

RUIMTELIJK ADVIES

locatie Heuvel ong. (19-21)

Hoogeloon

Aanleiding

Een agrariër uit Hoogeloon heeft bij de gemeente Bladel een verzoek ingediend voor een herbestemming van zijn bedrijfslocatie. Hij wil zijn bedrijf beëindigen, stallen slopen en herbestemmen naar de bestemming Wonen.

Daarnaast is hij bereid om ook een natuurontwikkeling te realiseren op zijn bedrijfsperceel. Hij vraagt 'in ruil' daarvoor medewerking aan de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimtetwoning op het perceel tussen Heuvel 19 en 21 (kadastraal bekend Hoogeloon, sectie M, nummer 41).

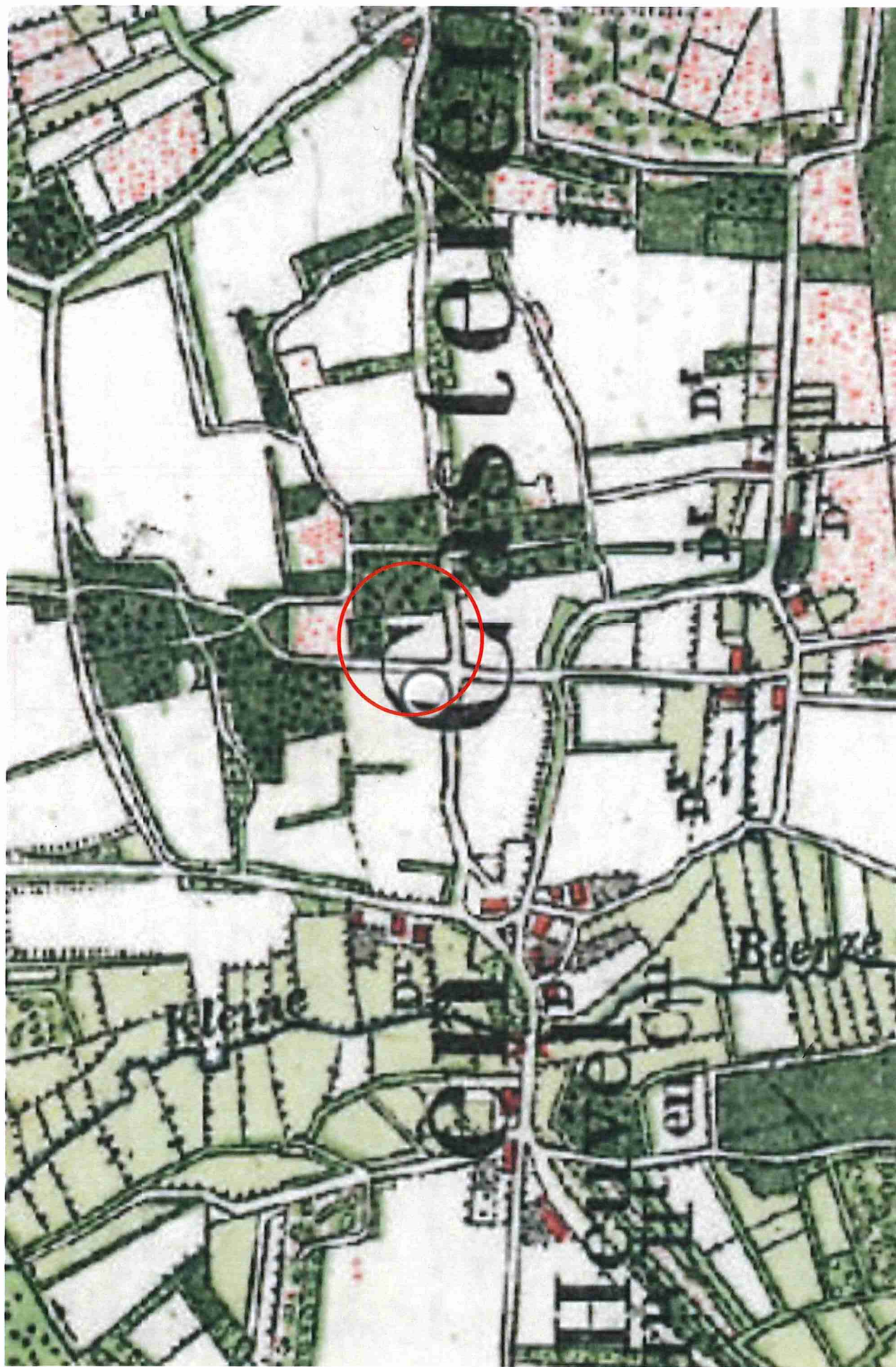
De vraag is of het toevoegen van een woning op die locatie stedenbouwkundig en landschappelijk gezien passend is.

En zo ja, aan welke ruimtelijke voorwaarden zou dan moeten worden voldaan?

