

DE GROTE BRAECK

Dorps woonlandschap in Schijdel | Beeldkwaliteitplan



Projectnr:
Datum:

RVRO01-0001
7 februari 2023

krachten

DE GROTE BRAECK

Dorps woonlandschap in Schijdel | Beeldkwaliteitplan

Projectnr: RVR001-0001
Status: ontwerp
Datum: 7 februari 2023

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2021 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/
of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie,
microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder
voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens
verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter
beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe
te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming
wordt verleend.

Opsteller:





INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
2	HUIDIGE SITUATIE	9
3	BEOOGDE SFEER	11
4	STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	13
5	BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE	15
6	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	25
7	KLEURENPALET	36
8	DETAILS	38
9	DUURZAAMHEID	40
10	KAVELPASPOORTEN	42
	BIJLAGEN	44



Plangebied

1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling 'De Grote Braeck' geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus, de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en aansluiting bij de karakteristiek van het dorp, zodat een aantrekkelijk informeel woongebied ontstaat dat bij Schijndel hoort. Die aantrekkelijkheid wordt ook bepaald door goed aan te sluiten op de wensen en behoeften van de toekomstige bewoners. Daarom is er gekozen voor ruime ontwikkelingsmogelijkheden, zodat individuele woonwensen kunnen worden gerealiseerd en er ruimte ontstaat voor individualiteit in de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing, maar passend bij de karakteristieke identiteit, maat en schaal van Schijndel.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan doet geen uitspraken over maatvoering en situering van woningen. Het bestemmingsplan is leidend ten opzichte van het beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn. Het betreft de uitwerking van aspecten binnen de kaders van de 'toelatingsplanologie' van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte en overgang openbaar-privé) in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als massa, ruimtelijke eenheden, architectuur, rooilijnen, vormgeving erfgrenzen, sfeer, waarbij

de wisselwerking tussen bebouwing en buitenruimte bepalend is, kleur- en materiaalgebruik van bebouwing en buitenruimte.

Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van de openbare ruimte in het plangebied te komen.

Het beeldkwaliteitplan is een inspiratiedocument voor ontwerpers van bebouwing en buitenruimte en een toetsingskader voor de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitplan wordt gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen en wordt als separaat document vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota.



Zicht vanaf Plein op Teeuwishoek en het voormalig agrarisch bedrijf Plein 21



Zicht vanaf Teeuwishoek op plangebied



Zicht vanaf Langstraat op plangebied, op de achtergrond het voormalig agrarisch bedrijf



Zicht vanaf Langstraat op plangebied

2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt in het buitengebied, in het zuidoosten van Schijndel. Het noordoosten en het zuiden van het plangebied grenzen aan de kern. Het plangebied is een open gebied en bestaat overwegend uit agrarische gronden in de vorm van akkers en weilanden. Daarnaast bevindt zich binnen het plangebied, aan Plein 21, een agrarisch bedrijf, bestaande uit een bedrijfswoning en bijbehorende schuren en stallen. Verder is binnen het plangebied, aan Plein 23 een woning gelegen en loopt dwars door het plangebied, van Plein tot Venushoek een onverharde landweg, genaamd Teeuwishoek. De Teeuwishoek is een historisch zandpad en is een belangrijke structurerende lijn die van het buitengebied het dorp in loopt. Te midden van het plangebied is dit zandpad nog aanwezig, vanaf Plein is de Teeuwishoek verhard als woonstraat binnen de kern.



Zicht vanaf Langstraat op plangebied

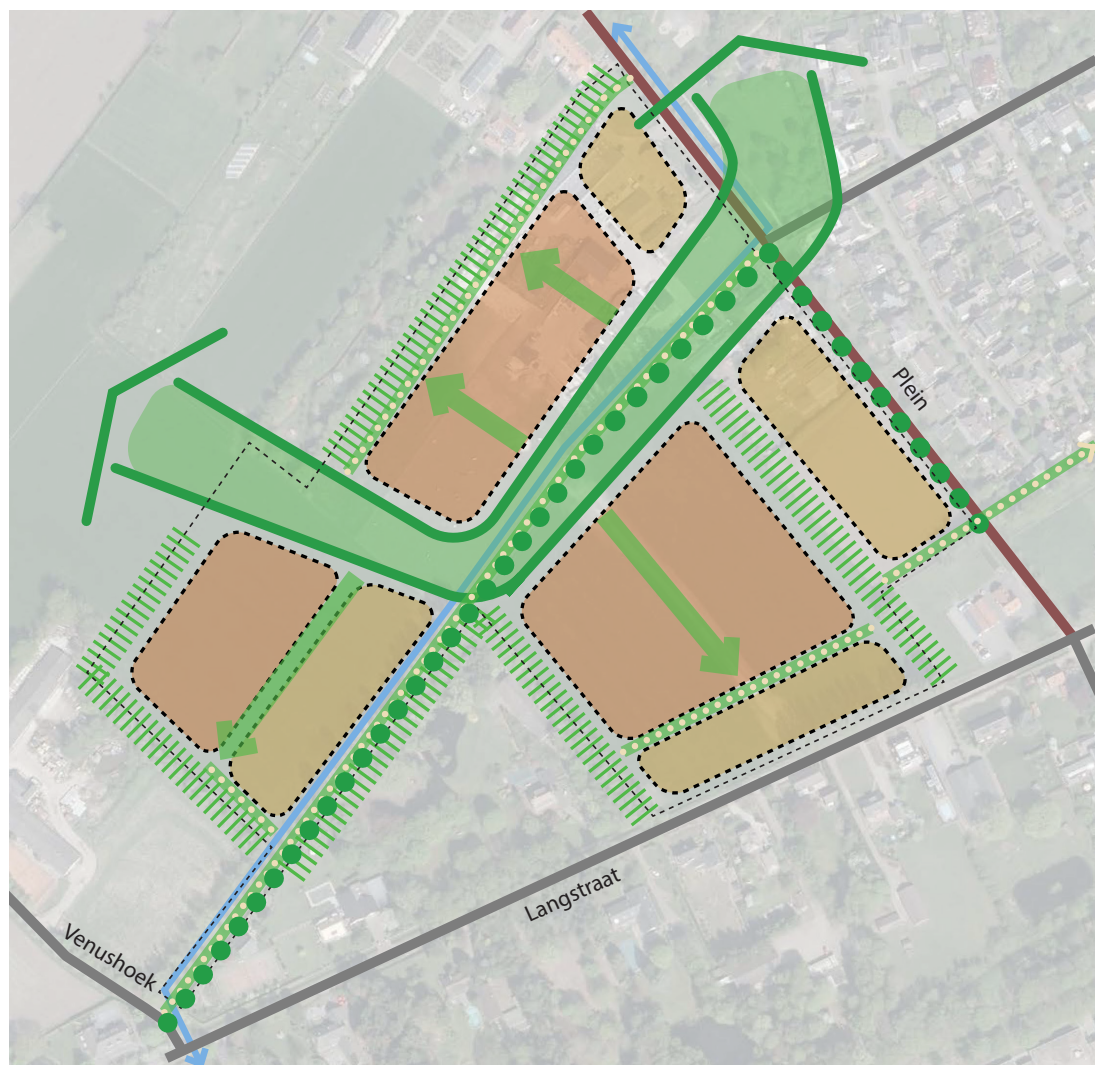
De Teeuwishoek loopt vanaf daar door als fietsstraat naar de Hoofdstraat van Schijndel, waaraan de centrumvoorzieningen van Schijndel liggen.

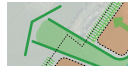
Kijkend naar de directe omgeving van het plangebied bevinden zich aan Plein de achtertuinen van de woningen die gelegen zijn aan de Vivaldistraat en het Verdipad. Aan de zuidkant ligt de Langstraat met diverse vrijstaande woningen. Ten westen van het plangebied liggen overwegend akkers.

Het plangebied is bijna geheel voorzien van groen in de vorm van akkers en weilanden en wordt omrand door beeldbepalende groene stevige houtsingels die als erfafscheiding fungeren. Binnen en rondom het plangebied is oppervlaktewater gelegen in de vorm van (perceels)sloten.



Zicht vanaf Plein op plangebied (perceel Plein23)



-  Robuuste groenverbinding tussen Plein en agrarisch landschap
-  Groene omzooming
-  Secundaire groenstructuur
-  Woonveld met hogere dichtheid
-  Woonveld lagere dichtheid
-  Langzaam verkeersverbinding

Structuuropzet

3 BEOOGDE SFEER

‘Een dorps woonlandschap gericht op gebiedseigen cultuurhistorische - en landschappelijke kwaliteiten’

De nieuwe woonbuurt ‘De Grote Braeck’ ligt ten zuidwesten van de kern Schijndel in het cultuurhistorisch agrarisch landschap Het Groene Woud. Meer specifiek staat dit gebied bekend als het hart van de populierenteelt, met het hoogtepunt rond 1900. Het is een afwisselend landschap met landbouwgronden en bossen. In het agrarische gebied zijn veel houtsingels en laanbeplantingen (hoofdzakelijk populieren). Het gebied tussen Schijndel en Gemonde is van oorsprong een kleinschalig landschap met smalle strookvormige percelen die in blokken bijeen lagen, omzoomd door houtsingels en rijen populieren. De kleinschaligheid van het oorspronkelijke landschap is verminderd, maar het gebied wordt nog steeds gekenmerkt door de vele bosjes, perceelrandbegroeiing en populierenakkers.

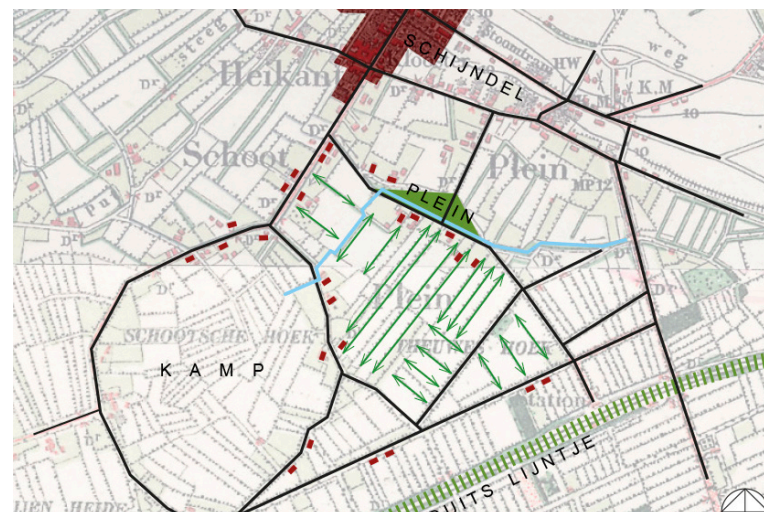
Rondom Schijndel was het gebied in de 16e eeuw verdeeld in zogenaamde kampen, die weer waren onderverdeeld in afzonderlijke akkergebieden of ‘braecken’. Deze behoorden in oorsprong toe aan oude hoeven. Deze ‘braecken’ werden verpacht om zo de tienden (een soort belasting op agrarische productie, met name de hopteelt) te kunnen innen.

Het kenmerkende, historische agrarische landschap vormt de basis voor de nieuwste dorps woonlandschap van Schijndel: ‘De Grote Braeck’. Het verhaal van dit lokale landschap wordt zichtbaar gemaakt in de woonbuurt. De nieuwe woonbuurt is zo ontworpen dat het agrarische landschap tot diep in de kern Schijndel beleefbaar is en blijft. De randen van de buurt zijn op het landschap gericht en via een robuuste groenstructuur langs het historische zandpad Teeuwishoek gaat het landschap richting Plein. Zo wordt de driehoekige structuur van Plein, waar vroeger het vee werd samengebracht om naar de weiden en velden te worden gedreven, via de oude lintstructuur met historische langgevelboerderijen verbonden met het

agrarische landschap. Er wordt volop ingezet om deze historische structuren te behouden en versterken.

In De Grote Braak worden het agrarische landschap en de cultuurhistorische bouwstenen die kenmerkend zijn voor Schijndel verenigd. Dit kan door middel van het toepassen van lokaal voorkomende planten en soorten die typerend zijn voor dit gebied, zoals populier en hop. Het agrarisch landschap bevat ook een waterbergende functie. De historische waterstructuur ter plaatse van de driehoekige ruimte aan Plein en de sloten langs de Teeuwishoek vormen belangrijke dragers in het plan. De waterbergende functie wordt versterkt door in de robuuste groenzone langs Teeuwishoek nieuwe wadi's en laagten te creëren.

Maar ook wordt in de beeldkwaliteit voor de woningen ingezet op een herkenbaar dorpse en landelijke kwaliteit.





Siedebouwkundig ontwerp (concept)

4 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van de Grote Braak bestaat uit diverse onderdelen en is in beginsel gebaseerd op het landschap en zijn cultuurhistorische grondslag.

Het historische zandpad Teeuwishoek is een belangrijke structurerende lijn. Dit pad maakt deel uit van de recreatieve routes rondom Schijndel. Door deze recreatieve route met historische waarde vrij van autoverkeer te houden en landschappelijk te begeleiden met laanachtige bomen en brede waterlopen, wordt deze route een belangrijke drager van de nieuwe woonontwikkeling. Het behoud van dit pad dient zowel een cultuurhistorisch, als recreatief als landschappelijk doel. Het behoud moet gepaard gaan met functionaliteit (fieters en voetgangers) en betreft een verdere ontwerpogave.

Het park bij Plein en het landelijke gebied van de groene lob (van het eikenblad) zijn twee belangrijke groenstructuren binnen en buiten de kern. Een koppeling tussen deze twee gebieden zorgt voor een robuuste verbinding en is een meerwaarde voor de nieuwe woonwijk. In deze zone is er onder andere ruimte voor landschap, natuur, water en spelen. Het water kan hierbij goed aansluiten op de bestaande watergangen die rondom en in het plangebied liggen.

De randen van het plangebied bestaan in de huidige situatie al voor een groot deel uit bomen en houtsingels op de buurpercelen die daarmee de perceelsgrenzen aanduiden. Deze veelal volwassen bomen zorgen voor een groen decor waarbinnen de nieuwe ontwikkeling een plek krijgt. Daar waar deze ontbreekt wordt er een structuur toegevoegd. Er wordt ingezet op de beleving van dit groen en het landschap. Dat betekent dat er straks overal direct zicht is op deze groene omzooming doordat er bijna overal openbare ruimte grenst aan deze 'groene muren'. Zodoende is het landschap overal aanwezig en voor iedereen beleefbaar.

De gedachte dat voor iedereen het landschap nabij is wordt doorgezet door haaks op de robuuste verbinding groene woonhoven te maken. Zodoende is er sprake van een netwerk van groene ruimtes die alle delen van de Grote Braak bediend en tegelijkertijd een aaneenschakeling is van speelruimtes.

Het hiervoor uiteengezette landschappelijke raamwerk resulteert er in dat er individuele woonvelden ontstaan die alle een oriëntatie op landschappelijke

kwaliteiten hebben. Deze vier gebieden komen mede overeen met de oude strokenverkeveling die rondom de Teeuwishoek lag. Geïnspireerd op deze strokenrichtingen worden de woonvelden verder verkaveld.

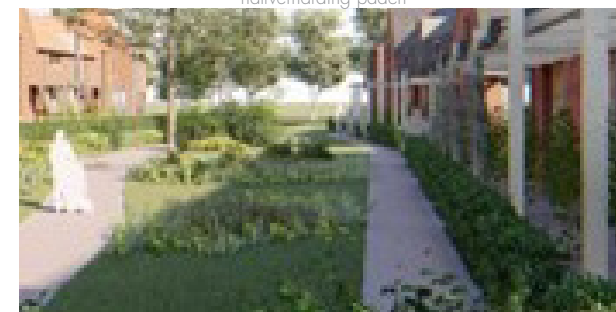
Het beeld van de lintbebouwing (vrijstaande woningen) aan Plein en de Langstraat is waardevol en biedt aanknopingspunten om aan de randen van het plan op eenzelfde beeldkwaliteit in te zetten. Het gebied aan Plein wordt daarom een collectief buurtschap met woningen die refereren aan de agrarische bebouwing. Hierbij wordt ingezet op de beeldkwaliteit van de cultuurhistorische bebouwing en de groene ruimtes die daar omheen liggen. Een 'luchtig' geheel met veel gezamenlijke buitenruimte. Aan de Langstraat wordt het ritme van de vrijstaande woningen (waaronder Ruimte voor Ruimte) gespiegeld aan de kant van de Grote Braak. Ook aan de Teeuwishoek wordt ingezet op vrijstaande woningen om zodoende een groene beeld te creëren. Voor de overige gebieden wordt ingezet op een gemengd dorps programma met rijwoningen, rug-aan-rugwoningen, patiowoningen, tweekappers en kleine appartementen. Het plan voorziet in de realisatie van circa 240 woningen.

Vanwege de profielen, functies, verkeersintensiteiten en verbindingen van de omliggende wegen is de Langstraat de beste optie om op te ontsluiten. Vanaf de Langstraat lopen twee ontsluitingen de Grote Braeck in. Vervolgens zijn er twee oversteekpunten over de Teeuwishoek waarbij het langzaam verkeer voorrang geniet. Daarna worden de twee ontsluitingswegen met elkaar verbonden en is er een aftakking naar het westelijke woongebied. Vanuit de ambitie om het landschap te beleven is het noodzakelijk om het overgrote deel van het parkeren uit het straatbeeld te halen. Er zijn daarom diverse parkeerhoven achter de woningen voorzien die vanuit de hoofdontsluiting bereikbaar zijn. Daarnaast zijn er op diverse plekken parkeerkeffers en langparkeerplaatsen nodig.

Voor het wandel- en fietsverkeer zijn er diverse routes door het plan heen die de buurt met diverse andere wandel- en fietsnetwerken verbindt. Zodoende ontstaat er een doorwaadbare omgeving die voor jong en oud bereikbaar is.



halfverharding paden



groene verbinding openbaar privé



wadi's gecombineerd met spelen en beplanting



landelijke sferen

5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

De beoogde sfeer van de Grote Braeck als dorps woonlandschap is onlosmakelijk verbonden met de uitstraling en de daarbij behorende fysieke inrichting van de openbare ruimte, die aansluit bij de karakteristieke ligging in de overgang van de kern Schijndel naar het aangrenzende buitengebied. Groen is daarbij een belangrijk gegeven.

Wonen in een groene omgeving zorgt voor een prettige leefomgeving en geeft ruimte aan biodiversiteit en een klimaatbestendige omgeving. Groene beeldbepalende structuren en robuuste ruimte zorgen voor optimale condities om het groen ook daadwerkelijk tot wasdom te laten komen.

De robuuste hoofdgroenstructuur sluit daarbij naadloos aan bij de bestaande groene kwaliteit van Plein en de Teeuwishoek die Plein verbindt met het buitengebied. In deze zone wordt ingezet op natuur, waterberging, recreatie en wonen. Hier direct op aanhakend liggen de woonhoven, die meer besloten en introverter zijn en juist meer gericht zijn op het verblijven. De groene omzooming van het hele plan zorgt voor een doorlopende groenstructuur die overal te ervaren is.

De bestaande sloten blijven gehandhaafd en zorgen samen met de wadi's voor een robuust watersysteem. Al het hemelwater dat op het verhard oppervlak valt vindt zijn weg naar dit systeem. In de buurt van wadi's gebeurt dit oppervlakkig en op andere plekken via een riolering.

Om de landelijke sfeer van Grote Braeck/Plein te ondersteunen wordt gebakken materiaal toegepast voor de inrichting van de buitenruimte en worden zo min mogelijk hoogte verschillen en materiaalverschillen in het straatbeeld opgenomen. Kenmerkend voor een dorps woonlandschap zijn de zorgvuldig ontworpen groene erfscheidingen. Deze behoren bij het door de ontwikkelaar te realiseren ontwerp op de kavels.

