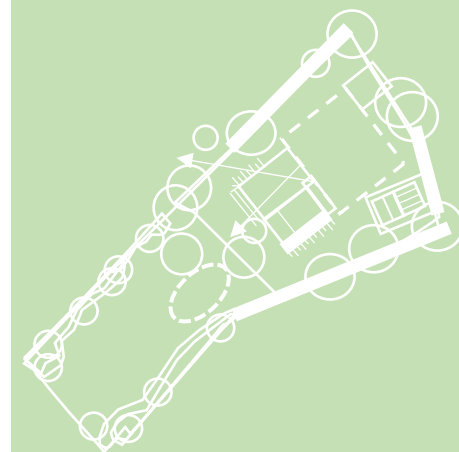


Landschappelijk inpassingsplan

Nieuwbouw Kapelbergstraat te Sint-Michielsgestel

Buiten wonen op de overgang van kern naar buitengebied

Definitief, 24 februari 2023





Project: Integraal inpassingsplan, Kapelbergstraat 2 Sint-Michielsgestel

Opdrachtgever: Familie Boot

Auteur: Snel en Vos Landschapsingenieurs
Jurrien Vos en Maayke Snel
Theerestraat 26, 5271GD Sint-Michielsgestel
msjv@xs4all.nl, 06-36454770



Inhoudsopgave

1. Aanleiding.....	5
1.1 Wens voor nieuwbouw.....	5
1.2 Doel landschappelijke inpassing.....	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Plangebied.....	7
2.1 Ligging in het landschap – huidige situatie	7
2.2 Geomorfologie, bodem, waterhuishouding, hoogteligging	9
2.3 Hoogteligging.....	10
2.4 Bodem	11
2.5 Waterhuishouding.....	12
2.6 Van nature voorkomende soorten beplanting	13
2.7 Bebouwing.....	14
3. Beleid Provincie	16
3.1 Natuurnetwerk Brabant	16
3.2 Nationaal landschap ‘Het Groene Woud’	16
3.3 Interim omgevingsverordening	17
3.4 Ruimte voor ruimte regeling	18
4. Beleid en uitgangspunten Waterschap De Dommel.....	19
4.1 Beleid waterschap	19
4.2 Reserveringsgebied waterberging	19
4.3 Goedkeuring op het bestemmingsplan Waterschap De Dommel.....	20



5. Gemeente Sint-Michielsgestel, bestemmingsplan en beleid	22
5.1 Vigerend bestemmingsplan	22
5.2 Ruimte-voor-ruimte-verbreed c.q. BIO-woningen	22
5.3 Gemeentelijke beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' en voor ruimte	24
5.4 Aan huis verbonden beroepen	27
5.5 Conclusie beleid en mogelijkheid tot woningbouw Kabelberstraat 2	27
6. Integraal inpassingsplan	28
7. Water en waterberging	34
7.1 Reserveringsgebied waterberging en bestemmingsplan	34
7.2 Voorwaarden waterschap De Dommel t.b.v. bestemmingsplan	34
7.3 Vigerend bestemmingsplan	35
7.4 Uitwerking voorwaarden waterschap De Dommel en gemeente	36
8. Beplantingsplan	39
9. Aanbevelingen en vervolgstappen	45
9.1 Inleiding	45
9.2 Hoe nu verder?	45
Bijlage 1: Ruimte voor Ruimte regeling	47
Bijlage 2: Overige informatie en uitgangspunten integraal inpassingsplan	55



1. Aanleiding

1.1 Wens voor nieuwbouw

De familie Boot aan de Kapelbergstraat 2 in Sint-Michielsgestel is voornemens een woning te bouwen op een planlocatie gelegen aan de Kapelbergstraat te Sint-Michielsgestel. De huidige bestemming van de planlocatie is agrarisch. De locatie is deels in gebruik als paardenwei. Nieuwbouw is op de locatie mede mogelijk door de ruimte voor ruimte regeling van de provincie.

De wens voor nieuwbouw is met de gemeente Sint-Michielsgestel besproken. De gemeente staat positief tegenover dit initiatief, maar stelt de voorwaarden dat het plan een kwaliteitsverbetering oplevert voor het landschap en de nieuwbouw landschappelijk wordt ingepast. Er dient een integraal plan (inrichting kavel en nieuwbouw passen in het landschap) te worden opgesteld, rekening houdend met de kwaliteiten van het gebied en de beleidsuitgangspunten vanuit de diverse overheden.

1.2 Doel landschappelijke inpassing

Op basis van de landschappelijke kenmerken van het gebied, de aanwezige bouwstijl en de kaders vanuit de diverse overheden wordt een integraal plan opgesteld. Dit document beschrijft het inpassingsplan en de belangrijkste kenmerken waarop de keuzes van het plan (landschapselementen, soortkeuze voor beplanting en nieuwbouwstijl) zijn gebaseerd. Hierdoor ontstaat een plan dat aansluit op en passend is in het landschap. Ook geeft het plan aan hoe de kwaliteiten en de natuurwaarden kunnen worden versterkt.



1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de belangrijkste landschappelijke kenmerken en ontstaansgeschiedenis van het gebied. Ook worden 'waterhuishouding, bodem en geomorfologie' beschreven. Het zijn deze kenmerken, die de concrete invulling van het inpassingsplan bepalen.

Hoofdstuk 3 geeft de belangrijkste uitgangspunten uit het provinciale beleid weer en hoofdstuk 4 die vanuit de gemeentelijke overheid en vanuit Waterschap De Dommel. Daarbij wordt de ruimte voor ruimteregeling, die van groot belang is voor de haalbaarheid van dit plan, toegelicht. Verder hebben de verschillende overheden in hun beleid kaders opgenomen voor het opstellen van een integraal plan op deze plek (landschappelijke inpassing en nieuwbouw). Deze kaders zijn gebaseerd op de ligging van de kavel op de overgang naar het buitengebied en de kwaliteiten in dit gebied. Onderdeel van dit beleid zijn ook randvoorwaarden voor de bebouwing zelf.

In hoofdstuk 5 wordt het integrale inpassingsplan gepresenteerd, nader toegelicht en aangegeven hoe dit aansluit op de omgeving, landschappelijke kwaliteiten en beleid van de overheden waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. In hoofdstuk 6 is het inpassingsplan uitgewerkt in het beplantingsplan op hoofdlijnen. Hoofdstuk 7 laat de uitwerking zien met betrekking tot de eisen van het waterschap, o.a. reserveringsgebied waterberging. In hoofdstuk 8 zijn de uitgangspunten uit de visie uitgewerkt in een beplantingsplan met bijbehorende soorten. Hoofdstuk 9 geeft een aantal tips voor de te nemen vervolgstappen.

Bijlagen: Gezien het belang van de ruimte voor ruimteregeling voor het bereiken van het gewenste resultaat zijn de teksten uit het provinciaal beleid en gemeentelijk beleid uit de diverse structuur- en beleidsvisies opgenomen in bijlage 1. In het rapport zijn van de ruimte voor ruimte regeling de op het plan van toepassing zijnde voorwaarden en uitgangspunten opgenomen. Bijlage 2 geeft informatie over de voorkomende historische bouwstijlen in de omgeving van de projectlocatie ter inspiratie voor de in te schakelen bouwkundig architect om zo tot een totaalplan te komen.



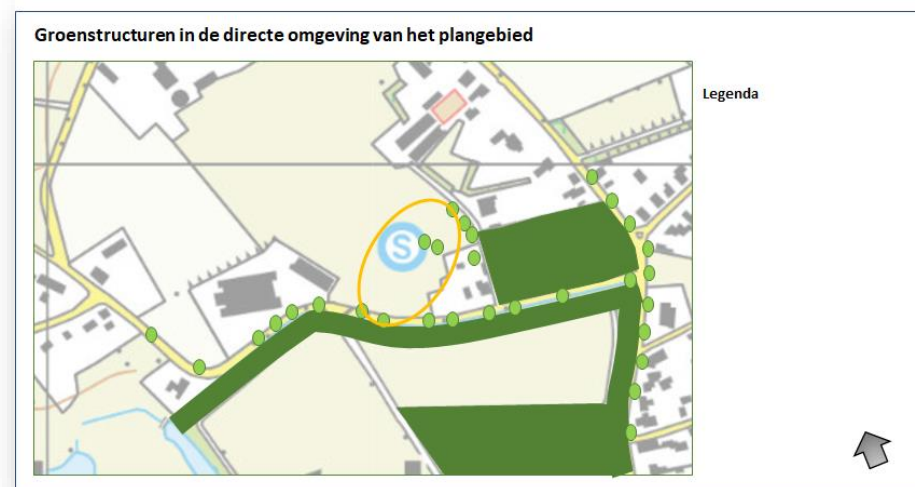
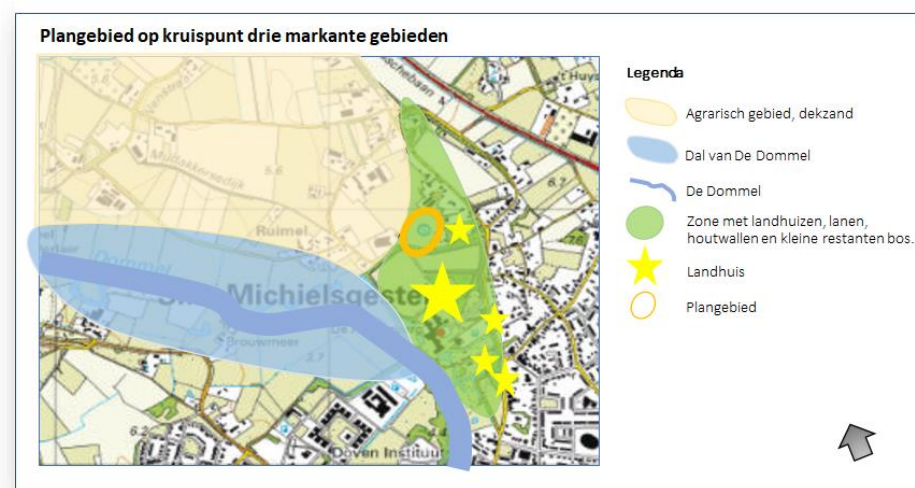
2. Plangebied

2.1 Ligging in het landschap – huidige situatie

De planlocatie ligt in het buitengebied net ten noordwesten van de bebouwde kom van Sint-Michielsgestel. Het bestaat uit het kadastrale perceel gemeente Sint-Michielsgestel, sectie L, nummer 421 met een oppervlak van 1815 m² inclusief een smalle strook van perceel Sint-Michielsgestel, sectie L, nummer 462 met een oppervlak van ca. 340 m², verder te noemen de planlocatie. Het totale oppervlak van het plangebied komt daarmee op 2155 m². Het plangebied ligt op het snijpunt van drie markante gebieden, te weten:

- Een zone met landhuizen;
- De Dommel;
- Open landelijk agrarisch gebied (zie figuur).

De kavel ligt op de overgang van een relatief besloten gebied waarin de beplantingen van de landhuizen bepalend zijn, naar een meer open agrarisch gebied. De groenstructuren in de directe omgeving zijn de houtwallen van de Ruwenberg, de laanbeplanting langs de Kapelbergstraat en de bosopstanden van de Mariënberg ten zuidoosten van het plan. Deze beplanting zorgt wel voor schaduw op het projectperceel en bepaalt mede de keuze van situering van een aantal inrichtingselementen. De beplanting is karakteristiek voor de directe omgeving en zorgt voor een lommerrijke sfeer. De beplanting is zeer divers en op leeftijd. Zelfs in de wintermaanden zijn de silhouetten van de oude bomen beeldbepalend. Op de planlocatie zelf staan twee oude notenbomen.

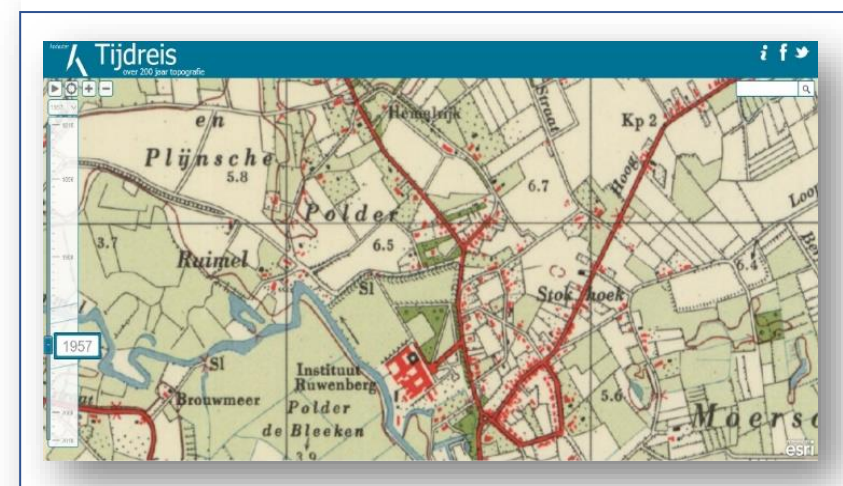
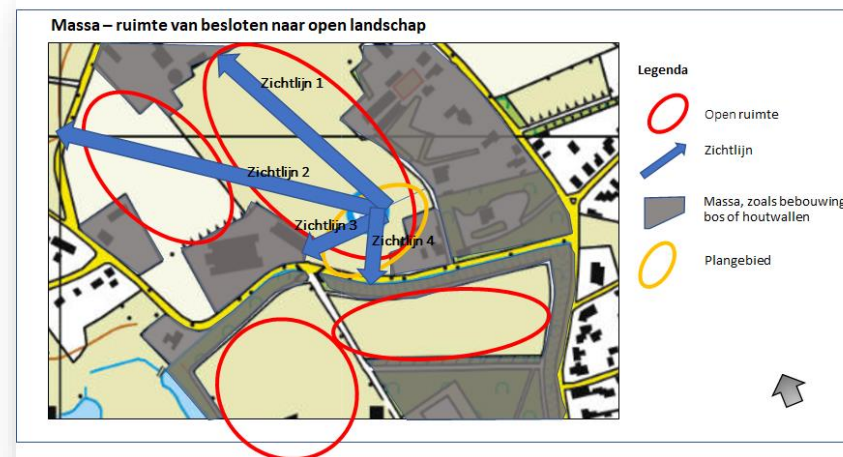


Er zijn een aantal markante zichtlijnen aanwezig (zie figuur) op de planlocatie met zicht op:

- Zichtlijn 1: De grote schuren van een grote agrarische onderneming. De schuren zijn niet landschappelijk ingepast;
- Zichtlijn 2: Het agrarisch gebied tussen de bebouwing door een weids uitzicht;
- Zichtlijn 3: De middelbare school het Elde college, het Elde college ligt aan het einde van de planlocatie;
- Zichtlijn 4: De bomenrij langs de Kapelbergstraat en de houtwal langs de Ruwenberg. De wat oudere beplanting geeft sfeer aan de planlocatie.

Structuren en gebruik (essenlandschap op dekzand)

De planlocatie ligt op een dekzandrug. Een dekzandrug is (al eeuwen) in gebruik is als agrarisch gebied (essenlandschap/akkers n). De belangrijkste structuren van dit gebied waren halverwege de 19^{de} eeuw al aanwezig. Daarvoor was het gebied kleinschaliger van karakter met meer landschapselementen en daartussen kleine open ruimtes. Het oude dekzandlandschap werd gekenmerkt door bomenlanen, boomgroepen, houtwallen en struwelen. Het verkavelingspatroon van rond 1850 bepaalt nog steeds het huidige beeld. De huidige inrichting van het gebied dateert vanaf het eerste kwart van de 20^{ste} eeuw. In dit gebied zijn verschillende bedrijfsvormen in verschillende soorten en maten, burgerwoningen, een school en recreatieve voorzieningen.



