



Memo: landschappelijke inpassing als fysieke tegenprestatie woningsplitsing

Datum: 24-04-2023

Opgesteld door: [REDACTED]

Controle door: [REDACTED] + [REDACTED]

Aanleiding

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (RvR) heeft overeenstemming bereikt met verschillende grondeigenaren en de gemeente Sint Michielsgestel over het transformeren van het gebied Hezelaar. Middels het realiseren van 19 Ruimte voor Ruimte kavels kan worden overgegaan tot sanering van een pluimveebedrijf. Ook wordt een al bestaande woonboerderij gesplitst.

Deze memo heeft als doel het beleidskader omtrent de woningsplitsing op een rij te zetten en de fysieke tegenprestatie in de vorm van landschappelijke inpassing uiteen te zetten.

Interim Omgevingsverordening

Voor het splitsen van de woonboerderij wordt gebruik gemaakt van artikel 3.69 van de IOV. Hierin is het volgende opgenomen: In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:

a een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte kavel; en b de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.

Beleidsregel Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Voor de toepassing van de nieuwe regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit en de mogelijkheid voor in pandige splitsing van beeldbepalende woonboerderijen (3.69), hebben Gedeputeerde Staten daarnaast een beleidsregel vastgesteld en een daarbij horende rekenmodule ontwikkeld. In de beleidsregel staan de uitgangspunten die de provincie hanteert om te bepalen of een ontwikkeling in voldoende mate bijdraagt aan het versterken van omgevingskwaliteit als men een woning wil bouwen of splitsen.

Artikel 5 uit de beleidsregel is van toepassing voor de splitsing van woningen. Hierin is het volgende opgenomen:

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit, de volgende regels bij de realisatie van één of meerdere wooneenheden door splitsing van een beeldbepalende boerderij:

MLG Gebiedsontwikkeling BV
Velder 23
5298 MB Liempde

Secretariaat | 06 - 13 98 66 71
Email | info@ml-g.nl
Web | www.ml-g.nl

IBAN | NL68RABO0170644820
KvK | 60332123

BIC | RABONL2U
BTW nr. | NL 853862102B01

- a) de fysieke tegenprestatie is qua omvang gelijk aan een tegenprestatie van € 62.500 per toe te voegen wooneenheid;
- b) de splitsing is inpandig;
- c) beeldbepalende elementen worden behouden en geborgd;
- d) bij de situering van de bijgebouwen wordt rekening gehouden met het beeldbepalende karakter van de woonboerderij;
- e) behoud van het beeldbepalende karakter van de woonboerderij, waaronder het tegengaan van verstoring van het beeldbepalende karakter door het realiseren van uitbouwen, wordt pagina 2 van 2 juridisch geborgd.

Artikel 8 Rekenmodules stelt het volgende:

1. Voor de berekening van de fysieke tegenprestatie worden de volgende rekenmodules gehanteerd:
 - a. beëindiging agrarisch bedrijf, waaronder glastuinbouwbedrijf;
 - b. beëindiging niet-agrarisch bedrijf.
2. De ingevulde rekenmodule maakt onderdeel uit van de onderbouwing van het plan, waarbij een woning wordt toegevoegd aan het landelijk gebied.
3. De berekening geeft inzicht in de waardering van de fysieke maatregelen, bedoeld in artikel 7.

Rekenmodule

In figuur 1 is de uitsnede van de bijbehorende rekenmodule van de onderstaande link.

<https://www.brabant.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid/interimomgevingsverordening/maatwerkregeling-omgevingskwaliteit>

Figuur 1: uitsnede rekenmodule

Overige fysieke maatregelen

Naast sloop, verwijdering en afwaardering van bebouwing, voorziening en verharding kunnen ook andere maatregelen worden ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Hieronder staan de bekende vormen, waarbij de bedragen van deze maatregelen kunnen worden ingevuld. De onderbouwing van de ingevulde bedragen moet aan het ruimtelijk plan worden toegevoegd.

| | | |
|--|-----------------------------------|------|
| Landschappelijke maatregelen * | <input type="text" value="0,00"/> | euro |
| Realisatie Natuur Netwerk Brabant of NNB-waardige natuur * | <input type="text" value="0,00"/> | euro |
| Herstel en behoud cultuurhistorische waarden * | <input type="text" value="0,00"/> | euro |
| Inleveren ammoniakrechten * | <input type="text" value="0,00"/> | euro |
| Aanschaf resttitel * | <input type="text" value="0,00"/> | euro |
| Overig in overleg * | <input type="text" value="0,00"/> | euro |
| Totaal overige fysieke maatregelen | <input type="text" value="0,00"/> | euro |

Fysieke tegenpresentatie in het plan Hezelaar

De mogelijkheid van de pluimveehouder om uit te breiden, in combinatie met klachten uit de omgeving over stankoverlast was de aanleiding om mogelijkheden te onderzoeken. Zo'n 10 jaar geleden werden de eerste gesprekken gevoerd met de ondernemer, de buurt en het urgentieteam van de provincie. Aan

de keukentafel kwamen de plannen voor woningbouw in ruil voor sanering van het bedrijf tot stand. Het plan wordt momenteel uitgewerkt en daarbij zijn behoud van natuurwaarden en landschappelijke inpassing belangrijke uitgangspunten.

De gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan zijn door het stedenbouw en landschapsontworp bureau Verhoeven en De Ruijter gemaakt. In het beeldkwaliteitsplan zijn de toekomstige landselementen uiteen gezet, waarbij de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling is geborgd (bijlage 1). In deze bijlage is de onderbouwing per landschapselement beschreven. Met betrekking op deze rekentool is door Verhoeven en de Ruijter uitgerekend hoeveel vierkante meter dit omhelst per landschapselement (bijlage 2).

In de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant, is in artikel 7 onderdeel f, de fysieke tegenprestatie beschreven van de landschappelijke inpassing. Hierin wordt beschreven dat de aanleg van landschapselementen kan gebeuren op basis van de karakteristieken van het landschap. De STILA (stimuleringsregeling landschap van de provincie) onderscheidt hiervoor verschillende landschapstype en -elementen. Per landschapselement is aangegeven in welk STILA landschapselement deze kan worden toegepast. In tabel 2 zijn de verschillende landschapselementen met de kosten daarvan weergegeven. Hierbij zijn de groene driehoek, kruidenrijke veldjes en fruitboomgaard niet meegenomen, omdat deze niet ondergebracht konden worden in de landschapselementen, die beschreven zijn in de STILA. De inschatting van de kosten voor de aanleg zijn gemaakt door een senior ecooloog die erg veel ervaring heeft met de aanleg van nieuwe beplanting. Het onderhoud en nazorg voor de beplanting is niet meegenomen in het tabel omdat de landschapselementen in de toekomst zullen worden onderhouden door de gemeente en toekomstige bewoners. Dit staat vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Tabel 2

| Nummer | Type landschapselement | STILA landschapselement | Eenheid (m/m2/aantal) | Totaal (euro) |
|--------|------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------|
| 1 | Solitaire bomen | L01.13 | 2 st | 200 |
| 2 | Bossingel | L01.16 | 837 m | 5300 |
| 3 | Klein bosje | L01.04 | 554 m | 3200 |
| 4 | Struweelhaag | L01.06 | 233 m | 1500 |
| 5 | Wollig struweel | L01.10 | 1561 m ² | 15.550 |
| 6 | Lage haag | L01.02 | 403 m | 2800 |
| 7 | Hoge haag | L01.02 | 547 | 3700 |
| 8 | Huisbomen | L01.13 | 10 st | 250 |

Totale kosten fysieke tegenprestatie

De totale kosten van de fysieke tegenprestatie komen neer op € 32.500,=.

VALT
VER
HOEVEN

COOP MONT FELT

Stedenbouw van de plaatselijke werkkwartaal
Bouwschap Reizenland Gemeente Schiedamschenestel



Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Hezelaar | Gemeente Sint-Michiëlsgestel

opdrachtgever: Ruimte voor Ruimte CVII

in samenwerking met: MLG Gebiedsadvies

datum: oktober 2022

documentnaam: 2140_BKP_R002

contactpersoon: [redacted] & [redacted]

verhoeven de rijjter
ideeën voor stad en land

hoogstraat 301
5645 nb eindhoven
www.verhoevenderijjter.nl

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inleiding | 4 |
| 1.1 | Aanleiding en het plangebied | 4 |
| 1.2 | Doel en status rapport | 4 |
| 1.3 | Procedure bouwplanbegeleiding | 4 |
| 2 | Gebiedsvisie | 6 |
| 2.1 | Hoofdpunten uit gebiedsvisie Hezelaar | 6 |
| 2.2 | Uitgangspunten woonontwikkeling | 6 |
| 3 | Gebiedskarakteristiek | 8 |
| 3.1 | Historische context | 8 |
| 3.2 | Huidige situatie plangebied in ruimtelijke context | 10 |
| 4 | Planbeschrijving | 14 |
| 5 | Inrichting openbare ruimte | 16 |
| 5.1 | Ontsluiting | 16 |
| 5.2 | Waterstructuur | 18 |
| 5.3 | Profielen en materialisering | 20 |
| 5.4 | Groenstructuur | 28 |
| 5.5 | Nutsvoorzieningen | 41 |
| 6 | Beeldkwaliteit bebouwing | 42 |
| 6.1 | Samenhang | 42 |
| 6.2 | Archetype langgevelboerderij | 44 |
| 6.3 | Archetype schuurwoning | 46 |
| 6.4 | Archetype landelijke woning | 48 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het buurtschap Hezelaar ligt ten zuiden van de kern Sint-Michiëlsgestel en bestaat uit een cluster van (woon-)erven in een relatief kleinschalig landschap. Midden in het buurtschap ligt een pluimveebedrijf. Veel bewoners van de Hezelaar zelf, maar ook bewoners uit de aangrenzende wijken van de kern Sint-Michiëlsgestel, ervaren hiervan veel geuroverlast.

De Provincie Noord-Brabant, de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en de gemeente Sint-Michiëlsgestel hebben in gezamenlijkheid onderzocht wat de mogelijkheden zijn om het pluimveebedrijf te saneren. Om hiervoor voldoende financiële middelen te genereren is door de Provincie en de gemeente het besluit genomen om Ruimte-voor-Ruimte kavels te ontwikkelen. Een groot deel hiervan is voorzien op de gronden van het pluimveebedrijf zelf. Voor de overige kavels hebben aanwonenden gronden ingebracht. **In een intensief proces is er samen met de bewoners van het buurtschap en de eigenaar van het bedrijf het gesprek gevoerd om tot een kwalitatief aanvaardbaar plan te komen.**

Om de sanering van de pluimveehouder en ontwikkeling van de Hezelaar van de juiste kaders te voorzien is in het voortraject reeds een gebiedsvisie opgesteld. De gebiedsvisie vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan. De hoofdpunten uit deze visie en de bijbehorende uitgangspunten die relevant zijn voor de stedenbouwkundige uitwerking worden in hoofdstuk 2 uiteengezet.

1.2 Doel en status rapport

Dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan vormt samen met het bestemmingsplan en de welstandsnota (2013) van de Gemeente Sint-

Michiëlsgestel het kader voor de ontwikkeling van de locatie. Het rapport gaat in op de ruimtelijke verschijningsvorm en de beoogde samenhangende kwaliteit van het toekomstige woongebied. Zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als architectonisch.

In het rapport wordt de opbouw van het stedenbouwkundig plan toegelicht, zoals de situering van de woonkavels en de inrichting van de openbare ruimte. Zij gaat daarbij in op bijvoorbeeld de wegprofilering en de groeninrichting. Daarnaast worden de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische randvoorwaarden voor de mogelijkheden van de kavel beschreven. Dit betreft bijvoorbeeld de plaatsing, volume en hoogte van bouwvolumes. Het bestemmingsplan vormt de juridische neerslag van deze ruimtelijke aspecten en gebruiksmogelijkheden.

De architectonische randvoorwaarden in het beeldkwaliteitsplan zijn een nadere uitwerking van de gemeentelijke welstandsnota om de beoogde kwaliteit van de locatie te waarborgen.

1.3 Procedure bouwplanbegeleiding

De gemeente Sint-Michiëlsgestel schuift voor dit project vanuit de welstandscommissie een supervisor naar voren om de bouwplannen te begeleiden. Deze heeft de taak om individuele bouwplannen te toetsen in relatie tot het grotere stedenbouwkundige geheel. Dit doet hij niet enkel achteraf, maar vanaf de start van het woningontwerp. Dit doet hij in goed overleg met de toekomstig bewoner en architect, om zo tot een gedragen bouwplan te komen. Daarbij is het streven om zowel het individuele belang als het algemene kwaliteitsbelang te dienen. Eventuele afwijking van het beeldkwaliteitsplan moet leiden tot een gelijkwaardig of beter resultaat.



Ligging plangebied op topografische kaart



Ligging plangebied op luchtfoto

2 Gebiedsvisie

2.1 Hoofdpunten uit gebiedsvisie Hezelaar

In 2021 is de "Gebiedsvisie Hezelaar" opgesteld. Het doel van deze visie is het neerzetten van de kwalitatieve ontwikkelingsrichting voor het landschap van Hezelaars omgeving, met als aanleiding het saneren van de pluimveehouder die in het hart van het buurtschap is gelegen. De hoofdpoging daarbij is om met de ontwikkeling recht te doen aan de bestaande identiteit door de huidige landschappelijke kwaliteiten te behouden en verder te versterken.

Voor de gewenste ontwikkelingsrichting van het buurtschap Hezelaar worden in de visie de volgende punten benoemd:

- Koesteren en versterken van landschap en cultuurhistorie;
- Versterken van de natuurwaarden en biodiversiteit; uitbreiden EVZ;
- Hydrologisch herstel en klimaatadaptatie;
- Versterken toegankelijkheid en recreatief medegebruik;
- Naast de doorontwikkeling van het buurtschap Hezelaar, zijn er geen extra woningen in het gehele visiegebied toegestaan.

De ambitie van de gebiedsvisie 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'. De robuuste groenstructuren kunnen bovendien een bijdrage leveren aan de opgave waterberging/hydrologisch herstel en het verbinden van natuurgebieden.

2.2 Uitgangspunten woonontwikkeling

De gebiedsvisie vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan, zoals in dit document verder uitgewerkt is. In de gebiedsvisie zijn kaders gesteld waaraan de ontwikkeling moet voldoen, zowel landschappelijk als qua ontsluiting, routes en mogelijke ontwikkellocaties. Deze kaders zijn samengevat in de volgende uitgangspunten voor de woonontwikkeling:

- **Landelijke en informele uitstraling van de stedenbouwkundige opzet die zich voegt in de landschappelijke karakteristiek. Voorkomen van een te planmatige opzet, maar gebiedseigen woonkwaliteit;**
- **Robuuste groene inbedding van de woningen met gebiedseigen beplantingsstructuren, zoals houtsingels van populier, els en wilg;**
- **Nieuwe ontsluitingsstraten zijn landelijk, smal met grasbermen en een bomenlaan langs 1 of 2 zijden;**
- **Waar mogelijk blijven de zandpaden gehandhaafd;**
- **Lintbebouwing aan de Gemondseweg;**
- **Woningen krijgen groene erfafscheidingen;**
- **Hemelwater wordt vastgehouden en geborgen in het gebied;**
- **Aandacht voor verkeersveiligheid.**



- 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 verbingszone
- Hezelaar als fietsvriendelijke verbinding

Visiokaart ("Gebiedsvisie Hezelaar"; Verhoeven | de Ruijter, 2021)

3 Gebiedskarakteristiek

3.1 Historische context

Het buurtschap Hezelaar is gelegen op een smalle, hoger gelegen, dekzandrug tussen het beekdal van de Dommel in het westen en de lagere broeklanden in het oosten. 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.