Historie 1

De ontginningen van Hoogeloon zijn geïsoleerd gelegen ten opzichte van de band met nederzettingen (Eersel, Hapert en Bladel) op een lange zandrug meer zuidelijk. De ontginningen lagen aanvankelijk als kleine enclaves in de uitgestrekte bossen en moerassen. Door een steeds intensiever gebruik en een hoge begrazingsdruk werden de bossen omgevormd tot uitgestrekte heidevelden. Gaandeweg worden ook de lagere delen van het landschap, zoals beekdalen en laagtes, ontgonnen en omgezet in grasland. In de late middeleeuwen is daarbij een sterke uitbreiding van de nederzettingen middels “dochternederzettingen” aan de randen van het ontgonnen gebied waar te nemen. In Hoogeloon zijn deze dochternederzettingen te vinden aan de oostkant (Heuvel en Hoog-Casteren, Broekenseind), aan de zuidzijde (Landorp) en aan de noordwestzijde (Heieind). De ligging aan de randen van de akkers komt tot uiting in het achtervoegsel, -eind. Een groot akkercomplex is gelegen tussen Hoogeloon en de Kleine Beerze. De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de historische kaart van het plangebied en de omgeving in de periode rond 1900 weer, waarop het plangebied is aangeduid.

Op de kaart van de periode rond 1900 is duidelijk te zien dat Heuvel in het verleden aan een kruispunt van routes lag. De noord-zuidverbinding parallel aan de Kleine Beerze van de Heuvel naar Hoogcasteren is thans niet meer aanwezig. De Heuvel lag op een strategisch punt op de beekdalflank daar waar het beekdal doorsneden wordt. De Heuvel was vroeger duidelijk noord-zuid georiënteerd. De huidige oriëntatie is west-oost in verband met het vervallen van de oorspronkelijke verbinding naar Hoogcasteren. Het lint is in de loop van de vorige eeuw in oostelijke en westelijke richting verlengd. In het verleden kenmerkte de Heuvel zich als een agrarisch lint met veelal gemengde bedrijven. In de laatste decennia zijn de agrarische bedrijven in dit gebied nagenoeg allemaal gesaneerd en kenmerkt de directe omgeving van het plangebied zich thans vooral als woonlint met nog enkele verspreide agrarische bedrijven. Het gebied kent bijna geen intensieve landbouw meer.



luchtfoto locatie Heuvel ong. (tussen 19 en 21) Hoogeloon

Bestaande situatie

De locatie ligt aan de straat genaamd 'Heuvel' te Hoogeloon. Dit terrein ligt buiten de werkelijke kern Hoogeloon en maakt dus onderdeel uit van het buitengebied. Aan de westzijde van het terrein ligt het beekdal van De Kleine Beerze. De planlocatie zelf bevindt zich buiten het beekdal. De daadwerkelijke beek (watergang) ligt op circa 350 meter van de locatie. Het beekdal zelf heeft echter een grotere breedte. De rand van het beekdal ligt op circa 250 meter van de rand van de locatie. Aan de oostzijde van de locatie ligt nog een ander beekdal, te weten De Kleine Aa. Dit beekdal ligt echter op een substantieel grotere afstand van de locatie. Ook is dit beekdal minder intact gebleven en minder herkenbaar.

Op de luchtfoto is de noord-zuid structuur van de Heuvel parallel aan het beekdal van de Kleine Beerze nog goed te herkennen. Dit beekdal is weliswaar nog herkenbaar, maar ten opzichte van de situatie rond 1900 is er veel van de historische landschapsstructuur verloren gegaan. De oude structuur van de beemden met houtsingels haaks op de beek is geheel verdwenen. In de ruimtelijke structuur is nog wel steeds de oude noord-zuid oriëntatie van het gehucht Heuvel te herkennen. De oudste boerderijen oriënteren zich nog op deze oude lijn. Ten noorden van het lint liggen nog meerdere bospercelen. Eén bosperceel loopt verder door naar het zuiden en grenst zelfs aan het lint van Heuvel zelf. Tussen de bebouwing in liggen voornamelijk open, agrarische percelen. Ook de planlocatie zelf is één van deze ruimtes. De bovengenoemde bospercelen grenzen ook aan de noordzijde van het plangebied.

De straat Heuvel is te kenmerken als een landelijk bebouwingslint. De meeste woonbebouwing bevindt zich aan de zuidzijde van de weg. De bebouwing bestaat grotendeels uit burgerwoningen. Het betreffen vrijstaande woningen met een relatieve 'moderne' uitstraling. Er zijn derhalve weinig grote bouwmassa's te vinden. De locatie ligt aan de noordzijde, dus maakt hier geen onderdeel van uit. Aan de noordzijde ligt nog meer agrarische gerelateerde bebouwing. Deze bebouwing is nog wat verspreider gelegen.



Topografische kaart 2022 ocatie Heuvel ong. (tussen 19 en 21) Hoogeloon

Plangebied

Het plangebied zelf ligt aan de noordzijde van de straat Heuvel. Het plangebied is op dit moment onbebouwd. Zowel aan de oost- als aan de westzijde ligt wel bebouwing, bestaande uit hoofdbebouwing aan het lint zelf en achtergelegen bijgebouwen in 'de tweede lijn'.

