

Bijlage 1:
Landschappelijke inpassing

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 211X02964

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan, doet de ingreep geen afbreuk aan het landschap, of kan zelfs een ruimtelijke meerwaarde betekenen.

In dit hoofdstuk wordt een kenschets van het huidige landschap gegeven. Ruimtelijke randvoorwaarden worden gedistilleerd waaraan de vormgeving van het plan moet voldoen. Vervolgens wordt een voorstel gedaan voor de landschappelijke inpassing.

Kenschets landschap

De Hemelrijkstraat en de Lookerstraat liggen ten noordoosten van Sint-Michielsgestel op een dekzandrug. De Lookerstraat ligt op de overgang van het besloten landschap van de oude zandontginningen, naar het beekdallandschap rond de Dommel. Ten westen van de projectlocatie liggen oude, en jonge broekontginningen.

Het is een gebiedje met een sterke ruimtelijke identiteit door de aanwezigheid van een aantal bijzondere elementen. Aan de oostkant wordt de Pleinsedijk begrensd door de liniedijk die zwaar beplant is met eiken. In combinatie met het hoogteverschil veroorzaakt dit een groot contrast met het lage coulisselandschap richting Den Dungen. Tegen de dijk aan ligt een landgoed daterend uit 1873 met een romantische tuin eromheen. Het landgoed ligt op de plek waar al in 1614 een oude hoeve stond.

Locatie

Het projectgebied bestaat uit twee delen; de locatie aan de Hemelrijkstraat waar de twee woningen gerealiseerd worden, en het bedrijfskavel aan de Lookerstraat. Het bedrijfskavel is relatief groot en opvallend, met name door de aanwezigheid van de binnenbak.

Aan de Lookerstraat staan fraaie begeleidende notenbomen en fruitbomen.

De beoogde locatie voor de woningen bestaat uit grasland, een verwilderde tuin met garageboxen en een berkenbosje. Langs de wegen lopen diepe greppels, die meestal droog zullen liggen. De oude eiken aan de Hemelrijkstraat lopen voor de bouwlocatie langs, met een gemiddelde afstand van 7 meter tussen de stammen. Opvallend element is de grote greppel die tussen de bouwlocatie en de het agrarische bedrijfskavel loopt.

Initiatief



Visie kaart uit Nota Buitengebied in Ontwikkeling Hemelrijkstraat / Pleinsedijk . De projectlocaties zijn in rood aangegeven. De grote cirkel ligt op de te saneren locatie, de kleine op de woningbouwlocatie.

Het agrarische bedrijf aan de Lookertstraat 6a is een gemengd agrarisch bedrijf met melkvee, vleesvarkens en paarden.

