

A photograph of a forest path. The path is on the left, leading into a dense forest of tall, thin trees. The ground is covered in green grass and some small plants. In the background, a house with a dark roof is visible through the trees. The sky is overcast.

**RUITER
VER DE
HOEVEN**

Gebiedsvisie Hezelaar

Gemeente Sint Michielsgestel | 12 juli 2022

Gebiedsvisie Hezelaar | Sint Michielsgestel

opdrachtgever: Gemeente Sint Michielsgestel
datum: 10 oktober 2022
documentnaam: 2109_R001_Gebiedsvisie Hezelaar
contactpersoon: Marianne Verhoeven & Jesper Borsje
marianne@verhoevenderuijter.nl

Bron foto voorkant: J. Borsje.

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
hoogstraat 301
5654 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding voor de visie	4
1.2	Doel van de visie	4
1.3	Ligging en plangebied	4
1.4	Proces en totstandkoming van de visie	6
1.5	Status gebiedsvisie	6
2	Positionering en beleid	8
2.1	Positie in de omgeving	8
2.2	Provinciaal beleid: Interim omgevingsverordening	9
2.3	Gemeentelijk beleid	12
3	Het landschap	14
3.1	De ondergrond	14
3.2	Het water	14
3.3	Ontstaansgeschiedenis landschap	16
3.4	Huidige karakteristiek en kwaliteiten	20
3.5	Knelpunten	26
4	Visie	28
4.1	Ontwikkelingsrichting voor het landschap	28
4.2	Ontwikkelingsrichting buurtschap De Hezelaar	30
5	Uitwerking ontwikkeling buurtschap	32
5.1	Beschrijving van de hoofdpzset.	32
5.2	Sfeerbeelden	34
	Bijlagen	36

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor de visie

Het buurtschap Hezelaar ligt direct ten zuiden van de kern Sint Michielsgestel. Het is van oudsher een cluster van erven in een relatief kleinschalig landschap. Centraal in het buurtschap ligt een intensief pluimveebedrijf. Veel bewoners van Hezelaar als ook bewoners uit de aangrenzende wijken van de kern Sint Michielsgestel ervaren hiervan veel geuroverlast.

In een intensief proces met de bewoners van het buurtschap, de eigenaar van het bedrijf, én in een samenwerking van de Provincie Noord-Brabant, de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en de gemeente Sint-Michielsgestel, is onderzocht wat de mogelijkheden zijn om het pluimveebedrijf te verplaatsen dan wel te saneren. Om hiervoor voldoende financiële middelen te generen, is door de Provincie en de gemeente het besluit genomen om maximaal 20 Ruimte-voor-Ruimtekavels te ontwikkelen. Een groot deel hiervan is voorzien op de gronden van het pluimveebedrijf zelf. Voor de overige kavels hebben bewoners gronden ingebracht om woningbouw op mogelijk te maken.

De gemeente is er, samen met de projectpartners, van overtuigd dat met de sanering van het bedrijf, gecombineerd met een ambitieuze versterking van de landschappelijke kwaliteiten, een aanzienlijke verbetering van de totale omgevingskwaliteit gerealiseerd wordt.

1.2 Doel van de visie

Het doel van deze visie is het neerzetten van de kwalitatieve ontwikkelingsrichting voor het landschap van Hezelaar en omgeving, uitgaande van bovengenoemde transitie en ambitie. De hoofdpoging daarbij is om met de ontwikkeling recht te doen aan de bestaande identiteit door de huidige landschappelijke kwaliteiten te behouden en vooral ook verder te versterken. De uitwerking ervan is tweeledig:

1. Er wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van Hezelaar zich verhoudt tot de omgeving. Zo is de relatie beschreven met het dorp Sint Michielsgestel en doet de visie uitspraken over het gebied tussen de kern en het buurtschap.
2. Daarnaast worden de kwaliteiten van het gebied zelf beschreven en wordt aangegeven hoe deze veiliggesteld en versterkt kunnen worden, om een robuust raamwerk te vormen waarbinnen de gebouwde ontwikkeling een plek kan krijgen. Zo blijft het gebied aantrekkelijk voor zijn bewoners en gebruikers. Het is landschappelijk en natuurlijk immers waardevol en vormt het uitloopgebied voor het dorp Sint Michielsgestel.

1.3 Ligging en plangebied

Het plangebied ligt tegen de kern Sint-Michielsgestel, meer specifiek ten zuiden van de wijk Beekvliet, en ten oosten van de Dommel. Het wordt aan de noordzijde begrensd door de Schijndelseweg. De overige drie begrenzingen worden gevormd door landschappelijke structuren, hoofdzakelijk natuurlijk ingerichte stroken en/of waterlopen die het plangebied scheiden van het landelijk gebied er omheen. De gemeentegrens van Schijndel loopt aan de oostzijde voor een klein deel door het plangebied (dienen zij nog betrokken te worden?)

Ondanks dat het bebouwde cluster rondom de brandweerkazerne in het ruimtelijk beleid in landelijk gebied ligt, is het geen onderdeel van deze gebiedsvisie. De Gemondseweg is een belangrijke wegstructuur, die de kern Sint Michielsgestel verbindt met die van Gemonde.



Compas

NIEUWST
STRAAT

REGENT SMITSTRAAT

BEEKVLIETSTRAAT

5272

5.7

Meijldoorn

BOSCHWEG

SCHINDELSEWEG

Hezelaar

GESTELSEWEG

Denneboom

GEMONDSEWEG

4.1

6.2

6.7

sl

De Genenberg

22620

HEZELAAR

4.6

6.8

GEMONDSEWEG

Vogelenzang

Wielsche
Hoeven

6.8

6.5

22619

5

Zegenwerp

Topografische kaart met het plangebied

23719

5298

G

1.4 Proces en totstandkoming van de visie

Het proces rondom de sanering van het pluimveebedrijf is al een aantal jaren aan de gang. In een intensief traject tussen gemeente, ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte, omwonenden en de pluimveehouder is uiteindelijk overeenstemming bereikt over de sanering van de intensieve veehouderij.

In november en december 2017 zijn er twee bewonersavonden geweest waarin met omwonenden gesproken is over welke omgevingskwaliteiten zij belangrijk vinden en waar zij mogelijkheden zien voor de maximaal 20 nieuwe bouwkavels.

Hier zijn de volgende uitgangspunten naar voren gekomen:

- 16 tot 20 kavels als vertrekpunt;
- ongeveer 1000 m² per kavel;
- behoud en versterking landschappelijke kwaliteit (beplanting, paden);
- nieuwe woningen zo goed mogelijk inpassen;
- zoveel mogelijk handhaven gevoel van buiten wonen (o.a. zichtlijnen);
- geen andere woningen bouwen dan ten behoeve van de sanering van het pluimveebedrijf.

Vervolgens is een eerste conceptschets ontwikkeld bestaande uit een stevige groen/blauwe structuur met daarbinnen ruimte voor de bouwkavels. Op basis hiervan zijn er gesprekken gevoerd met eigenaren /aanwonenden van de betreffende gronden. Als uitkomst daarvan heeft een aantal van hen gronden ingebracht om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

Nadat duidelijk was welke gronden beschikbaar waren is de schets herzien en is er met twee nieuwe modellen een aanvullende omgevingsdialoog gestart. Daarbij zijn ook het Waterschap, de Natuurgroep Gestel en vereniging Het Groene Hart geconsulteerd. Op 7 september 2021 en 31 maart

2022 hebben er inloopbijeenkomsten plaatsgevonden en is er uitgebreid gesproken met omwonenden. De opgehaalde reacties zijn afgewogen en zover van toepassing meegenomen in deze concept-gebiedsvisie. In de bijlage achterin zijn deze modellen en reacties opgenomen.

1.5 Status gebiedsvisie

De gebiedsvisie vormt de integrale onderlegger voor de toekomstige ontwikkelingen van het gebied. Het beschrijft de ambitie als geheel en voor de transformatie-opgave afzonderlijk. Voor deze laatste biedt zij het ruimtelijk kader en geeft zij uitgangspunten voor de uitwerking naar het stedenbouwkundig plan en het landschappelijk inpassingsplan.