Zoals gezegd is het plangebied op dit moment onbebouwd. Aan de noordzijde van het terrein liggen bospercelen, die zowel aan de noordzijde zelf als aan de noordoost en noordwestzijde van het perceel grenzen. Hierdoor is het terrein zelf open maar is er geen sprake van een ver doorzicht naar het achtergelegen landschap. Door de aangrenzende bospercelen is het terrein een open terrein, dat aan alle zijden omkaderd wordt, aan de oost- en westzijde door bebouwde percelen en aan de noordzijde door bos.

In het verleden werd in ieder geval het deel van de Heuvel ten westen van het plangebied aan beide zijden begeleid door laanbeplanting. Ter hoogte van het plangebied zelf was het echter in het verleden ook anders. In de huidige situatie is er aan de zuidzijde van de straat nog aardig wat laanbeplanting aanwezig. Aan de noordzijde is de structuur, zeker ter hoogte van het plangebied, minder doorgaand/ continuerend en is er ook sprake van een wisseling aan boomsoorten.



Luchtfoto locatie Heuvel ong. (tussen 19 en 21) Hoogeloon



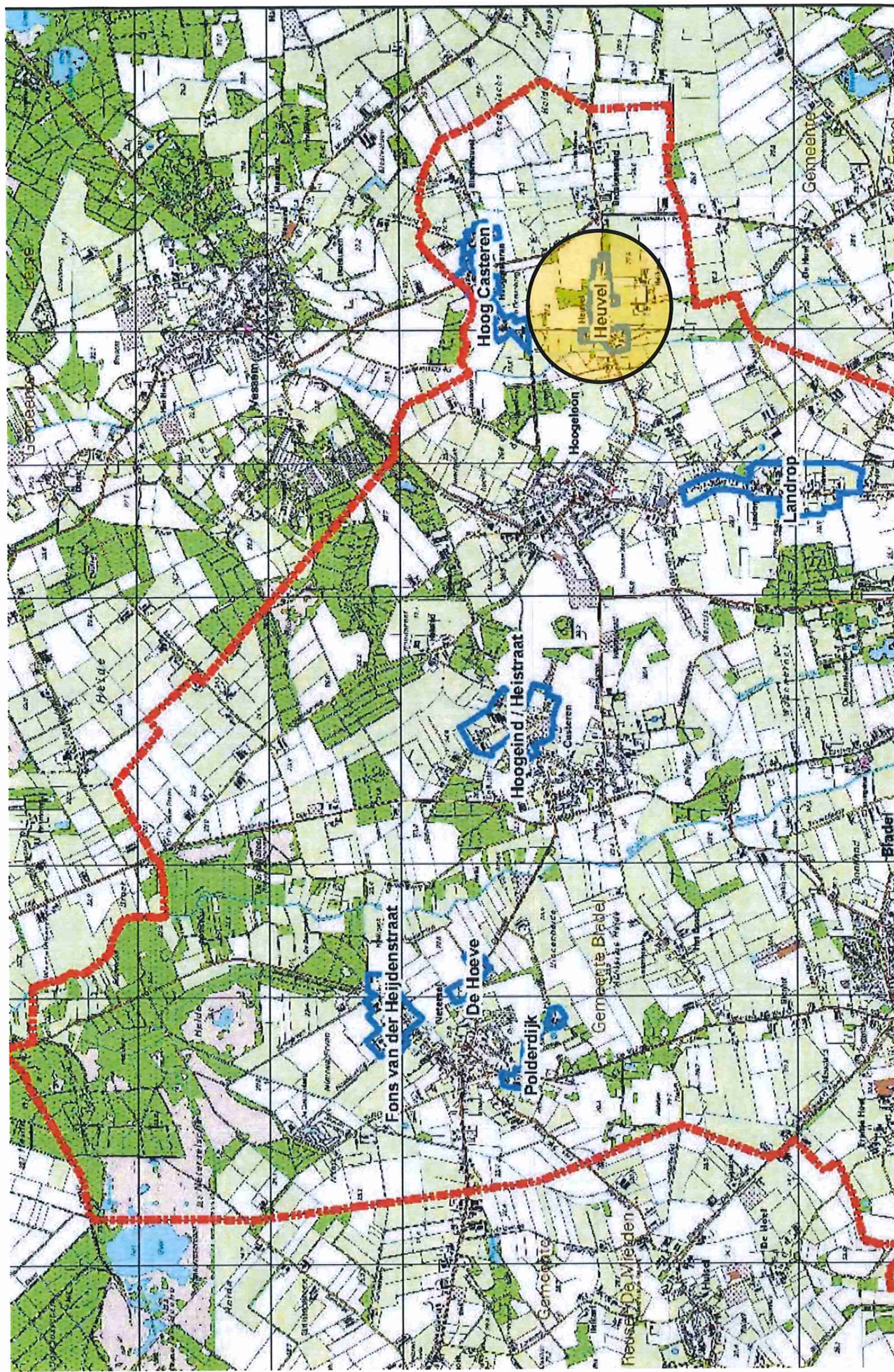
Inventarisatiefoto's ruimtelijke context planlocatie