2.2 Geomorfologie, bodem, waterhuishouding, hoogteligging

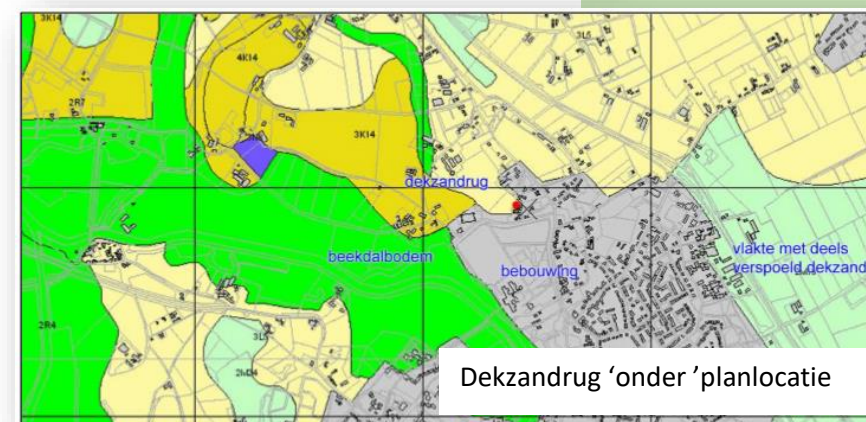
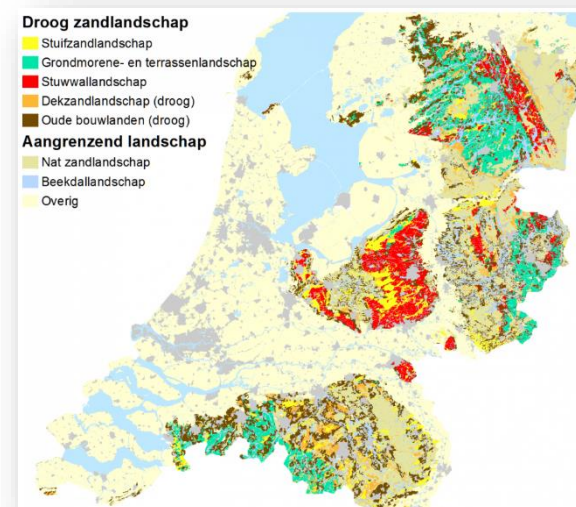
Geomorfologie, dekzand, essen en akkers

De geomorfologie beschrijft de vormen van het landschap en de processen die bij het ontstaan daarvan een rol spelen of hebben gespeeld. Dit heeft onder ander hoogteligging, bodemtypen, voorkomende soorten en daarmee het landgebruik en gedrag van de bewoners bepaald. De ontstaansgeschiedenis is daarmee bepalend voor de huidige kwaliteit en inrichting van het gebied en dus de inpassing van het nieuwbouwplan in het landschap. Vandaar dat in dit hoofdstuk de belangrijkste uitgangspunten worden beschreven om het integraal inpassingsplan te laten aansluiten op de 'van nature' voorkomende uitgangspunten in het landschap.

Tijdens de laatste ijstijd, in het Weichselien, zo'n 20.000 jaar geleden, bestond het Nederlandse landschap uit koude steppen, toendra of zelfs poolwoestijn. Doordat het Nederlandse landschap kaal was, konden fijne zanddeeltjes van bijvoorbeeld stuwwallen en uit rivierbeddingen worden geblazen. Dit zand werd vervolgens als een deken, langgerekte dekzandruggen en duinen (paraboolvormig, hoogte ca. 1-2 meter) over grote delen van Nederland afgezet.

Essenlandschap en antropogene invloeden

Het zuidelijk zandgebied (Noord-Brabant en Noord- en Midden-Limburg) is een vrij vlak gebied, op de licht glooiende zandverstuivingen na, waar dekzand en oude rivierzanden aan het oppervlak overheersen. Op dit dekzand heeft zich in de loop van de tijd een humuslaag ontwikkeld als gevolg van plantengroei, bladval etc. (de zogenaamde podzolgronden). Omdat op de voedselarme zandgronden moeilijk landbouw gewassen te verbouwen waren (schraal, weinig voeding) en men vanaf de middeleeuwen meer en meer voedsel nodig had, werden verschillende vormen



van bemesting toegepast. Een vorm van bemesten, die hier is toegepast is de schrale grond aanvullen met (heide)plaggen en stalmest. De op deze wijze ontstane kampen met omwalde akkers boden plaats aan het traditioneel kleinschalig, gemengd boerenbedrijf, gericht op verbouwen van voedselgewassen, zoals graan, aardappelen, groenten en peulvruchten.

Het gebruik in het verleden heeft ervoor gezorgd dat op de schrale zandgrond in de bodem nu een rijkere, vaak donkere laag aanwezig is. Ook binnen de onderhavige planlocatie is dat het geval. Zo ontstonden de essen en het essenlandschap. Kenmerken van het essenlandschap zijn:

- De essen werden in het verleden vaak rondom voorzien van een houtwal, om verstuing te voorkomen en het vee binnen te houden.
- Rondom moestuinen en hoogstamfruitboomgaarden werden houtwallen aangebracht, om wildvraat te voorkomen.

Conclusies geomorfologie: De planlocatie ligt in een gebied dat wordt gekenmerkt door de overgang van het Dommeldal naar het essenlandschap, in het Brabants Akkers genoemd, ontstaan op een dekzandrug. Omwalde akkers, houtwallen, struwelen, boomgaarden en het aankleden van erven met bomen zijn kenmerkend voor dit landschapstype. Deze landschapselementen zijn dan ook uitgangspunt voor het integraal inpassingsplan. Hiermee wordt aangesloten op het overheidsbeleid.

2.3 Hoogteligging

De kavel bevindt zich op een maaiveldniveau van ca. 5,4 m +NAP. Op de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) is de ligging tussen het hoger gelegen dekzandgebied (ca. 6 m + NAP) en de Dommel (hoogte ca. 3,75m +NAP) goed terug te zien.



2.4 Bodem

De top van de bodem bestaat uit een ongeveer 0,4 à 0,5 m dik donkerbruin zwak tot matig humeus pakket matig ziltig, matig fijn zand. De bovenste ongeveer 0,3 à 0,4 m van dit pakket is matig humeus en de basis zwak humeus (bemest en gebruikt voor landbouw). Als het humeuze dek dikker is dan 50 cm kan van een enkeerdgrond gesproken worden. De natuurlijke, niet-humeuze ondergrond bestaat uit beige(bruin) of (beige)grijs matig fijn zand dat matig ziltig is. In het niet-humeuze zandpakket komt tussen de 0,6-0,7 meter -mv een zwak humeuze laag voor. Mogelijk is hier sprake van een opgevulde verlaging. Het niet-humeuze zandpakket gaat vanaf 2,2 m -mv over in een 'lichtbeige grijs' pakket uiterst ziltig matig fijn zand. Ook dit pakket is niet-humeus, maar bevat leemlaagjes en is hard.

Conclusies bodem: Geconcludeerd kan worden dat een schrale tot zeer schrale bodem aanwezig is. Dit kan ook worden geconcludeerd uit het feit dat de op de planlocatie al aanwezige notenbomen zich maar beperkt hebben ontwikkeld. Voor het aan te brengen van nieuwe forse beplanting (zoals bomen en struiken) is het noodzakelijk om grondverbetering tot 1,00 meter beneden maaiveld aan te brengen. Voor heesterbeplanting is een goede humeuze laag grond van 0,50 meter voldoende. Voor grassen en kruiden geldt globaal het uitgangspunt, "hoe schraler, hoe beter".

Er zijn tot circa 1,25 meter minus maaiveld geen ondoordringbare lagen aanwezig, die ten behoeve van het goed aanslaan van beplanting of bomen doorbroken zouden moeten worden.

Voor het aanleggen van verharding, overige inrichtingselementen en de woning vormt dekzandondergrond een meerwaarde. De woning en overige opstellen kunnen mogelijk 'op staal' (direct op het zand) gefundeerd worden, waarbij eerst de humeuze toplaag wordt verwijderd. De vrijkomende grond kan elders op het terrein gebruikt worden, bijvoorbeeld voor het verbeteren van plantplaatsen. Het vrijkomende zand kan worden gebruikt voor de cunet onder aan te leggen verharding. Na verdichten van het zandcunet zal nauwelijks verzakking optreden.



2.5 Waterhuishouding

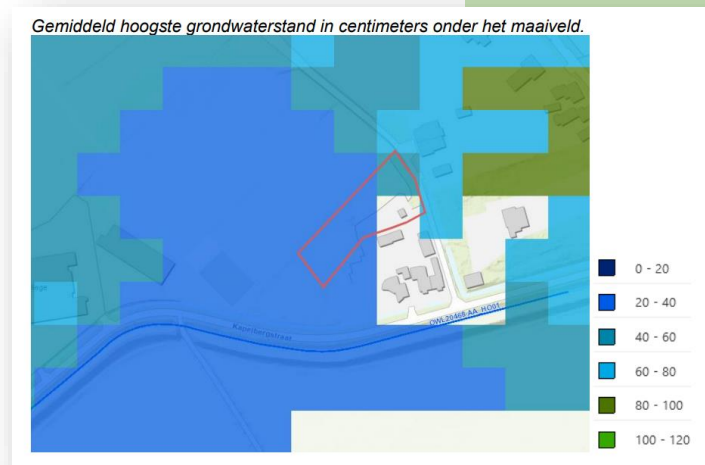
De gemiddeld hoogste grondwaterstand in het plangebied is hoog. De afbeelding hiernaast laat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) zien voor het plangebied en de omgeving volgens de Grondwaterdynamiek-kaart van waterschap de Dommel. Uitgegaan wordt van een GHG van 0,40 meter minus maaiveld in het plangebied. De GHG ligt dus op 5.00m +NAP.

Conclusies waterhuishouding: De bodem is, helemaal onder de matig humeuze toplaag uitermate geschikt voor infiltratie van hemelwater (zand). Hierbij is het wel van belang om infiltratievoorzieningen boven de hoogste grondwaterstand aan te leggen. Deze GHG ligt op 0,40 meter minus maaiveld (5.40 +NAP). GHG ligt dus op 5.00m +NAP.

Waterhuishouding en beplanting Voor het aanslaan van beplanting is de zandondergrond een aandachtspunt. In hete zomers is de grond snel uitgedroogd, waardoor nieuwe aanplant eerder zal uitvallen. In het begin is water geven vaker noodzakelijk. Als de beplanting eenmaal is aangeslagen zal dit minder het geval zijn. Het verrijken van de bovengrond zorgt niet alleen voor dat de beplanting beter kan uitgroeien en zijn eindbeeld kan bereiken, maar zorgt ook dat de bodem het water beter vasthoudt.

Hierbij dient wel kanttekening te worden gehouden, dat het gedurende de afgelopen zomers vrij droog is geweest en de kans bestaat dat als gevolg daarvan de GHG is beïnvloed voor de midden lange of lange termijn.

Conclusie bodem en waterhuishouding: gezien de ligging op het dekzand, de hoogte van de planlocatie in relatie tot de diepte van het grondwater, is de aanleg van een natuurlijke waterpartij en/of poel niet passend in het landschap.



2.6 Van nature voorkomende soorten beplanting

De nieuwbouwlocatie ligt in de buurt van de Dommel op een dekzandrug op de overgang van 'open naar gesloten landschap'. Dat betekent, ook gezien de grondwaterstanden dat er flora en fauna soorten voorkomen die kenmerkend zijn voor de droge zandgronden en het overgangsgebied van droge hoge zandgronden naar lager gelegen nattere gebieden.

Conclusie beplanting: Door het toepassen van nature voorkomende soorten in landschapselementen die van oudsher in het gebied (*essenlandschap*) voorkomen (*houtwallen, grondwallen, bomen en boomgroepen, boomgaarden*) wordt de kwaliteit van het landschap versterkt, de planlocatie en nieuwbouw integraal opgenomen in de omgeving en vinden van nature voorkomende insecten, kleine zoogdieren een plek om te schuilen en een extra bron van voedsel. Het plan zal daarmee de natuurwaarde in het gebied doen toenemen.



2.7 Bebouwing

Dorpen en gehuchten

Op de zandgronden ontstonden verscheidene soorten nederzettingen. Het akkerdorp of akkergehucht komt het meest voor en wordt gekenmerkt door een driehoekige openbare ruimte. In het gebied zijn gehuchten aanwezig, die duiden op een lang gebruik van het gebied zoals Stokhoek, Ruimel en Hemelrijken.

Boerderijtypen

Door de eeuwen heen is een bepaald boerderijtype in het buitengebied ontstaan. Dit type kenmerkt zich door het feit dat wonen en werken in één langgerekt gebouw zijn geïntegreerd. In de regio rondom 's-Hertogenbosch kwamen en komen de volgende boerderijtypen voor:

- Hallenhuis: oudste boerderijtype in de regio. Van oorsprong een langgerekt, driebeukig gebouw met de deel in het midden en de stallen aan weerszijden. Typisch voor het hallenhuis is het ankerbalkgebint. De boerderijen waren ooit allemaal met stro of riet gedekt en hadden lemen vakwerkwanden. Verstenen van de muren en opkomst van de dakpan is een ontwikkeling van de laatste paar eeuwen, toen de welvaart op het platteland steeg. De Langhuisboerderij of kortgevelboerderij, die zich ontwikkelden vanuit het Hallenhuis, zijn kenmerkend voor Oost-Brabant;
- Dwarshuisboerderij of T-boerderij (vooral in de 'Maaskant'), vanuit het rivierengebied overgewaaid. Daardoor minder kenmerkend dan het Hallenhuis en Langgevelboerderij, gebouwd vanaf 1800;
- Hoekgevelboerderij: kenmerkend voor het gebied direct rondom 's-Hertogenbosch



Hallenhuis



Dwarshuisboerderij



Hoekgevelboerderij



- Langgevelboerderij vanaf 1800: Een langgevelboerderij is een rechthoekig boerderijtype waarbij voorhuis, stal en schuur aan elkaar zijn gebouwd en alle deuren geplaatst zijn in de lange gevels.

Conclusies bebouwing: Het ontwerpen van de nieuw te bouwen woning op basis van een van deze boerderijtypen (kan ook in een moderne variant), zorgt voor een totaalplan. Een ontwerp van een woning gebaseerd op de kenmerken van in het gebied voorkomend historisch bebouwingstype, verstrekt het karakter van het gebied. Door deze nieuwbouw landschappelijk in te passen op basis van de landschappelijke kenmerken en geomorfologie, ontstaat een integraal plan, dat niet alleen past in zijn omgeving, maar ook de landschappelijke kwaliteiten verbetert op de overgang van kern naar buitengebied en een bijdrage levert aan de natuurwaarde.



3. Beleid Provincie

3.1 Natuurnetwerk Brabant

Nabij het plangebied ligt De Dommel welke deel uitmaakt van het natuurnetwerk. Het natuurnetwerk Brabant (NNB) zijn de belangrijkste natuurlijke leefgebieden en verbindingen tussen deze gebieden in Brabant, deels onderdeel van het landelijke netwerk, het natuurnetwerk Nederland (NNN). Dat betekent dat binnen dat gebied geen fysieke ingrepen mogelijk zijn die een negatief effect hebben op de waterhuishouding van het nabijgelegen natuurnetwerk. Als alle werkzaamheden in het plangebied hydrologisch neutraal worden uitgevoerd blijft de waterhuishouding onveranderd. In dat geval zal geen sprake zijn van een significant negatief effect op de nabijgelegen NNB.



