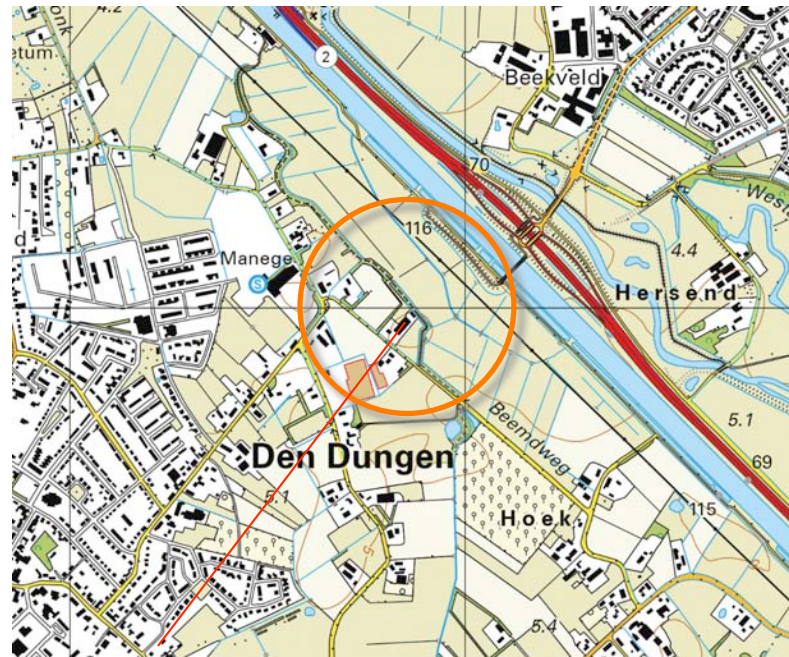


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Den Dungen. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1903

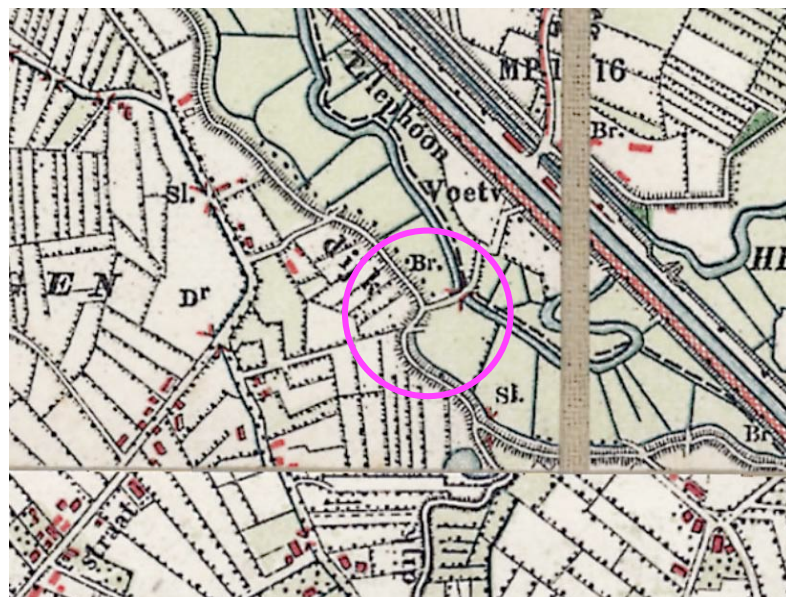
In 1903 maakte het plangebied deel uit van een gebied met kleinere percelen bouwland, horend bij de erven langs de ten westen gelegen Paterstraat en Hooionksestraat. De relatief kleine percelen bouwland in en rond het plangebied werden omzoomd door hagen en bomenrijen; dit indiceert een recentere ingebruikname als akkerland. Het plangebied werd aan de noordoostkant begrensd door de dijk van de ten oosten van het plangebied gelegen Aa. Langs de Aa bevonden zich gras- en hooilanden. Ten oosten van de Aa werd de Zuidwillemsvaart en een begeleidend weg gekarteerd.

karakteristieke elementen

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

- a) lijnvormige elementen als geschoren hagen, smallere groensingels en bomenrijen,
- b) boomgaardjes, bomengroepen of solitaire bomen.

Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1903 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1903

onderdeel van een zone met kleinschalige percelen bouwland, gelegen aan de dijk van de Aa