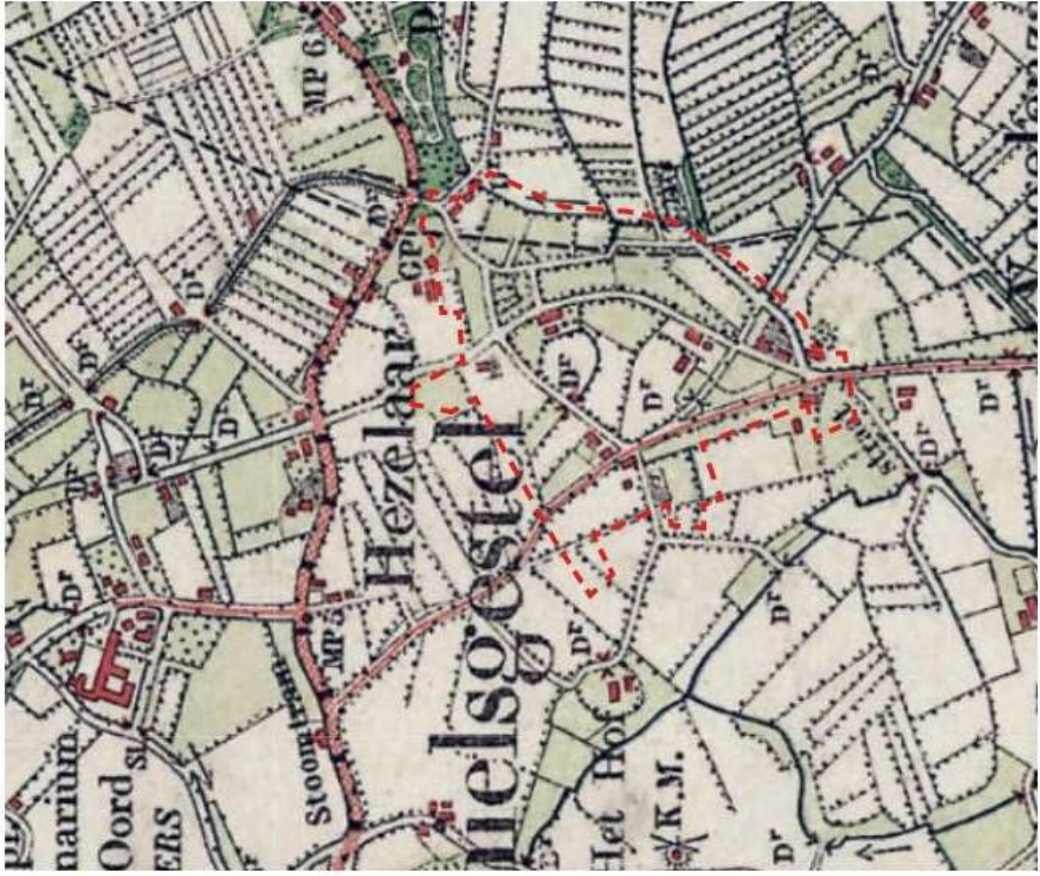
Langs de randen van de akkers op de dekzandrug ontstonden kleinere ontginningen met gehuchten van een of enkele verspreide losse boerderijen en met elk hun eigen akkers en weilanden. Dit worden kampongginningen genoemd. Deze gehuchten zijn nu nog in het landschap herkenbaar als kleinschalige clusters, waaronder de Hezelaar. Waar veel van deze kampongginningen bij elkaar liggen wordt ook wel een hoevenzwerm genoemd. Dit kenmerkt ook de Hezelaar, het is geen buurtschap met een aaneengesloten concentratie erven, maar een zwerm van verspreide erven.

De kampongginningen op de Hezelaar uiten zich in een fijnmazige wegenstructuur met daaraan groene (boeren) erven omgeven door met hakhout en bomen omzoomde velden/akkertjes voor de houtteelt. De wegen werden middels het voorpootrecht aangeplant met populieren en eiken, waardoor smalle laantjes ontstonden. Overhoeken worden beplant met kleine bosjes voor hakhout. Al deze landschapselementen typeren het kleinschalige landschap met zijn grote landschappelijke diversiteit. De omliggende landschappen van het beekdal en de broeklanden zijn altijd vrij gebleven van bebouwing.

Sinds 1960 heeft zich een aantal veranderingen (o.a. schaalvergroting voor de landbouw, dorpsuitbreiding van Sint-Michielsgestel en later natuurontwikkeling) voorgedaan die gevolgen hebben gehad voor de opbouw van dit historisch gegroeide landschap.

Ondanks enkele (ingrijpende) veranderingen zijn de historische structuren nog zeer goed herkenbaar in het huidige landschap. De oorspronkelijke wegenstructuur en percelering zijn nog grotendeels hetzelfde als vroeger en ook de historische langeveelboerderijen zijn nog aanwezig. De kenmerkende bosjes, hakhout/struweelsingels en laanbeplantingen van eiken en populieren bepalen anno 2022 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.

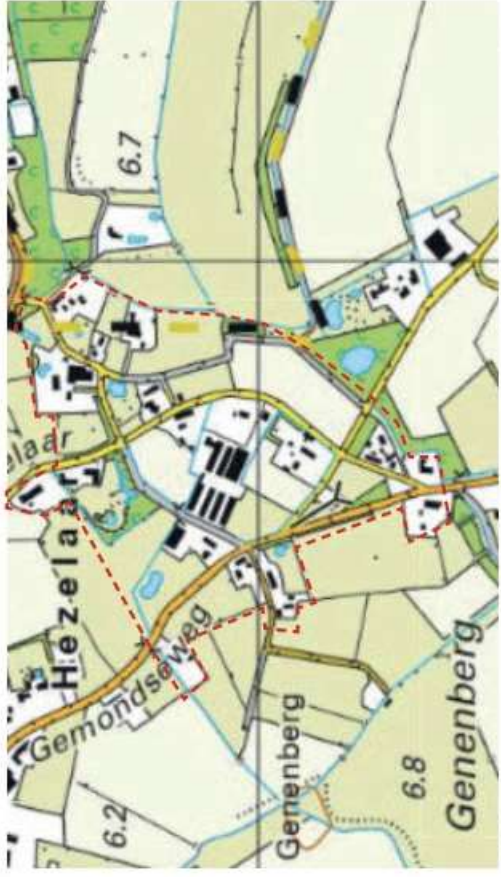
Deze historische landschapsstructuren vormen een sterk raamwerk waarbinnen een nieuwe ontwikkeling een logische plek moet vormen zonder deze structuren aan te tasten.



Ligging plangebied op historische kaart omstreeks 1900



1960: weinig verandering t.o.v. 1900, wat schaalvergroting in percelen



2020: wegenstructuur blijft in stand, kippenboer als afwijkende korrel en aanleg natuurgebieden rondom

3.2 Huidige situatie plangebied in ruimtelijke context

Het **plangebied** omvat het gehele buurtschap Hezelaar, dat op afstand van de kern Sint Michielsgestel is gelegen aan de Gemondseweg, Hezelaar en Nachtegaalstraat. Het is een groen buurtschap met verspreide huizen afgewisseld met veldjes en groenstructuren. Midden in het buurtschap is een intensief pluimveebedrijf gevestigd, dat door de grootschalige volumes van de stallen een dissonant vormt in het kleinschalige landschap.

Het buurtschap wordt aan de westzijde begrensd door het open beekdal van de Dommel/Beeksche Waterloop. Aan de oostzijde grenst het buurtschap aan een voormalig peppellandschap met enkele natuurgebieden. Aan de noordwestzijde ligt, op enige afstand, de dorpsrand van Sint-Michielsgestel en de Schijndelseweg. Het buurtschap is vanaf de dorpsrand wel beleefbaar.

De oost- zuid- én westzijde van de Hezelaar worden omzoomd met natuurgebieden, die onderdeel uitmaken van het NNB of als ecologische verbindingzone ingericht zijn (of worden in de nabije toekomst).



De grootschalige stallen van het pluimveebedrijf vormen een dissonant in het kleinschalige landschap



Het buurtschap heeft een zichtrelatie vanuit de dorpsrand van Sint-Michielsgestel



Ten westen van de Gemondseweg ligt het open beekdal van de Dommel met weidse zichten



Aan de oostzijde ligt het afwisselende natuurgebied de Denneboom en 't Creyspot



Het plangebied in haar omgeving

Karakteristiek landschap

Het landschap van de Hezelaar is karakteristiek door zijn kleinschaligheid en verscheidenheid. Het kenmerkt zich door:

- informeel en fijnmazig landschap met grote diversiteit;
- landwegen en zandpaden begeleid door bomenrijen (veel populieren);
- omzoomde (kruidenrijke) veldjes als open ruimtes in kamerstructuur;
- landschapselementen zoals struweelhagen, wollig struweel, bossingels, populierenlaantjes, knotwilgen en kleine bosjes;
- de grote landschapselementen liggen rondom de veldjes, watergangen en wegen, de fijnmazige structuren tussen en rondom de woonkavels;
- natheid bodem is afleesbaar in het landschap: (knot)wilgen en elzen kenmerken de natte delen, struweel met o.a. eik op de drogere delen;
- woonkavels als groene eilanden tussen de veldjes.



Zandpad met karrespoor en populierenlaan omzoomt kruidenrijke velden



Bossingel flankiert watergang



Landweg met rank profiel met bomen



Wollig struweel tussen woonkavels



Klein bosje aan open velden

Karakteristiek bebouwing

Geen enkele woning in de Hezelaar is gelijk en ook de kavelgrootte en rooilijn zijn zeer divers. Hierdoor heeft de Hezelaar een gevarieerde en informele uitstraling. Toch is er een heldere samenhang in de bebouwing en typologie. Samenhang wordt gevonden door de eenvoudige hoofdvorm, bouwvolumes bestaan uit 1 bouwlaag met grote kap, bij toepassing van een dakkapel is deze altijd ondergeschikt aan het dakvlak, de architectuur is sober en ingetogen en de gevels en daken bestaan uit natuurlijke materialen. Er zijn twee woningtypes te onderscheiden in de Hezelaar. De traditionele langgevelboerderij en de later ontwikkelde burgerwoningen. De verdeling is circa 2/3 - 1/3.

De langgevelboerderij

Langgevelboerderijen hebben een eenvoudige langgerekte hoofdvorm met één bouwlaag met wolfskap. Ze hebben een duidelijk onderscheid tussen het voorhuis en (voormalige) stalgedeelte, waarbij de lange zijde altijd evenwijdig aan de weg gelegen is. Ook bij gesplitste boerderijen is dit onderscheid nog herkenbaar. De materialisering bestaat uit roodbruine bakstenen met een antractiet of rood pannendak, soms deels rietgedekt. Het voorhuis heeft een dubbele oriëntatie en regelmatig luiken naast de ramen. Bijgebouwen zijn altijd losstaand met zadelpak en veelal haaks op de woning gelegen. Ze zijn bereikbaar via de stalzijde van de boerderij.

De burgerwoning

Burgerwoningen hebben eveneens een eenvoudige hoofdvorm met één bouwlaag met zadelpak, waarbij de kaprichting altijd evenwijdig aan de weg gelegen is. De architectuur is sober en eenvoudig, met roodbruine baksteen gevels en een antractiet pannendak. De bijgebouwen zijn vaak losstaand met zadelpak, haaks op de woning gelegen.



Langgevel met ondiepe voortuin



Langgevel met ruime tuin met huisboom



Gesplitste langgevel met diepe tuin



Langgevel met wolfskap en rode pannen



Burgerwoning op compact perceel



Burgerwoning op groot groen perceel

4 Planbeschrijving

Het stedenbouwkundig plan Hezelaar voegt zich naar de historische landschapsstructuren die het gebied kenmerken. Zowel aan de bestaande lintstructuren als in een nieuwe 'pit' centraal in het gebied. Dit uit zich in:

Nieuwe erven aan de bestaande linten

Aan de bestaande straten, de Gemonkseweg en de Hezelaar, worden enkele kavels toegevoegd, in de geest van de bestaande bebouwingskarakteristiek. Dit betreffen nieuwe erven of de toevoeging van een schuurwoning op een bestaand erf.

Nieuw ontginningslint met groene overhoek

Op de locatie van het huidige pluimveebedrijf, in het hart van het buurtschap Hezelaar, wordt een nieuw straatje toegevoegd dat aansluit bij de ontginningslijnen van het landschap. Het straatje is smal, met groene bermen, een greppel en een bomenrij, waardoor het zicht voegt bij de landelijke sfeer van de Hezelaar. Middenin ligt een driehoekige open groene ruimte, die het hart van de Hezelaar vormt. Hier is ruimte voor ontmoeting rondom bijvoorbeeld de buurtstamtafel onder een fraaie landschapsboom.

Landschappelijk raamwerk en inbedding

Het landschappelijk raamwerk zorgt voor een gebiedseigen, groene en robuuste inbedding van de nieuwe woningen. Het raamwerk bestaat uit:

- Een enkelzijdige bomenrij met iepen langs het centrale lint.
- Een hoge houtsingel aan de achterzijdes van de oostelijke kavels, deze vormt een groene buffer tussen de bestaande kavels en de nieuwe ontwikkeling. De houtsingel loopt naar het noorden toe uit in een bosje.
- Een brede struweelhaag met enkele bomen, zodat ook aan de binnenzijde een groen silhouet is geborgd en lange rechtstanden van

bebouwing wordt doorbroken.

- Een met hagen omzoomde bomenweide die plaats biedt aan een informele speeltuin aan de Gemonkseweg (huidig zandpad).
- Bloem- en kruidenrijke veldjes aan de randen van het gebied.

Woonkavels in informele landelijke setting

De informele en landelijke opzet van de woonkavels is geïnspireerd op de karakteristieken en uitstraling van de huidige woningen op de Hezelaar. Er wordt voortgeborduurd op een mix van langgevelboerderijen met bijbehorende schuren en de recentere burgerwoningen. Bovendien zorgt afwisseling in verspringende rooilijnen en kavelgroottes voor een informeel straatbeeld. Op vier erven wordt een langgevel-type gecombineerd met 1 of 2 schuurwoningen, waardoor een gezamenlijk erfensemble ontstaat.

De woningen en erven zijn georiënteerd op de aangrenzende weg of het nieuwe lint, met hagen op de erfgrenzen. Hierdoor ontstaat er een informeel groen straatbeeld. De woningen zijn landelijk, maximaal 1 laag met grote kap. Ze hebben een ingetogen uitstraling en materialisering. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en zoveel mogelijk uit het straatbeeld.

Waterlopen en retentie

Het gebied houdt hemelwater vast en zorgt door lokale infiltratie voor extra hydrologische herstel. De bestaande greppels blijven behouden of worden vervangen en bij het nieuwe lint worden greppels toegevoegd. De kruidenrijke veldjes aan de Gemonkseweg worden zo ingericht dat ze bij extreme regenval als extra waterberging kunnen dienen.



Hezelaar

Kraaijpoort

Nachtegaalstraat

Gemondseweg

Gemondseweg

Stedenbouwkundig plan

50m
0m

S

5 Inrichting openbare ruimte

5.1 Ontsluiting

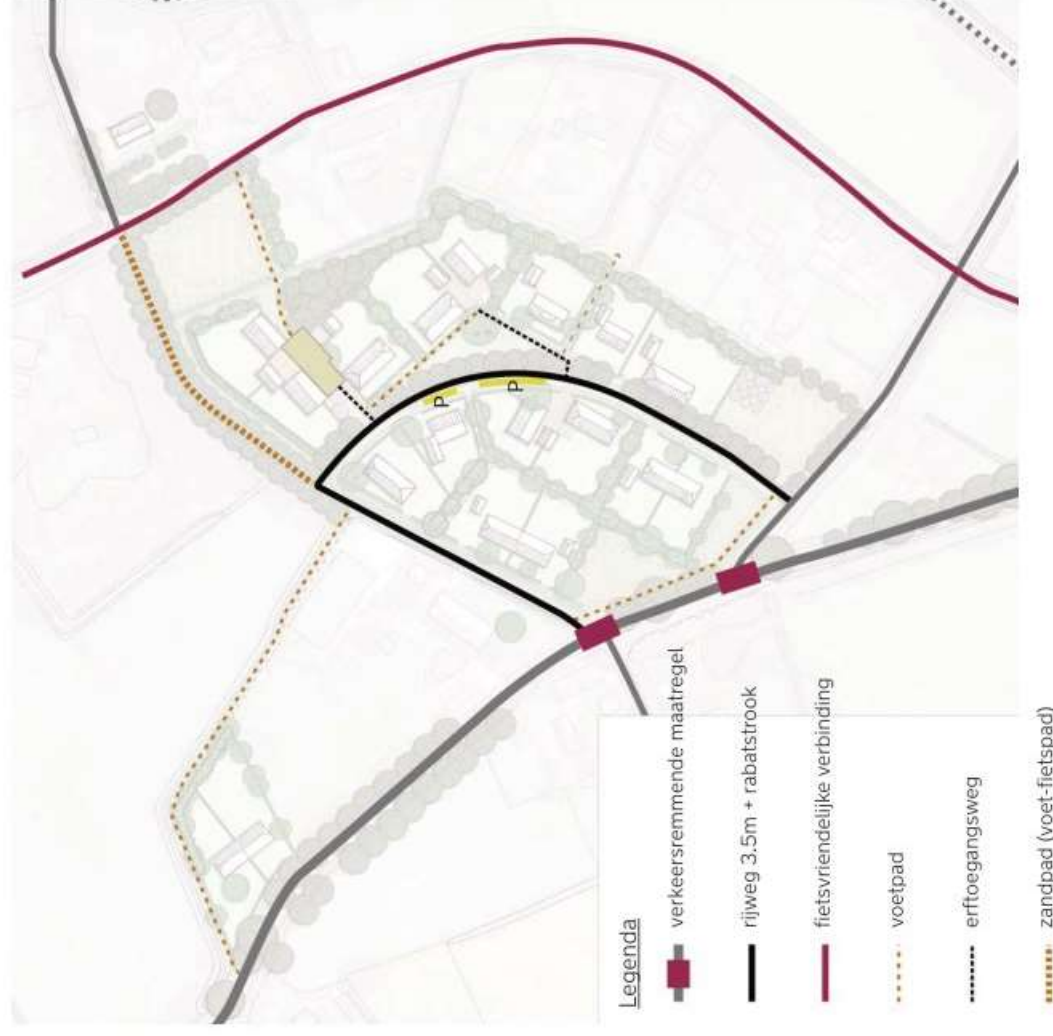
Het nieuwe lint vormt de hoofdstructuur van het plan. Het bestaat uit een smalle rijbaan van 4,8m breed met rabatstroken van grasbeton. Hierdoor blijft het profiel smal en groen, maar kunnen voertuigen elkaar passeren. Aan de zuidwestzijde sluit dit lint aan op Nachtegaalstraat en aan de noordwestzijde op de Gemondseweg (ter hoogte van de bestaande kruising). Deze straat is nu nog een zandpad, maar zal verhard worden. Het zandpad onder het populierenlaantje blijft behouden en wordt onderdeel van het wandel/fietspadennetwerk. Auto's zijn op dit pad niet meer toegestaan.