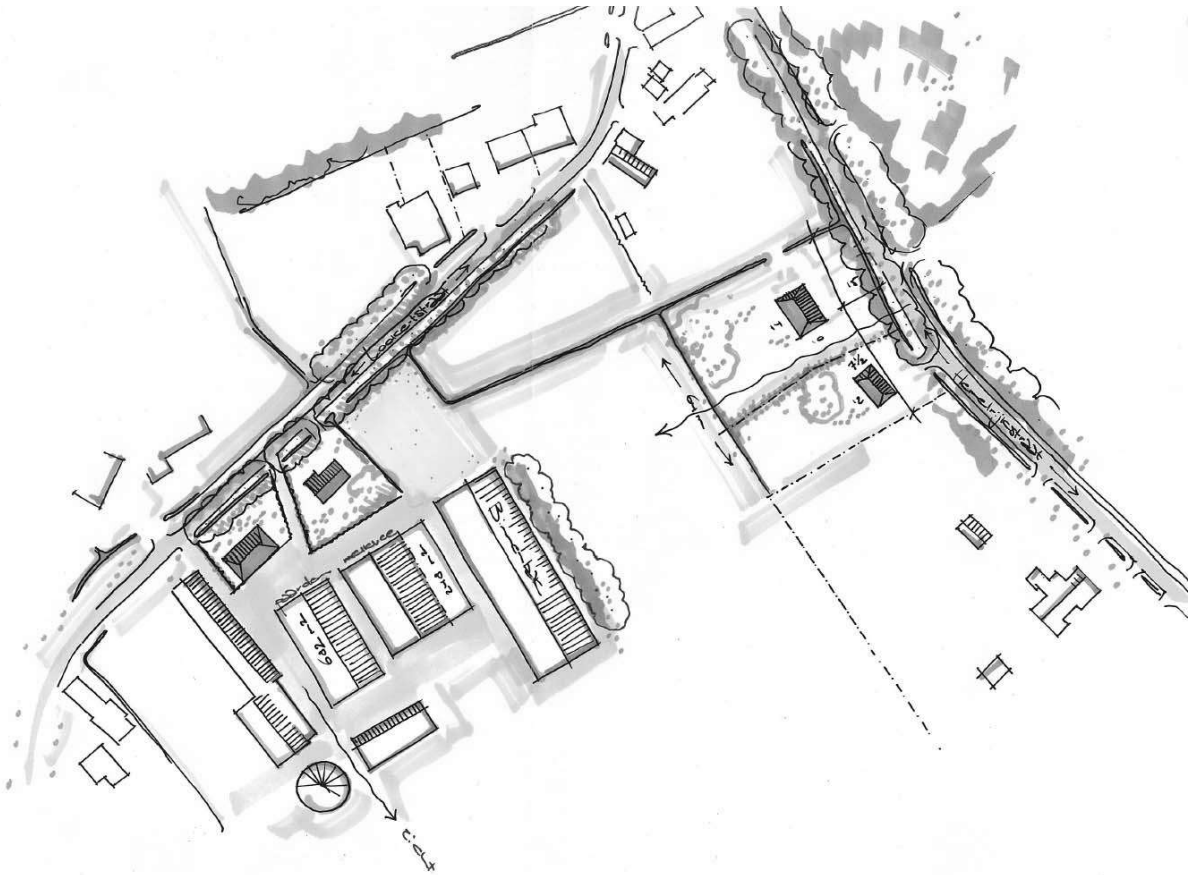
De varkenstak is momenteel een neventak en omvat de huisvesting van ongeveer 280 vleesvarkens in twee stallen. Om in de toekomst deze neventak volwaardig te maken, beschikt de heer Van Rooij over de mogelijkheid tot uitbreiding naar totaal 1080 vleesvarkens.

Hier wordt echter vanaf gezien om een uitbreiding te realiseren in de melkvee- en paardenhouderij. De varkensstallen worden gesloopt en vervangen door een nieuwe schuur van 628 m². Deze nieuwe schuur dient voor de huisvesting van paarden, melkvee en jongvee.

Ter compensatie van de sanering, en het afzien van de geplande uitbreiding, kunnen twee woningen aan de Hemelrijkstraat worden gebouwd.

Dit initiatief past binnen de doelstelling van de extensivering. Nieuwbouw van woningen kan plaatsvinden, mits de woningen worden ingepast, en er sprake is van een kwalitatieve impuls voor het landschap.

Landschappelijke inpassing



Overzichtstekening van de toekomstige situatie.

De Nota Buitengebied in Ontwikkeling, onderdeel van het Bestemmingsplan Buitengebied, dient als leidraad voor de landschappelijke inpassing. Als te behouden kwaliteiten wordt de landschappelijke kamerstructuur tussen Lookertstraat-Kapelbergstraat-Dooibroek-Pleinsedijk genoemd, en het contrast tussen de beslotenheid rond de Hemelrijkstraat en het open Dooibroek.