1903 de percelen bouwland werden omzoomd door hagen en bomenrijen

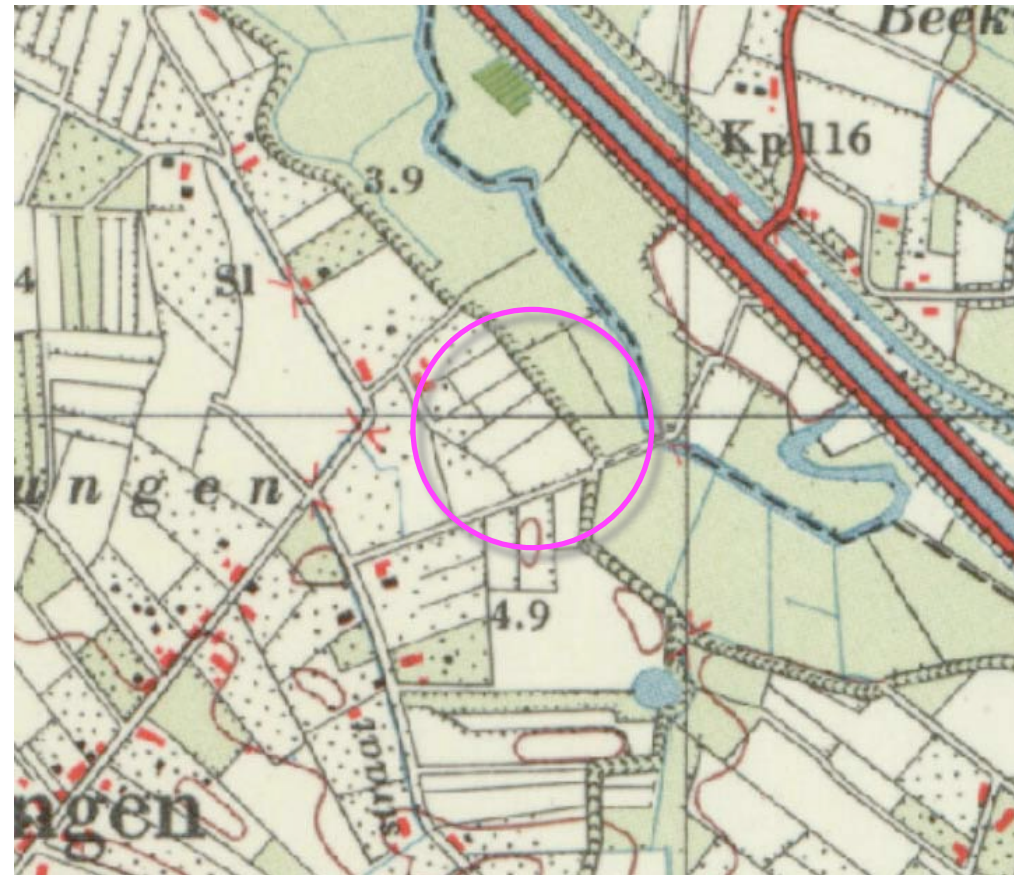
HISTORISCHE SCHETS

In de eerste helft van de 20ste eeuw zijn relatief weinig veranderingen in het plangebied en de context te op te merken. Zie de kartering uit 1929 hieronder.

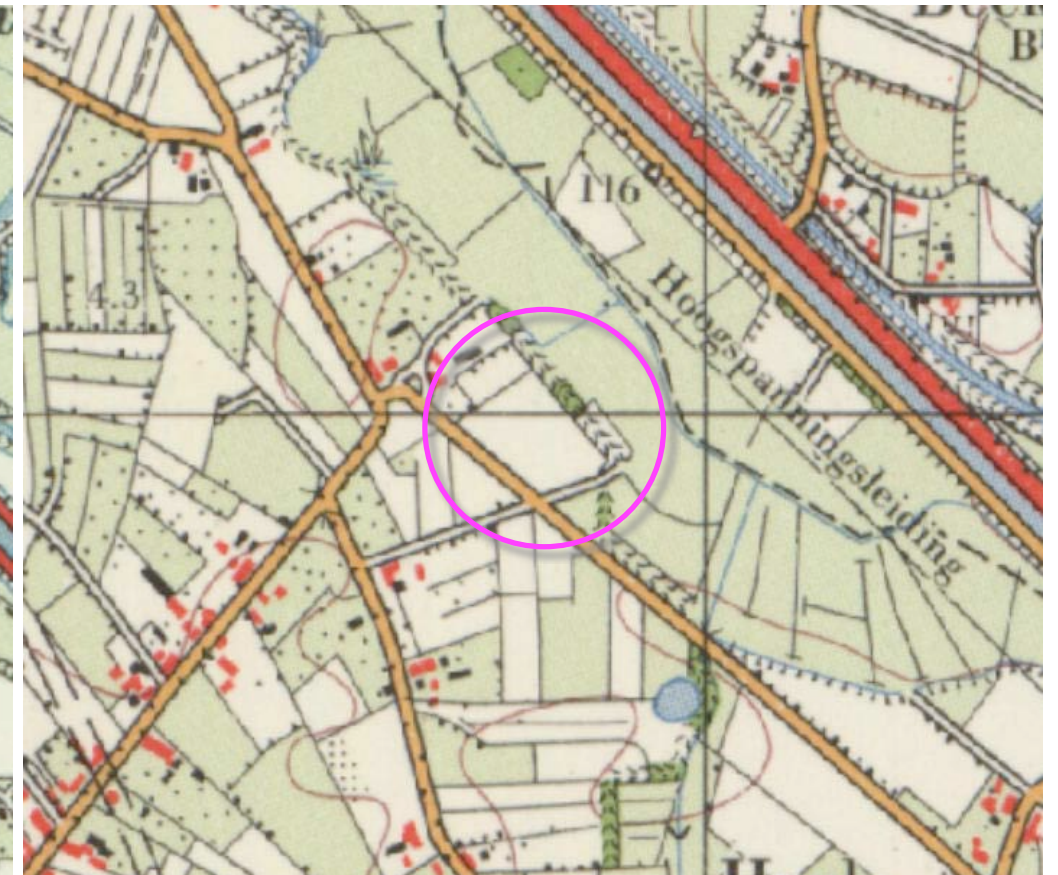
In de periode na de Tweede Wereldoorlog is een toename van het areaal boomgaarden te constateren. In de jaren zestig wordt de Beemdweg gerealiseerd. In de jaren zeventig neemt het areaal boomgaard weer af. Zie de karteringen uit 1956 en 1967 rechtsboven. In 1988 wordt voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd. In de context is een uitbreiding van stallen (schaalvergroting in de veehouderij) en intensivering van het bodemgebruik (opkomst van de boomkwekerij) vast te stellen. Zie de karteringen uit 1984 en 2011 rechtsonder.