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

De bebouwingsconcentratie Heuvel is net als Hoogcasteren solitair gelegen. Er is om die reden bij functieverandering geen plaats voor grootschalige functies. Daarnaast is de van oudsher aanwezige agrarische functie al grotendeels veranderd in een woonfunctie. Er zijn in het lint geen grote bouwvolumes te vinden, zodat bij herstructurering het kleinschalige karakter niet aangetast mag worden. Tevens worden hiermee de open zichten en verbindingen behouden. De aanwezige bebouwing heeft een vrij 'hedendaags' karakter, waar op aangesloten kan worden.

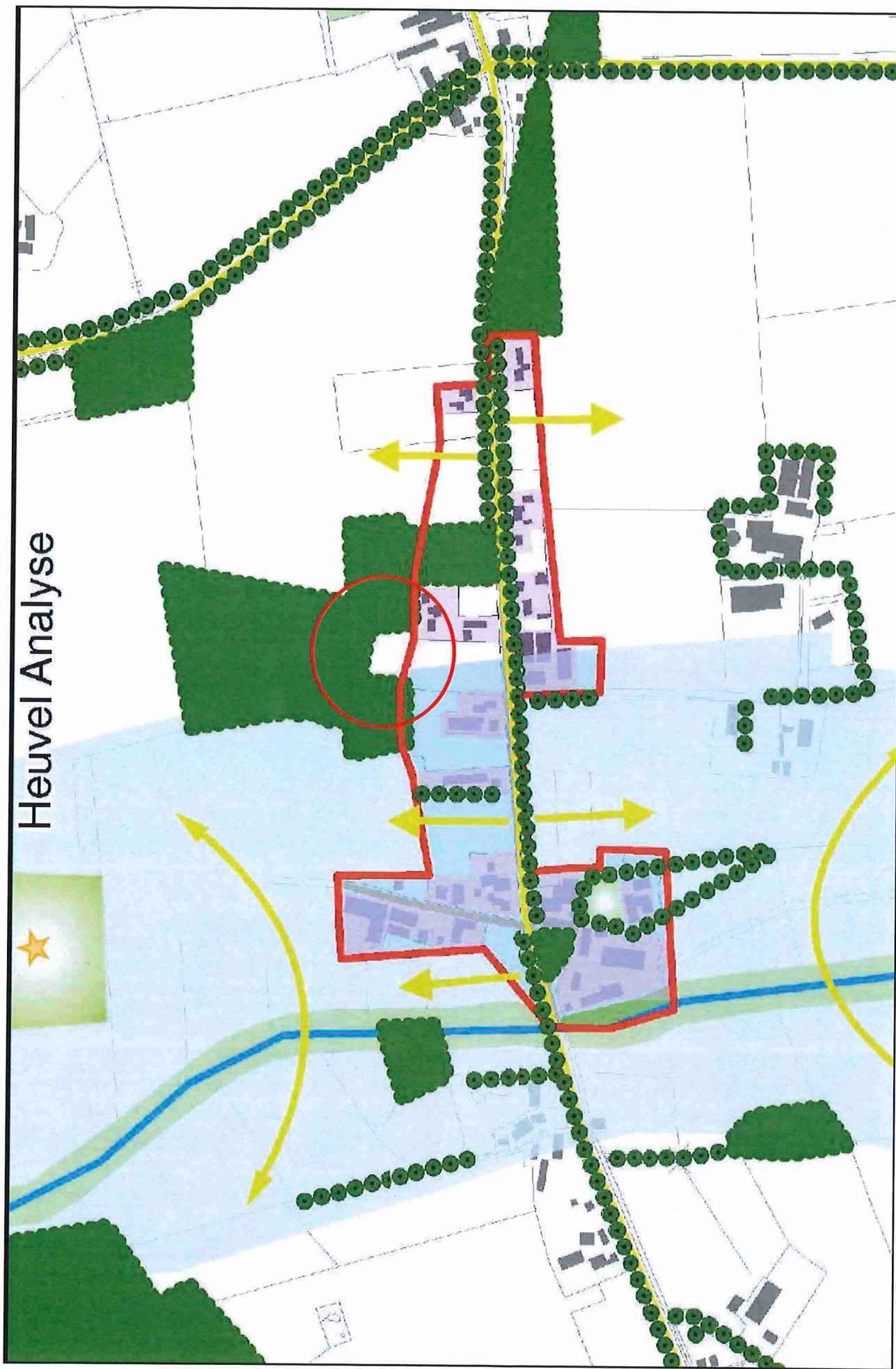
Het beekdal in de omgeving van Heuvel bestaat nog steeds uit de, van oudsher karakteristieke, afwisseling van openheid met struweel en laagten. Heuvel ziet er daarnaast ruimtelijk verzorgd uit, zodat grote landschappelijke kwaliteitsverbeteringen niet direct te benoemen zijn. Hoogstens de versterking en het herstel van de aanwezige bomenlanen langs de doorgaande wegen kunnen genoemd worden. Uiteraard met behoud van de doorzichten.