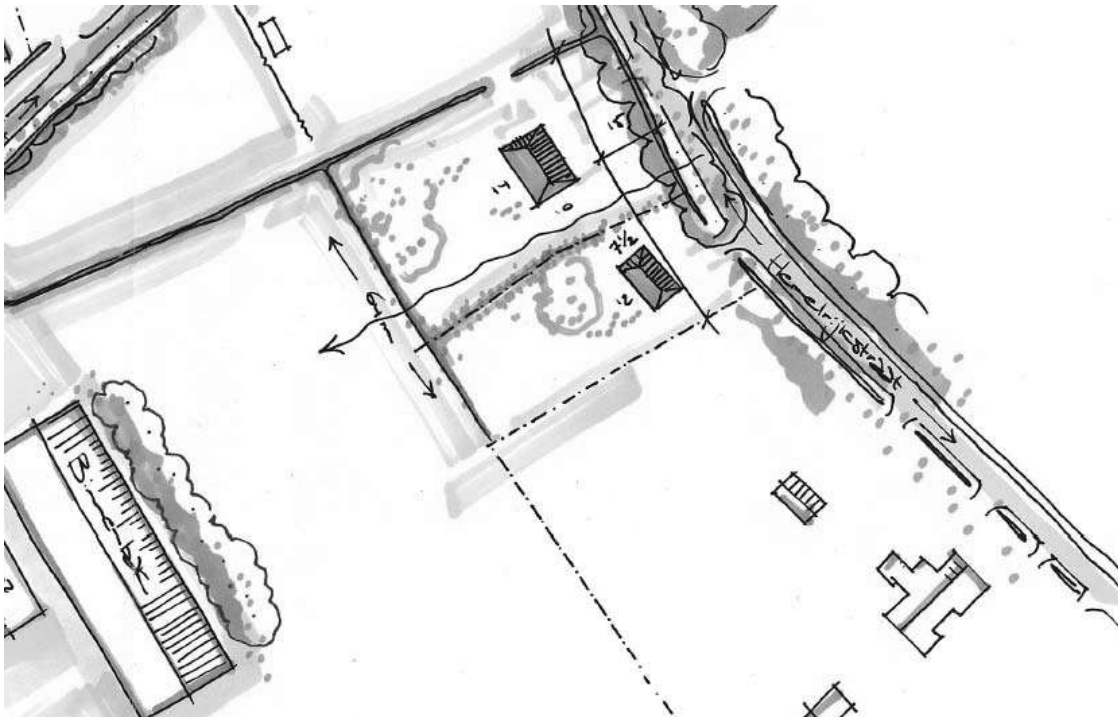
Zeer belangrijk zijn de zichtlijnen of doorzichten vanaf de wegen het landschap in, die de grote landschappelijke contrasten beleefbaar maken.

Als bedreiging worden genoemd bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken, grote opstallen in open gebieden en onderbrekingen in de laanstructuur. Als mogelijkheid voor kwaliteitsverbetering wordt ontstening en verkleining van de korrelgrootte genoemd. Grote bebouwingsmassa's passen niet bij dit beeld, en kunnen door het aanbrengen van een groene manteling verzacht worden. Omdat de projectlocaties binnen het bebouwingscluster Hemelrijkstraat/Pleinsedijk vallen is het mogelijk op vrijkomende agrarische kavels gebruik te maken van de regeling 'ruimte-voor-ruimte', of de regeling 'ruimte-voor-ruimte-verbreed'. Woningen te bouwen op vrijkomende agrarische kavels dienen het karakter van de straat te ondersteunen; landelijk aan de Lookertstraat en Kapelbergstraat, statig aan de Hemelrijkstraat-Dooibroek.

De visie is gericht op ontstening en de transformatie naar woonlint met kleinschalige bedrijvigheid. Er wordt belang gehecht aan de kwalitatieve uitstraling van panden en kavels.

Andere randvoorwaarden worden gesteld in het bestemmingsplan Buitengebied. Het doel is om inhoud, typologie, architectuur van de woning en tuin te laten passen in haar omgeving. De nieuwe woning door een landschappelijke (erf)beplanting is ingepast in het omringende landschap. Hieronder wordt verstaan dat;

