

De Plaatse Strabrecht

Een waarde om te beschermen



15 mei 2009

De Plaatse Strabrecht

Een waarde om te beschermen

15 mei 2009

14307081

Toelichting

INHOUD

	blz.
1. Inleiding	1.1
2. Locatie	2.1
3. Vigerend bestemmingsplan	3.2
4. Beleid	4.1
4.1 Rijksniveau	4.1
4.2 Provinciaal niveau	4.2
4.3 Gemeentelijk niveau	4.3
4.4 Onderzoeksrapport RAAP	4.5
4.5 Conclusies beleid	4.6
5. Historie	5.1
6. Bestaande situatie	6.1
6.1 Bebouwingsstructuur	6.1
6.2 Verkeersstructuur	6.1
6.3 Groenstructuur	6.1
7. Analyse.....	7.1
8. Ontwikkelingsvisie	8.1
8.1 Deelaspecten	8.1
8.2 Het totaalbeeld	8.2
9. Manier van regelen	9.1

Kaarten los bijgevoegd

- kaart 1 Bestaande toestand
- kaart 2 Uitgangspuntenkaart

1. **INLEIDING**

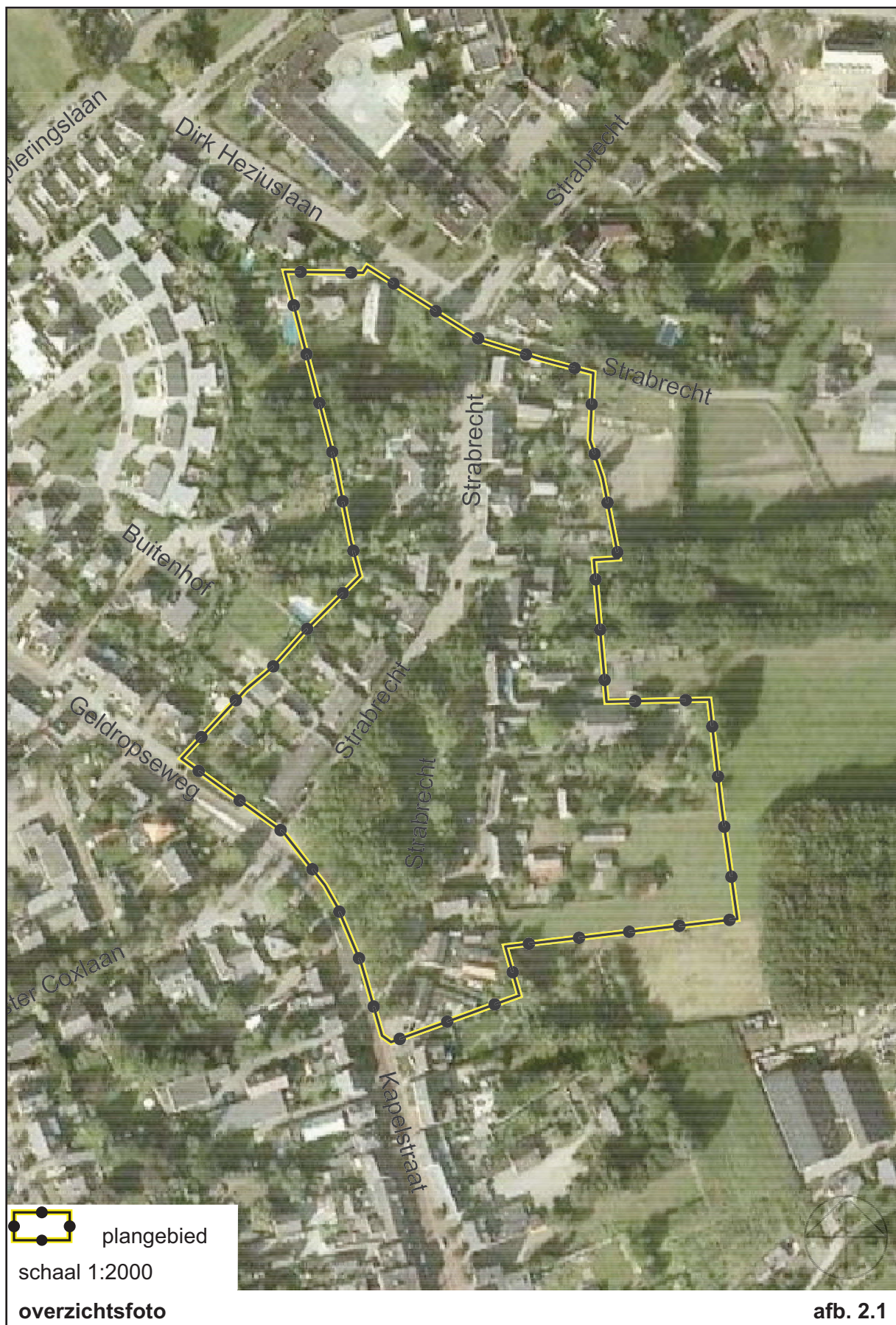
De Plaatse Strabrecht is, als oudst zichtbaar restant uit de ontstaansgeschiedenis van Heeze, van grote cultuurhistorische waarde. Vanwege dit belang verdient Strabrecht extra aandacht en bescherming.

In opdracht van de gemeente Heeze-Leende heeft archeologisch adviesbureau RAAP in 2004 het rapport 'Bebouwde kom Heeze, een archeologische verwachtings- en advieskaart' opgesteld. In dit RAAP-rapport wordt het belang van Strabrecht in de ontwikkeling van Heeze uitvoerig beschreven.

Thans vindt de voorbereiding plaats van een nieuw bestemmingsplan Kom Heeze. Onderdeel hiervan vormt voorliggende notitie, waarin wordt ingegaan op de geschiedenis en de cultuurhistorische waarden van het ensemble Strabrecht en de onderdelen die het ensemble vormen.

Voorts bevat deze notitie een voorstel voor de juridische regeling ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van Strabrecht. Het betreft de dubbelbestemming Plaatse Strabrecht die specifiek voor dit gebied geldt.

De uiteindelijke juridische regeling is in het nieuwe bestemmingsplan Kom Heeze opgenomen.

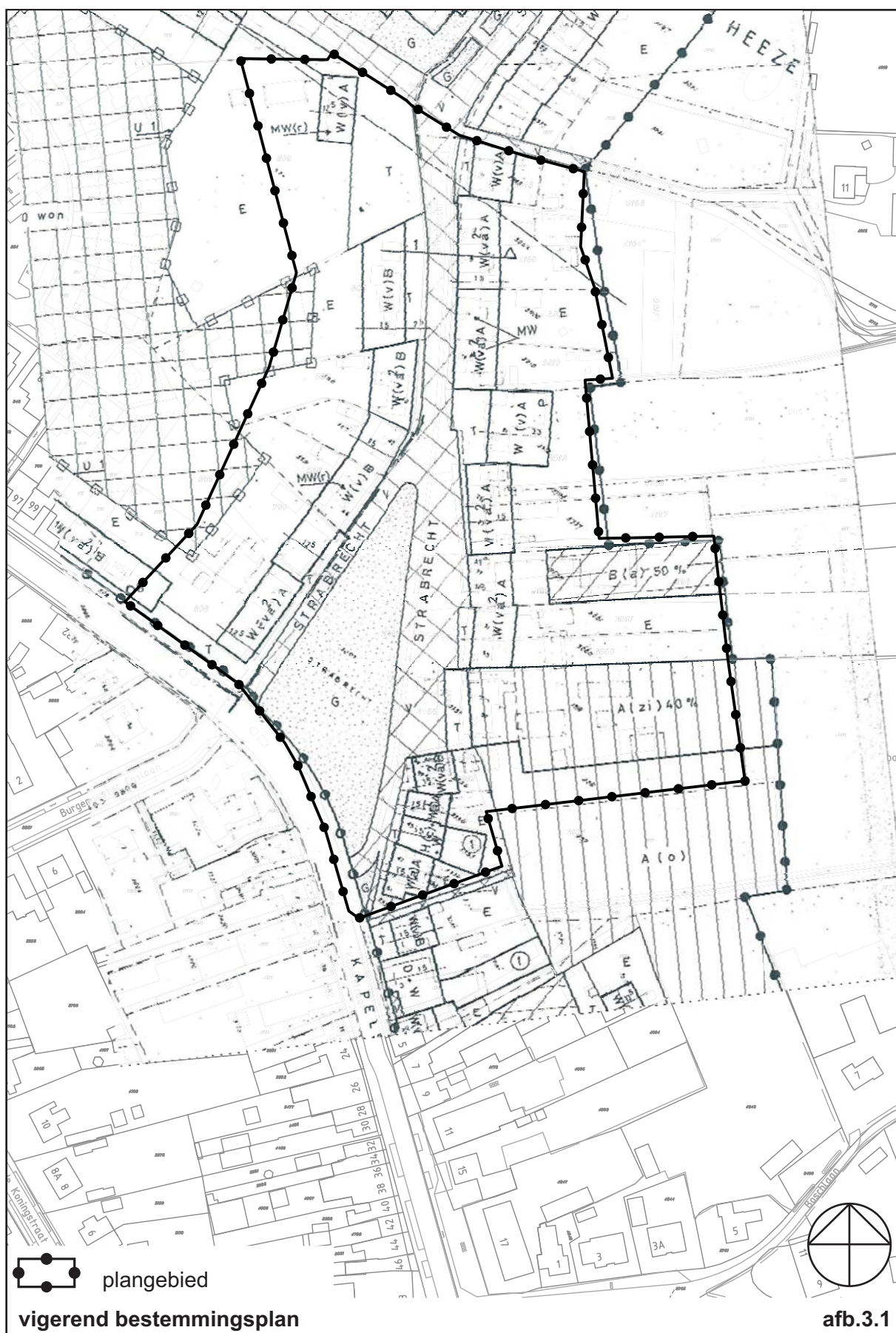


2. LOCATIE

De Plaatse Strabrecht betreft het driehoekig plein aan de straat Strabrecht met de aanliggende bouwwerken, en wordt begrensd door de Kapelweg en de Dirk Heziuslaan. Het plein ligt op korte afstand van het huidige centrum van Heeze, direct aan het kernwinkelgebied. Aan de oostzijde van het plein grenst het plangebied aan het buitengebied, met op enige afstand Kasteel Heeze. Zie ook afbeelding 2.1



topografische situatie

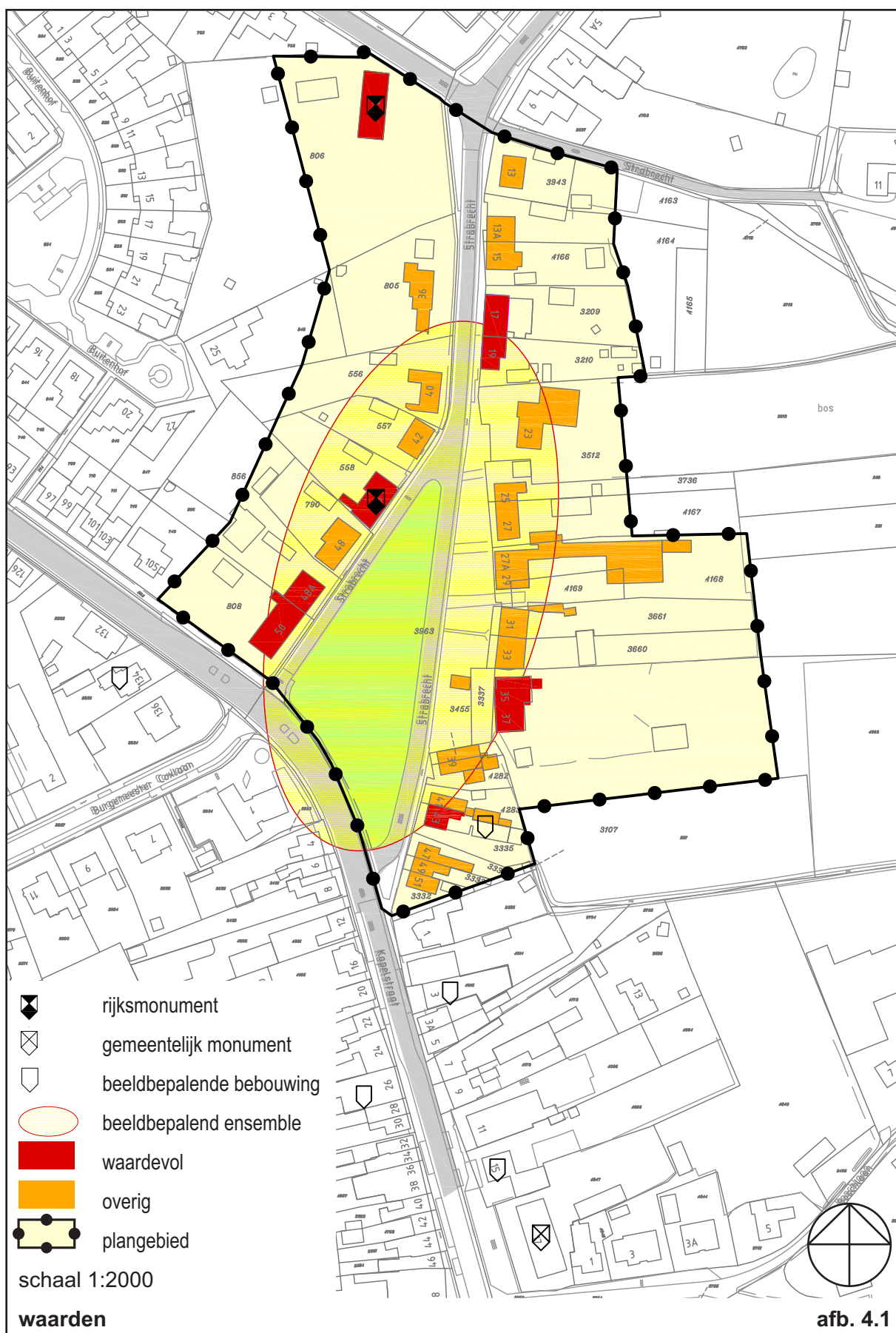


3. **VIGEREND BESTEMMINGSPLAN**

Voor het plangebied Plaatsse Strabrecht vigeert thans de derde herziening van het Komplan Heeze, uit 1996.

Binnen het plangebied Plaatsse Strabrecht komen in het vigerende plan de bestemmingen Wonen, Tuin, Erf, Agrarisch, Bedrijven, Horeca, Groen en Verkeer voor.

Zie afbeelding 3.1.



4. BELEID

4.1 Rijksniveau

4.1.1 Rijksmonumenten

De panden Strabrecht 32 en 46 zijn aangewezen als rijksmonument en genieten als zodanig wettelijke bescherming in het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg (peildatum 04-12-2008).

De rijksmonumenten zijn weergegeven op afbeelding 4.1

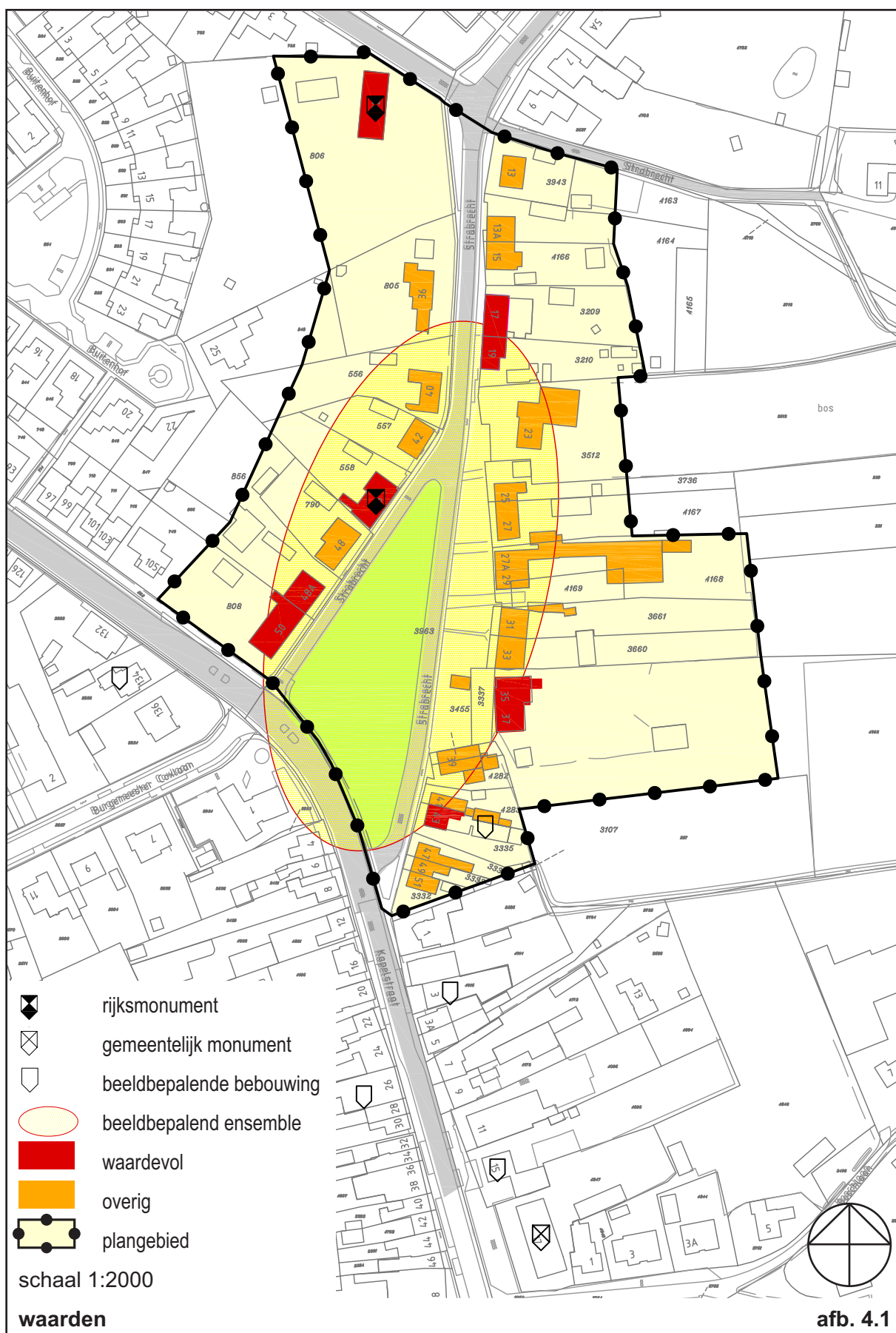
4.1.2 Belvédèrebeleid

Nederland is een cultuurland bij uitstek. Als cultuurlandschap is het een creatie van natuurkrachten en menselijke inventiviteit die in de loop van vele eeuwen zijn vorm heeft gekregen. Krachten en tegenkrachten, bouwen, slopen, overstromen en bedijken en het in cultuur brengen en tegenwoordig teruggeven aan de natuur, hebben die creatie gemodelleerd. De ruimte waarin we leven bergt een schat aan cultuurhistorische informatie in zich over de wording ervan.

Dit geldt ook voor onze steden. Nederland kent een grote dichtheid en diversiteit aan historische steden. De bodem, het landschap en de gebouwde omgeving zitten op een soms complexe, maar fascinerende manier boordevol aanwijzingen over het leven en werken van mensen.

Er zijn ook kenmerken die minder direct fysiek herkenbaar zijn, zoals archeologische informatie of vage overblijfselen van een vroeger landschap. Deze cultuurhistorische kenmerken of kwaliteiten vragen niet alleen om zorgvuldige “inpassing”, maar kunnen bewust bij de inrichtingsopgave van ons land benut worden, opdat ze niet geruisloos en voorgoed verloren gaan als bijverschijnsel van onze drang naar herinrichting van de ruimte aan wensen van deze tijd. Het zijn essentiële ruimtelijke en culturele kwaliteiten van ons land.

Er moet gezocht worden naar strategieën en concrete oplossingen waarbij behoud en ontwikkeling zoveel mogelijk samengaan en waarmee de band tussen verleden, heden en toekomst wordt versterkt.



4.2 Provinciaal niveau

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staat Strabrecht onder de categorie historische stedenbouw vermeld als oude dorpskern van Heeze. De omschrijving is als volgt:

Oude dorpskern met een driehoekig plein en lintbebouwing. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleen gelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. De huidige kern van Heeze is ontstaan uit de vroegere buurtschappen Emmerik en Strabrecht. Het centrum van Heeze, met de kerk, lag in de Middeleeuwen in het huidige buurtschap Kerkhof. Geleidelijk groeide het buurtschap Emmerik, met het kasteel en een kapel, uit tot het centrum van de dorpsgemeenschap. In de Generaliteitsperiode (1648-1795) werd even ten zuiden van het buurtschap Emmerik een schuurkerk gebouwd. De kapel bij het kasteel werd geleidelijk de belangrijkste en later de enige kerk voor de protestanten. In het aangrenzende buurtschap Strabrecht verdichtte de bebouwing, maar bleef het agrarische karakter bewaard. Het bebouwingsbeeld met veel eenlaags bebouwing, waaronder nog een aantal (verbouwde) langgevelboerderijen, dateert met name uit de periode 1750-1950. Monumentale gebouwen zijn onder meer de N.H. Kerk (1906), enkele horecapanden (1850-1950) en enkele langgevelboerderijen (1750-1950). Op het onverharde driehoekige plein in Strabrecht een beplanting van eik. Tussen de huidige dorpskern van Heeze en het buurtschap Kerkhof loopt de Lijkweg. Over deze weg werden eeuwenlang de doden naar hun laatste rustplaats gebracht. De oude dorpskern kent een samenhang met het landgoed rond kasteel Heeze en met het beekdal van de Kleine Dommel of Rul.