Buitenleven wordt op zijn best waar gemaakt door de realisatie van een buurtgroententuin. Op een terrein in Plein, gelegen aan de Teeuwishoek, dient zich de mogelijkheid aan. Hier staat momenteel een kas, die daarvoor in gebruik genomen kan worden. Met een stuk volle grond erbij kan dit een prima voedselvoorziening worden voor de buurt. Om het landelijke, groene karakter van de nieuwe buurt zo sterk mogelijk te maken dienen toekomstige bewoners bewust te worden maken van hoe zij hun tuin zo biodivers mogelijk kunnen inrichten, groene zij-erfgrenzen kunnen maken, het regenwater in hun tuinen kunnen opvangen etc. De buurtcommissie heeft al aangegeven mee te willen denken over de inrichting van de openbare ruimte. In dit proces kunnen ook de toekomstige bewoners mee denken over de inrichting van de hoven en van speelvoorzieningen.

De hoogwaardige en dorpse opzet van de openbare ruimte draagt in grote mate bij aan het onderscheidende karakter en het woongenot in de wijk.



landschappelijke inpassing



populierenlaan

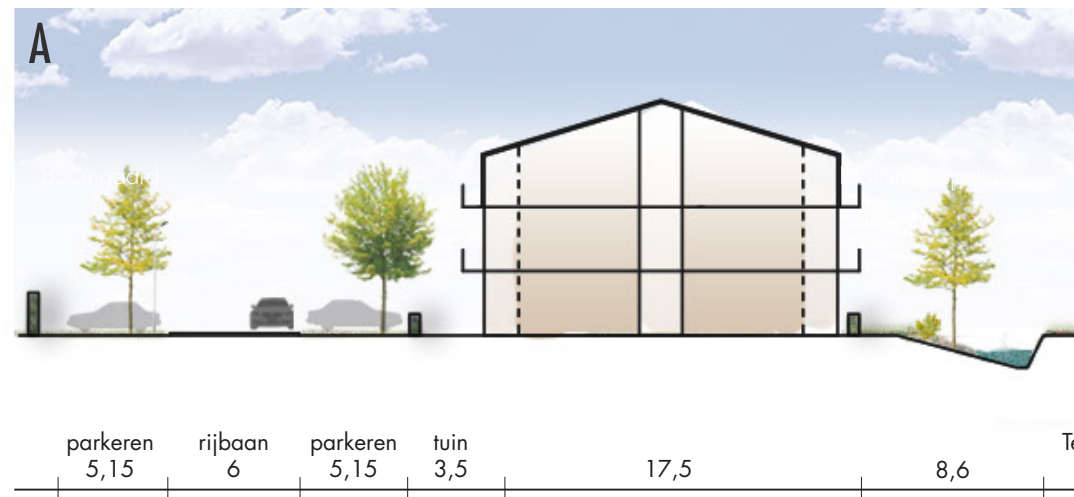
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Op bepaalde plekken wordt extra aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing:

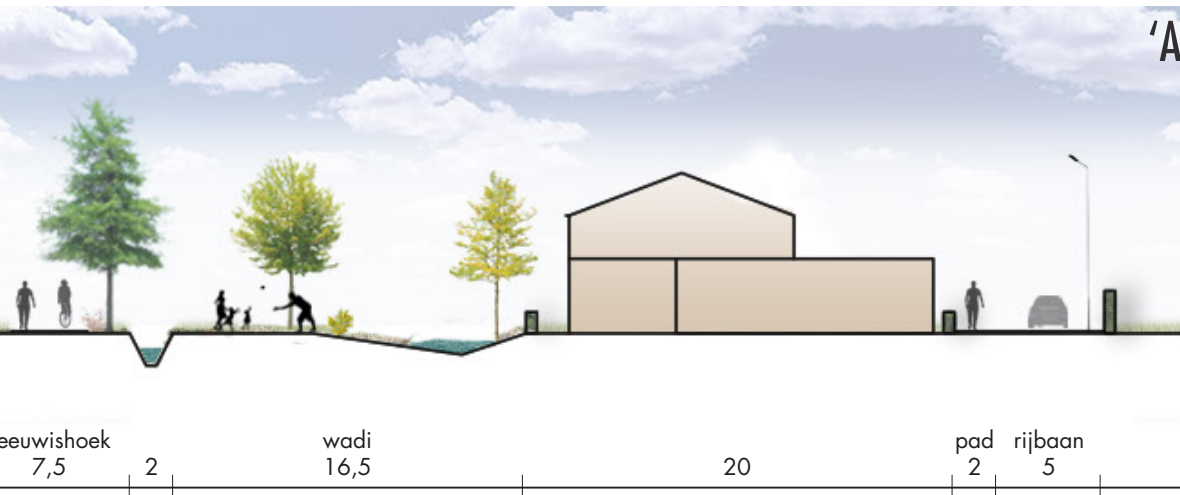
- **Landschappelijke inpassing 1:** voorziet in het verplaatsen van de bestaande sloot, het aanleggen van een (maai)pad en het planten van bomen/planten ter begeleiding en inpassing.
- **Landschappelijke inpassing 2:** voorziet in een beëindiging van de ontwikkeling met een lijn bomen (bijvoorbeeld knotwilgen), het achterliggende agrarisch landschap dient nog zichtbaar en beleefbaar te blijven.
- **Landschappelijke inpassing 3:** voorziet in een houtwal op de percelen aan de Teeuwishoek om zo doende een volledige groene begeleiding te ervaren vanaf de Teeuwishoek (zie erfafscheidingen)



Robuuste hoofdgroenstructuur



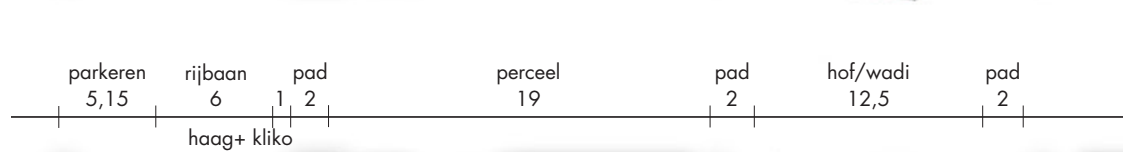
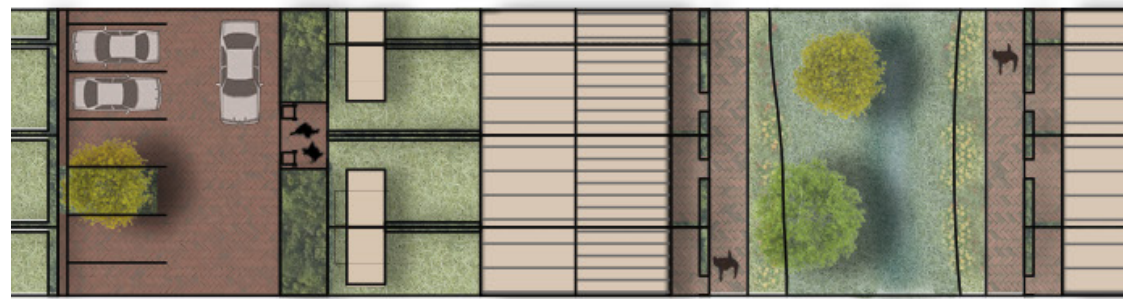
Profiel landschappelijk venster en het hof (concept)



ROBUUSTE HOOFDGOENSTRUCTUUR

- De nieuwe landschappelijke structuur zorgt voor verweving met de toekomstige woonontwikkeling
- Vanuit het groene gebied Plein wordt de groenstructuur langs de Teeuwishoek doorgetrokken en wordt de verbinding met het agrarisch landschap gelegd
- het verplaatsen van de bestaande sloot, het aanleggen van een (maai)pad en het planten van bomen middel van een landschapsvenster
- De Teeuwishoek wordt begeleid door een rij populieren of vergelijkbare soort
- De bestaande houtwallen aan de randen vormen de landschappelijke overgang tussen de bestaande kavels en het nieuwe dorpse woonland-schap
- In de robuuste hoofdgroenstructuur worden wadi's aangelegd. Door een groter oppervlak te gebruiken voor waterberging kunnen de wadi's minder diep worden aangelegd, dan zijn ze beter bespeelbaar maar vooral ook een integraal onderdeel van de hele groene openbare ruimte.
- In het open gebied is ruimte voor extensief graslandbeheer
- Grasland is afwisselend schraal hooiland, kruiden en faunarijk grasland, bloemenrijk grasland
- Grasland met gestrooide bomen zorgen voor een informele sfeer
- Natuurlijk / avontuurlijk spelen en bewegen maken onderdeel uit van deze zone
- Struipaden in de zone zorgen voor de verbinding tussen de kern Schijndel, de Grote Braeck en het buitengebied
- De struipaden zijn uitgevoerd in landschappelijke materialen en hebben een natuurlijk van karakter zoals o.a. halfverharding en maaiPADen





Dorps woonlandschap

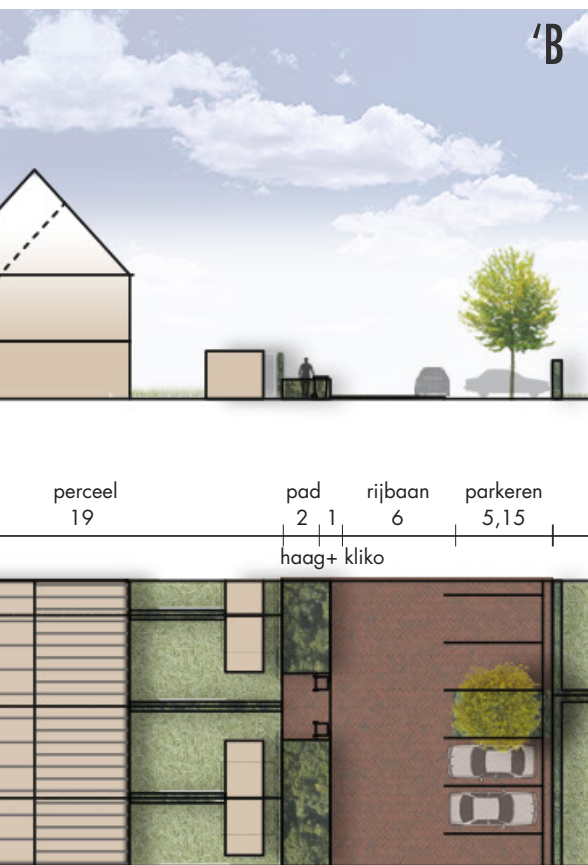
Profiel lint (concept)



wadi



collectieve ruimte



voet van de woning in het groen

DORPS WOONLANDSCHAP

- Teeuwishoek als drager van het dorpse woonlandschap, verbindt de kern met de Grote Braeck en het buitengebied
- Teeuwishoek als halfverhardingspad met een natuurlijk karakter, toegankelijk voor wandelaar en fietser, niet voor de auto
- Aan de randen van het plan ruimte voor struinpaden die de groene gebieden met elkaar verbinden
- Woonhoven zijn bestemd voor ontmoeting, spel en klimaatadaptatie (waterberging)
- Vanuit de woonblokken brengen diverse paden je naar de woonhoven
- Woningen aan de woonhoven staan met hun voeten in het groen
- Beeld van gezamenlijke voortuin
- Bloemrijkgrasland met gestrooide bomen zorgen voor een informele sfeer

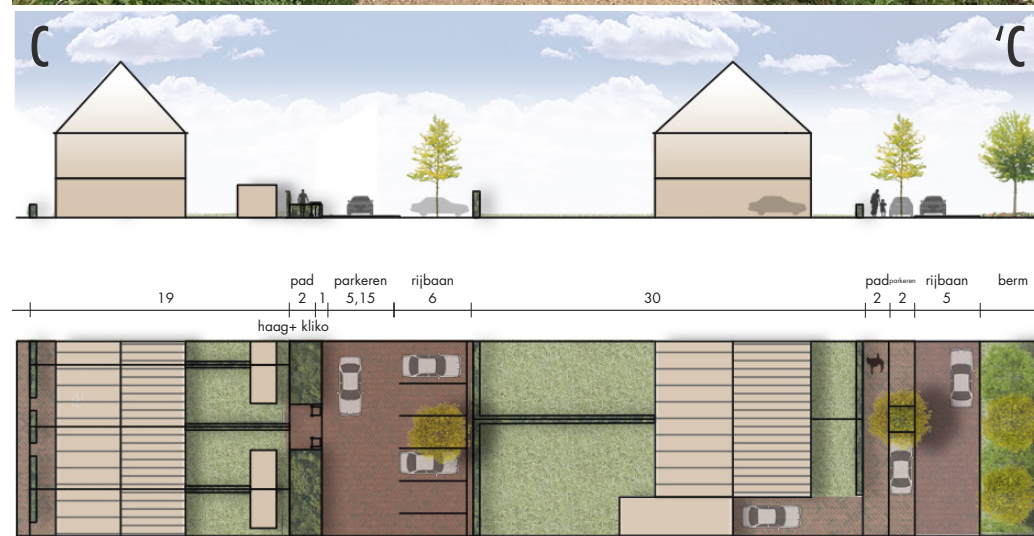


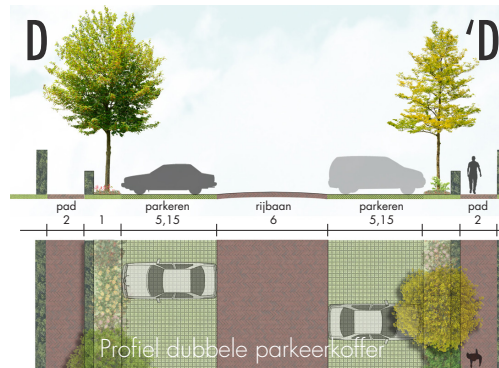
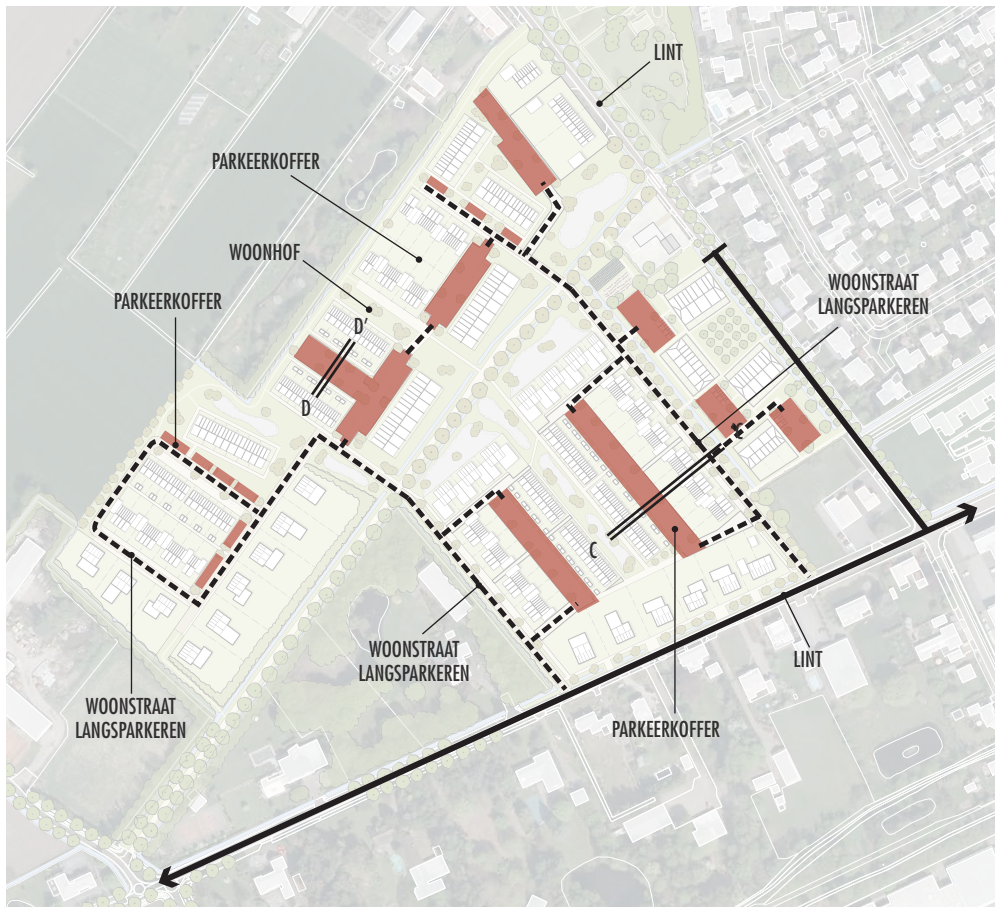
ROUTES LANGZAAM VERKEER

- Haakse routes op Teeuwishoek
- Voorrang Teeuwishoek op hoofdontsluiting bij kruising
- Informeel beeld
- Struinpaden (halfverharding, maaipad, gravel)
- Tottoirs in gebakken klinkerverharding
- Geen trottoirbanden



Routes langzaam verkeer

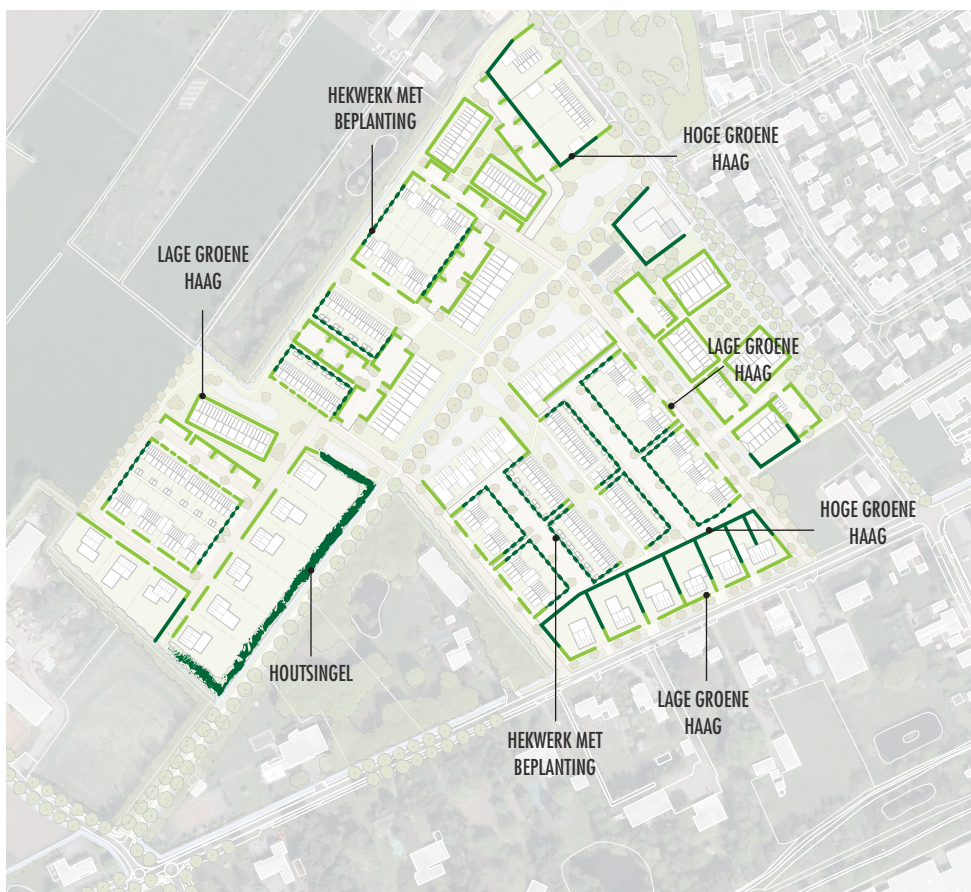




VERKEER EN PARKEREN

- Informeel beeld
- Minimaliseer gebruik van verharding
- Hoofdrijbaan in gebakken klinkerverharding
- Tottoirs in gebakken klinkerverharding (of tegels)
- Geen trottoirbanden
- Fietsers op de rijbaan met aan eenzijde een berm en de andere zijde een voetpad met enkele langsparkerplekken
- Groene/gras bermen met een bomenrij
- Parkeren zo veel mogelijk op achterterreinen, in groene setting (achter een groene haag, biodiverse beplanting en bomen)
- Parkeerstraat in betonklinker
- Alle parkeervakken in grasbeton (mits garantie op groeimogelijkheden gras)
- Bezoekersparkeerplaatsen als langsparkeren in de openbare ruimte





Combinatie van diverse soorten groene erfafscheiding voor divers beeld



Erfafscheidingen Overgang openbaar - privé



Hoge haag



Subtiële overgang openbaar - privé



Groene erfafscheiding bij rug aan rug-woningen

ERFAFSCHIEDINGEN (GRENS PRIVÉ – OPENBAAR)

- Door te variëren in type overgangen ontstaat een informeel karakter wat aansluit bij de sfeer van het dorpse woonlandschap
- De nadruk ligt bij erfafscheidingen op een groene overgang
- Locatie containers in tuin moet worden meeontworpen (of in voorziening of achter groen)
- Grove bouwmaterialen als gemetselde muren, houten schermen, betonschuttingen zijn niet toegestaan
- Voorzijde woning
 - Op de overgang voortuin (tot minimaal zijdelings de rooilijn) met openbaar gebied middels lage haag (eventuele gemengde haag) met eventueel huisboom of huisstruik (één enkele solitaire boom of struik die de ruimte krijgt)
 - Overgang van woning naar het erf informeel door gebruik van Brabantse stoep als intermediair tussen privé en openbare ruimte in de hoven
- Achterzijde en zijdelings woning
 - Op de overgang achtertuin met openbaar gebied en tussen de percelen middels hoge haag (eventuele gemengde haag)
 - Tussen de percelen niet direct in het zicht gaat de voorkeur uit naar een groene haag of hekwerk met beplanting (groen)
 - In aansluiting op de landschappelijke vensters
 - De bestaande houtwal vormt de landschappelijke overgang tussen de kavels en het landschap
 - Op de erfgrans bomen, hekwerk, takkenril of haag welke aan de landschappelijke kant vrij kan uitgroeien
- Rug-aan-rug woningen / Appartementen / Patio's
 - Op de overgang voor-, achter- en zijtuin met openbaar gebied middels lage haag (eventuele gemengde haag)



6 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Woningopzet en architectuur van de bebouwing geven uitdrukking aan het buitengevoel. In het maken van een dorps woonlandschap zit de opgave van kleinschaligheid en van het maken van accenten die verbijzonderingen in de stedenbouwkundige opzet ondersteunen (zonder dat naar symmetrische, formele accenten wordt gezocht). De eenvoudige volumes van landelijke volumes vormen de basis, echter moet er gewaakt worden voor lange anonieme rechtstanden. Sprongen in de kap of goothoogte of rooilijnverspringingen zijn nodig om de lange dorpsblokken maat en schaal te geven. Stedenbouwkundige accenten kunnen op allerlei manieren gemaakt worden in de vorm (een overhoeks bloemkozijn, een gedraaide kap), maar niet met kleur. Dit doet afbreuk aan de gewenste rustige, eenvoudige sfeer.