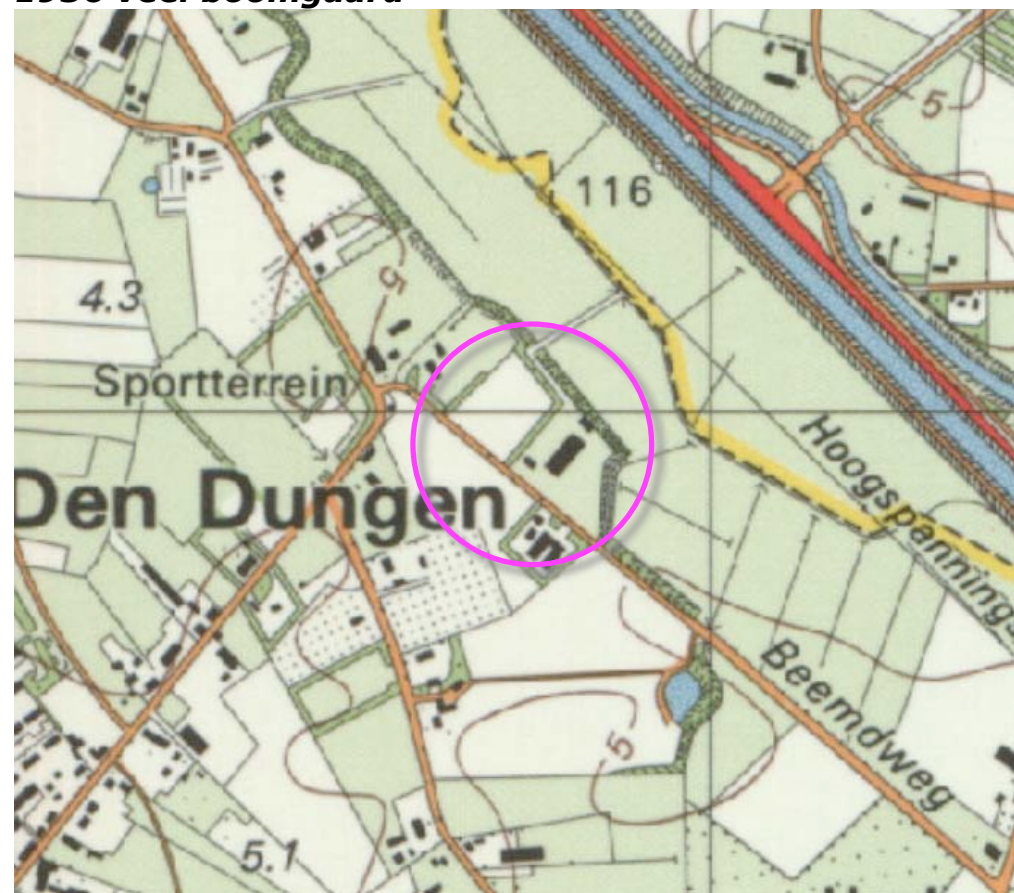
1929



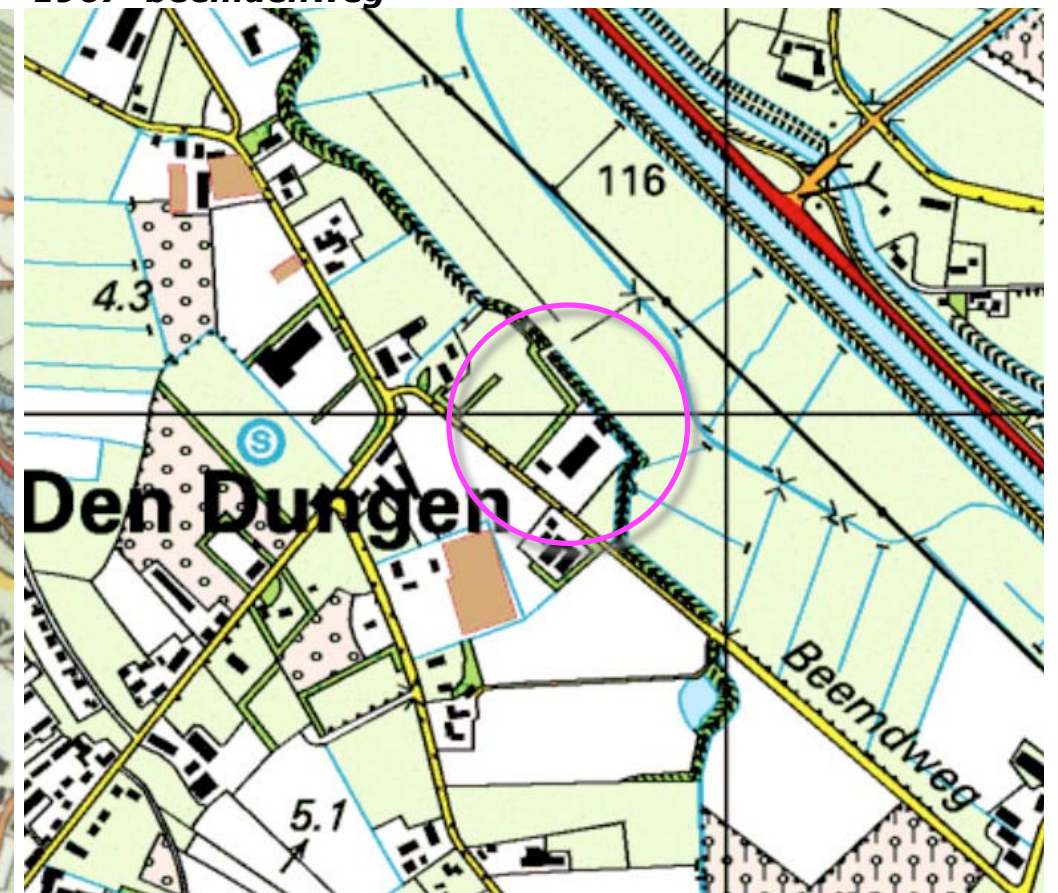
1956 veel boomgaard



1967 beemdenweg



1988 eerste keer bebouwing gekarteerd



2011 intensivering; veeteelt tuinbouw en boomkwekerij

RUIMTELIJK KADER 2019

Anno 2018 wordt het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

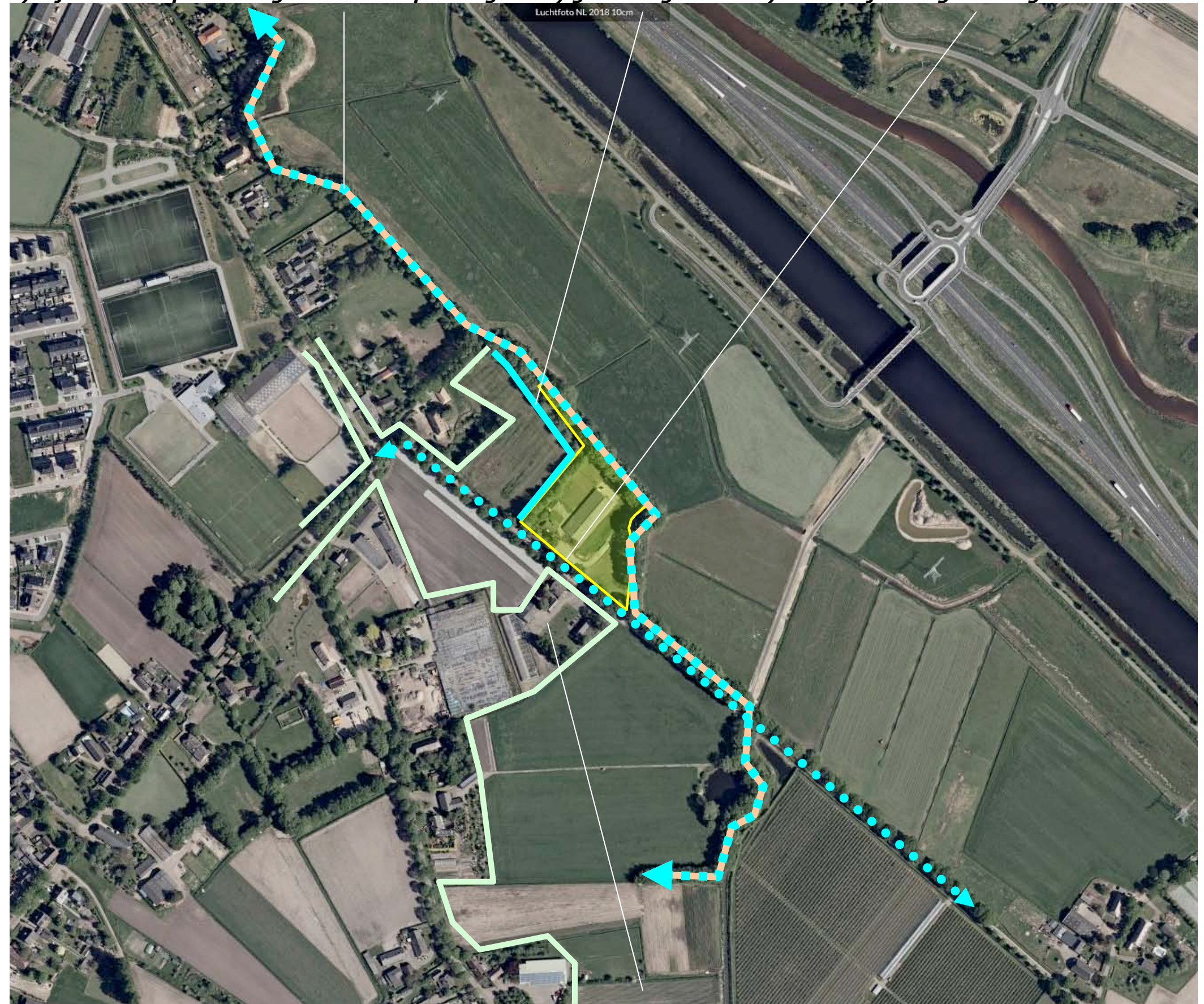
- a) de als fietspad benutte dijk met begeleidende beplanting,
- b) de groensingel op het ten noordwesten gelegen perceel,
- c) de bomenrijen langs de Beemdweg,
- d) de beplanting en bebouwing op de ten noordwesten, westen en zuidwesten gelegen buurerven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) dijk met fietspad en begeleidende beplanting