De visie is een aanvulling op de structuurvisie buitengebied van de gemeente, met name waar het gaat om de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande percelen. De visie dient als input voor het nieuwe omgevingsvisie voor het buitengebied dat naar verwachting in 2024 zal worden opgesteld. Als uitvloeisel van deze omgevingsvisie worden diverse uitvoeringsdocumenten opgesteld, waaronder een landschappelijk beleidsplan. Middels dergelijke plannen sippelen de maatregelen die in deze gebiedsvisie worden genoemd steeds verder door naar uitvoeringsdocumenten en kunnen maatregelen uiteindelijk worden gerealiseerd.



2 Positionering en beleid

2.1 Positie in de omgeving

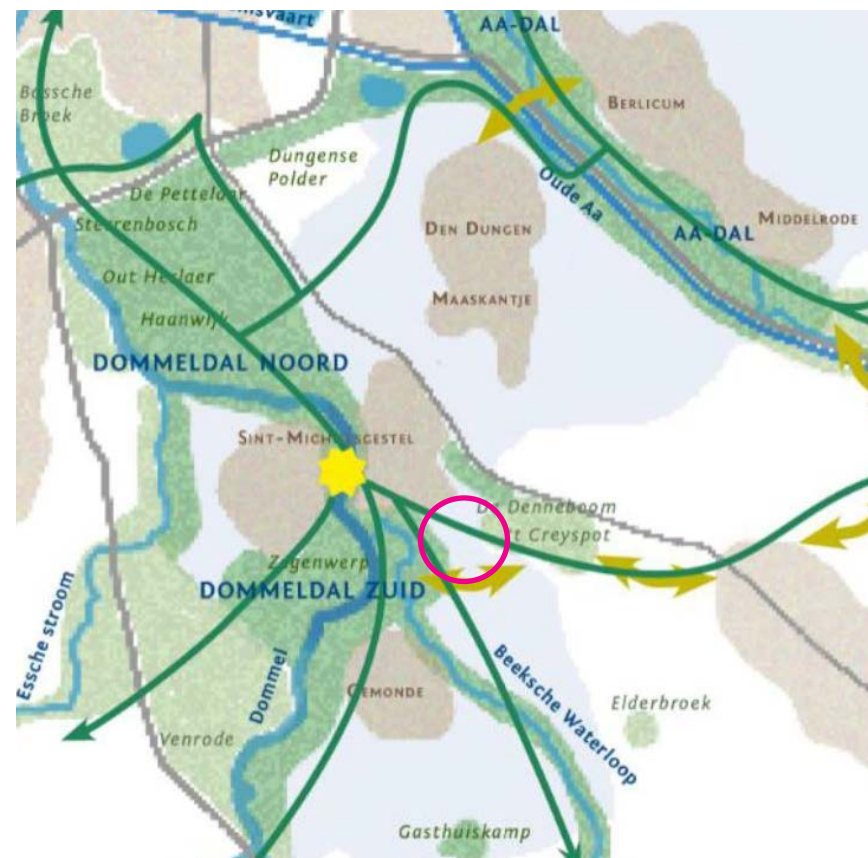
De geschiedenis, de kenmerken maar ook de opgaven voor de toekomst van de Hezelaar hangen nauw samen met de plaats van het gebied in een groter geheel.

Het plangebied als onderdeel van grotere landschappelijke structuren

Hezelaar ligt tussen de beekdalen van de Dommel en de Beeksche Waterloop enerzijds en het natuurgebied 'De Denneboom 't Creyspot' anderzijds. Het ligt daarmee op een belangrijk 'groen knooppunt'. Dit is zichtbaar in zowel de Visiekaart van de Natuurvisie van de Natuurgroep Gestel als van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (kaart 'Natuur en stiltegebieden'). Het plangebied vormt de schakel tussen de natte natuurgebieden van de beekdalen (Dommel en Aa) en de tussenliggende natuurgebieden zoals 't Creyspot, die allen onderdeel uitmaken van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). In beide visies wordt het gebied aangeduid als 'ecologische verbindingzone' of 'zoekgebied groene verbinding'. Daarnaast duidt de Natuurvisie Hezelaar ook aan als belangrijke 'recreatieve groene verbinding'.

Het plangebied als recreatief uitlooptgebied voor de bewoners Sint-Michielsgestel

Het plangebied ligt direct tegen het stedelijk gebied van Sint Michielsgestel. Daarmee is het van belang als recreatief uitlooptgebied voor de bewoners van de kern.



Plangebied op de visiekaart uit de Natuurvisie Natuurgroep Gestel (november 2018)

2.2 Provinciaal beleid: Interim omgevingsverordening

De provinciale Interim omgevingsverordening is in het najaar 2019 in werking getreden en bestaat uit zogenaamde instructieregels. Aan elke instructieregel zijn beleidsregels gekoppeld waaraan bestemmingsplannen (en ook ontwikkelingen) worden getoetst. De voor het plangebied relevante structuren zijn de volgende:

Natuurnetwerk Brabant

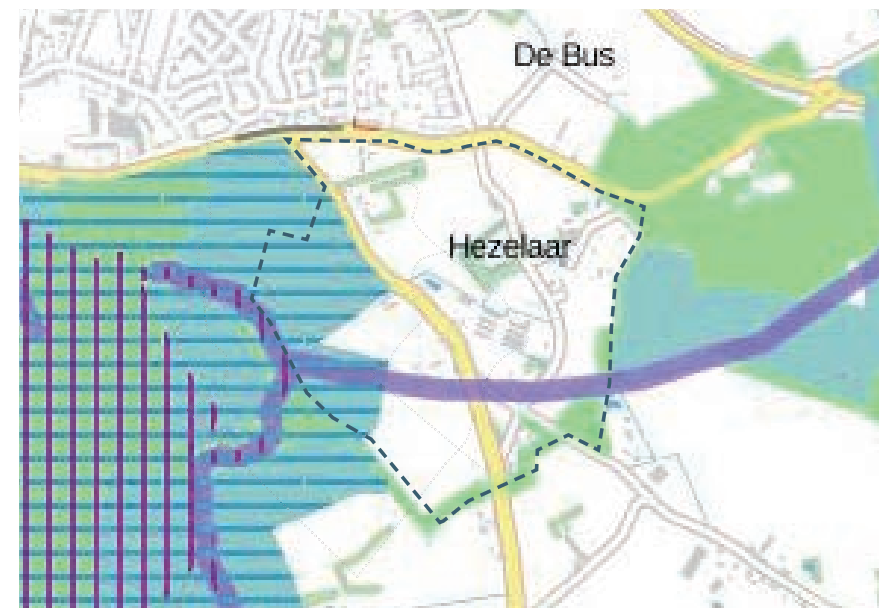
Primaire doelstelling binnen de grenzen van het Natuurnetwerk Brabant is het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Het realiseren van woningen binnen deze structuur is uitgesloten. Ook voor ontwikkelingen buiten het Natuurnetwerk moet aannemelijk worden gemaakt dat deze niet van negatieve invloed zijn op de ecologische waarden en kenmerken.

Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone

De doelstelling van het Natuur Netwerk Brabant is om de verschillende delen ervan zo veel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten door het verwezenlijken, behouden en beheren van ecologische verbindingzones. Hierbij worden er beperkingen gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen en de bijbehorende bebouwing.

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel ligt als een buffer tussen het Natuurnetwerk en omliggend agrarische en/of stedelijke gebied. Ook binnen de groenblauwe mantel is het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken de doelstelling. De groenblauwe mantel biedt daarbij ook ruimte voor een multifunctioneel gebruik. Met uitzondering van toepassing van de Ruimtevoor-Ruimte regeling biedt de groenblauwe mantel geen plaats voor stedelijke ontwikkeling.



Natuur en landschap: Groenblauwe mantel (blauw), inclusief aanduiding behoud en herstel watersystemen (blauwe arcering) en Natuurnetwerk Brabant (paars en groen).

Gemengd Landelijk gebied

Het gebied ligt in Gemengd landelijk gebied. Zij biedt twee mogelijke ontwikkellijnen: een gemengde plattelandseconomie of een agrarische economie. De Verordening geeft geen nadere definities van deze ontwikkellijnen zodat er ruimte is voor lokaal beleid. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland. Op delen van het gemengd landelijk gebied is een aanduiding zoekgebied stedelijke ontwikkeling van toepassing.