3.2 Nationaal landschap 'Het Groene Woud'

De Meierij maakt deel uit van het Nationaal landschap 'Het Groene Woud'. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn mede sturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaaleconomisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied

In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime).



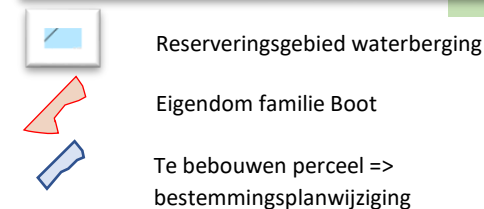
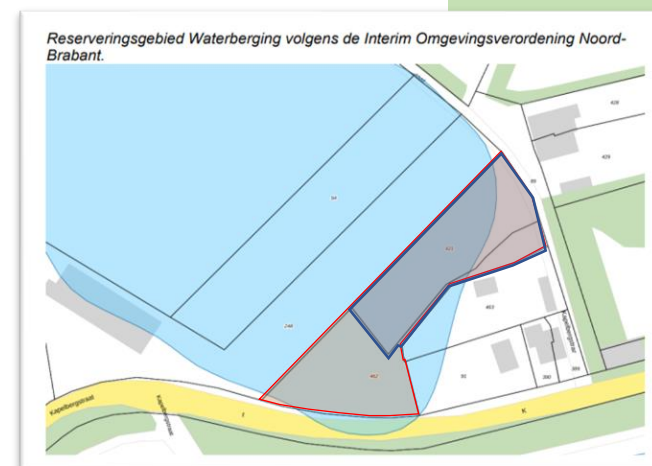
De kernkwaliteiten van het Groene Woud zijn:

- Het groene karakter;
- Kleinschalige openheid;
- Samenhangend complex van beken, essen, kampen, bossen en heide.

Dit kampen- en essenlandschap wordt gekenmerkt door een bijzondere kleinschalige openheid en een groen karakter. Het bestaat uit een complex van grote natuurgebieden, met bossen, heide en stuifzanden, en kleinschalige, agrarische gebieden waarin populieren de wegen en perceel scheidingen accentueren. Het klassieke landschap van de zandgebieden met beekdalen en hoger gelegen essen en kampen is hier nog gaaf aanwezig.

3.3 Interim omgevingsverordening

De percelen waar de bouw van de nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoning plaatsvindt, liggen in reserveringsgebied waterberging. Dat blijkt uit de kaart “5: Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en –berging” van de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening schrijft voor, dat een bestemmingsplan binnen Reserveringsgebied waterberging het waterbergend vermogen moet beschermen. In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op de uitgangspunten van waterschap De Dommel in dit kader. In hoofdstuk 5 is de uitwerking opgenomen op welke wijze aan de eisen van het waterschap De Dommel wordt voldaan en wordt zorggedragen voor bescherming van het waterbergend vermogen van het gebied waarin de woning wordt gebouwd.



3.4 Ruimte voor ruimte regeling

Op 20 december 2005 is de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit (kwaliteitswinst) verbeterd wordt. In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen (intensieve veehouderij), wordt de bouw van woningen op passende locaties toegestaan. Dat is in afwijking van de programmering voor de woningbouw en van de regel dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Een bouwrecht kan ook worden vervreemd aan derden. Om daadwerkelijk een woning te kunnen bouwen dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan: de bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster/bebouwingsconcentratie en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

Deze regeling kent meerdere opties waarbij:

- 'A. het kopen van een bouwtitel';
- 'C. verbreding van de ruimte voor ruimte regeling. . . .

Hier mogelijk van toepassing zijn. Zie voor meer informatie, bijlage 1 "Ruimte voor Ruimteregeling", van dit document.



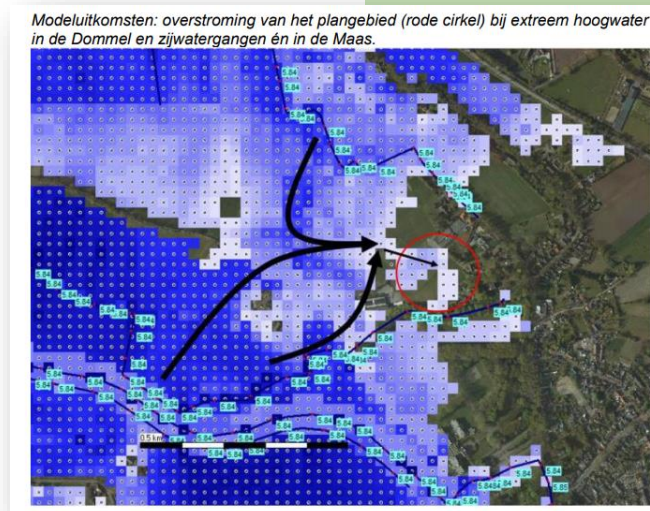
4. Beleid en uitgangspunten Waterschap De Dommel

4.1 Beleid waterschap

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Het waterschap De Dommel hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie, te weten: - Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt - Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan - Wat schoon is moet schoon blijven.

4.2 Reserveringsgebied waterberging

Redenerend vanuit een toekomstbestendige waterhuishouding, wordt het natter in de beekdalen. Het bouwplan is gelegen aan de rand van het beekdal, in een reserveringsgebied voor waterberging. Onderstaande uitsnede uit de kaart "5: Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging" van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant laat dit zien.



Reserveringsgebieden waterberging zijn gebieden, die volgens de oppervlaktewatermodellen van Waterschap De Dommel overstromen bij waterstanden in het oppervlaktewatersysteem die eenmaal per 100 jaar voorkomen. Het model houdt al rekening met toekomstige klimaatverandering en voor het gebied rond Den Bosch en Sint-Michielsgestel ook met een zogenaamde “hoge Maas”. Dat is een situatie met extreem hoogwater in zowel de Dommel en zijwatergangen, als in de Maas. Als de waterstanden in de Maas erg hoog zijn, stuwt dit de waterstanden in het benedenstroomse deel van de Dommel (en zijwatergangen) verder op, omdat de Dommel dan niet kan uitstromen in de Maas. De afbeelding op de volgende pagina laat de uitkomsten van de modelberekening zien voor deze situatie. De blauwe blokjes in het plangebied laten zien, dat het dan inderdaad overstroomt vanuit de Dommel en vanuit de watergangen langs de Kapelbergstraat en de A-watergang nabij de Lookertstraat (zwarte pijlen in de afbeelding). De maximale waterhoogte die in deze situatie wordt bereikt, is 5,84 m +NAP. Dat is hoger dan de terreinhoogte in het plangebied, die gemiddeld op 5.40 m +NAP ligt.

4.3 Goedkeuring op het bestemmingsplan Waterschap De Dommel

Om te voorkomen dat de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woning te maken krijgt met wateroverlast bij extreem hoge waterstanden in het watersysteem, moet de bouwlocatie worden opgehoogd. Maar dat gaat ten koste van het waterbergend vermogen. Er dient te worden gezorgd voor behoud van het waterbergend vermogen in het gebied. Compensatie is dan nodig. Om dit te bereiken en goedkeuring te verlenen dienen de volgende uitgangspunten mee te worden genomen in de planuitwerking en inzichtelijk te worden gemaakt:

- Ophogingen in het plangebied moeten gecompenseerd worden door terreinverlagingen in het plangebied, zodat het waterbergend vermogen per saldo gelijk blijft. Compensatie is nodig voor de m³ ophoging tussen de huidige maaiveldhoogte van 5,40m +NAP en het hoogwaterpeil 5,84 m +NAP. De compensatie is daarmee 0,44 m³ per m². Bij het verlagen van delen van het terrein ter compensatie moet de nieuwe maaiveldhoogte boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand blijven.
- Zorg er bij het aanbrengen van verlagingen voor, dat het water ook weer terug kan stromen naar het oppervlaktewatersysteem als de waterpeilen zakken (voorkom dat er “bakjes” ontstaan). - Leg de regenwaterberging aan op een plek waar geen overstroming door oppervlaktewater kan optreden. Dat voorkomt dat de regenwaterberging volloopt bij hoogwater, zodat er geen plek is voor het opvangen van het regenwater en overlast kan ontstaan (of andersom: als de berging al vol staat met regenwater, zal het oppervlaktewater alsnog op andere, onvoorziene plekken overlast kunnen geven).
- Bouw de nieuwe woning zoveel mogelijk op de hogere delen, buiten reserveringsgebied.



- Het bouwpeil van de nieuwe woning moet (ruim) boven het hoogwaterpeil van 5,84 m +NAP liggen;
- Beperk de ophoging zoveel mogelijk tot de bouwlocatie, zodat in de overige delen van het plangebied de ruimte voor hoogwaterberging behouden blijft;

De uitwerking van deze eisen en randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 7.



5. Gemeente Sint-Michielsgestel, bestemmingsplan en beleid

5.1 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Sint-Michielsgestel is het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 december 2010 en onherroepelijk geworden op 31 oktober 2012. In de Woonvisie van de gemeente Sint-Michielsgestel d.d. 10 november 2005 wordt aangegeven, dat de prachtige natuurgebieden en waardevolle agrarische landschappen, die de dorpen omringen, behouden dienen te blijven. Dat wordt onder andere bereikt door zorgvuldige toetsing van bouwaanvragen in het buitengebied. In het kader van de provinciale “Ruimte-voor-Ruimte regeling” staat de gemeente nieuwbouw onder voorwaarden in het buitengebied toe.

Vigerende bestemming De huidige bestemming van het te bebouwen kavel is wonen. De huidige bestemming van het kavel waar geen bestemmingsplanwijziging voor nodig is betreft ‘agrarisch met waarden’. Dit kunnen archeologische waarden zijn. Deze zijn onderzocht. Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle aangeduide objecten. Een aanlegvergunning voor terreinverlagingen en/of andere werkzaamheden kan aan de orde zijn. Van het perceel is nog geen landschappelijk inpassingsplan beschikbaar, vandaar onderhavig document.

5.2 Ruimte-voor-ruimte-verbreed c.q. BIO-woningen

De ruimte voor-ruimte regeling is verbreed. In dit document zijn alleen die beleidslijnen en uitgangspunten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. De totale informatie over de Ruimte voor Ruimte regeling is te vinden in bijlage 1. De bredere ontwikkelingsruimte komt tot uiting in vier beleidslijnen waarvan de eerste beleidslijn van toepassing is op dit plan. Deze luidt als volgt:

- De beleidslijn **bebouwingsconcentraties**: verruiming van de hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in combinatie met verbetering van ruimtelijke kwaliteit in bebouwingsconcentraties door middel van ruimte voor ruimte en rood voor groen. De provincie wil met name in gebieden die al enigszins versteend zijn nieuwe economische activiteiten toestaan indien dit bijdraagt aan de leidende principes van de Interim omgevingsverordeningen met als doel de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.



De voorwaarden aan de bouw van dergelijke woningen zijn opgenomen in de provinciale '*Beleidslijn Bebouwingsconcentraties*' uit de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling (BIO)' uit 2004. Daarom worden deze woningen ook wel BIO-woningen genoemd. De nieuwe woningen mogen worden toegevoegd in de daarvoor geschikte bebouwingsconcentraties om de kosten van slopen/of saneringsactiviteiten of van andere verbeteringsmaatregelen in het buitengebied te financieren.

Deze provinciale beleidsregels houden in het kort het volgende in:

- Voor elke nieuwe BIO-woning dient in de gemeente ook een Ruimte-voor Ruimte-woning te zijn/worden ontwikkeld.
- De ontwikkelaar van de nieuwe burgerwoning moet een financiële bijdrage leveren aan het gemeentelijk fonds voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- De gemeente zet dit fonds in voor de sloop van overtollige bebouwing en overtollig glas in het buitengebied;
- De provincie legt bij het toelaten van BIO-woningen een koppeling met de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimtekavels: voor elke BIO-woning dient ook een Ruimte voor-Ruimtekavel in de gemeente ontwikkeld te worden. De gemeente ontvangt voor de BIO-woning een bedrag van € 140.000, - om te investeren in de kwaliteitsverbetering van het buitengebied en de provincie ontvangt een bedrag van € 140.000, - voor de ruimte-voor-ruimte-woning. Het voordeel van BIO-woningen is dat de financiële compensatie gestort wordt in een gemeentelijk fonds dat ten goede kan komen van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente zelf. Een negatief effect van deze beleidsregel is echter dat een dubbele versterking in het buitengebied plaatsvindt en de hoeveelheid bebouwingsconcentraties die in aanmerking komt voor nieuwe woningen beperkt zijn.

De totale tekst en alle voorwaarden voor 'Ruimte voor Ruimte', zijn terug te lezen in bijlage 1.



5.3 Gemeentelijke beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' en voor ruimte

Bij de gemeentelijke beleidsnota 'buitengebied in ontwikkeling' zijn twee varianten in de ruimte voor ruimteregeling te onderscheiden, te weten:

- Bouwtitel verkrijgen door storting in het gemeentelijk fonds;
- Sloop op dezelfde locatie als de toe te voegen woning; Op sommige locaties kan de nieuwe woning toegevoegd worden op een locatie waar veel leegstaande bedrijfsgebouwen aanwezig zijn die gesloopt worden. De sloop wordt dan gefinancierd uit de bouw van de woning ter plaatse. De financiering loopt hierbij dus niet via het gemeentelijk fonds.

De eerste variant is van toepassing op de locatie van de familie Boot.

Toepassing Ruimte voor Ruimte regeling in Sint-Michielsgestel

De gemeente Sint-Michielsgestel is van mening dat het toevoegen van nieuwe woningen een goed instrument is om financiële middelen te genereren voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, mits voldaan wordt aan een aantal belangrijke criteria. Het belangrijkste criterium is dat de nieuwbouwlocatie is gelegen in een zogenaamde **bebouwingsconcentratie**. Hierbij dienen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden behouden dan wel versterkt worden en de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Voor de gemeente Sint-Michielsgestel zijn deze visies opgenomen in de "Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel, d.d. 21 december 2011". Alle randvoorwaarden zijn terug te lezen in bijlage 1 'Ruimte voor Ruimte regeling'.

De nieuwe functies dienen op een verantwoorde manier ingepast te worden in de bebouwingsconcentraties. Per bebouwingsconcentratie zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw aangegeven en is een analyse gemaakt van de ruimtelijke kwaliteiten, het type bebouwingsconcentraties (karakter) en de functies in de omgeving.



Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel, bebouwingsconcentratie. Hemelrijkstraat/Pleinsedijk

De locatie van de Familie Boot aan de Kapelbergstraat 2 valt volgens, in overeenstemming met “Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel, d.d. 21 december 2011” onder de bebouwingsconcentratie ‘**Hemelrijkstraat/Pleinsedijk**’ (zie figuur op deze pagina). In deze bebouwingsconcentratie is ruimte voor nieuwe woningen. Er zijn drie zoeklocaties voor nieuwbouw opgenomen, waaronder die van de familie Boot, zie de oranje pijl op bijgevoegde figuur.

Voor de nieuwe activiteiten geldt dat:

- Altijd een algemene toets naar natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- Negatieve effecten voor waarden moeten worden voorkomen en gecompenseerd;
- Vanuit het bestemmingsplan wordt opgelegd dat een erfbeplantingsplan moet worden opgesteld, zie daarvoor het integraal inpassingsplan in hoofdstuk 5.