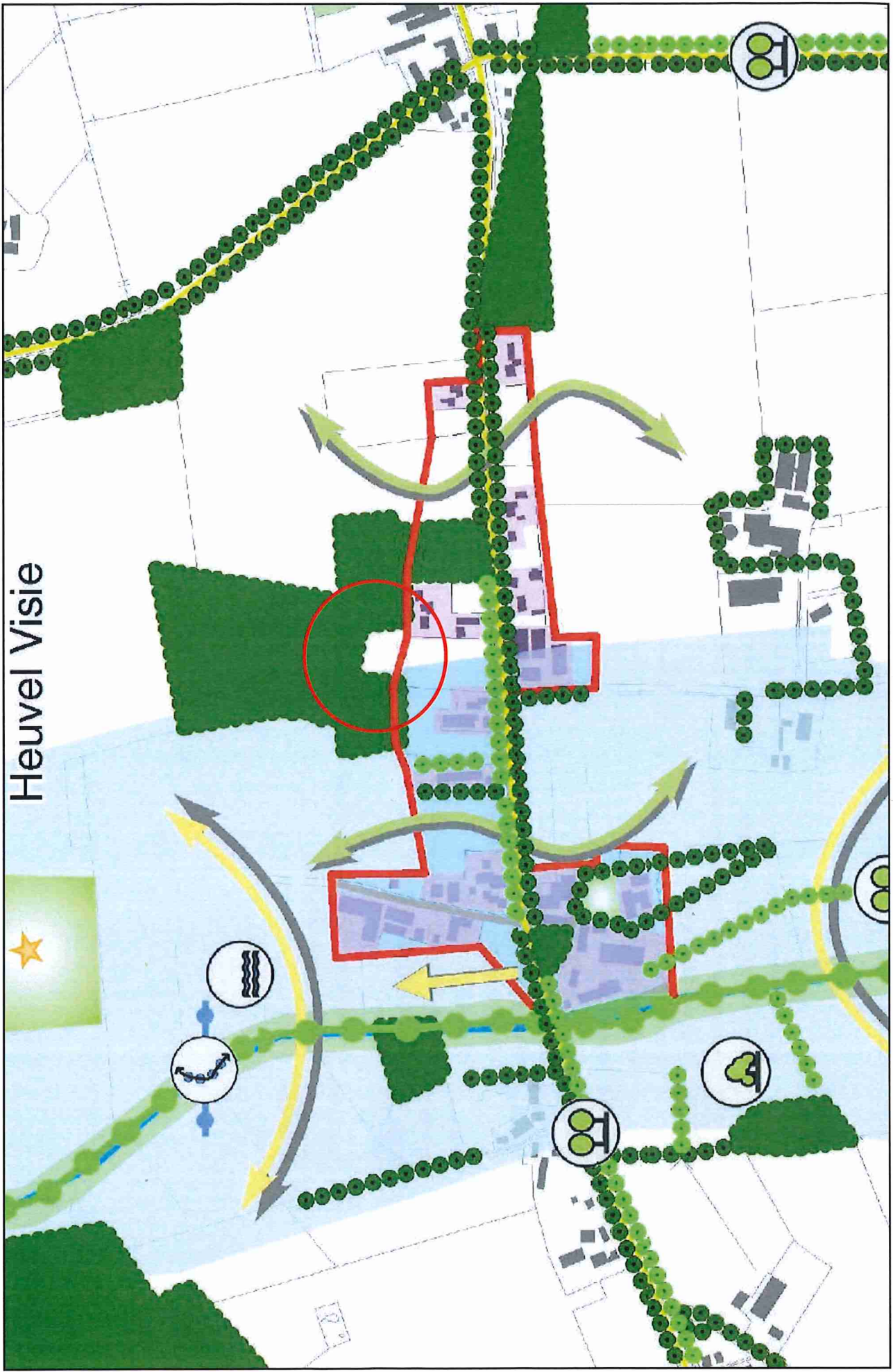
Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ligt net als bij Hoogcasteren met name in de relatie met het beekdal. De Kleine Beerze zal een onderdeel van de EVZ gaan vormen en krijgt daarom meer ruimte voor onder andere vernatting en verbreding. Het is dan ook wenselijk om overvollige bebouwing bij de beek te slopen. Dit komt ook de openheid van en het zicht op het beekdal ten goede, zodat het in het landschap beter leesbaar en duidelijker waarneembaar wordt.