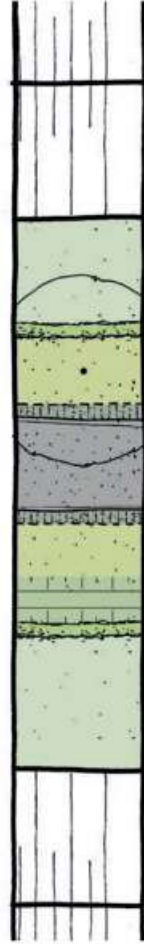
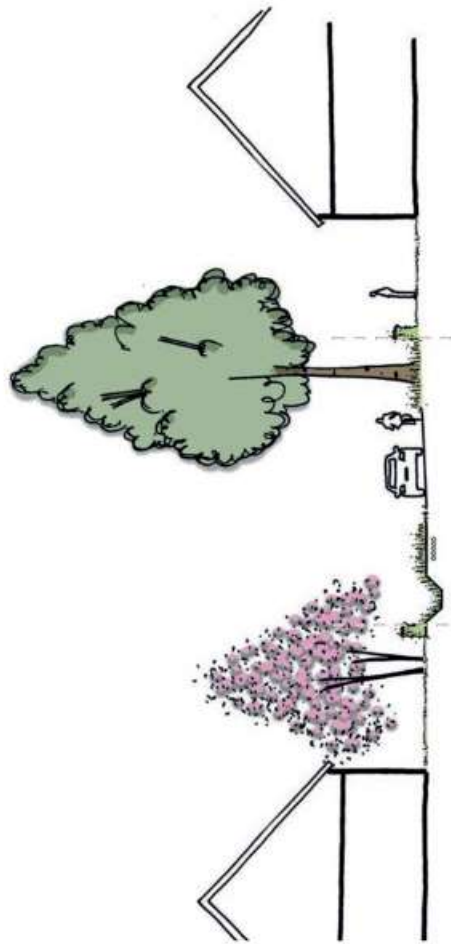
Vanwege de verkeersveiligheid worden op de twee kruisingen met de Gemondseweg snelheidsremmende maatregelen voorzien (plateaus).

Onderdeel van het versterken van de verkeersveiligheid is het afwenden van het langzaamverkeer van de Gemondseweg richting Sint-Michielsgestel. Om die reden is de gemeente voornemens om de Hezelaar om te vormen tot fietsvriendelijke verbinding, om zo een veilige verkeersluwe route te voorzien tussen het buurtschap en het dorp.

Aanvullend wordt het recreatieve netwerk versterkt door voet- en struipaden in een fijnmazige routestructuur. Deze vormt de eerste aanzet voor het voorgestelde recreatieve netwerk conform de gebiedsvisie.

Parkeren wordt zo veel mogelijk op eigen erf voorzien. In het nieuwe lint zijn in de verbrede berm 6 bezoekersparkeerplaatsen voorzien (0,3 per kavel).





| | | | | | |
|------|---------|------|-------------|----------------|------|
| tuin | 1,75 | 1,85 | 4,80 | >3,50 | tuin |
| | greppel | berm | rijbaan | berm | |
| | | | 3,5m asfalt | grasbetonsteen | |
| | | | >1,90m | | |

Principeprofiel lint



Smal landelijk profiel met rabatsstroken, sluit aan bij omgeving



Informele struinpaden volgen de landschapsstructuren

5.2 Waterstructuur

Waterloop

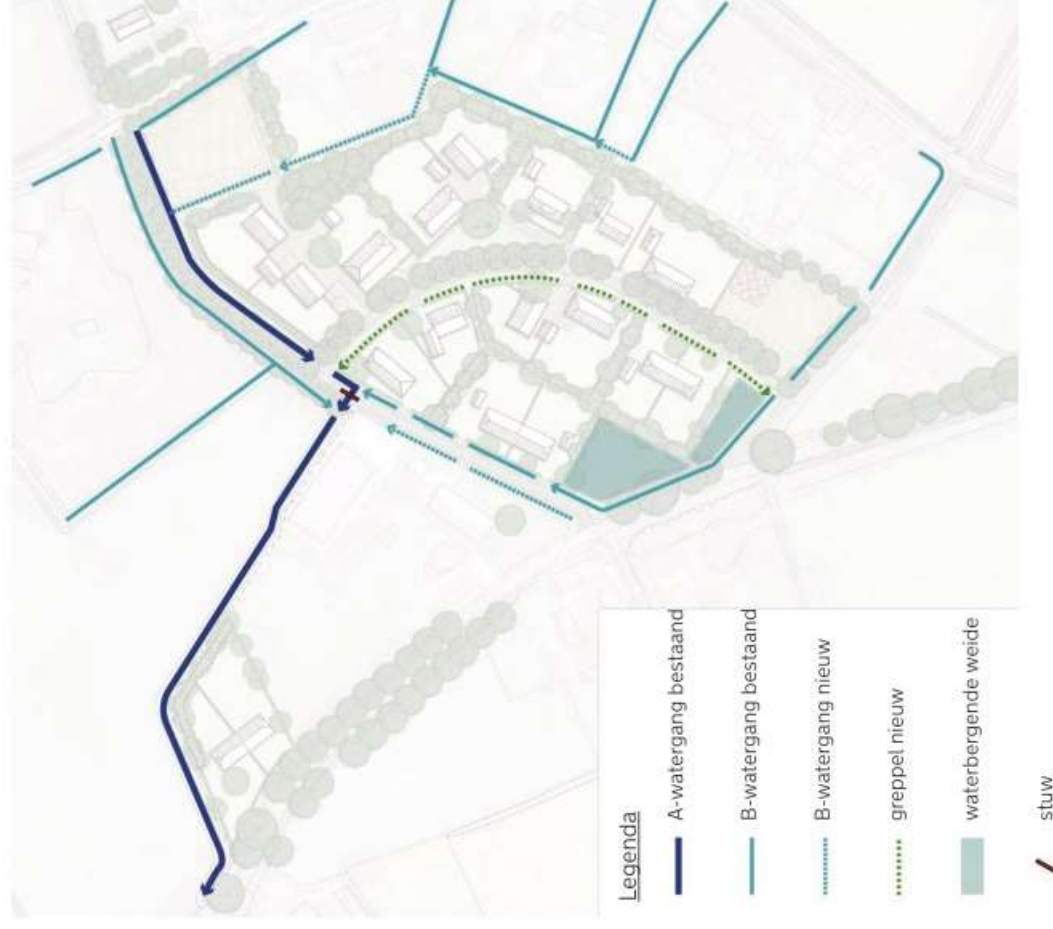
Door het plangebied lopen diverse B-watergangen en greppels, die voornamelijk de wegen en kavelgrenzen volgen. Daarnaast is aan de noordzijde een A-watergang aanwezig die de hoofdafvoer vormt van het gebied. Deze A-watergang en de B-watergangen langs de bestaande wegen blijven in het nieuwe plan gehandhaafd. De bestaande B-watergangen in het centrale deel worden verlegd, waarvoor een nieuwe B-watergang in de plaats komt. Centraal in het plan volgt een nieuwe greppel de weg om ook het centrale deel te verbinden met het watersysteem.

Bovengronds afvoeren

Het hemelwater wordt geheel bovengronds afgevoerd. Vanaf de percelen stroomt het hemelwater bovengronds af op het openbaar gebied. In de straatprofielen wordt aan één zijde een brede berm opgenomen met een greppel van ca. 0,50m diepte. Deze vangt het water op van de verharding en biedt bergingscapaciteit bij piekbuien. De greppel brengt het water naar de bestaande watergangen aan de rand.

Waterberging en infiltratie

Het centrale deel van het plangebied is gelegen op het hoogste gedeelte van de omgeving. Hierdoor is het vanuit het waterschap wenselijk zo veel mogelijk water te laten infiltreren. Om het water niet te snel af te laten stromen wordt een kleine stuw geplaatst, zodat regenwater zo veel mogelijk binnen het gebied blijft. De twee westelijke weiden worden als overloop voor extra bergingscapaciteit iets verlaagd (30cm) aangelegd. Bij piekbuien zorgt de stuw voor een overlooptmogelijkheid richting het beekdal van de Dommel, deze wordt beheerd door het waterschap.





Bestaande watergang langs Gemondeweg blijft behouden



Bestaande greppels worden middels nieuw systeem met elkaar verbonden



Kruidenrijke weide langs watergang als overloopegebied

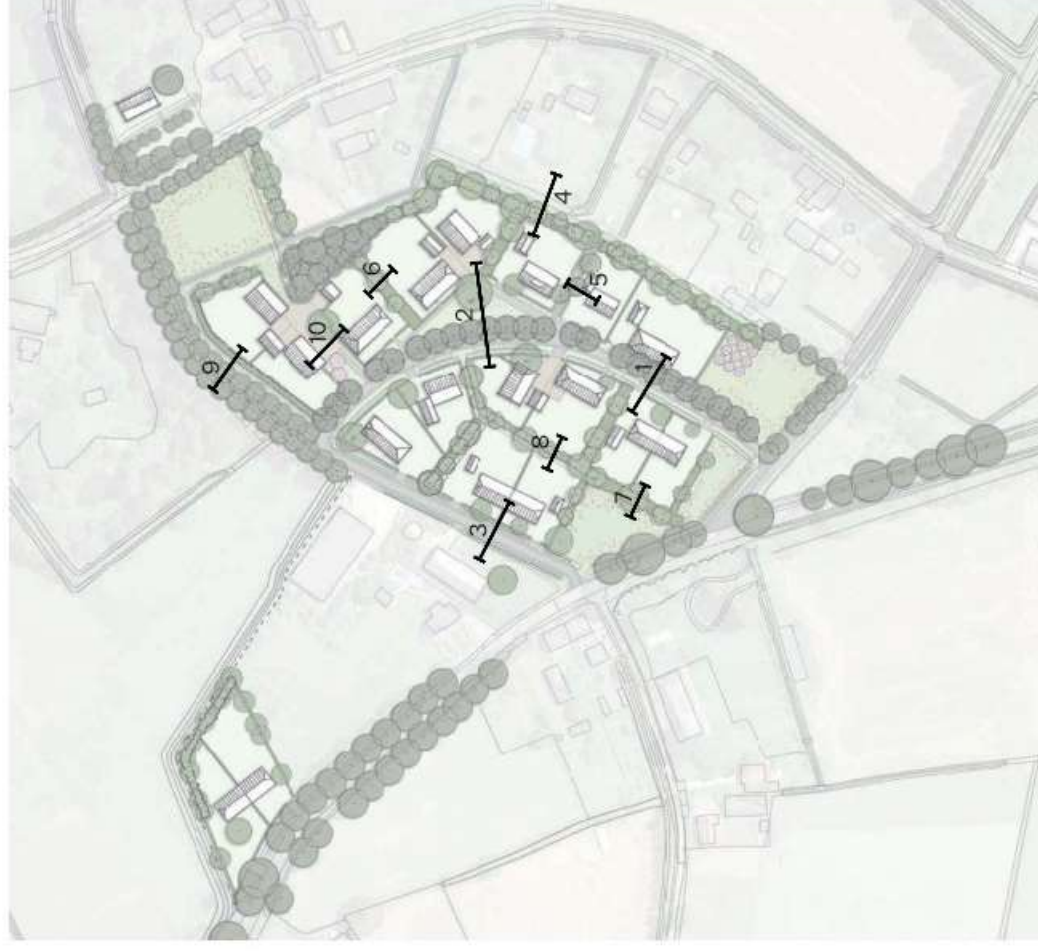


A-watergang ter hoogte van het plangebied blijft behouden

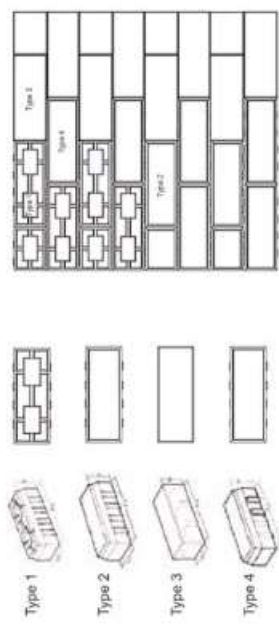
5.3 Profielen en materialisatie

Op de volgende pagina's zijn verschillende profielen weergegeven. Hieronder de materialisering waarin de straatprofielen worden uitgevoerd.

| | |
|-------------------------|---|
| Rijbaan hoofdstructuur: | asfalt |
| Rabatstrook: | open grasklinker beton, kleur grijs (MBI New City Basic (NCB) type 1 (open steen)) |
| Woonpad: | gebakken klinker dikformaat, halfsteensverband |
| Grasbermen: | kruidenrijk grasmengsel (extensief beheer), open grasklinker beton, kleur grijs |
| Inritten: | (MBI New City Basic (NCB) type 1 (open steen)) |
| Parkeervak aan lint: | open grasklinker beton, kleur grijs (MBI New City Basic (NCB) type 1 (open steen)) |
| Struinpaden: | gemaaid uit gras, 2x per jaar maaien |
| Voetpaden: | gebakken klinker dikformaat, halfsteensverband |
| Verharding erf: | gebakken klinker dikformaat, elleboogverband |
| Rand erf (1m rondom): | gebakken klinker waalfformaat, halfsteensverband |
| karrespoor erftoegang: | gebakken klinker dikformaat, elleboogverband |
| Verlichting: | Kio LED (Modernista) o.g. |