b) groensingel

c) bomenrijen langs de weg

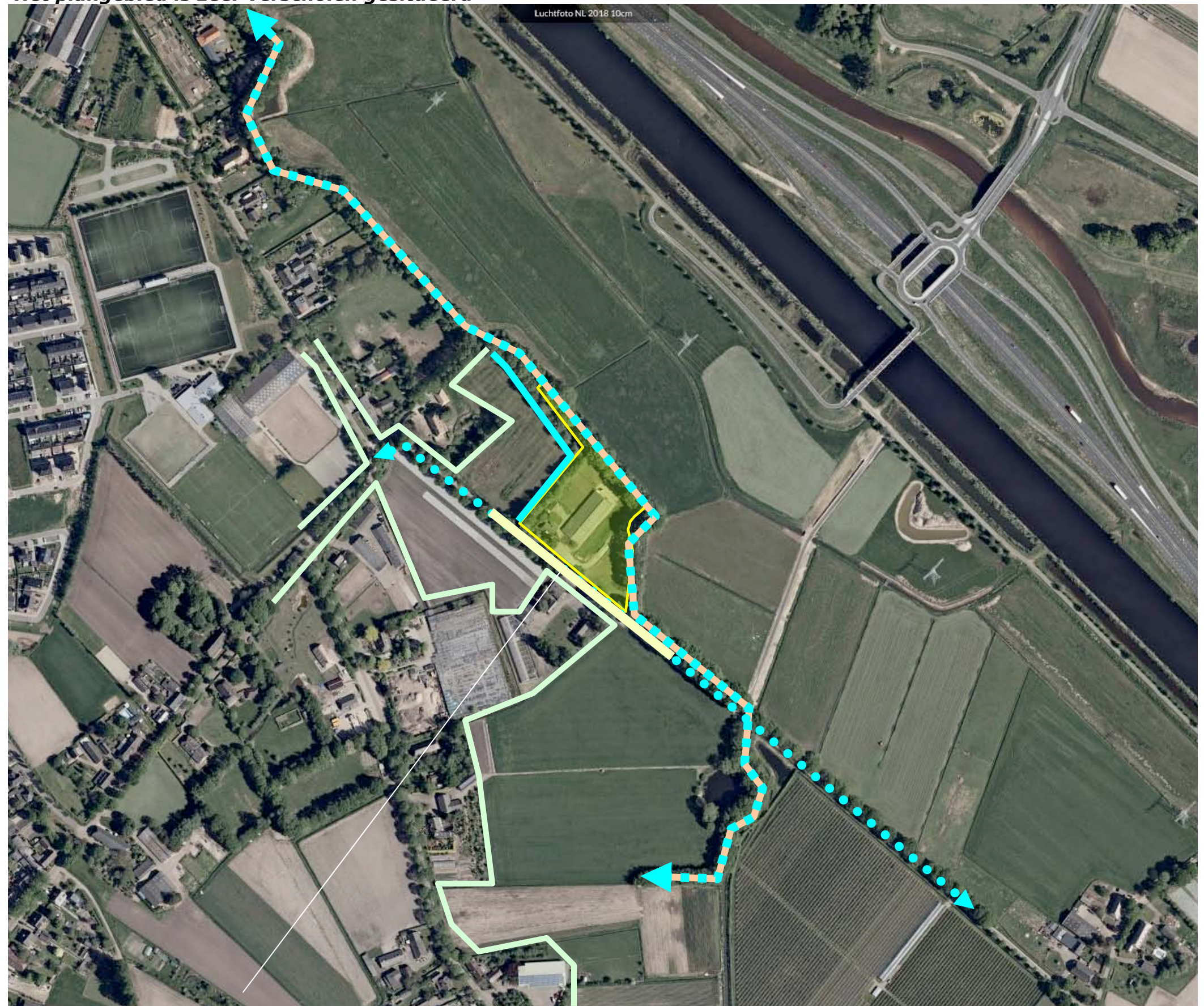


d) bebouwing en beplanting op buurerven

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is zeer verscholen gesitueerd. De noordwestkant, noordoostkant en zuidoostkant worden aan het zicht onttrokken door de groensingel ten noordwesten van het plangebied en de dijk met begeleidende beplanting. De zuidwestkant toont zich korte tijd, in de benadering en tijdens de passage van het plangebied. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina.