Overzichtstekening bebouwingsconcentraties

Heuvel Analyse

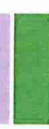
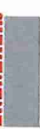




Themakaart Visie bebouwingsconcentratie Heuvel

Legenda

Analyse

	Karakteristiek element
	Karakteristieke open ruimte
	Bestaande bomenlaan/houtsingel
	Bestaand bos(sage)
	Zichtlijn
	Open landschap
	Bebouwing
	Droge en natte natuur
	Beekdal
	Historisch groen
	Historisch geografisch waardevol gebied
	Historische zichtrelatie
	Grens bebouwingsconcentratie
	Gemeentegrens Bladel
	Kernen
	Grens bebouwingsconcentratie
	Gemeentegrens Bladel
	Kernen

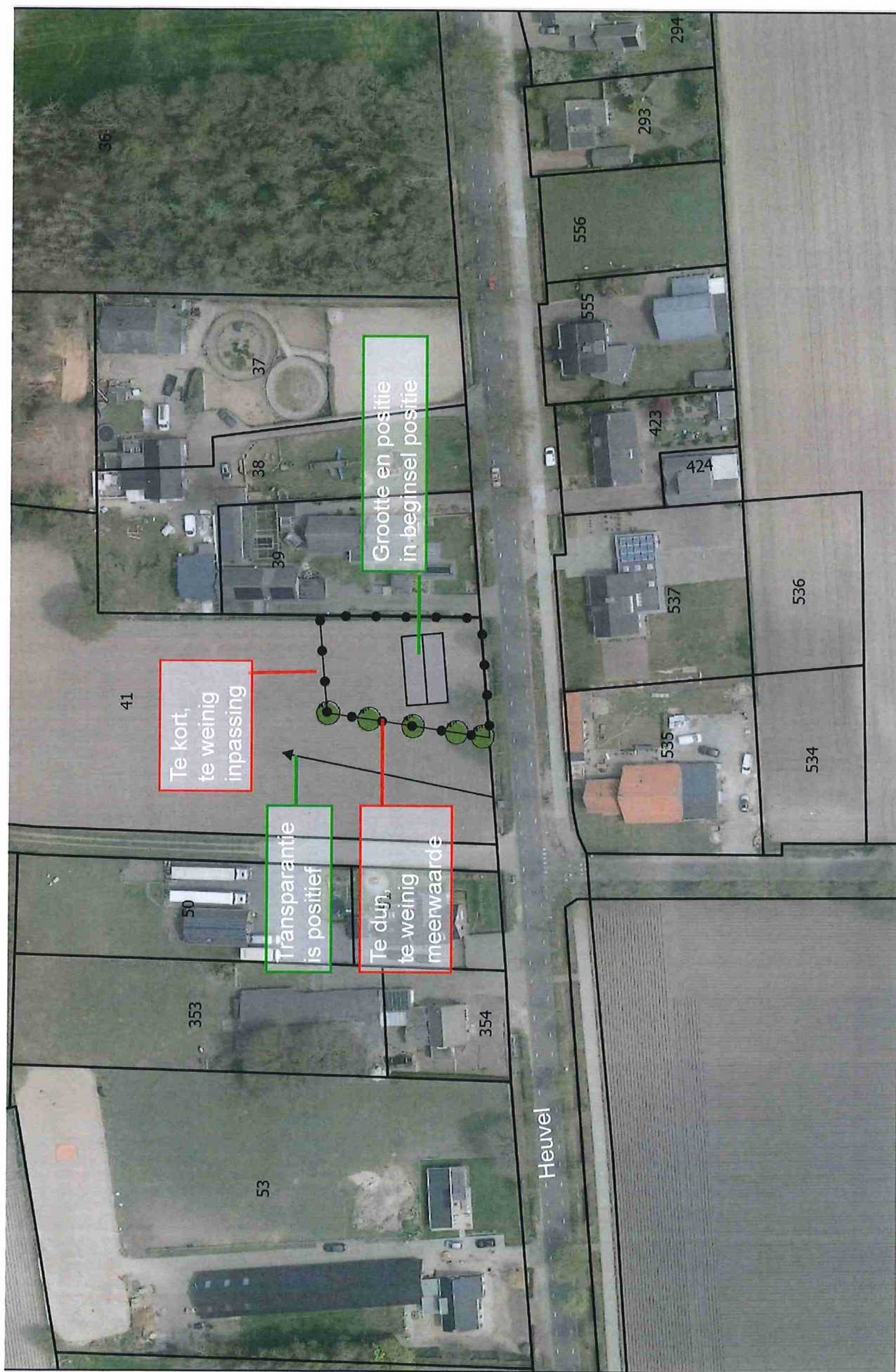
	Visie	Nieuwe bomenlaan/houtsingel
		Nieuwe erfbeplanting/landschappelijke inpassing
		Realiseren EVZ
		Behoud zichtlijn
		Behoud open landschap
		Behoud open verbinding
		Behoud/versterken historisch karakter
		Sloop-bonuslocatie rood/groen
		Herstructurering mogelijk (sloop-bonus e.d.)
		Toekomstig bedrijventerrein
		Extensieve recreatie
		Aanleg/versterken bomenlaan
		Aanleg/versterken bos(sage)
		Aanleg/versterken erfbeplanting
		Aanleg/versterken houtsingel
		Realiseren droge EVZ
		Realiseren natte EVZ
		Aanleg poel
		Mogelijkheid voor waterberging

Conclusie in relatie tot de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

De visie bebouwingsconcentratie laat zien dat de bebouwingsconcentratie genaamd 'Heuvel' eigenlijk uit twee delen bestaat. Een deel van de concentratie ligt aan het oorspronkelijke gehucht Heuvel (zie historische kaart circa 1900), waarbij de ontsluitingswegen voor een groot deel parallel aan het beekdal/ de beekloop liggen. De kavels van de woningen/ boerderijen zijn hierdoor letterlijk op de beek gericht. Zicht op het beekdal en transparantie van de linten zijn hier om die reden extra belangrijk.