Daarnaast zijn er enkele aanduidingen die aanvullend zijn op bovengenoemde structuren:

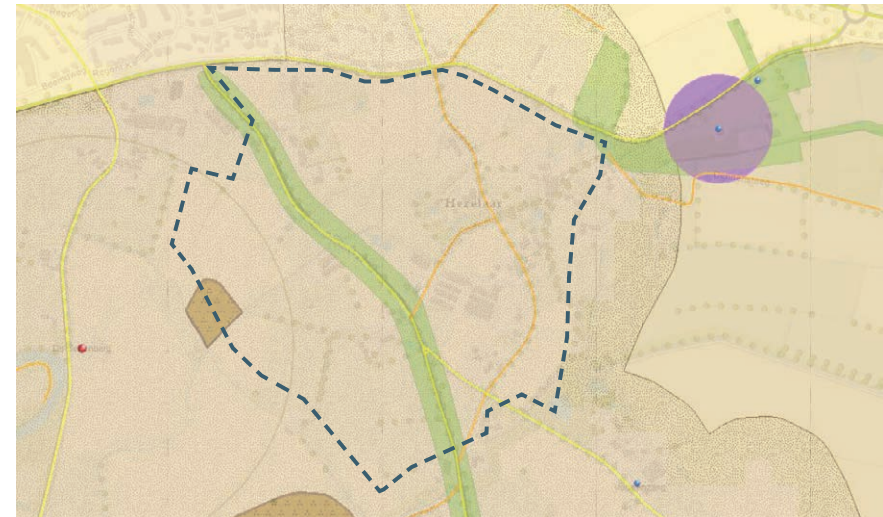
Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische vlakken binnen de provincie verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. De provincie wil de onvervangbare waarden ervan beschermen. Het gaat om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, versie 3.0). Hierin maakt het plangebied in zijn geheel onderdeel uit van cultuurhistorisch landschap het 'Groene woud', dat getypeerd wordt als historisch peppellandschap van omstreeks 1900, een afwisselend landschap met landbouwgronden, bossen en beekdal. In het gebied zijn bijzonder veel houtsingels en laanbeplantingen (hoofdzakelijk met populieren). De kleinschaligheid van toen is uiteraard verminderd, maar nog altijd voelbaar aanwezig.

Binnen het gebied zijn de landwegen van hoge cultuurhistorische waarde, aangezien deze al eeuwen op nagenoeg dezelfde plek gelegen zijn.

Daarnaast is de Gemondseweg aangeduid als historisch groen met hoge waarde. Deze wordt omschreven als: *'Een schilderachtige weg van bijna 2 kilometer met een gave beplanting van oude zomereiken van omstreeks 1870'*.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich tevens een archeologisch monument; een terrein met sporen van versterking (omgrachting).



Cultuurhistorische waardenkaart 2015

Aanduiding regionale waterberging en reserveringsgebied waterberging

Een deel van het plangebied is onderdeel van een regionale waterberging en reserveringsgebied waterberging. Doel ervan is dat bij hoge afvoer van de Dommel en haar zijbeken het stedelijk gebied rond 's-Hertogenbosch niet overstroomt. Daartoe mag de beek ter hoogte van Hezelaar gecontroleerd buiten haar oevers treden en de omgeving inunderen.

Voor deze functie van waterberging gelden beperkingen aan andere functies. Er geldt een vergunningstelsel voor het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden. Overige bebouwing en uitbreiding daarvan is toegestaan mits blijkt dat dit niet ten koste gaat van het waterbergend vermogen van het gebied.

Daarnaast ligt een groot deel van het gebied in een 'normloos' risicogebied. Dat betekent dat er vanuit het waterschap De Dommel geen beschermingsplicht geldt. Het gebied mag bij hoog water overstromen, maar daarbij wordt er geen schadevergoeding uitgekeerd.



Themakaart water uit Verordening Ruimte: donkerblauw is regionale waterberging, lichtblauw is reservering waterberging



Waterafvoerende sloten in het plangebied

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Sint Michielsgestel 2025

De structuurvisie Sint-Michielsgestel (2010) is de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de gemeente. Het heeft een planhorizon tot 2025. Per kern worden er richtinggevende uitspraken gedaan. Voor het gebied ten zuiden van de Schijndelseweg doet de visie geen ontwikkeluitspraken en er is geen uitbreiding van de kern voorzien.

Structuurvisie buitengebied 2010/2015

De gemeente voert een beleid dat gericht is op bescherming en versterking van de bestaande waarden. De gemeente zet onder meer in op ruimtelijke kwaliteitsverbetering via het spoor van particuliere ontwikkeling. Dat gebeurt door beleidsmatige ruimte te bieden aan 'rode' ontwikkelingen, wanneer deze samen gaan met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

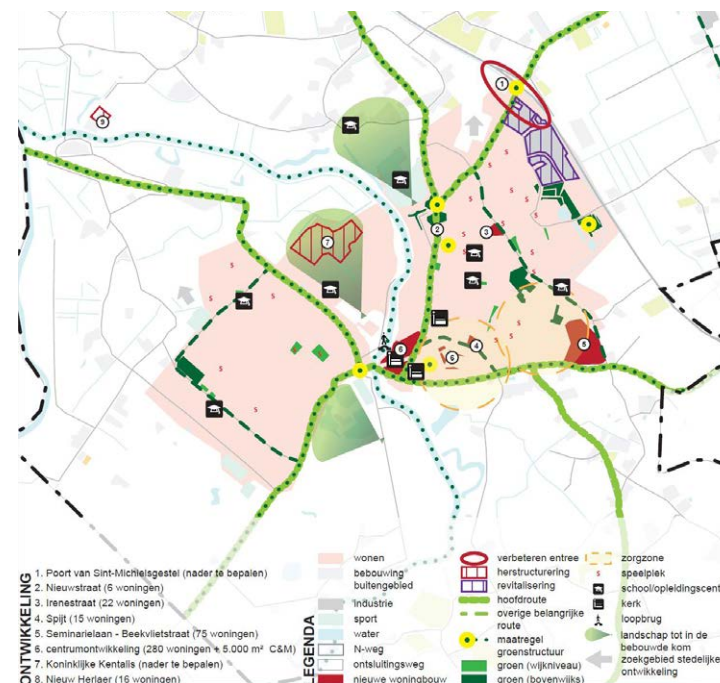
In de Structuurvisie Buitengebied (vastgesteld op 16 december 2010) is dit beleid geformuleerd en uitgewerkt in diverse beleidslijnen:

- De beleidslijn **Bebouwingsconcentraties**: Verruiming van de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in combinatie met verbetering van ruimtelijke kwaliteit in bebouwingsconcentraties door middel van Ruimte voor Ruimte en rood voor groen. Hezelaar is niet benoemd als bebouwingsconcentratie.
- De beleidslijn **VAB in het buitengebied**: de verruiming van hergebruiksmogelijkheden van VAB in het buitengebied ten behoeve van recreatie en opslag.
- De beleidslijn **voor paardenhouderijen**.
- De beleidslijn **verbrede landbouw en nevenactiviteiten in het buitengebied**.

Door nieuwe ontwikkelingen is er in 2015 een aanvulling op de Structuurvisie opgesteld. Deze heeft betrekking op twee lijnen:

1. De ruimte-voor-ruimte regeling
2. De regeling kwaliteitsverbetering van het landschap

Deze uitwerking geldt en blijft gelden voor het visiegebied



Structuurvisie Sint Michielsgestel 2025



Foto van het buitengebied vanuit de Nachtegaalstraat, kruising Kraispot, hoog gewaardeerd door bewoners.

3 Het landschap

3.1 De ondergrond

Hezelaar ligt op een lange dekzandrug die vanaf Gemonde in het zuiden tot aan Maaskantje en Plein in het noorden ligt. Langs de westzijde van die rug loopt het beekdal van de Dommel. Parallel aan de Dommel loopt de Beeksche Waterloop die de dekzandrug in een smal 'dal' doorsnijdt. De Beeksche Waterloop komt uiteindelijk uit in De Dommel. (zie ook beekoverstromingsvlakte op de geomorfologische kaart). De hoge ligging van de dekzandrug zorgt er ook voor dat lager liggende gronden ten oosten hiervan niet vrij konden afwateren op de Dommel. Zo ontstonden hier moerige broekgronden. Het peil van het maaiveld varieert van zo'n 4 meter boven N.A.P. in de laagste delen van het beekdal van de Dommel tot 6 á 6.5 meter boven N.A.P. op de hogere gronden van de dekzandrug.