De te realiseren architectonische eenheden zijn niet te herkennen als afzonderlijke rijen bij de rijwoningen en de tweekappers, maar zijn at random over de buurt verdeeld. Meerdere architectonische uitwerkingen moeten steeds leiden tot passende oplossingen voor de stedenbouwkundige opgaven van de ruimtes tussen en binnen de bouwblokken en deze ruimtes tot herkenbare ruimtelijke eenheden vormen.

Een dorps woonlandschap is opgebouwd uit eenvoudige, enkelvoudige volumes, afgedekt met zadeldaken. Varianten op het standaard zadeldak helpen om maat en schaal te geven: bijvoorbeeld met een doorlopende kap tot aan de eerste verdieping, toevoegen van aangekapte horizontale dakkapellen. Dit ten behoeve van diversiteit in woningplattegronden en ruimtelijke beleving binnen de woningen. De eenvoud van de enkelvoudige volumes wordt onderstreept door overstekende dakranden met onopvallende goten.

Eenvoudige architectuur vraagt vakmanschap in de detaillering en om de toepassing van duurzame materialen, dat wil zeggen mooi verouderende materialen, zoals baksteen, hout en zink.

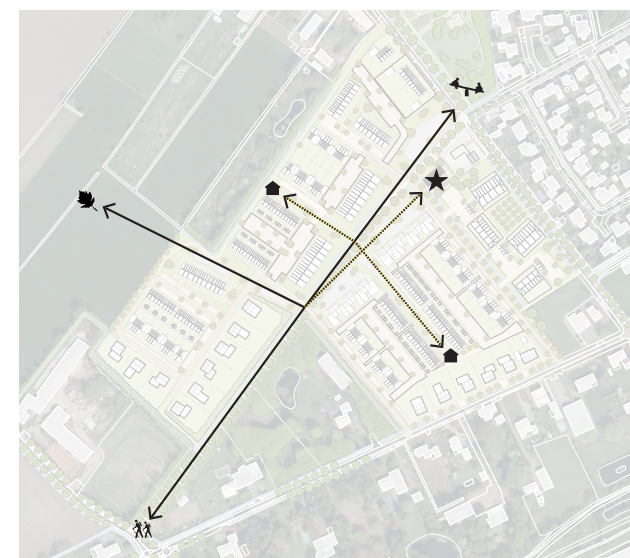
Ontwerpen leveren voor een aantal mogelijke dakkapellen, uitbouwen, op- en aanbouwen en schuuruitbreidingen. Dit kunnen bij de verkoop opties zijn. Voor de langere termijn betekent het dat de gemeente zorg kan dragen voor de duurzame beeldkwaliteit door aanvragers die later, nadat de buurt is voltooid, te wijzen op het feit dat ze een uitbreiding van hun woning goedgekeurd krijgen, mits ze de reeds getekende versie kiezen.



Oriëntaties en accenten

6.1 STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Vanaf de belangrijke Teeuwishoek zijn diverse zichtlijnen te ervaren. De Teeuwishoek verbindt het park Plein, de woonhoven, het buitengebied en de route naar Venushoek aan elkaar. Het is daarmee echt de hoofdstructuur en groene ader van de wijk. Deze hoofdopzet van de Grote Braeck wordt doorvertaald in de plaatsing van de gebouwen. De ruimtes worden ten slotte bepaald door de gevels van de woningen. Op bijzondere hoeken aan de openbare ruimte wordt ingezet op dubbele oriëntaties of bijzondere accenten. Ook zijn er ruimtes die duidelijk aan twee zijdes worden omsloten. Hierbij geldt dat er sprake moet zijn van samenhang in de architectuur om deze openbare ruimtes nog meer karakter te geven. Op de hoek van de nieuwe oostelijke toegang (vanaf de Langstraat) en de Teeuwishoek, is ruimte voor een bijzonder element (architectuur & functie) die vanwege zijn locatie een verbinder kan zijn tussen de bestaande en nieuwe wijk.



Belangrijke zichtlijnen



Verdeling architectenbureaus

Diversiteit is vereist. Dit wordt mede bereikt door te variëren in architectuur door diverse architectenbureaus bij de planvorming te betrekken. Daarbij wordt de hiernaast staande verdeling voorgesteld. Daarnaast is het gewenst dat binnen één bureau minimaal 2 architecten aan de slag gaan. Zodoende kan er diversiteit binnen dezelfde familie ontstaan. Dus ondanks de diversiteit dient er wel sprake te zijn van een algemene familiale architectuur.

Om de samenhang binnen de hoven te bereiken wordt ieder hof verdeeld onder één bureau. Het buurtschap aan Plein (23) komt om die zelfde reden bij één bureau te liggen. Twee identieke appartementengebouwen zijn niet gewenst, daarom worden ook deze gebouwen onderverdeeld over twee bureaus. Ditzelfde geldt ook voor de rug-aan-rug woningen. De overige straten zijn als deelgebieden tevens onderverdeeld onder twee bureaus. Bij de vrijstaande woningen zijn particulieren vrij om een eigen (BNA) architect in de armen te nemen.

- Bureau 1
- Bureau 2
- Bureau 3
- Particulieren



Woningtypes

6.2 WONINGTYPES

De diversiteit in het plan wordt ook bereikt door de verschillende woningtypes. Elk woningtype heeft een andere plattegrond en een andere relatie met de openbare ruimte. Ook binnen woningtypes komen verschillen voor. Hiernaast staan de verschillende woningtypes weergegeven.

- VRIJSTAANDE WONING
- TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING
- RIJWONING
- PATIOWONING
- GESTAPELD (APPARTEMENTEN)
- RUG-AAN-RUG WONING
- KAS (ACCENT / IN ARCHITECTUUR EN FUNCTIE)



Woongebieden

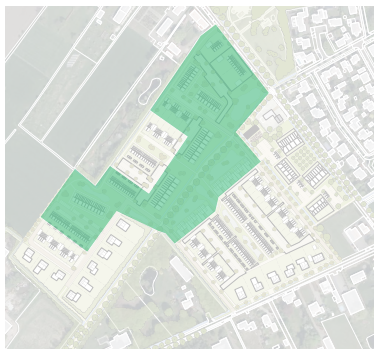
6.3 WOONGEBIEDEN

De Grote Braeck is als één dorps woonlandschap ontworpen, maar kent tegelijkertijd ook verschillende woonplekken met ieder hun eigen kwaliteiten. In het plan zijn dus diverse woongebieden te onderscheiden. Deze staan hiernaast en onder toelichting. De beeldkwaliteit voor de woningen wordt in de volgende paragrafen per woongebied omschreven.

1. **Wonen in het groen**
bestaande uit (solitaire) volumes in/aan de hoofdgroenstructuur
2. **Wonen in het hof**
bestaande uit geclusterde woningen met hun voeten in het hof
3. **Wonen in de straat**
bestaande uit geclusterde twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen in de woonstraat
4. **Wonen in een buurtschap**
bestaande uit meerdere volumes met een collectieve buitenruimte
5. **Wonen aan het lint**
bestaande uit vrijstaande woningen aan de langstraat

6.4 WONEN IN HET GROEN

bestaande uit (solitaire) volumes in/aan de hoofdgroenstructuur



wonen in het groen



eigentijs landelijk

MAAT EN SCHAAL

- Vrijstaande woning aan Plein
één laag met kap (schuurwoning bij boerderij Plein 21)
- Appartementen:
drie lagen, met flauwe kap (circa 30 graden) of afgeleide hiervan als derde laag (verwantschap met patiowoningen)
- Rug-aan-rug woningen
één laag met ruime kap
- Rijwoningen en tweekappers
Eén -, anderhalve - of twee lagen met kap
- Patiowoningen
één laag met kap (verwantschap met appartementen)

VORM EN GEBAAR

- Eenvoudige, enkelvoudige volumes

STIJL EN DETAIL

- Eigentijds landelijk, geïnspireerd op landelijke woningtypen in een eigentijdse vertaling
- Rustige individuele architectuur, geen kopieën wel familiale
- bescheiden details, geen grote gebaren
- Eenvoudige massa's met aandacht voor details, stijlkenmerken die verwijzen naar landelijk wonen (zoals bijvoorbeeld de aangekapte dakkapel, versieringen in de gevel middels afwijkende metselverbanden, versieringen op kopse gevels door een 'uitgetimmerde' draagconstructie).

30

MATERIALISERING

- Dakpannen en aardkleurig metselwerk zijn de basis voor de materialisering
- Hout en riet of hout en dakpannen zijn ook toepasbaar
- Detaillering met duurzame materialen die mooi verouderende materialen, zoals hout, zink en riet.
- Zonnecollectoren in het dak integreren en in de kleur van het dak, installaties (o.a. warmtepomp) integreren in ontwerp. Zie hoofdstuk 9 voor aanvullende zaken.

RELATIE OPENBARE BUITENRUIMTE

- Duidelijke relatie met het landschap
- Oriëntatie van het bouwblok gericht op het groen
- Aandacht voor de tweezijdigheid, ontwerp twee voorkanten
- Bij de woningen op de begane grond wordt de privé-buitenruimte mee ontworpen
- Groene voor- en zijtuinen als overgang naar het openbare gebied
- Bergingen en erfscheidingen maken deel uit van het geïntegreerde ontwerp van achter- en zijerf-grenzen met het openbaar gebied
- Bovengrondse afkoppeling hemelwater ontwerpen dmv koppelstukken en goten



^
duidelijk schuurvolume naast Plein 21, voor beeldkwaliteitseisen is paragraaf 6.7 van toepassing



< eenvoudige massa
duidelijke relatie openbaar gebied

doorgetrokken kap maakt
een landelijk volume



>
landelijk volume
uitgetimmerde draagconstructie



6.5 WONEN IN HET HOF

bestaande uit geclusterde woningen met hun voeten in het hof



wonen in het hof



overgang openbaar - privé

MAAT EN SCHAAL

- Eén -, anderhalve - of twee lagen met kap

VORM EN GEBAAR

- Eenvoudige volumes
- Variatie in kappen en goothoogtes binnen een blok
- Diverse kapconstructies mogelijk, maar geen platte daken

STIJL EN DETAIL

- Eigentijds landelijk, geïnspireerd op dorpse/landelijke woningtypen in een eigentijdse vertaling
- Rustige individuele architectuur, geen kopieën wel familiale
- Eenvoudige massa's met aandacht voor details, stijlkenmerken die verwijzen naar landelijk wonen (zoals bijvoorbeeld de aangepakte dakkapel, versieringen in de gevel middels afwijkende metselverbanden, versieringen op kopse gevels door een 'uitgetimmerde' draagconstructie).

MATERIALISERING

- Dakpannen en aardkleurig metselwerk zijn de basis voor de materialisering
- Hout en riet of hout en dakpannen zijn ook toepasbaar
- Detaillering met duurzame materialen die mooi verouderende materialen, zoals hout, zink en riet.
- Zonnecollectoren in het dak integreren en in de kleur van het dak, installaties (o.a. warmtepomp) integreren in ontwerp. Zie hoofdstuk 9 voor aanvullende zaken.

RELATIE OPENBARE BUITENRUIMTE

- Oriëntatie van het bouwblok gericht op het groen
- Mee-ontwerpen privé-buitenruimte aan het hof
- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie door middel van gevelopening (raam of deur)
- Bergingen en erfscheidingen maken deel uit van het geïntegreerde ontwerp van achter- en zijerfgrenzen met het openbaar gebied
- Bovengrondse afkoppeling hemelwater ontwerpen dmv koppelstukken en goten



< overstek dak
verbijzondering in materialisatie glas hout

aangepakte dakkapellen >



eenvoudige landelijke massa
< aandacht voor detail met bloemkozijn en brede lijst bij entree



6.6 WONEN IN DE STRAAT - TWEKKAPPERS

bestaande uit twee-onder-een-kapwoningen in de woonstraat



wonen in de straat



eigentijs landelijk

- Detaillering met duurzame materialen die mooi verouderende materialen, zoals hout, zink en riet.
- Zonnecollectoren in het dak integreren en in de kleur van het dak, installaties (o.a. warmtepomp) integreren in ontwerp. Zie hoofdstuk 9 voor aanvullende zaken.

RELATIE OPENBARE BUITENRUIMTE

- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie door middel van gevelopening (raam of deur)
- Erfscheidingen maken deel uit van het geïntegreerde ontwerp van voor-, achter- en zijerfgronden met het openbaar gebied

MAAT EN SCHAAL

- Eén-, anderhalve- of twee lagen met kap

VORM EN GEBAAR

- Eenvoudige volumes
- Diverse kapconstructies mogelijk, maar geen platte daken

STIJL EN DETAIL

- Eigentijds landelijk, geïnspireerd op dorpse/landelijke woningtypen in een eigentijdse vertaling
- Rustige individuele architectuur, geen kopieën wel familiale
- Eenvoudige massa's met aandacht voor details, stijlkenmerken die verwijzen naar landelijk wonen (zoals bijvoorbeeld de aangekapte dakkapel, versieringen in de gevel middels afwijkende metselverbanden, versieringen op kopse gevels door een 'uitgetimmerde' draagconstructie).

MATERIALISERING

- Dakpannen en aardkleurig metselwerk zijn de basis voor de materialisering
- Hout en riet of hout en dakpannen zijn ook toepasbaar



< accent in gevel met afwijkend metselverband en kleur

overstek dak
> verbijzondering in materialisatie glas hout



< bijzondere architectonische elementen
> eenvoudige dakranden met overstek



6.7 WONEN IN DE STRAAT - VRIJSTAAND

bestaande uit vrijstaande woningen in de woonstraat



wonen in de straat



eigentijs landelijk

KWALITEITSNIVEAU

Sterke landelijke beeldtaal met woningen die zich voegen in de woonstraat.

MAAT EN SCHAAL

- Eén - tot anderhalve laag met kap
- Eenvoudige, enkelvoudige volumes, afgedekt met zadeldaken of afgeleide hiervan (eventueel met wolfseinden)
- Elk hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen vormen een architectonische eenheid

VORM EN GEBAAAR

- Duidelijke landelijke volumes en beeldtaal

STIJL EN DETAIL

- Ingetogen landelijke en/of agrarische bouwstijl met eventueel een eigentijdse vertaling, gericht op individualiteit
- Rustig beeld door ingetogen architectuur (bebouwingsmassa heeft een duidelijke hoofdvorm, metselwerk of het gebruik van natuurlijke materialen overheersen, geen strooiing van gevelopeningen, geen toevoegingen die het herkenbare beeld van de hoofdvorm verstoren, geen felle kleuren)
- Accenten zoals luiken en dakkapellen, dienen uitgevoerd te worden in natuurlijke materialen zoals hout of glas

MATERIALISERING

- Het aantal verschillende materialen dient per woning beperkt te worden om een rustig straatbeeld te behouden
- De hoofdkleurtoon en het overwegende materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen (bijv. hout en baksteen) voorop staan;
- Daken gedekt met keramische pannen (matte afwerking) of riet;
- Gevels: overwegend donkere baksteenarchitectuur (rood-bruinrood-zwart) of houten gevels in grijzen, zwarten en grijs- en zwartbruine kleuren, al dan niet gecombineerd;
- Geen witte afwerking toegestaan;
- Zonnecollectoren in het dak integreren en in de kleur van het dak, installaties (o.a. warmtepomp) integreren in ontwerp. Zie hoofdstuk 9 voor aanvullende zaken.

RELATIE OPENBARE BUITENRUIMTE

- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie door middel van gevelopening (raam of deur), zijgevel heeft ook voorgeveluitstraling
- Erfafscheidingen dienen een groen karakter te hebben



duidelijke landelijke stijl
natuurlijke materialen



< duidelijke landelijke stijl
natuurlijke materialen

KAVELPASPOORTEN

Voor de vrijstaande woningen zijn kavelpaspoorten opgesteld die als bijlage bij dit beeldkwaliteitplan zijn opgenomen. Hierin staat per kavel opgenomen wat de regels voor het bouwen en de inrichting van het erf zijn. In hoofdstuk 10 staat dit nader beschreven.

< eenvoudige herkenbare massa
natuurlijke materialen



6.8 WONEN IN EEN BUURTSCHAP

bestaande uit meerdere volumes met een collectieve buitenruimte



wonen in een buurtschap



collectieve ruimte

MAAT EN SCHAAL

- Eén laag met ruime kap
- Eenvoudige, enkelvoudige volumes, afgedekt met zadeldaken
- Bijgebouwen in landelijke stijl mee ontworpen

VORM EN GEBAAR

- Diversiteit tussen bouwvolumes
- Eventuele dakkapellen zijn aangekap
- De kappen aan de zijgevel hebben een overstek.

STIJL EN DETAIL

- Eenvoudige massa's met aandacht voor details, stijlkenmerken die verwijzen naar landelijk wonen (zoals bijvoorbeeld de aangekapte dakkapel, versieringen in de gevel middels afwijkende metselverbanden, versieringen op kopse gevels door een 'uitgetimmerde' draagconstructie).
- Geen historiserende bebouwing

MATERIALISERING

- Dakpannen en aardkleurig metselwerk zijn de basis voor de materialisering
- Hout en riet of hout en dakpannen zijn ook toepasbaar
- Detaillering met duurzame materialen die mooi verouderende materialen, zoals hout, zink en riet.

- Accenten zoals luiken en dakkapellen, dienen uitgevoerd te worden in natuurlijke materialen zoals hout, glas of stucwerk
- Het aantal verschillende materialen dient beperkt te worden om een rustig straatbeeld te behouden
- Zonnecollectoren in het dak integreren en in de kleur van het dak, installaties (o.a. warmtepomp) integreren in ontwerp. Zie hoofdstuk 9 voor aanvullende zaken.