Afbeelding 4.2 geeft een uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

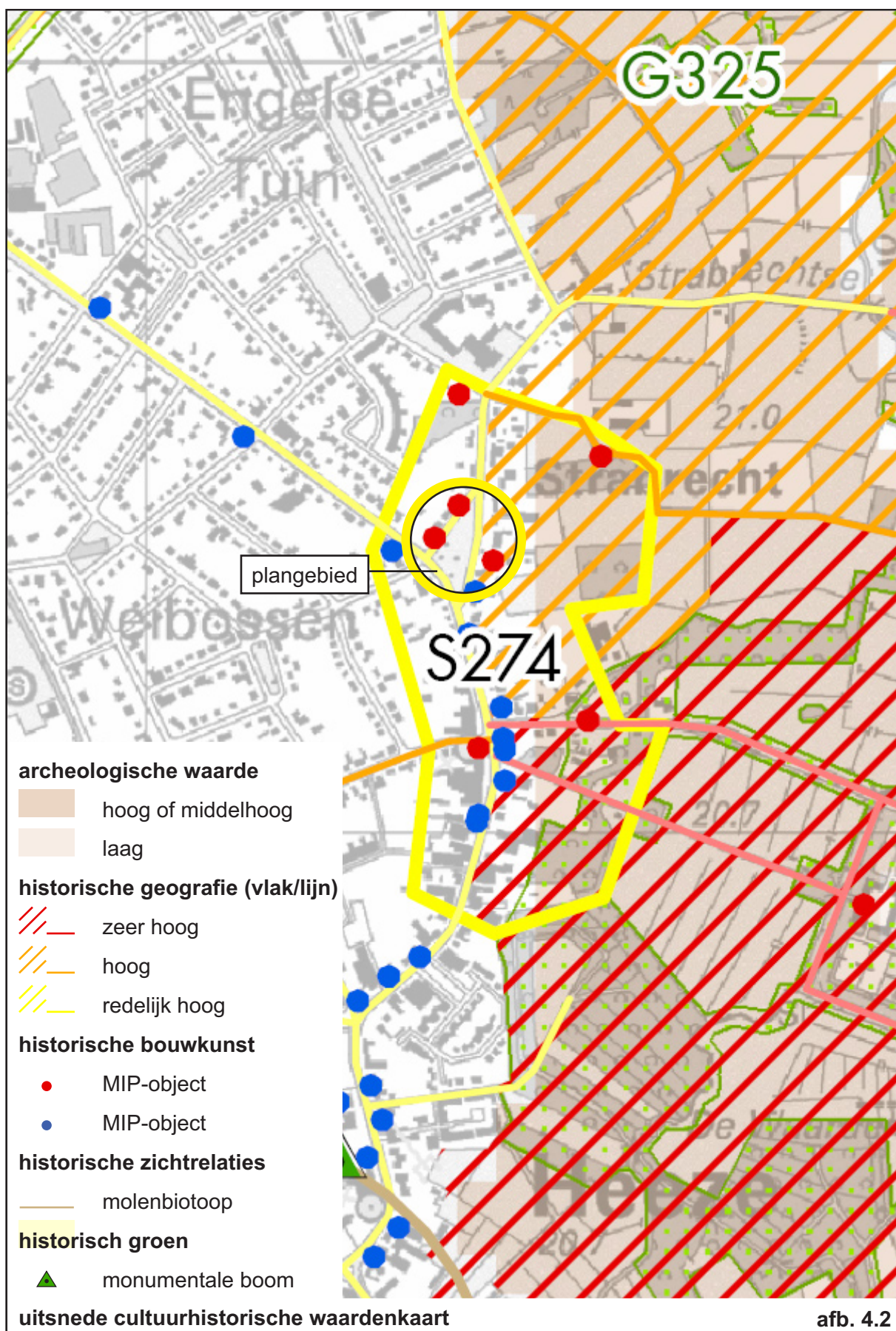
4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Beeldbepalende bebouwing

Het pand Strabrecht 43 is door de gemeente aangewezen als beeldbepalend bouwwerk, maar geniet op grond van deze aanwijzing geen extra bescherming. Op afbeelding 4.1 staat de beeldbepalende bebouwing aangeduid.

4.3.2 Beeldbepalend ensemble

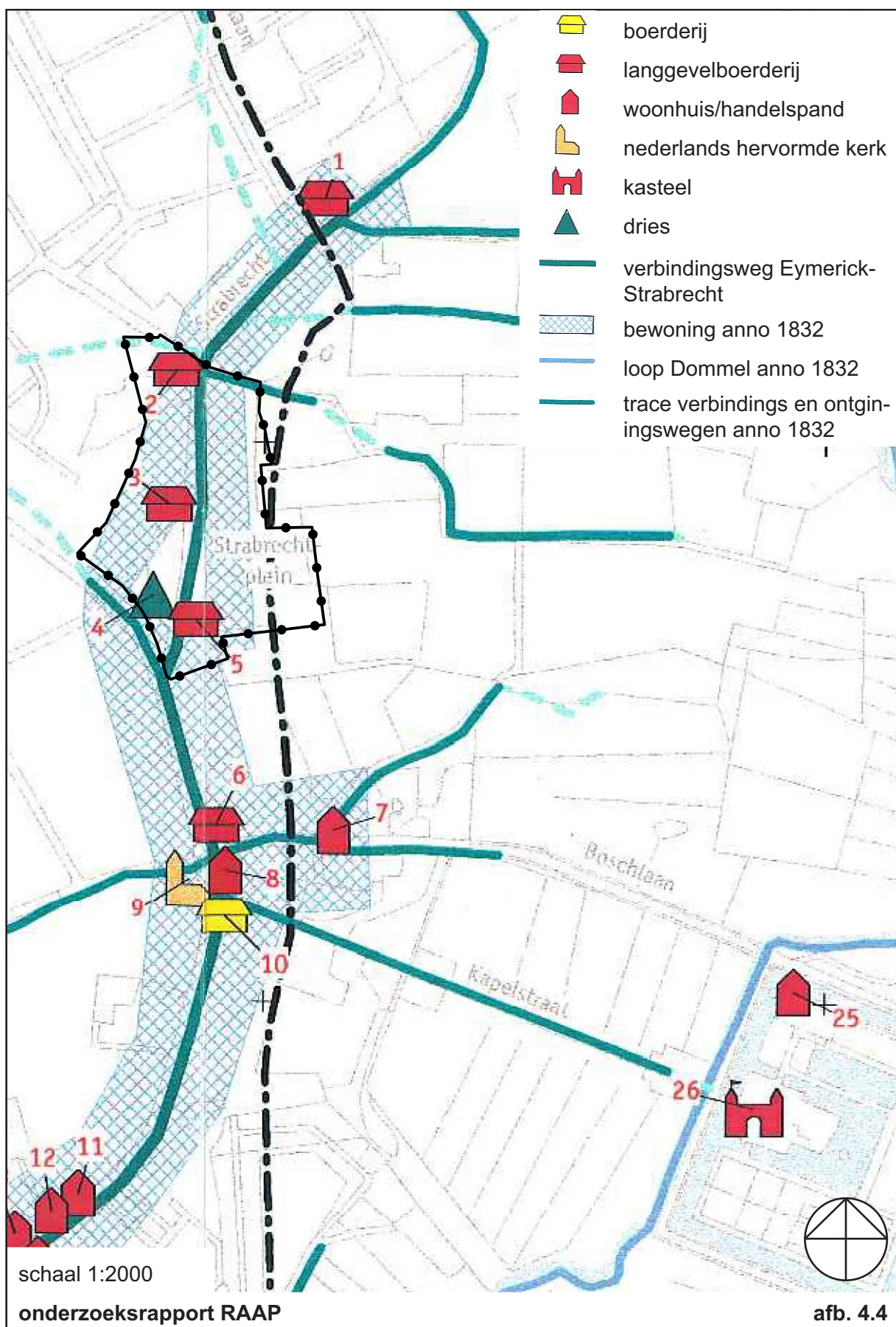
Het ensemble De Plaatse Strabrecht is aangewezen als beeldbepalend ensemble. Zie ook afbeelding 4.1.
Ook deze aanwijzing op zich houdt geen extra bescherming in.



4.3.3 Bijzonder Welstandsgebied

In de gemeentelijke Welstandsnota is de Plaatse Strabrecht aangewezen als Bijzonder welstandsgebied (niveau 1). Dit niveau is van toepassing op gebieden die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap. Verder wordt dit niveau toegekend aan gebieden met hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarde. Met betrekking tot de Plaatse Strabrecht zal de Welstandscommissie op meer beoordelingsaspecten adviseren en de criteria bij deze beoordelingsaspecten ook nauwgezet toepassen. Voor individuele monumenten en de directe belendingen wordt dit niveau in alle gevallen gehanteerd, ongeacht het niveau van het gebied waarin ze liggen. Ook nieuw te realiseren bouwwerken binnen de Plaatse Strabrecht zullen aan deze welstandscriteria moeten voldoen.

Zie ook afbeelding 4.3.



4.4 Onderzoeksrapport RAAP

Door RAAP archeologisch adviesbureau is in opdracht van de gemeente Heeze-Leende in 2004 een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld voor de gehele bebouwde kom van Heeze. (Zie afbeelding 4.4.) De belangrijkste passages zijn in de paragrafen 4.4.1 tot en met 4.4.3 opgenomen.

4.4.1 Gebiedsomschrijving

De huidige dorpskern van Heeze is ontstaan uit de gehuchten Eymerick en Strabrecht. Beide gehuchten waren dochternederzettingen van een oude nederzetting bij Oud Kerkhof. In de Late Middeleeuwen verplaatste de bewoning zich van de dekzandrug naar de rand van het beekdal. Uitgezonderd het tracé van de hoofdweg (parallel aan het beekdal), het Strabrechtplein en enkele gebouwen uit de 18^e en 19^e eeuw, zijn bovengronds geen sporen van het oude Heeze zichtbaar. Bij de uitbreiding van de bebouwde kom in de tweede helft van de 20^e eeuw zijn de oudere perceelgrenzen en veldwegen (die zorgden voor de ontsluiting van het open akkerland ten westen en noorden van de dorpskern) verdwenen. De meest kenmerkende gebouwen in en rondom de kern zijn de typische langgevelboerderijen. Een aantal oude gebouwen is beschermd als rijks- of gemeentelijk monument of is opgenomen in de ontwerprijst van te beschermen monumenten.

4.4.2 Bescherming en planvorming

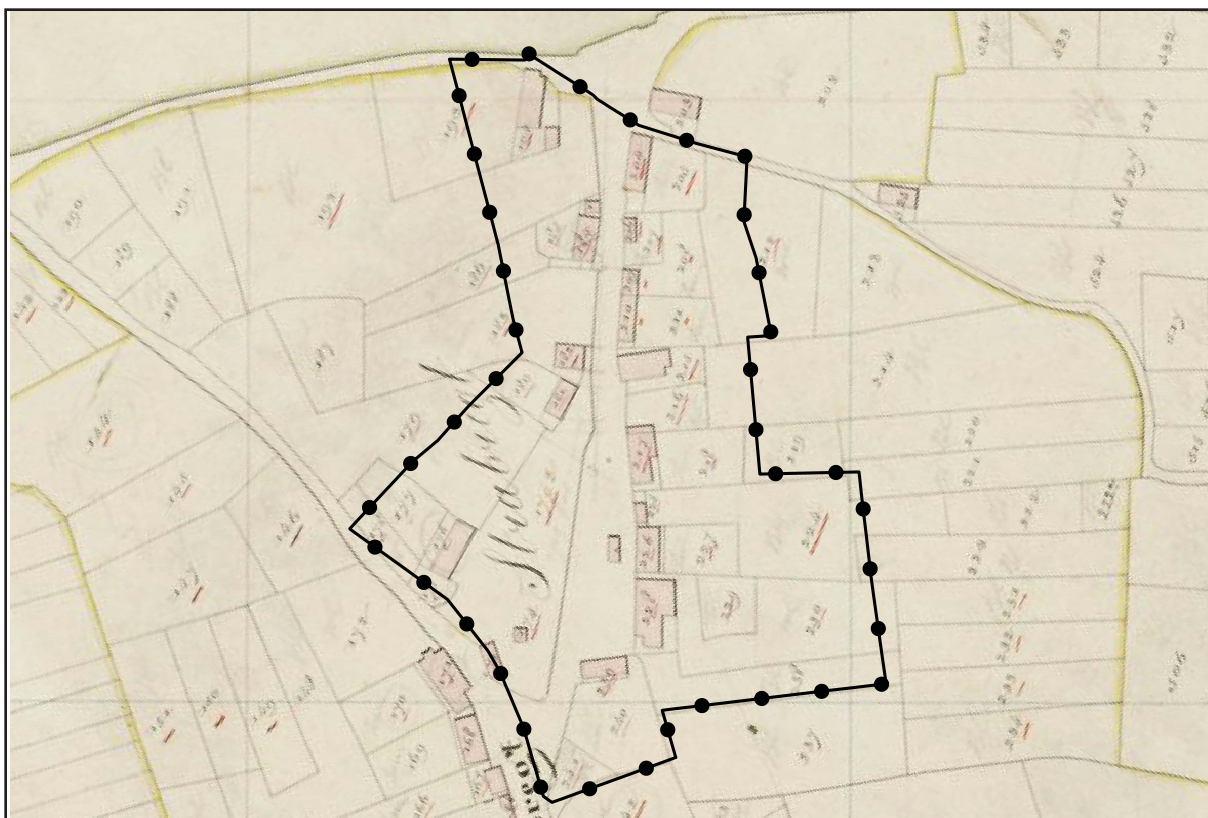
De bescherming van oude gebouwen en historische elementen (zoals het Strabrechtplein) door plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst heeft vaak positieve gevolgen voor de bescherming van de in de directe omgeving aanwezige archeologische waarden. Belangrijk is dat daarbij de ensemblewaarde van de monumenten en de archeologische resten worden benadrukt. Zo kan de bescherming van een bestaande langgevelboerderij gevolgen hebben voor het behoud van de archeologische resten van het bijhorende bakhuis dat eerder bovengronds werd afgebroken.

4.4.3 Archeologie en cultuurhistorie als inspiratiebron

De bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden hoeft de verdere ontwikkeling van de bebouwde kom niet in de weg te staan. .Daarbij mag niet uit het oog verloren worden dat de huidige nederzettingsstructuur het resultaat is van verschillende eeuwen van ontwikkeling en dat elk onderdeel in relatie staat met de andere. De resultaten van dit en toekomstig archeologisch onderzoek kunnen dienen als inspiratiebron voor de verdere ontwikkeling van het onderzoeksgebied en het geven van historische diepgang aan de nieuwe structuur. Hoewel bij de uitbreiding van de bebouwde kom in de tweede helft van de 20^e eeuw veel elementen van de inrichting van het oude landschap verloren zijn gegaan, zijn deze nog steeds onlosmakelijk verbonden met wat is overgebleven. Zo kan bijvoorbeeld de historische kern, ontstaan uit de gehuchten Strabrecht en Eymerick, niet los gezien worden van de inmiddels verdwenen ontginningswegen en de oude korenmolens aan de rand van de vroegere akkers. Ook deze verdwenen elementen maken deel uit van de identiteit van Heeze.

4.5 Conclusies beleid

1. Op alle beleidsniveaus wordt het cultuurhistorisch belang van het ensemble Strabrecht onderkend.
2. Verschillende bouwwerken genieten vanwege hun specifieke kwaliteiten extra bescherming als rijksmonument of beeldbepalend bouwwerk.
3. Aanpassingen, verbouwingen en nieuwbouw binnen worden in het kader van de Welstandsnota beoordeeld op inpasbaarheid in het ensemble en de gevolgen voor het specifieke bouwwerk.
4. Ontwikkelingen in de geest van de Belvédèregedachte worden aangemoedigd.



historische kaart omstreeks 1830

afb. 5.1



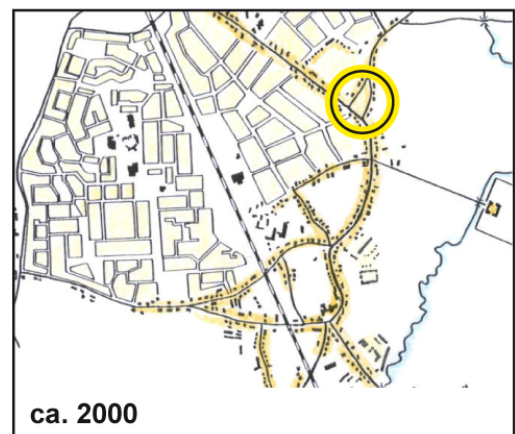
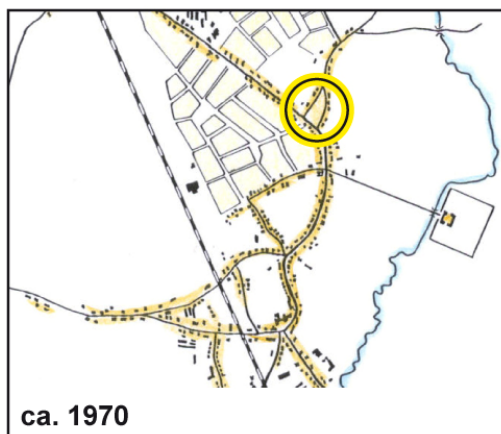
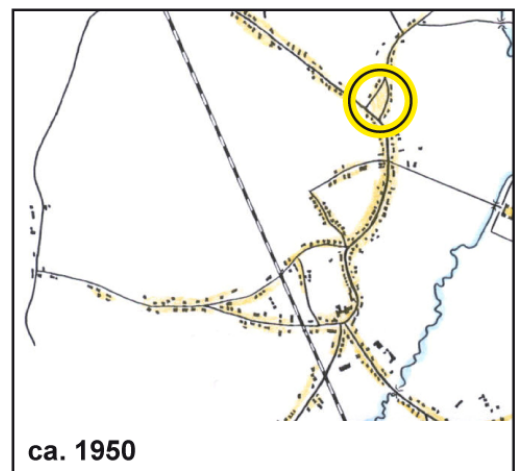
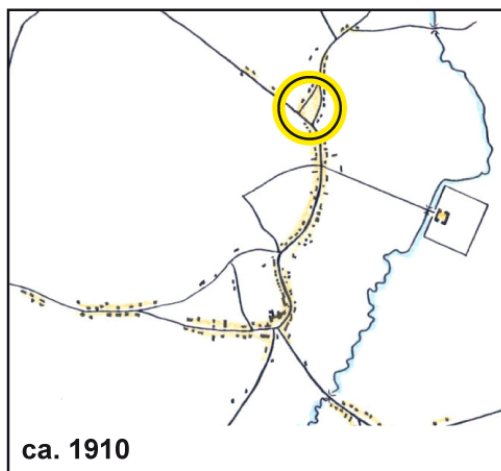
historische kaart omstreeks 1900

afb. 5.2

5. HISTORIE

De historische dorpskern van Heeze is ontstaan uit de gehuchten Eymerick en Strabrecht. Dit waren dochternederzettingen van de oorspronkelijke nederzetting van Kruis, gelegen op de grens van de droge dekzandruggen en de natte graslanden.

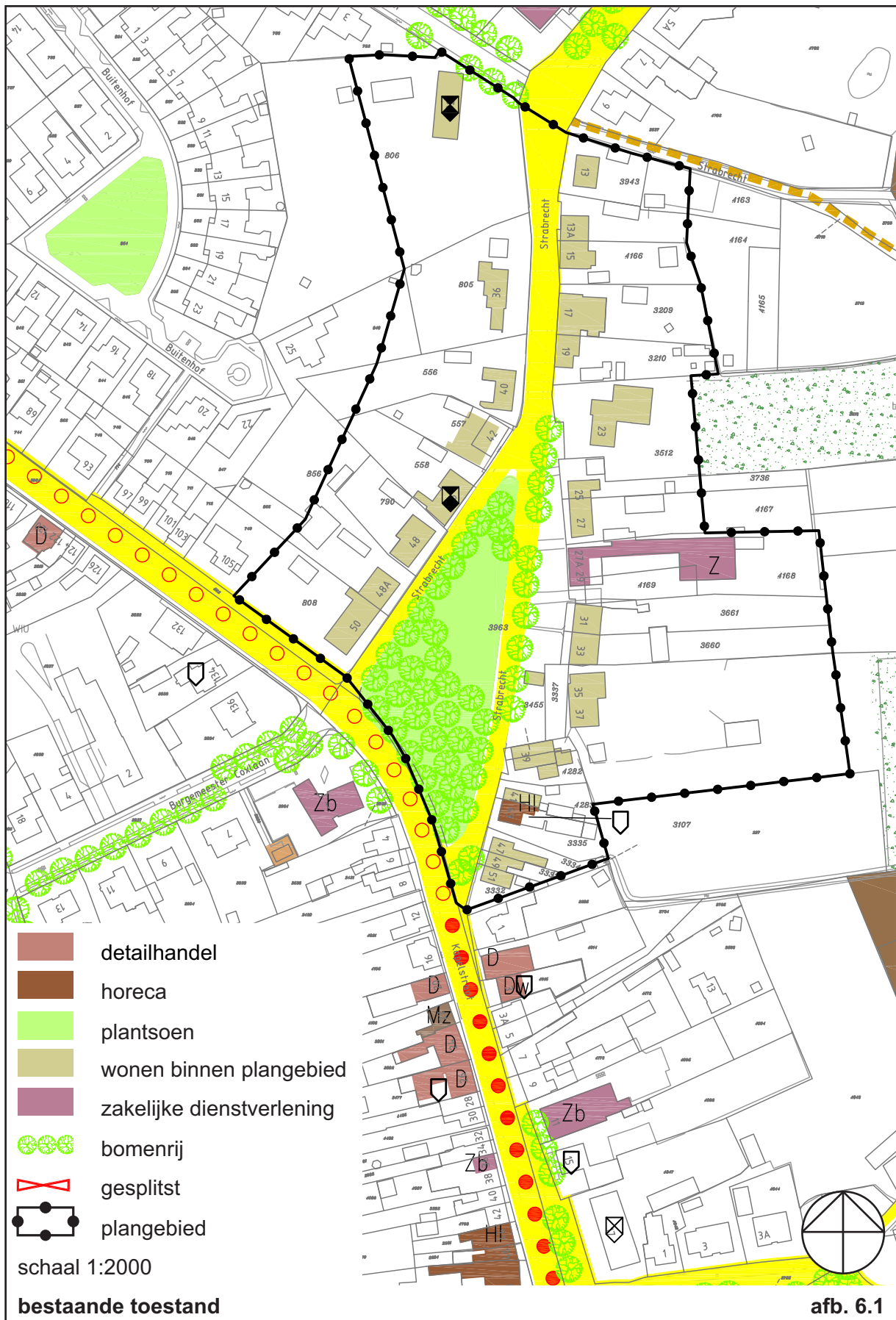
Deze "dochternederzettingen" waren meestal gesitueerd rond een driehoekige drenkplaats, brink of dries genaamd. In Strabrecht is dit beeld nog duidelijk zichtbaar. De driehoekige brink is van oorsprong een boerengebruiksruimte waar het vee werd verzameld, om daarna als kudde naar de gemeenschappelijke weidegronden te worden gebracht. De brink lag dan ook van oorsprong aan de rand van het dorp. In de loop van de tijd nam de bebouwing rond de brink toe, waardoor de brink steeds verder door bebouwing ingesloten werd.



historische ontwikkeling

Alhoewel geen van de boerderijen nog uit de oorspronkelijke nederzettingperiode van Strabrecht stamt, geven vorm en sfeer van het plein en de omringende bebouwing een goed beeld van hoe het er bij benadering heeft uitgezien. Alleen het tracé van de hoofdweg, het Strabrechtplein en enkele gebouwen uit de 18^e en 19^e eeuw zijn bewaard gebleven.

Jammer genoeg is de dries van Emmerich niet meer waarneembaar. Strabrecht is daarmee het enige cultuurhistorisch restant uit de ontstaansperiode van Heeze.



6. BESTAANDE SITUATIE

De bestaande situatie is weergegeven op los bijgevoegde kaart 1 en afbeelding 6.1.