Het plangebied is zeer verscholen gesitueerd



het plangebied toont zich korte tijd in de benadering en tijdens de passage

3D BEELDEN

- 1) Komend uit het zuidoosten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de beplanting ten noordoosten van de Beemdweg en de beplanting langs de dijk.
- 2) Ter hoogte van het plangebied toont zich de zuidwestkant van het plangebied.
- 3) Komend uit het noordwesten wordt het plangebied afgeschermd door de ten noordwesten van het plangebied gesitueerde groensingel.

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



Standplaats fotograaf



1) komend uit het zuidoosten; bomen en opgaande beplanting kleuren het beeld



2) ter hoogte van het plangebied; bebouwing in een groen kader



3) komend uit het noordwesten; het plangebied wordt afgeschermd door een groensingel

PLANOLOGISCH KADER - STRUCTUURVISIE

In de structuurvisie buitengebied St Michielsgestel worden streefbeelden en handvaten voor de ontwikkeling van de context van het plangebied aangereikt. Nagestreefd wordt het gebied ten oosten en zuidoosten van de verdichte waaivormige zone open te houden en landschapselementen als houtwallen, bos en natuur toe te voegen in het gebied binnen de waaivormige verkaveling. Als strategie is daarbij de ruimte voor ruimte regeling naar voren geschoven. Zie de projectie van de plankaart en de uitsnede van de toelichting hieronder.

Spekstraat		Zonder investering mogelijk	extra is mogelijk	Met investering is mogelijk	extra is mogelijk
Mogelijke functies	Ambachtelijke bedrijven categorie 1 en 2	Max 400 m²	-		
	Opslagactiviteiten	Max. 1.000 m²	-		
	Kleinschalige in pandige recreatieve activiteiten; zowel dag- als verblijfsrecreatie	Max. 400 m² of Max 5 kamers voor 10 personen (B&B)	-		
	Maatschappelijke voorzieningen	Max. 400 m²	-		
	Dienstverlening	Max. 250 m²	-		
	Cumulatie van functies (m.u.v. opslag)	Max. 400 m²	-		
Wonen	Beroep aan huis.	ja	-		
	Wonen	Maatwerk		Maatwerk	
	Aantal zoeklocaties: 4				
Doelstellingen	Stedelijke uitbreiding tussen kernrand en Spekstraat				
	Toevoegen van landschapselementen, houtwallen, bos en natuur ter plaatse van de waaivormige verkaveling				
Randvoorwaarden	Open houden gebied aan de oostkant van de Spekstraat				
	Algemene voorwaarden ¹³				
Inzet van strategieën	Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand				
	Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld ¹⁴				
	Beeldkwaliteit van panden en erven				
	Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten				
	Regeling Ruimte-voor-Ruimte				

uitsnede toelichting Spekstraat

natuurnetwerk

Op provinciaal niveau wordt nagestreefd de dijk en de begeleidende beplanting in zijn betekenis als verbindingszone voor het natuurnetwerk Brabant te gaan bestemmen als bos en natuur.



structuurvisie: toevoegen versterken houtwallen, bos en natuur middels ruimte voor ruimte

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

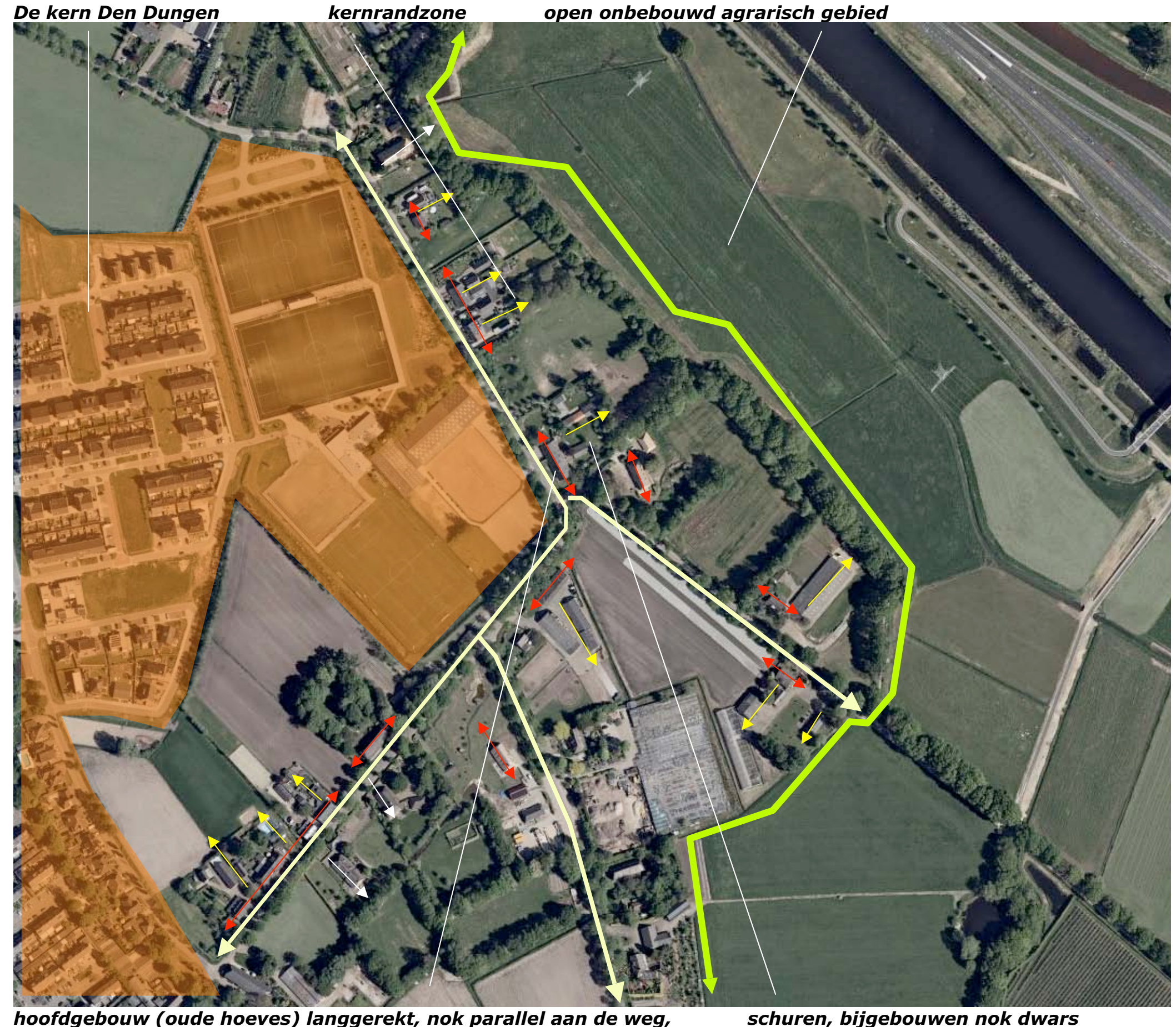
Het plangebied maakt in ruimtelijke zin deel uit van een als kernrandzone te kenschetsen gebied aan de oostkant van de kern Den Dungen. De structuurdragers worden gevormd door de Patersstraat, Hooionksestraat, Spekstraat en Beemdweg. De overgang naar het buiten de kernrandzone gelegen, open agrarisch gebied, wordt krachtig gedefinieerd door de oude dijk met de begeleidende beplanting. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Parallel en dwars