Locatie profielen



MBI New City Basic



Smalle landweg met asfalt rijbaan en rabatsstroken in halfverharding



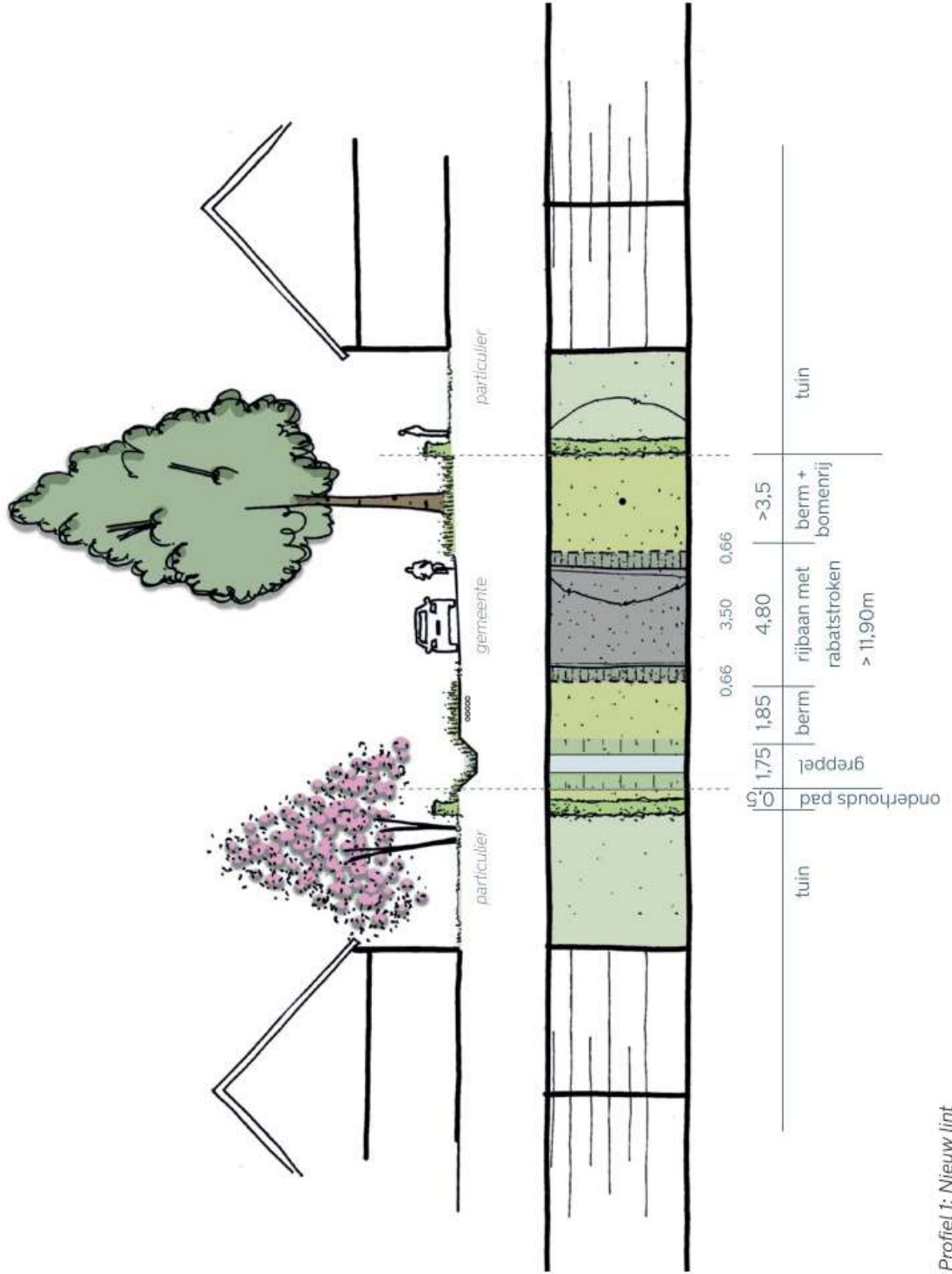
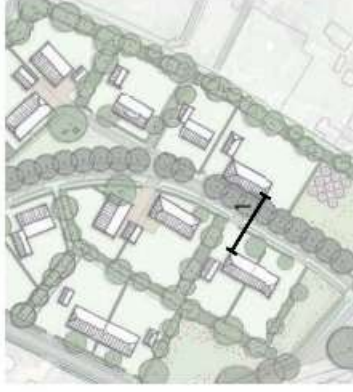
Parkeren en inritten in halfverharding



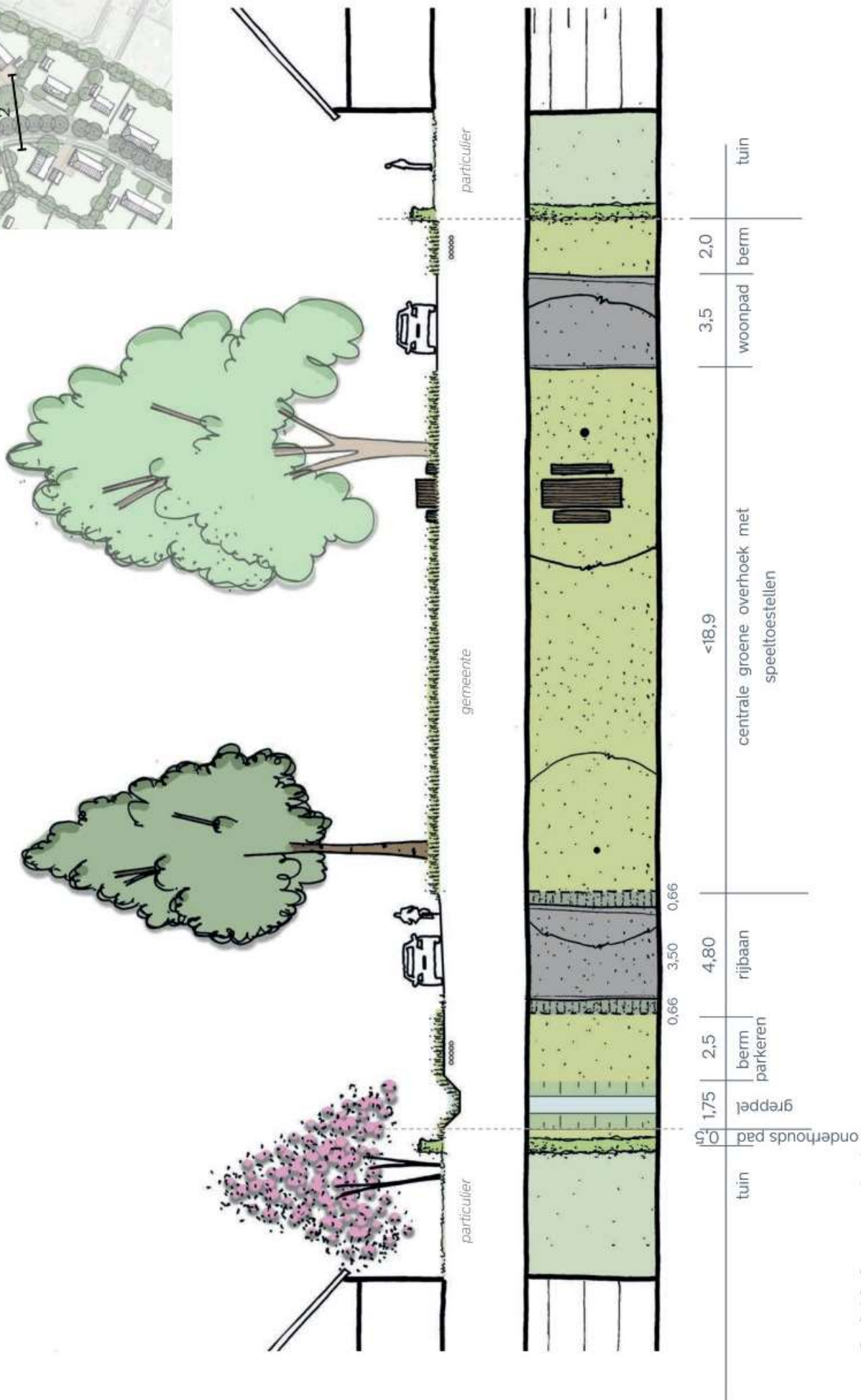
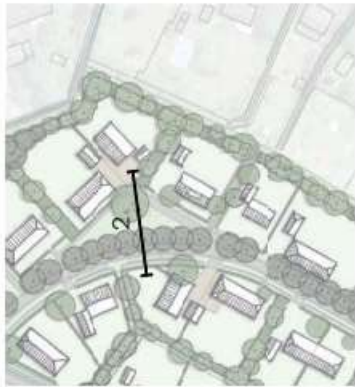
Bloemrijke bermen



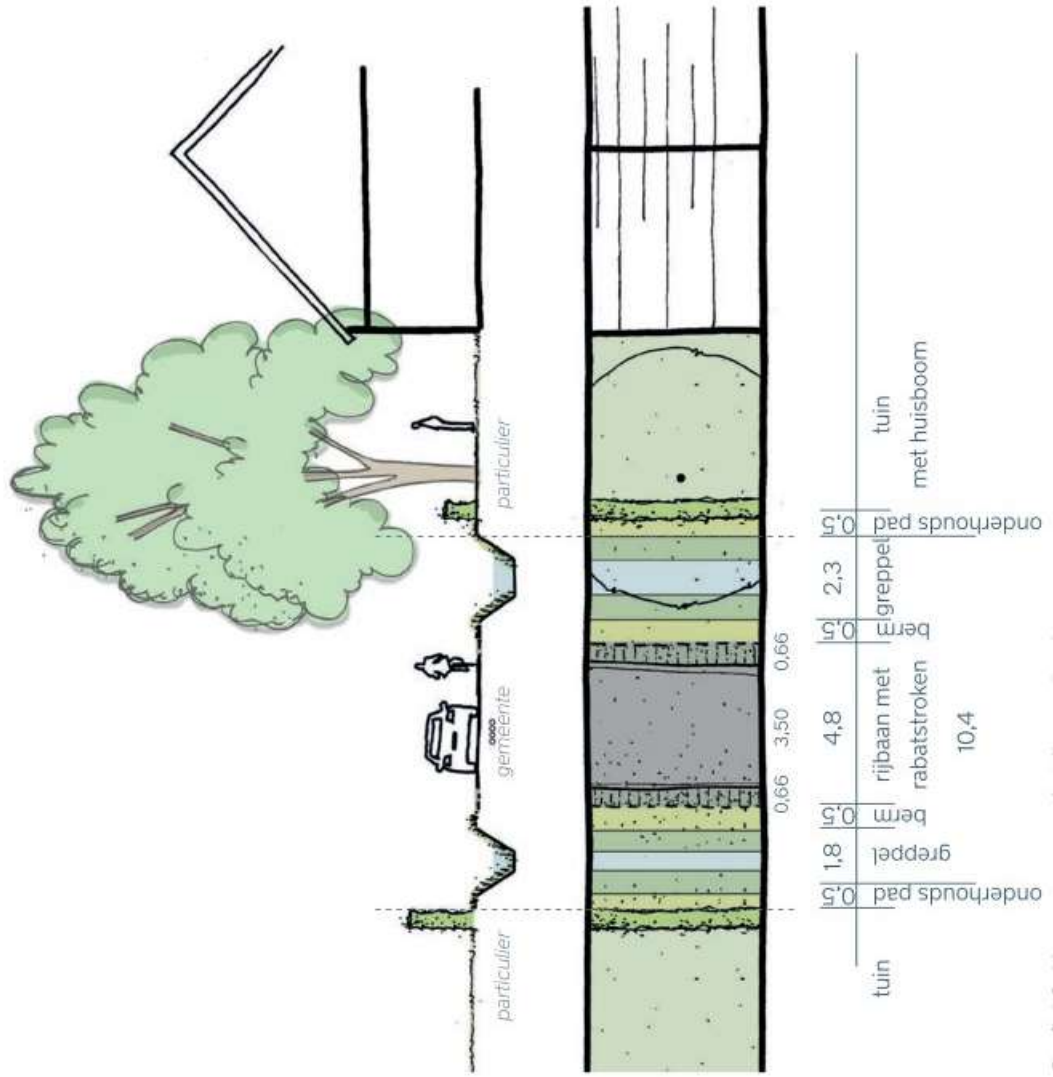
Struinp pad uitgemeaid



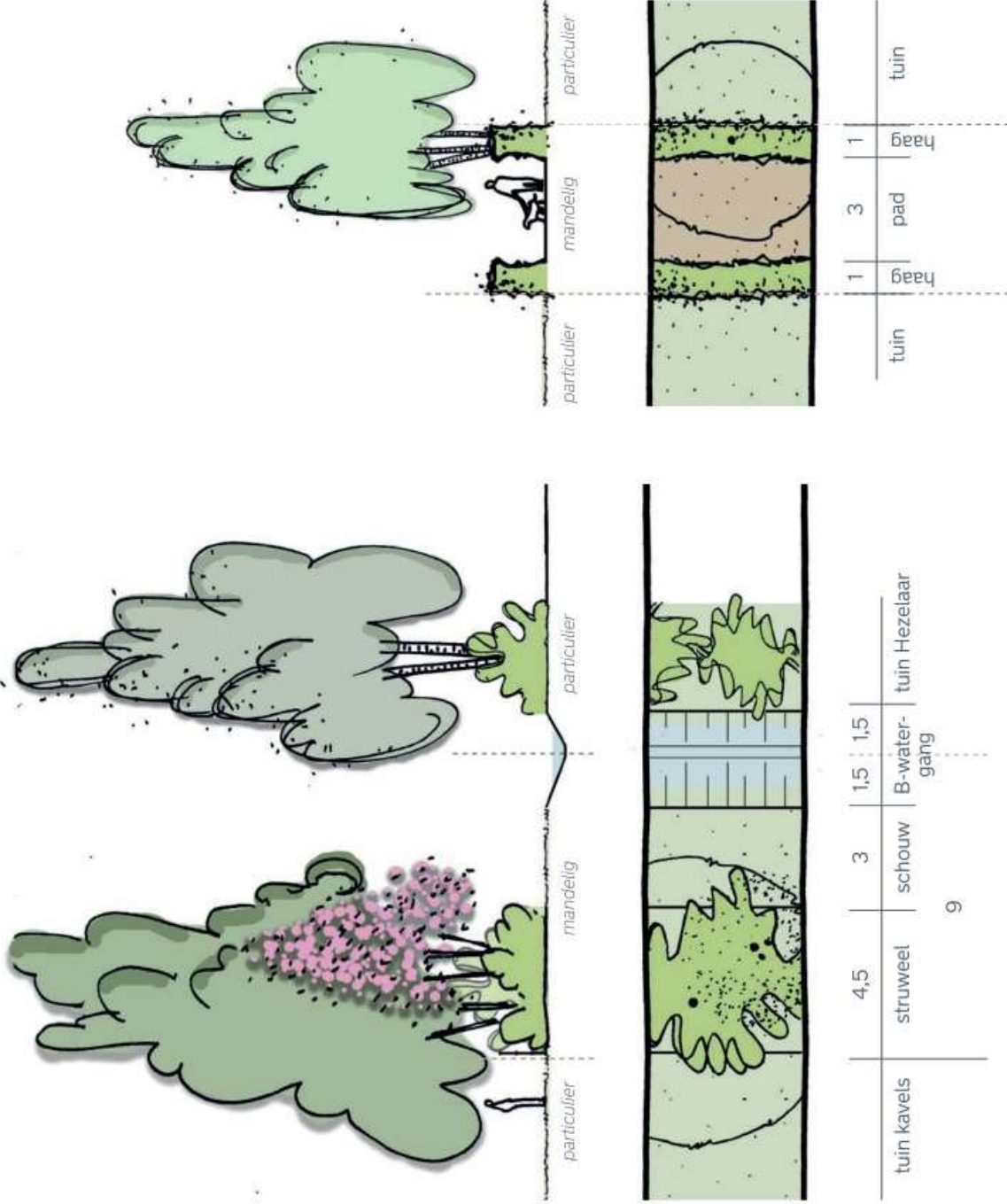
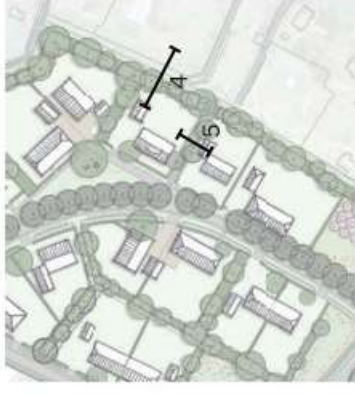
Profiel 1: Nieuw lint