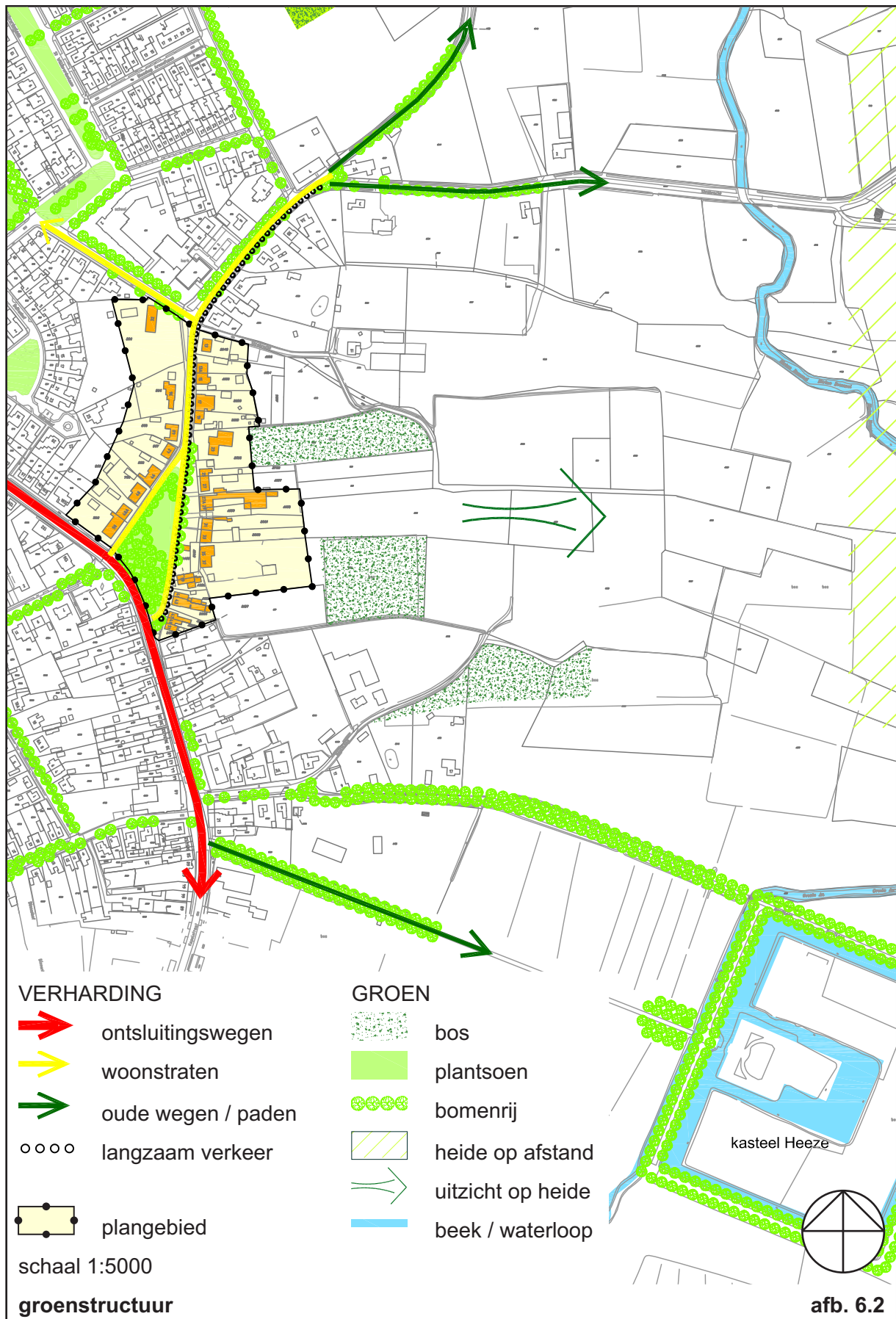
6.1 Bebouwingsstructuur

De gebouwen, voornamelijk woonboerderijen van het langgeveltype, liggen in een losse structuur aan de lange zijden van het plein, met de nokrichting evenwijdig aan de as van de weg. Op een aantal plekken, te weten Strabrecht 36, 42, 23, 35 en 39 heeft nieuwbouw plaatsgevonden met een min of meer afwijkend bebouwingstype.

De bebouwing rond het plein heeft voornamelijk een woonfunctie. Op Strabrecht 43 is een ijssalon gevestigd, op Strabrecht 29 een autorijschool.

In de loop van de tijd zijn de meeste boerderijen gesplitst. Het beeld van solitaire boerderijen is hierdoor grotendeels aangetast.

In het voorerf van Strabrecht 35 staan de resten van een voormalige schaapskooi.



6.2 Verkeersstructuur

Zie afbeelding 6.2.

Komende via de dorpsontsluitingsweg Geldropseweg is het plein vanaf enige afstand door de volwassen bomengroep duidelijk zichtbaar. De korte zijde van het plein ligt aan de Kapelweg. De wegen rond het plein zijn te beschouwen als woonstraten en hebben een duidelijk verblijfskarakter.

De bewoners hebben voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. Verder wordt er slechts in geringe mate op straat geparkeerd. Strabrecht is onderdeel van een doorgaande fietsroute van het centrum naar het buitengebied. Van deze route wordt vooral in de zomerperiode veelvuldig gebruik gemaakt.

6.3 Groenstructuur

Zie afbeelding 6.2.

Zowel komende uit het dorp als uit de richting Geldrop dient Strabrecht zich duidelijk aan met de imposante bomengroep op de driehoekszijde gelegen aan de Geldropseweg. Onder het hoge bladerdak door is de bebouwing aan het plein duidelijk zichtbaar. Wat opvalt is het ontbreken van enig ander opgaand groen op het open grasveld. Komende vanaf de Dirk Heziuslaan opent het plein zich in zijn driehoeksvorm met de bomengroep aan de Geldropseweg op de achtergrond. De voorerven aan de oostzijde van het plein zijn opvallend diep, terwijl de voorerven aan de westzijde tot 4 meter diep zijn. Op enkele plaatsen staan de gebouwen vrijwel in de voorste perceelgrens. Oorspronkelijk lag Strabrecht aan de rand van het dorp. In de loop van de tijd is de dorpsbebouwing opgerukt en heeft het plein grotendeels ingesloten. Alleen de percelen aan de oostzijde van het plein grenzen nog aan het buitengebied.

Slechts op enkele plaatsen is een doorzicht op de Strabrechtse Heide vrij gebleven. Op enkele plaatsen is bovendien het kasteel Heeze met omringende bomengroepen zichtbaar.



7. **ANALYSE**

Het plein heeft op het eerste gezicht de karakteristieke driehoekige “dries”vorm. Een dertigtal volwassen loofbomen staat losjes gegroepeerd op het plein, voornamelijk aan de zijde van de Kapelstraat. Opvallend zijn de diepe voorerven aan de oostzijde van het plein. Aan de westzijde van het plein zijn de voortuinen slechts enkele meters diep, in een enkel geval staat de gevel van het hoofdgebouw tot in de voorste perceelgrens.

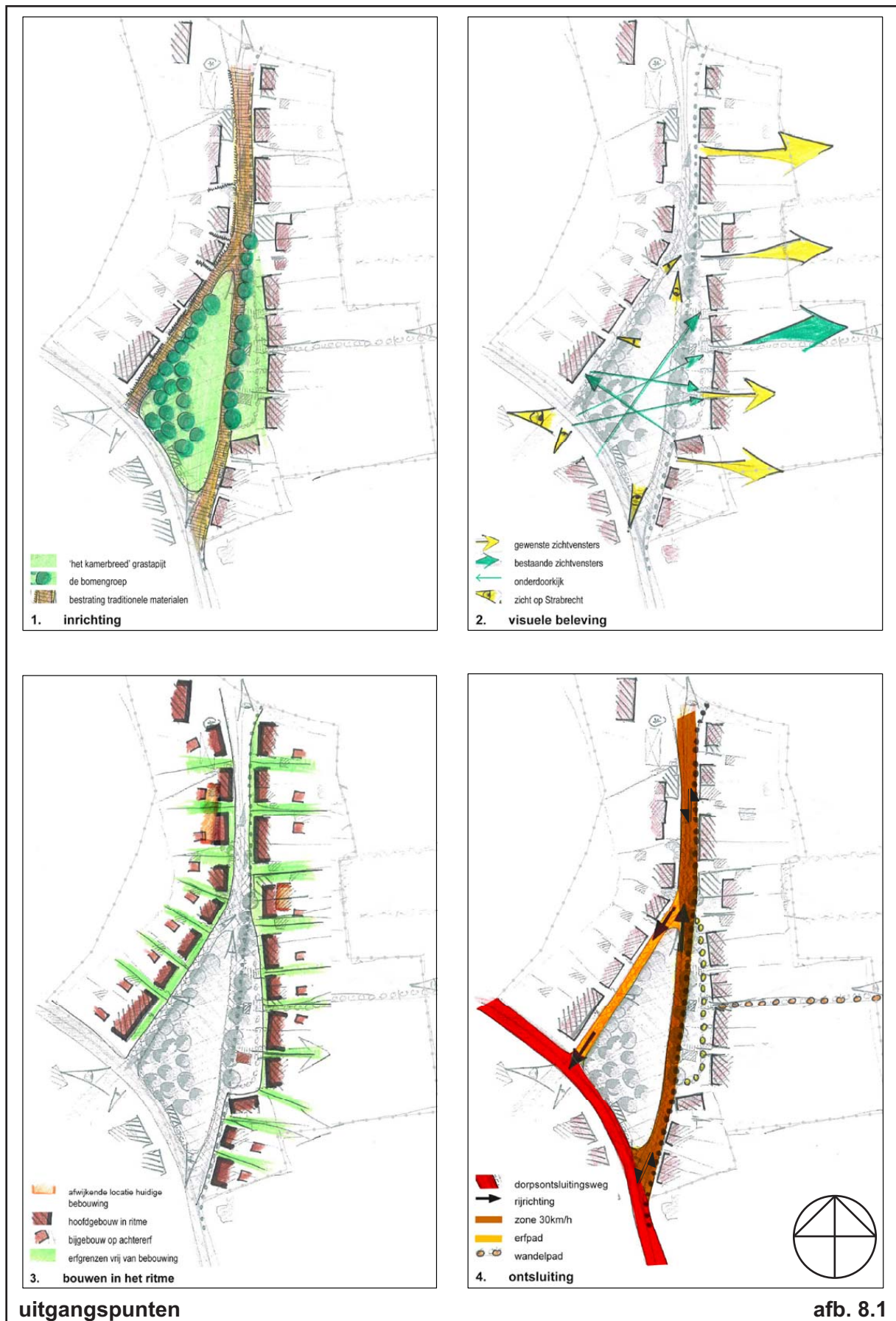
Opgaand groen is slechts in beperkte mate aanwezig. De perceelgrenzen worden op meerdere plaatsen aangegeven door lage haagjes. Aan de oostzijde van het plein vormt de voormalige schaapskooi gelegen voor Strabrecht 35 de enige bebouwing in dit gemeenschappelijke open voorerf.

Nadere beschouwing van de historische kaart 1830 (afbeelding 5.1) laat echter een ander beeld zien. De oostzijde was duidelijk dichter bebouwd dan de westzijde, en de weg liep bij benadering midden tussen de bebouwing door. Zowel aan de oost- als aan de westzijde liep een erfpad voor de boerderijen langs.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit langgevelboerderijen, met de nok evenwijdig aan de wegas. Geen van deze boerderijen heeft nog een agrarische functie. Het overgrote deel van de bebouwing dateert uit de periode 1750-1950. Als gevolg van woningsplitsing zijn gevelopeningen en ingangspartijen van een aantal boerderijen aangepast of toegevoegd. Hierdoor is het beeld van solitaire boerderijen deels verloren gegaan. Slechts enkele van de bouwwerken verkeren nog nagenoeg in hun oorspronkelijke staat. Een aantal gebouwen, vooral verder richting Dirk Heziusstraat gelegen, is van latere datum. Vooral door hun afwijkende dakvorm, bouwhoogtes en materiaalgebruik springen deze gebouwen in het oog.

Aan beide zijden van het plein is tweerichtingsverkeer mogelijk. Wel wordt er duidelijk minder gebruik gemaakt van de aan de westzijde gelegen straat. Er zijn geen openbare parkeerplaatsen aan het plein.

Zie ook afbeelding 7.1, kansen en bedreigingen.

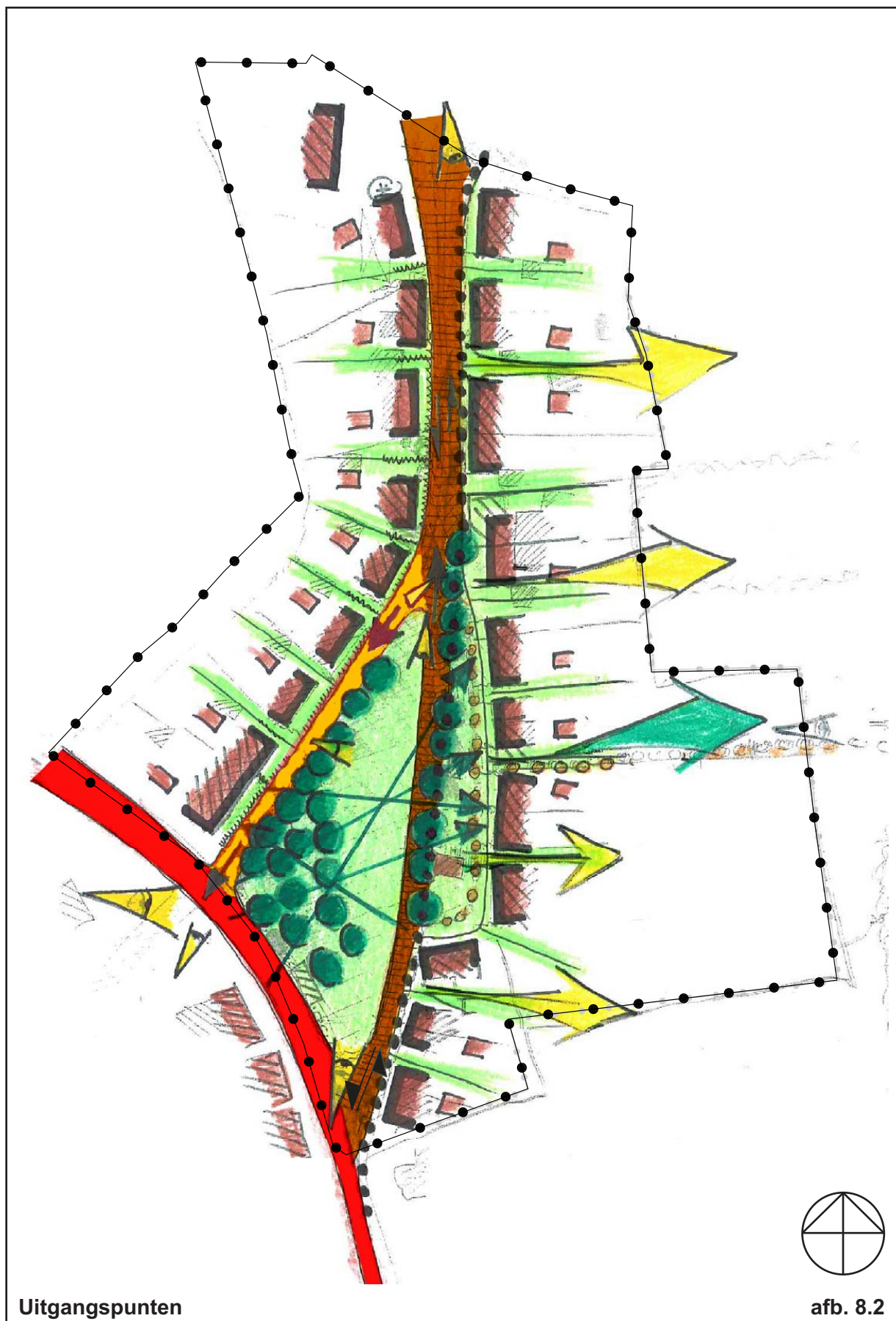


8. ONTWIKKELINGSVISIE

8.1 Deelaspecten

De ontwikkelingsvisie, zoals hierna beschreven en weergegeven op afbeelding 8.2 en de uitgangspuntenkaart, is onder te verdelen in een viertal ruimtelijke deelaspecten:

1. Inrichting
 - een sober, "kamerbreed" grastapijt
 - een losjes gegroepeerde bomengroep
 - geen erfafscheiding aan de oostzijde
 - hagen als erfafscheiding aan de westzijde
 - bestrating in traditionele materialen
 - parkeren op eigen (achter)erf
2. Visuele beleving
 - bestaande zichtvensters naar het achtergebied vasthouden
 - mogelijke zichtvensters openen
 - doorkijk tussen de verticale stammen naar de horizontale bebouwing benadrukken
 - zichtlijnen behouden
3. Bouwen in het ritme
 - zowel de plaats op het perceel, als de verhoudingen van het bouwwerk en kleur- en materiaalgebruik moeten passen in het geheel
 - geen aanbouwen aan de zijgevels
 - bijgebouwen op het achtererf
 - de zijdelingse perceelgrens vrijhouden
4. De ontsluiting
 - 30 km-zone;
 - gedeeltelijk éénrichtingsverkeer
 - doorgaande langzaam verkeersroute
 - geen bestemde parkeerplaatsen
 - een erfpad aan de oostzijde
 - aansluiten op bestaande wandelroutes in het buitengebied



8.2 Het totaalbeeld

Strabrecht, als teken uit het verleden, heeft een aantal karakteristieken die het beschermen meer dan waard zijn. Het beeld van vrijstaande langgevelboerderijen, losjes gegroepeerd rond het centrale plein straalt een zekere rust uit die nog slechts op weinig plekken voelbaar is.

Het behoud van dit ensemble is afhankelijk van een aantal factoren. Nieuwe initiatieven zijn mogelijk, maar moeten passen binnen de maat en schaal van de bestaande, als waardevol erkende bouwwerken. Ook in materiaal- en kleurgebruik dient men zich te voegen naar het geheel. De situering van het hoofdgebouw op het perceel, alsmede de situering ten opzichte van de overige bebouwing mag geen storende invloed hebben op het geheel. Ook aanpassingen aan bestaande gebouwen dienen volgens de geldende regels uitgevoerd te worden. Twee situaties verdienen extra aandacht.

De huidige situering van de hoofdgebouwen van Strabrecht 23 en 36 strookt niet met de uitgangspunten van 'bouwen in het ritme'. Bij eventuele nieuwbouw dient hier de nodige aandacht aan besteed te worden.

Strabrecht heeft vrijwel uitsluitend een woonfunctie. Uitoefening van een beroep aan huis moet mogelijk zijn, zolang dit geen merkbare vergroting van de verkeersdruk tot gevolg heeft. De bestaande doorkijk naar het achtergelegen gebied dient behouden te blijven, en waar mogelijk kunnen meer landschapsvensters geopend worden.

Door herinrichting van de openbare ruimte en de gezamenlijke voorerven kan het kleinschalige karakter van de Plaatse Strabrecht behouden blijven. Erfafscheidingen door middel van lage (beuken)hagen en beperkt opgaand groen in de voortuinen kunnen de openheid versterken. Het kenmerk van het centrale plein, een sobere groene vlakte met een krachtige bomenstructuur, moet zeker gehandhaafd blijven. Verder zal door herbestrating met meer traditionele materialen en snelheidsbeperkende ingrepen het landelijke karakter van het plein vergroot worden.

De verkeersstructuur kan verbeterd worden door verkeer in twee richtingen toe te staan aan de oostkant van het plein, en aan de westkant uitsluitend eenrichtingsverkeer naar de Kapelweg. Langzaam verkeer kan deze wegen in beide richtingen blijven gebruiken. Door verschillende bestratingsmaterialen te gebruiken kan het historische wegenpatroon, zoals te zien op afbeelding 5.1, aangeduid worden. Gezien het feit dat er nauwelijks op de straten langs het plein geparkeerd wordt, zijn aanvullende parkeervoorzieningen niet noodzakelijk.

9. **MANIER VAN REGELEN**

Ter bescherming van de beeldbepalende bouwwerken afzonderlijk en het ensemble Strabrecht als geheel is voor dit waardevolle gebied de dubbelbestemming *Waarde, Plaatsse Strabrecht*, in het bestemmingsplan Kom Heeze opgenomen.

De dubbelbestemming *Waarde, Plaatsse Strabrecht*, heeft dezelfde werking als de aanwijzing “beschermde dorpsgezicht”. Dit wordt mogelijk gemaakt door de bouwregels, nadere eisen en aanvullende welstandseisen.

Voor de bestemmingen Groen-1, Tuin en Verkeer-1, conform het Komplan Heeze, zijn aanvullende regels van kracht ter plaatse van de dubbelbestemming *Waarde, Plaatsse Strabrecht*, met name dat binnen deze drie bestemmingen geen nieuwe bouwwerken zijn toegestaan.

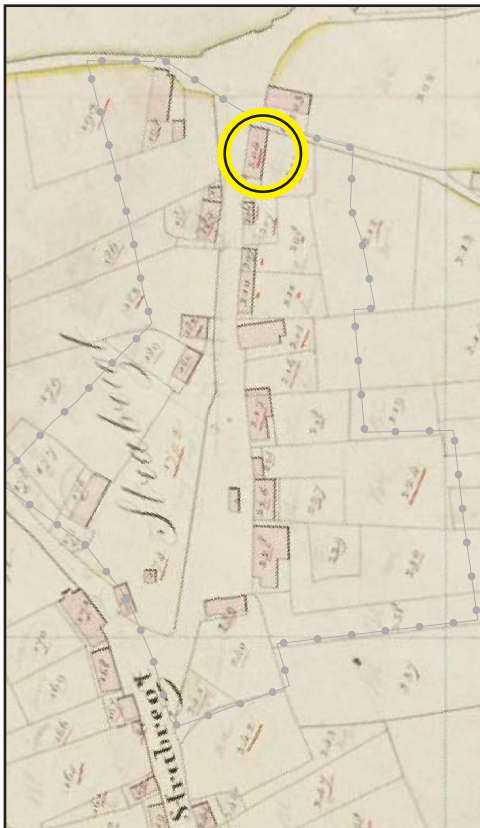
Een aanlegvergunningstelsel beschermt het driehoekige plein als historisch landschapselement.

De uitgangspuntenkaart vormt het juridische toetsingskader.