RELATIE OPENBARE BUITENRUIMTE

- Aandacht voor de relatie met de collectieve buitenruimte
- Bergingen en erfscheidingen maken deel uit van het geïntegreerde ontwerp van achter- en zijerfgrenzen met het openbaar gebied
- Erfafscheidingen dienen een groen karakter te hebben
- Bovengrondse afkoppeling hemelwater ontwerpen dmv koppelstukken en goten



< collectieve ruimte
bijgebouw in landelijke stijl

eenvoudig landelijk volume
> natuurlijke materialen



< collectieve functie

6.9 WONEN AAN HET LINT

bestaande uit vrijstaande woningen aan de Langstraat



wonen aan het lint



dorpse woning

KWALITEITSNIVEAU

Dorpse woningen die zich voegen aan het bestaande lint. De bestaande diversiteit aan architectuurstijlen bieden ruimte voor onderlinge verschillen in de architectuur. Onderlinge verspringen van kaporiëntaties en voorgevellijnen zijn noodzakelijk voor een divers 'organisch gegroeid' straatbeeld. Aan de oostkant is een twee-onder-een-kapwoning voorzien. Deze dient echter de uitstraling van een vrijstaande woning te krijgen.

MAAT EN SCHAAL

- Eén- tot anderhalve laag met kap

VORM EN GEBAAR

- Eenvoudige volumes

STIJL EN DETAIL

- Eigentijds landelijk, geïnspireerd op dorpse/landelijke woningtypen in een eigentijdse vertaling
- Rustige individuele architectuur, geen kopieën wel familiale
- Eenvoudige massa's met aandacht voor details, stijlkenmerken die verwijzen naar landelijk wonen (zoals bijvoorbeeld de aangekapte dakkapel, versieringen in de gevel middels afwijkende metselverbanden, versieringen op kopse gevels door een 'uitgetimmerde' draagconstructie).

MATERIALISERING

- Dakpannen en aardkleurig metselwerk zijn de basis voor de materialisering
- De hoofdkleurtoon en het overwegende materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan;
- Daken gedekt met keramische pannen (matte afwerking) of riet of een combinatie;
- Gevels: overwegend donkere baksteenarchitectuur (rood-bruinrood-zwart), incidenteel een witte afwerking toegestaan;
- Zonnecollectoren in het dak integreren en in de kleur van het dak, installaties (o.a. warmtepomp) integreren in ontwerp. Zie hoofdstuk 9 voor aanvullende zaken.

RELATIE OPENBARE BUITENRUIMTE

- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie door middel van gevelopening (raam of deur)
- Speciaal aandacht voor de tweekapper aan de oostzijde. De woning op de hoek dient een dubbele oriëntatie te krijgen en eventuele bijgebouwen achter de achtergevellijn te situeren
- Erfscheidingen maken deel uit van het geïntegreerde ontwerp van voor-, achter- en zijergrenzen met het openbaar gebied

KAVELPASPOORTEN

Voor de vrijstaande woningen zijn kavelpaspoorten opgesteld die als bijlage bij dit beeldkwaliteitplan zijn opgenomen. Hierin staat per kavel opgenomen wat de regels voor het bouwen en de inrichting van het erf zijn. In hoofdstuk 10 staat dit nader beschreven.

eenvoudige hoofdvorm
natuurlijke materialen
v

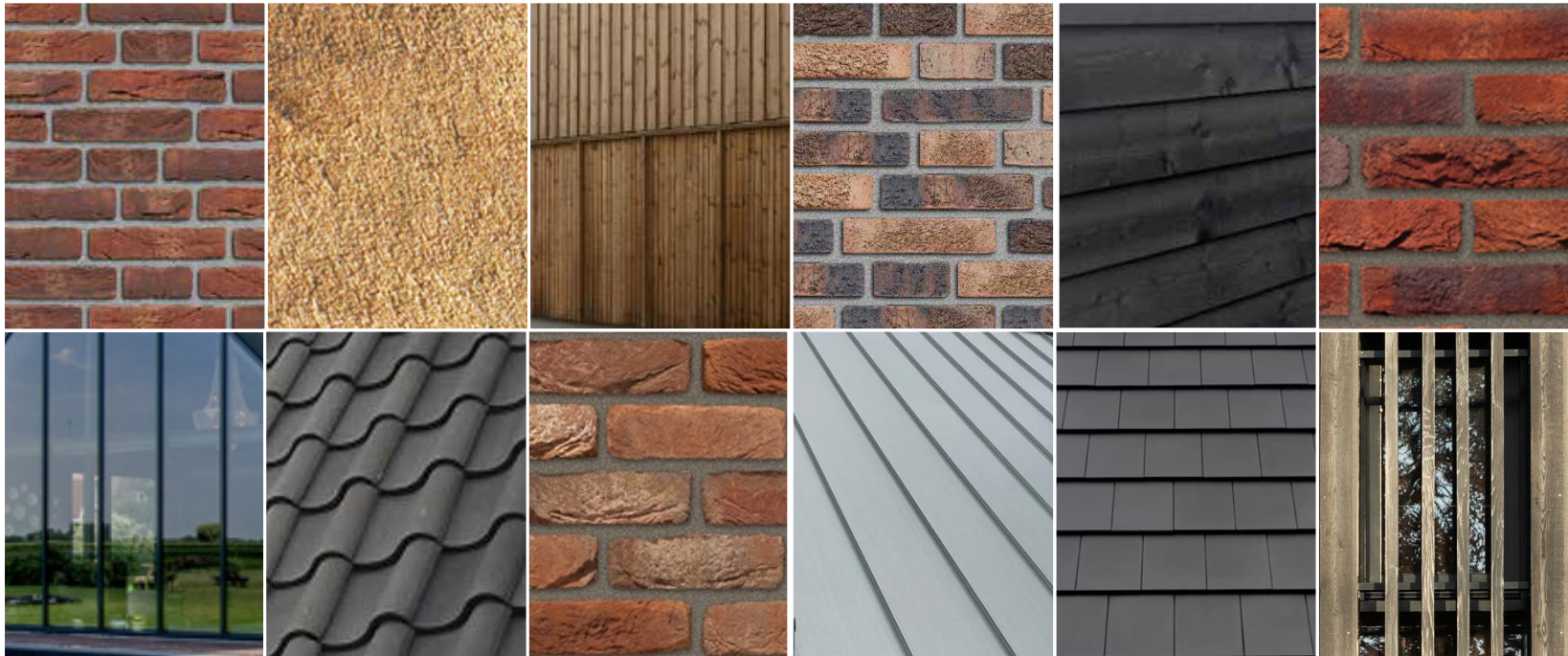


< eigentijds landelijk
incidenteel witte woning met landelijke
kenmerken

7 KLEURENPALET

Om een traditioneel landelijke beeldkwaliteit te bereiken is het belangrijk dat er een eenheid zit in de materialisering en het kleurgebruik. Hiervoor is onderstaand kleurenpalet opgesteld. Om te voorkomen dat er een te stedelijk karakter ontstaat, zal het metselwerk in rood-bruine tinten gecombineerd met zwarte pannen de boventoon voeren. Daarnaast wordt ook ingezet op de toepassing van landelijke materialen zoals hout, riet en zink. Bij houten toevoegingen wordt uitgegaan van tonsurtontinten met de te kiezen steenkleuren, of zijn grijzen, bruingrijs/bruinzwart of zwart mogelijk.

Tevens zijn ook andere materialen voor een meer moderne uitstraling toegestaan, zij het ondergeschikt aan het rood-bruine metselwerk. Als het vanuit de stedenbouwkundige context gewenst wordt gevonden kan incidenteel, uitsluitend voor de woningen aan de Langstraat, voor de toe te passen gevelkleur wit toegepast worden.



8 DETAILS



houten brede deurlijst



aangekapte dakkapel



houten luiken



spatrand in ander materiaal



'schuurdeur'



natuurlijke overgang



accent op entree



subtiel houten element



mee-ontworpen berging



aangepakte dakkapel



houten afwerking



bijzonderheid in metselverband



bloemkozijn hoekoriëntatie



zijgevel ontwerp



mee-ontworpen bijgebouw



doorlopend dak door overstek

9 DUURZAAMHEID

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn voor het gebied hoog. In het hele ontwikkelgebied zullen maatregelen genomen moeten worden om het toekomstgericht te maken. Naast het toepassen van (fysieke) maatregelen is bewustwording bij de toekomstige bewoners ook een belangrijk aspect om de inrichting van de openbare ruimte in stand te houden. De ambities voor een duurzame ontwikkeling zijn de volgende:

1. Maak het terrein klimaatbestendig, zowel op het gebied van water, als door het voorkomen van hittestress en overlast door wind. Een eis is dat hitte, droogte en hevige neerslag niet mag leiden tot schade aan gebouwen, functies en voorzieningen. De ambities met betrekking tot klimaatadaptatie zijn:

- Laat (regen)water infiltreren en houdt het vast
- Maak een robuust watersysteem
- Maak zo min mogelijk verharding
- Zorg voor voldoende koele en schaduwrijke verblijfsplekken
- Zorg dat kwetsbare functies en groen beschermd zijn tegen hitte en droogte
- Zet bomen in de volle grond zodat zij groot kunnen uitgroeien
- Let op detaillering van gebouwen bij hogere bebouwing die gevoelig is voor wind
- Bomen beschaduwden de straat, maar niet de achtertuinen en zonnecollectoren

2. Natuurinclusief/biodiversiteit.

In de directe omgeving (straal van ongeveer 1,5 kilometer) zijn diverse beschermde soorten waargenomen.

- Behoud het leefgebied van aanwezige dieren; met name vogels en vleermuizen.
- Streef naar een natuurinclusief gebied: integreer nestkasten, insectenhôtels etc., zowel in bebouwing als in openbaar gebied
- Maak ruimte voor volwassen bomen; zowel bij inpassen bestaande bomen als bij nieuwe bomen.
- Sluit aan op gebiedseigen beplantingsassortiment, met voldoende variatie. Zowel natuurlijk als meer aangeharkt en gecultiveerd groen. Versterk daarmee de lokale biotopen.



Voorkomende soorten in omgeving van boven naar beneden: steenuil, huismus en steenmarter. Voorzieningen van boven naar beneden: regen-waterton met gieter en bijenhotel



Voorkomende soorten in omgeving van boven naar beneden: boerenzwaluw en gewone dwergvleermuis. Voorzieningen van boven naar beneden: nestkast zwaluw, nestkast vleermuis, bloemrijke inrichting

3. Mobiliteitsconcept

Om een fijne en gezonde woonomgeving te creëren is verblijfskwaliteit en bereikbaarheid van belang.

- Hanteer het principe STOMP; geef voorrang aan de volgende mobiliteiten: Stappen Trappen Openbaar vervoer Mobiliteit op maat en als laatste de Privé-auto
- Nodig uit tot beweging
- Stimuleren fietsgebruik en wandelen door goede en veilige routes
- Maak ruimte voor deelmobiliteit en elektrisch laden

4. Energie

Zorgvuldig omgaan met energie en deze groen opwekken zijn twee belangrijke speerpunten. Een goed geïsoleerde woning en energievoorzieningen dragen hier aan bij.

- Woningen zijn minimaal BENG
- Woningen zijn gasloos
- Toepassen collectieve energievoorziening
- Beperk gebruik van energie, stimuleer duurzaam opwekken, tot 100% duurzaam

5. Circulair

Op het gebied van circulariteit kan ook bijgedragen worden aan de duurzaamheidsambities. Daarbij valt te denken aan

- Bijdragen aan de ambitie om in 2050 volledig circulair te zijn
- Klimaatneutraal bouwen
- Circulaire bouwsystemen

10 KAVELPASPOORTEN

Voor ieder van de 16 vrije bouw kavels is een genummerd kavelpaspoort gemaakt. Hierop is in één oogopslag te zien wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn bij de bouw van een woning op één van de kavels. Voor kavel 2 geldt dat er ook een optie is voor de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning. Voor zowel het scenario van de twee twee-onder-een-kapwoning als het scenario van één vrijstaande woning zijn kavelpaspoorten gemaakt. In het scenario van één vrijstaande woning heeft het consequenties voor de omvang van de kavels 3 en 4. Hiervoor zijn ook twee alternatieve kavelpaspoorten gemaakt.

Om de juiste beeldkwaliteit van vrijstaande woningen te bereiken is het belangrijk dat de woningen niet aan elkaar "klonteren" met de (bij) gebouwen. Derhalve wordt er overal, tot minimaal de achtergevel, een minimale afstand van 2 meter tot de zijdelingse percelen gehouden. Zodoende ervaar je de woningen vanaf de straat ook daadwerkelijk als vrijstaande woningen.

De voorgevels van de woningen worden op minimaal 5 meter van de straat gesitueerd waarbij het mogelijk is deze nog verder weg te situeren. De oriëntatie van alle woningen (behalve nr 1) komen haaks of parallel aan de straat te staan. Door de grotere afstanden en oriëntaties ontstaat een levendig geheel met een verspringende gevelwand en een groene zone met voortuinen. Deze afwisselende setting geeft voor elke te bouwen woning een mooie aanleiding om met een locatie-specifieke oplossing te komen. Voor sommige hoekkavels is het gewenst dat deze in een bepaalde lijn komen en een dubbele oriëntatie hebben, omdat deze kavels het begin van de straat/straten aankondigen. Specifiek voor kavel 1 is het gewenst dat deze woningen ondergeschikt wordt aan de twee naastgelegen langgevelboerderijen. Derhalve is hier een nokverplichting dwars op de weg opgenomen en geldt er een lagere bouwhoogte en een beeldkwaliteitseis die gericht is op het type 'schuurvolume'.



Vrije woonkavels

Op ieder kavel geldt dat er een groene natuurlijke erfafscheiding dient te komen, aan de voorzijde laag en aan de achter- en zijkanten laag of hoog. Voor kavels 8 tot en met 13 geldt specifiek dat de erfafscheiding in de vorm van een houtsingel dient te komen om het bestaande zandpad van de Teeuwishoek meer in het besloten groen te zetten. Aan de achterzijde van kavels 14 tot en met 16 ligt een bestaande watergang die in stand gehouden dient te worden.

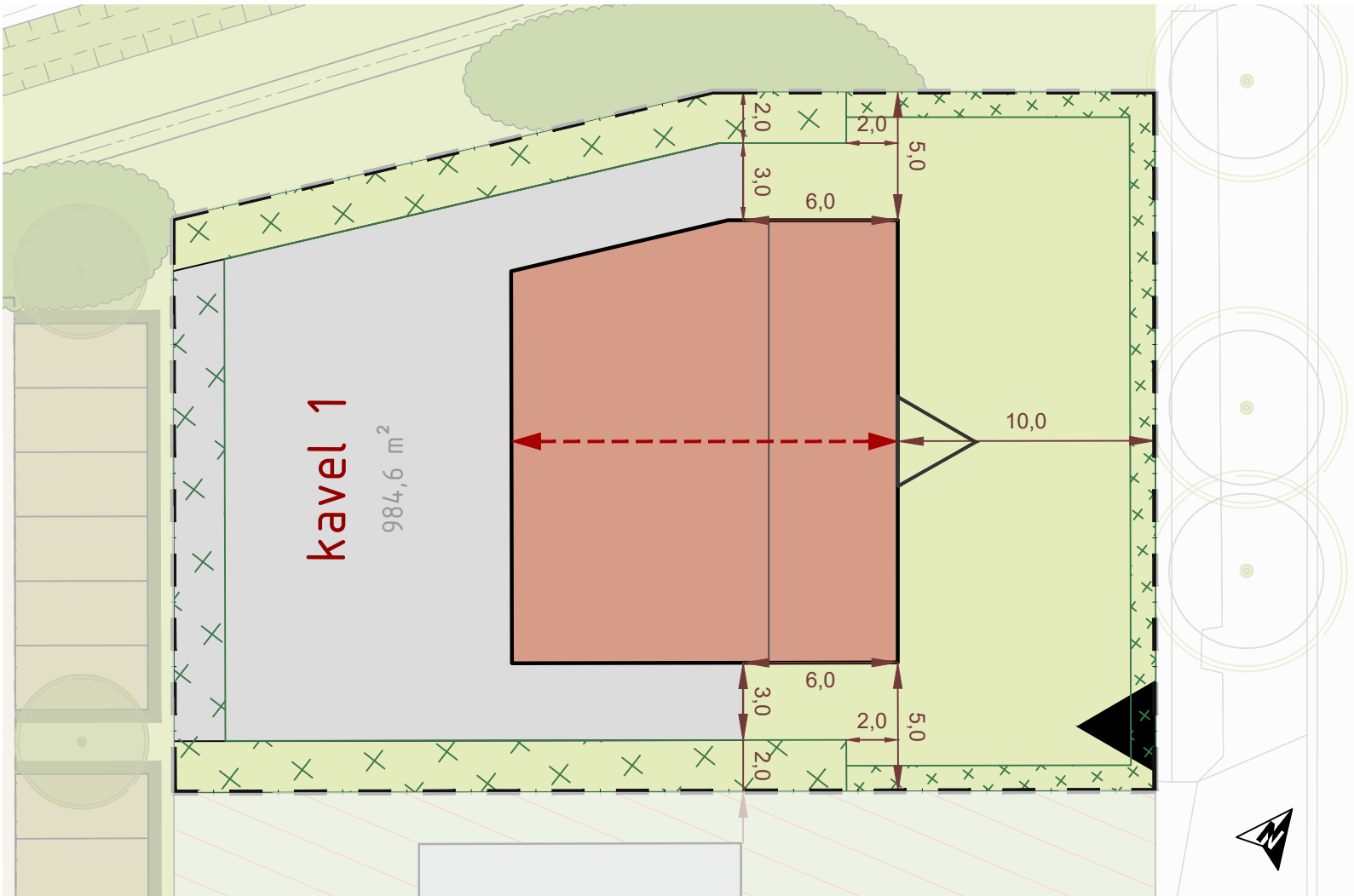
Op ieder kavel worden drie zones onderscheiden:

1. Het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw van de woning mag worden gebouwd conform de voorschriften in het bestemmingsplan. Ook de kaporiëntatie is hier aangegeven. Kies uit één richting voor het hoofdgebouw.
2. Het vlak waarbinnen maximaal 50 m² aan bijgebouwen mag worden bijgebouwd + 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m², ook dit conform het bestemmingsplan. De grens van dit vlak ligt altijd 6 meter achter de (doorgetrokken lijn langs) voorgevel van het gerealiseerde hoofdgebouw zodat de auto op de oprit achter de bebouwing valt. In die zin is het geen gefixeerde lijn op de kaart.
3. Het vlak waar niet mag worden gebouwd, de voor-, zij-, en achtertuin.

Er is aangegeven aan welke zijde de inrit dient te komen, in sommige gevallen is dit reeds bepaald, in andere gevallen is er keuze tussen twee opties. Per kavel dienen daarnaast 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein komen. Tot slot geldt dat hemelwaterafvoer op eigen terrein dient plaats te vinden. Hiervoor moeten aantoonbare voorzieningen worden getroffen.