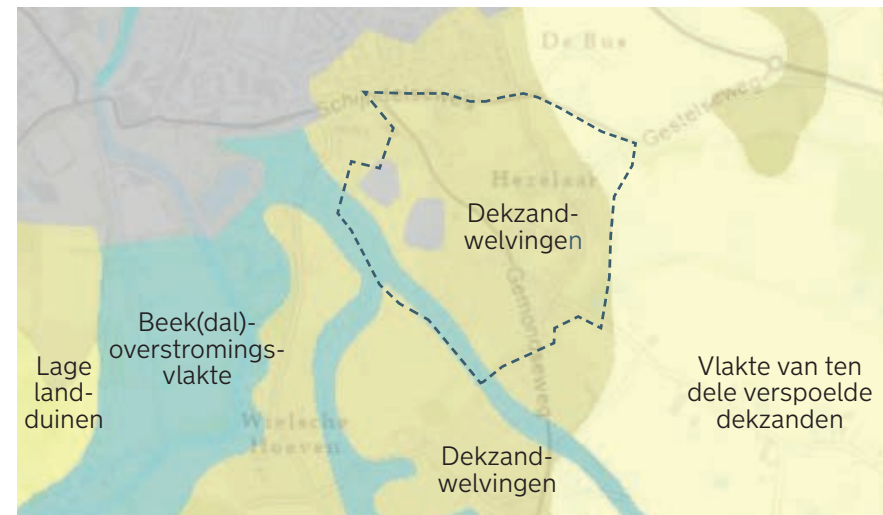
Het centrale deel van de Hezelaar ligt op een hogere welving op de dekzandrug. Het ligt daarmee hoger dan het terrein ten oosten en westen ervan. Deze welving is in het verleden eeuwenlang beakkerd en bemest, hierdoor zijn hier de zogenaamde zwarte enkeerd gronden ontstaan (zie bodemkaart). Nog altijd opvallend is de bolle ligging van de individuele percelen. Ten westen van de Gemondseweg zijn er op enkele plekken vergraven gronden zichtbaar. Waarschijnlijk is hier ooit zand gewonnen.

3.2 Het water

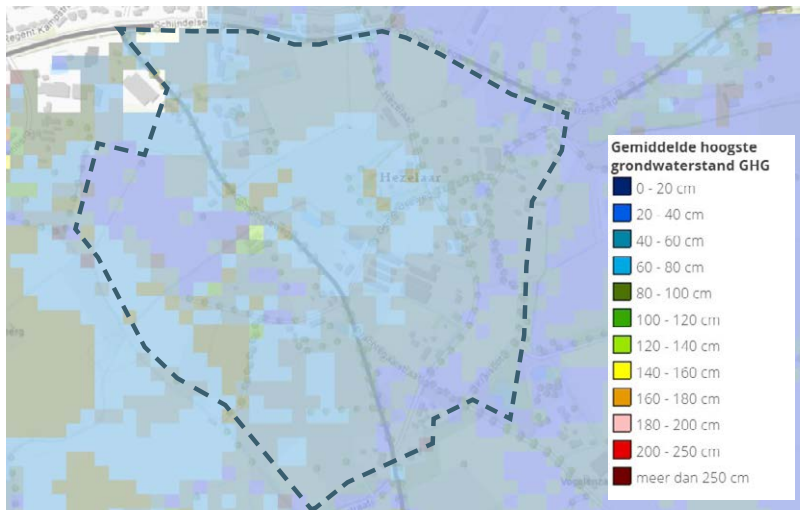
Door de hogere ligging is de Hezelaar een relatief droog gebied ten opzichte van de beekdalen in het westen en de moerige broekgronden in het oosten. Door de hogere ligging in het landschap bevindt de Hezelaar zich op een waterscheiding, waarbij het westelijke deel afwatert op de Beeksche Waterloop en uiteindelijk op de Dommel en het oostelijke deel via een slotenpatroon in noord-oostelijke richting wegstroomt.



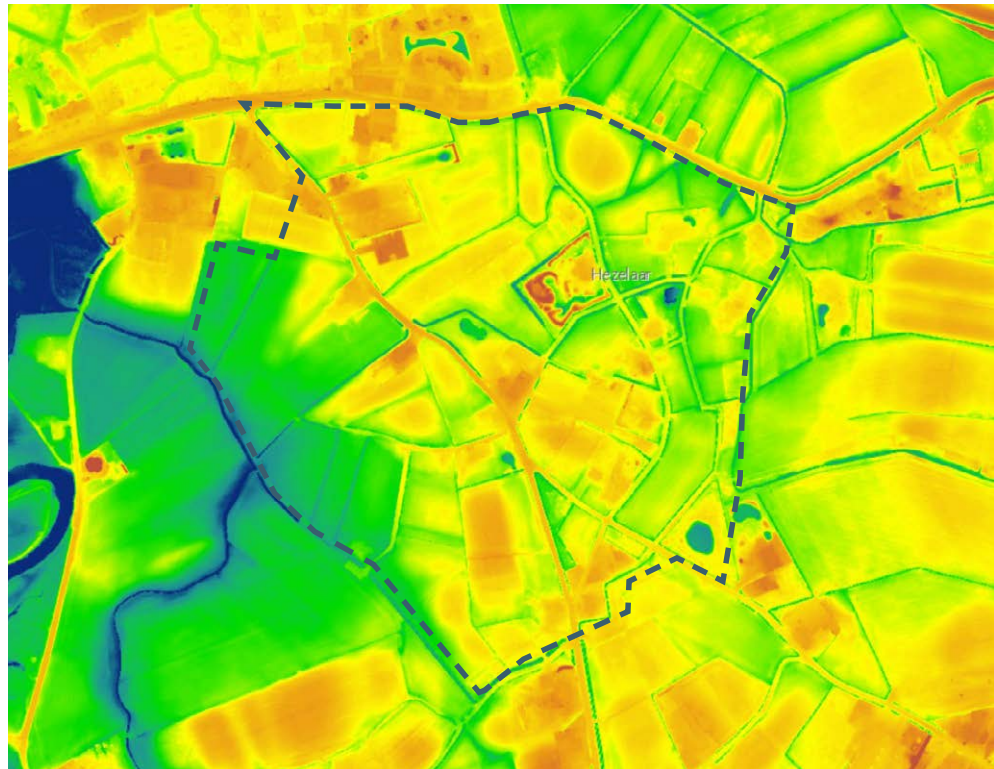
Bodemkaart



Geomorfologische kaart



Gemiddeld hoogste grondwaterstand



Hoogtekaart AHN



Legger Waterschap De Dommel: gebied ligt op een waterscheiding

3.3 Ontstaansgeschiedenis landschap

Landschapontwikkeling tot aan eerste helft 20e eeuw

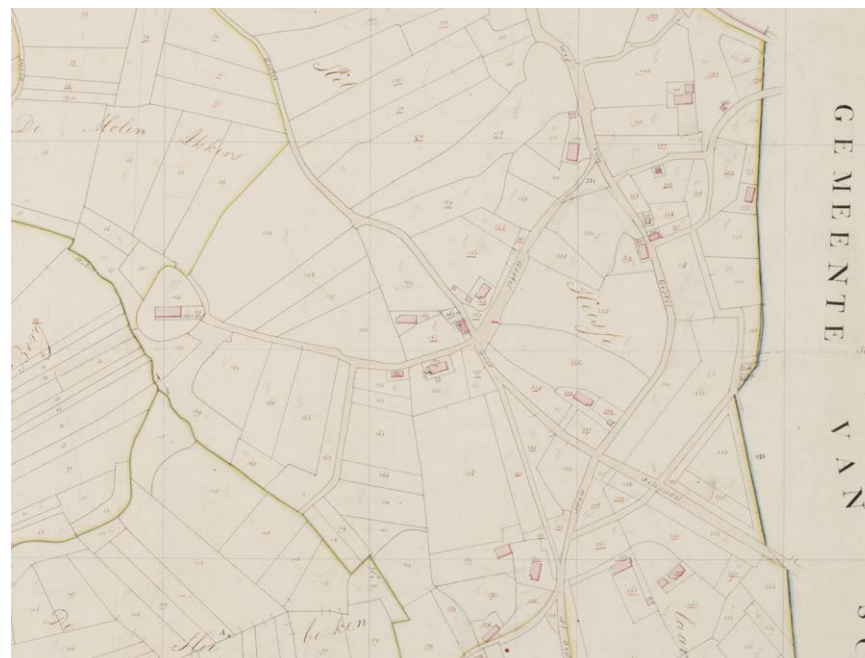
Kampenlandschap tussen beekdalen en broeklanden

Het naast elkaar voorkomen van de hoge drogere dekzandrug en de lagere, natte beekdalen en broeklanden is bepalend geweest voor de ontwikkeling van het Hezelaarse landschap. De gronden rond de dorpen werden gemeenschappelijk ontgonnen. De lage, natte delen langs de Dommel als hooiland, de gronden op de overgangen naar het hogere gelegen gebied als akkers. De Gemondseweg en Schijndelseweg zijn van oudsher belangrijke verbindingswegen tussen Sint Michielsgestel en de dorpen in de omgeving. Later ontstonden langs de randen van de akkers kleinere ontginningen met gehuchten van een of enkele verspreide losse boerderijen en met elk hun eigen akkers en weilanden. Dit worden kampenontginningen genoemd. Deze gehuchten zijn nu nog in het landschap herkenbaar als kleinschalige clusters, waaronder de Wielsche Hoeven en Hezelaar. De plaatsnaam Hezelaar is een samenstelling van de woorden hees ‘kreupelhout’ en laar ‘plaats van een bosuitbating’ of ‘plek in (open) bos’.