Bijlagen

Inventarisatie bouwwerken

Strabrecht 13, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

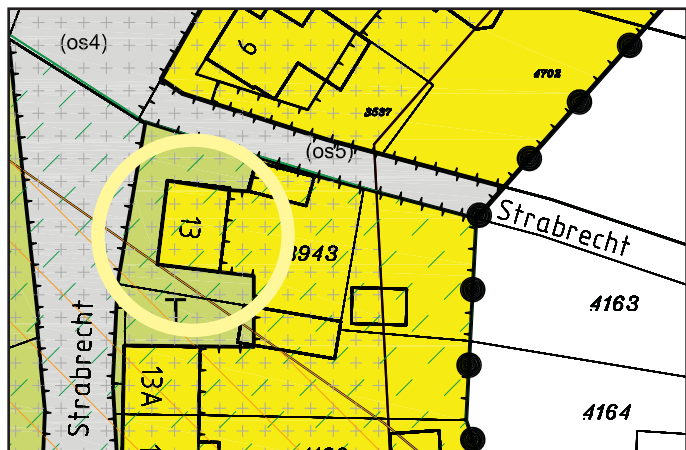
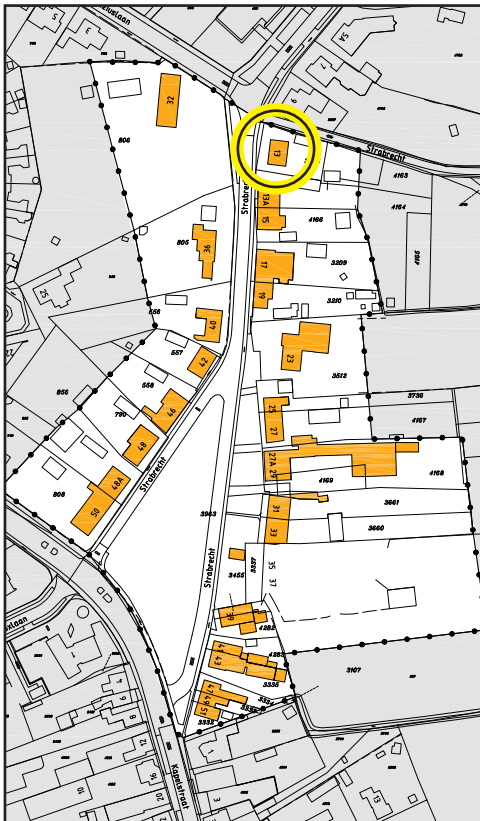


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1950-1960

woonhuis , 1 laag met kap, nok evenwijdig

zadeldak, pannen

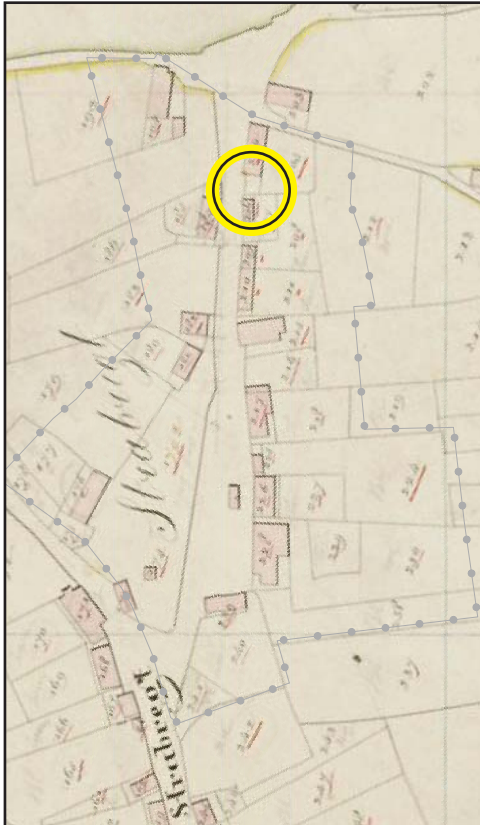
Hoofdmasa enkelvoudig

Goot: 3,0m Nok: 7,0m Dakhelling: 50

Breedte: 14,5m Diepte: 5,0m

Beoordeling streefbeeld: neutraal

Strabrecht 13A, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

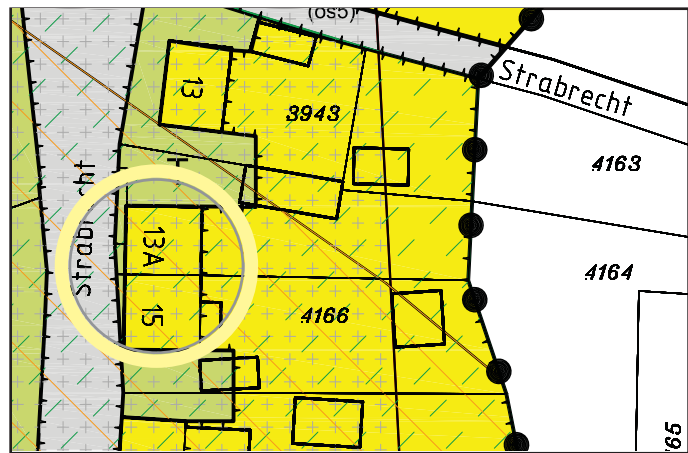
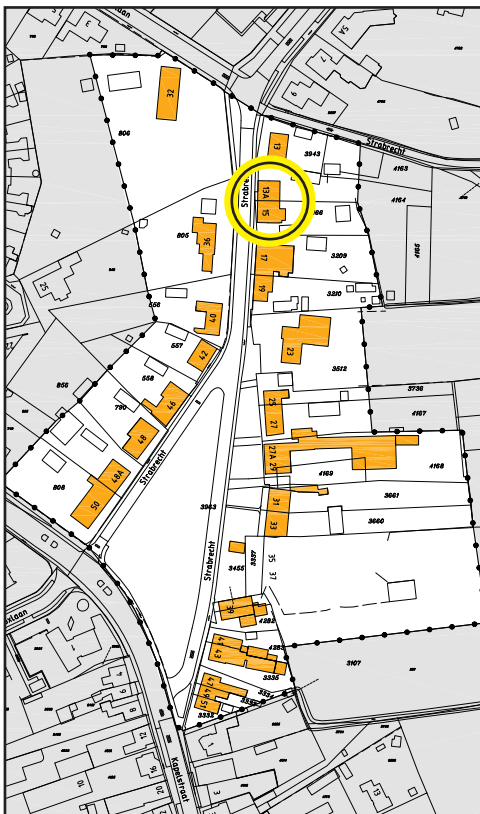


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1900-1950

langeveltype , 1 laag met kap, nok evenwijdig
mansardekap, pannen

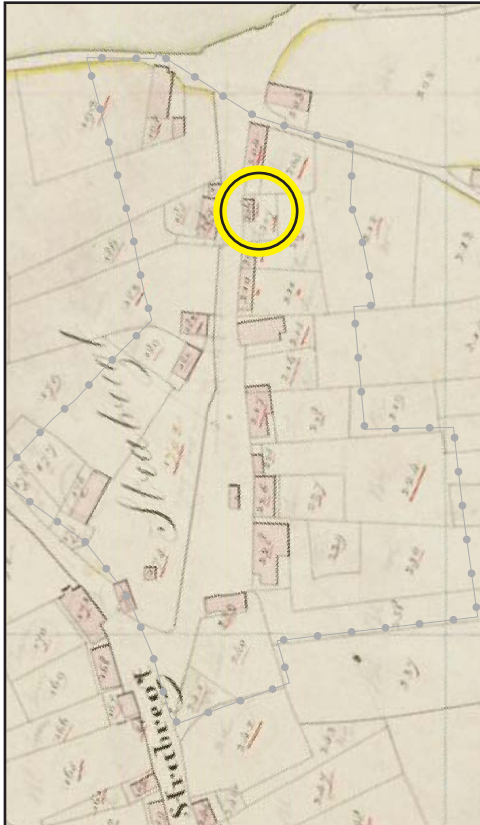
Hoofdmassa: gesplitst, gevelopeningen toegevoegd;

Goot: 3,0m Nok: 6,0m Dakhelling: 60/30

Breedte: 20,0m Diepte: 6,0m

Beoordeling streefbeeld: ondersteunend

Strabrecht 15, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

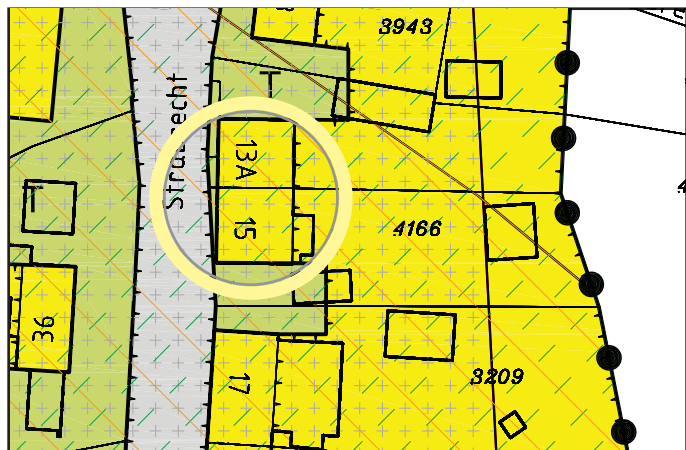
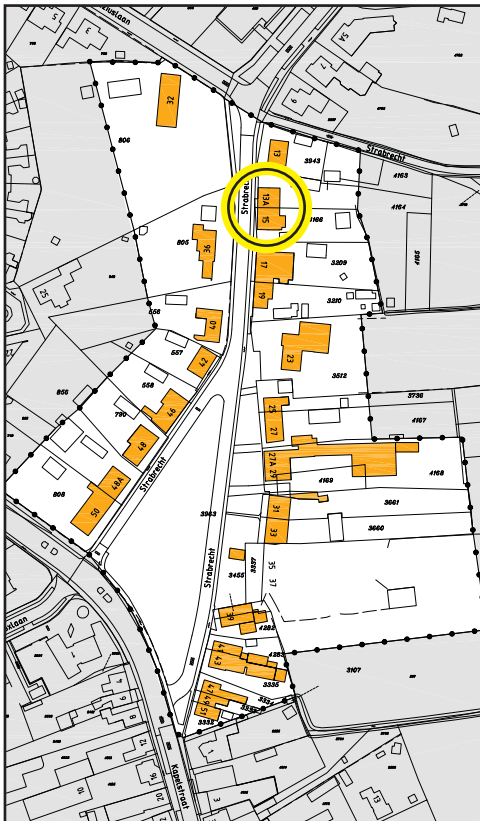


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1900-1950

langeveltype , 1 laag met kap, nok evenwijdig
mansardekap, pannen

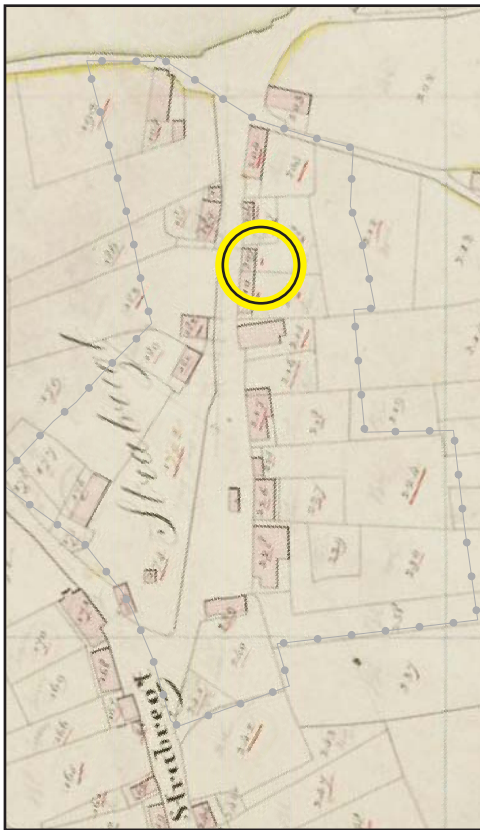
Hoofdmassa: gesplitst, gevelopeningen toegevoegd;

Goot: 3,0m Nok: 6,0m Dakhelling: 60/30

Breedte: 20,0m Diepte: 6,0m

Beoordeling streefbeeld: ondersteunend

Strabrecht 17, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

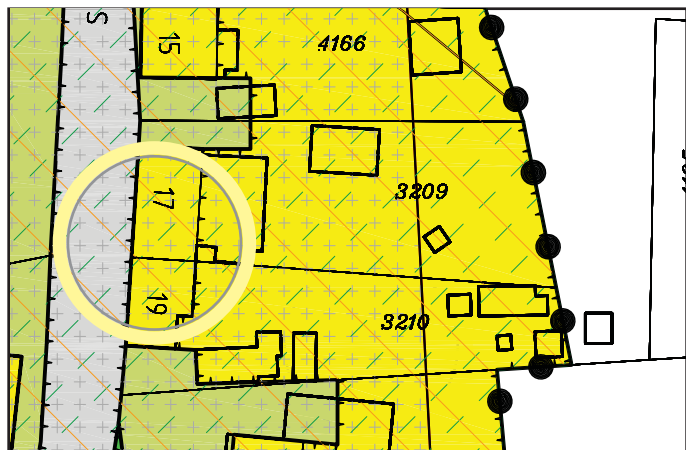
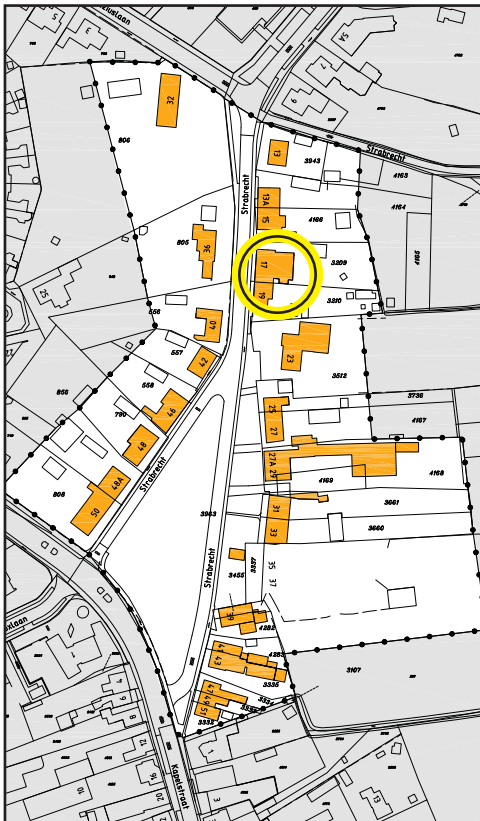


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



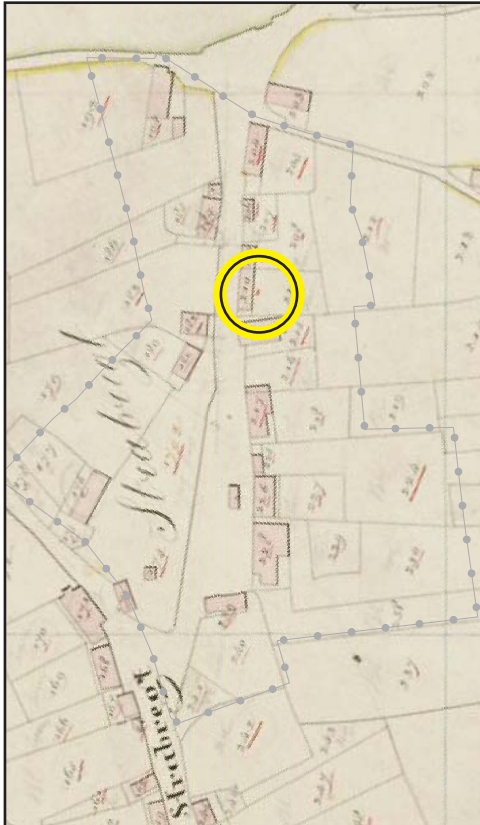
Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1900-1950

langeveltype , 1 laag met kap, nok evenwijdig
 zadeldak met wolfseinden, riet met pannen
 Hoofdmassa: gesplitst, gevelopeningen a-typisch;
 Goot: 2,5m Nok: 7,0m Dakhelling: 45
 Breedte: 22,5m Diepte: 6,0m
 gedeelte zichtbaar herbouwd, dakkapellen aan voorzijde.

Beoordeling streefbeeld: ondersteunend

Strabrecht 19, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

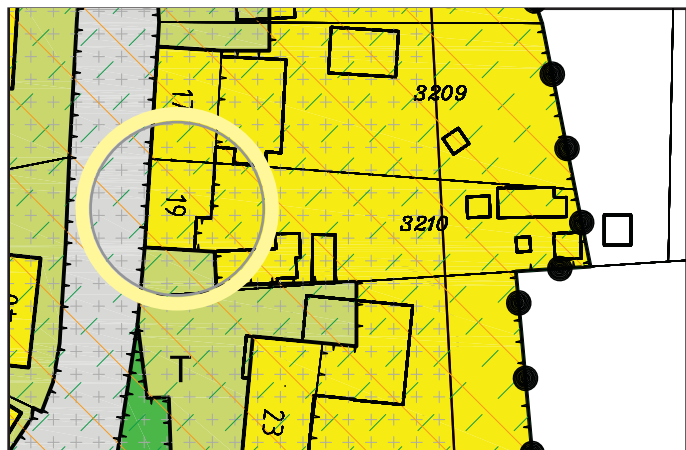
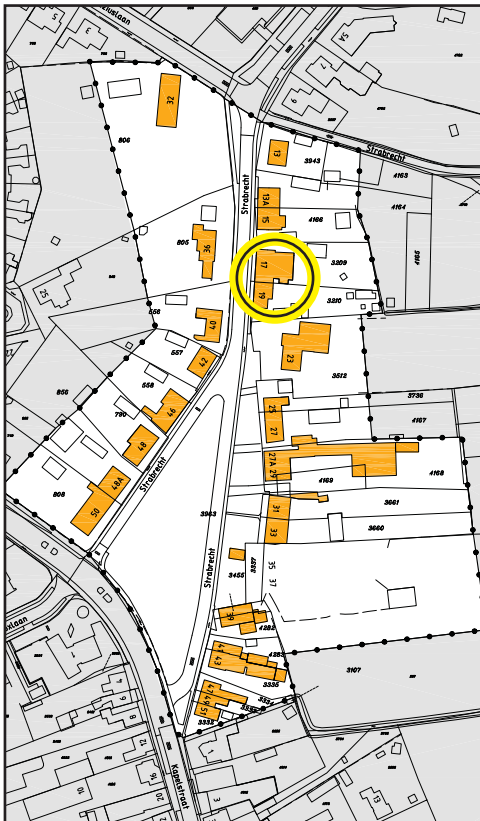


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



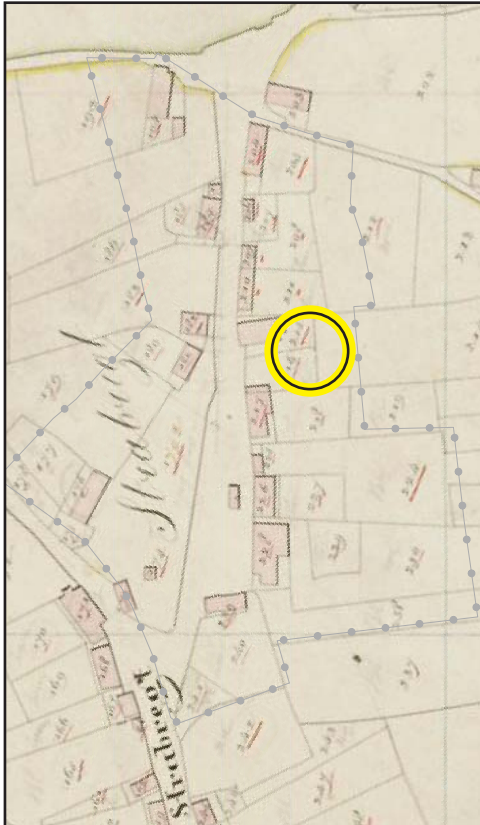
Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1900-1950

langeveltype , 1 laag met kap, nok evenwijdig
zadeldak met wolfseinden, riet met pannen
Hoofdmassa: gesplitst, gevelopeningen a-typisch;
Goot: 2,5m Nok: 7,0m Dakhelling: 45
Breedte: 22,5m Diepte: 6,0m
gedeelte zichtbaar herbouwd, dakkapellen aan voorzijde.

Beoordeling streefbeeld: ondersteunend

Strabrecht 21, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

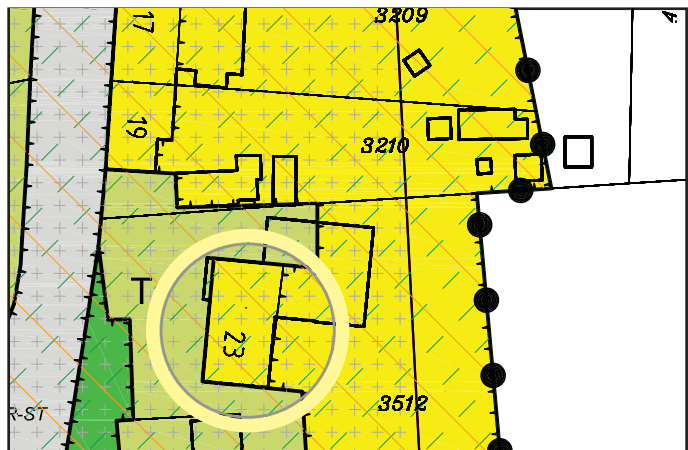
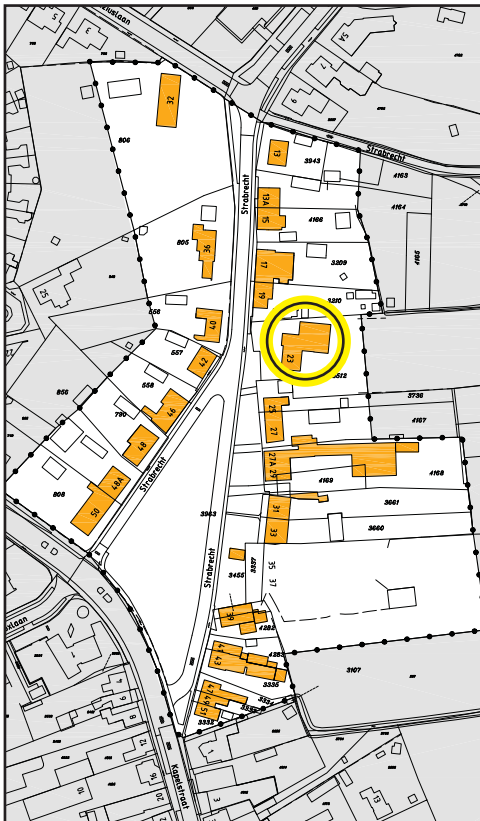


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1960-1970

dubbele woning , 1 laag met kap, nok evenwijdig
zadeldak, pannen

Hoofdmassa: gesplitst, gevels verspringend;

Goot: 2,5m Nok: 8,0m Dakhelling: 45

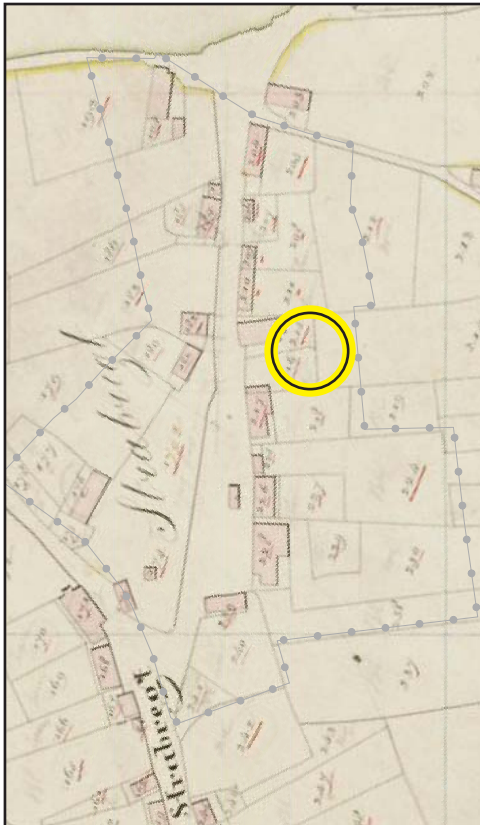
Breedte: 16,0m Diepte: 8m

voordeuren a-symmetrisch, dakkapellen aan voorzijde.

ligt duidelijk achter de rooilijn

Beoordeling streefbeeld: verstorend.