BIJLAGEN



VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- Verplichte nokrichting
- Afstand
Maatvoering in meters
- Zijde waar kavel ontsloten dient te worden met inrit
- Oriëntatie voorgevel (bij dubbel georiënteerde hoekwoning)
- Landschappelijke inpassing
- hoge natuurlijke groene haag, maximaal 2 m
- Landschappelijke inpassing
- lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m1
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m1
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 5 m1 bedragen

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m1 bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m1 onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;

Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- c. voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET
BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied

In het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m1 mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m1 bedraagt;
- b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
- c. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- d. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m1 en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m1 bedraagt;
- e. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;

PARKEERPLAATSEN

Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 50 m² PLUS 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m².

b. Met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.

c. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen

WATERBERGING EIGEN TERREIN

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit op eigen terrein;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

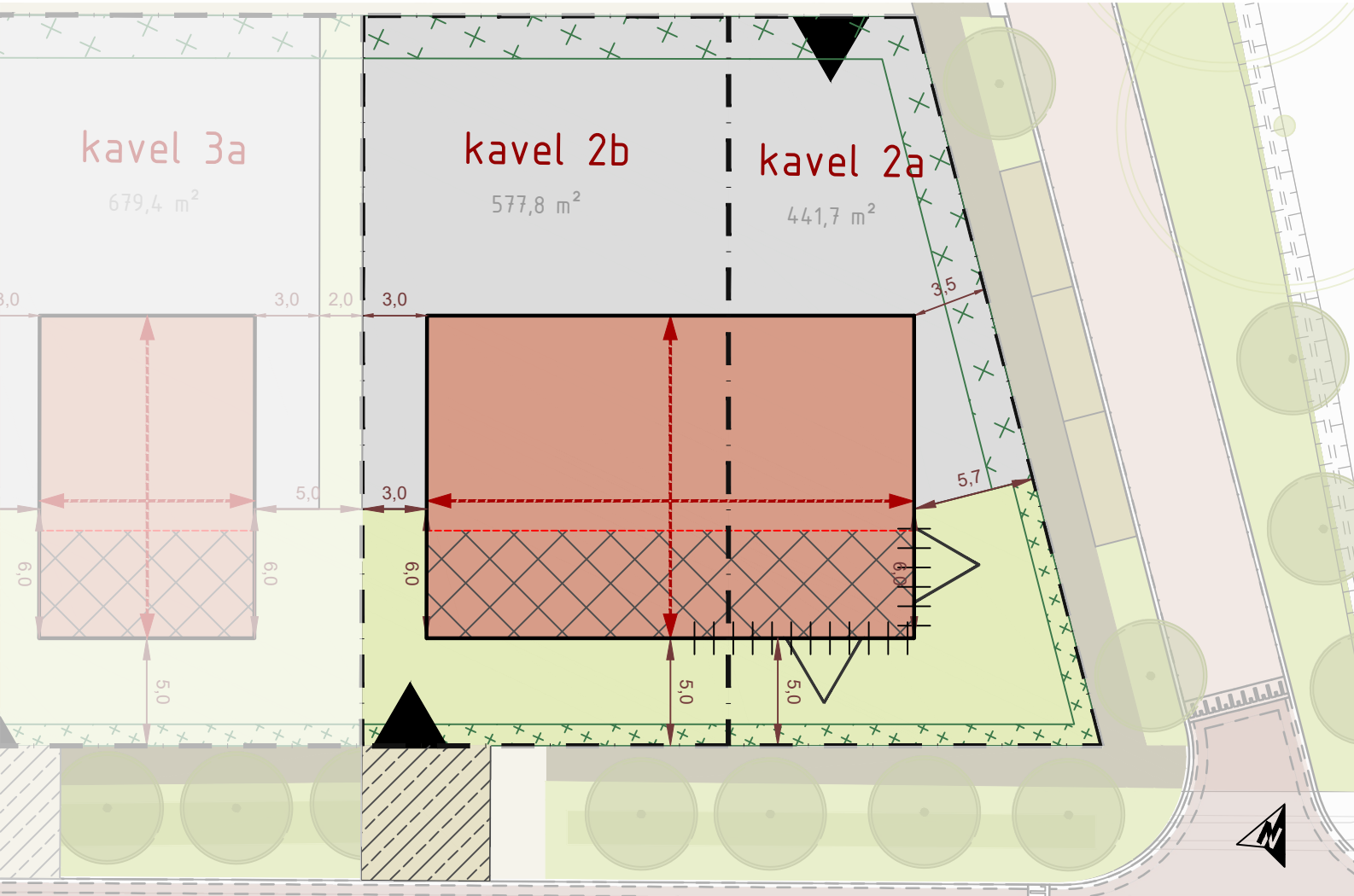
Kavelpaspoort Kavel 1

Ruimte voor Ruimte II CV

Fase ontwerp	Projectnr. RVR001-0001
Formaat A3	Tekeningnr.2022-1180
Schaal 1:250	Doc. nr.
m	5 10 15 20 25

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl





VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- Zoekgebied inrit in openbare ruimte
- Verplichte voorgevelrooilijn
- nokrichting
- Oriëntatie voorgevel (bij dubbel georiënteerde hoekwoning)
- Afstand
Maatvoering in meters
- Zijde waar kavel ontsloten dient/dienen te worden met inrit
- Landschappelijke inpassing
- hoge natuurlijke groene haag
- Landschappelijke inpassing
- lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

Hoofdgebouw
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 3 m bedragen

Bijbehorende bouwwerken
Bijbehorende bouwwerken in het achterterfgebied
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achterterfgebied gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;

Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- c. voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied
In het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
- b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
- c. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- d. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekkerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m bedraagt;
- e. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;

PARKEERPLAATSEN
Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied
a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 50 m² PLUS 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m².
b. Met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.
c. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen

WATERBERGING EIGEN TERREIN
Alvorens de gronden in gebruik genomen worden dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit op eigen terrein;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

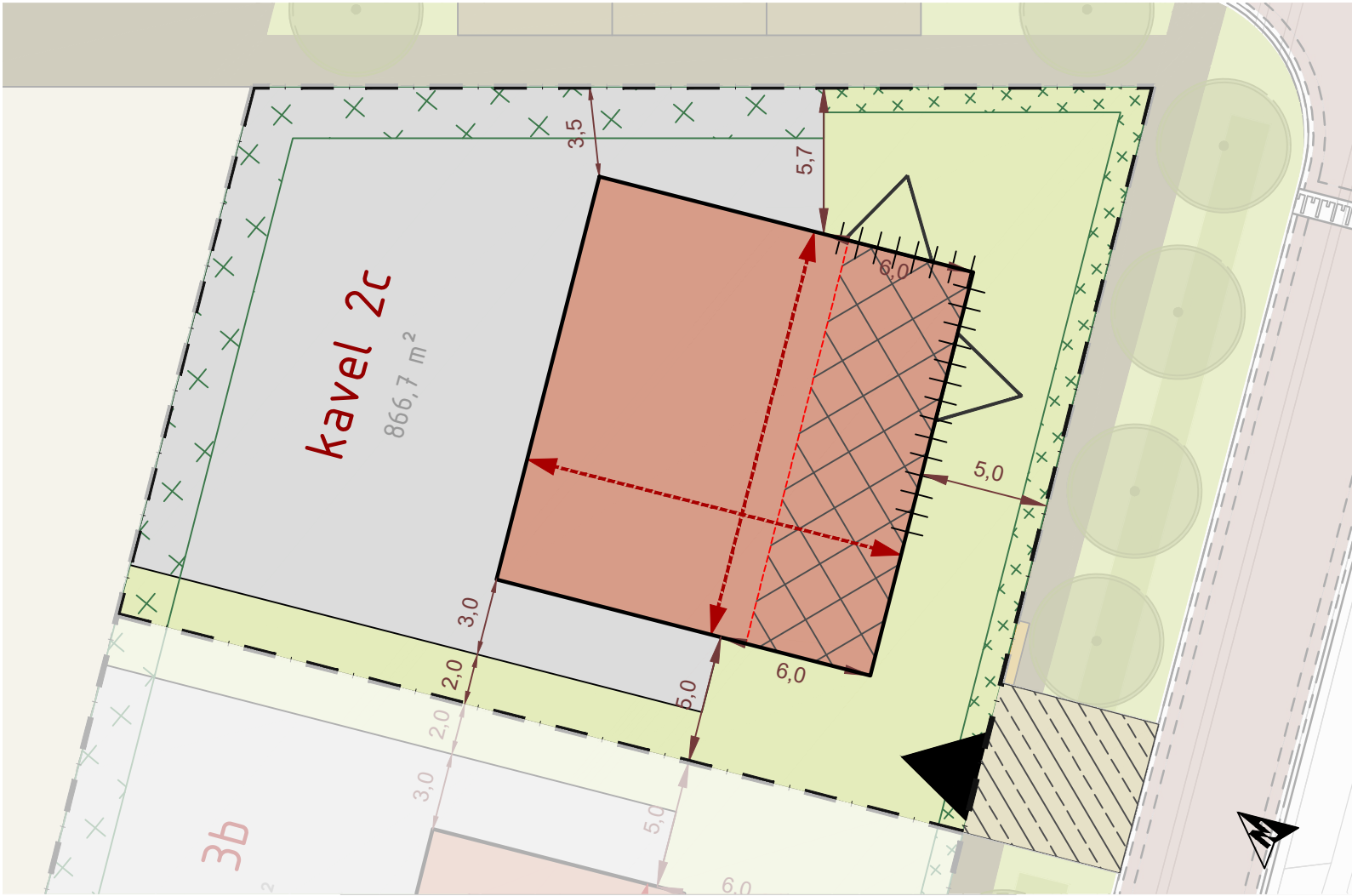
Kavelpaspoort Kavel 2a+2b

Ruimte voor Ruimte II CV

Fase ontwerp
Formaat A3
Schaal 1:300

Projectnr. RVR001-0001
Tekeningnr. 2023-0153
Doc. nr.

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl



VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- Zoekgebied inrit in openbare ruimte
- Verplichte voorgevelrooilijn
- nokrichting
- Oriëntatie voorgevel (bij dubbel georiënteerde hoekwoning)
- Afstand
Maatvoering in meters
- Zijde waar kavel ontsloten dient/dienen te worden met inrit
- Landschappelijke inpassing
- hoge natuurlijke groene haag
- Landschappelijke inpassing
- lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

- Hoofdgebouw**
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m1
 - b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m1
 - c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 5 m1 bedragen
- Bijbehorende bouwwerken**
Bijbehorende bouwwerken in het achterterfgebied
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achterterfgebied gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
 - b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m1 bedragen;
 - c. in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m1 onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;
- Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf*
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
 - b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
 - c. voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET
BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

- Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied**
In het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:
- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m1 mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m1 bedraagt;
 - b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 - c. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 - d. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m1 en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m1 bedraagt;
 - e. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - f. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- PARKEERPLAATSEN**
Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.
- Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied**
a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 50 m² PLUS 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m².
b. Met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.
c. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen
- WATERBERGING EIGEN TERREIN**
Alvorens de gronden in gebruik genomen worden dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
- a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit op eigen terrein;
 - b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
 - c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

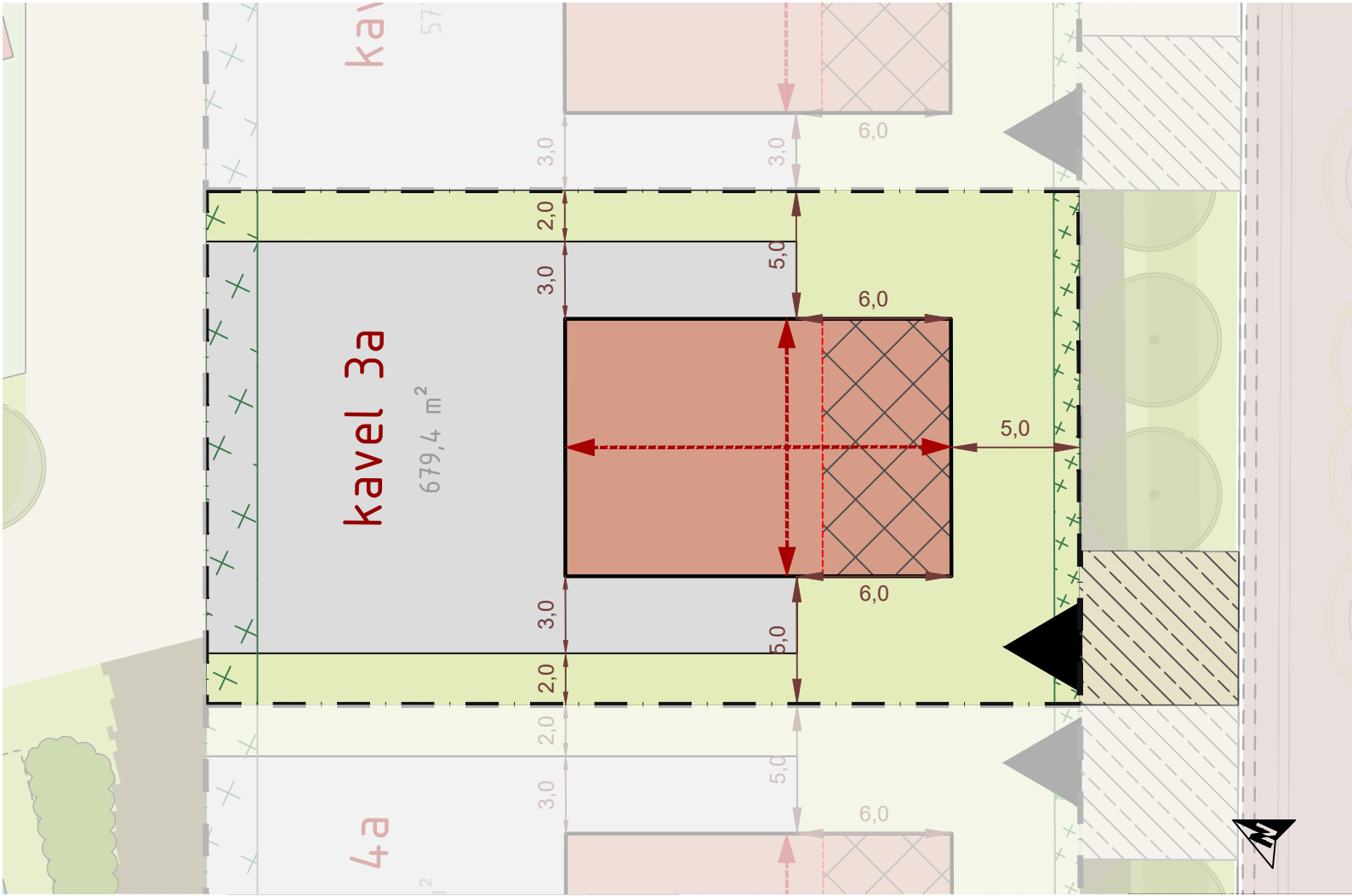
Kavelpaspoort Kavel 2c

Ruimte voor Ruimte II CV

Fase ontwerp
Formaat A3
Schaal 1:250

Projectnr. RVR001-0001
Tekeningnr.2022-1181
Doc. nr.

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl



VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- Zoekgebied inrit in openbare ruimte
- nokrichting
- Afstand
Maatvoering in meters
- Zijde waar kavel ontsloten dient/dienen te worden met inrit
- Landschappelijke inpassing
- hoge natuurlijke groene haag
- Landschappelijke inpassing
- lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m
- de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 5 m bedragen

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken in het achterterfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achterterfgebied gelden de volgende bepalingen:

- de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m bedragen;
- in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;

Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf gelden de volgende bepalingen:

- de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- dakterrassen zijn niet toegestaan;
- voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET
BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied

In het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:

- de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
- de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
- de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m bedraagt;
- de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;

PARKEERPLAATSEN

Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

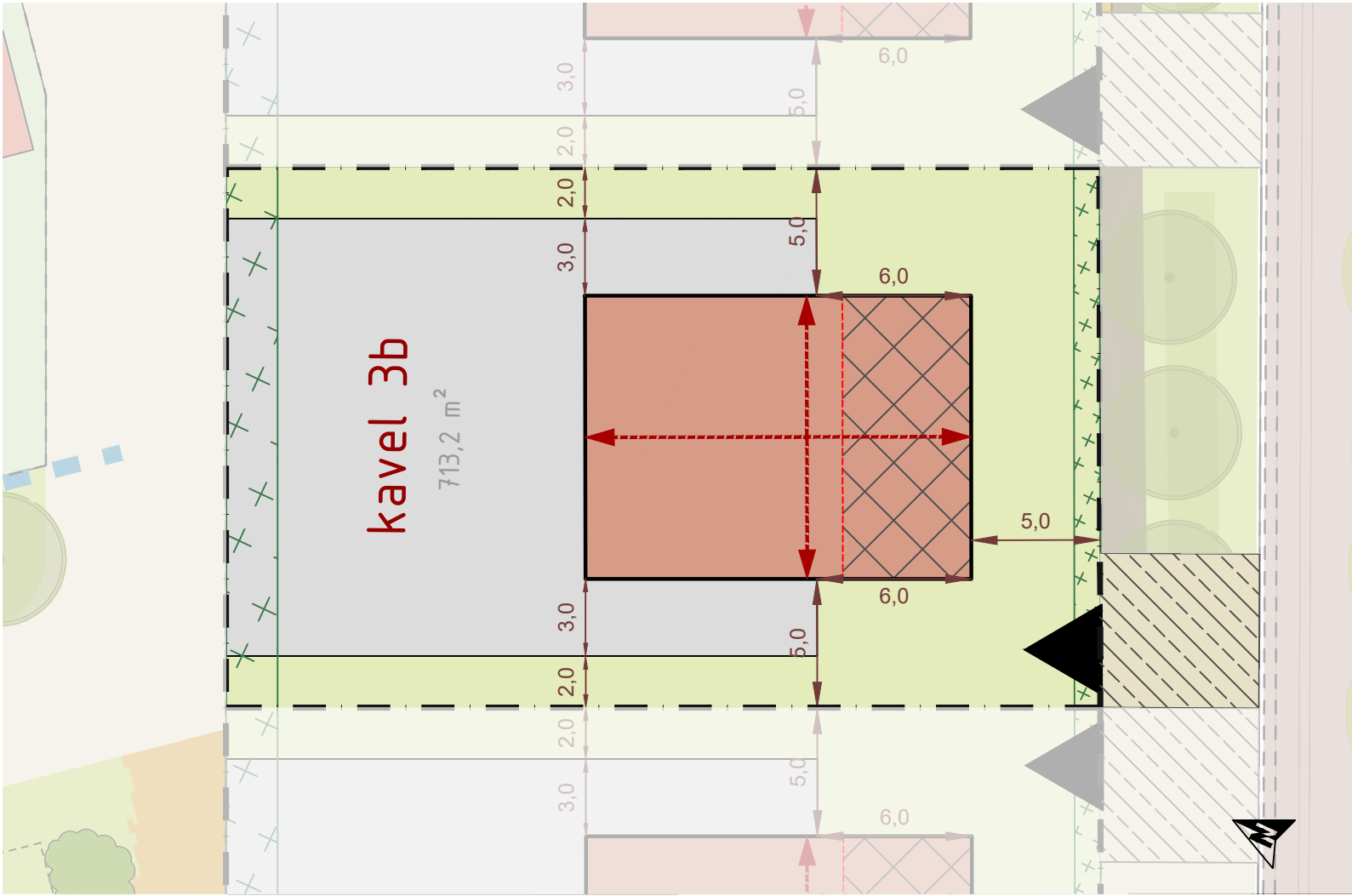
Kavelpaspoort Kavel 3a

Ruimte voor Ruimte II CV

Fase ontwerp	Projectnr. RVR001-0001
Formaat A3	Tekeningnr. 2022-1182
Schaal 1:250	Doc. nr.
m	5 10 15 20 25

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl





VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdbouwwerk
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- Zoekgebied inrit in openbare ruimte
- nokrichting
- Afstand 5,8 Maatvoering in meters
- Zijde waar kavel ontsloten dient/dienen te worden met inrit
- Landschappelijke inpassing - hoge natuurlijke groene haag
- Landschappelijke inpassing - lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

Hoofdbouwwerk
Voor het bouwen van hoofdbouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van hoofdbouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,5 m
- b. de bouwhoogte van hoofdbouwwerken mag niet meer bedragen dan 8 m
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 5 m bedragen

Bijbehorende bouwwerken
Bijbehorende bouwwerken in het achterterfgebied
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achterterfgebied gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdbouwwerk hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m onder de nok van het hoofdbouwwerk te liggen;

Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijterf
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijterf gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdbouwwerk hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- c. voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

Bijbehorende bouwwerken in het voorterfgebied
In het voorterfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
- b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdbouwwerk mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
- c. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdbouwwerk mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- d. op één hoek van het hoofdbouwwerk een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m bedraagt;
- e. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdbouwwerk mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdbouwwerk mag bedragen;

PARKEERPLAATSEN
Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Bijbehorende bouwwerken in het achterterfgebied

- a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 50 m² PLUS 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m².
- b. Met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.
- c. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen

WATERBERGING EIGEN TERREIN
Alvorens de gronden in gebruik genomen worden dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit op eigen terrein;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