Dit geldt voor ieder initiatief in het buitengebied dat niet direct past binnen de regels van op de initiatieflocatie geldende bestemming (bestemmings- planwijzigingen c.q. ontheffingen). Er moet worden gemotiveerd hoe het initiatief de omgevingskwaliteit verbetert.

De gemeente is van mening dat de inhoud, typologie, architectuur van de woning en de inrichting van de planlocatie passend dienen te zijn in haar omgeving en de nieuwe woning door een landschappelijke (erf)beplanting is ingepast. Dit betekent dat:

- De inhoud van de nieuwe woningen maximaal 850m³ mag bedragen;
- Het een vrijstaande en grondgebonden burgerwoning betreft op een vrije kavel;
- De nieuwe woning takt direct aan op bestaande wegen;
- De nieuwe woning niet voor zorgt, dat de bebouwingsconcentratie dicht slibt en doorzichten behouden blijven;
- De nieuwe woning wordt op een vrij gelegen kavel gerealiseerd. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de frontbreedte minimaal 30 meter is, direct aan het bebouwingslint gemeten vanaf de belendende bestaande eigendommen. Op basis van stedenbouwkundige argumenten kan hier gemotiveerd maximaal 10% van worden afgeweken;
- De nieuwe woning geen seriematige bouw kent, maar zich kenmerkt door individuele bouw;
- Geen hinder en/of overlast, geen verkeer aantrekkende werking;
- Parkeren op eigen terrein plaats vindt;
- Toepassen van fluorescerende en contrasterende kleuren is niet toegestaan;



- De maximale omvang van bijgebouwen is vastgelegd op 100 m² per woning. Uitbreiding tot 100 m² is toegestaan zonder verplichte verevening.

Integraal ontwerp

Een integraal ontwerp is vereist voor zowel de nieuwe woning als voor de kavel en de aansluiting van de planlocatie op het landschap. Het integrale ontwerp dient ter goedkeuring te worden voorgelegd waarbij inhoud is gegeven aan onderstaande aspecten. De eisen aan de beeldkwaliteit dienen als kader voor de welstandstoets.

Passend in het landschap

Het belangrijkste criterium is dat de woning past in het landschap. Er zijn daarbij twee belangrijke aandachtspunten:

- Situering en vormgeving van de nieuwe woning, de inrichting van de planlocatie dienen het landschap, de directe omgeving en elkaar te versterken;
- Keuze van de architectuur, materiaalgebruik van de nieuwe woning, de vormgeving en keuze van groenelementen sluiten aan op het landschap.

Typologie van de woning

De typologie van de nieuwe woning dient aan te sluiten bij de omliggende woningen. In het gehele buitengebied van Sint-Michielsgestel treft men burgerwoningen aan die bestaan uit slechts één bouwlaag met kap. Daarom dient de nieuwe woning hierbij aan te sluiten. Uitzonderingen op deze regel zijn mogelijk als de ruimtelijke context van de nieuwbouw daar aanleiding toe geeft.

Typologie en architectuur groene landschappelijke inrichting van de planlocatie

Te allen tijde dient 'vertuining' van het platteland te worden voorkomen. Daarom is het opstellen van een (integraal) landschappelijk inpassingsplan een voorwaarde. In dit plan wordt duidelijk op welke wijze de inrichting van de planlocatie en de nieuwe woning door een landschappelijke (erf)beplanting in het landschap zijn ingepast. Binnen de hoofdstructuur die zorg draagt voor de landschappelijk inpassing, is het uitgangspunt om ook daarbinnen zoveel mogelijk aan te sluiten op de landschappelijke karakteristiek van het gebied. In de directe omgeving van de woning zal rondom de aanwezige verharding en terrassen wel worden gekozen voor een meer cultureel inrichting. Door de aanwezige hagen is deze vanuit het landschap ten dele beleefbaar. De landschappelijke inpassing is dusdanig, dat op de ruime kavel doorzichten naar het landschap blijven bestaand.



5.4 Aan huis verbonden beroepen

Een aan huis gebonden beroep of bedrijf zoals een atelier, kantoor/praktijk aan huis en een dierenarts is goed te combineren met de woonfunctie aangezien het geen milieuhinderlijke functie betreft en de verkeer aantrekkende werking nihil is. Ook omdat de activiteit in de bestaande bebouwing plaatsvindt, heeft de activiteit weinig landschappelijk effect. Gelet op de huidige maatschappelijke ontwikkelingen waarin wonen en werken steeds meer met elkaar verweven raken en de wens om de leefbaarheid op het landelijk gebied te bevorderen, zijn ruimere mogelijkheden voor het - deels – anders gebruiken van een woning of bijgebouw gewenst. De behoefte aan ruimte voor deze activiteit zal door het “thuis” en “aan huis” werken naar verwachting nog toenemen. Een woning van 600 m³ wordt groot genoeg geacht om aan een inpandig kantoor plaats te bieden. Aan-huis-gebonden beroepen of bedrijven worden rechtstreeks toegestaan binnen de voorschriften.

5.5 Conclusie beleid en mogelijkheid tot woningbouw Kapelbergstraat 2

Gezien het feit dat:

1. De ruimte voor ruimte regeling is verbreed en die tot uiting komt in de vier beleidslijnen, waarvan de eerste van toepassing is op dit plan; *De beleidslijn bebouwingsconcentraties*: verruiming van de hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in combinatie met verbetering van ruimtelijke kwaliteit in **bebouwingsconcentraties** door middel van ruimte voor ruimte en rood voor groen.
2. De planlocatie van de Familie Boot aan de Kapelbergstraat 2 valt volgens, de “Structuurvisie buitengebied St. Michielsgestel, d.d. 21 december 2011” onder de bebouwingsconcentratie ‘Hemelrijkstraat/Pleinsedijk’.
3. Kan worden voldaan aan de Interim Omgevingsvergunning in relatie tot het reserveringsgebied voor waterberging en de vereisten van het waterschap de Dommel, die hiervoor gelden zie hoofdstuk 7.

Bouwen mogelijk: onder voorwaarden dat wordt gezorgd voor verbetering van ruimtelijke kwaliteit, waarbij een goede landschappelijke inpassing en versterking van natuurwaarden zeer van belang zijn, woningbouw op het perceel aan de Kapelbergstraat 2 mogelijk op basis van het vigerende beleid van provincie Noord-Brabant, gemeente Sint-Michielsgestel en (uitgangspunten) waterschap De Dommel.



6. Integraal inpassingsplan

Visie op integraal inpassingsplan

Een integraal inpassingsplan zorgt ervoor dat het nieuwbouwplan (woning en de planlocatie) onderdeel gaat vormen van het landschap en de overgang van bebouwde omgeving naar het buitengebied. De abiotische factoren, karakteristieken van het landschap en de beleidsuitgangspunten van de betreffende overheden vormen de basis. Deze punten zijn in de voorgaande hoofdstukken uiteengezet en zijn toepast in het ontwerp voor de kavel en bebouwing. In het kort betreft dit de volgende uitgangspunten:

- De nieuwbouwlocatie is gelegen in een zogenaamde bebouwingsconcentratie. Hierbij dienen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden te worden behouden dan wel versterkt en de ruimtelijke kwaliteit te worden verbeterd;
- Situering en vormgeving van de woning, het kavel en de groene inrichting van de planlocatie dienen het landschap, de directe omgeving en elkaar te versterken;
- Keuze van architectuur, materiaalgebruik van de woning en beplanting op de planlocatie sluiten aan op het landschap;
- Situering van de woning is dusdanig dat geen onnodige afbreuk wordt gedaan aan het zicht op het landschap;
- Behoud van zichtlijnen, doorzichten naar het landschap;
- Versterking van de landschappelijke kwaliteit en landschappelijke kenmerken van het gebied;
- Versterken beleving overgang bebouwde omgeving naar het (meer open) buitengebied (kernrandzone);
- Aansluiten bij de karakteristieken van het gebied, voor zowel architectuur als inrichting van de kavel;
- “Vertuining” van het landschap wordt voorkomen;
- Toepassen van de voor het gebied kenmerkende landschapselementen die horen bij het essenlandschap en overgangsgebied van dekzand naar De Dommel markeren;
- Landschapselementen in te richten met van ‘nature voorkomende soorten’ beplanting. Op deze wijze wordt de kwaliteit van het landschap versterkt;
- Versterken van natuurwaarden op basis van de abiotische omstandigheden. Door aan te sluiten op de van nature voorkomende beplanting kunnen ook allerlei dieren een plek vinden om te schuilen en voedsel vinden;
- Behoud van de voor Hemelrijken zo kenmerkende ‘open kamers’ begrenst door landschappelijke elementen als houtwallen en overgang naar het meer open buitengebied;
- Toepassen van historische combinatie van grond- en houtwallen rondom de kavel. Als gevolg van de terreinverlaging ten behoeve van de retentievoorziening, zie paragraaf 7.4 lijkt het bestaande maaiveld langs een groot deel van het perceel verhoogd te zijn. In werkelijkheid is dat niet het geval. Het hoogteverschil dat ontstaat zorgt voor het visuele effect dat de beplanting in houtwallen op



grondwallen lijken te staan. In feite staat deze beplanting in het bestaande maaiveld en wordt geen afbreuk gedaan aan de hoogwaterberging.

Wensen van de familie Boot

Naast voorgaande uitgangspunten is door de familie Boot de wens uitgesproken om zoveel mogelijk natuurwaarde te realiseren op de planlocatie. Dit sluit heel goed aan bij de uitgangspunten van diverse overheden (provincie en gemeente) en de abiotische factoren die hier van nature aanwezig zijn. Door het aanbrengen van zoveel mogelijk gradiëntverschillen, waarbij rekening wordt gehouden met de bezonning, zal een nog groter natuurwaarde ontstaan. Voor gradiëntverschillen wordt gezorgd, doordat de houtwal (deel) op een aardenwal wordt aangebracht, zoals dat in het verleden in het agrarisch gebied ook het geval was. Daarnaast wordt door het toepassen van 'gelaagdheid in beplanting' (bomen, struiken en kruiden laag) op basis van inheemse soorten maximale schuilgelegenheid en voedselaanbod voor insecten, kleine zoogdieren en vogels geboden.

Functionele indeling en groen raamwerk

In onderstaande tekst wordt vanuit deze uitgangspunten **de functionele indeling op hoofdlijnen** van het integraal inpassingsplan beschreven. Hieruit vloeit mede ook het **groene raamwerk** voor de kavel uit voort. Beiden zijn beschreven in de twee onderstaande figuren.

Integraal inpassingsplan

Door nu voor de nieuwbouw aan te sluiten bij de karakteristiek van omliggende bebouwing, bijpassende materialen te kiezen en de architectuur bij voorkeur te laten aansluiten op een boerderijtype dat hier in het verleden is ontstaan, komt een totaal integraal inpassingsplan tot stand, dat passend is in het landschap en aansluit op de uitgangspunten en voorwaarden vanuit de gemeente. Het plan houdt zowel rekening met het halfopen landschap, de overgang naar twee buitenplaatsen, de belangrijke zichtlijnen, van nature voorkomende boom- en beplantingssoorten, de cultuurhistorie van het gebied in de vorm van landschapselementen en ook nog met de in het gebied ontstane architectuur.



Functionele indeling op hoofdlijnen

Toelichting: Functionele indeling op hoofdlijnen

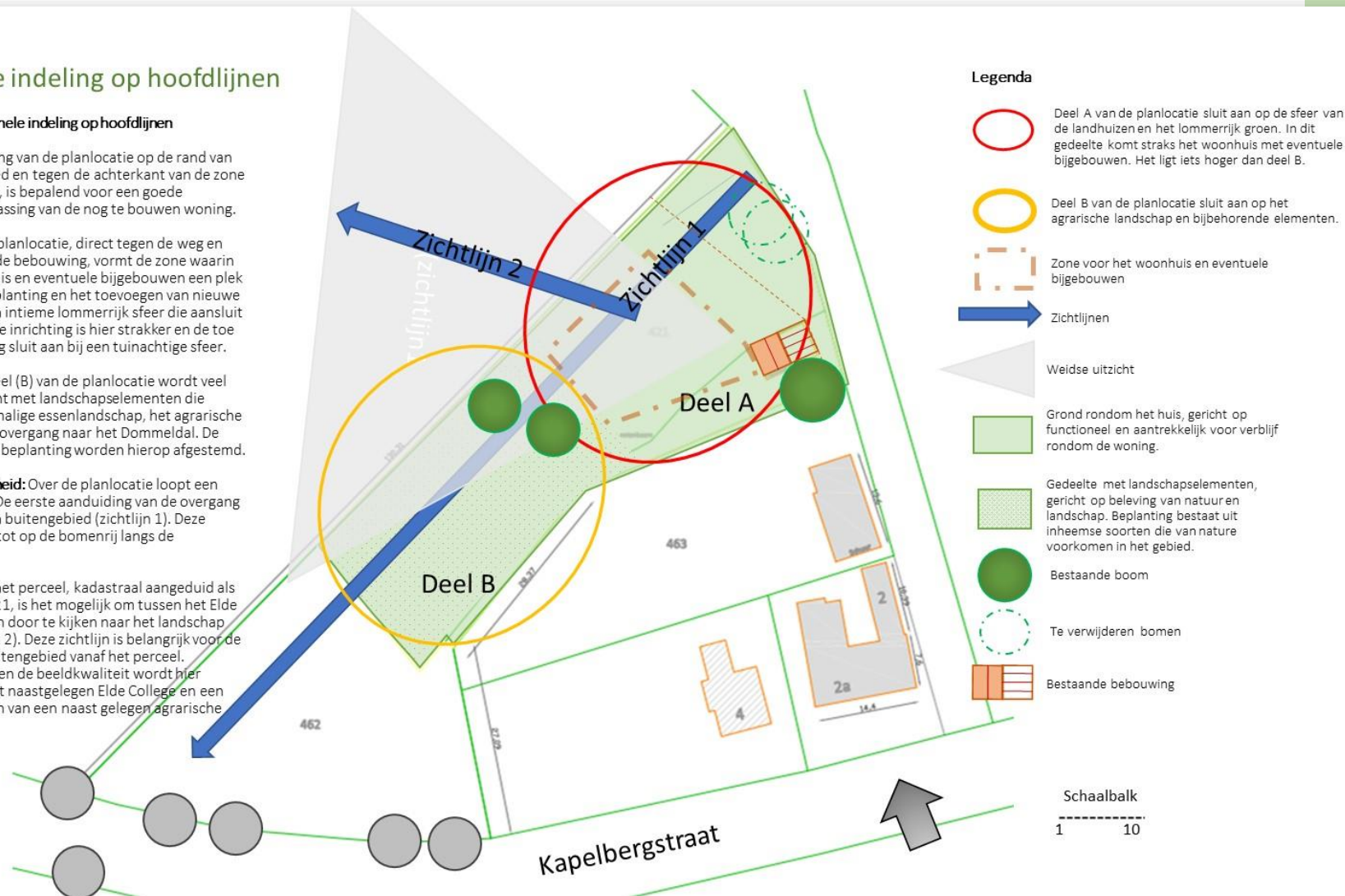
Zonering: De situering van de planlocatie op de rand van het agrarische gebied en tegen de achterkant van de zone met landhuizen aan, is bepalend voor een goede landschappelijke inpassing van de nog te bouwen woning.

Het deel (A) van de planlocatie, direct tegen de weg en dichtbij de bestaande bebouwing, vormt de zone waarin het nieuwe woonhuis en eventuele bijgebouwen een plek krijgen. Middels beplanting en het toevoegen van nieuwe bomen ontstaat een intieme lommerrijk sfeer die aansluit op de landhuizen. De inrichting is hier strakker en de toe te passen beplanting sluit aan bij een tuinachtige sfeer.