Profiel 2: Groene overhoek

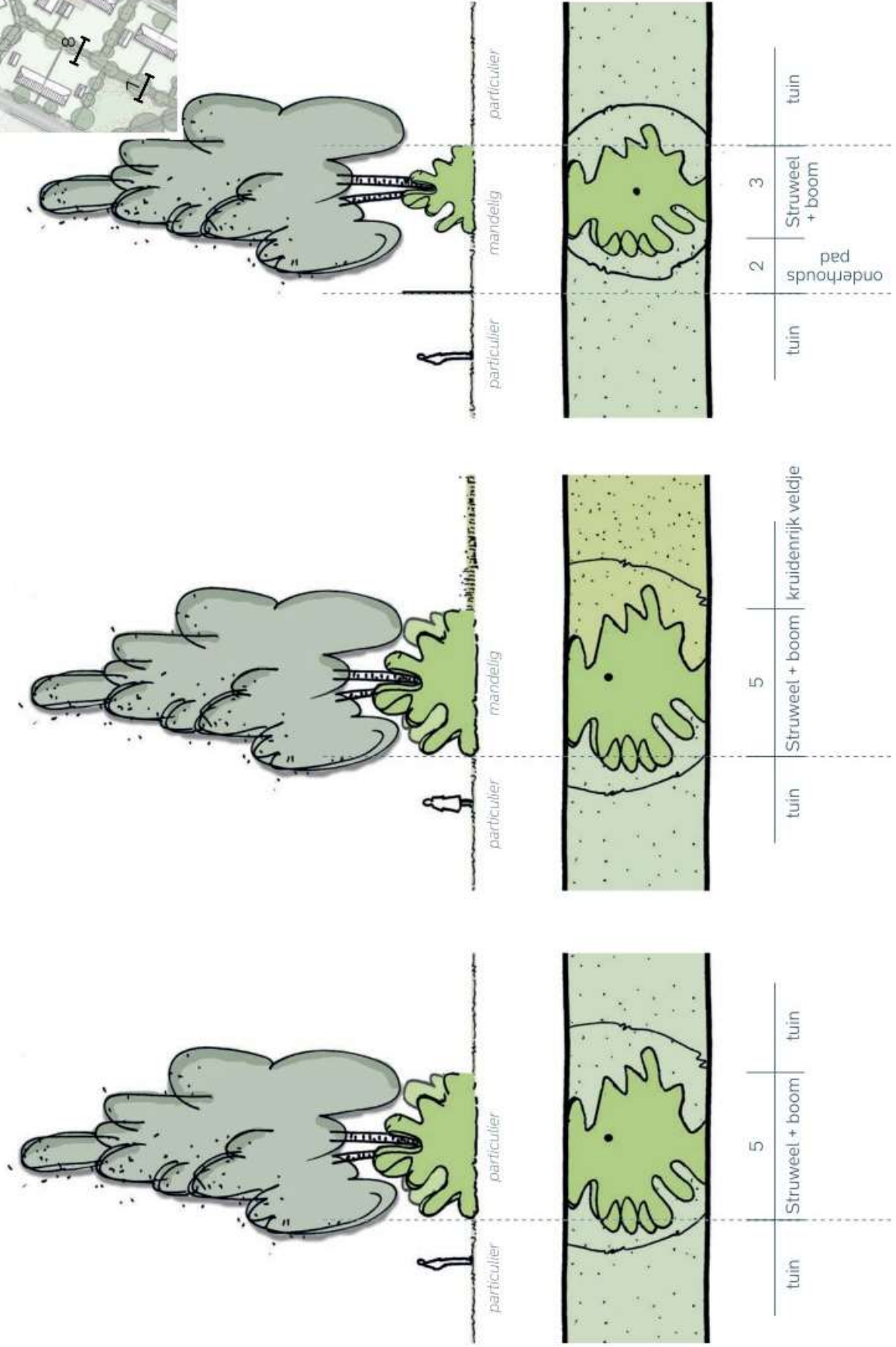
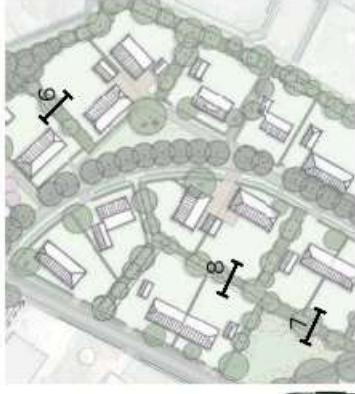


Profiel 3: Herstructureren huidig zandpad



Profiel 4: Bossingel en B-watgang achter Hezelaar

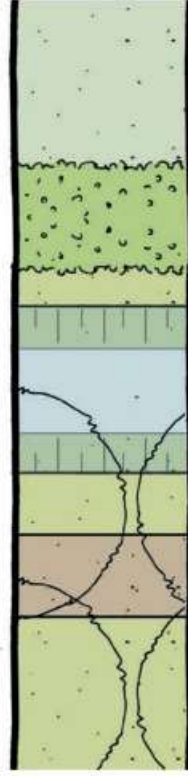
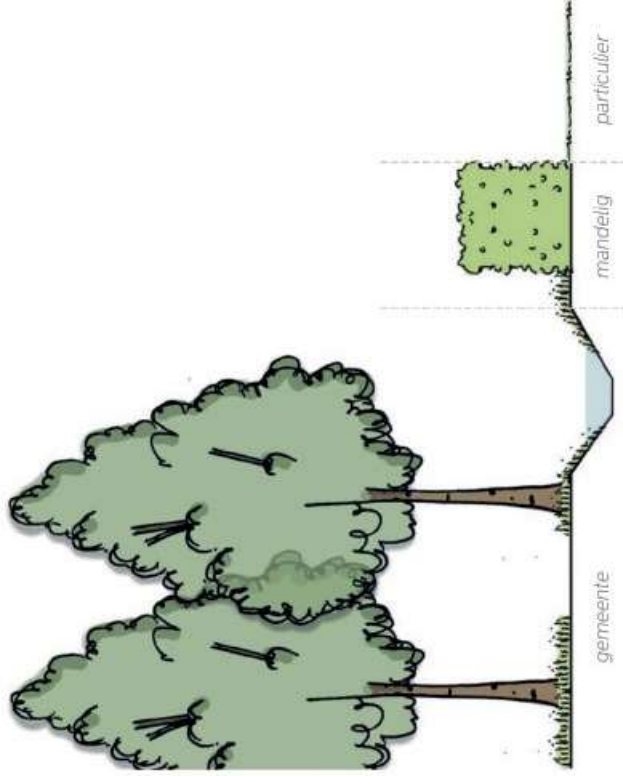
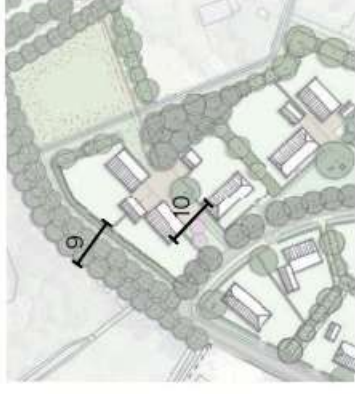
Profiel 5: Pad tussen hagen



Profiel 6: Wollig struweel tussen twee kavels

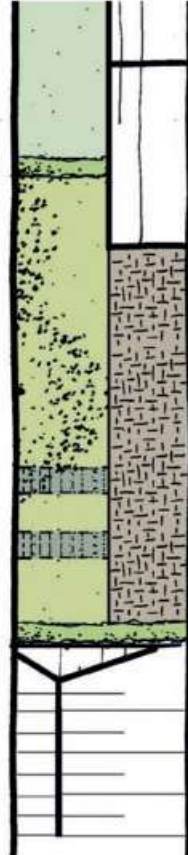
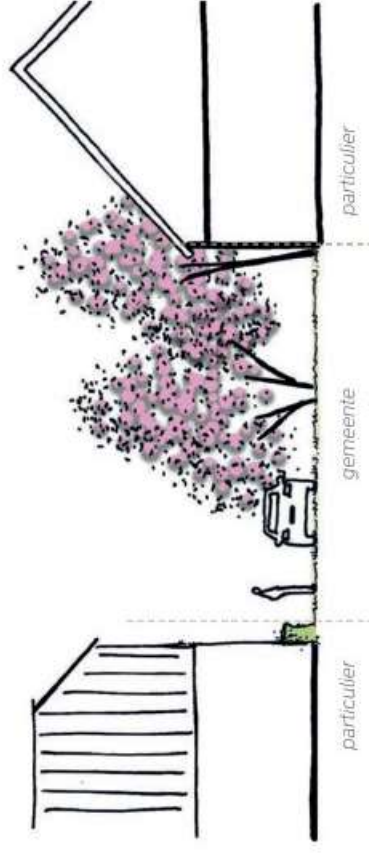
Profiel 7: Wollig struweel aan **buitenzijde nieuwe kavels**

Profiel 8: Wollig struweel met onderhoudspad



| | | | | |
|-----------------------|------------------------|----------------|---------------|------|
| 2,0 | 7,4 | 1 | 3,0 | tuin |
| zandpad met bomenlaan | A-watergang (bestaand) | onderhouds pad | struweel haag | |

Profiel 9: Struweelhaag aan bestaande A-watergang en bomenlaan



| | | | | |
|----------------|-------------|----------------------------------|------------|-------------------|
| 1,5 | 2,5 | 8,0 | erfje 10,0 | tuin/schuurwoning |
| tuin/langgevel | karre-spoor | hoogstam fruitbomen (vruchtboom) | | |

Profiel 10: Erfje met karrespoor

5.4 Groenstructuur

De groenstructuur is geïnspireerd op de verscheidenheid en diversiteit van het landschap van de Hezelaar. Door het landschap te laden met gebiedseigen landschapselementen gaat het naadloos op in het bijzondere landschap van de Hezelaar. Een beheersvereniging (gevormd door de nieuwe bewoners) draagt zorgt voor het onderhoud van het nieuwe groen.

Robuuste groenstructuren zoals bossingels, bomenlanen en kleine bosjes vormen de stevige basis van het landschap, dat verder verfijnd wordt met wollig struweel en struweelhagen tussen en rondom de woonkavels. Aan de randen van het plan vormen kruidenrijke veldjes een lichte overgang met het omliggende landschap. Bijzondere elementen zoals een hoogstam fruitboomgaard of bomenweide zorgen voor een informele afwisseling.

De landschapselementen die in het plan bestaan uit:

- *Eenzijdige bomenrij met iepen (Ulmus 'Dodoens')*
- *Groene overhoek*
- *Kruidenrijke veldjes*
- *Bossingel met boomvormers*
- *Klein overhoeksbosje*
- *Wollig struweel met bomen tussen kavels*
- *Struweelhagen*
- *Hoogstam fruitboomgaard*
- *Huisbomen*

De verschillende onderdelen zullen op de volgende pagina's nader toegelicht worden m.b.t. vorm en plantsoorten.



Groenstructuur



bomenrij met iepen (*Ulmus 'Dobbens'*)



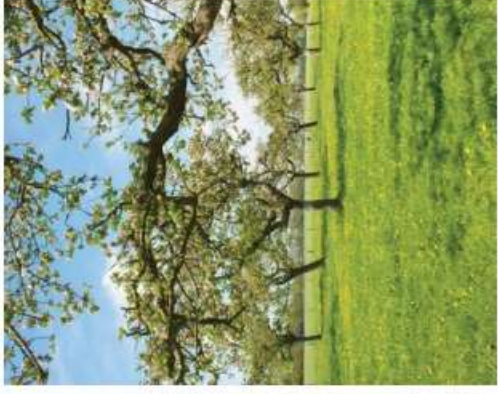
solitaire boom op groene overhoek - linde (*Tilia platyphyllos*)



gemengde struweelhaag



bossingel: landschappelijke bomen en heesters - hazelaar, veldesdoorn, lijsterbes en vlier



boomgaard - appel (*Malus domestica*) en kers (*Prunus avium*)



Groene plekken

In de wijk komen diverse groene plekken, waar ruimte is voor water, landschap, ontmoeten en spelen. Deze plekken zijn:

Centrale groene driehoek

De centrale groene driehoek vormt het hart van de Hezelaar, waar onder de grote lindenboom met enkele picknickbanken ruimte voor sociale interactie is. Daarnaast biedt deze plek ruimte voor buurtactiviteiten en als rustpunt voor recreanten. Op de driehoek is ruimte voor enkele speelaanleidingen of speeltoestellen met een natuurlijke uitstraling.

- Bomen: centrale grote parkboom; linde (*Tilia platyphyllos*).
- Gras: extensief gemaaid gras (5x per jaar).
- Speeltoestellen: duurzame toestellen met natuurlijke uitstraling, combinatie RVS/hout. Geplaatst in gras veld met rubber doorgroeimatten.
- Speelaanleidingen: zwerfkeien, stapstammen etc.
- Beheer speelplek: intensief maaibeheer rond speelplek (15x per jaar)

Kruidentrijke veldjes

- Aan de randen van de woonontwikkeling liggen een aantal kruidentrijke veldjes. Op een van de veldjes is ook een kleine fruitboomgaard aanwezig
- Bomen: fruitbomen; appel (*Malus domestica*) of kers (*Prunus avium*)
 - Gras: inzaaien met bloem- en kruidentrijke grasmengsel met waardplanten voor vlinders, wilde bijen en insecten, zoals G1 van Cruydt-Hoeck.
 - Beheer: 1x per jaar maaien, maaisel afvoeren





Groene overhoek: wonen aan een groene plek met centrale boom en stamtafel voor ontmoeting



Speeltoestellen met natuurlijke uitstraling en speelaanleidingen, geplaatst in gras



Kruiden- en bloemrijke velden

Bossingel met boomvormers

Aan de achterzijde van de kavels komt een bossingel: op een strook van 4,5 meter breed direct achter de kavels wordt een strook van opgaand struweelen struiken met enkele boomvormers aangeplant. Deze bossingel wordt mandelig eigendom van de nieuwe kavels en kan collectief worden onderhouden middels een 3 meter breed schouwpad aan de achterzijde.

Breedte: 4.50m.

Plantstramien: plantafstand 1.00m in driehoeksverband in groepen van 3-5 stuks.

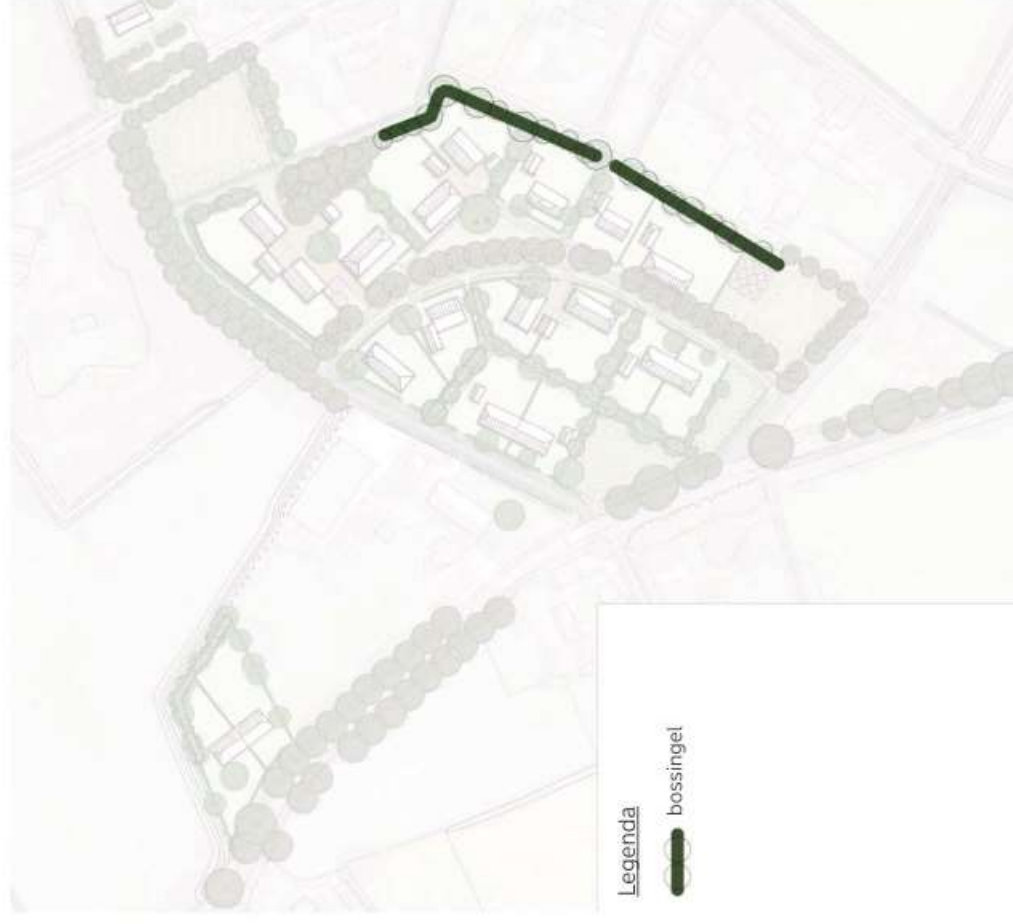
De beplanting bestaat uit een struweelmix van:

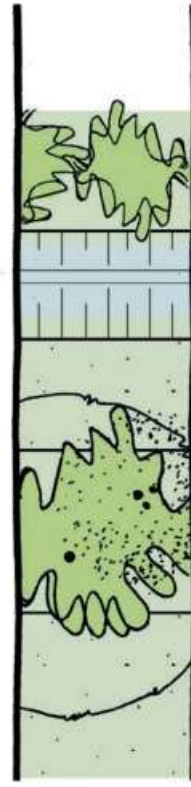
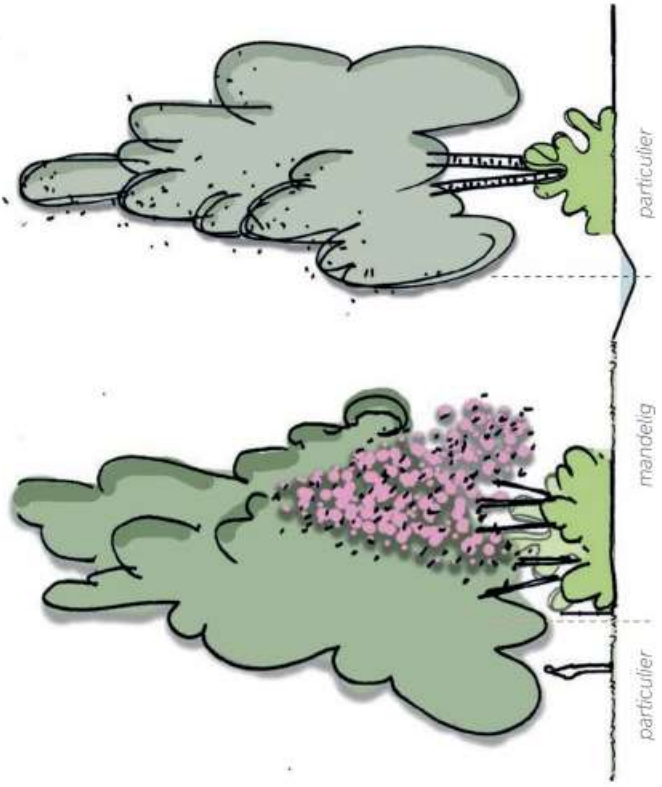
- lijsterbes (*Sorbus aucuparia*, 20%)
- sporkehout (*Rhamnus frangula*, 20%)
- sleedoorn (*Prunus spinosa*, 20%)
- hazelaar (*Corylus avellana*, 10%)
- veldesdoorn (*Acer campestre*, 10%)
- hondsroos (*Rosa canina*, 10%) in de randen
- vlier (*Sambucus nigra*, 10%)

Daarin staan boomvormers bestaande uit linde (*Tilia cordata*, 40 %), schietwilg (*Salix alba*, 20%), zwarte els (*Alnus glutinosa*, 20%) en zachte berk (*Betula pubescens*, 20%). De boomvormers staan op onregelmatige afstand.