Kavelpaspoort Kavel 3b

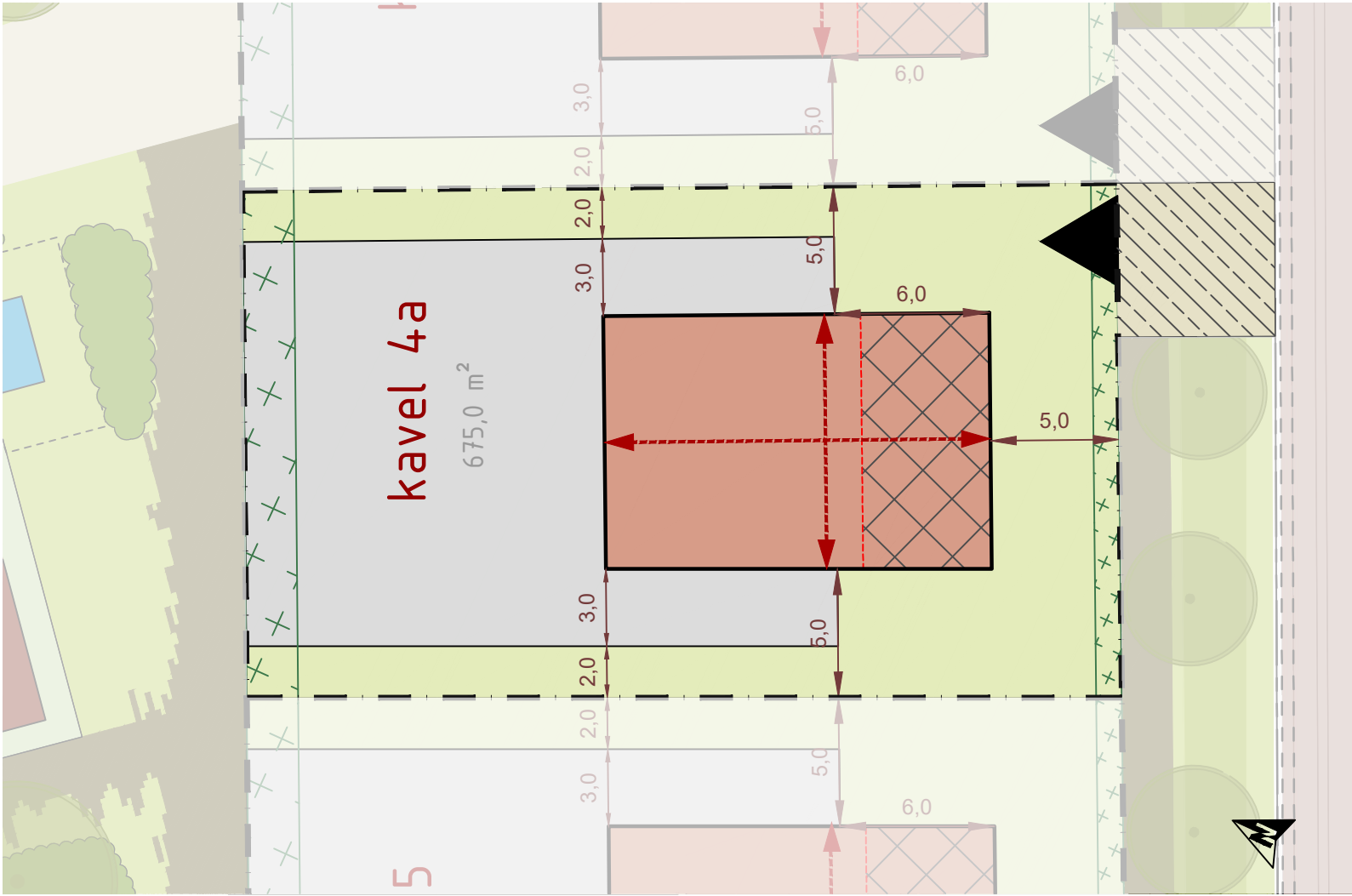
Ruimte voor Ruimte II CV

Fase ontwerp
Formaat A3
Schaal 1:250

Projectnr. RVR001-0001
Tekeningnr. 2023-0154
Doc. nr.

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

m	5	10	15	20	25
---	---	----	----	----	----



VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- Zoekgebied inrit in openbare ruimte
- nokrichting
- Afstand
Maatvoering in meters
- Zijde waar kavel ontsloten dient/dienen te worden met inrit
- Landschappelijke inpassing
- hoge natuurlijke groene haag
- Landschappelijke inpassing
- lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

Hoofdgebouw
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m1
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m1
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 5 m1 bedragen

Bijbehorende bouwwerken
Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m1 bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m1 onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;

Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- c. voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET
BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied
In het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m1 mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m1 bedraagt;
- b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
- c. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- d. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m1 en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m1 bedraagt;
- e. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;

PARKEERPLAATSEN
Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

- a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 50 m² PLUS 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m².
- b. Met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.
- c. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen

WATERBERGING EIGEN TERREIN
Alvorens de gronden in gebruik genomen worden dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit op eigen terrein;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

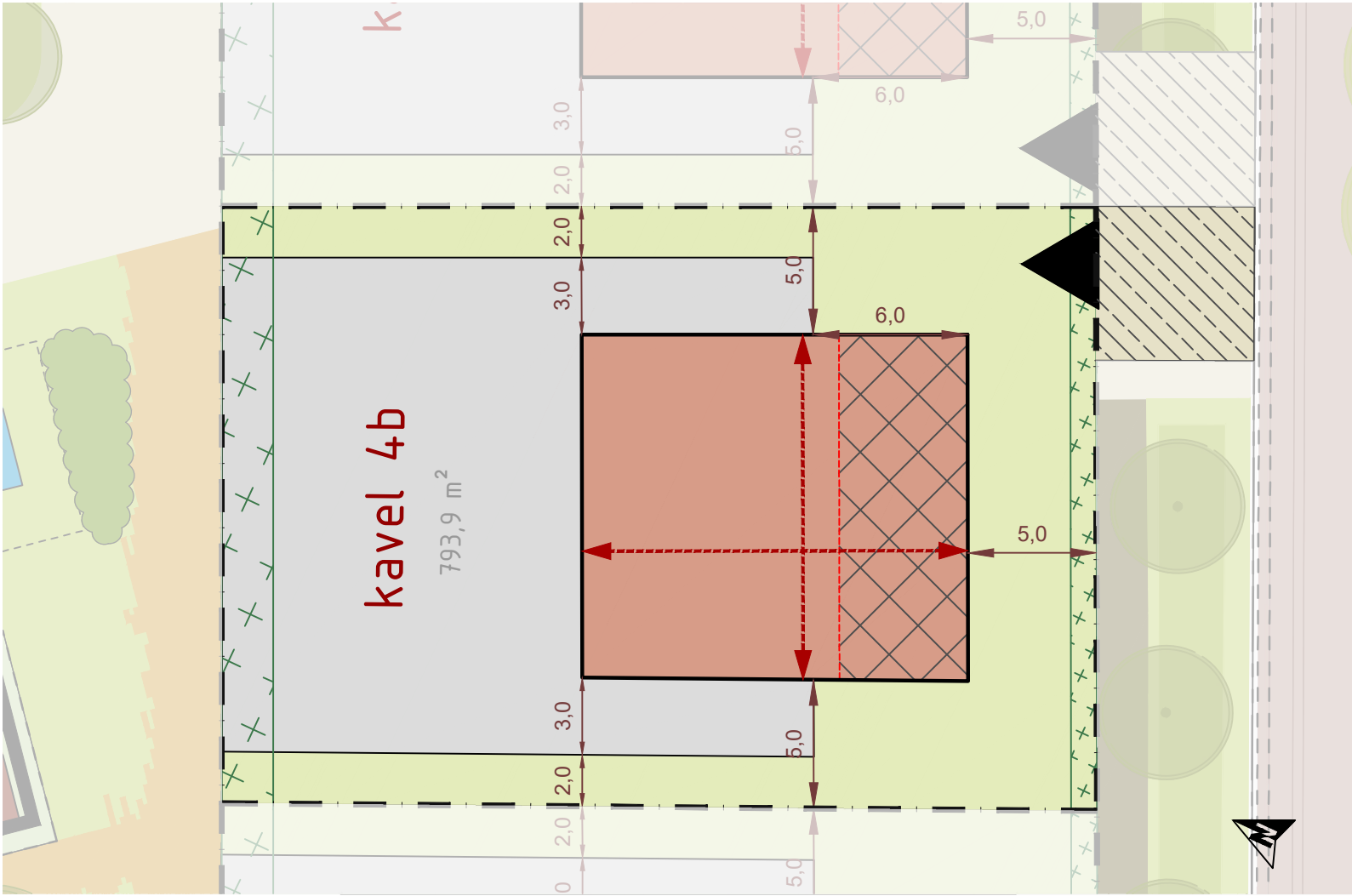
Kavelpaspoort Kavel 4a

Ruimte voor Ruimte II CV

Fase ontwerp
Formaat A3
Schaal 1:250

Projectnr. RVR001-0001
Tekeningnr.2022-1183
Doc. nr.

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl



VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdbouw
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- Zoekgebied inrit in openbare ruimte
- nokrichting
- Afstand
Maatvoering in meters
- Zijde waar kavel ontsloten dient/dienen te worden met inrit
- Landschappelijke inpassing
- hoge natuurlijke groene haag
- Landschappelijke inpassing
- lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

Hoofdbouw
Voor het bouwen van hoofdbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van hoofdbouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m
- b. de bouwhoogte van hoofdbouwen mag niet meer bedragen dan 8 m
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 5 m bedragen

Bijbehorende bouwwerken
Bijbehorende bouwwerken in het achterterfgebied
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achterterfgebied gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdbouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m onder de nok van het hoofdbouw te liggen;

Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijrf
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijrf gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdbouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- c. voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied
In het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
- b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdbouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
- c. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdbouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- d. op één hoek van het hoofdbouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m bedraagt;
- e. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdbouw mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdbouw mag bedragen;

PARKEERPLAATSEN
Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

- a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 50 m² PLUS 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m².
- b. Met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.
- c. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen

WATERBERGING EIGEN TERREIN
Alvorens de gronden in gebruik genomen worden dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit op eigen terrein;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

Kavelpaspoort Kavel 4b

Ruimte voor Ruimte II CV

Fase ontwerp
Formaat A3
Schaal 1:250

Projectnr. RVR001-0001
Tekeningnr. 2023-0155
Doc. nr.

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

0

5

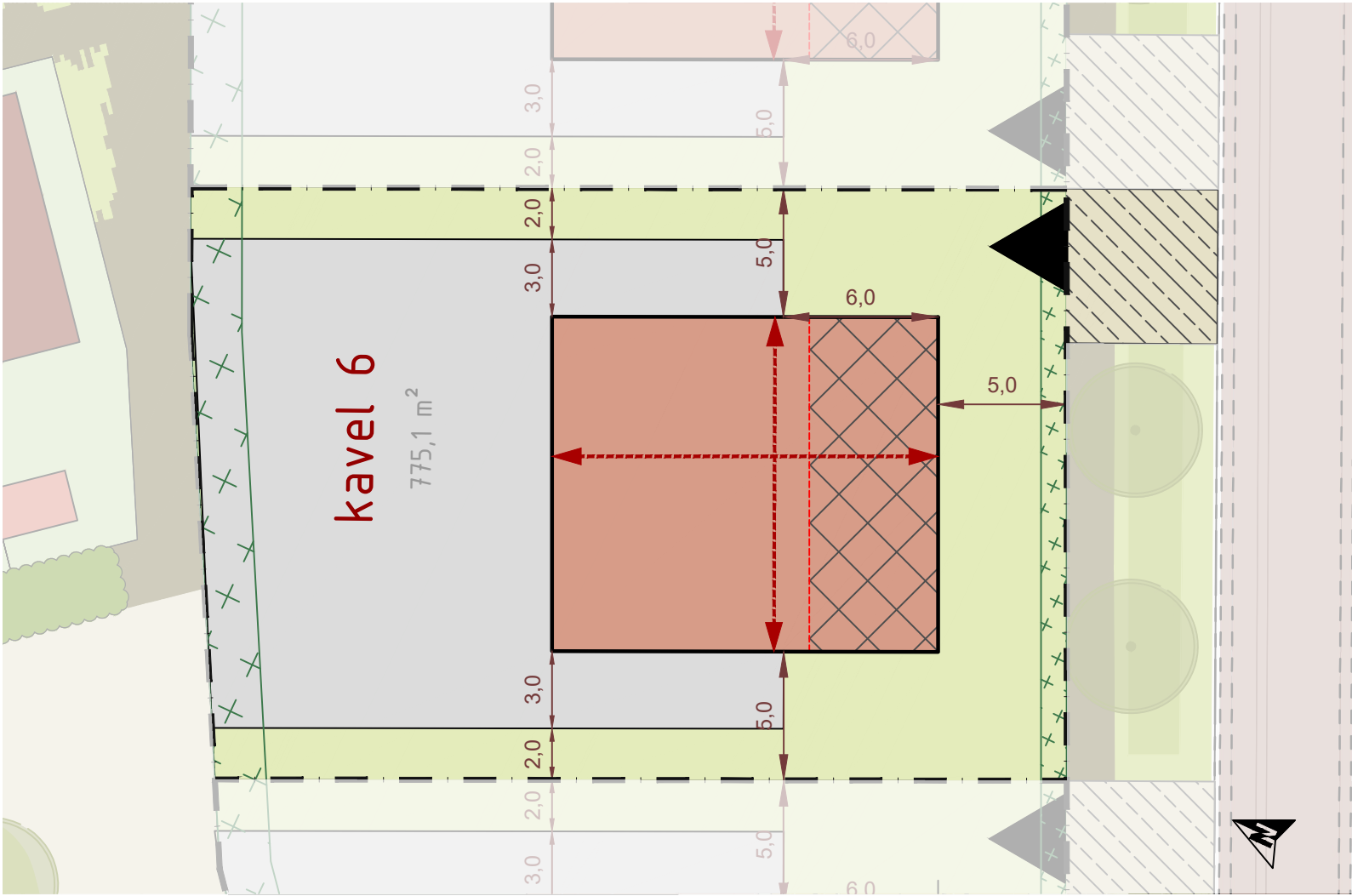
10

15

20

25

m



VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- Zoekgebied inrit in openbare ruimte
- nokrichting
- Afstand
Maatvoering in meters
- Zijde waar kavel ontsloten dient/dienen te worden met inrit
- Landschappelijke inpassing
- hoge natuurlijke groene haag
- Landschappelijke inpassing
- lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m1
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m1
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 5 m1 bedragen

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m1 bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m1 onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;

Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- c. voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET
BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied

In het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m1 mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m1 bedraagt;
- b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
- c. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- d. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m1 en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m1 bedraagt;
- e. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;

PARKEERPLAATSEN

Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

- a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 50 m² PLUS 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m².
- b. Met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.
- c. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen

WATERBERGING EIGEN TERREIN

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit op eigen terrein;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

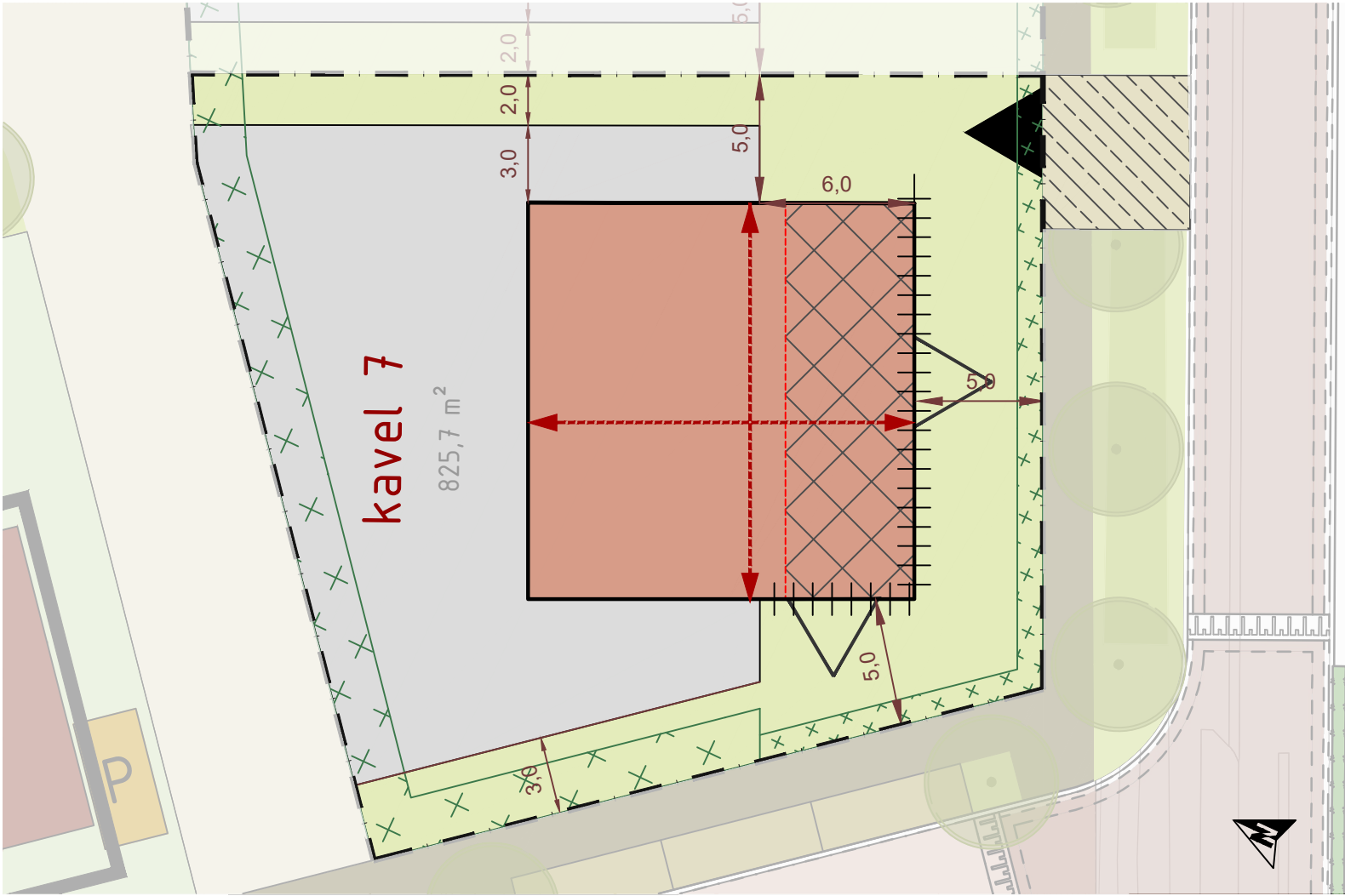
Kavelpaspoort Kavel 6

Ruimte voor Ruimte II CV

Fase ontwerp
Formaat A3
Schaal 1:250

Projectnr. RVR001-0001
Tekeningnr.2022-1185
Doc. nr.

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl



VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- Zoekgebied inrit in openbare ruimte
- Verplichte voorgevelrooilijn
- nokrichting
- Oriëntatie voorgevel (bij dubbel georiënteerde hoekwoning)
- Afstand
Maatvoering in meters
- Zijde waar kavel ontsloten dient/dienen te worden met inrit
- Landschappelijke inpassing
- hoge natuurlijke groene haag
- Landschappelijke inpassing
- lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

Hoofdgebouw
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m1
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m1
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 5 m1 bedragen

Bijbehorende bouwwerken
Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m1 bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m1 onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;

Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- c. voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied
In het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m1 mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m1 bedraagt;
- b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
- c. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- d. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m1 en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m1 bedraagt;
- e. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;

PARKEERPLAATSEN
Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

- a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 50 m² PLUS 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m².
- b. Met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.
- c. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen

WATERBERGING EIGEN TERREIN
Alvorens de gronden in gebruik genomen worden dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit op eigen terrein;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

Kavelpaspoort Kavel 7

Ruimte voor Ruimte II CV

Fase ontwerp
Formaat A3
Schaal 1:250

Projectnr. RVR001-0001
Tekeningnr.2022-1186
Doc. nr.

