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	20	40		
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk	10	20		
Carpinus betulus	haagbeuk				
Castanea sativa	tamme kastanje				
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	20	40		
Corylus avellana	hazelaar	20	40		
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk			440	1
Fraxinus excelsior	es	10	20		
Juglans regia	okkernoot				
Ligustrum vulgare	liguster				
Ilex aquifolium	hulst				
Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratepopulier				
Populus trichocarpa	balsempopulier				
Prunus avium	zoete kers				
Prunus padus	vogelkers	5	10		
Prunus spinosa	sleedoorn				
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik	10	20		
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom				
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egellantier roos				
Sambucus nigra	gewone vlier				
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	20	40		
Totaal		135	270	440	1

* ipv de beuk is een noot, tamme kastanje, paardekastanje of linde denkbaar