

# RUITER VER DE HOEVEN



## Memo aanvullende onderbouwing

Halderse Akkers 5 | Sint Michielsgestel | 13 juni 2023



## Aanleiding memo

De locatie Halderse akkers 5, gelegen in de splitsing van de weg Halderse akkers en Theereheide, zal transformeren van een bedrijfslocatie naar een woonfunctie van drie woonvolumes in een samenhangende erfsituatie.

De gebiedsvisie Theereheide (2021) stelt dat dit mogelijk is als onderdeel van het gebied als bebouwingslocatie, mits dat vanuit de bijzondere bewoningsgeschiedenis van het gebied te onderbouwen is. In deze memo is nader onderbouwd dat de locatie ligt op een hoger gelegen deel in het gebied, dat van oudsher onder invloed was van de beek de Essche stroom.

Daarnaast is een aanvulling gemaakt op de beeldkwaliteit van het geheel. Indien akkoord, kan deze worden verwerkt in het aan te passen beeldkwaliteitsplan, behorende bij het bestemmingsplan.



*Uitsnede luchtfoto met plangrens*

## Fysische situatie planlocatie

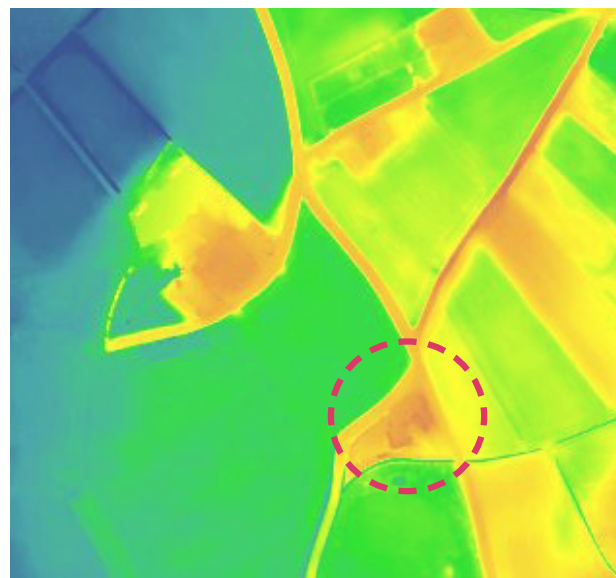
De locatie ligt op een plek die van oudsher al hoger gelegen in het landschap ligt. Op de geomorfologische kaart is zichtbaar dat de planlocatie op de dekzandwellingen ligt, op de overgang naar het lager gelegen beekdal in het westen. Het gebied is van oudsher al afwisselend in hoogte, maar het omliggend gebied is door vergraving en ophoging nog verder gedifferentieerd.

De planlocatie lag in het verleden noordelijker, maar in de vorige eeuw

('60-er jaren) herbouwd op de huidige zuidelijker gelegen locatie. Door ophoging is zij nog hoger komen te liggen ten aanzien van haar omgeving. Door deze verplaatsing is de planlocatie niet geheel authentiek, maar zoals in samenhang op de hoogtekaart en historische kaart van 1900 te zien, past zij bij de historische erfontwikkeling in het gebied, op hoger en droger gelegen plekken in het beekdallandschap van de Essche stroom. Om die reden is bebouwing van de plek, als onderdeel van de bebouwingsconcentratie gerechtvaardigd.