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

05

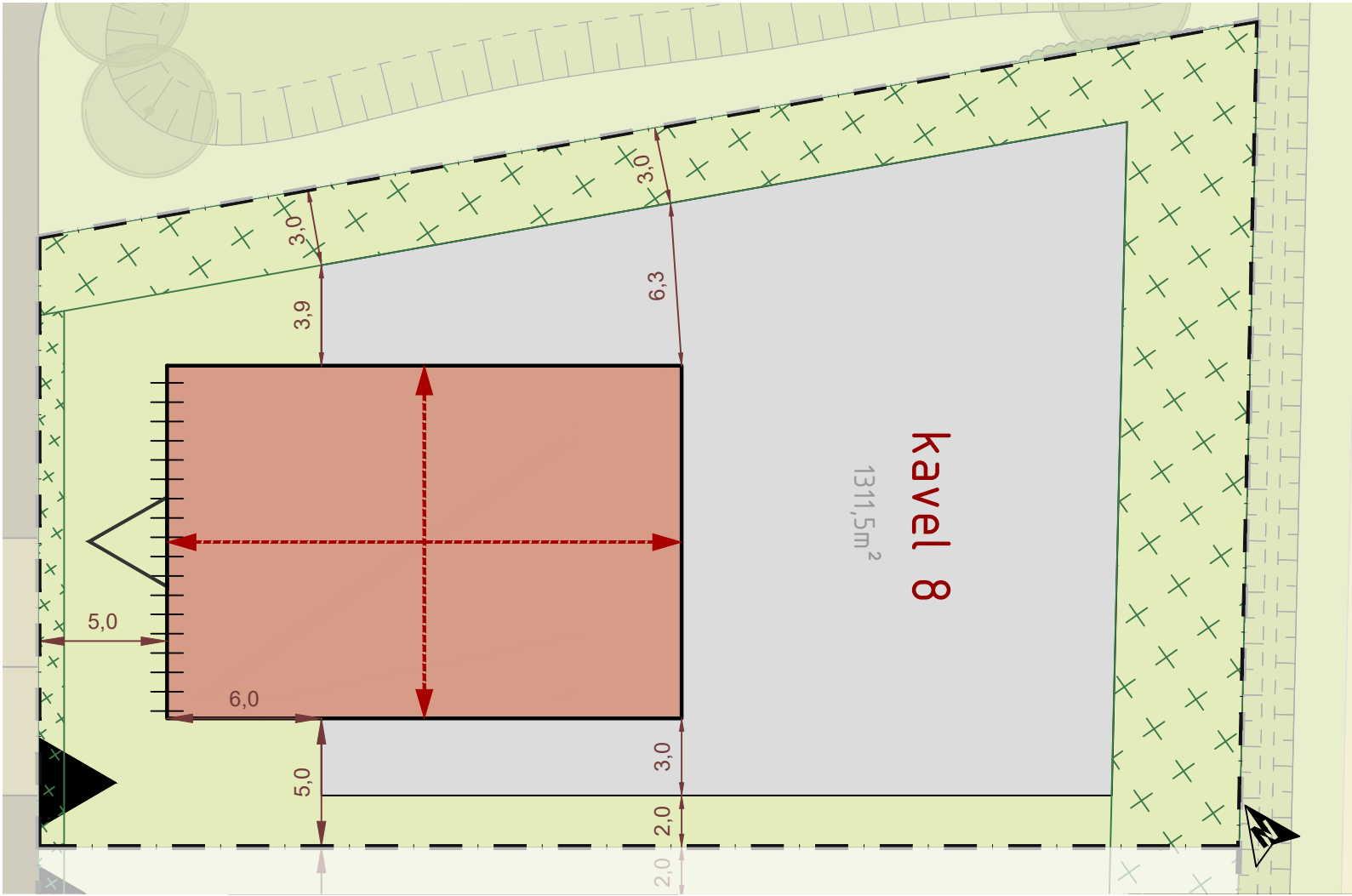
10

15

20

25

P:\p100\RVR001\2_WerkOntwerp\ Voorlopig Ontwerp\ Tekeningen\01-Plattekeningen\02 kavelpaspoorten\2022-1186 Kavelpaspoort Kavel 7.dwg



VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- Verplichte voorgevelrooilijn
- nokrichting
- Oriëntatie voorgevel (bij dubbel georiënteerde hoekwoning)
- Afstand
Maatvoering in meters
- Zijde(n) waar kavel ontsloten dient/dienen te worden met inrit
- Landschappelijke inpassing
- hoge natuurlijke groene haag
- Landschappelijke inpassing
- lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m1
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m1
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 5 m1 bedragen

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m1 bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m1 onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;

Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- c. voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET
BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied

In het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m1 mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m1 bedraagt;
- b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
- c. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- d. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m1 en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m1 bedraagt;
- e. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;

PARKEERPLAATSEN

Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 50 m² PLUS 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m².

b. Met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.

c. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen

WATERBERGING EIGEN TERREIN

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit op eigen terrein;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

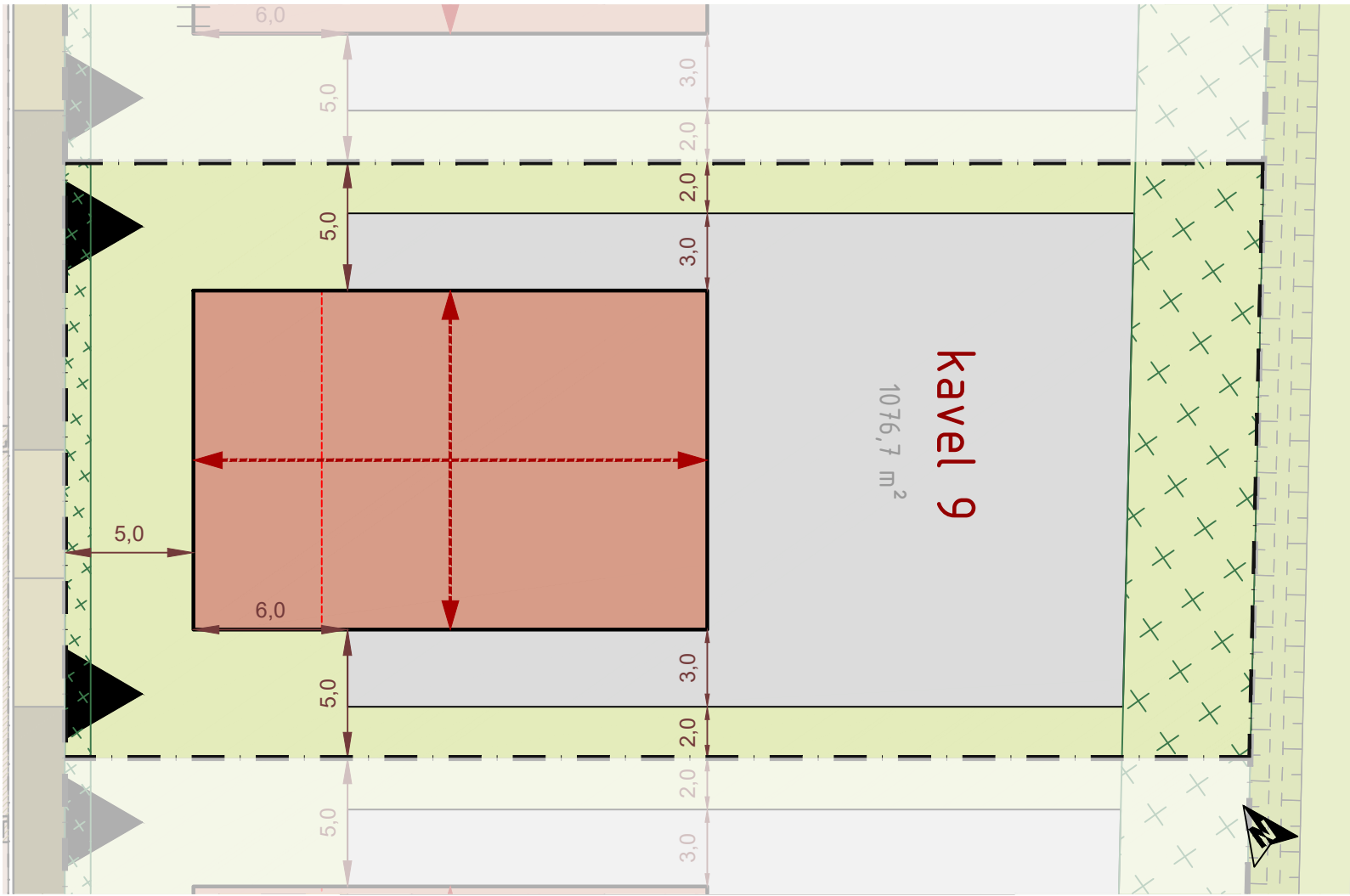
Kavelpaspoort Kavel 8

Ruimte voor Ruimte II CV

Fase ontwerp	Projectnr. RVR001-0001
Formaat A3	Tekeningnr. 2022-1187
Schaal 1:250	Doc. nr.
m	5 10 15 20 25

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

kragten



VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- nokrichting
- Afstand
Maatvoering in meters
- Zijde(n) waar kavel ontsloten dient/dienen te worden met inrit
- Landschappelijke inpassing
- houtsingel
- Landschappelijke inpassing
- lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m1
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m1
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 5 m1 bedragen

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m1 bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m1 onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;

Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- c. voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET
BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied

In het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m1 mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m1 bedraagt;
- b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
- c. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- d. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m1 en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m1 bedraagt;
- e. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;

PARKEERPLAATSEN

Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 50 m² PLUS 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m².

b. Met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.

c. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen

WATERBERGING EIGEN TERREIN

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit op eigen terrein;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

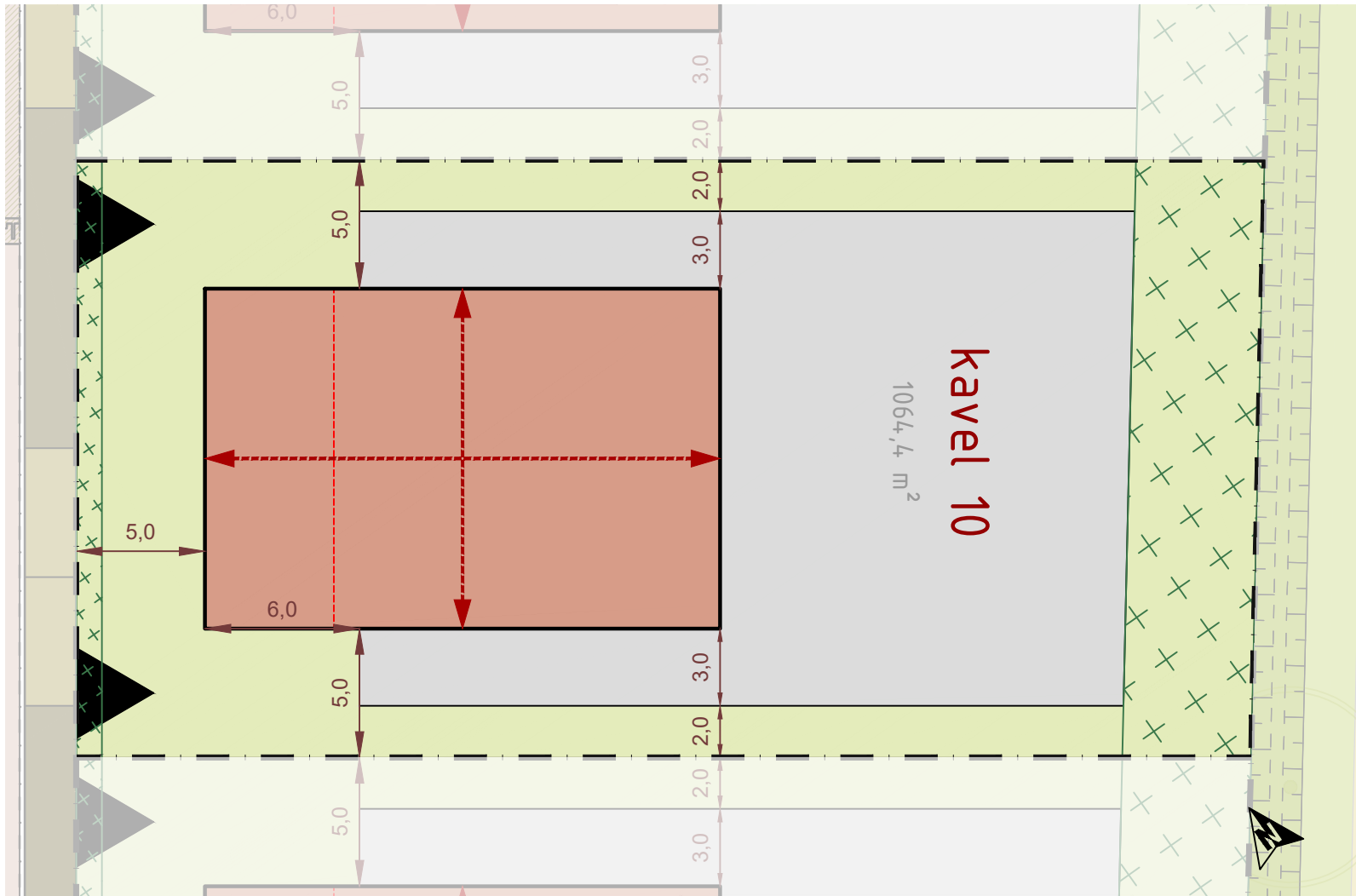
Kavelpaspoort Kavel 9

Ruimte voor Ruimte II CV

Fase ontwerp
Formaat A3
Schaal 1:250

Projectnr. RVR001-0001
Tekeningnr. 2022-1188
Doc. nr.

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl



VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- nokrichting
- Afstand
Maatvoering in meters
- Zijde(n) waar kavel ontsloten dient/dienen te worden met inrit
- Landschappelijke inpassing
- houtsingel
- Landschappelijke inpassing
- lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

Hoofdgebouw

- Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m1
 - b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m1
 - c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 5 m1 bedragen

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
 - b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m1 bedragen;
 - c. in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m1 onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;

Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf

- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
 - b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
 - c. voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET
BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied

- In het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:
- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m1 mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m1 bedraagt;
 - b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 - c. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 - d. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m1 en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m1 bedraagt;
 - e. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - f. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;

PARKEERPLAATSEN

Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

- a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 50 m² PLUS 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m².
- b. Met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.
- c. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen

WATERBERGING EIGEN TERREIN

- Alvorens de gronden in gebruik genomen worden dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
- a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit op eigen terrein;
 - b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
 - c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

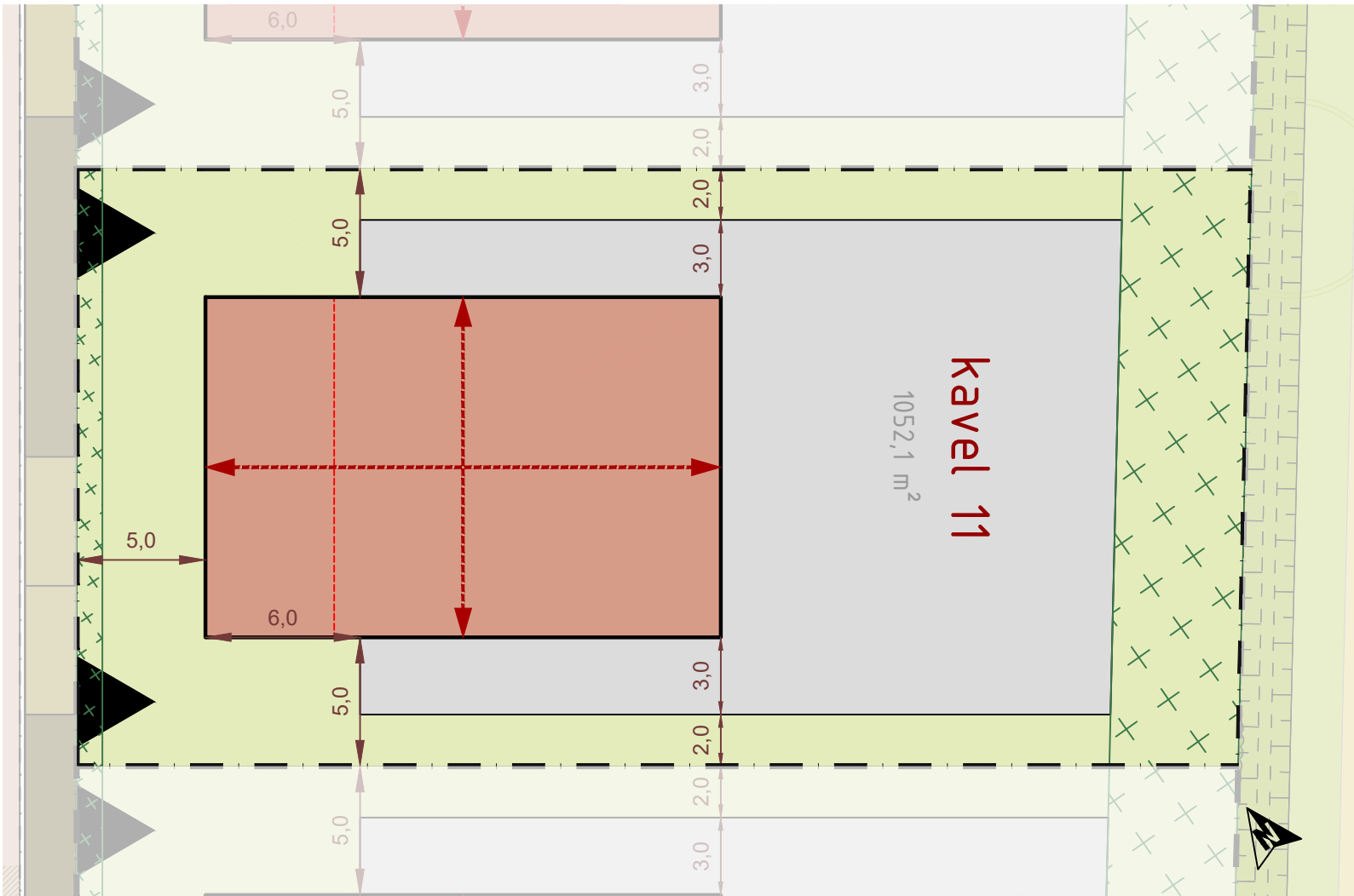
Kavelpaspoort Kavel 10

Ruimte voor Ruimte II CV

Fase ontwerp
Formaat A3
Schaal 1:250

Projectnr. RVR001-0001
Tekeningnr. 2022-1189
Doc. nr.