Het zuidwestelijk deel (B) van de planlocatie wordt veel natuurlijker ingericht met landschapselementen die passen bij het voormalige essenlandschap, het agrarische buitengebied en de overgang naar het Dommeldal. De toegepaste soorten beplanting worden hierop afgestemd.

Zichtlijnen en openheid: Over de planlocatie loopt een duidelijke zichtlijn. De eerste aanduiding van de overgang naar een meer open buitengebied (zichtlijn 1). Deze zichtlijn loopt door tot op de bomenrij langs de Kapelbergstraat.

Vanaf een punt op het perceel, kadastraal aangeduid als sectie L, nummer 421, is het mogelijk om tussen het Elde College en de stallen door te kijken naar het landschap daarachter (zichtlijn 2). Deze zichtlijn is belangrijk voor de beleving van het buitengebied vanaf het perceel. Het weidse uitzicht en de beeldkwaliteit wordt hier belemmerd door het naastgelegen Elde College en een aantal grote schuren van een naast gelegen agrarische ondernemer.



Integraal inpassingsplan

Toelichting: Het woonhuis ligt aan de voorzijde van het perceel. Door de ruimte naast de nieuwbouw, is het landschap door de aanwezige zichtlijnen beleefbaar.

De situering van de nieuwbouw sluit aan bij de andere woningen binnen het bebouwingslint van de Kapelbergstraat, Pettelaar en Hemelrijken. Door de nieuwbouw de kenmerken van de historische Brabantse bouwarchitectuur in het buitengebied mee te geven (denk aan langsgevelboerderij of hallehuis) ontstaat een samenspel tussen gebouw en landschap.

De toekomstige woning steekt niet voorbij Kapelbergstraat nr. 4, waardoor geen belemmering van het zicht vanaf deze weg het buitengebied in, ontstaat. Vanuit de woning is het gehele perceel via zichtlijn 1 te beleven. Vanuit de woning is ook de zichtlijn (2) naar het landschap beleefbaar.

Het terras ligt op dezelfde hoogte als het vloerpeil van de woning en via een brede trap kom je uit op het oorspronkelijk maaiveld dat 60 cm lager ligt. Het terras ligt precies op het snijpunt van beide zichtlijnen.

De zichtlijnen en terras kunnen aansluitend zijn op de indeling van de woning waar geleefd wordt zoals de keuken en woonkamer.

Verder van de woning af ligt wordt de beplanting losser en de ruimte weidser. Hierin is een laagte waarin ook het hemelwater kan infiltreren. De randen worden omzoomd door houtwallen, kenmerkend voor het landschapstype waar het kavel is gelegen.



Legenda

-  Zoekgebied woonhuis
-  Bestaande bebouwing
-  Terras en oprit
-  Grond rondom het huis, gericht op functioneel en aantrekkelijk voor verblijf rondom de woning.
-  Gedeelte met landschappelijke elementen
-  Bestaande boom
-  Nieuwe boom
-  Te verwijderen boom
-  Hoge heesterbeplanting, struiken
-  Haag
-  Houtwal
-  Zichtlijnen
-  Aangepaste rooilijn
-  Parkeerplaats

Schaalbalk
1 ----- 10



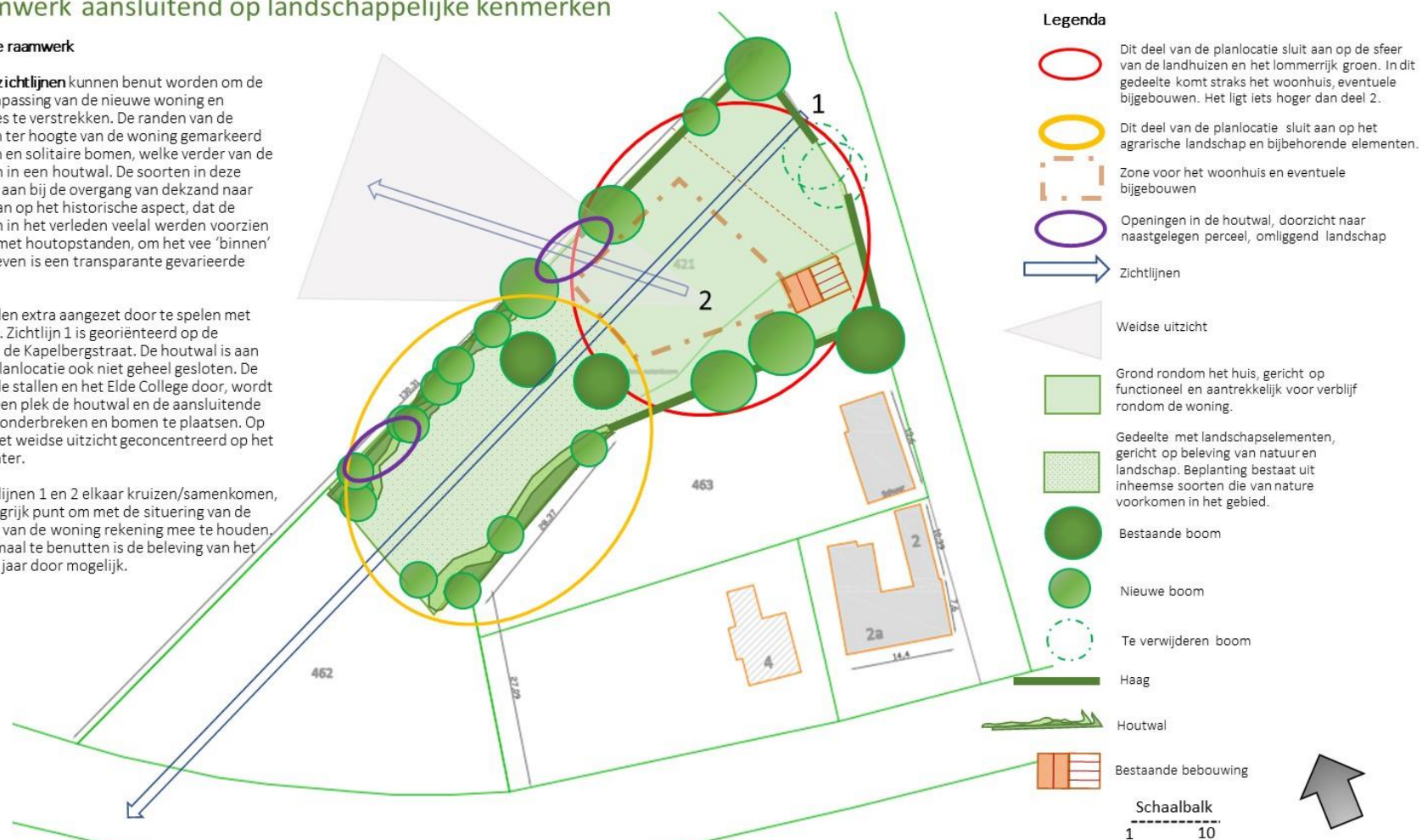
Groen raamwerk aansluitend op landschappelijke kenmerken

Toelichting: Groene raamwerk

De **zonering** en de **zichtlijnen** kunnen benut worden om de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning en bijkomende functies te verstrekken. De randen van de planlocatie worden ter hoogte van de woning gemarkeerd door strakke hagen en solitaire bomen, welke verder van de woning af overgaan in een houtwal. De soorten in deze houtwallen sluiten aan bij de overgang van dekzand naar beekdal. Dit sluit aan op het historische aspect, dat de agrarische percelen in het verleden veelal werden voorzien van een grondwal met houtopstanden, om het vee 'binnen' te houden. Het streven is een transparante gevarieerde houtwal.

De **zichtlijnen** worden extra aangezet door te spelen met bomen en struiken. Zichtlijn 1 is georiënteerd op de laanbeplanting van de Kapelbergstraat. De houtwal is aan deze zijde van de planlocatie ook niet geheel gesloten. De zichtlijn 2, tussen de stallen en het Elde College door, wordt gestuurd door op een plek de houtwal en de aansluitende gemengde haag te onderbreken en bomen te plaatsen. Op deze wijze wordt het weidse uitzicht geconcentreerd op het landschap daar achter.

Daar waar de zichtlijnen 1 en 2 elkaar kruisen/samenkomen, is tevens een belangrijk punt om met de situering van de woning en indeling van de woning rekening mee te houden. Door dit punt optimaal te benutten is de beleving van het landschap het hele jaar door mogelijk.



Situering nieuwbouw

De situering van de nieuw te bouwen woning is belangrijk voor het inpassingplan. De voor- en nadelen van een aantal mogelijke locaties van de woning en bijgebouwen zijn hieronder uiteengezet. Voor alle varianten is het uitgangspunt gehanteerd, dat de nieuwbouw aansluit op de bestaande bebouwing langs de Kapelbergstraat en geen extra afbreuk doet aan het zicht op het buitengebied.



Toelichting: De woning heeft de vorm van een L en ligt dusdanig op de planlocatie, dat de zichtlijn vanuit de woning over de planlocatie (zichtlijn 1) en de beleving van het landschap optimaal zijn. Vanaf de straat en voortuin is het gedeelte van de planlocatie achter de woning afgeschermd van de voorzijde. Langs de nieuwbouw zijn zichtlijnen aanwezig, vergelijkbaar met zoals dit ook bij langgevelboerderijen in Brabant het geval is. De bebouwing zorgt voor een duidelijke verdeling van de planlocatie in twee delen. Vanuit het huis is de diepte van de planlocatie en beleving van het buitengebied goed mogelijk.

De garage is geïntegreerd dan wel aansluitend aan het woonhuis.



Toelichting: De richting en situering is gelijk aan de vorige woning. De woning is kleiner met de garage los van het hoofdgebouw en aanbouw. De zichtlijnen vanuit de woning zijn optimaal en ook tussen de bebouwing door aanwezig. Vanuit het huis is de diepte van de planlocatie en beleving van het buitengebied goed mogelijk. De bebouwing zorgt voor een tweedeling van de planlocatie.



Toelichting: De woning heeft de vorm van een L en ligt dusdanig op het perceel, dat de zichtlijn (1) vanuit de woning de tuin in niet optimaal is. Vanaf de straat is het gehele perceel minder beleefbaar. De bebouwing zorgt voor een duidelijke tweedeling van het perceel. Vanuit het huis is de diepte van het perceel en beleving van het buitengebied (zichtlijn 2) goed mogelijk.



Toelichting: Het gebouw staat haaks op de straat. Tussen de bebouwing door zijn zichtlijnen aanwezig en kan het achterliggende landschap, maar ook 'het erf' rondom het huis worden beleefd. Deze opzet is kenmerkend voor de Brabantse bouwstijl 'Hallenhuis'.



7. Water en waterberging

7.1 Reserveringsgebied waterberging en bestemmingsplan

De bouwlocatie ligt in een gebied dat binnen de Interim Omgevingsverordening valt onder het reserveringsgebied waterberging, zie paragraaf 3.3. Nieuwbouw in een reserveringsgebied is vanuit waterkundig perspectief ongewenst en wordt afgeraden door waterschap De Dommel. Deze gebieden zijn nodig om in tijden van extreem hoog water droge voeten te kunnen houden. Mocht de gemeente toch medewerking willen verlenen aan het plan, dan kan dat van het waterschap De Dommel alleen onder voorwaarden. Vanuit waterschap De Dommel is, om goedkeuring te verkrijgen op het bestemmingsplan, noodzakelijk om de volgende uitgangspunten mee te nemen in de planuitwerking.

7.2 Voorwaarden waterschap De Dommel t.b.v. bestemmingsplan

- 1 Ophogingen in het plangebied moeten gecompenseerd worden door terreinverlagingen in het plangebied, zodat het waterbergend vermogen per saldo gelijk blijft;
- 2 Compensatie is nodig voor de m³ ophoging tussen de huidige maaiveldhoogte van 5,40m +NAP en het hoogwaterpeil 5,84 m +NAP. De compensatie is daarmee 0,44 m³ per m².
- 3 Zorg bij het aanbrengen van verlagingen, dat het water ook weer terug kan stromen naar het oppervlaktewatersysteem als de waterpeilen zakken (voorkom dat er “bakjes” ontstaan);
- 4 Bouw de nieuwe woning zoveel mogelijk op de hogere delen, buiten reserveringsgebied.
- 5 Het bouwpeil van de nieuwe woning moet (ruim) boven het hoogwaterpeil van 5,84 m +NAP liggen. De woning zal dan niet overstromen bij extreem hoogwater;
- 6 Beperk de ophoging zoveel mogelijk tot de bouwlocatie, zodat in de overige delen van het plangebied de ruimte voor hoogwaterberging behouden blijft;
- 7 Bij het verlagen van delen van het terrein ter compensatie ligt de nieuwe maaiveldhoogte boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 0,30 m minus maaiveld, waarbij het maaiveld ligt op 5,20m + NAP;
- 8 Leg de regenwaterberging aan op een plek waar geen overstroming door oppervlaktewater kan optreden. Dat voorkomt dat de regenwaterberging volloopt bij hoogwater, zodat er geen plek is voor het opvangen van het regenwater en overlast kan ontstaan (of andersom: als de berging al vol staat met regenwater, zal het oppervlaktewater alsnog op andere, onvoorziene plekken overlast kunnen geven).



7.3 Vigerend bestemmingsplan

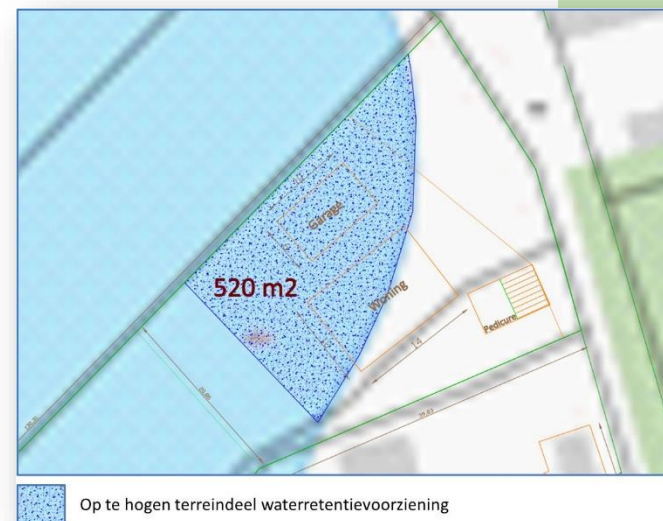
De huidige bestemming van het te bebouwen kavel is wonen. De huidige bestemming van het kavel waar geen bestemmingsplanwijziging voor nodig is betreft 'agrarisch met waarden'. Dit kunnen archeologische waarden zijn. Deze zijn onderzocht.



7.4 Uitwerking voorwaarden waterschap De Dommel en gemeente

Ad. 1 => Ophoging van het terrein

Ophoging van het terrein is nodig om wateroverlast in de woning en bijgebouwen in gevallen van hoog water in de Maas en de Dommel te voorkomen. In de figuur hiernaast is aangegeven welk deel van het terrein daartoe zal worden verhoogd. Het oppervlak van de retentievoorziening, dat ten behoeve van de nieuwbouw wordt verhoogd is 520 m². Het gaat hierbij dus ((oppervlak op te hogen deel planlocatie x (hoogwaterpeil – peil huidig maaiveld)) aan waterberging verloren => 520 m² x (5,84 – 5,40) = 230 m³. Deze hoeveelheid kan worden gecompenseerd door middel van terreinverlaging, zie punt 2.