De bebouwing langs de genoemde wegen toont een wisselende maat en schaal en is van oorsprong agrarisch. Het merendeel van de erven toont de navolgende ordening;

- oude hoeve of hoofdgebouw langgerekt van karakter, nok parallel aan de weg,
- stallen, schuren, bijgebouwen, secundaire bewoning, achter de hoeve, nok dwars op de weg.

Zie de rode en gele pijlen in de luchtfoto rechts



KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat perceel 00458 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Den Dungen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied is als volgt te rangschikken;

- a) de bedrijfswoning met een ten noorden hiervan gelegen berging,
- b) de ten oosten hiervan gelegen stal en een de ten noordoosten van de stal gelegen open schuur,
- c) een ten zuidoosten van de stal gelegen voerplaat.

Zie het overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



aanwezige bebouwing



ONTSLUITING & ZONERING

Het plangebied wordt ontsloten via een ter hoogte van de stal gelegen inrit en de rond de stal gelegen verhardingen. Het gebied rond de woning is in gebruik als tuin. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



De genoemde bomen uit het landschappelijk assortiment sluiten qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context.

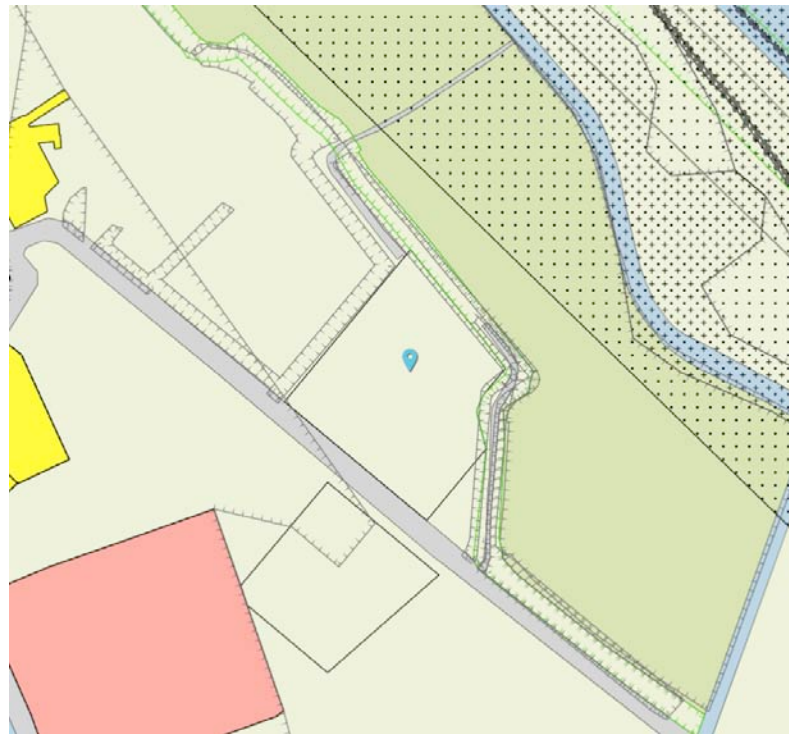
*Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com*

ONTWIKKELING

De nagestreefde ontwikkeling omvat het navolgende;

- 1) staken van de agrarische activiteiten en opgeven van het huidige bouwvlak,
- 2) slopen van de stal en de open schuur,
- 3) verwijderen van de voerplaat en een groot deel van de aanwezige verhardingen en de voeropslag.

Zie de uitsnede van ruimtelijke plannen hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



2) slopen van de stal en de open schuur



3) verwijderen van een groot deel van de verharding en de voeropslag

CONCLUSIES - PLANOPZET

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:
De landschappelijke context is te kenschetsen als jonger bouwland. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van;

- lijnvormige elementen als geschoren hagen, smallere groensingels en bomenrijen,
- boomgaardjes, bomengroepen of solitaire bomen.

In de periode na de tweede wereldoorlog is een toename van het areaal boomgaarden op te merken. In de jaren zestig wordt de Beemdweg gerealiseerd. In de jaren zeventig neemt het areaal boomgaard sterk af. In 1988 wordt voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd. In de context is een uitbreiding van stallen in het kader van de schaalvergroting in de veehouderij en intensivering van het bodemgebruik, een opkomst van de boomkwekerij te constateren. Het plangebied is zeer verscholen gesitueerd. De noordwestkant, noordoostkant en zuidoostkant worden aan het zicht onttrokken door groensingel ten noordwesten van het plangebied en de dijk met begeleidende beplanting. De zuidwestkant toont zich korte tijd, in de benadering en tijdens de passage van het plangebied.