Het schouwpad van 3 meter wordt ingezaaid met een laagblijvend kruidenrijk grasmengsel, bijvoorbeeld bloemenmengsel Gi, Cruyd Hoek.

Beheer: door bewoners te voldoen (contractueel vastgelegd).





| | | | | |
|-------------|-----------|--------|---------|---------------|
| tuin kavels | bossingel | schouw | greppel | tuin Hezelaar |
| | 4,5 | 3 | 1,5 | 1,5 |
| 9 | | | | |

Doorsnede bossingel en schouwpad



Bossingels met opgaande boomstructuur

Klein overhoeksbosje

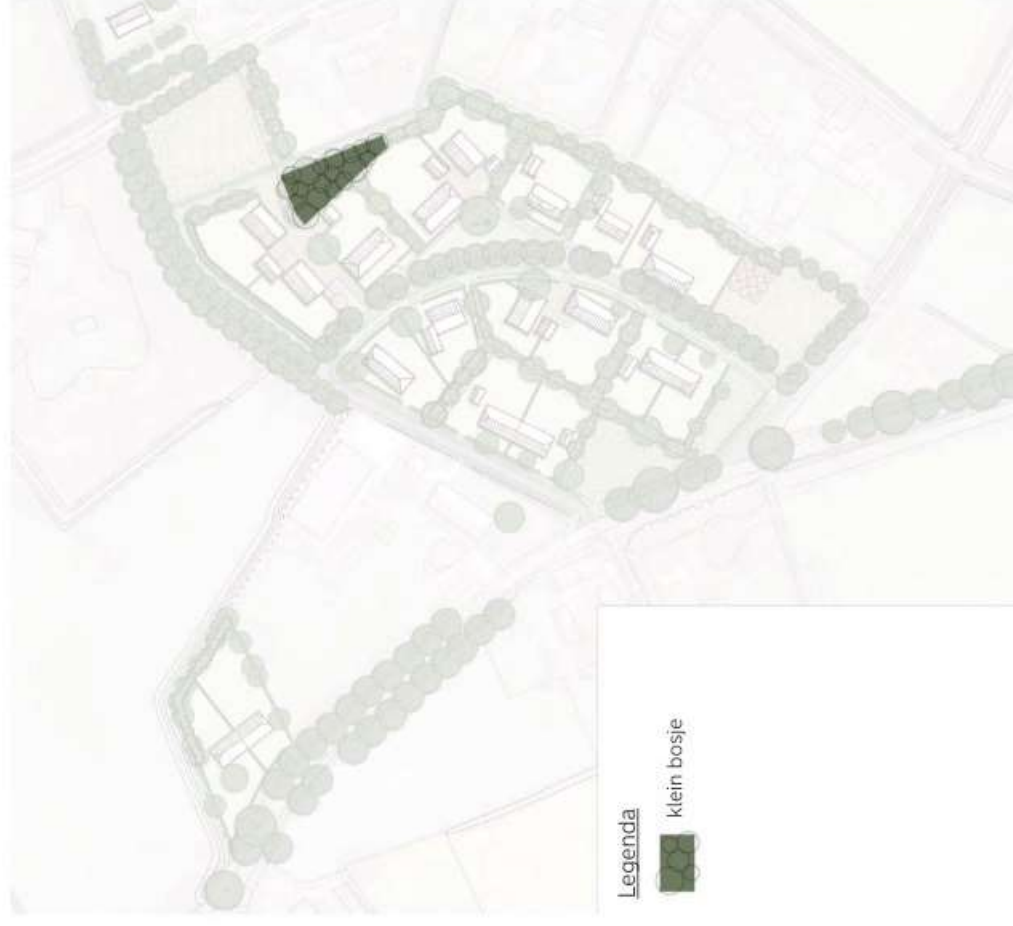
In de omgeving van de Hezelaar zijn op diverse plekken kleinere bosjes aanwezig op overhoeken, die het landschap gelaagdheid en achtergrond geven. In het centrale deel van de ontwikkeling wordt daarom een dergelijk klein bosje aangelegd.

De onderbeplanting bestaat uit een struweelmix van:

- lijsterbes (*Sorbus aucuparia*, 20%)
- sporkehout (*Rhamnus frangula*, 20%)
- sleedoorn (*Prunus spinosa*, 20%)
- hazelaar (*Corylus avellana*, 10%)
- veldsdoorn (*Acer campestre*, 10%)
- krent (*Amelanchier lamarckii*, 10%)
- kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*, 10%)

Daarin staan boomvormers bestaande uit populier (*Populus xcanadensis* 'robusta', 50%), linde (*Tilia cordata*, 20%), eik (*Quercus robur*, 20%) en berk (*Betula pendula*, 10%).

Beheer: door bewoners te voldoen (contractueel vastgelegd). Het onderhoudspad van de bossingel loopt ook langs het kleine bosje.





Bosje zoals in de directe omgeving veel voorkomt



Rijke afwisselende onderbegroeiing

Struweel

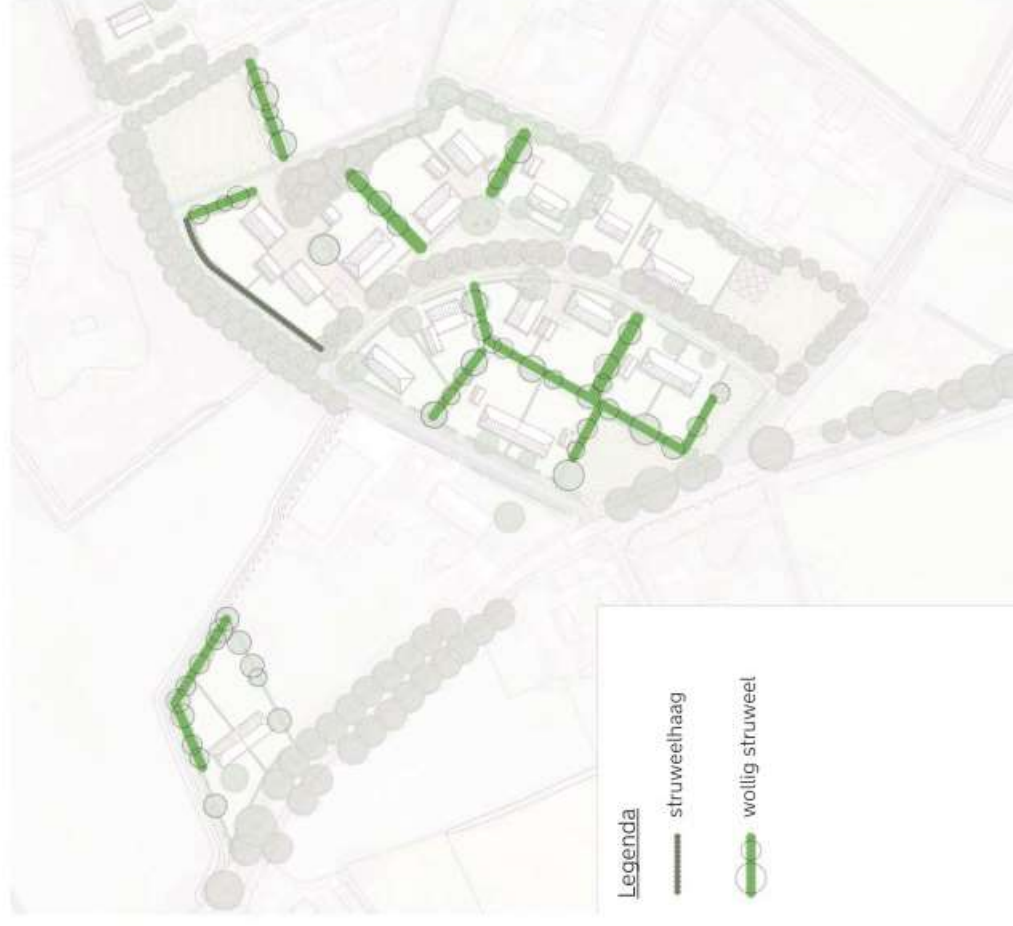
Tussen diverse kavels en erfensembles komt wollig struweel: een struweelrand, met bomen, wordt aangeplant van 3-5 meter breed. Op delen waar een openbaar onderhoudspad noodzakelijk is wordt de struweelhaag 3m breed met een onderhoudspad van 2m, op overige plekken bedraagt de breedte van de struweelrand 5 meter.

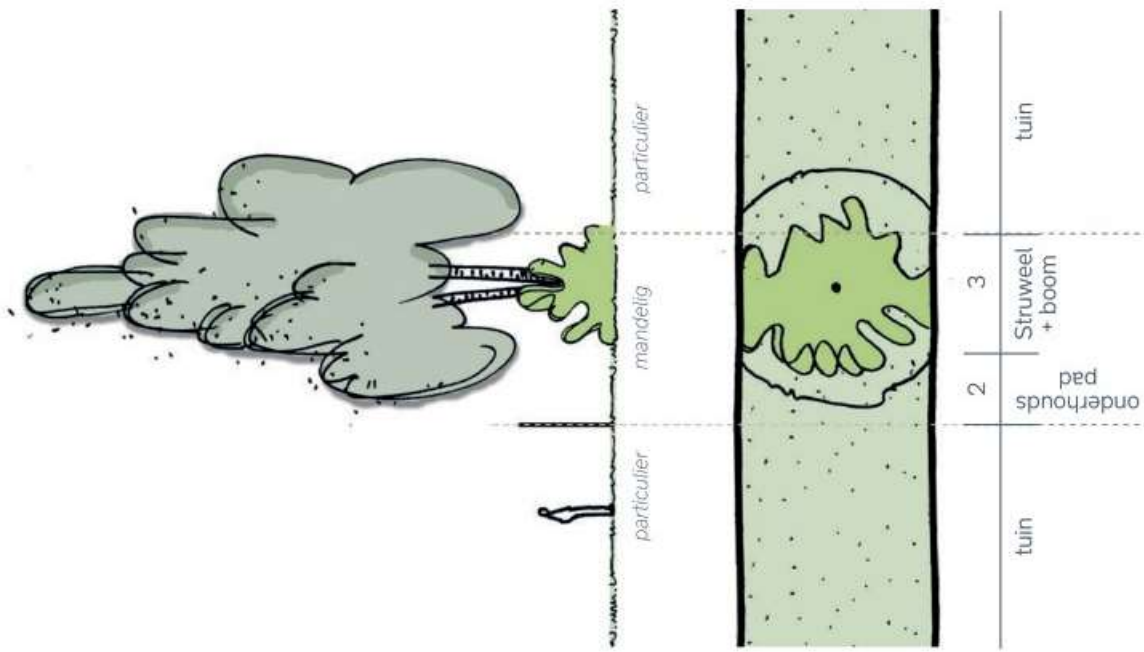
- De beplanting bestaat uit een struweelmix van
- sleedoorn (*Prunus spinosa*, 20%)
 - veldesdoorn (*Acer campestre*, 30%)
 - liguster (*ligustrum ovalifolium*, 15%)
 - kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*, 10%)
 - krent (*Amelanchier lamarckii*, 10%)
 - eglantier (*Rosa rubiginosa*, 10%)
 - hondсроос (*Rosa canina*, 5%)

Daarin staan boomvormers (op aanwijzing) bestaande uit zwarte els (*Alnus glutinosa*, 40 %), linde (*Tilia cordata*, 20%), berk (*Betula pendula*, 20%) en lijsterbes (*Sorbus aucuparia*, 20%).

Daar waar bomen niet gewenst zijn vanwege lichtval op het aanliggende zandpad met populierenlaantje wordt een boomloze geschoren struweelhaag aangeplant met dezelfde samenstelling. De breedte van deze haag is 3 meter. Deze haag dient eens per jaar geschoren te worden op 3 meter hoogte.

Beheer: openbaar beheerbare delen door VVE te voldoen (contractueel vastgelegd). Niet openbare delen door direct aanwonenden vanaf de kavel te voldoen (contractueel vastgelegd)





Periodiek geschoren struweelhaag



Wollig struweel met enkele boomvormers

Hagen op eigen terrein

Op de overgang van de kavels naar het openbaar gebied, daar waar geen robuuste groensingel wordt aangeplant, worden hagen aangeplant op de kavelgrens. Dit levert een extra bijdrage aan de groene uitstraling van de ontwikkeling. We onderscheiden lage en hoge hagen:

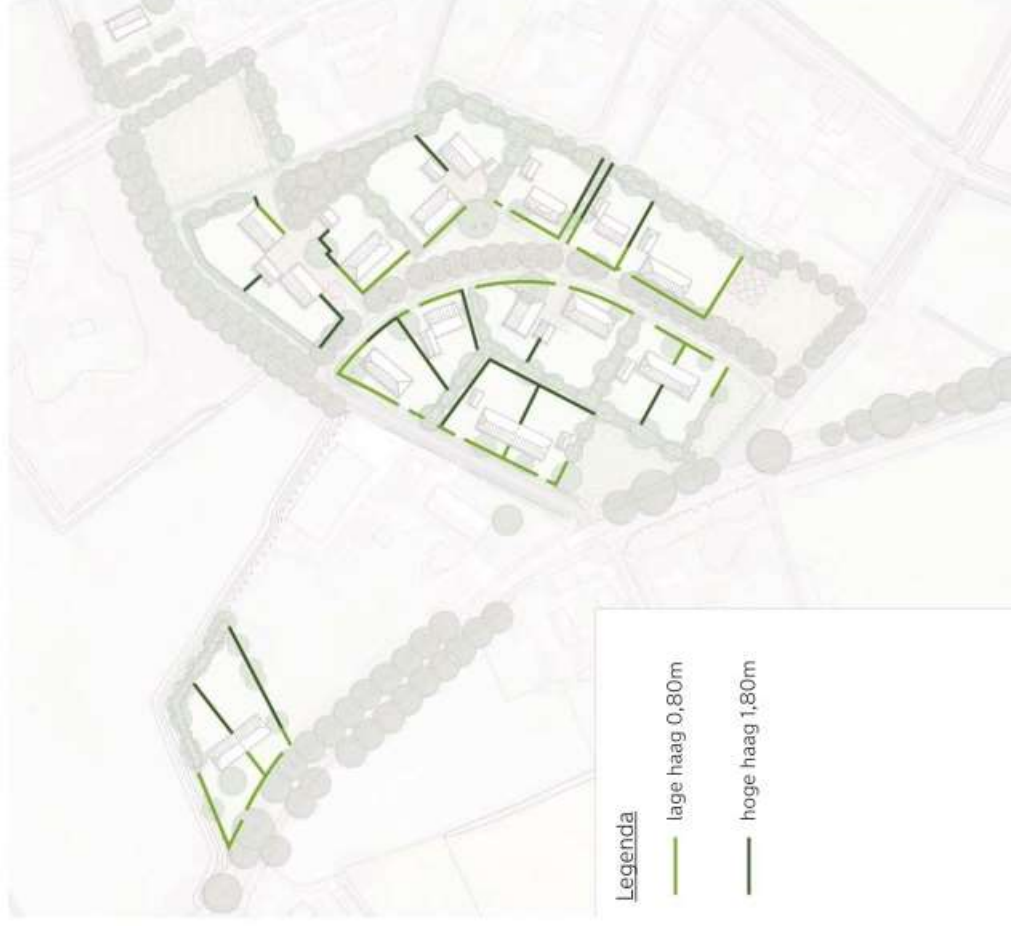
Hagen op voorzijde van de kavel en tot de hoogte van de voorgevelrooilijn aan de zijdelingse perceelsgrens

- Hoogte: 0,80m
- Soort: keuze uit liguster, beuk, haagbeuk en veldesdoorn, eventueel ook in mix van soorten - Ligustrum vulgare, Carpinus betulus, Fagus Sylvatica, Acer Campestre.
- Beheer: Onderhoudsplicht contractueel vastgelegd bij toekomstige bewoners.