- De nieuwe woning dient te passen in de stedenbouwkundige structuur die bepaald wordt door (de inhoud van) omliggende woningen;
- het een vrijstaande en grondgebonden burgerwoning betreft op een vrije kavel;
- de nieuwe woning takt direct aan op bestaande wegen;
- de nieuwe woning er niet voor mag zorgen dat de bebouwingsconcentratie dichtslibt en doorzichten c.q. zichtlijnen behouden blijven;
- 10 meter uit de perceelsgrens onbebouwd blijft (hier geen huis en geen opstallen toegestaan) en de rooilijn aan de voorzijde afgestemd wordt op de rooilijn van de bestaande bebouwing;
- de nieuwe woning geen complexmatige of seriematige bouw kent maar zich kenmerkt door individuele bouw;
- De typologie van de nieuwe woning dient aan te sluiten bij de omliggende woning. In het gehele buitengebied van Sint-Michielsgestel treft men burgerwoningen aan die bestaan uit slechts één bouwlaag met een kap. Daarom dient de nieuwe woningen hierbij aan te sluiten. Uitzonderingen op deze regel zijn mogelijk indien de ruimtelijke context van de nieuwbouw daar aanleiding toe geeft.
- tuin/kavel en nieuwe woning door een landschappelijke (erf)beplanting dient te zijn ingepast in het omringende landschap. Te denken valt aan: bosschages, houtwallen, houtsingels, kavelrandbeplantingen, lanen, boomgaarden, poelen, sloten met oevervegetaties, bloemenweiden etc.



Uitsnede schets toekomstige situatie van de twee woonkavels.

Voor de vormgeving van de woningen aan de Hemelrijkstraat wordt aangesloten bij de bestaande karakteristiek; het verschil in uitstraling tussen de Hemelrijkstraat en de Lookerstraat.

Er ontstaan kavels van verschillende grootte. Het eerste kavel heeft een oppervlakte van ca. 1680 m² en maakt gebruik van de bestaande oprit vanaf de Hemelrijkstraat. Het tweede kavel strekt zich uit tot de grote greppel en heeft een oppervlakte van 2282 m². Hiervoor moet een nieuwe oprit aangelegd worden, tussen de oude eiken door.

De grootte van de woningen hangt samen met die van de kavels, het kleine kavel krijgt een woning van 12 bij 7,5 meter. De woning op het grote kavel is 14 bij 10 meter. De vorm dient aan te sluiten bij die van de meeste woningen in het buitengebied, met de uitzondering dat de woningen aan de Hemelrijkstraat een statige uitstraling dienen te hebben. Ze kunnen dus hoger worden dan de standaard voor het buitengebied van één laag met een kap. Voor de woning op het kleine kavel geldt dat de verdiepingshoogte meer kan zijn dan de standaard 3 meter. De woning op het grote kavel kan zelfs 2 lagen met kap zijn.

Beide woningen moeten op een afstand van 15 meter, met de lange zijde naar de weg zijn georiënteerd. De diepte van de kavels wordt bepaald door bestaande grenzen van de kavels aan de Hemelrijkstraat.

De toegenomen verharding dient te worden gecompenseerd. De mate van verharding op het agrarische kavel verandert niet, de verhardingssituatie op de woonkavels verandert wel. Ter compensatie dient aan de achterzijde van kavels, en ertussenin een greppel aangelegd te worden. Deze watert af op de bestaande, grote greppel. De greppel wordt 1,75

m breed en 0,5 meter diep. Ze dienen om het regenwater vast te houden en te bergen, maar kunnen ook een ecologische meerwaarde hebben als in de greppel bloemrijk-, of ruig grasland groeit.

Als erfafscheiding kan een meidoornhaag worden gebruikt. Schuttingen zijn uitgesloten.

Het is denkbaar dat de toekomstige eigenaren van de woonkavels zicht willen hebben op de paardenweide die achter hun huis ligt, maar niet op de binnenbak. Het verdient daarom de voorkeur om een houtwal aan te planten op enige afstand van de bak. Te gebruiken soorten zijn Noot, Berk, Meidoorn, of fruitbomen.

Conclusie

De bouw van twee nieuwe woningen aan de Hemelrijkstraat en de transformatie van het agrarische bedrijf aan de Lookertstraat kan, mits wordt voldaan aan de beschreven voorwaarden, een toevoeging zijn aan het bebouwingslint als geheel. De bestaande landschappelijke karakteristiek wordt gerespecteerd.

Daarnaast wordt het agrarische bedrijf minder intensief, en dit komt het milieu ten goede. Ook wordt door de toevoeging van landschapselementen zoals de greppels, met ruig grasland de ecologische waarde van de kavels versterkt.