Strabrecht 23, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

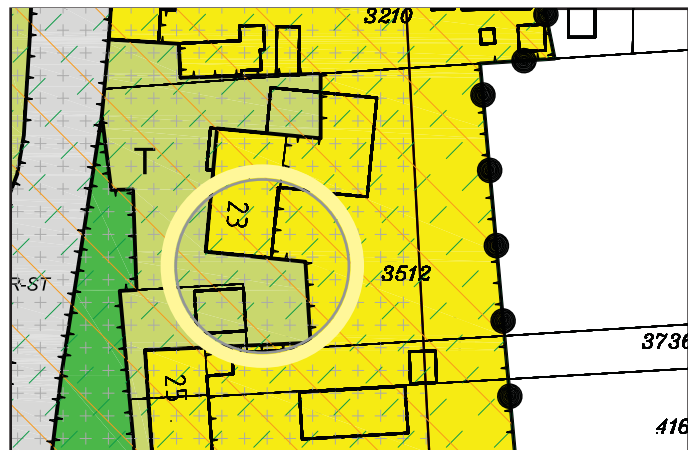
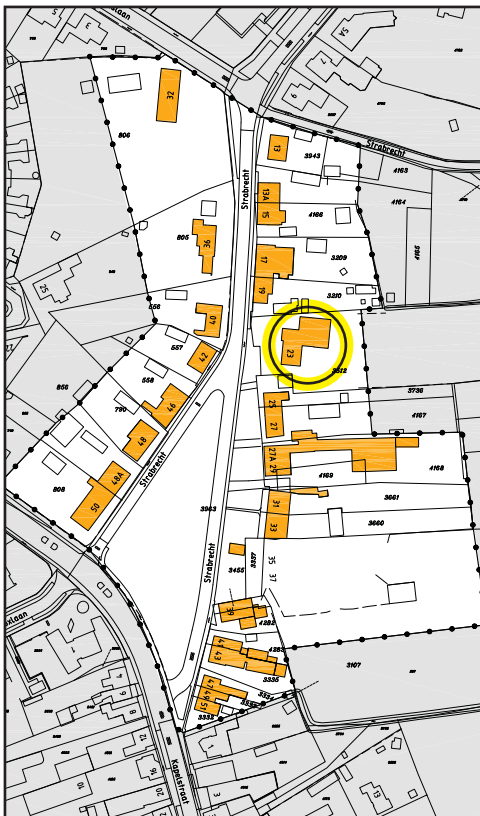


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1960-1970

dubbele woning , 1 laag met kap, nok evenwijdig
zadeldak, pannen

Hoofdmassa: gesplitst, gevels verspringend;

Goot: 2,5m Nok: 8,0m Dakhelling: 45

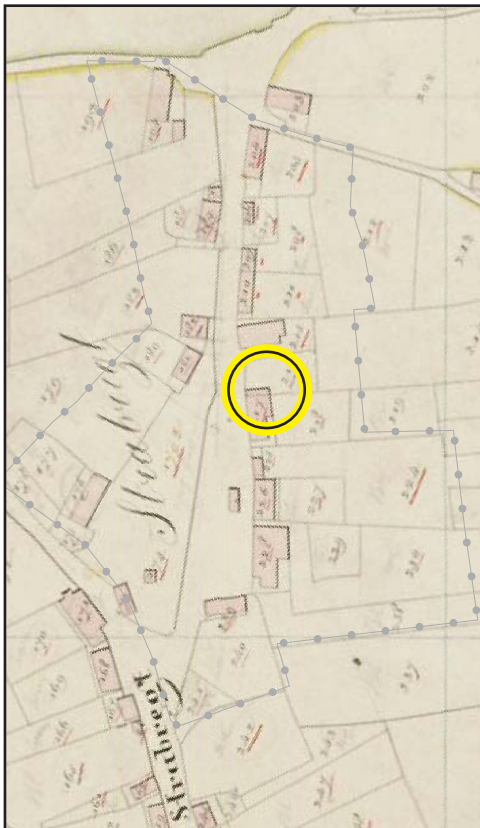
Breedte: 16,0m Diepte: 8m

voordeuren a-symmetrisch, dakkapellen aan voorzijde.

ligt duidelijk achter de rooilijn

Beoordeling streefbeeld: verstorend.

Strabrecht 25, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

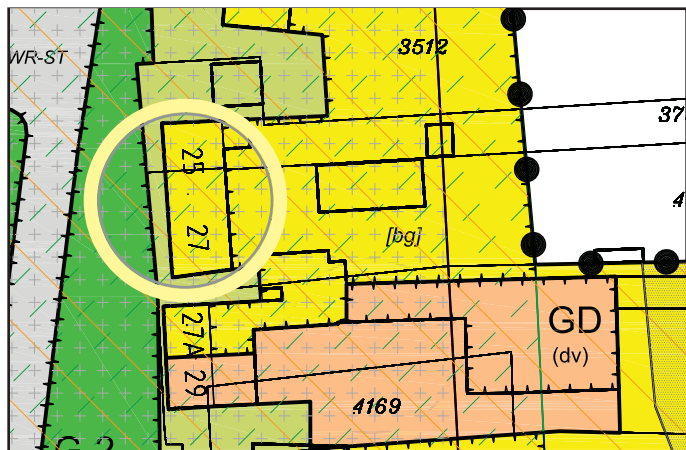
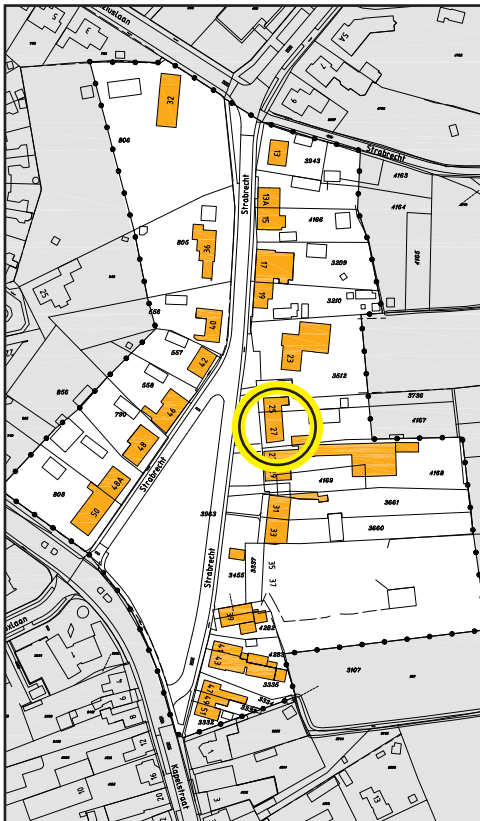


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1900-1950

dubbele woning , 1 laag met kap, nok evenwijdig
zadeldak, pannen

Hoofdmassa: gesplitst, gevelopeningen toegevoegd;

Goot: 3,0m Nok: 7,5m Dakhelling: 50

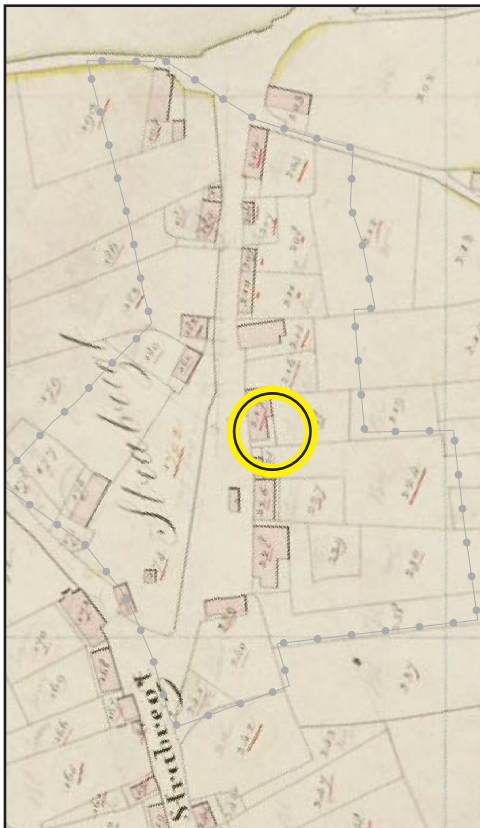
Breedte: 25,0m Diepte: 6,5m

Voordeuren a-symmetrisch, dakkapellen aan voorzijde.

diep voorerf;

Beoordeling streefbeeld: neutraal.

Strabrecht 27, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

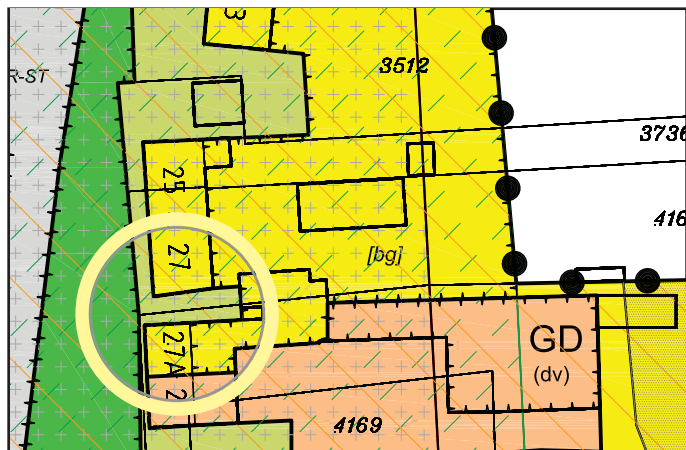
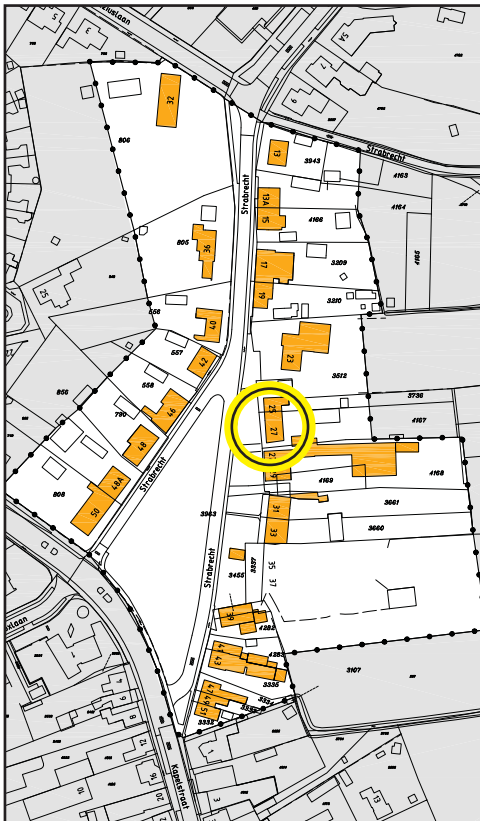


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1900-1950

dubbele woning , 1 laag met kap, nok evenwijdig
zadeldak, pannen

Hoofdmassa: gesplitst, gevelopeningen toegevoegd;

Goot: 3,0m Nok: 7,5m Dakhelling: 50

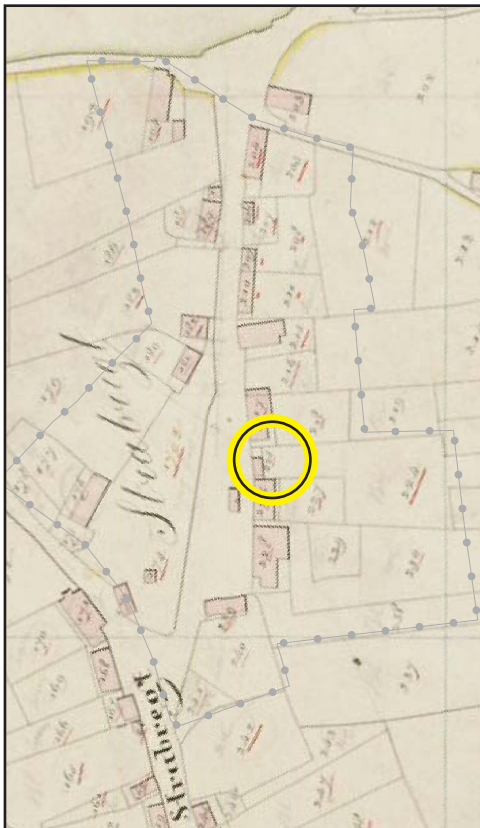
Breedte: 25,0m Diepte: 6,5m

voordeuren a-symmetrisch, dakkapellen aan voorzijde.

diep voorerf

Beoordeling streefbeeld: neutraal.

Strabrecht 27a, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

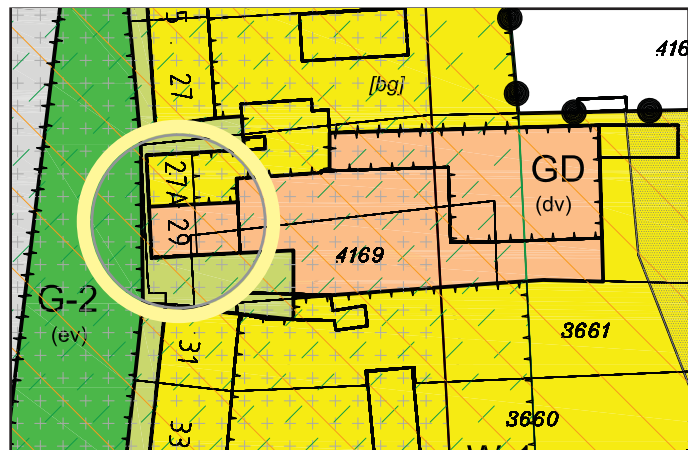
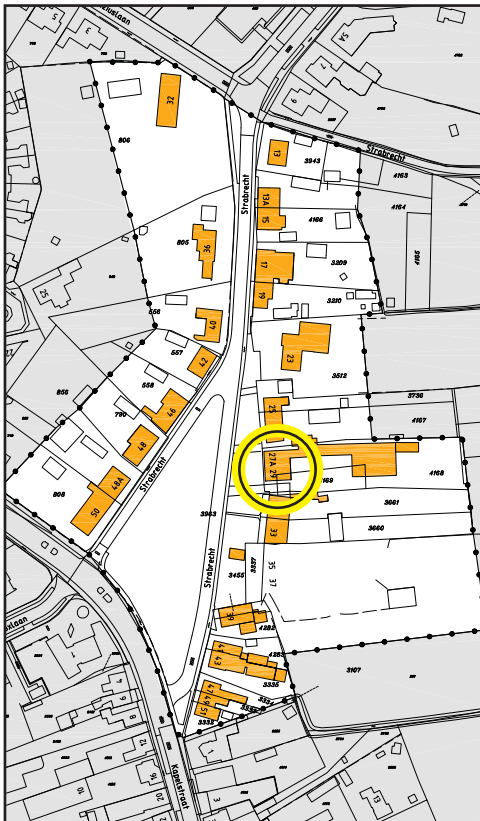


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1900-1950

dubbele woning , 1 laag met kap, nok evenwijdig

zadeldak, riet met pannen

Hoofdmassa: gesplitst, gevelopeningen toegevoegd;

Goot: 3,0m Nok: 7,0m Dakhelling: 45

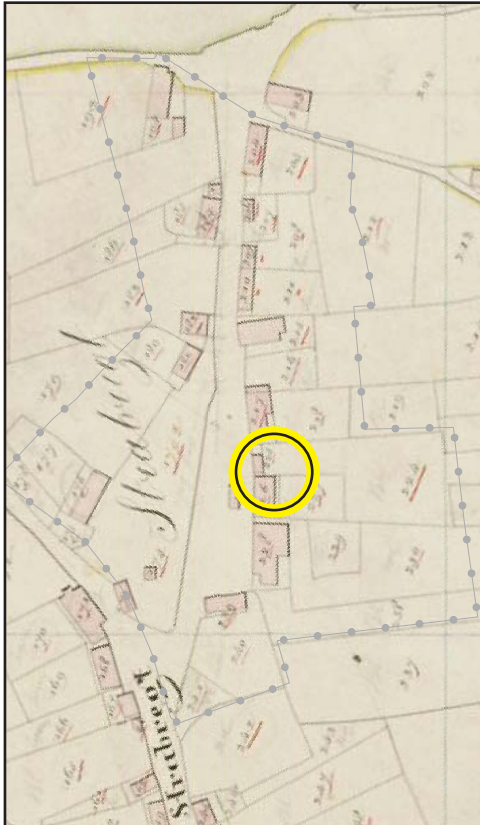
Breedte: 16,0m Diepte: 10m

dakkapellen aan voorzijde.

diep voorerf;

Beoordeling streefbeeld: neutraal.

Strabrecht 29, 5591 BN Heeze



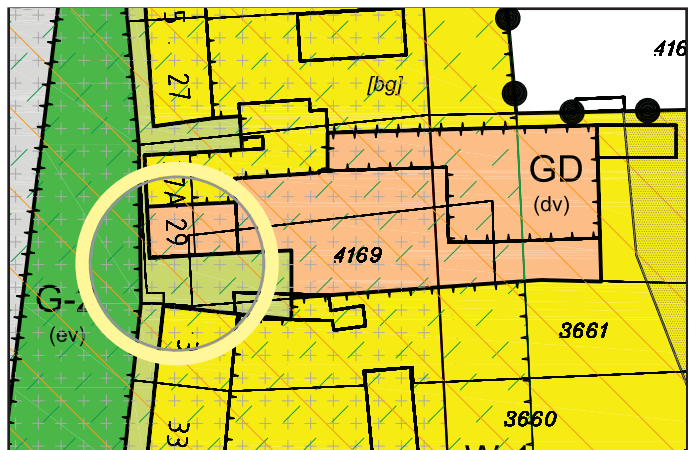
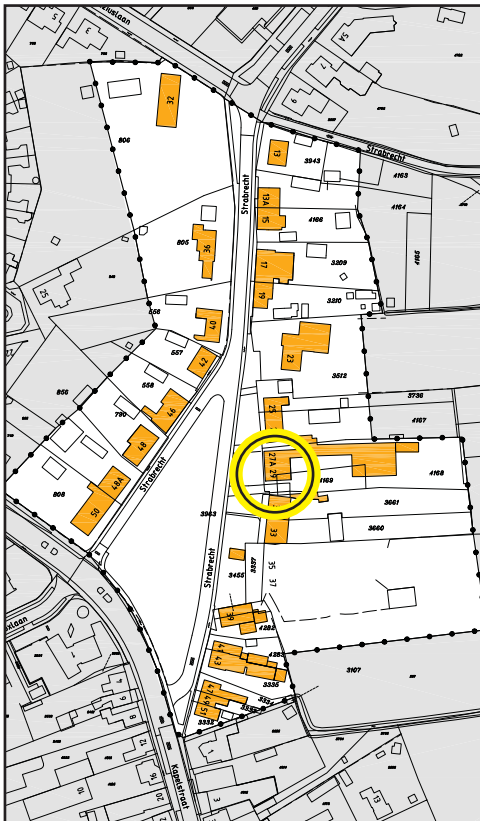
Kadastrale situatie 1811-1832



Foto 1



Kadastrale situatie 2007



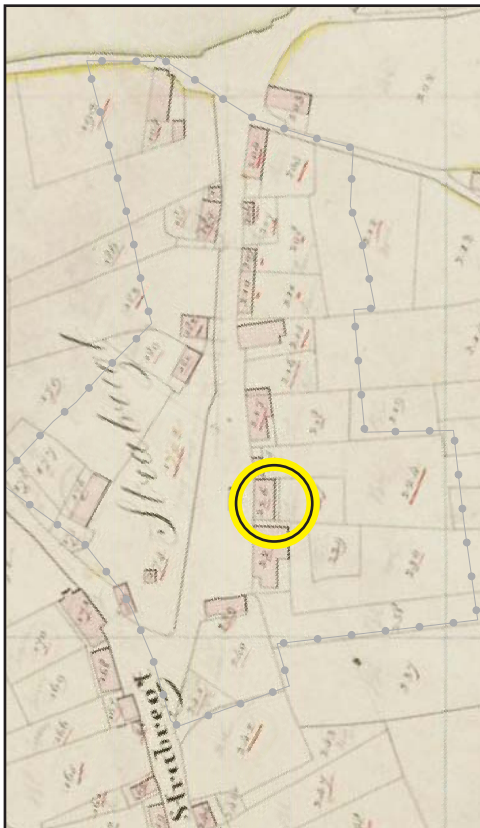
Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1900-1950

dubbele woning , 1 laag met kap, nok evenwijdig
zadeldak, riet met pannen
Hoofdmassa: gesplitst, gevelopeningen toegevoegd;
Goot: 3,0m Nok: 7,0m Dakhelling: 45
Breedte: 16,0m Diepte: 10m
dakcapellen aan voorzijde.

Beoordeling streefbeeld: neutraal.