Geomorfologische kaart



Hoogtekaart



Situatie rond 1900



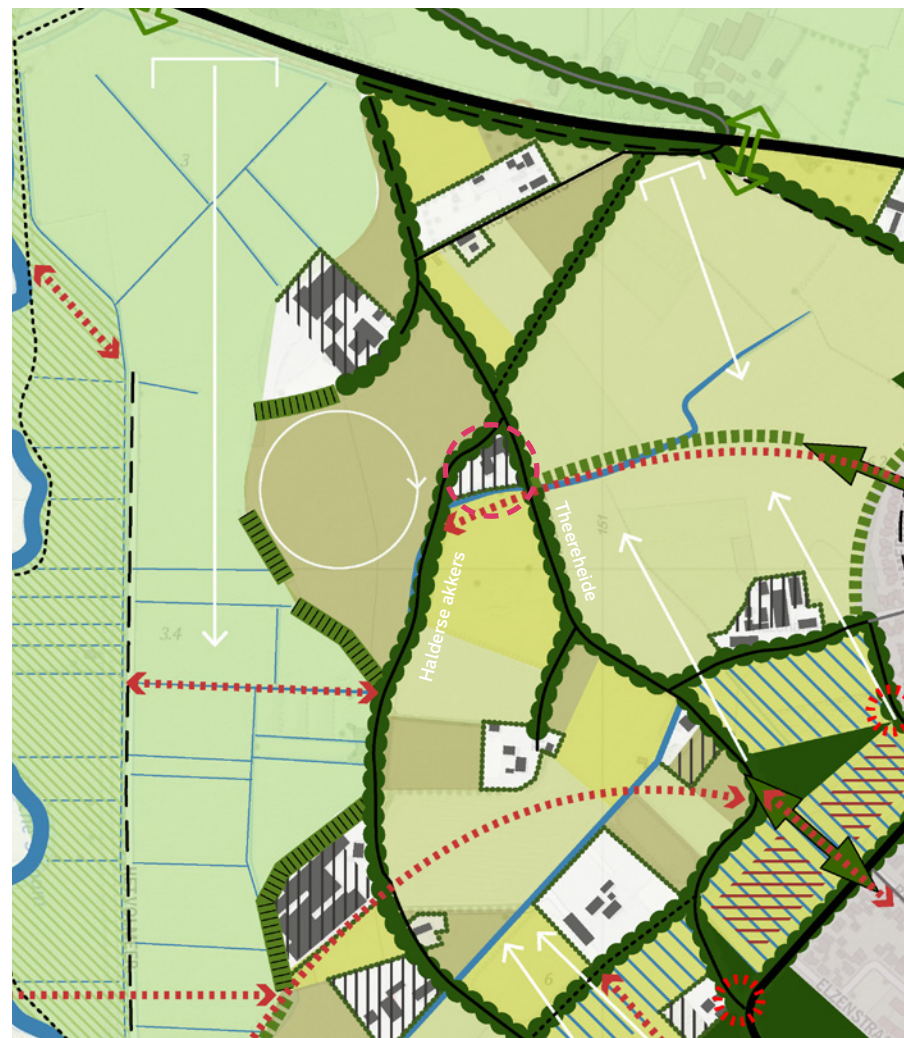
## Onderbouwing vanuit Gebiedsvisie Theereheide (2020)

In de in 2020 vastgestelde gebiedsvisie is het plangebied gelegen in zone 2 'De Halderse Akkers (oude bouwlanden en kampen)'. Het perceel is daarin aangeduid als *'bedrijvigheid die niet meer passend is in het kleinschalige agrarische gebied'* en tevens als *'zoekgebied Ruimte voor Ruimte'* bij bedrijfsbeëindiging/verplaatsing. Hierbij zijn maximaal 3 woningen per erf toegestaan.

In de gebiedsvisie zijn in hoofdstuk 7, paragraaf 7.2 en 7.3 een aantal voorwaarden opgesteld om de transformatie van een bedrijfserf naar woonerf van kaders te voorzien. In de plantoelichting 'BKP Halderse Akkers 5' wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de wijze hoe deze voorwaarden verwerkt zijn in het plan.

Uit plantoelichting 'BKP Halderse Akkers 5':

*De 3 woningen worden gebouwd op het bestaande erf, gegroepeerd in één samenhangend erf, omgeven door erfbeplanting. Het erf wordt ontsloten middels 1 inrit vanaf de weg. De woningen hebben één laag met kap en worden in een landelijke uitstraling gebouwd. Hierbij hebben ze de opzet van een erf, met een langgevelboerderij aan de weg en twee schuurwoningen op het achtererf. De woningen worden in samenhang ontworpen. De erfafscheidingen en landschappelijke inpassing maken zo veel mogelijk gebruik van de bestaande volwassen groenstructuren (bestaande uit hagen, landschapsbomen, houtsingel en eiken die onderdeel zijn van een bomenlaan) rondom het erf, met toevoeging van een vogelbosje en enkele nieuwe landschapsbomen op en rondom het erf, bestaande uit inheemse soorten.*



Uitsnede visiekaart Gebiedsvisie buitengebied Theereheide (2020)

---

## Aanvulling op de beeldkwaliteit

*Als aanvulling op het beschreven beeldkwaliteitsplan:*

Het doel is om 1 samenhangend erfbeeld te laten ontstaan, waarbij de drie hoofdvolumes gegroepeerd staan rondom het erf en samen één architectuurbeeld vormen, passend bij het landelijke karakter van het gebied.

Daarvoor dienen de drie woningen onder 1 architectuur te worden ontworpen, waarbij er onderscheid mag zijn tussen 1 hoofdwoonwoning: archtype 'langgevelboerderij' aan de wegzijde en twee archtype 'schuurwoning' op het erf. De woningen dienen in samenhang ontworpen te worden en vormen samen een 'architectuur-familie': een ruimtelijk en samenhangend architectonisch geheel, met een op elkaar afgestemd kleuren- en materialenpallet. Het is daarmee uitgesloten dat iedere kavel een eigen architectuur en uitstraling krijgt.

De langgevelboerderij, heeft een landelijke uitstraling met traditionele kleuren en wordt gebouwd naar de klassieke verhoudingen. De overige 2 woningen, 'schuurwoningen', op het achtererf zijn een eigentijdse vertaling van het archetype schuur. De achitectuur van de woonvolumes is ingetogen en functioneel. Om de ruimtelijke samenhang van het geheel te versterken, worden de bijgebouwen opgenomen als integraal onderdeel van het hoofdvolume.



*Archetype langgevelboerderij aan de weg (bruin), schuurwoning aan erf (rood)*