Het tweede, jongere deel van de bebouwingsconcentratie 'Heuvel' ligt langs het deel van de straat Heuvel dat ten oosten van het beekdal van de Kleine Beerze ligt. Deze straat loopt in oost-westelijke richting. De aangelegene bebouwing ligt aan de noord- of zuidzijde van de straat. De kavels/ percelen van de woningen aan de zuidzijde zijn op het zuiden gericht en kijken uit op een relatief open landschap. De bebouwing aan de noordzijde is met de kavels en percelen naar het noorden gericht. Het lint heeft dan ook geen directe visuele relatie met het beekdal. Het landschap aan de noordzijde van de Heuvel is ook anders van aard dan de zuidzijde. Er zijn onder andere meer bospercelen aanwezig. Dit is al decennia zo.

De percelen van de woningen/ boerderijen richten zich hier (aan de noordzijde) op het noorden en grenzen deels aan en/of kijken uit op de daar gelegen bosschages/ bospercelen. Meer naar het oosten is er wel weer meer vrij uitzicht op het open landschap. In de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bladel' is dan ook een randvoorwaarde opgenomen, die aangeeft dat de openheid/transparantie aan weerszijden de bosschages intact moet blijven. Dichtbij het beekdal is expliciet een zichtlijn aangegeven, die gewaarborgd moet worden. Voor het deel van de bebouwingsconcentratie grenzend aan de bospercelen (middendeel) zijn minder randvoorwaarden meegegeven. De rode contour geeft duidelijk de 'achterste ontwikkelingslijn' aan. Verder is aangegeven dat de bestaande laanstructuur langs de Heuvel aan de zuidzijde behouden moet blijven en aan de noordzijde dient te worden hersteld.



Beoordeling op basis van projectie voorstel initiatiefnemer op luchtfoto

Beoordeling op basis van het ingediende voorstel

Om een beeld te geven van hetgeen gewenst is, heeft de initiatiefnemer een voorstel ingediend, waarop o.a. is aangegeven waar gedacht is om de woning te plaatsen. Ook is er een kavelgrootte opgenomen en een suggestie voor groene inpassing ingetekend.

De voorgestelde positie van de woning ligt binnen de contour van de visie bebouwingsconcentraties. In dat licht is een woning op de voorgestelde plek dus bespreekbaar. Daarnaast wordt het perceel aan de noordzijde omsloten door bospercelen. Dit zorgt ervoor dat er op die plek geen volledig doorzicht naar het achtergelegen landschap mogelijk is. Men kan vanaf het lint wel tussen de bebouwing door over de groene weide kijken, maar men kijkt uiteindelijk tegen het bos aan. Er is geen volledig doorzicht richting het open landschap en zeker niet richting het beekdal. De plaatsing van een woning heeft in die zin beperkt invloed op het doorzicht.

De voorgestelde positionering van de woning is in beginsel niet heel incorrect. Het uitgangspunt moet zijn dat de woning in dezelfde rooilijn en op een vergelijkbare afstand tot de voorste perceelsgrens ligt als de woningen, die ten westen van het perceel liggen (Heuvel 17 en 19). De voorgestelde positie van de woning voldoet hier op hoofdlijnen aan. Daarnaast ligt de woning met de nokrichting parallel aan de straat. Aangezien dit een positie is, die op meerdere plekken langs het lint voortkomt, is dit ook akkoord. Ook de grote van de footprint (circa 9 bij 15 meter) is in beginsel niet ongepast.

Er is in het voorstel ook enig groen ingetekend. Er zijn alleen enkele solitaire boompjes op de westelijk gelegen, zijdelingse perceelsgrens getekend. Dit is zwaar onvoldoende. Om op deze plek een woning toe te staan, dient er absoluut sprake te zijn van ruimtelijke (landschappelijke) meerwaarde. Daar is op deze wijze echter zeker geen sprake van.