Strabrecht 31, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

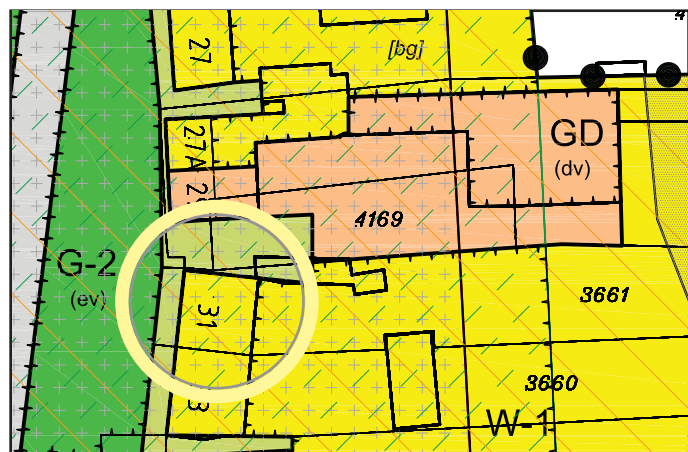
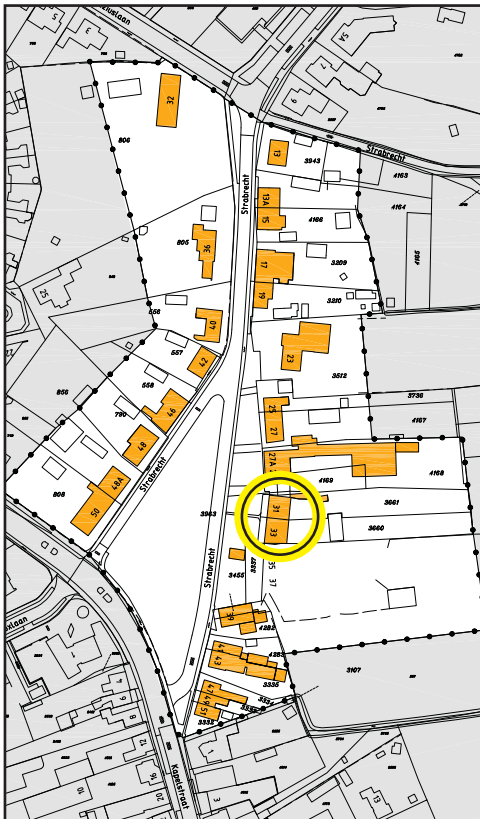


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007

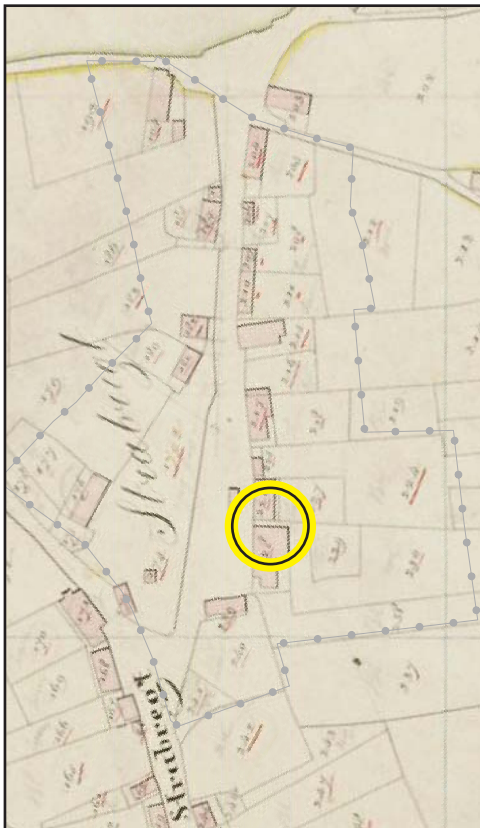


Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1900-1950

langgeveltype, 1 laag met kap, nok evenwijdig
 zadeldak met wolfseinden, riet met pannen
 Hoofdmassa: gesplitst, gevelopeningen toegevoegd;
 Goot: 2,0m Nok: 7,0m Dakhelling: 40
 Breedte: 24,0m Diepte: 8,0m
 gespiegelde voorgevel na splitsing, a-typisch beeld. Raa-
 mindeling niet passend, dakkapellen aan voorzijde.
 Beoordeling streefbeeld: neutraal.

Strabrecht 33, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

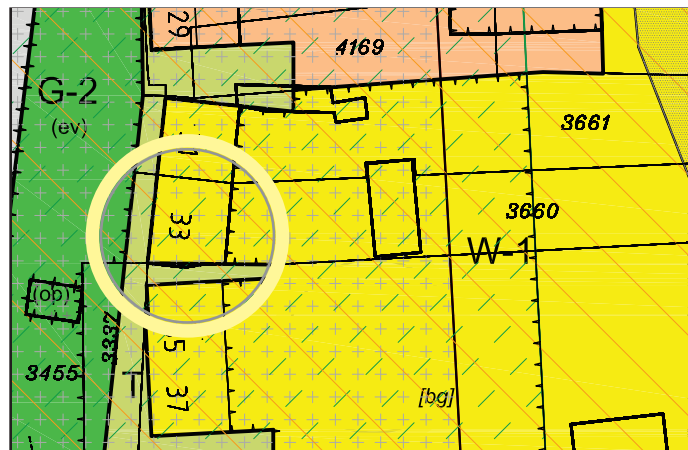
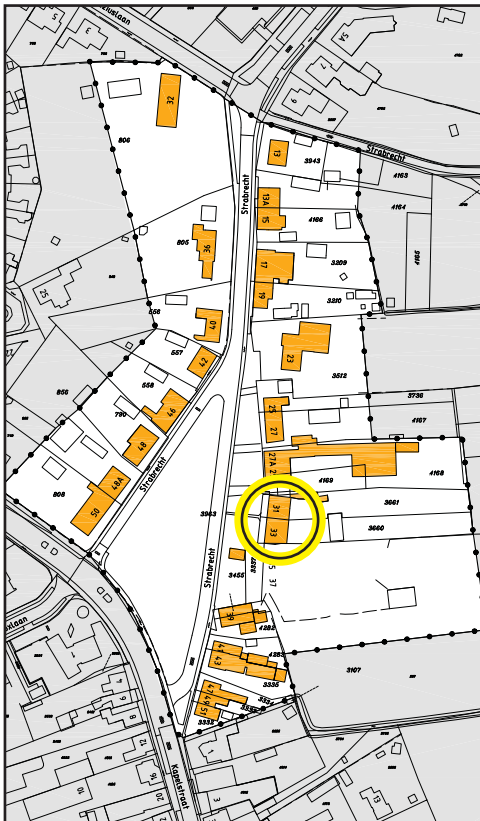


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007

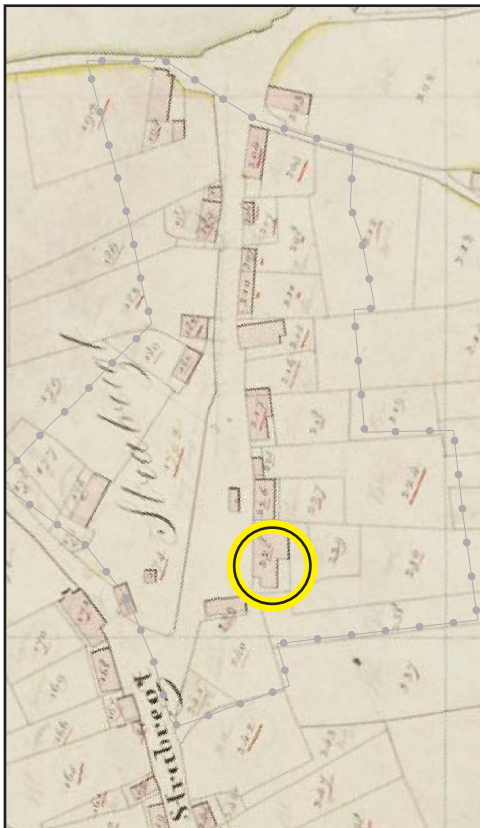


Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1900-1950

langgeveltype, 1 laag met kap, nok evenwijdig
 zadeldak met wolfseinden, riet met pannen
 hoofmassa gesplitst, gevelopeningen toegevoegd;
 Goot: 2,0m Nok: 7,0m Dakhelling: 40
 Breedte: 24,0m Diepte: 8,0m
 gespiegelde voorgevel na splitsing, a-typisch beeld. Raa-
 mindeling niet passend, dakkapellen aan voorzijde.
 Beoordeling streefbeeld: neutraal.

Strabrecht 35-37, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

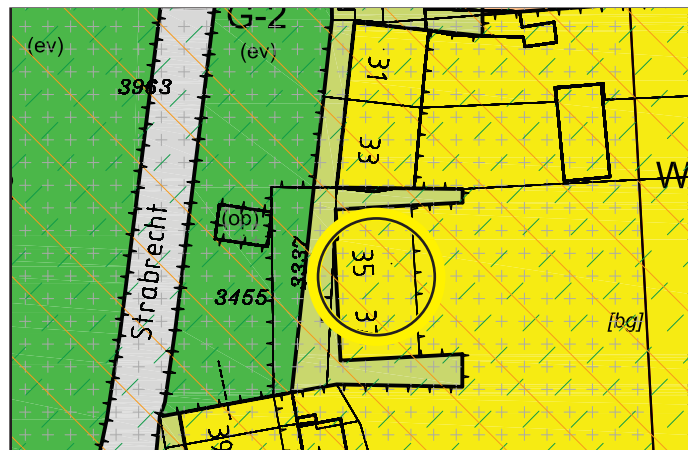
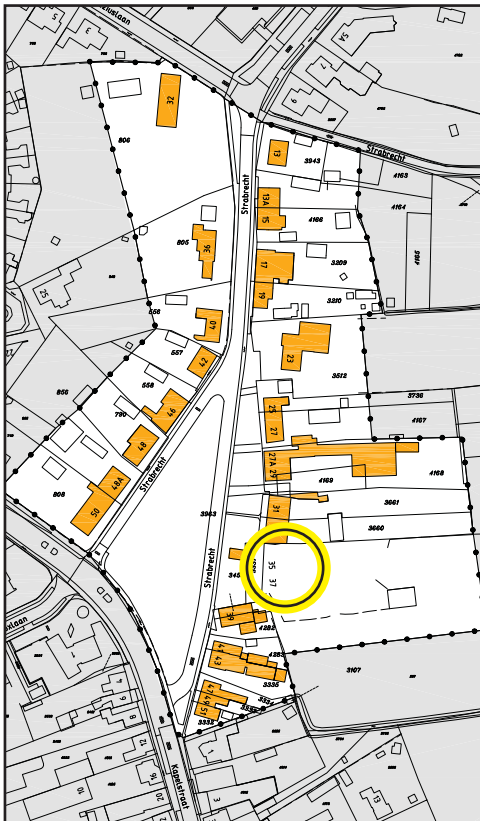


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 2008

langgeveltype, 1 laag met kap, nok evenwijdig

zadeldak met wolfseinden, riet met pannen

Hoofdmassa: enkelvoudig

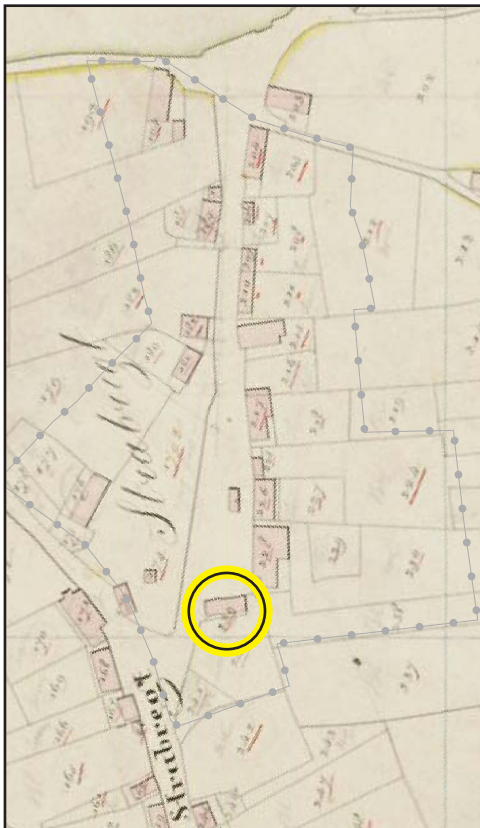
Goot: 2,5m Nok: 9,0m Dakhelling: 53

Breedte: 19,5m Diepte: 10,0m

nieuwbouw, voor en zijgevels originele maatvoering en materialen, achtergevel aangepast.

Beoordeling streefbeeld: ondersteunend

Strabrecht 39, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

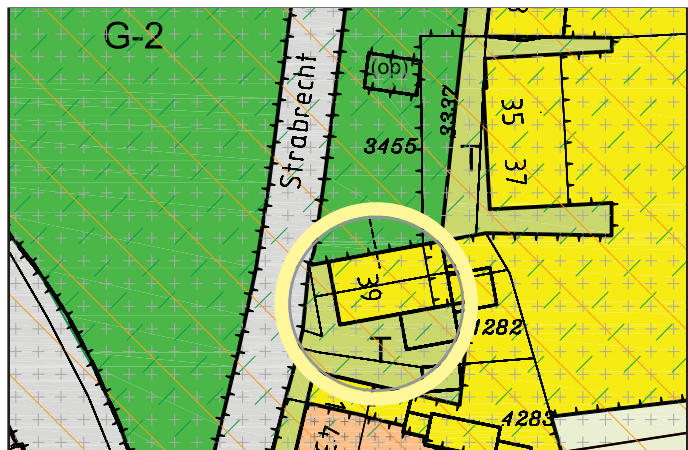
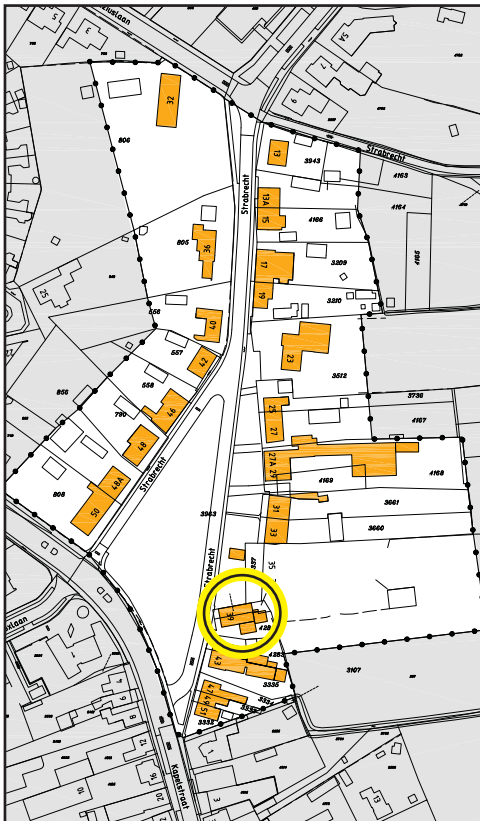


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1970

woning, 2 lagen met kap, nok haaks

zadeldak, pannen

Hoofdmassa: enkelvoudig

Goot: 8,0m Nok: 6,0m

Dakhelling: 40

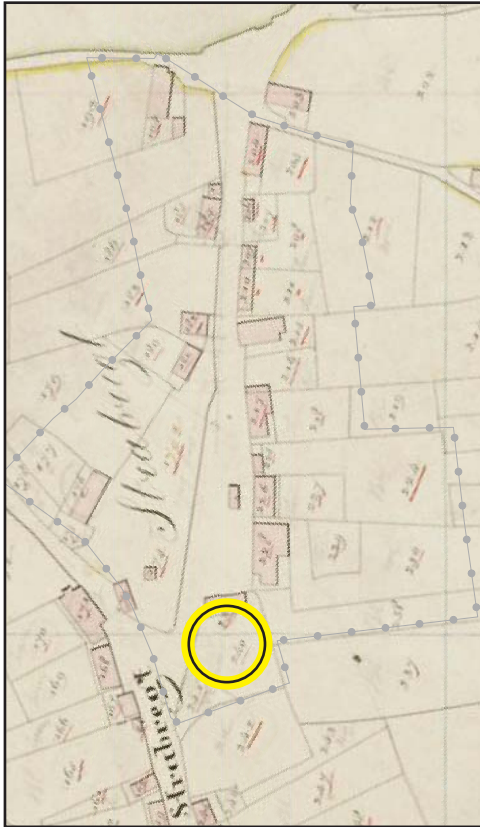
Breedte: 12,0m Diepte: 5,0m

nieuwbouw, geen referenties

Beoordeling streefbeeld:

verstorend

Strabrecht 41, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

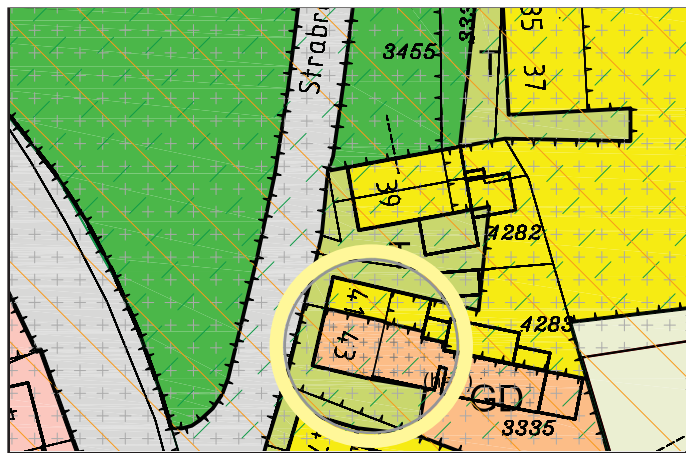
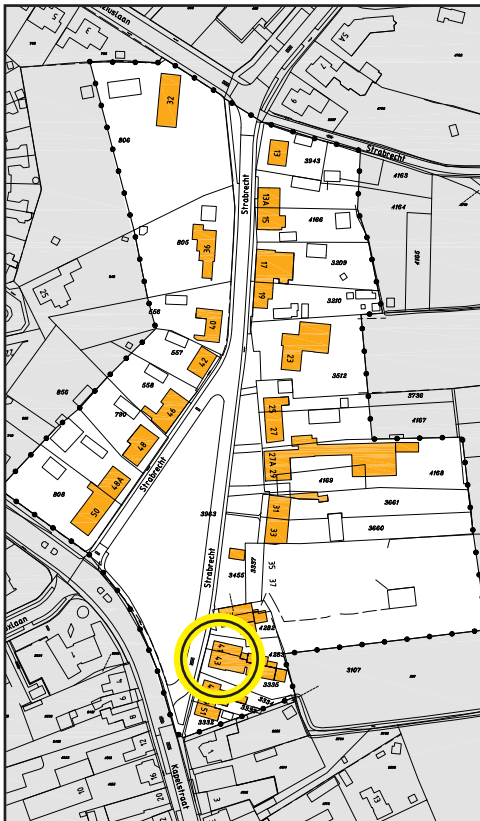


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1900-1950

woning, 1 laag met kap, nok evenwijdig

zadeldak, pannen

Hoofdmassa: gesplitst, openingen aangepast

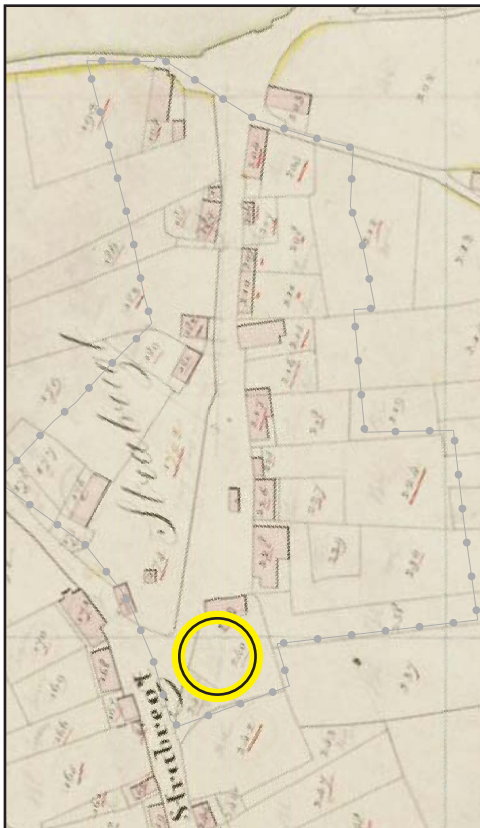
Goot: 3,0m Nok: 7,0m Dakhelling: 40

Breedte: 12,0m Diepte: 5,0m

orgineel volume, door splitsing aangetast, gevel voor 2/3
beschilderd, dakkapellen voorzijde.

Beoordeling streefbeeld: neutraal

Strabrecht 43, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

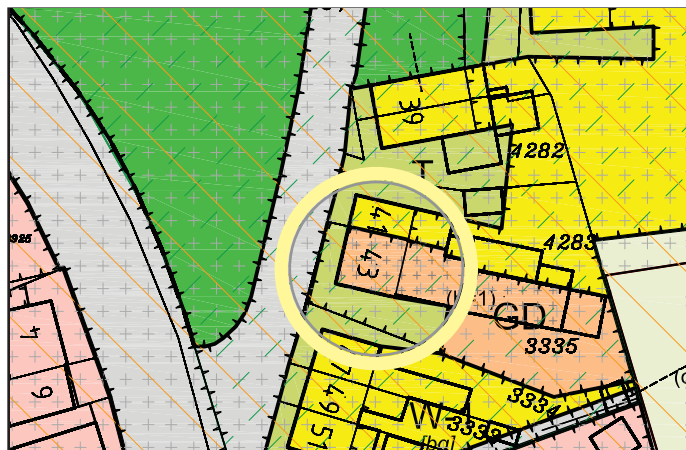
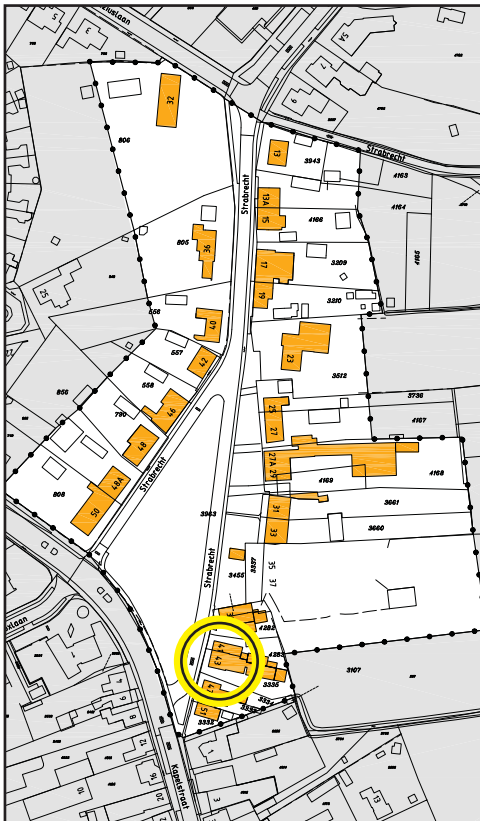


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1900-1950 beeldbepalend

woning, 1 laag met kap, nok evenwijdig

zadeldak, pannen

Hoofdmassa: gesplitst, openingen aangepast

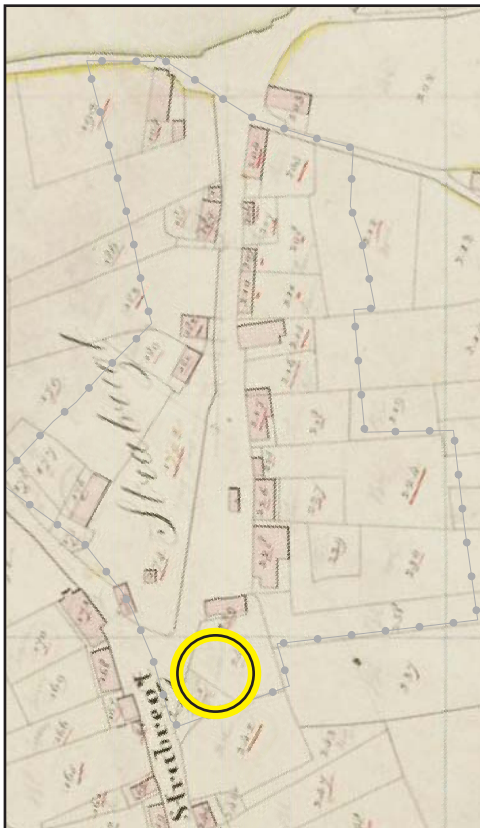
Goot: 3,0m Nok: 7,0m Dakhelling: 40

Breedte: 12,0m Diepte: 5,0m

orgineel volume, door splitsing aangetast, gevel voor 2/3
beschilderd, dakkapellen voorzijde.