Ad. 2 => Compensatie door middel van terreinverlaging

Het gedeelte van de waterberging dat wordt opgehoogd en niet langer beschikbaar is ten behoeve van hoogwater, dient te worden gecompenseerd. Het betreft een hoeveelheid van 230 m³ waterberging.

Uitgangspunten voor deze compensatie zijn:

- De bodem van de terreinverlaging ligt boven de GHG van 0,30m min. maaiveld. Het maaiveld ter plaatse van de terreinverlaging voor de compensatie waterberging aan de zuidwestzijde van het perceel ligt op 5,20m +NAP, De GHG bedraagt hier 4,90m + NAP;
- Er is voldoende ruimte rondom de waterberging voor het oplossen van het hoogteverschil van 0,30 meter en het realiseren van de hiervoor benodigde taluds.

Ad 3. => *Terugstromen van het water in de watergangen*, wanneer het water zakt kan de berging leeglopen in de watergang aan de zuidzijde van de kavel:

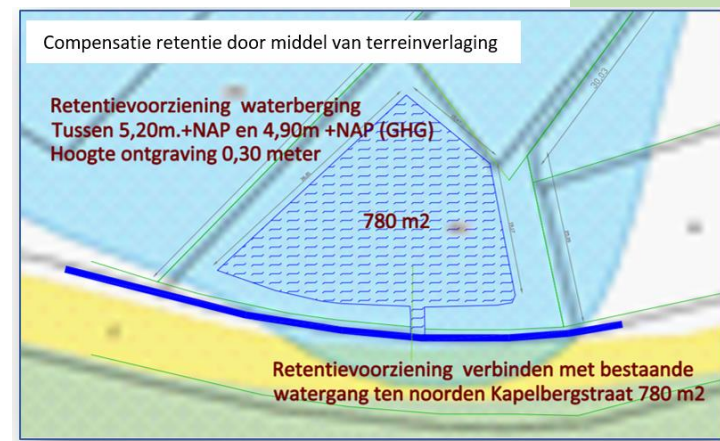


Wanneer dit wordt uitgewerkt dan is een verlaging van het terrein nodig van:

- Verlies retentie door ophoging/ (peil huidig maaiveld - peil GHG) => $230 \text{ m}^3 / (5,20 - 4,90) = 767 \text{ m}^2$;
- De waterberging wordt zoveel mogelijk aan de zuidzijde van het terrein, in het gedeelte waar geen bestemmingsplan wijziging voor nodig is gerealiseerd. De bestemming van dit perceel volgens vigerend bestemmingsplan is "Agrarisch met waarde". Het aanleggen beheren en onderhouden van water en waterhuishoudkundige voorzieningen is onderdeel van deze bestemming en daarmee is de compensatie passend binnen het bestemmingsplan;
- De verbinding met de watergang kan worden gerealiseerd door de bodem van de retentievoorziening (compensatie):
 - Direct te laten uitmonden in de watergang;
 - Door middel van een duiker te verbinden met de watergang, waarbij de b.o.b. van de duiker minimaal gelijkligt aan de bodem van de te ontgraven waterberging of iets hoger.

Conclusie: door middel van deze oplossing kunnen de m3 waterberging die als gevolg van het ophogen van het terrein teniet worden gedaan worden gecompenseerd. Het plan voldoet daarmee op dit punt.

Als gevolg van de terreinverlaging ten behoeve van de retentievoorziening, lijkt het bestaande maaiveld langs een groot deel van het perceel verhoogd te zijn. In werkelijkheid is dat niet het geval. Het hoogteverschil dat ontstaat zorgt voor het visuele effect dat de beplanting in houtwallen op grondwallen lijken te staan. In feite staat deze beplanting in het bestaande maaiveld en wordt geen afbreuk gedaan aan de hoogwaterberging.



Watergang waarmee de compensatie retentie wordt verbonden.

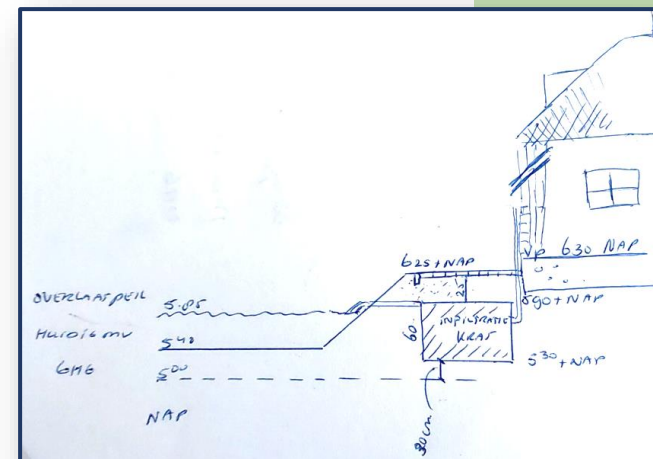


Ad. 4 => zoveel mogelijk bouwen buiten reserveringsgebied hoogwaterbescherming.

De woning wordt op het hoogstgelegen deel van het terrein gesitueerd, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met situering van de opstallen buiten de retentie waterberging.

Ad.5 => Bouwpeil ruim boven peil hoogwaterbescherming

Bouwpeil: De opbouw van het geheel, volgens bijgevoegd profiel leidt tot een bouwpeil van 6,30m +NAP. Wat ruimschoots boven het peil van 5.84m + NAP als gevraagd door het waterschap is. Hiermee wordt ook voldaan aan deze eis om wateroverlast in de woning ook in deze extreme situatie te voorkomen.



Infiltratiekratten: Door de ophoging van het terrein als gevolg van de retentie waterberging wordt het mogelijk om een krattensysteem aan te leggen op 0,30 meter boven de hoogste grondwaterstand t.b.v. de hemelwateropvang van daken en verharding. In totaal zal een bergingssysteem van kratten worden aangelegd met een inhoud van 30 m3 ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen. Voldoende om een verhard oppervlak van 500 m2 op basis van de eisen van het waterschap in te bergen (60 mm. per m2 verhard oppervlak en een compensatiefactor van 1). Het oppervlak van de woning bedraagt 10 x 14 m = 140 m2, het dakoppervlak van de schuur 10 x 6 = 60 m. Er kan dan nog voor 300 m2 aan verharding op het terrein worden aangelegd. Bij kratten met een hoogte van 0,60 meter volstaat een krattenveld van 30 m3/0,6 meter = 50 m2. Dat past op het terrein, zie figuur.



8. Beplantingsplan

Door het toepassen van nature voorkomende soorten in landschapselementen die van oudsher in het gebied voorkomen, wordt:

- De ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van het gebied versterkt;
- De kwaliteit van het landschap versterkt;
- De planlocatie integraal opgenomen in zijn omgeving en vinden van nature voorkomende insecten, kleine zoogdieren een plek om te schuilen en een extra bron van voedsel. Het plan zal daarmee de natuurwaarde in het gebied doen toenemen.

In navolgende paragrafen wordt ingegaan op het gewenste sortiment waarna groenstructuur van het plan toegelicht.

Bomen

In het plan worden zoveel mogelijk bloeiende en bloeiende en vruchtdragende soorten toepast, die passend zijn in dit gebied. Gedacht wordt aan soorten zoals weergegeven in onderstaande lijst (Nederlandse naam/Latijnse naam):

- Gewone es, *Fraxinus excelsior*;
- Zoete kers, *Prunus avium*;
- Zachte berk, *Betula pubescens*;
- Tamme Kastanje, *Castanea sativa*.
- Gewone linde, *Tilia vulgaris*.
- Noorse esdoorn, *Acer platanoides*.
- Valse christusdoorn, *Robinia*, *Robinia pseudoacacia*.
- Ruwe berk, *Betula pendula*.



Zoete kers



Wilde kardinaalsmuts



- Steeliep/Fladderiep, *Ulmus laevis*.

Bepanting (struikvormers)

Naast bloeiende bomen kan de soortenrijkdom van de planlocatie verder vergroot worden met het toepassen van bloeiende en vruchtdragende heesters, die passend zijn in dit gebied.

Gedacht wordt aan onderstaande soorten:

- Gelderse roos, *Viburnum opulus*, hoogte tot 3,00 meter;
- Vogelkers, *Prunus padus*, bes dragend, tot een hoogte van max. 4,00 m.;
- Zwarte bes, *Aronia melanocarpa*, hoogte ca. 2,00 meter;
- Aalbes, *Ribes rubrum*, hoogte 1,50 meter;
- Lijsterbes, *Sorbus aucuparia*, struik/kleine boom;
- Krentenboompje, *Amelanchier lamarckii*, struik/ kleine boom;
- Sleedoorn, *Prunus spinosa*, struik/kleine boom, vroegbloeiend tot 4,00 meter
- Wilde appel, *Malus sylvestris*, struik/kleine boom;
- Een-/ tweestijlige meidoorn, *Crataegus monogyna* Cr. *Laevigata*;
- Wegedoorn, *Rhamnus cathartica*, struik tot 3,00 meter;
- Wilde framboos, *Rubus idaeus*.
- haagbeuk, *Carpinus betulus*, als haagplantsoen;
- Vederesdoorn, *Acer campestre* als haagplantsoen;
- Wilde kardinaalsmuts, *Euonymus europaeus*;
- Rode Kornoelje, *Cornus sanguinea*, hoogte tot ca 2,00 meter.

Bij deze 'van nature' in het landschapstype voorkomende soorten zijn een aantal soorten aanwezig, die zowel in een landschapselement als solitair, prima zijn toe te passen, zoals bijvoorbeeld de Sleedoorn. Deze vroegbloeiende heester kan prima in een wilde haag gezet worden en ook als een losse struik opgenomen worden in de houtwal of de tuin. Hierdoor ontstaat eenheid en rust in het plan.



Strakke meidoornhaag



Losse meidoornhaag



Bloemrijk grasland

Van nature bestaat de grondslag uit zand. De toplaag is door jarenlang gebruik verrijkt. Daarnaast heeft de familie Boot de wens voor een bloemrijke weide. Door te kiezen voor een kruidenmengsel dat aansluit bij de van nature voorkomende grondslag (dekzand) wordt ook op dit niveau, wordt de natuurwaarde versterkt. Mengsel waarbij een goede balans is tussen kruiden en grassen bestaan uit laagproductieve grassen zoals kamgras, beemdlangbloem, reukgras, grote vossenstaart, kropaar en rood zwenkgras. Hoogproductieve grassen kunnen ook aanwezig zijn, maar in een geheel andere verhouding dan in koeiengrasland. Het aandeel grassen in natuurlijk, bloemrijk grasland is 52% lager dan in koeiengrasland. De overige begroeiing bestaat uit kruidensoorten. Bloemrijk is onmisbaar voor natuur zoals insecten en vogels. De bloeiende kruiden bieden insecten als bijen, hommels en vlinders nectar of een leefgebied voor andere insecten zoals sprinkhanen, krekels en kevers. De vele insecten trekken vervolgens weer vogels aan zoals leeuweriken, graspiepers, kwikstaarten en weidevogels.

De rijkere toplaag zorgt ervoor dat niet alle soorten ineens zullen voorkomen/een groeiplaats kunnen vinden. Door te maaien en af te voeren 1x per jaar wordt de grond de komende jaren verschaald en zal een steeds rijkere kruidenrijke vegetatie ontstaan.

Kruiden bijenmengsel

Naast de van nature voorkomende kruidenvegetatie wordt, gezien de afname van de biodiversiteit en insectenstand, door de eigenaren een gedeelte van de planlocatie ingezaaid met een meerjarig bijen-, kruidenmengsel. Zo wordt de insectenstand en de natuurwaarde bevorderd.



Bloeiende meidoorn



Bijenmengsel



Kruiden en grasvegetatie beheren

Op het gedeelte van de planlocatie, dat niet direct rondom het woonhuis is gelegen, wordt gekozen voor een grasmengsel met meer variatie. Zo ontstaat zelfs op dit niveau diversiteit en een grotere variatie in biodiversiteit. Door verschillend te maaien (paden 6x – 10 x per jaar) wordt het beeld bepaald en blijven er in meer of mindere mate soorten behouden.

Onder begroeiing in de houtwallen

Spontane ontwikkeling van een- en tweejarige kruidensoorten onder de houtwallen aan de randen van de planlocatie kan worden gehandhaafd voor een meerwaarde in beeld en natuur.

Uitwerking groenstructuurplan

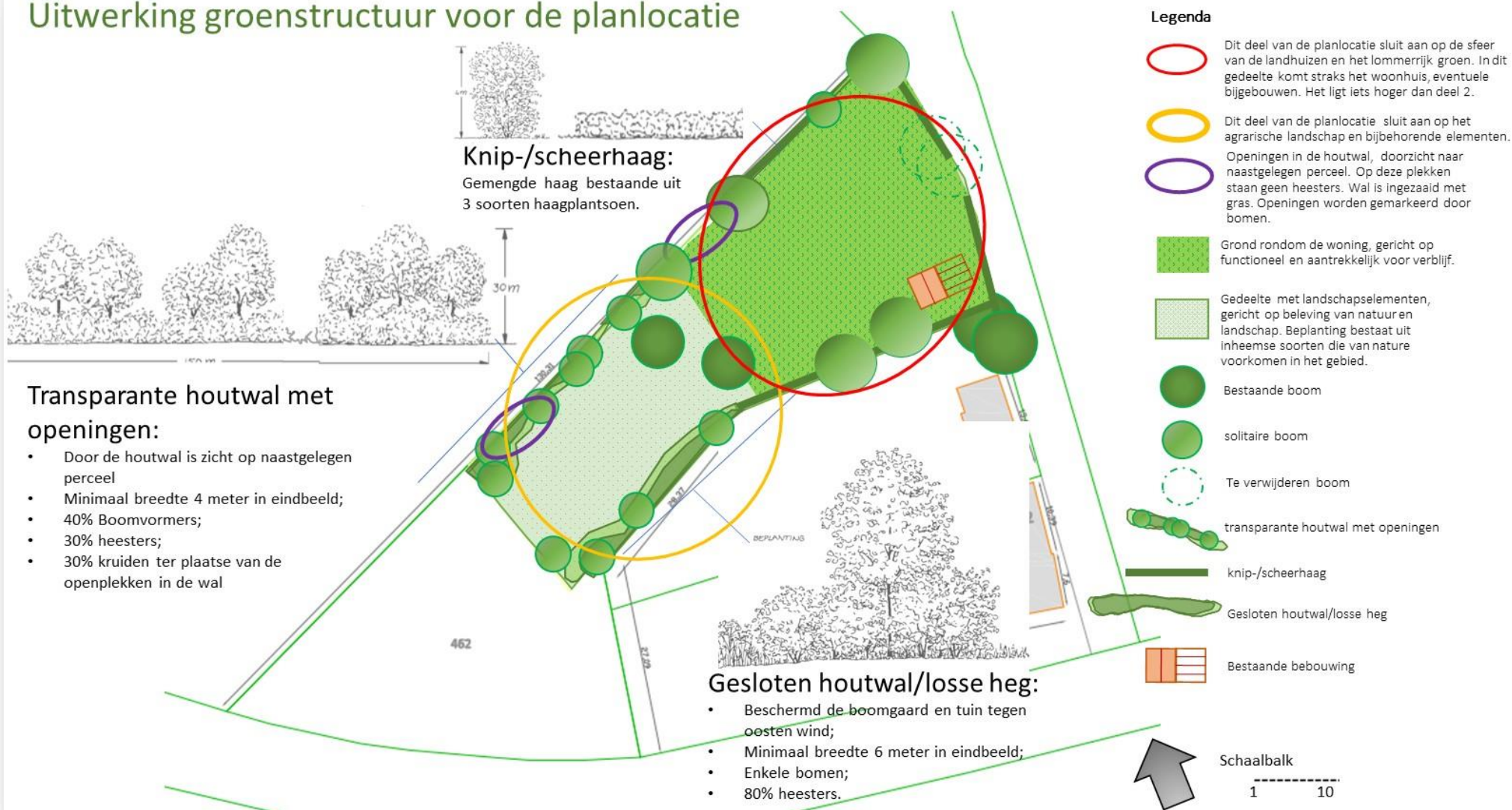
Op de navolgende pagina staat het groenstructuurplan. Op tekening zijn de landschapselementen weergegeven voorzien van enkele principe details. Verder is apart een tekening gemaakt van het toe te passen sortiment op hoofdlijnen. Een gedetailleerd beplantingsplan voor de planlocatie volgt in een latere fase.