Ten oosten van de akkers op de dekzandrug ligt een nat broeklandschap, dat door verstorende lemlagen in de bovengrond met hoge grondwaterstanden te maken heeft. Een deel van deze broeklanden was oorspronkelijk beplant met bos, maar het grootste deel bestond uit open drassig grasland dat gebruikt werd als hooiland. Vanaf de 18e eeuw werd dit broekland op grote schaal ontgonnen en rationeel verkaveld tot smalle stroken. De ontginningslijnen zijn nog steeds duidelijk zichtbaar. De aanleg van slootjes zorgde voor ontwatering waardoor de weiden gebruikt konden worden om vee te laten grazen. De perceelsranden werden ingeplant met populieren met daaronder hakhout van els en wilg die een belangrijke houtvoorraad vormde voor de klompenindustrie. De bewoning langs de ontginningsassen vormt een lintbebouwing zoals hier de Vogelenzang.

Hezelaar als ‘hoevenzwerm’

De verschijningsvorm waar meerdere kampontginningen bij elkaar liggen wordt ook wel een hoevenzwerm genoemd. Door de sociale relaties tussen de verschillende hoeves binnen een hoevenzwerm vormt het een samenhangende gemeenschap of buurtschap, ondanks de ruimte tussen de erven. Dit kenmerkt ook de Hezelaar, het is geen buurtschap met een aaneengesloten concentratie erven, maar een zwerm van verspreide erven die al eeuwen op deze manier met elkaar verbonden zijn. Op de minuutplan (1830) is deze groep erven duidelijk op de kaart waarneembaar.



Minuutplan (ca. 1830) met daarop de verspreid gelegen boerderijen.
(Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort, docnummer: MIN10140D01)



St. Michielsgestel

Beekant

Banhek

Busch

Begraafpl.
Klein Seminarium
Dommel Oord
HEESAKKERS

Hezelaar

Dennelboom

Het Hof
K.M.

Wielsche Hoeyen

Vogelenzang

Landschapontwikkeling vanaf de tweede helft 20e eeuw

Sinds 1960 heeft zich een aantal veranderingen voorgedaan die gevolgen hebben gehad voor de opbouw van dit historisch gegroeide landschap:

Schaalvergroting

Door ruilverkaveling en schaalvergroting in de landbouw is het oorspronkelijke zeer kleinschalige landschap deels verloren gegaan. Hierbij zijn de percelen vergroot, ontwaterd en ontdaan van de kenmerkende beplanting. Dit geldt met name voor de broekontginningen en het gebied ten westen van de Gemondseweg. Hierdoor is een open grootschalig landschap ontstaan dat sterk contrasteert met het meer besloten landschap van het buurtschap Hezelaar.

Dorpsuitbreiding St Michielsgestel

Sinds 1960 is het dorp St Michielsgestel flink uitgebreid in oostelijke, westelijke en noordelijke richting, waarbij de Schijndelseweg als zuidgrens van het dorp fungeert. Hierbij heeft de Schijndelseweg zijn karakter als historisch open lint verloren en fungeert nu als stedelijke randweg.

Natuurontwikkeling

Sinds eind 20e eeuw is een deel van het natuurlijke landschap hersteld, door middel van natuurontwikkeling. Dit heeft met name plaatsgevonden in het beekdal van de Dommel en de Beeksche Waterloop, maar ook in het natuurgebied de Denneboom en 't Creijspot en in de Wielsche Kamp. Tussen beide natuurgebieden zijn verbindende natuurstroken aangelegd in de vorm van bos, poelen en natuurlijke oevers. Deze liggen aan de zuidgrens van het plangebied

Herkenbaar landschap

Ondanks enkele ingrijpende veranderingen zijn de historische structuren nog zeer goed herkenbaar in het huidige landschap. Dit geldt met name voor het buurtschap Hezelaar. De oorspronkelijke wegenstructuur, percelering zijn nog dezelfde als vroeger en de langgevelboerderijen zijn grotendeels nog aanwezig. Ook de kenmerkende laanbeplantingen van eiken en populieren bepaalt anno 2021 nog zeer prominent het straatbeeld. Op de Genenberg is het open agrarische landschap, doorsneden door de meanderende beeklopen, nog grotendeels in tact. In de Hezelaar is het kleinschalige, groene beeld behouden gebleven, wat een sterk contrast vormt met het open beekdal en de Genenberg.



Schaalvergroting broekontginningen; open landschap met grote agrarische percelen



Historische kaart rond 1920



Historische kaart rond 1990



Historische kaart rond 1960



Huidige situatie

3.4 Huidige karakteristiek en kwaliteiten

Karakteristiek buurtschap Hezelaar, oostzijde van de Gemondseweg

Ondanks alle veranderingen is hier de ontstaansgeschiedenis nog steeds aan het landschap af te lezen. Het kampenlandschap en het buurtschap Hezelaar hebben, met name aan de oostzijde van de Gemondseweg, nog altijd een erg authentiek karakter. Dit komt onder meer door:

- de smalle beplante wegen, waarvan verschillende zandpaden.
- de vele slotjes en greppels.
- oude en gevarieerde perceelsrandbeplantingen en kleine bosjes. Door de kleinschalige afwisseling in hoogte en grondwaterstanden bestaat de beplanting uit veel verschillende soorten.
- De kleinschalige percelering, waarbij er door beplanting omrandde 'kamers' zijn ontstaan.
- De oude langgevelboerderijen met daaromheen de erfbeplantingen.

Het grondgebruik is divers. Naast agrarisch gebruik op de wat grotere percelen (o.a. maïs) is er ook kleinschalig, hobbymatig gebruik, bijvoorbeeld als paardenweide.



Smalle asfaltwegen met sloten aan weerszijden en wisselende beplantingen (populier, wilg, beuk)



Oude zandpaden vormen karakteristieke elementen in het landschap met veel betekenis voor de biodiversiteit.

(semi-)agrarische velden liggen als omsloten kamers in het landschap

De (woon)erven

Oorspronkelijk lagen er in het gebied enkele verspreide boerenerven. Waren hier aanvankelijk boederijen van het hallenhuistypen, later werden deze vervangen door langgevelboerderijen, met een woon- en staldeel. In het gebied zijn er nog veel te vinden. Ze liggen meestal parallel aan de weg.

Aanvankelijk waren het boerenbedrijven. Na de oorlog transformeerden veel hiervan in woonerven. Daarnaast zijn er door de jaren heen verschillende burgerwoningen bijgebouwd, met name langs de weg Hezelaar. De ene keer zijn ze wat landelijker, de andere keer wat dorpsner van karakter. Soms zijn ze dicht op de weg gebouwd, op andere plekken weer op grotere afstand. Door de verspreide ligging en vaak landschappelijke tuinrichtingen, zijn de meesten goed ingepast in het landschapsbeeld.