Hagen op de zijdelingse perceelsgrens op overgang naar openbaar gebied

- Hoogte: 1,80 -2,00m
- Soort: keuze uit liguster, beuk, haagbeuk en veldesdoorn, eventueel ook in mix van soorten - Ligustrum vulgare, Carpinus betulus, Fagus Sylvatica, Acer Campestre.
- Beheer: Onderhoudsplicht contractueel vastgelegd bij toekomstige bewoners.

Daar waar hagen grenzen aan een greppel of watergang zal een smalle onderhoudstrook van 50cm tussen de haag en de watergang benodigd zijn om het onderhoud te kunnen voldoen.





groene erfgrenzen aan de openbare ruimte



lage haag voorzijde naast brede groenberm



lage haag voorzijde (mix esdoorn- haagbeuk)



hoge beukenhagen



hoge hagen rond achter- en zijtuinen

Huisbomen

De landelijke percelen in het buitengebied kenmerken zich door de groene invulling van de tuinen. Naast de beplanting in van de omgeving vormen huisbomen op het voorerf een belangrijke structuurdrager van het groene lommerrijke karakter van het buitengebied. Om deze kenmerkende elementen terug te laten komen in het plan zijn op een aantal kavels huisbomen voorzien. Dit zijn hoogstam bomen die vrij uit kunnen groeien, leivormen zijn als huisboom niet toegestaan. De bewoners kunnen een boomsoort kiezen uit onderstaande lijst en zijn verplicht deze op het voorerf/voortuin aan te planten en in stand te houden.

De mogelijke boomsoorten zijn:

- kers (*Prunus avium*)
- veldesdoorn (*Acer campestre*)
- gewone esdoorn (*Acer pseudoplatanus*)
- linde (*Tilia cordata*)
- walnoot (*Juglans regia*)
- tamme kastanje (*Castanea sativa*)



Legenda

- huisboom



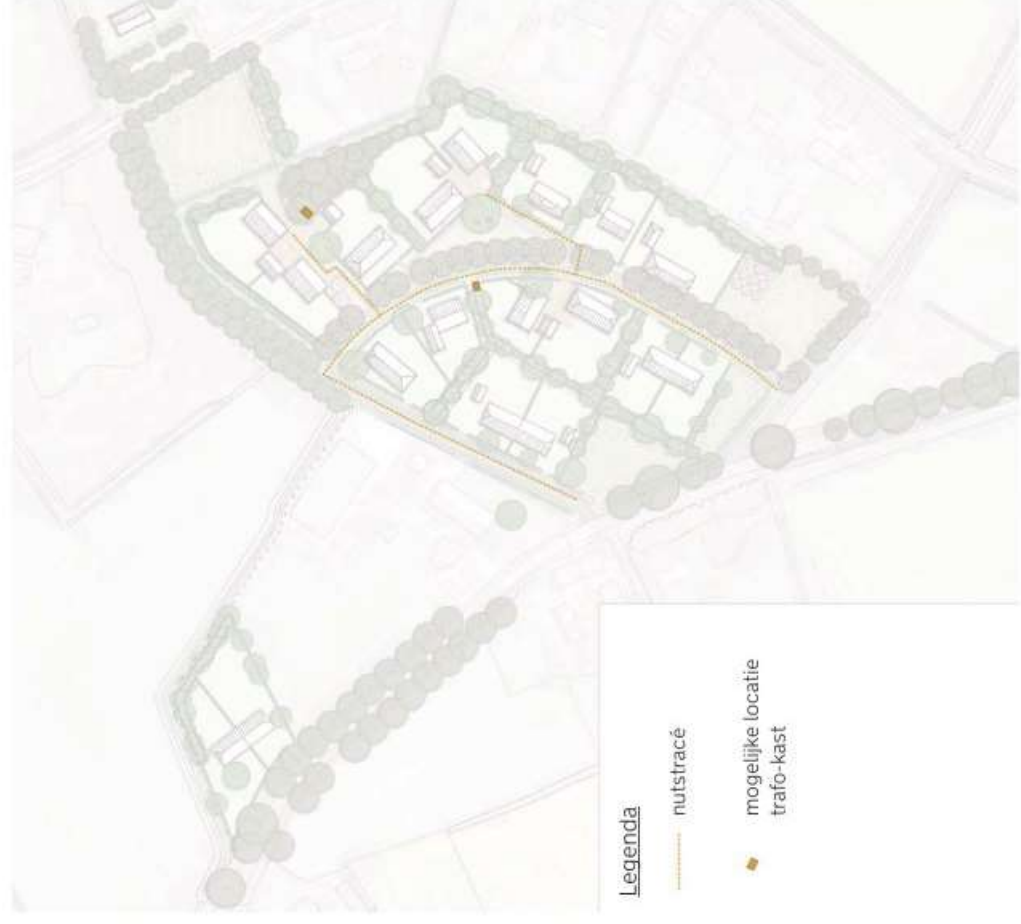
Huisboom voor eigentijdse langgevelboerderij

5.4 Nutsvoorzieningen

Het nutstracé ligt onder de grasberm, parallel aan de rijbaan. Daar waar de woningen verder van de hoofdrijbaan afliggen (bij de groene driehoek en het erfje) ligt het trace onder het (woon)pad.

Binnen het plan zijn twee mogelijke locaties voor een trafo-kast opgenomen, in de houtsingel en op het erfje in de bosrand. Deze locaties zijn niet op belangrijke zichtpunten en bieden een goede mogelijkheid voor een groene inpassing.

Onder de rijbaan de riolering voorzien, die aansluit op het bestaande rioolstelsel in de omgeving. Daar waar de woningen ontsloten worden vanaf bestaande straten (Gemondseweg, Hezelaar) kan gebruik gemaakt worden van het bestaande riool.



6 Beeldkwaliteit bebouwing

6.1 Samenhang

Ten behoeve van een samenhangende uitstraling van de nieuwe woningen én een zorgvuldige aansluiting met de bestaande woningen in het buurtschap zijn, ten aanzien van de architectuur, een aantal regels opgesteld. De basis wordt gevormd door:










- Eenvoudige hoofdvorm, een rechthoekig grondvlak met zadeldak;
- Beperkte maat en schaal, één bouwlaag met kap;
- Natuurlijke materialen, handvorm bakstenen en keramische pannen;
- Ingetogen architectuur, sober en landelijk;
- Een natuurlijke mix van langgevelboerderijen (met schuurwoningen) (2/3) en burgerwoningen (1/3)

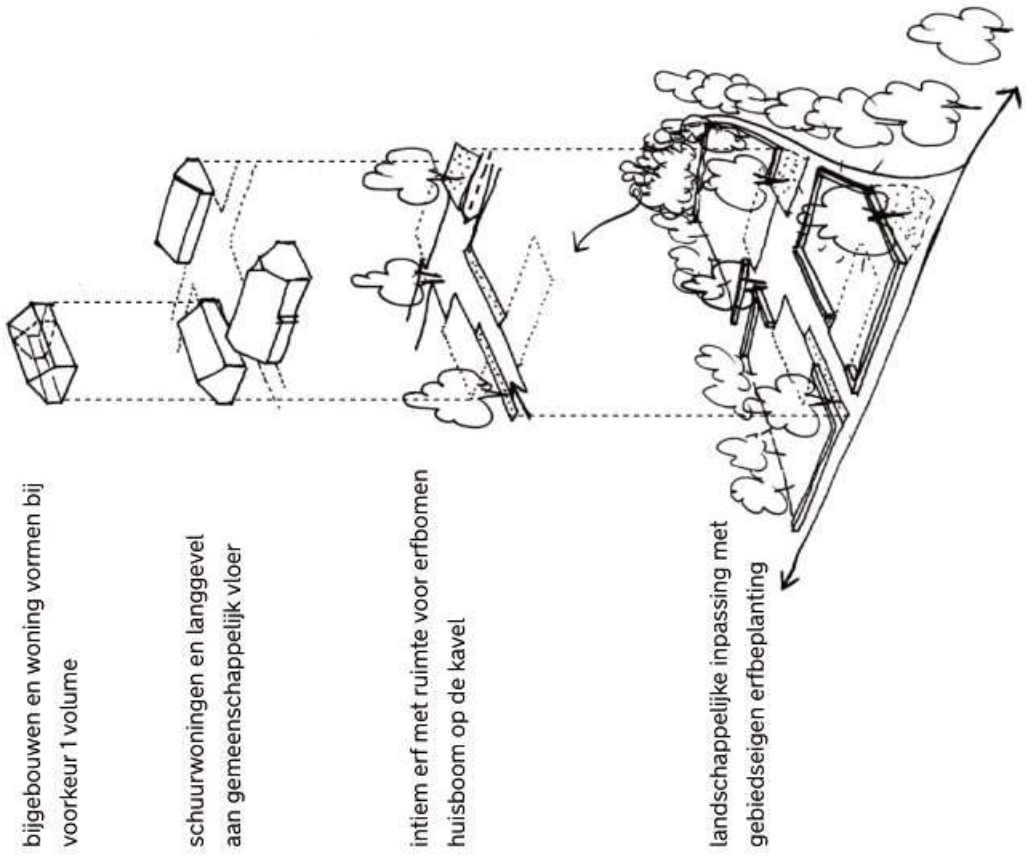
Drie woontypes

In de bouwregels en beeldkwaliteitseisen wordt onderscheid gemaakt tussen drie archetypes, te weten 'archetype langgevelboerderij', 'archetype schuurwoning' en 'archetype landelijke woning'. Daarnaast vormen op drie plekken de langgevelboerderij samen met de schuurwoning(en) een erfensemble. De locatie voor deze types zijn op de afbeelding hiernaast geduid. Elk type heeft zijn eigen karakteristieken, daarom wordt elk archetype voorzien van specifieke bouwregels.

Het erfensemble

Binnen het plan liggen vier erven, bestaande uit een langgevelboerderij aan het lint en één of twee schuurwoningen haaks hierachter, aan een gezamenlijke informele binnenruimte. Het is belangrijk dat deze volumes in architectuur, openbare ruimte en landschappelijke inpassing een samenhangend geheel vormen: een ensemble. Dit vraagt bij het ontwerp, behalve het toepassen van de specifieke bouwregels per woontype, dat de losse volumes samen een logisch ruimtelijk geheel vormen.

| | |
|--|---|
|  | Hoofdvorm De woningen in het plan Hezelaar kennen een eenvoudige hoofdvorm met kap, waarbij de kap evenwijdig aan de rijbaan gelegen is. Dakkappen zijn toegestaan mits deze ondergeschikt is aan de hoofdvorm en onderdeel uit maakt van het dakvlak, grenzend aan of hoger dan de gootlijn. |
|  | Goothoogte De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m. |
|  | Nokhoogte De nokhoogte bedraagt maximaal 8,0 m. |
|  | Dakvorm De bebouwing wordt voorzien van een kap. Een variatie in kap is mogelijk, zie hiervoor de eisen van de desbetreffende archetype. Samengestelde kappen zijn niet toegestaan. |
|  | Bouwvlak Het hoofdgebouw valt binnen het bouwvlak. De rooilijn varieert en is aangeduid in het bestemmingsplan. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter tenzij anders aangegeven in het bestemmingsplan. |
|  | Oriëntatie De bebouwing is naar de openbare weg georiënteerd en kent een dubbele oriëntatie bij langgevelboerderijen en enkele schuurwoningen. |
|  | Struweelranden Op de aangegeven kavels wordt struweel met boomvormers aangeplant. De toekomstige bewoner blijft onderhoudsplichtig. |
|  | Hagen De erfafscheidingen op de kavels bestaan uit hagen, lage hagen aan de voorzijde en hoge hagen aan de achterzijde. Toekomstige bewoner blijft onderhoudsplichtig. |
|  | Parkeren De parkeernorm bedraagt 2 parkeerplaatsen per woning. Deze dienen op eigen terrein gesitueerd te worden. |



bijgebouwen en woning vormen bij voorkeur 1 volume

schuurwoningen en langgevel aan gemeenschappelijk vloer

intiem erf met ruimte voor erfbomen huisboom op de kavel

landschappelijke inpassing met gebiedseigen erfbeplanting



- Legenda**
-  langgevelboerderij
 -  langgevel gesplitst
 -  schuurwoning
 -  landelijke woning
 -  voorzijde & voordeur

Verdeling archetypes binnen plangebied

Opbouw en samenhang erfensembles

6.2 Archetype langevelboerderij

Hoofdvorm

De langevelboerderij is van oudsher de traditionele vorm van de boerenwoningen in dit gedeelte van Brabant. In de Hezelaar en de directe omgeving zijn er dan ook vele te vinden, van eeuwenoude boerderijen tot modernere bebouwing. Al deze langevelboerderijen delen de typerende architectonische kenmerken, die een belangrijke stempel drukken op de uitstraling van het buitengebied van Sint-Michielsgestel.

De volgende architectonische kenmerken zijn leidend voor het archetype langevelboerderij in het beeldkwaliteitplan:

1. De woning heeft een eenduidige, langgerekte hoofdvorm met minimaal 18m gevellengte aan de lange zijde;
2. De woning heeft één bouwlaag met zadeldak met wolfseinde;
3. De woning bestaat uit een tweedeling van een voorhuis en stalgedeelte. De ligging hiervan is op de archtypekaart aangegeven op pagina 43;
4. De voordeur bevindt zich in het voorhuis, aan de lange zijde;
5. Bij een 'gesplitste langevel' dient de schuurzijde als zodanig herkenbaar te blijven en blijft het volume een logische eenheid. De langevel dient hierbij in gezamenlijkheid ontworpen te worden;
6. Materiaatgebruik, kleur en textuur is passend bij de landelijke omgeving.

De architectuur van de woning dient landelijk traditioneel te zijn, waarbij eigentijdse toevoegingen mogelijk zijn, mits in samenhang met de architectuur en ingetogen is toegepast. De hoofdvorm en het voorhuis dient daarbij herkenbaar te blijven als traditionele langevelboerderij. Ter inspiratie zijn hiernaast enkele voorbeelden weergegeven.

Positionering en bijgebouwen

De langevelboerderijen zijn evenwijdig gelegen aan de weg, waarbij ze op afwisselende afstand van de weg gelegen zijn. De positie van de rooilijn is in het bestemmingsplan vastgelegd.

Eventuele bijgebouwen en carports dienen vrijstaand aan de stalszijde van de woning gebouwd te worden op minimaal 5 meter achter de voorgevel. Ze hebben een haakse oriëntatie ten opzichte van het hoofdgebouw. De bijgebouwen worden in samenhang met de architectuur van het hoofdgebouw ontworpen en dienen voorzien te zijn van een kap.