Variatie in beeld en beheer



Uitwerking groenstructuur voor de planlocatie



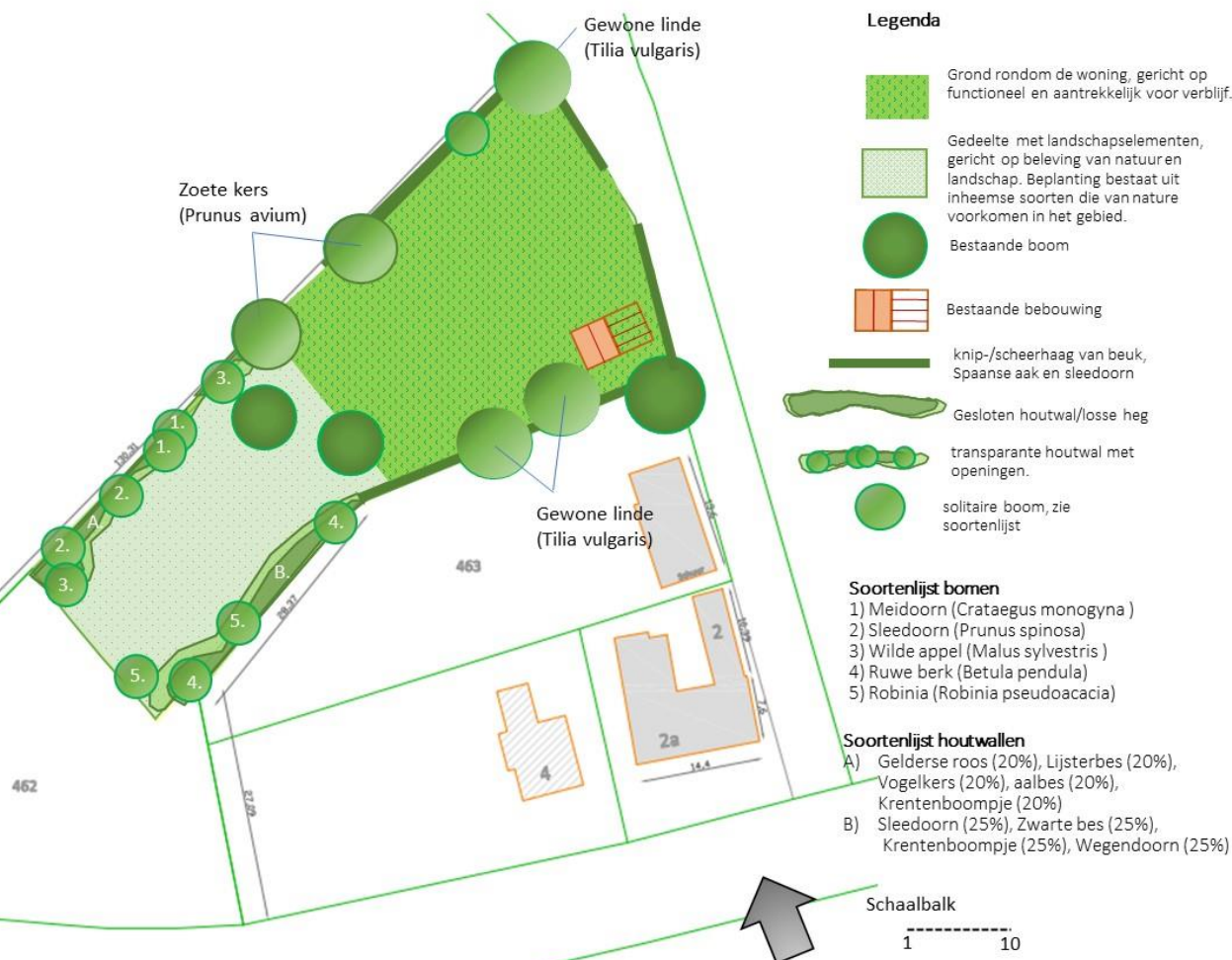
Beplantingsplan

Toelichting op beplantingsplan

De **zonering** en de **zichtlijnen** kunnen benut worden om de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning en bijkomende functies te verstrekken. Door randen van de planlocatie ter hoogte van de woning te markeren met strakke hagen (knip-/scheerheg) en solitaire bomen terwijl verder van de woning af losse houtwal met boomvormers de perceelgrens markeert, wordt de zonering duidelijk zichtbaar. De wens om vooral ook een natuurlijke inrichting van de planlocatie te creëren wordt gestreefd naar optimale benutting van de abiotische omstandigheden. Daarom wordt de houtwal vorm gegeven middels een aarde wal van circa 60 cm hoog met daarop beplanting bestaande uit inheemse struiken en bomen. Dit sluit aan op het historische aspect, dat de agrarische percelen in het verleden veelal werden voorzien van een grondwal met houtopstanden, om het vee 'binnen' te houden.

De houtwal aan de zuidoostkant van de planlocatie is dichter en zorgt daardoor voor een dichte natuurlijke afscheiding met het buurperceel en beschutting van de tuin bij winterse omstandigheden. De houtwal aan de noordwestzijde is veel transparanter en minder breed. Tevens zijn in deze houtwal openingen opgenomen. Door de transparantie en de openingen blijft voldoende contact met het buitengebied bestaan, ook vanaf de Kabelbergstraat.

Binnen de planlocatie worden diverse bomen aangeplant, die van nature in het gebied voorkomen en kenmerkend zijn voor de aanwezige buitenplaatsen. Er zijn soorten gekozen die bloeien en vruchten dragen en hierdoor, naast Beschutting, zorg dragen in de voedselvoorziening voor Insecten en vogels. De bomen zorgen voor een geleidelijke overgang van de meer beboste zone rondom de landhuizen naar het open buitengebied en Dommeldal.



9. Aanbevelingen en vervolgstappen

9.1 Inleiding

In hoofdstuk 5 en 6 is een planvoorstel opgenomen voor de inpassing van de planlocatie en nieuwe woning. Aan de wens voor nieuwbouw zijn door de gemeente voorwaarden gesteld, namelijk dat er een integraal plan (inrichting kavel en nieuwbouw passen in het landschap) wordt opgesteld, rekening houdend met de kwaliteiten van het gebied en de beleidsuitgangspunten vanuit de diverse overheden. Daarbij dient het plan een kwaliteitsverbetering op te leveren voor het landschap en de nieuwbouw landschappelijk ingepast te worden. Met voorliggend planvoorstel is hieraan invulling gegeven.

9.2 Hoe nu verder?

Op basis van dit plan kunnen vervolgstappen gezet worden om te komen tot realisatie van de een nieuw woonhuis op de planlocatie Kapelbergstraat. Hiervoor dient de formele procedure doorlopen te worden, zoals die de gemeente Sint Michielgestel worden aangegeven. Naast de formele procedure dienen ook nog een aantal zaken verder uitgezocht te worden dan wel op door ontworpen te worden. Meer over deze procedure zijn in eerdere rapportages al uitgewerkt. Gemakshalve zijn de belangrijkste punten samengevat in bijlage 1 en 2 van dit plan. Ook zijn er een aantal punten die we in het bijzonder even onder de aandacht willen brengen, te weten:

- De familie Boot heeft zelf ter kennen gegeven graag draagvlak te creëren voor dit planvoorstel en neemt daarvoor zelf het initiatief. Zij nemen zelf contact op met een betrokken stakeholder en de gemeente Sint-Michielsgestel om het planvoorstel te bespreken;
- Het woonhuis is in het plan als een bouwvolume opgenomen. Dit betekent, dat het huis nog ontworpen moet worden. Het onderliggend plan kan als uitgangspunten dienen voor de verder vormgeving van de woning. De eerstvolgende stap is het betrekken van een bouwkundige architect en een ontwerp laten maken;
- Opstellen van een gedetailleerd groen inrichtingsplan voor de planlocatie met bijbehorend beplantingsplan zodra bekend is hoe de toekomstige woning eruit komt te zien en waar deze precies gesitueerd wordt op de planlocatie;



- Opstellen van een beheeradvies ten behoeve van het onderhoud van de diverse landschapselementen zoals die in het plan zijn opgenomen.



Bijlage 1: Ruimte voor Ruimte regeling

Ruimte voor ruimte regeling Provincie

Op 20 december 2005 is de beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit (kwaliteitswinst) verbeterd wordt, door, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Een bouwrecht kan ook worden vervreemd aan derden. Om daadwerkelijk een woning te kunnen bouwen dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. De kwaliteitswinst kan op twee verschillende manier vorm krijgen, te weten:

- a. Bouwtitel kopen bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte: De woningen mogen alleen worden gebouwd indien er minimaal € 100.000 per kavel aan de provincie wordt overgemaakt en dat de netto-opbrengst wordt afgedragen aan de provincie als deze hoger uitvalt dan € 100.000. Deze afdracht vormt dus de compensatie volgens het vereveningsprincipe. Door het kopen van een bouwtitel en een storting in het fonds kan ook een particulier die grote hoeveelheden bouwwerken heeft om te slopen het recht krijgen een woning te bouwen op de daarvoor geschikte locatie => gezien het oppervlak te slopen opstallen waarschijnlijk geen optie.
- b. Sloop op zelfde locatie als de toe te voegen woning Op sommige locaties kan de nieuwe woning toegevoegd worden op een locatie waar een gestopte agrariër zelf veel leegstaande panden heeft om te slopen. De sloop wordt dan gefinancierd uit de bouw van de woning ter plaatse. De financiering loopt hierbij dus niet via het ruimte-voor-ruimte-fonds. Aangezien de regeling alleen van toepassing is op stoppende intensieve veehouderijbedrijven. Dit is niet van toepassing op onderhavig plan.
- c. Verbreding van de ruimte voor ruimteregeling biedt wel een kans, zie hiervoor het gemeentelijk beleid onder hoofdstuk 4.



Gemeente Sint-Michielsgestel, bestemmingsplan en beleid

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor alle verzoeken is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel uit 2010. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 december 2010 en onherroepelijk geworden op 31 oktober 2012. In de Woonvisie van de gemeente Sint-Michielsgestel d.d. 10 november 2005 wordt aangegeven, dat de prachtige natuurgebieden en waardevolle agrarische landschappen, die de dorpen omringen, behouden dienen te blijven, mede door bouwaanvragen in het buitengebied zorgvuldig te toetsen. In het kader van de provinciale “Ruimte-voor-Ruimte regeling” staat de gemeente nieuwbouw onder voorwaarden in het buitengebied toe.

Ruimte-voor-ruimte-verbreed c.q. BIO-woningen

De ruimte voor ruimte regeling is verbreed waarbij met woningbouw ook andere sloop- en saneringsactiviteiten gefinancierd kunnen worden, zoals kassen en leegstaande stallen die niet bij intensieve veehouderijen behoren. De bredere ontwikkelingsruimte komt tot uiting in vier beleidslijnen, waarvan de eerste van toepassing is op dit plan:

- De beleidslijn bebouwingsconcentraties: verruiming van de hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in combinatie met verbetering van ruimtelijke kwaliteit **in bebouwingsconcentraties** door middel van ruimte voor ruimte en rood voor groen. De provinciewilmet-name-in-gebieden-die-al-enigszins-versteendzijn-nieuwe-economische-activiteit en-toestaan-indien-dit-bijdraagtaan-de-leidende-principes-van-de-Interimstructuurvisie en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin;
- De beleidslijn Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) in het buitengebied: de verruiming van hergebruiksmogelijkheden van VAB in het buitengebied ten behoeve van recreatie en opslag. Daarnaast bestaan er beperkt mogelijkheden voor het toelaten van niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. Buiten de Groene Hoofdstructuur (GHS) is onder de voorwaarde van sloop van overtollige bebouwing vestiging van agrarisch verwante en agrarisch technische hulpbedrijven mogelijk op VAB's buiten de GHS (n.v.t.);
- De beleidslijn voor paardenhouderijen (n.v.t.);
- De beleidslijn verbrede landbouw en nevenactiviteiten in het buitengebied (n.v.t.).



- Ook hier met als uiteindelijk doel de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De voorwaarden aan de bouw van deze woningen zijn opgenomen in de provinciale 'Beleidslijn Bebouwingsconcentraties' uit de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling (BIO)' uit 2004. Daarom worden deze woningen ook wel BIO-woningen genoemd. De beleidslijn is vervolgens nader geconcretiseerd in de beleidsnota 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte' uit 2006. De nieuwe woningen mogen worden toegevoegd in de daarvoor geschikte bebouwingsconcentraties om de kosten van slopen/of saneringsactiviteiten of van andere verbeteringsmaatregelen in het buitengebied te financieren.
- Deze provinciale beleidsregels houden in het kort het volgende in:
- Voor elke nieuwe BIO-woning dient er in de gemeente ook een Ruimte-voor Ruimte-woning te zijn/worden ontwikkeld.
- De ontwikkelaar van de nieuwe burgerwoning moet een financiële bijdrage leveren aan het gemeentelijk fonds voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De hoogte van de bijdrage is gerelateerd aan de netto-opbrengst potenties bij verkoop van de bouwkael. De provincie hanteert daarbij een ondergrens van € 140 per m² uit te geven grondoppervlakte. Kosten die specifiek zijn voor de ontwikkellocatie kunnen daarbij in mindering worden gebracht op de te storten bijdrage.
- De gemeente moet dit fonds bij voorkeur inzetten voor de sloop van overtollige bebouwing en overtollig glas in het buitengebied. Beëindiging en de sloop van (voormalige) glastuinbouwbedrijven en andere bebouwing in delen van het buitengebied die vanuit een oogpunt van natuur en landschap kwetsbaar zijn, krijgen prioriteit.
- De provincie legt bij het toelaten van BIO-woningen een koppeling met de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimtekavels: voor elke BIO-woning dient ook een Ruimte voor-Ruimtekavel in de gemeente ontwikkeld te worden. De gemeente ontvangt voor de BIO-woning een bedrag van € 140.000, - om te investeren in de kwaliteitsverbetering van het buitengebied en de provincie ontvangt een bedrag van € 140.000, - voor de ruimte-voor-ruimte-woning. Het voordeel van BIO-woningen is dat de financiële compensatie gestort wordt in een gemeentelijk fonds dat ten goede kan komen van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente zelf. Bij de ruimte-voorruimte-regeling wordt het geld gestort in het provinciaal ruimte-voor-ruimte-fonds waarvan ergens in Noord-Brabant stallen of kassen worden gesloopt. Een negatief effect van deze beleidsregel is echter dat er een dubbele verstening in het



buitengebied plaatsvindt en de hoeveelheid bebouwingsconcentraties die in aanmerking komt voor nieuwe woningen beperkt zijn. Een optie is voor elke BIO-woning de helft van de opbrengsten te storten in het provinciale Ruimte-voor-Ruimtefonds en de andere helft in het gemeentelijke fonds. Gezien het bovenstaande betekent dit € 70.000, - per woning.