Woonerven gebouwd in de laatste decennia



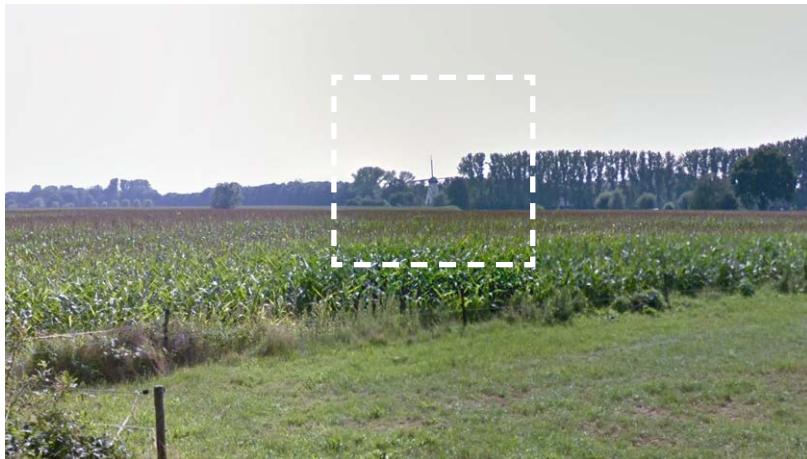
Landelijke, traditionele architectuur (langgevelboerderijen) en groen ingepaste erven.

Goen ingepaste erven.

Karakteristiek Gemondseweg

De Gemondseweg is een belangrijke verkeersverbinding tussen de kernen Sint Michielsgestel en Gemonde. Bewoners ervaren de weg als onveilig, vooral voor fietsers. De weg wordt begeleidt door een eikenlaan. Verspreid langs de weg liggen enkele (woon-)erven. Met name naar de westzijde zijn er enkele verre doorzichten naar het open landschap richting het beekdal van de Dommel.

Het huidige buurtschap Hezelaar markeert zich (van oudsher) aan Gemondseweg door een oude langgevelboerderij in de bocht, dicht tegen de weg.



Open landschap met zicht op het beekdal en de molen aan de Genenberg

Karakteristiek landschap aan de Schijndelseweg

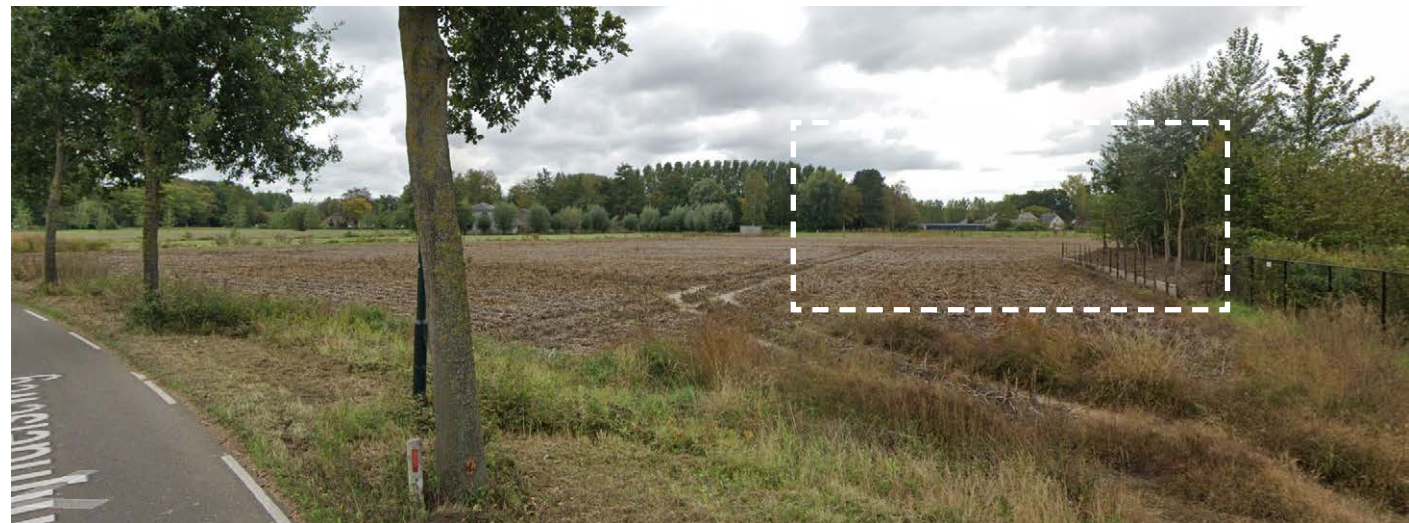
De Schijndelseweg is een drukke toegangsweg naar het centrum van Sint Michielsgestel. De weg markeert de overgang tussen de kern en het landelijk gebied. De begrenzing tussen stad en land is er scherp. Het landschap tussen de weg en het buurtschap Hezelaar is vrij open en vanuit de weg zijn er naar het zuiden toe verre doorzichten op het landschap mogelijk. Veel perceelsrandbeplantingen zijn door de jaren verdwenen en daardoor is Hezelaar vanaf de Schijndelseweg zichtbaar. Het buurtschap voelt daardoor nabij en verbonden met het dorp.



Gemondseweg met links het kleinschalige landschap en rechts het open landschap



Links van de Schijndelseweg het plangebied, rechts de kern Sint Michielsgestel met op de achtergrond de recente nieuwbouw. Een scherp contrast tussen dorp en landelijk gebied.



Zicht op het buurtschap Hezelaar vanuit de Schijndelseweg

3.5 Knelpunten

Ondanks de gewaardeerde kwaliteiten worden er ook verschillende knelpunten ervaren:

- Het landschap wordt steeds opener en grootschaliger door beplantingen die in de tijd worden verwijderd en niet worden vervangen.
- De Gmondseweg is een drukke verkeersverbinding tussen St Michielsgestel en Gemonde. Bewoners geven aan dat zij zich er als fietser niet veilig voelen. Naast de weg Hezelaar zijn er geen fiets- en wandelverbindingen tussen het buurtschap Hezelaar en de kern. Ook ontbreken er wandelroutes naar het beekdal van de Dommel.
- Verschillende velden in het zuidelijk deel van het gebied en in de invloedssfeer van de natuurgronden zijn agrarisch in gebruik, waar de waterpeilen op zijn afgestemd. Kansen zijn er om deze gronden in te zetten voor natuur- en/of waterconservering.
- Naast het knelpunt van de milieuhinder, heeft het bestaande kippenbedrijf een afwijkende maat en schaal in het verder kleinschalige gebied.



Aanwezigheid bedrijvigheid die niet (meer) passend is in het kleinschalig agrarisch gebied



Velden in agrarische gebruik met nadelige invloed op het natuurlijk systeem



4 Visie

4.1 Ontwikkelingsrichting voor het landschap

Koesteren en versterken van landschap en cultuurhistorie

Het gebied is in basis een bijzonder fraai en kleinschalig gebied, het is een oud cultuurlandschap waar de historie nog van af te lezen is. Daarbij is de maat en schaal in het buurtschap Hezelaar kleiner dan in het landschap er om heen. Dit landschap wordt als basis genomen voor landschapsherstel en de doorontwikkeling van het gebied:

- Door behoud en aanleg gebiedseigen perceelsrandbeplantingen (houtwallen/elzensingels/knotwilgenrijen) en (populieren-)bosjes, maar ook de kruidenrijke en bloemrijke akkerranden en weides.
- Door het herstel en versterken van het wegen- en slotenpatroon met langs de wegen de karakteristieke laanbeplanting.
- Door behoud van de monumentale langgevelboerderijen.
- Door het stimuleren van gebiedseigen erfbeplanting, landelijke afscheidingen (houten hekwerken en paaltjes met draad) en door het weghalen van uitheemse beplanting als conifeer, laurier, sparren etc.

Versterken toegankelijkheid en recreatief medegebruik

- Het landschap is zowel een aantrekkelijk decor voor de mensen die er wonen en werken, alswel voor de inwoners uit Sint Michielsgestel die er wandelen en recreëren. Om die reden is het van belang het landschap toegankelijk te maken en te houden onder andere door paden aan te leggen. In de visie is een wandelpad voorzien langs de hoofdwaterloop richting de Genenberg, een mooie wandelverbinding tussen de Hezelaar en het centrum van Sint-Michielsgestel.
- Nieuwe toeristisch recreatieve initiatieven worden toegejuicht. Er kan dan gedacht worden aan bed and breakfast, kamperen bij de boer, kleinschalige horeca als een theehuis etc. Voorwaarde is dat het initiatief qua maat en schaal 'past' binnen het gebied.