In de structuurvisie buitengebied St Michielsgestel wordt nagestreefd het gebied ten oosten en zuidoosten van de verdichte waaivormige zone open te houden en het landschapselementen als houtwallen, bos en natuur toe te voegen in het gebied binnen de waaivormige verkaveling. Als strategie is daarbij de ruimte voor ruimte regeling naar voren geschoven. Het merendeel van de erven in de context toont de navolgende ordening;

- oude hoeve of hoofdgebouw langgerekt van karakter, nok parallel aan de weg,
- stallen, schuren, bijgebouwen, secundaire bewoning, achter de hoeve, nok loodrecht op de weg.

Op provinciaal niveau wordt nagestreefd de dijk en de begeleidende beplanting in zijn betekenis als verbindingszone voor het natuurnetwerk Brabant te gaan bestemmen als bos en natuur.

De nagestreefde ontwikkeling omvat het staken van de agrarische activiteiten, slopen van de stal en de open schuur, verwijderen van de voerplaat en een groot deel van de aanwezige verhardingen.

versterken landschapselementen, bos en natuur



twee bouw kavels: 2x RvR

INTEGRAAL CONCEPT

De conclusies op de vorige pagina voerden naar de rechts verbeelde opzet van het als knooperf te kenschetsen ensemble.

- De ruimte voor ruimtewoningen en de resterende woning vormen een zo te noemen 'knooperf' en worden ontsloten via een gezamenlijk ruimte.

- De nieuwe woningen zijn ondergeschikt aan de aanwezige bedrijfswoning te positioneren. Ze worden uitgevoerd als een langgerekt volume, zijn qua typologie te kenschetsen als een boerderijwoning en een schuurwoning.

De woningen worden uitgelijnd op de dijk; ze vormen een verbinding tussen de aanwezige bedrijfswoning en de bebouwing op het buurerf ten zuidwesten van de weg. Hierdoor accentueren de woningen de rol van de dijk (met de begeleidende beplanting) in zijn betekenis als 'harde grens' tussen de kernrandzone en het open agrarisch gebied.

- De woningen worden ontsloten via een gezamenlijke ruimte. De voertuigen van de bewoners zijn op eigen grond te stallen. Het hart van de ringvormige ontsluiting mag worden benut als overloopparkerruimte tijdens bijzondere gelegenheden; feest, verjaardag, onderhoudswerkzaamheden.

- De noordoostkant van het plangebied is te bestemmen, in te richten en benutten als natuur. Hier zal een boomgaard met onderliggend bloemrijk grasland worden gerealiseerd. De overgang naar de overwegend uit bomen bestaande groenstructuur langs het fietspad (op de dijk) wordt versterkt door de aanplant van een zone met bloeiend en besrijk struweel; deze aanplant voegt ter plaatse de momenteel grotendeels ontbrekende zoomvegetatie in het spectrum 'kruiden-mantel-zoom' toe. De boomgaard is van betekenis als fourageergebied en refugium. Het open struweel is vooral van betekenis als migratiezone en nestelgebied voor vogels.

Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.

bloemen en besdragend struweel, boomgaard met soortenrijk grasland; migratiezone en refugium



knooperf, met een boerderijwoning en schuurwoning, uitlijnen op de dijk, definitie binnen en buiten

UITWERKING BEBOUWING

Betreffende de positionering en orientatie van de woningen zijn navolgende uitgangspunten vast te leggen:

- 1) De woningen zijn uit te voeren als een langgerekt volume (langgevel) met een lage goothoogte (maximaal 400 cm). De centraal gelegen woning is uit te voeren als een 'boerderijwoning', de woning aan de zuidoostkant als 'schuurwoning'. Betreffende de materialisatie en detaillering is een sobere, terughoudende uitwerking het uitgangspunt. Zie de inzets met impressie rechts.
- 2) De bouwvlakken zijn 15x20 meter groot. De bouwvlakken worden uitgelijnd op de dijk.
- 3) Het zuidelijkste punt van het bouwvlak van de woning in het centrum raakt de hulpijn in het verlengde van de achterste rooilijn van de aanwezige woning.
- 4) Bijgebouwen grenzen bij voorkeur aan het hoofdvolume of zijn via daken met het hoofdvolume verbonden. Bijgebouwen zijn, liefst binnen het bouwvlak en in ieder geval 5 meter achter de voorste rooilijn van de betreffende woning te realiseren. Tussen de bijgebouwen en de perceelsgrens is een afstand van minstens 3 meter aan te houden. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

boerderijwoning



schuurwoning



uitlijnen op de dijk, bouwvlak tegen voorste / achterste rooilijn

INRICHTING

Betreffende de inrichting van de buitenruimte zijn navolgende uitgangspunten vast te leggen:

- 1) Per woning zullen minstens 3 parkeerplaatsen op eigen grond worden ondergebracht.
- 2) Het pad zal worden uitgevoerd in een gebiedseigen halfverharding of beklinking (boerengrind of een gebakken keiformaat klinker).
- 3) Het door het pad omsloten weilje maakt onderdeel uit van de gezamenlijke ruimte, wordt gezamenlijk beheerd; de berm mag incidenteel worden benut als overloopparkerterruimte.
- 4) Het van daken en verharding vrijkomende hemelwater wordt opgevangen in een wadi of infiltratiepoel in het door het pad omsloten weilje.

Zie de impressies en de markeringen in de luchtfoto rechts.

ring met berm

Bewoners en bezoekers benaderen het plangebied overwegend komend uit het noordwesten en rijden daarna in deze richting terug. De ringvormige ontsluiting rond de wadi is van betekenis om manoeuvres als achteruitrijden en keren (bijvoorbeeld van bezorgdiensten) zo veel mogelijk te beperken of voorkomen en levert daarnaast zoals boven beschreven een berm op voor incidenteel overloopparkeren (bv tijdens een verjaardag). Overlast door parkeren in de berm van de Beemdenweg kan zo worden voorkomen.

omgevingsdialoog

Naar aanleiding van de met omwonenden gevoerde dialoog zal bovendien een in- en uitrit worden gedefinieerd. De oostelijke aantakking zal als inrit worden aangewezen en vormgegeven; overlast door naar binnenschijnende koplampen bij de woning met huisnummer 2 zal hierdoor worden voorkomen.