Beoordeling streefbeeld: neutraal

Strabrecht 47, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

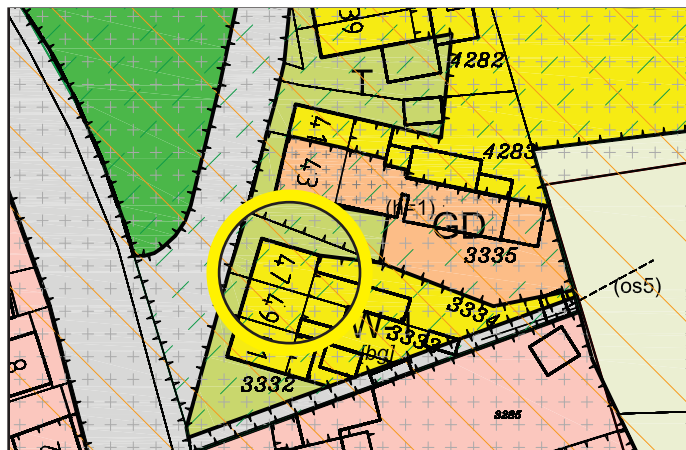
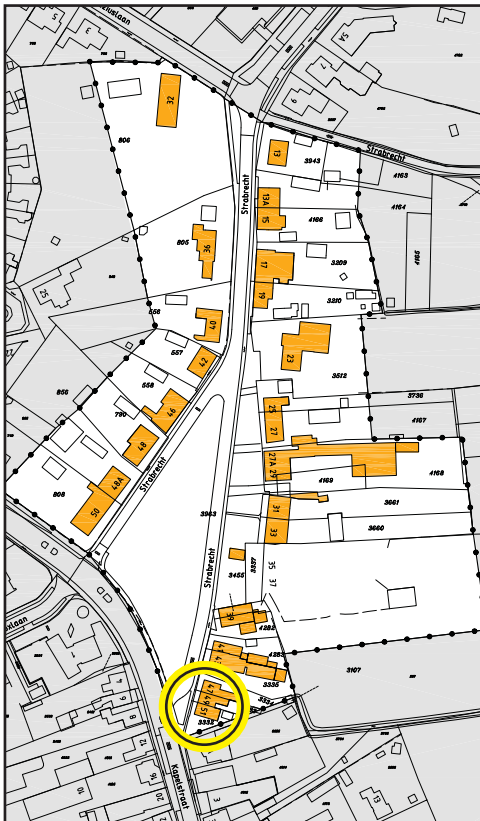


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



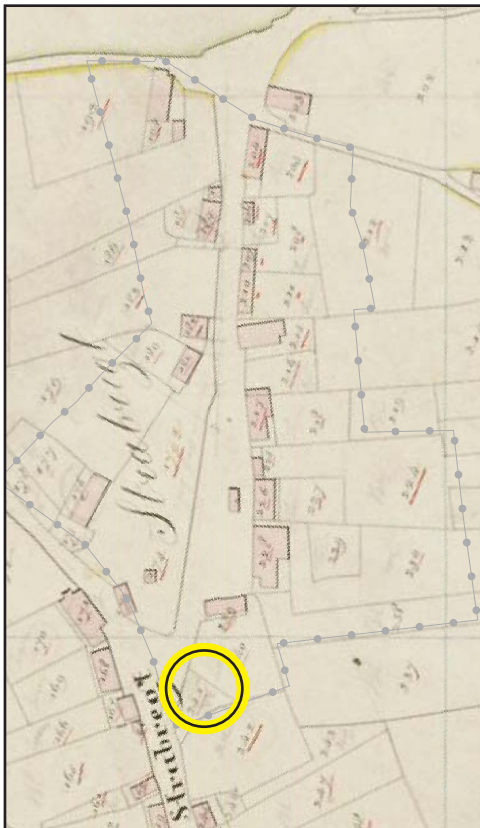
Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1900-1950

type langgevel, 1 laag met kap nok evenwijdig
mansardekap pannen
Hoofdmassa: gesplitst openingen aangepast
Goot: 3,0m Nok: 6,0m Dakhelling: 60/30
Breedte: 17,0m Diepte: 5,0m
orgineel volume, door splitsing aangetast

Beoordeling streefbeeld: neutraal

Strabrecht 49, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

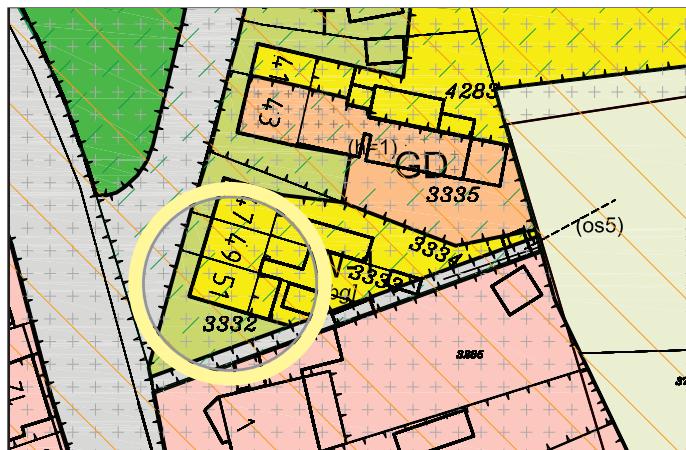
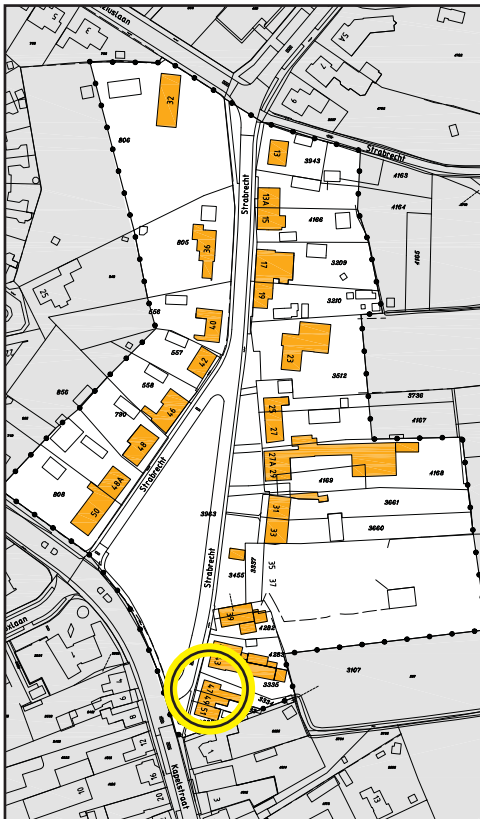


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



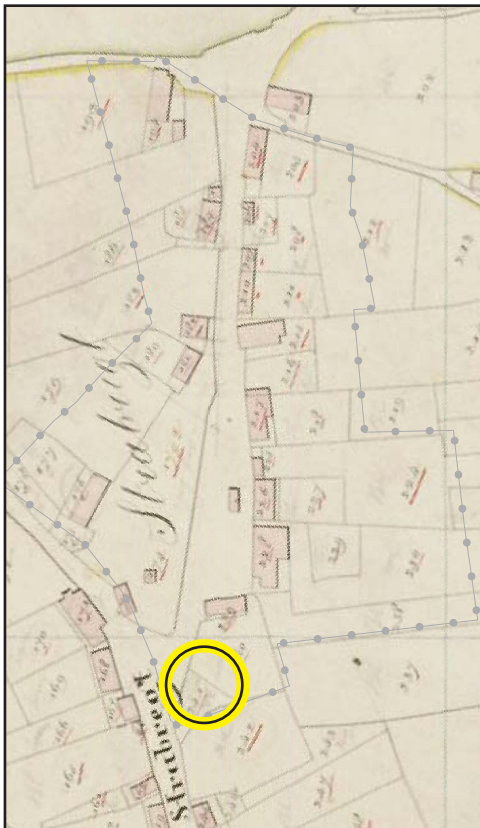
Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1900-1950

type langgevel, 1 laag met kap nok evenwijdig
mansardekap pannen
Hoofdmassa: gesplitst openingen aangepast
Goot: 3,0m Nok: 6,0m Dakhelling: 60/30
Breedte: 17,0m Diepte: 5,0m
orgineel volume, door splitsing aangetast

Beoordeling streefbeeld: neutraal

Strabrecht 51, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

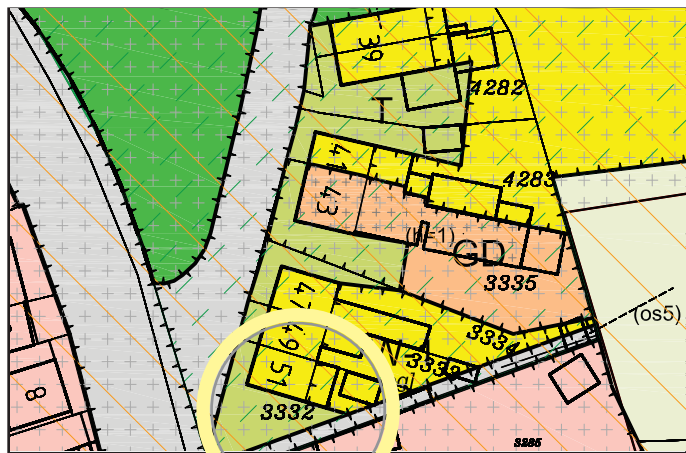
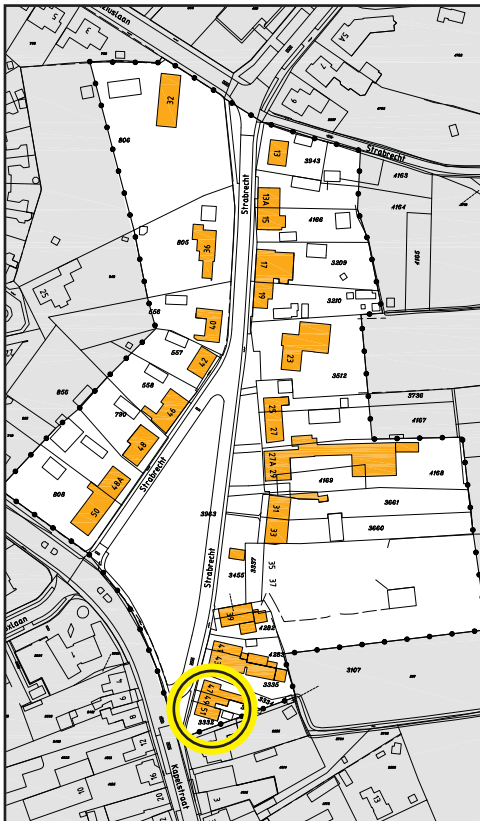


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1900-1950

type langgevel, 1 laag met kap nok evenwijdig
 mansardekap pannen
 Hoofdmassa: gesplitst openingen aangepast
 Goot: 3,0m Nok: 6,0m Dakhelling: 60/30
 Breedte: 17,0m Diepte: 5,0m
 orgineel volume, door splitsing aangetast

Beoordeling streefbeeld: neutraal

Strabrecht 32, 5591 BP Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

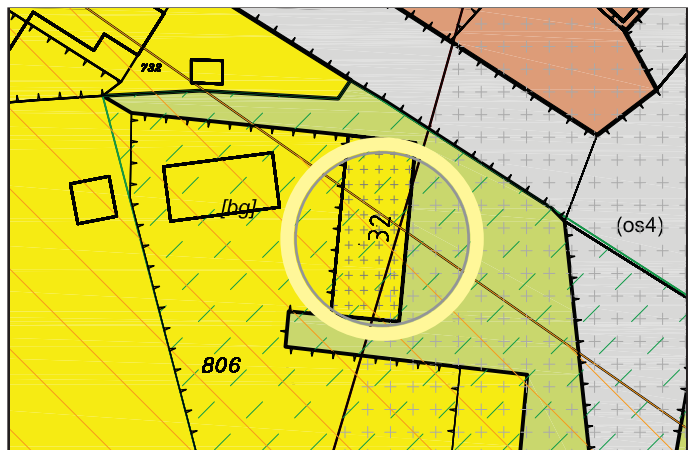
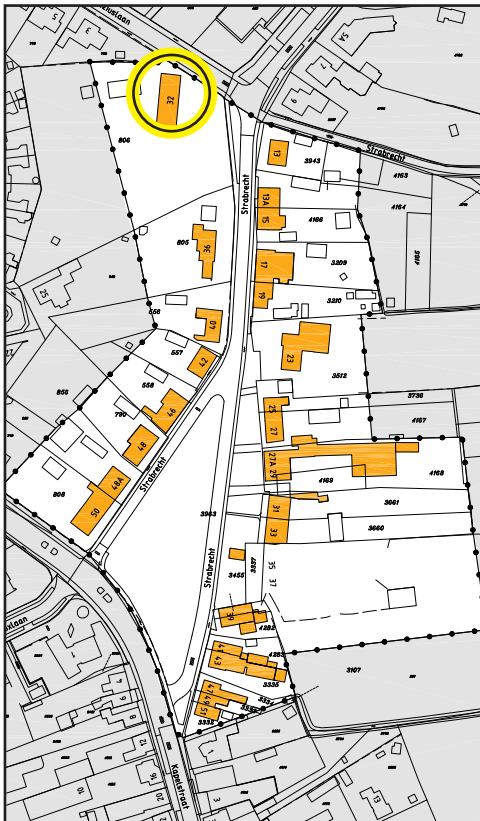


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007

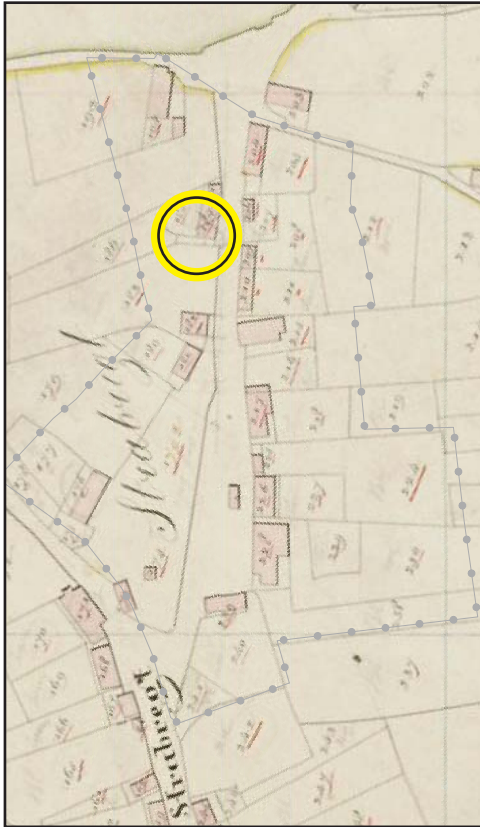


Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: voor 1900 rijksmonument
type langgevel, 1 laag met kap nok haaks

zadeldak met wolfseinde pannen met riet
Hoofdmassa: enkelvoudig openingen origineel
Goot: 2,0m Nok: 6,0m Dakhelling: 50
Breedte: 9,0m Diepte: 22,0m
karakteristiek pand, originele raamindeling, op ruim perceel
Beoordeling streefbeeld: versterkend

Strabrecht 36, 5591 BP Heeze

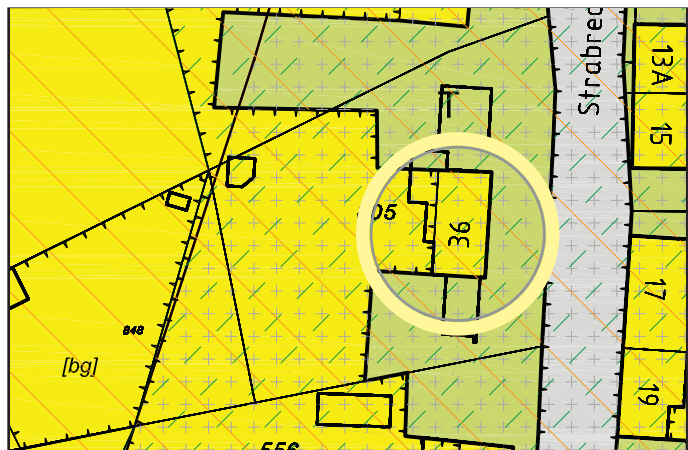
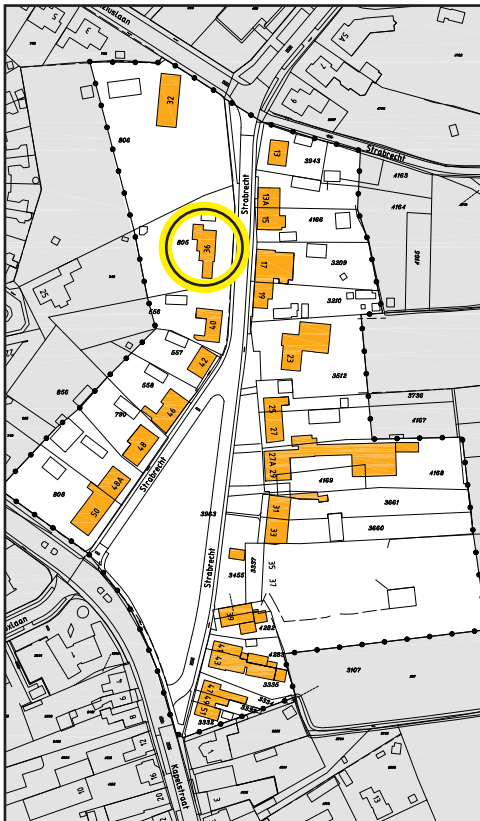


Kadastrale situatie 1811-1832



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



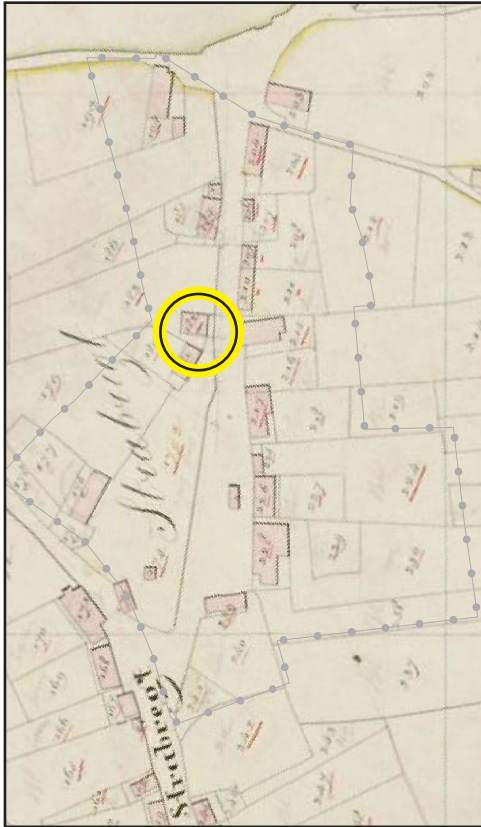
Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1980-1990

woning, 2 lagen met kap,nok evenwijdig
 schilddak pannen
 Hoofdmassa: samengesteld
 Goot: 6,0m Nok: 8,0m Dakhelling: 15
 Breedte: 15,0m Diepte: 6,0m
 nieuwbouw in afwijkend type

Beoordeling streefbeeld: verstorend

Strabrecht 40, 5591 BP Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

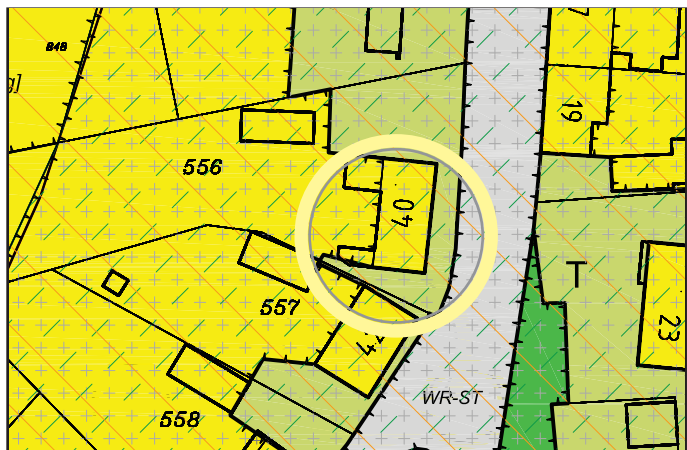
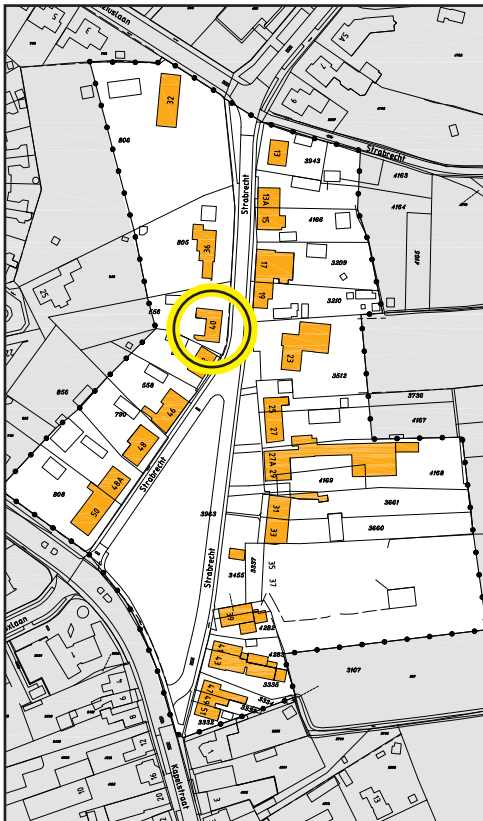