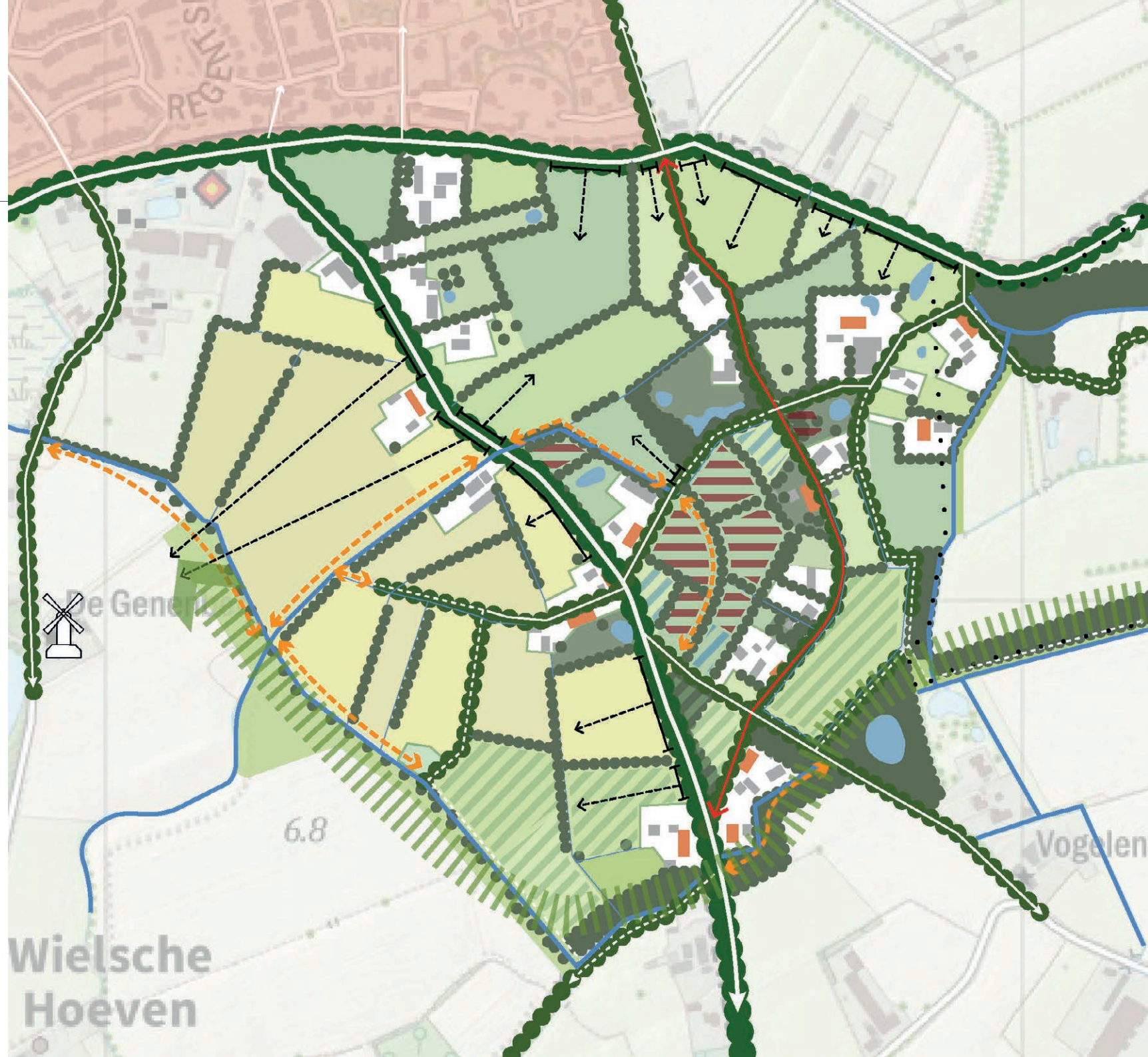
Versterken van de natuurwaarden en biodiversiteit

Om de natuurwaarden te versterken wordt enerzijds de algemene biodiversiteit verbeterd en anderzijds de ecologische verbindingen tussen het beekdal van De Dommel / Beekse Waterloop en het oostelijk gelegen natuurgebied 'De Denneboom 't Creyspot' versterkt. Hiertoe wordt het oorspronkelijke kleinschalige landschap met bloemrijke akkerranden en perceelsrandbeplantingen teruggebracht. Het gebruik van gebiedseigen afwisselende beplanting met inheemse soorten zorgt voor versterking van de biodiversiteit.

Hydrologisch herstel en klimaatadaptatie

Om te komen tot een veerkrachtige bodem- en watersituatie die het landschap flexibel en veerkrachtig maken om de toekomstige klimaatopgave het hoofd te bieden, zal de landbouw zich aanpassen met een meer natuurinclusief landgebruik. De velden die in het buurtschap liggen en direct tegen het Natuurnetwerk Brabant worden uit intensief agrarisch gebruik gehaald, waarna de gronden kunnen worden vernat. Uitgangspunt bij de woonontwikkeling is het zo veel mogelijk vasthouden van het hemelwater om het lokaal te laten infiltreren.

-  Bomenlaan
-  Houtwal/singel
-  Bos(je)
-  Watergang
-  Weide
-  Akker
-  Weide natuur (NNB)
-  Erf met bebouwing
-  Langgevelboerderij
-  Ontwikkeling RvR-kavels
-  Ontwikkeling natuur weide
-  Ontwikkeling waterberging
-  Behoud open zicht
-  Hoofdontsluiting
-  Lokale weg - auto te gast
-  Fiets- / wandelpad (recreatief)
-  Verbinden recreatief ommetje
-  Versterken ecologische verbindingzone
-  Hezelaar als fietsvriendelijke verbinding



4.2 Ontwikkelingsrichting buurtschap Hezelaar

Hezelaar als bebouwingsconcentratie in het buitengebied

De Hezelaar vormt sociaal-ruimtelijk beschouwd een samenhangend buurtschap in het buitengebied, op relatief korte afstand van de kern Sint Michielsgestel. Ook historische gezien vormen de oorspronkelijke erven gezamenlijk een buurtschap, men sprak van een 'hoevezwerm' (zie pagina 16). Om die reden wil de gemeente Sint Michielsgestel de Hezelaar behandelen als bebouwingsconcentratie.

Transitie-opgave: doorontwikkeling van Hezelaar als buurtschap in een robuust landschappelijk raamwerk

Door de sanering van de kippenboer ter plaatse is er een kans om een extra kwaliteitsimpuls te geven aan het landschap. Het doel is om met de transformatie het gebied opnieuw landschappelijk in te richten en het buurtschap de Hezelaar als eigen entiteit in het landschap in te bedden. De strategie is om de groenstructuur te verdichten vanuit het historisch referentiebeeld, zodat er een landschappelijk raamwerk ontstaat waarbinnen het 'rood' een plek kan krijgen, zonder dat er een beeld van 'stedelijkheid' ontstaat. De gedachte is dat het over 10 jaar lijkt 'alsof het altijd al zo is geweest'. Robuuste buitenkant /structuren kunnen vervolgens een bijdrage leveren aan opgave waterberging en verbinden van natuurgebieden.

Daarbij ligt er de opgave om met de 18 tot 20 nieuwe woningen, het buurtschap verder door te ontwikkelen als een daadwerkelijk gemeenschappelijke buurt met een eigen samenhangende identiteit. Waarbij bewoners het gevoel krijgen dat ze met elkaar in hetzelfde gebiedje samenleven en nabuurschap zich kan ontwikkelen.

Versterking van de omgevingskwaliteit

De sanering van de kippenboer ter plaatse heeft volledig tot doel een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en genereert voor dat doel de middelen. Door middel van een meerwaardecreatie draagt de ontwikkeling aanzienlijk bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Middels de sanering wordt de milieu- en geurhinder die de pluimveehouderij veroorzaakt volledig verholpen, waardoor het woon- en leefklimaat van zowel de Hezelaar als Sint Michielsgestel verbetert. Met de ontwikkeling wordt het kleinschalige landschap versterkt middels de aanleg van landschapseigen beplanting, bosjes en open velden. De cultuurhistorische waarden zijn hierin leidend en worden waar nodig hersteld.

Naast de doorontwikkeling van het buurtschap Hezelaar, zijn er geen extra woningen in het gehele visiegebied toegestaan

In de volgende paragraaf is de visie uitgewerkt voor de 18-20 nieuwe woningen in het buurtschap Hezelaar. Naast deze ontwikkeling in het buurtschap, zijn er in het gehele visiegebied geen nieuwe woonkavels meer mogelijk. De Schijndelseweg blijft daarbij als heldere scheidslijn bestaan tussen stedelijk en landelijk gebied. De Hezelaar ligt als buurtschap in zijn eigen entiteit, los van de kern Sint Michielsgestel. Voor de bestaande erven in het gebied gelden de regels uit de Structuurvisie buitengebied van de gemeente.