Materialisatie

De materialisering van het archetype 'langevelboerderij' is traditioneel, landelijk en ingetogen met aardse tinten en natuurlijke materialen. De volgende kenmerken zijn leidend:

- Gevels: gemetseld met roodbruine handvorm baksteen, het stalgedeelte kan ook voorzien worden van rabatdelen in de kleuren zwart of antraciet;
- Vensters: houten vensters, eventueel met luiken in het voorhuis. In het stalgedeelte en achterzijde zijn grotere schuurdeuren voorstelbaar;
- Dak: het dak kan bestaan uit matte dakpannen in de kleuren antraciet of rood, riet of een combinatie van riet en dakpannen. Vlakke dakpannen zijn niet toegestaan. Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak;
- Dakramen: dakramen zijn opgenomen in het ontwerp, aan de straatzijde is maximaal één ingetogen dakkapel toegestaan in het voorhuis;
- Installaties zoals warmtepompen binnen bouwvolume opnemen, indien niet mogelijk niet zichtbaar vanaf openbare ruimte positioneren.



Gesplitste langevelboerderij in samenhang ontworpen



Wolfskap met combinatie pannen en riet



Eigentijdse toevoegingen in traditionele boerderijstijl



Inkeping binnen bouwvolume mogelijk



Carport in samenhang met architectuur hoofdgebouw



Bijgebouwen haaks op de woning met zadeldak

6.3 Archetype schuurwoning

Hoofdvorm

De boerenerven in en rondom de Hezelaar bestaan naast de langgevelboerderij als hoofd woning vaak uit meerdere bijgebouwen en schuren, die zich als een samenhangend ensemble in het landschap voegen. Deze schuren vormen de inspiratie voor de schuurwoningen in het plan Hezelaar. Ze vormen altijd een ensemble met een langgevelboerderij en vormen een ruimtelijke eenheid.

De volgende architectonische kenmerken zijn leidend voor de archetype langgevelboerderijen in het beeldkwaliteitplan:

1. De woning heeft een eenduidige, langgerekte hoofdvorm;
2. De woning heeft één bouwlaag met zadeldak, zonder dakkapellen;
3. De woning staat haaks op de bijbehorende langgevelboerderij;
4. De straatzijde van de woning is besloten met weinig ramen, de tuinzijde is open en transparant;
5. Materiaalgebruik, kleur en textuur is ingetogen en passend bij de landelijke omgeving.

De architectuur van de woning dient ingetogen landelijk te zijn, waarbij eigentijdse toevoegingen mogelijk zijn. De hoofdvorm dient herkenbaar te blijven als schuur. Ter inspiratie zijn hiernaast enkele voorbeelden weergegeven.

Positionering en bijgebouwen

Deschuurwoningenzijn haaks gelegen op de bijbehorende langgevelboerderij en minimaal 5 meter achter de rooilijn van de langgevelboerderij. De ligging van de rooilijn is in het bestemmingsplan vastgelegd.

Eventuele bijgebouwen en carports dienen op minimaal 5 meter achter de voorgevel gebouwd te worden. Deze worden in samenhang met de architectuur ontworpen en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De bijgebouwen dienen voorzien te zijn van een zadeldak en hebben een evenwijdige oriëntatie ten opzichte van het hoofdgebouw.

Materialisatie

De materialisering van het archetype 'schuurwoning' is traditioneel, landelijk en ingetogen. De volgende kenmerken zijn leidend:

- Wanden: houten rabatdelen in houtkleur, antraciet of zwart;
- Vensters: raampartijen aan de straatzijde zijn ingetogen en opgenomen in het gevelbeeld. Aan de tuinzijde zijn grote openingen, moderne uitbouwen en uitsnedes in het hoofdvolume toegestaan. Hout, maar ook moderne materialen als staal en glas zijn toegestaan;
- Dak: het dak kan bestaan uit matte dakpannen in de kleuren antraciet, blauwgesmoord of rood of riet. Vlakke dakpannen zijn niet toegestaan. Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak;
- Dakramen: dakramen worden opgenomen in het ontwerp, dakkapellen zijn niet toegestaan;
- Installaties zoals warmtepompen binnen bouwvolume opnemen, indien niet mogelijk niet zichtbaar vanaf openbare ruimte positioneren.



Schuurwoning vormt ensemble met langevelboerderij



Inkepingen in hoofdvolume mogelijk



Luiken en schuurdeuren kenmerken agrarisch karakter



Semi-transparante gevel geïntegreerd in architectonisch ontwerp



Bijgebouw en schuurwoning vormen een eenheid



Houtkleuren voorstelbaar



Eigentijdse vormgeving binnen sobere hoofdvorm

6.4 Archetype landelijke woning

Hoofdvorm

Naast de kenmerkende langgevelboerderijen zijn in de 20e eeuw in het buurtschap Hezelaar ook enkele landelijke kleinere burgerwoningen gebouwd. Deze woningen komen voor als vrijstaand woonhuis, al dan niet in combinatie met vrijliggende stallen of bijgebouwen. De combinatie tussen de langgevelboerderijen en landelijke burgerwoningen typeert het 'landelijke' gevoel van de Hezelaar als buurtschap. In het nieuwe deel is dan ook ruimte voor enkele van dit soort woningen. De volgende architectonische kenmerken zijn leidend voor de archetype landelijke woning in het beeldkwaliteitplan:

1. De woning heeft een eenduidige hoofdvorm zonder uitbouw aan de voorzijde;
2. De woning heeft één bouwlaag met zadelpak. Dakkapellen zijn toegestaan, mits ondergeschikt aan de hoofdvorm en ingetogen. Aan de straatzijde maximaal 2 dakkapellen;
3. De kaprichting is evenwijdig aan de rijbaan;
4. De voordeur bevindt zich aan de straatzijde;
5. Materiaalgebruik, kleur en textuur is logisch en passend bij de landelijke omgeving.

De architectuur van de woning dient landelijk traditioneel te zijn, waarbij eigentijdse toevoegingen mogelijk zijn. De architectuur dient daarbij sober en ingetogen te zijn. Ter inspiratie zijn hiernaast enkele voorbeelden weergegeven.

Positionering en bijgebouwen

De landelijke woningen zijn evenwijdig gelegen aan de wegen, waarbij ze op afwisselende afstand van de weg gelegen zijn. De ligging van de rooilijn is in het bestemmingsplan vastgelegd.

Eventuele bijgebouwen en carports dienen terugliggend te zijn ten opzichte van het hoofdegebouw, op minimaal 5 meter achter de voorgevel. De bijgebouwen dienen voorzien te zijn van een zadelpak of platdak en hebben een haakse oriëntatie ten opzichte van het hoofdegebouw. Ze worden in samenhang met de architectuur van het hoofdegebouw ontworpen. Ze kunnen vrijstaand zijn of direct aan het hoofdegebouw gekoppeld worden.

Materialisatie

De materialisering van het archetype 'landelijke woning' is landelijk en ingetogen. De volgende kenmerken zijn leidend:

- Wanden: gemetseld met roodbruine handvorm baksteen;
- Vensters: houten vensters, eventueel met luiken. Ook modernere materialen zoals staal en glas zijn toegestaan, mits ingetogen en passend binnen de landelijke uitstraling;
- Dak: het dak kan bestaan uit matte dakpannen in de kleuren antraciet of rood. Vlakke dakpannen zijn niet toegestaan. Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak;
- Dakramen: dakramen zijn opgenomen in het ontwerp, aan de voorzijde zijn maximaal twee ingetogen dakkapellen toegestaan.
- Installaties zoals warmtepompen binnen bouwvolume opnemen, indien niet mogelijk niet zichtbaar vanaf openbare ruimte positioneren.



Bijgebouwen haaks op het hoofdegebouw



Moderne doch sobere landelijke architectuur



Landelijke stijlkenmerken zoals luiken en roedes

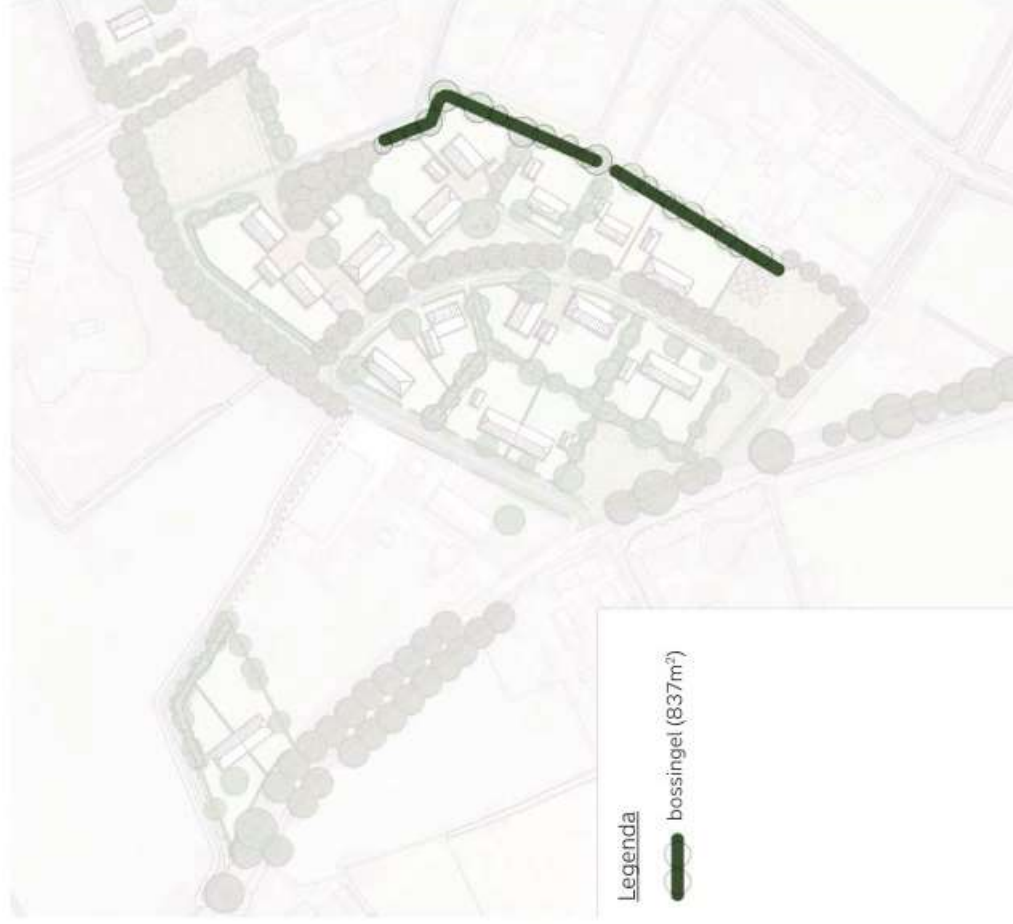


Hoofd- en bijgebouw vormen eenheid

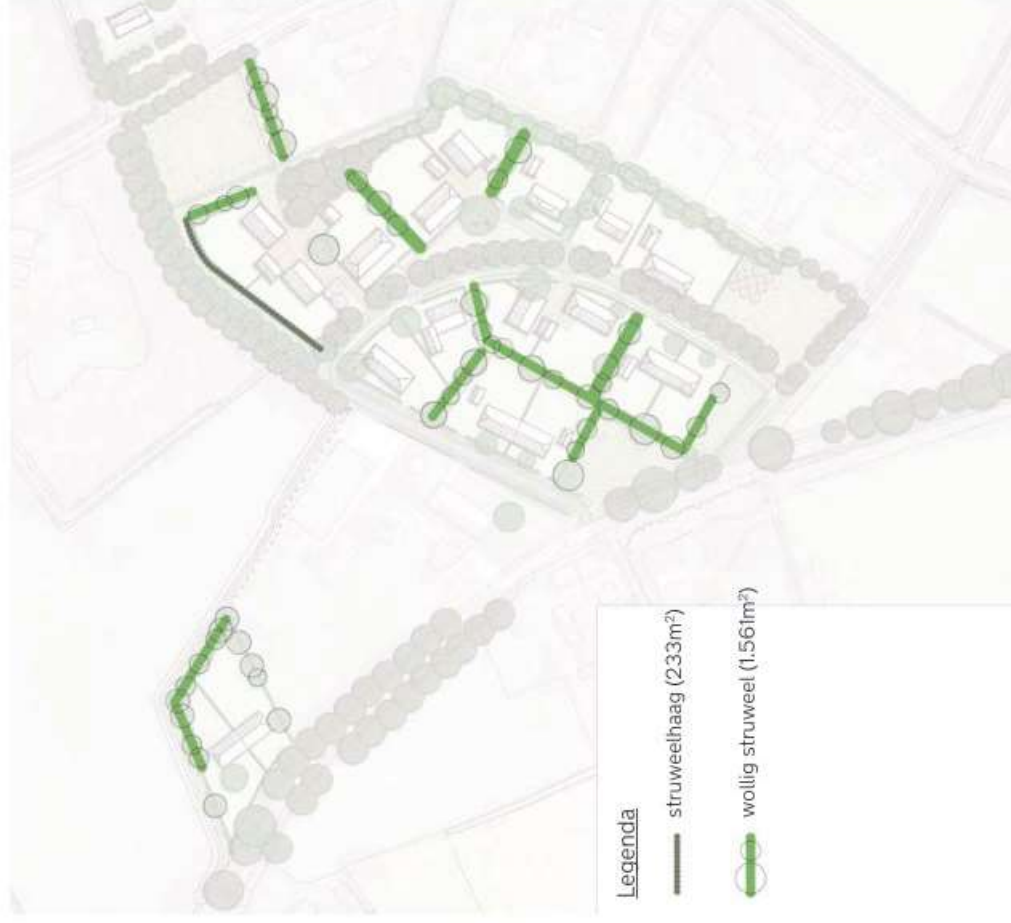
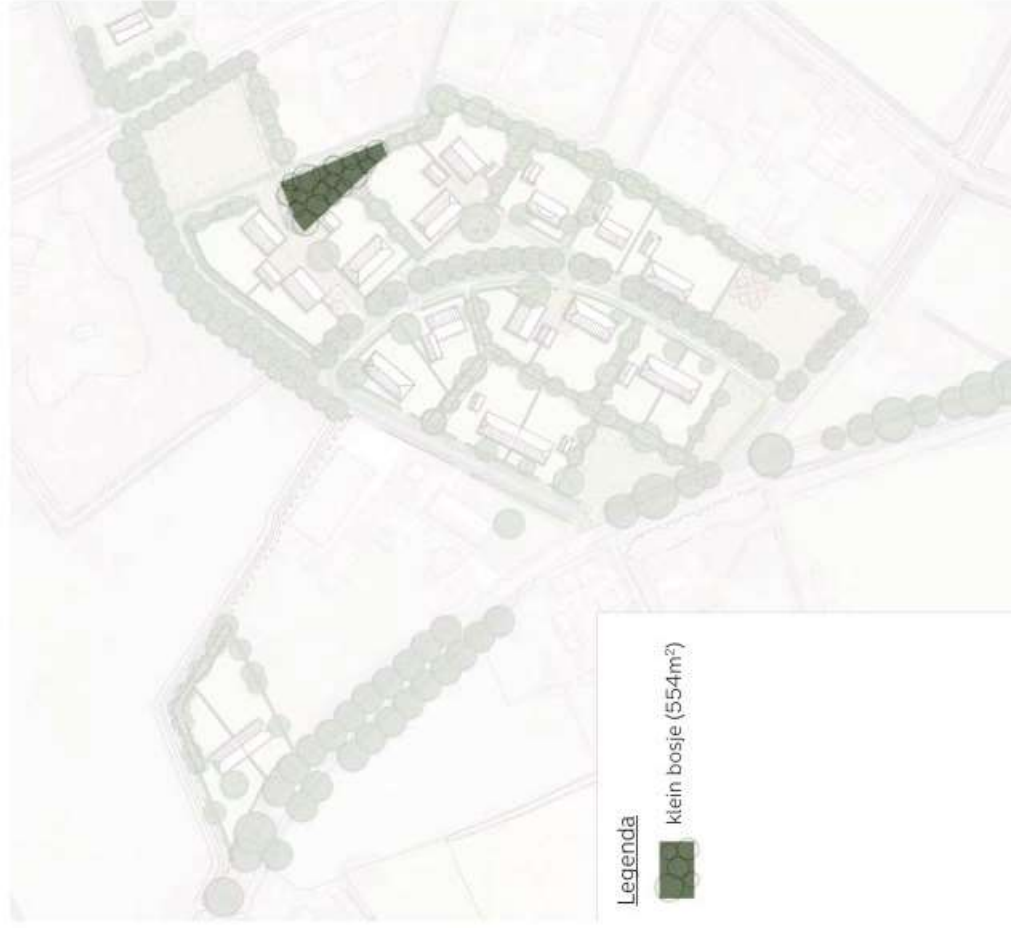


Helder hoofdvolume met uitbouw achterzijde mogelijk

Oppervlaktes groen



Oppervlaktes groen



Oppervlaktes groen