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007

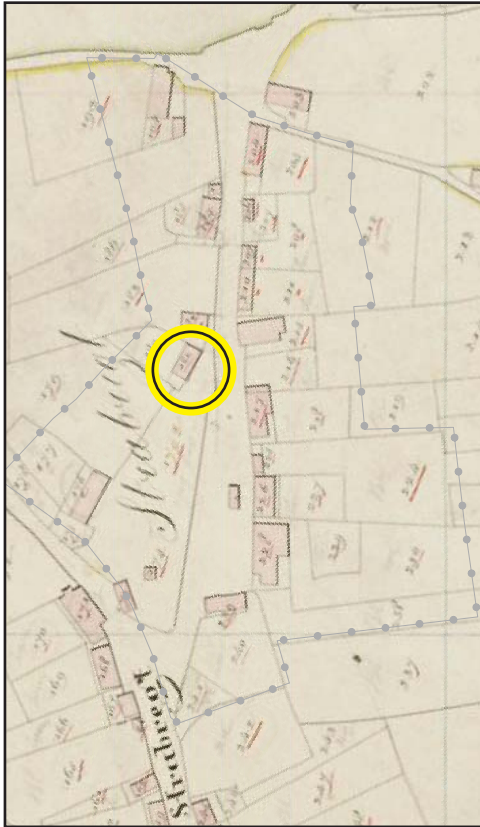


Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 1900-1930

type langgevel, 1 laag met kap nok evenwijdig
 zadeldak pannen
 Hoofdmassa: enkelvoudig openingen origineel
 Goot: 2,5m Nok: 6,0m Dakhelling: 45
 Breedte: 15,0m Diepte: 6,0m
 karakteristieke raamindeling, veel opgaand groen in
 voortuin
 Beoordeling streefbeeld: ondersteunend

Strabrecht 42, 5591 BP Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

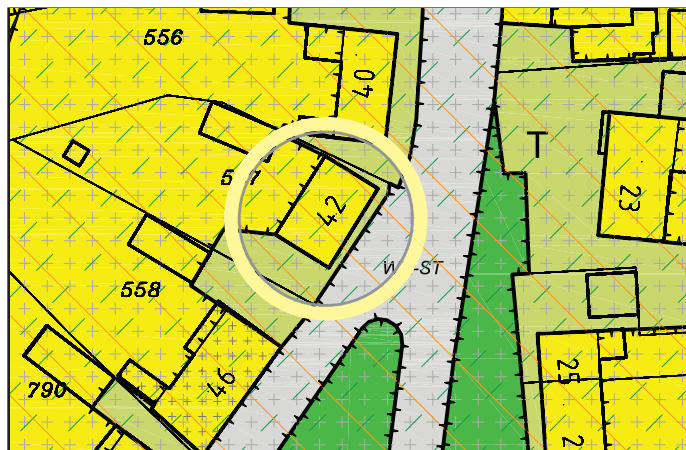
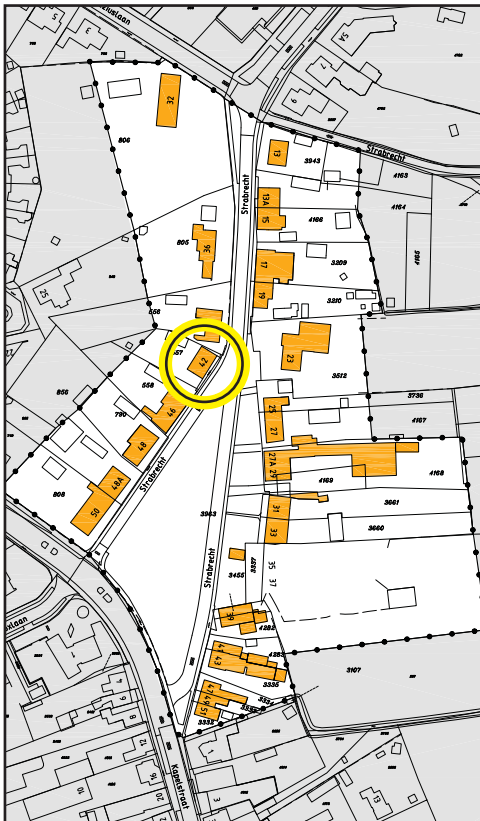


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



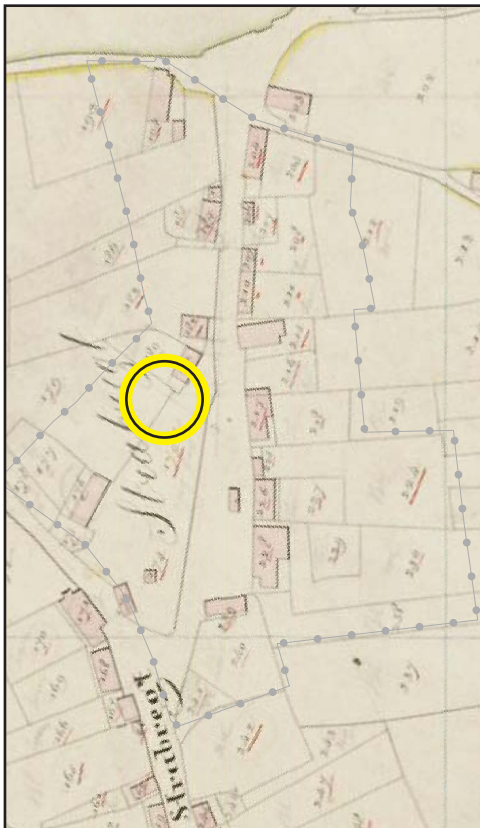
Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: 2008

woonboerderij 1 laag met kap nok evenwijdig
 zadeldak riet
 Hoofdmassa: enkelvoudig openingen origineel
 Goot: 3,0m Nok: 8,0m Dakhelling: 45
 Breedte: 15,0m Diepte: 7,0m
 nieuwbouw, boerderijtype, dakkapellen aan voorzijde

Beoordeling streefbeeld: neutraal

Strabrecht 46, 5591 BP Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

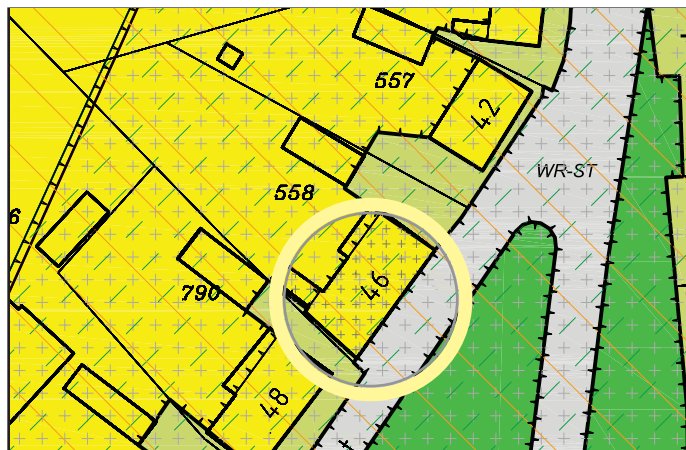
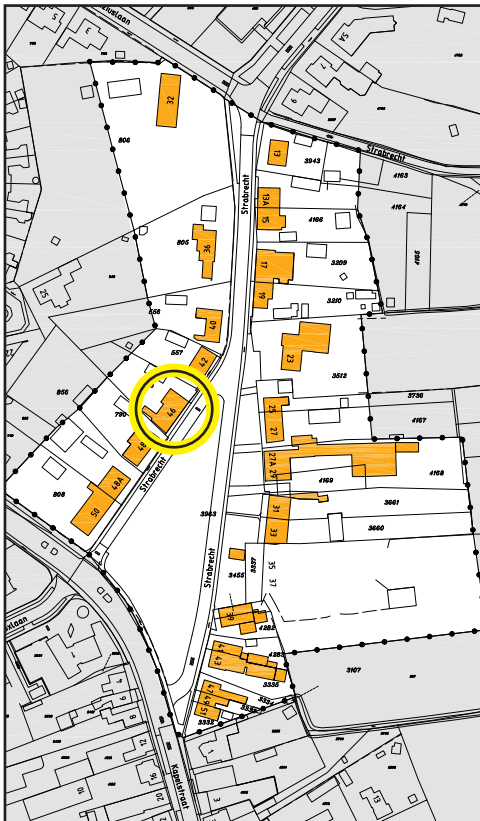


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



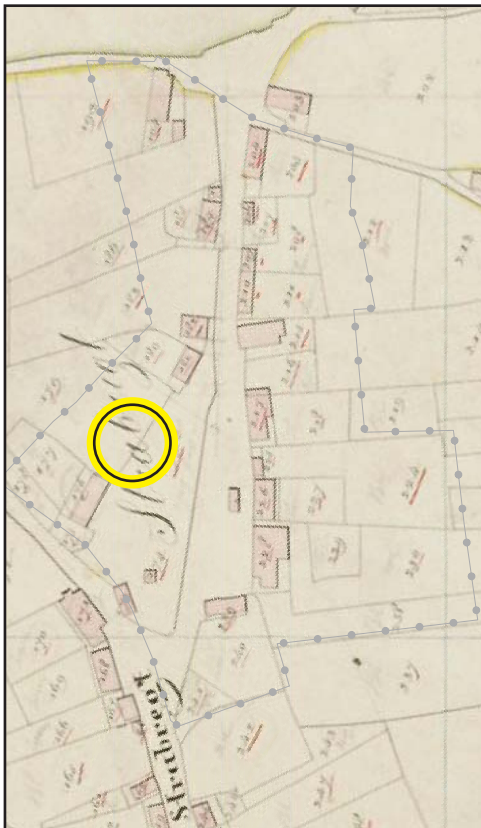
Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: voor 1900 rijksmonument

type langgevel, 1 laag met kap nok evenwijdig
 zadeldak met wolfseinde pannen met riet
 Hoofdmassa: enkelvoudig openingen origineel
 Goot: 2,0m Nok: 6,0m Dakhelling: 45
 Breedte: 18,0m Diepte: 6,0m
 karakteristiek pand, terughoudend kleurgebruik

Beoordeling streefbeeld: ondersteunend

Strabrecht 48, 5591 BP Heeze



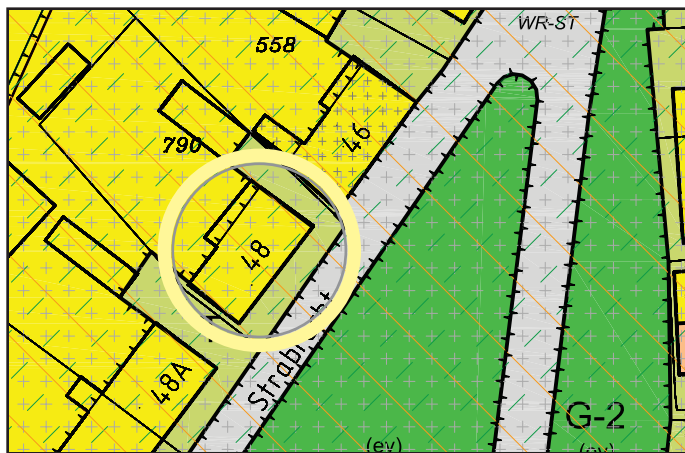
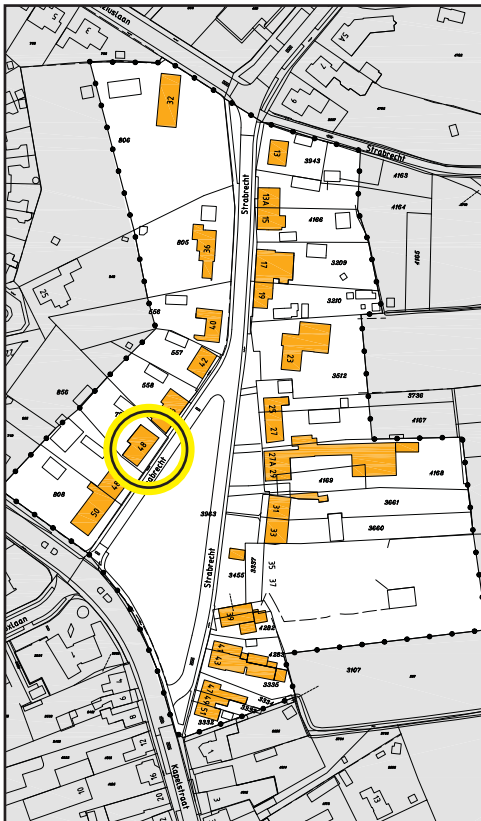
Kadastrale situatie 1811-1832



Foto 1



Kadastrale situatie 2007



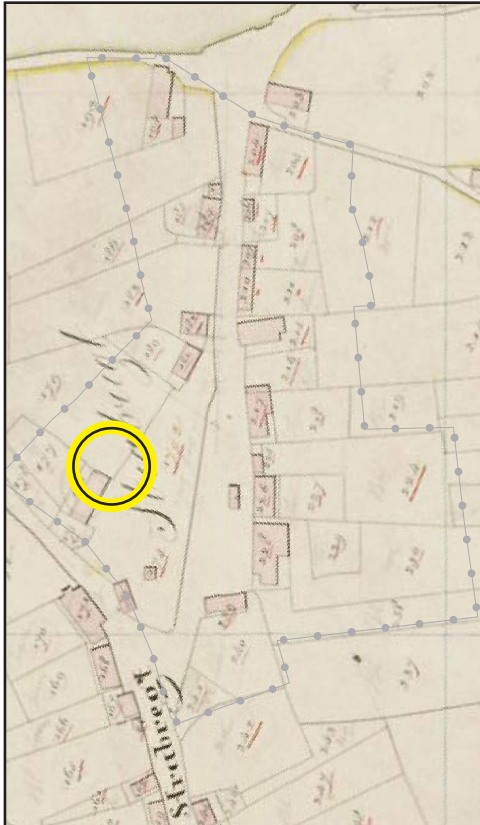
Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: na 1970

type langgevel, 1 laag met kap nok evenwijdig
 zadeldak met wolfseinde pannen
 Hoofdmassa: enkelvoudig openingen origineel
 Goot: 3,0m Nok: 6,5m Dakhelling: 50
 Breedte: 17,5m Diepte: 9,0m
 herbouw binnen origineel volume

Beoordeling streefbeeld: neutraal

Strabrecht 48a, 5591 BP Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

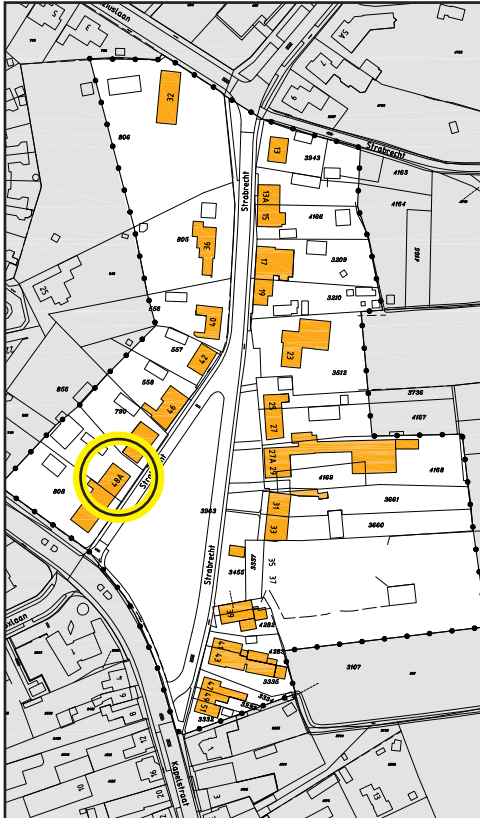


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007

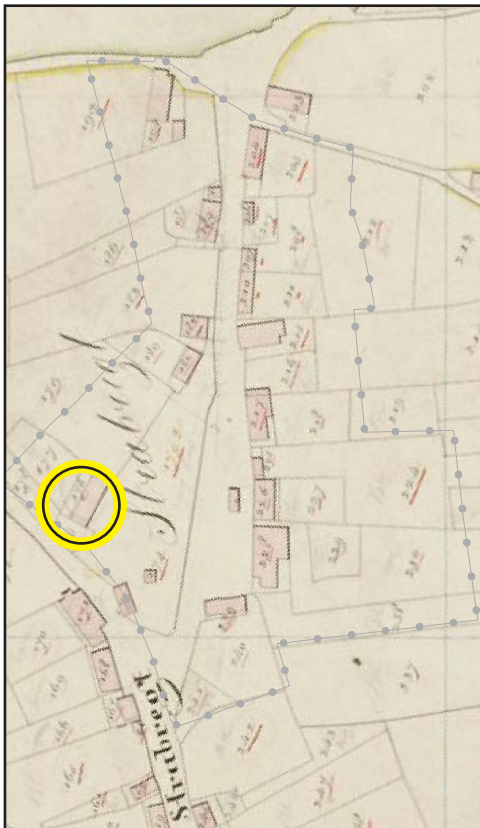


Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: voor 1900

type langgevel, 1 laag met kap nok evenwijdig
mansardedak pannen
Hoofdmassa: gesplitst openingen origineel
Goot: 3,5m Nok: 7,0m Dakhelling: 60/30
Breedte: 33,0m Diepte: 10,0m
karakteristiek pand, woongedeelte en stallen te onderscheiden.
Beoordeling streefbeeld: ondersteunend

Strabrecht 50, 5591 BP Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

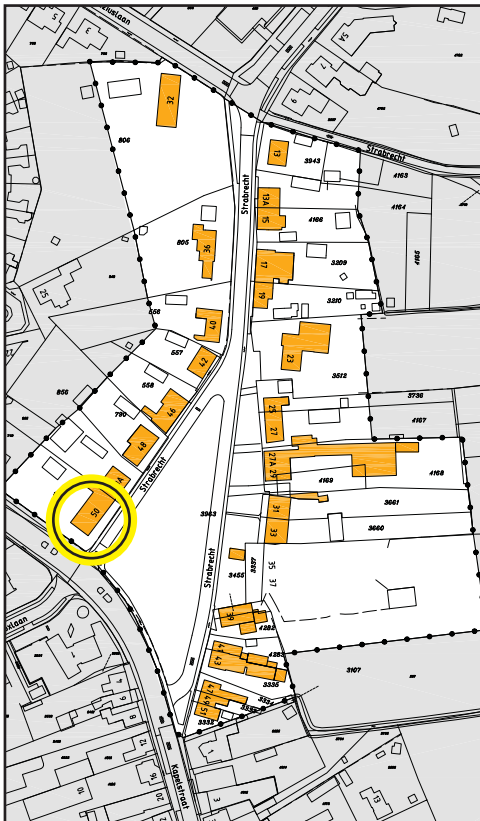


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007

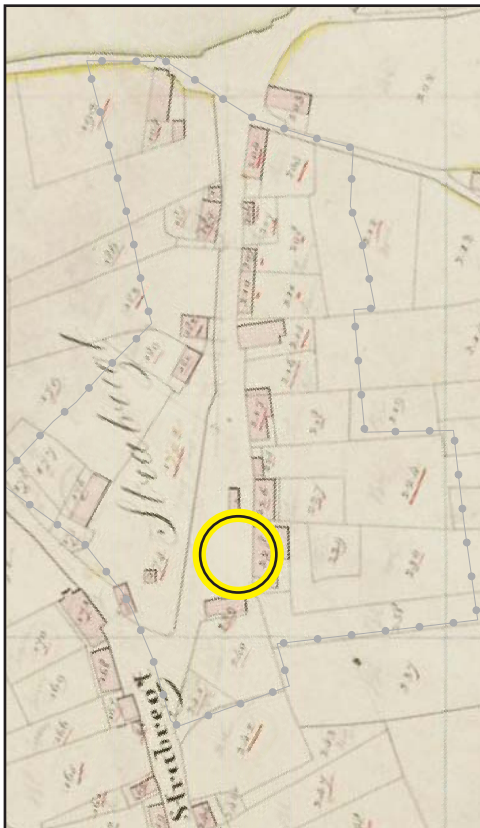


Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: voor 1900

type langgevel, 1 laag met kap nok evenwijdig
mansardekap pannen
Hoofdmassa: gesplitst openingen origineel
Goot: 3,5m Nok: 7,0m Dakhelling: 60/30
Breedte: 33,0m Diepte: 10,0m
karakteristiek pand, woongedeelte en stallen te onderscheiden.
Beoordeling streefbeeld: ondersteunend

locatie, 5591 BN Heeze



Kadastrale situatie 1811-1832

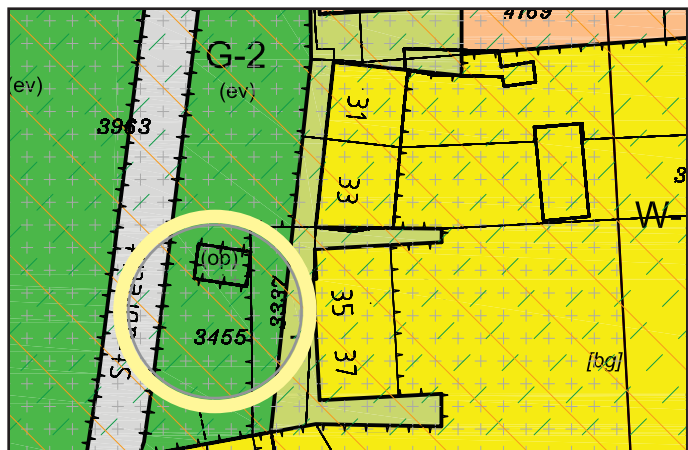
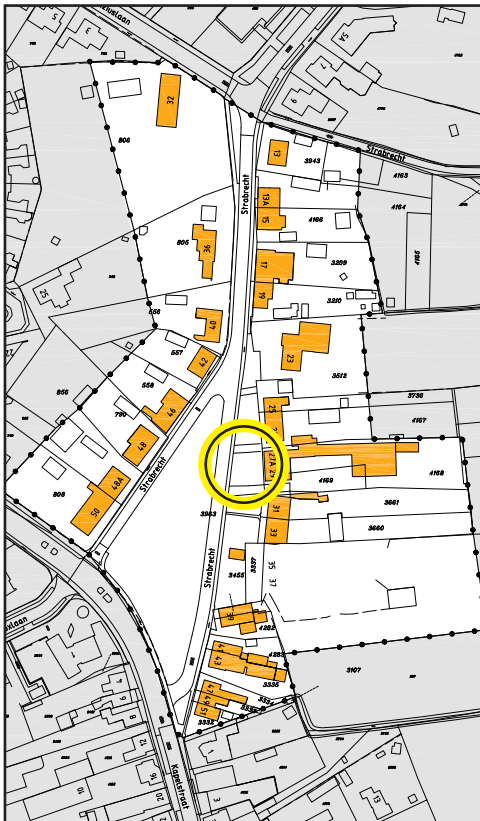


Foto 1



Foto 2

Kadastrale situatie 2007



Uitsnede bestemmingsplan

Bouwperiode: voor 1900

bakhuis, 1 laag met kap nok evenwijdig
zadeldak met wolfseinden, pannen
enkelvoudig

Goot: 1,20m Nok: 6m Dakhelling: 45

Breedte: 4,5,0m Diepte: 7,5m

kenmerkend bouwwerk, vrijstaand op voorerf;

Beoordeling streefbeeld: ondersteunend