Zoom gebiedsvisiekaart

5 Uitwerking ontwikkeling buurtschap

5.1 Uitgangspunten en hoofdozet ontwikkeling.

Nieuw straatje sluit aan op bestaande straten

In de voorgestelde ontwikkelingsrichting wordt een nieuw straatje toegevoegd, dat in lijn is met de ontginningslijnen van het landschap. Het straatje is smal, met groene bermen, een greppel en een bomenrij, waardoor het aansluit bij de inrichting van de aanliggende straten.

Driehoekige groen pleintje als centrale plek

Middenin ligt een driehoekige groene ruimte, die een centrale plek aan het buurtschapje geeft en een collectieve uiting biedt voor het buurtschap. Er is ruimte voor een fraaie landschapsboom met een mooie buurtzitbank.

Landschappelijke raamwerk en inbedding

Alle landschappelijke elementen samen zorgen voor een inbedding van de nieuwe woningen. De huidige landschapsstructuur van de Hezelaar vormt hierin het aanknopingspunt. Het raamwerk bestaat uit:

- Een hoge houtsingel aan de achterkanten van de oostelijk gelegen kavels, deze vormt een buffer tussen de bestaande kavels en de nieuwe ontwikkeling. De houtsingel loopt naar het noorden toe uit in een (populieren-)bosje.
- Een nieuwe bomenrij langs de weg.
- Om de 2 a 3 woningen is een bredere struweelhaag (ca. 5 meter) met enkele bomen voorzien, zodat ook aan de binnenzijde een landschappelijke beleving is geborgd en lange rechtstanden van gevellijnen wordt doorbroken.
- Bloem- en kruidenrijke veldjes aan de randen van het gebied. Bijvoorbeeld aan de noordzijde, aan de Nachtegaalstraat en aan de doorgaande weg. Deze houden de randen luchtig en landschappelijk passend binnen het kampenlandschap. Tevens kunnen deze veldjes ingezet worden voor de waterretentie van het gebied.

Informele uitstraling woonkavels

De woningen liggen met wisselende rooilijnen en dakrichting aan het nieuwe lintje, met hagen op de erfgronden. Hierdoor ontstaat er een informeel beeld aan de weg. De woningen zijn van een landelijk type, maximaal 1 tot 1,5 laag met grote kap. Ze hebben een ingetogen uitstraling en materialisering. Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein en uit het straatbeeld.

Aan de bestaande straten, als de Gemondse weg en de Hezelaar, worden er enkele kavels toegevoegd, in de geest van de bestaande bebouwingskarakteristiek. Soms is dat een langgeveltype, soms een landelijke- of schuurwoning. Naargelang de specifieke situatie van de locatie wordt dit nader uitgewerkt, zodat de nieuwe woningen zich zo passend mogelijk in het landschap voegen

Waterlopen en retentie

Het gebied houdt hemelwater vast en waar mogelijk zorgt zij voor extra hydrologische herstel. Nieuwe bewoners houden regenwater op de eigen kavels vast. Greppels worden waar mogelijk behouden en langs de nieuwe straat toegevoegd. De weiltes worden ingezet voor retentie.

Verkeer en fietsvriendelijke verbinding

De verkeersafwikkeling van de extra woningen op de drukke Gemondseweg verdient bijzondere aandacht. Vanuit de huidige verkeersintensiteiten en de inrichting van de weg kan de Gemondseweg de extra verkeersbewegingen aan. Voor een extra verkeersveilige aansluiting en om de snelheid ter plaatse van de Hezelaar te beperken zijn er 2 verkeersdrempels voorzien voor de aansluitingen ter plaatse. Om het fietsverkeer een veilig en comfortabel alternatief te bieden, wordt de straat Hezelaar ingericht als fietsvriendelijke verbinding.

Ruimtelijke hoofdropzet

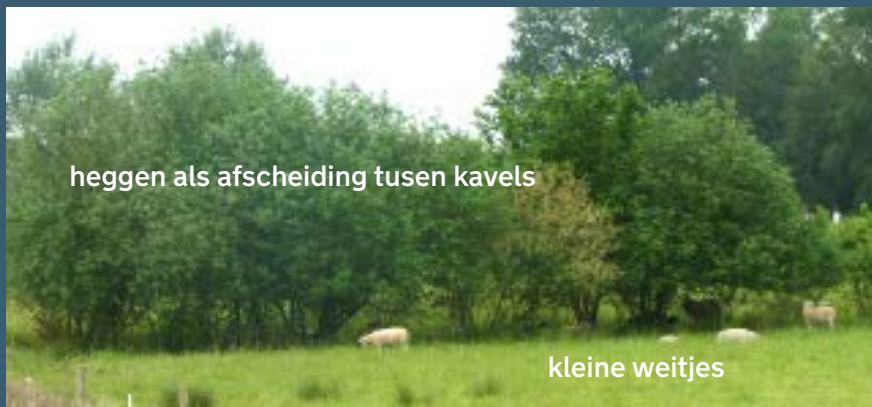


5.2 Bouwstenen ontwikkeling | Sfeerbeelden





kleine bloemrijke weitjes



heggen als afscheiding tussen kavels

kleine weitjes



Enkele nieuwe langgevelboerderijen als 2 onder 1 kap.



landelijke woonstijl



nieuwe
houtsingels

hagen op de erfgrans

landelijke woningen/erven
aan de bestaande straten

BIJLAGE

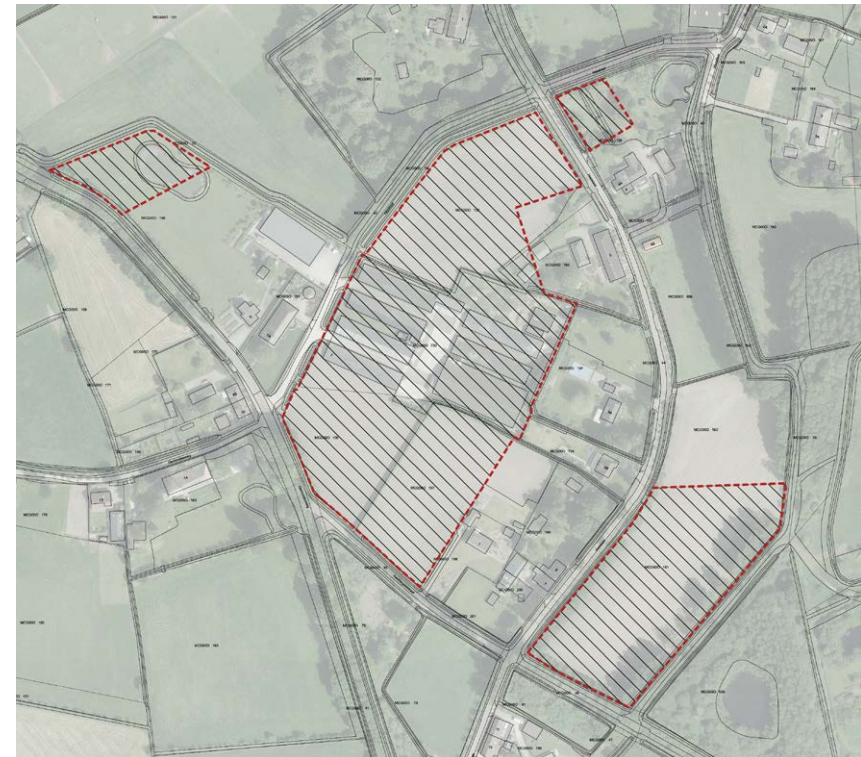
Ontwerpproces naar een gedragen model

Om invulling te geven aan de nieuwe woonbuurt heeft er een ontwerpend onderzoek plaatsgevonden. Er zijn twee modellen ontwikkeld, die in een omgevingsdialog zijn besproken met omwonenden:

Model 1. een nieuw woonlint met een centraal gelegen groene ruimte.

Model 2. erven aan de linten en dicht omzoomde kamer in het midden.

Door de bewoners is gekozen voor model 1. De hoofdstructuur is opgenomen in de visiekaart.



Beschikbare gronden voor groen-rode ontwikkeling



Modellen als besproken in de omgevingsdialog (september 2021)