Alternatief voorstel en randvoorwaarden

Aangezien het realiseren van woonbebouwing op de aangewezen plek in principe bespreekbaar is, maar de meerwaarde in het ingediende voorstel niet voldoende is, is er voor gekozen om een alternatief voorstel op te stellen, dat laat zien wat de gevraagde meerwaarde is en om daarnaast concrete ruimtelijke randvoorwaarde op te stellen, waaraan het ingediende voorstel moet voldoen om voldoende meerwaarde op te leveren en daarmee een akkoord te bereiken. Het alternatieve voorstel is te zien op de navolgende afbeelding:

Landschappelijke randvoorwaarden: meerwaarde creërende elementen

Om voldoende ruimtelijk-landschappelijke meerwaarde te creëren zullen om te beginnen de volgende landschappelijke eenheden moeten worden gerealiseerd, te weten:

- Doortrekken van de ontwikkeling tot aan de noordzijde van perceel/ kavel no. 38 aan de oostzijde.
- Het noordelijke deel invullen met een landschappelijk bosje/ bosschage. Dit bosje is gerelateerd aan perceel 38. Zowel de noordzijde als de zuidkant van het bosje sluiten aan op de raakpunten van de perceelsgrenzen van perceel no. 38 aan no. 41.
- Het bosje is circa 27 bij 28 meter groot (circa 750m m2).
- Het primaire RvR-kavel (woning met tuin) is circa 1.000 m2.
- Tussen het nieuwe bosje en het 'RvR-kavel' van 1.000 m2 komt een boomgaard om een goede overgang van de tuin naar het bosje te realiseren. Dit heeft zowel landschappelijk als ecologisch gezien meerwaarde. Deze boomgaard is ca. 400 m2) groot.
- Aan de westzijde van het perceel komt een houtwal.
- Deze wordt beplant met een combinatie van inheemse heesters en bomen.
- Deze laatste zullen 'ad random' op een organische wijze moeten worden verdeeld.



- De houtwal loopt van met opgaande beplanting en bomen vanaf de rooilijn van de woning naar het noorden.
- Het voorste/ zuidelijke deel van de houtwal (voor de voorgevelrooilijn) mag lager worden ingeplant om het uitzicht vanuit en op de nieuwe woning intact te waarborgen.
- Deze groenstrook met daarin de houtwal dient minimaal 6 meter breed te zijn.
- De laanstructuur aan de noordzijde van de straat dient te worden hersteld.
- Aangezien deze op openbaar gebied ligt, kan deze niet door de initiatiefnemer worden gerealiseerd. Het initiatief mag i.i.g. (bijv. door inrit) de bestaande bomen niet aantasten

Randvoorwaarden bebouwing algemeen (op basis van Welstandsnota)

- Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap vormen het uitgangspunt.
- Ingrenen op begane grondniveau mogen de harmonie van de individuele gevel als geheel niet verstoren. De positionering en uitstraling van op- en aanbouwen dienen overeenkomstig de gebiedskarakteristiek te worden weergegeven en dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm.

Specifieke randvoorwaarden kavel en bebouwing

- *Het nieuwe kavel/ woonperceel dient circa 25 meter breed te zijn. Om de circa 1.000 m² voor een RvR-kavel te bereiken is het perceel circa 40 meter diep.*
- *De nieuwe woning dient in dezelfde rooilijn te liggen als de woningen op de adressen Heuvel 17 en 19 (percelen 354 en 51), dus op een afstand tot de voorste perceelsgrens tussen de 7.00 en 7.50 meter.*
- De nieuwe woning dient aan weerszijden minimaal 5 meter afstand houden tot de zijdelingse perceelsgrenzen.



- De woning ligt met de nokrichting parallel aan de straat.
- Het volume is maximaal 1,5 bouwlaag met een kap (dit om optimaal aan te sluiten bij de bebouwing in de context). Dit is een harde randvoorwaarde, ook als er in beginsel (in het buitengebied) een hogere goothoogte is toegestaan.

Materiaal, detaillering en kleur

- Het kleur- en materiaalgebruik van de bestaande bebouwing in de ruimtelijke context vormt het uitgangspunt.
- (Subtiële) afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristieken van de omgeving.
- Het gebruik van natuurlijke materialen in gedekte kleuren is het uitgangspunt.
- De materialisering, detaillering en het kleurgebruik van aan- en bijgebouwen dienen in relatie te staan tot het hoofdgebouw.



Creatie van ruimte voor natuur in beekdal De Kleine Beerze

Aangaande de betreffende casus heeft het waterschap aangegeven dat zij belangstelling heeft voor een strook aan de oostzijde van de waterloop/ beek genaamd "De Kleine Beerze". Geomorfologisch gezien liep de oude beek vroeger over de gronden van de initiatiefnemer. In het kader van de gewenste herinrichting (robuust beekdal) zijn er vernattings-effecten te verwachten op deze gronden en zou een aankoop of ter beschikkingstelling dit potentiële probleem direct op kunnen lossen. De gronden aan de west zijde van de Kleine Beerze zijn reeds in eigendom van Waterschap De Dommel. De navolgende afbeelding illustreert op hoofdlijnen hetgeen hierboven beschreven staat.

Conclusie

Het creëren van ruimte voor nieuwe natuur door de grond beschikbaar te stellen/ te verkopen aan het Waterschap, zodat deze het beekdal op een robuuste wijze kunnen herinrichten, levert meerwaarde op.