1) per woning minstens 3 parkeerplaatsen op eigen grond

2) boerengrind / klinkers



3) incidenteel overloopparkeren

4) wadi of infiltratiepoel

gebakken klinkers en boerengrind

BEPLANTINGSPLAN

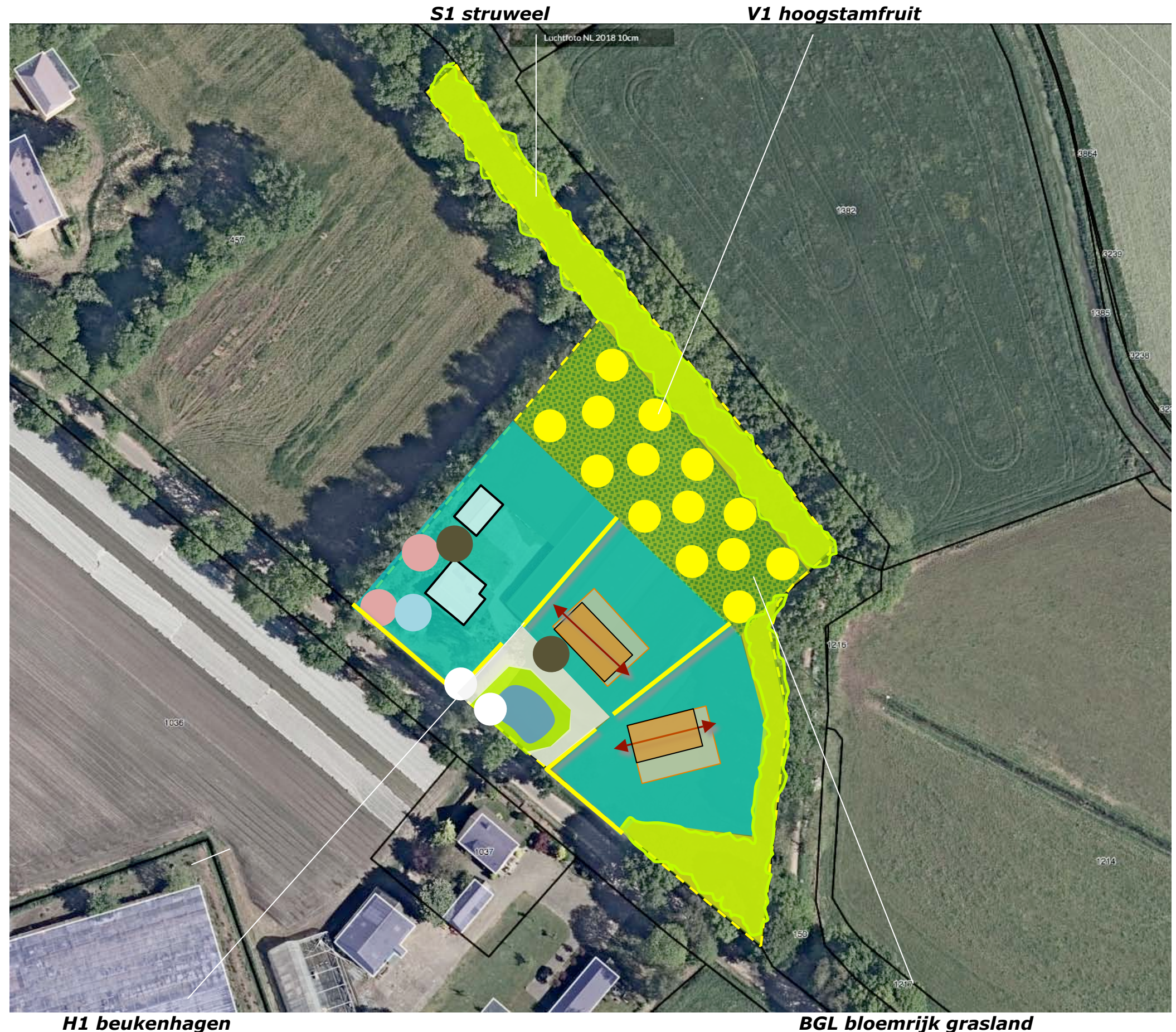
Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;

- S1 open struweel,
- H1 beukenhagen,
- V1 boomgaard,
- BGL bloemrijk grasland.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.

richtlijnen aanleg en beheer

- S1 Het struweel is aan te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in een kruiselings plantverband van 150x200 cm. Het struweel mag 1x per 7 jaar voor 50% worden afgezet.
- H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter met een omvang van 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm. Ter hoogte van de woningen en ten noordwesten van de woningen mogen de hagen in stand worden gehouden op een hoogte van 180-200 cm.
- V1 De boomgaard is te realiseren middels de aanplant van hoogstamfruitbomen in de omvang 12/14 cm. De bomen zijn te aan te binden aan palen en te beschermen tegen vraat middels korven. De bomen zijn jaarlijks te snoeien.
- BGL Het bloemrijk grasland is te realiseren met behulp van een op de bodem afgestemd zaadmengsel; bv G1 van de Cruydhoeck of 0525 van Pleijboza. Het ingezaaide gebied zal niet meer worden bemest en zal jaarlijks na 15 juli worden gemaaid. Het maaisel zal worden afgevoerd. Het grasland omvat in totaal een oppervlakte van 2250 m2.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		S1	H1			V1
Omvang bij aanplant		80/100	80/100			12/14
Plantverband		150x200	4 p/m			nvt
Omvang van het element		2280 m2	140 m			14 st
Acer campestre	veldesdoorn	50		APPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn				Dubbele bellefleur	1
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				Lemoenappel	1
Alnus glutinosa	zwarte els	50			Keuleman	1
Alnus incana	witte els				Schone v. boskoop	1
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	100			Sterappel	1
Betula pendula	ruwe berk			PEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk				Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk				Conference	1
Castanea sativa	tamme kastanje				Gieser wildeman	1
Cornus mas	kornoelje, gele				Nrd holl suikerpeer	1
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	100			Zoete brederode	1
Corylus avellana	hazelaar	100		KERSEN	Bigareau Napoleon	1
Crateagus monogyna	meidoorn				Early rivers	1
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	50			Koningskers	1
Fagus sylvatica	beuk		560		Merton premier	1
Fraxinus excelsior	es				Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot				Sch. spätthe knorpelkirsch	1
Ligustrum vulgare	liguster	100		PRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst				Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier				Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier				Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier				Opal	
Prunus avium	zoete kers				Reine claud verte	
Prunus padus	vogelkers	60			Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn			Totaal		14
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egellantier roos	50				
Sambucus nigra	gewone vlier					
Salix alba	schietwilg					
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Tilia cordata	winterlinde					
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos	100				
Totaal		760	280			