Nader onderzoek Bij een initiatief voor BIO-woningen is ter plekke altijd nader onderzoek nodig ten aanzien van onder meer milieuaspecten, verkeer, archeologie, ecologie, water en landschap. In de beleidsnota 'Groen en Rood' is in zijn algemeenheid uitgezocht wat ruimtelijk acceptabel is voor het toevoegen van een nieuwe woning in het buiten gebied en uit nader onderzoek ter plekke worden de specifieke omstandigheden en eventuele onmogelijkheden duidelijk. Zodat als er mogelijkheden zijn, er nadere eisen kunnen volgen.

Gemeentelijke beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' en voor ruimte

Bij de gemeentelijke beleidsnota 'buitengebied in ontwikkeling' zijn er twee varianten in de ruimte voor ruimteregeling te onderscheiden, te weten:

- Bouwtitel verkrijgen door storting in het gemeentelijk fonds;
- Sloop op zelfde locatie als de toe te voegen woning; Op sommige locaties kan de nieuwe woning toegevoegd worden op een locatie waar veel leegstaande bedrijfsgebouwen aanwezig zijn die gesloopt worden. De sloop wordt dan gefinancierd uit de bouw van de woning ter plaatse. De financiering loopt hierbij dus niet via het gemeentelijk fonds.

Toepassing Ruimte voor Ruimte regeling in Sint-Michielsgestel

De gemeente Sint-Michielsgestel is van mening dat het toevoegen van nieuwe woningen een goed instrument is om financiële middelen te genereren voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, mits voldaan wordt aan een aantal belangrijke criteria:

1. De kavel op een planologisch aanvaardbare locatie is gelegen (in een zogenaamde bebouwingsconcentratie);
2. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente;
3. Bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan;



4. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieu hygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden;
5. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot;
6. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

Locatietoets: gebiedsvisie Buitengebied in ontwikkeling

Locaties buiten bebouwingsconcentraties zijn in ieder geval niet planologische aanvaardbaar voor het oprichten van nieuwe woningen. Het toevoegen van een nieuwe woning op dezelfde locatie waar de sloop plaatsvindt is in alle bebouwingsconcentraties toegestaan omdat deze variant niet leidt tot extra versterking ter plaatse maar juist een 'ontstening'. Dit in tegenstelling met variant a waar wel de nieuwe woningen worden opgericht maar door storting in een fonds de 'ontstening' elders plaatsvindt. Hier is er juist sprake van een verdichting van de bebouwingsconcentratie waar de woning wordt toegevoegd. De gemeente dient te onderbouwen in welke bebouwingsconcentraties zij de bouw van nieuwe burgerwoningen op basis van een bouwtitel toelaatbaar acht. Niet in elke bebouwingsconcentratie is extra verdichting wenselijk. De ene bebouwingsconcentratie heeft een groter "draagvermogen" terwijl de andere bebouwingsconcentratie eerder uit balans raakt door extra verdichting. Vandaar de noodzaak om gebiedsvisies per bebouwingsconcentratie op te stellen, waarin is onderbouwd het toevoegen van nieuwe woningen door storting in een fonds. De gebiedsvisie is een separate rapportage. Als de regeling ruimte voor-ruimte (verbreed) ook ingezet mag worden door middel van storting in een fonds, is dit opgenomen in de tabel die bij elke bebouwingsconcentratie is toegevoegd in de visie.

Bebouwingsconcentraties

Een groen met rood koppeling zorgt ervoor dat er in de bebouwingsconcentraties kansen worden geboden voor functies die niet gerelateerd zijn aan het buitengebied maar wel naar aard en omvang passen in een bebouwingsconcentratie. Afronding van laanbeplanting groene aankleding en verbetering van zichtlijnen zijn enkele voorbeelden van kwaliteitsimpulsen in het buitengebied en de gemeente Sint-Michielsgestel.



Ook de uitvoering is een onderdeel van de structuurvisie. De gemeente is weliswaar meestal niet zelf uitvoerder, maar dient inzicht te bieden in de wijze waarop men (procedureel) aan initiatieven meewerkt en de handhaving in zijn werk gaat. De nieuwe functies dienen op een verantwoorde manier ingepast te worden in de bebouwingsconcentraties. Er is een analyse gemaakt van de ruimtelijke kwaliteiten, het type bebouwingsconcentraties (karakter) en de functies de omgeving. Op basis van die analyse is een locatiekeuze gemaakt, waar nieuwe niet aan het buitengebied gerelateerde functies onder voorwaarden gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent niet dat er op een willekeurige plek in een bebouwingsconcentratie een woning of een andere niet aan het buitengebied gebonden functie gerealiseerd kan en mag worden. In de visie is een afweging gemaakt op basis van de al aanwezige kwaliteiten van de linten en hun omgeving. Initiatieven in het overige buitengebied (dus buiten de bebouwingsconcentraties) zijn iet per definitie onmogelijk. Maatwerk en flexibiliteit zijn hierbij de kernwoorden,

Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel bebouwingsconcentratie

De planlocatie van de Familie Boot aan de Kapelbergstraat 2 valt volgens de “Structuurvisie buitengebied St. Michielsgestel, d.d. 21 december 2011” onder de bebouwingsconcentratie ‘Hemelrijkstraat/Pleinsedijk’. In deze bebouwingsconcentratie is ruimte voor nieuwe woningen. De wens van de familie Boot is ingetekend in deze visie.

Voor de nieuwe activiteiten geldt dat altijd een algemene toets naar de waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie) moet worden gedaan. Negatieve effecten voor waarden moeten worden voorkomen en gecompenseerd. Een vereiste vanuit het bestemmingsplan is het opstellen van een erfbeplantingsplan. Dit geldt voor ieder initiatief in het buitengebied dat niet direct past binnen de regels van op de initiatieflocatie geldende bestemming (bestemmingsplanwijzigingen c.q. ontheffingen). Hierin, maar ook indien sprake is van investering in de ruimtelijke kwaliteit, moet worden gemotiveerd hoe het initiatief de omgevingskwaliteit ter plaatse verbetert.

De gemeente is van mening dat de inhoud, typologie, architectuur van de woning en de planlocatie passend dient te zijn in haar omgeving en de nieuwe woning door een landschappelijke (erf)beplanting is ingepast in het landschap. Dit betekent dat:



- De inhoud van de nieuwe woningen maximaal 850m³ mag bedragen;
- Het een vrijstaande en grondgebonden burgerwoning betreft op een vrij kavel;
- De nieuwe woning takt direct aan op bestaande wegen;
- De nieuwe woning er niet voor mag zorgen dat de bebouwingsconcentratie dicht slibt en doorzichten c.q. zichtlijnen behouden blijven;
- De nieuwe woning wordt op een vrij gelegen kavel gerealiseerd. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de frontbreedte minimaal 30meter is, direct aan het bebouwingslint gemeten vanaf de belendende bestaande eigendommen. Op basis van stedenbouwkundige argumenten kan hier gemotiveerd maximaal 10% van worden afgeweken;
- De nieuwe woning geen seriematige bouw kent, maar zich kenmerkt door individuele bouw.

Integraal ontwerp

Een integraal ontwerp is vereist voor zowel de nieuwe woning als voor de kavel en de planlocatie. Het integrale ontwerp dient ter goedkeuring te worden voorgelegd waarbij de inhoud aan onderstaande aspecten is gegeven. De eisen aan de beeldkwaliteit dienen als kader voor de welstandstoets.

Passend in het landschap

Het belangrijkste criterium is dat de woning past in het landschap. Er zijn twee aspecten waarin dit tot uitdrukking dient te komen:

- De situering, de vormgeving van de nieuwe woning en de inrichting van de kavel dienen het landschap, de directe omgeving, maar ook elkaar te versterken;
- De keuze van de architectuur en het materiaalgebruik van de nieuwe woning, maar ook de vormgeving en beplanting van de planlocatie, sluiten aan op het betreffende landschap.

Typologie van de woning

De typologie van de nieuwe woning dient aan te sluiten bij de omliggende woningen. In het gehele buitengebied van Sint-Michielsgestel treft men burgerwoningen aan die bestaan uit slechts één bouwlaag met kap. Uitzonderingen op deze regel zijn mogelijk als de ruimtelijke context van de nieuwbouw daar aanleiding toe geeft.



Typologie en architectuur van de planlocatie

Te allen tijde dient 'vertuining' van het platteland te worden voorkomen. Daarom is het opstellen van een landschappelijk inpassingplan voor de tuin verplicht. In het inpassingplan wordt duidelijk dat de planlocatie en de een nieuwe woning door een landschappelijke (erf)beplanting zijn ingepast in het omringende landschap. Te denken valt aan bosschages, houtwallen, kavelrandbeplantingen, lanen, boomgaarden, poelen, sloten met oevervegetaties, bloemenweiden etc. een landschappelijke beplanting bestaat uit inheemse soorten- die geschikt zijn op de aanwezige bodemsoort. Binnen deze landschappelijke structuren is ondergeschikt, in de directe omgeving van de woning een meer culturele inrichting mogelijk. De landschappelijke inpassing dient zo te zijn dat op de ruime kavel doorzichten naar het landschap blijven bestaan.

Hobbymatig gebruik van gronden met bijbehorende voorzieningen Steeds meer gronden worden uit het agrarische gebruik genomen en ingezet voor het hobbymatig gebruik van grond al dan niet voor de woonfunctie. Dit gaat gepaard met behoeften aan voorzieningen zoals paardenbakken, schuilgelegenheid voor dieren en hekwerken, die zorgen voor 'verrommeling' van het landschap. Een paardenbak of andere inrichtingselementen dan de woning met bijgebouwen worden niet toegepast. Wel vindt er een "een aan huis verbonden beroep plaats".



Bijlage 2: Overige informatie en uitgangspunten integraal inpassingsplan

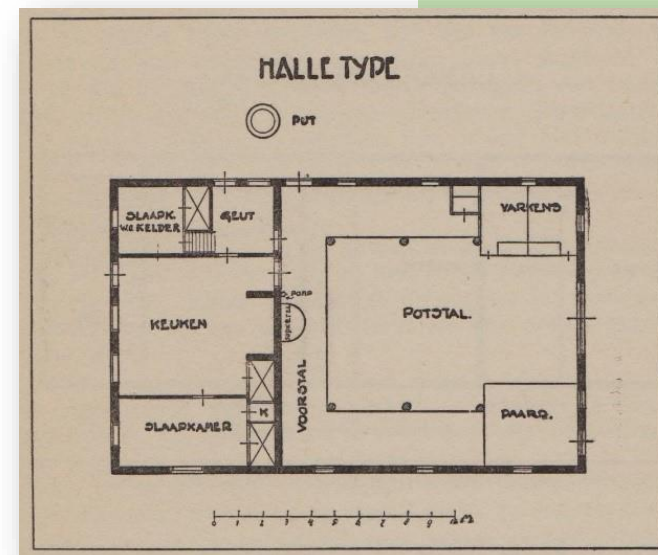
Toekomstige situatie

Ten behoeve van de realisatie van de woning zullen enkele kleine bomen in en om het plangebied worden verwijderd en twee grotere bomen ten behoeve van de oprit op de aftakking van de Kapelbergstraat. De aanwezige notenbomen blijven behouden. De woning zal, in verband met de stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie paragraaf, 2.3), gesitueerd worden aan de oostzijde van het plangebied. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de aftakking van de Kapelbergstraat. De plannen voor de nieuw te bouwen woning zijn op dit moment nog niet dusdanig concreet dat exacte situering en uitvoering bekend zijn. In ieder geval is, volgens de regels van het (ontwerp) bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel, binnen een woonbestemming het volgende toegestaan:

- De maximale goothoogte van de woning bedraagt 6 m en de maximale hoogte bedraagt 10 m.
- Het hoofdgebouw is voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 25 graden en ten hoogste 60 graden;
- De afstand tot de zijdelings perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 m.;
- De minimale afstand tot waterlopen bedraagt 5 m.;
- De uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van beroepsmatige activiteiten maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- Met betrekking tot bijgebouwen geldt het volgende:
 - De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning mag maximaal 100 m² bedragen;
 - De afstand van de bijgebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 1 m.;
 - De afstand van een bijgebouw tot een woning bedraagt maximaal 30 m.;



Hallenhuis en plattegrond



- De maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3,5 m en de maximale hoogte bedraagt 6 m.;
- Daarnaast geldt, volgens het gemeentelijk beleid, dat de omvang van een nieuwe woning, waarvoor kwaliteit verbeterende maatregelen genomen worden, 850 m³ mag bedragen. Aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan.

Uitgangspunten voor inpassing nieuwbouw

De nieuwbouw dient te worden ingepast in het landschap. De bebouwing zelf kan daar ook een belangrijke bijdrage aan leveren door:

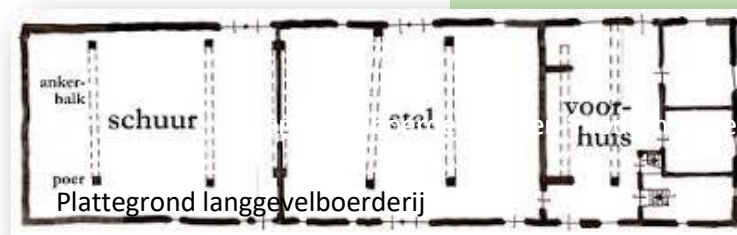
- Een weloverwogen situering van de bebouwing op de kavel;
- Grens aan bebouwingshoogte/goothoogte;
- Situering hoofdgebouw en bijgebouwen op de kavel;
- Keuze van materialen;
- Ligging van parkeerplaatsen ('blik' uit het zicht);
- Afstand tot de kavelgrenzen.

Door een weloverwogen keuze van materialen, en eventueel het aanbrengen van een veranda kan 'het buiten wonen' optimaal worden beleefd. Niet voor niets is de wens om op deze kavel en plaats te gaan wonen, optimalisatie van 'het buiten wonen' is dan wel gewenst. De nieuwbouwwoning de volgende uitgangspunten gelden om de nieuwbouw zo goed mogelijk te laten aansluiten bij het landschap

- Overgang van landhuizen naar buitengebied. Hoofdgebouw los van garage. Dit sluit aan bij de landhuizen met schuren zoals deze er vroeger waren, maar ook het feit dat in het agrarisch gebied van Brabant de stallen los staan van de woning;
- Door garage en woning los te koppelen, ontstaat een minder massief bouwblok, dat aansluit bij de bebouwing in de omgeving. Van de voorkant van de kavel kan hierdoor al de diepte van de planlocatie kan worden ervaren en de openheid richting het buitengebied;
- De woning heeft een dusdanige inrichting, dat de 'leefruimtes aan de zuidwestzijde noordwestzijde zitten. Dat betreft woonkamer, slaapkamer en werkkamer. Door in deze gevels



Langgevelboerderij in een 'modern' jasje



veel glas op te nemen wordt de beleving 'buiten te wonen' optimaal gemaakt. Door een veranda eventueel voorzien van BBQ op te nemen, kan ook bij minder weer, maar bij goede temperatuur buiten worden gezeten en van de groene inrichting van de planlocatie en aangrenzende landschap, natuur en natuurwaarde worden genoten;

- Parkeren vindt plaats aan de voorzijde van de bebouwing langs de straat, waardoor er vanaf het gedeelte van de planlocatie achter de woning en vanuit het landschap geen zicht is op het 'op dit blik'.

<http://www.jantimmerscultuurhistorie.nl/ontwikkelingen-en-typen/het-houten-hallehuis/>