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl



VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- nokrichting
- Afstand
Maatvoering in meters
- Zijde(n) waar kavel ontsloten dient/dienen te worden met inrit
- Landschappelijke inpassing
- houtsingel
- Landschappelijke inpassing
- lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

Hoofdgebouw

- Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m1
 - de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m1
 - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 5 m1 bedragen

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken in het achterterfgebied

- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achterterfgebied gelden de volgende bepalingen:
- de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
 - de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m1 bedragen;
 - in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m1 onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;

Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf

- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf gelden de volgende bepalingen:
- de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
 - dakterrassen zijn niet toegestaan;
 - voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET
BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied

- In het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:
- de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m1 mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m1 bedraagt;
 - de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 - de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 - op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m1 en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m1 bedraagt;
 - de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;

PARKEERPLAATSEN

Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

- De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 50 m² PLUS 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m².
- Met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.
- maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen

WATERBERGING EIGEN TERREIN

- Alvorens de gronden in gebruik genomen worden dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
- dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit op eigen terrein;
 - de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
 - de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

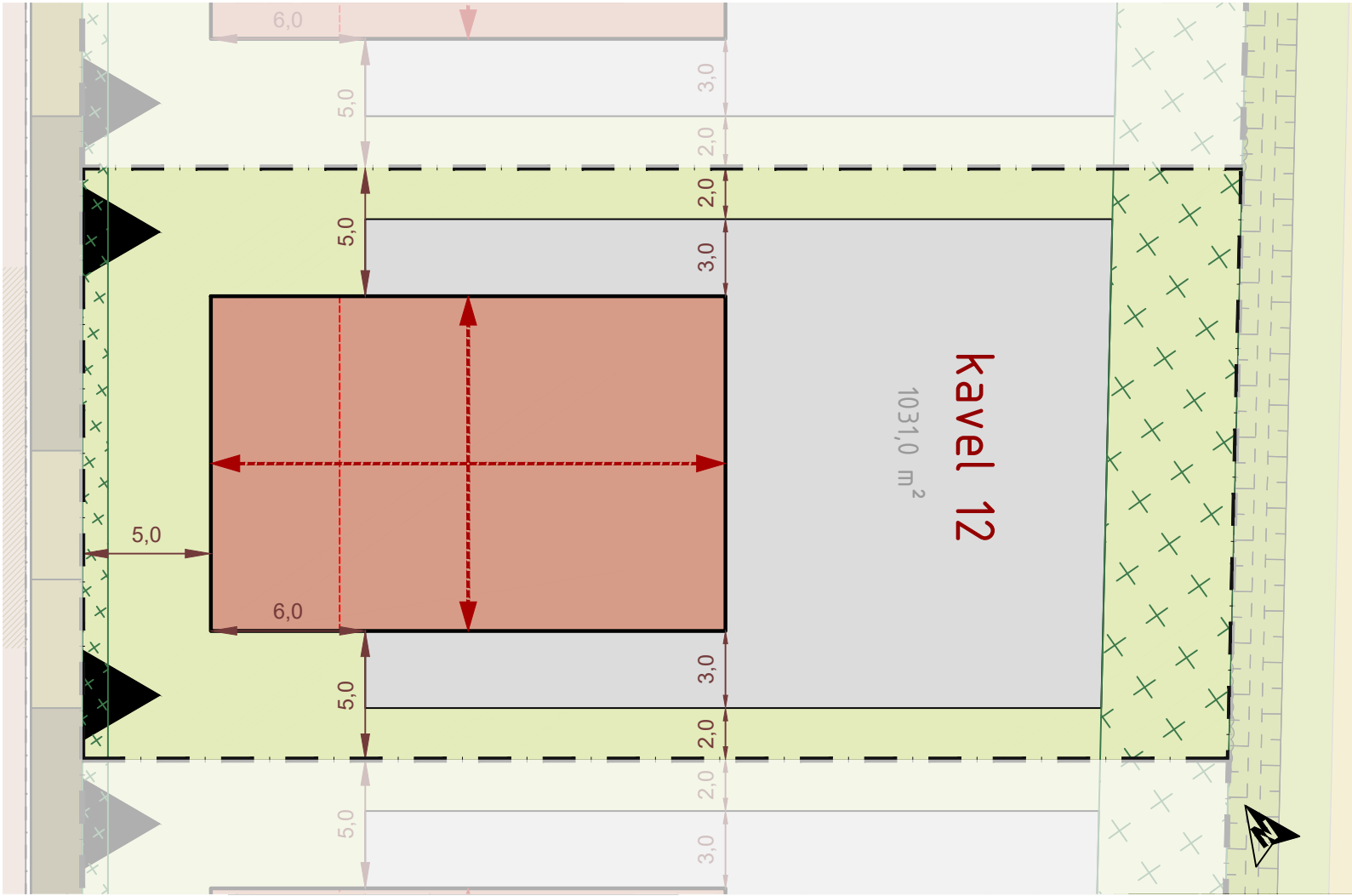
Kavelpaspoort Kavel 11

Ruimte voor Ruimte II CV

Fase ontwerp
Formaat A3
Schaal 1:250

Projectnr. RVR001-0001
Tekeningnr. 2022-1190
Doc. nr.

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl



VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdbouwwerk
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- nokrichting
- Afstand
Maatvoering in meters
- Zijde(n) waar kavel ontsloten dient/dienen te worden met inrit
- Landschappelijke inpassing
- houtsingel
- Landschappelijke inpassing
- lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

Hoofdbouwwerk

- Voor het bouwen van hoofdbouwwerken gelden de volgende bepalingen:
- a. de goothoogte van hoofdbouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,5 m¹
 - b. de bouwhoogte van hoofdbouwwerken mag niet meer bedragen dan 8 m¹
 - c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 5 m¹ bedragen

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken in het achterterfgebied

- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achterterfgebied gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdbouwwerk hoger is, de betreffende hogere maat;
 - b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m¹ bedragen;
 - c. in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdbouwwerk te liggen;

Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijterf

- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijterf gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdbouwwerk hoger is, de betreffende hogere maat;
 - b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
 - c. voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET
BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

Bijbehorende bouwwerken in het voorterfgebied

- In het voorterfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:
- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m¹ mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;
 - b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdbouwwerk mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 - c. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdbouwwerk mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 - d. op één hoek van het hoofdbouwwerk een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m¹ en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m¹ bedraagt;
 - e. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdbouwwerk mag bedragen;
 - f. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdbouwwerk mag bedragen;

PARKEERPLAATSEN

Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Bijbehorende bouwwerken in het achterterfgebied

- a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 50 m² PLUS 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m².
- b. Met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.
- c. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen

WATERBERGING EIGEN TERREIN

- Alvorens de gronden in gebruik genomen worden dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
- a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit op eigen terrein;
 - b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
 - c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

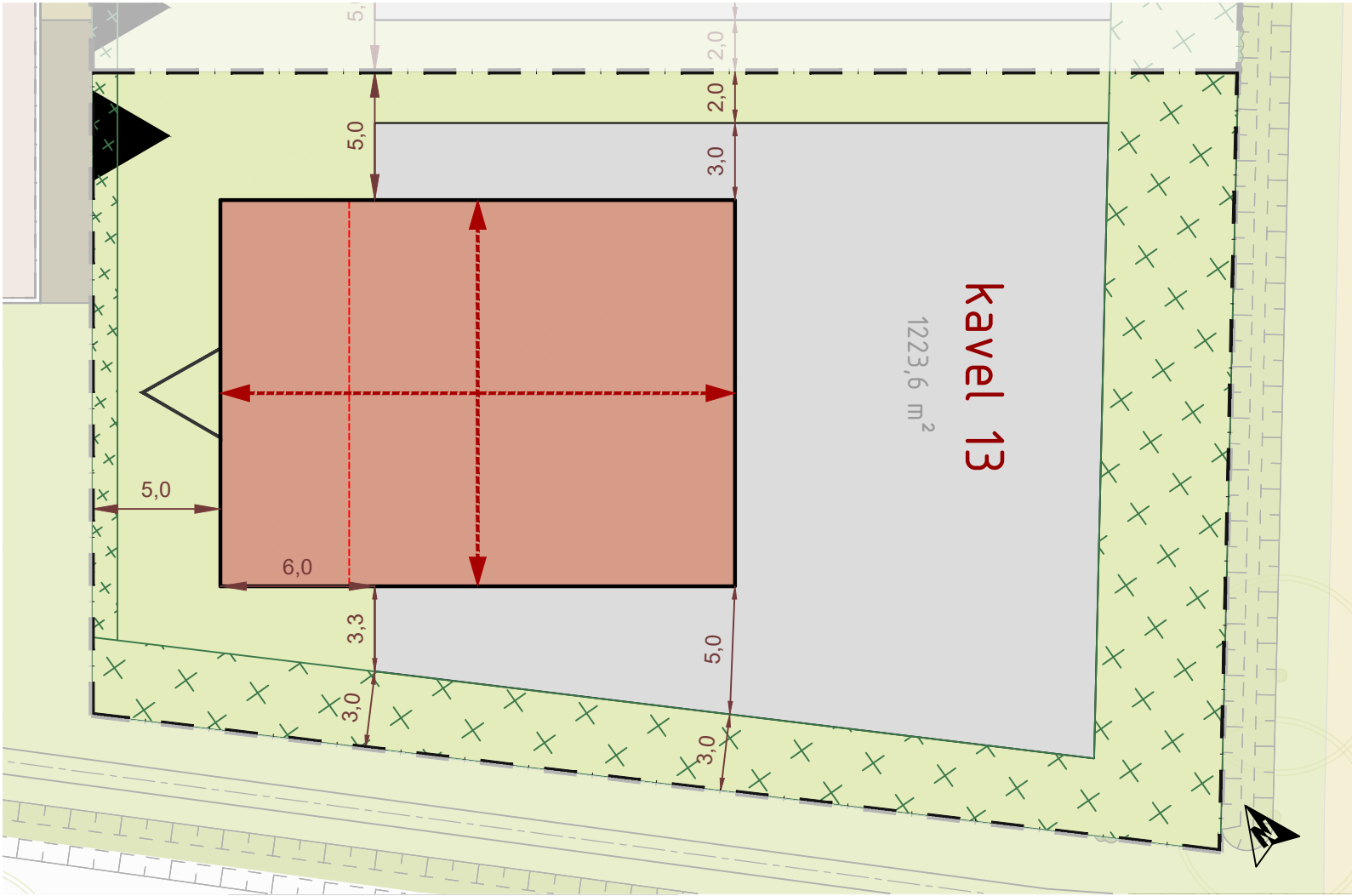
Kavelpaspoort Kavel 12

Ruimte voor Ruimte II CV

Fase ontwerp
Formaat A3
Schaal 1:250

Projectnr. RVR001-0001
Tekeningnr. 2022-1191
Doc. nr.

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl



VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- nokrichting
- Oriëntatie voorgevel (bij dubbel georiënteerde hoekwoning)
- Afstand
Maatvoering in meters
- Zijde(n) waar kavel ontsloten dient/dienen te worden met inrit
- Landschappelijke inpassing
- hoge natuurlijke groene haag
- Landschappelijke inpassing
- lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

- Hoofdgebouw**
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m1
 - b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m1
 - c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 5 m1 bedragen

- Bijbehorende bouwwerken**
Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
 - b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m1 bedragen;
 - c. in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m1 onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;

- Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf*
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
 - b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
 - c. voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET
BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

- Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied*
In het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:
- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m1 mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m1 bedraagt;
 - b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 - c. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 - d. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m1 en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m1 bedraagt;
 - e. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - f. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;

PARKEERPLAATSEN
Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

- Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied*
- a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 50 m² PLUS 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m².
 - b. Met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.
 - c. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen

- WATERBERGING EIGEN TERREIN**
Alvorens de gronden in gebruik genomen worden dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
- a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit op eigen terrein;
 - b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
 - c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

Kavelpaspoort Kavel 13

Ruimte voor Ruimte II CV

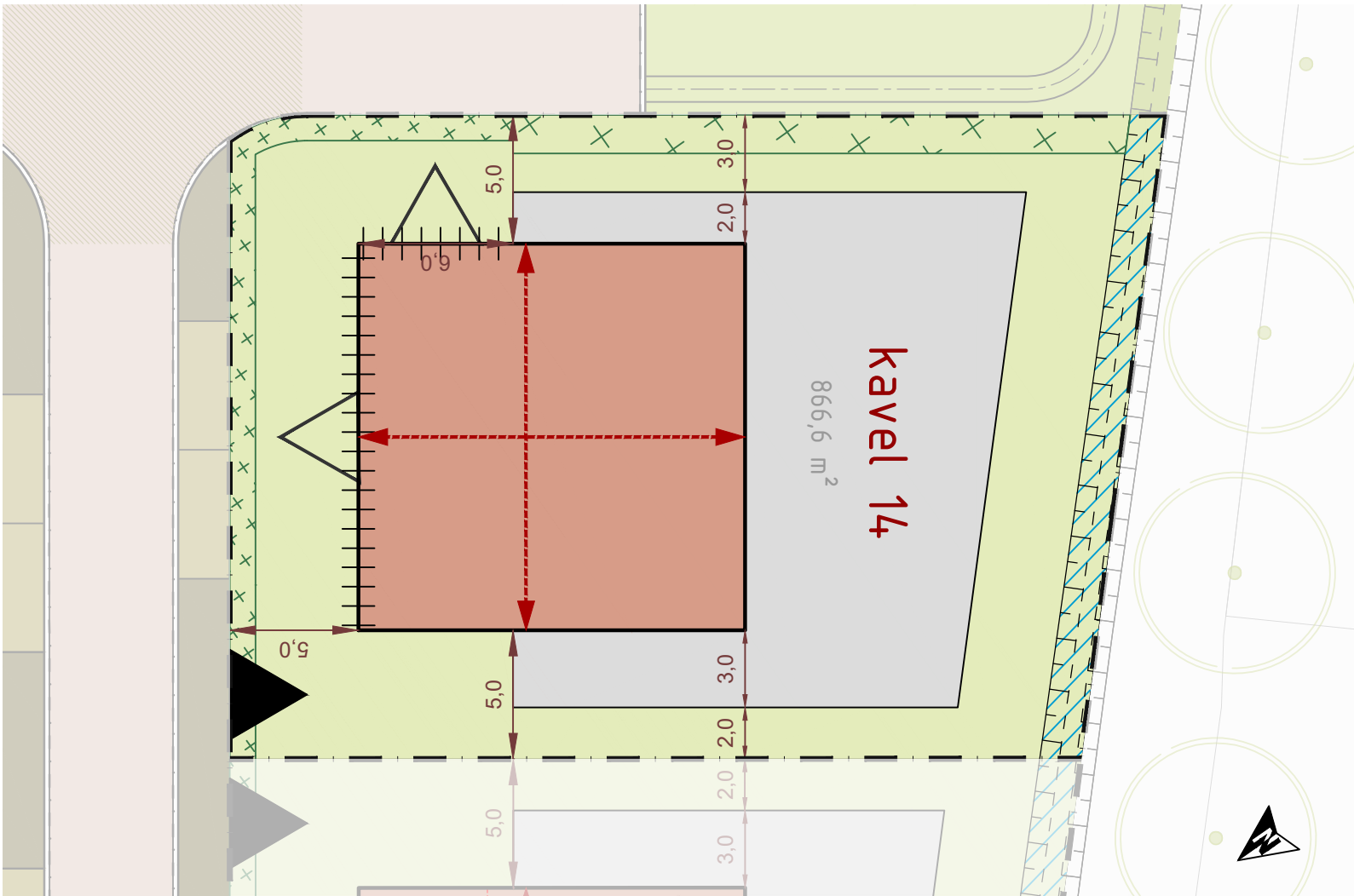
Fase ontwerp
Formaat A3
Schaal 1:250

Projectnr. RVR001-0001
Tekeningnr.2022-1192
Doc. nr.

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

m510152025

P:\ipj100\RVR001\2_WerkOntwerp\ Voorlopig Ontwerp\ Tekeningen\01-Plattekeningen\02 kavelpaspoorten\2022-1192_Kavelpaspoort Kavel 13.dwg



VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdbouw
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- Verplichte voorgevelrooilijn
- nokrichting
- Oriëntatie voorgevel (bij dubbel georiënteerde hoekwoning)
- Afstand
Maatvoering in meters
- Zijde(n) waar kavel ontsloten dient/dienen te worden met inrit
- Landschappelijke inpassing
- watergang
- Landschappelijke inpassing
- hoge natuurlijke groene haag
- Landschappelijke inpassing
- lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

Hoofdbouw
Voor het bouwen van hoofdbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van hoofdbouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m1
- b. de bouwhoogte van hoofdbouwen mag niet meer bedragen dan 8 m1
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 5 m1 bedragen

Bijbehorende bouwwerken
Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdbouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m1 bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m1 onder de nok van het hoofdbouw te liggen;

Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdbouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- c. voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET
BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied
In het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m1 mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m1 bedraagt;
- b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdbouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
- c. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdbouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- d. op één hoek van het hoofdbouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m1 en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m1 bedraagt;
- e. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdbouw mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdbouw mag bedragen;

PARKEERPLAATSEN
Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

- a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 50 m² PLUS 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m².
- b. Met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.
- c. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen

WATERBERGING EIGEN TERREIN
Alvorens de gronden in gebruik genomen worden dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit op eigen terrein;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

Kavelpaspoort Kavel 14

Ruimte voor Ruimte II CV

Fase ontwerp
Formaat A3
Schaal 1:250

Projectnr. RVR001-0001
Tekeningnr.2022-1193
Doc. nr.

m

5

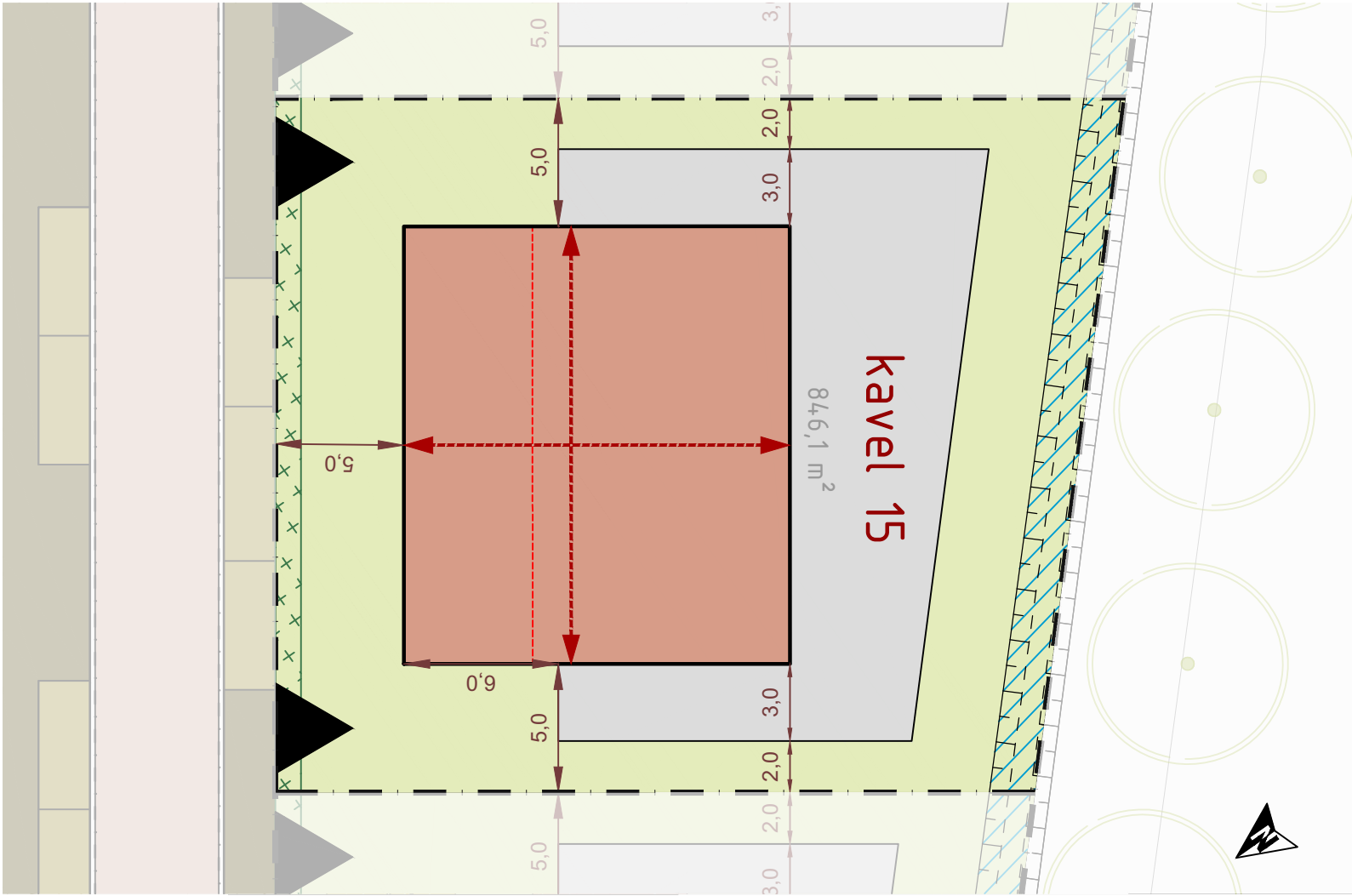
10

15

20

25

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl



VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- nokrichting
- Afstand
Maatvoering in meters
- Zijde(n) waar kavel ontsloten dient/dienen te worden met inrit
- Landschappelijke inpassing
- watergang
- Landschappelijke inpassing
- houtsingel
- Landschappelijke inpassing
- lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

- Hoofdgebouw**
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m1
 - b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m1
 - c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 5 m1 bedragen

- Bijbehorende bouwwerken**
Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
 - b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m1 bedragen;
 - c. in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m1 onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;

- Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf*
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
 - b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
 - c. voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET
BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

- Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied*
In het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:
- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m1 mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m1 bedraagt;
 - b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 - c. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 - d. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m1 en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m1 bedraagt;
 - e. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - f. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;

PARKEERPLAATSEN
Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

- Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied*
- a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 50 m² PLUS 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m².
 - b. Met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.
 - c. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen

- WATERBERGING EIGEN TERREIN**
Alvorens de gronden in gebruik genomen worden dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
- a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit op eigen terrein;
 - b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
 - c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

Kavelpaspoort Kavel 15

Ruimte voor Ruimte II CV

Fase ontwerp
Formaat A3
Schaal 1:250

Projectnr. RVR001-0001
Tekeningnr.2022-1194
Doc. nr.

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

m

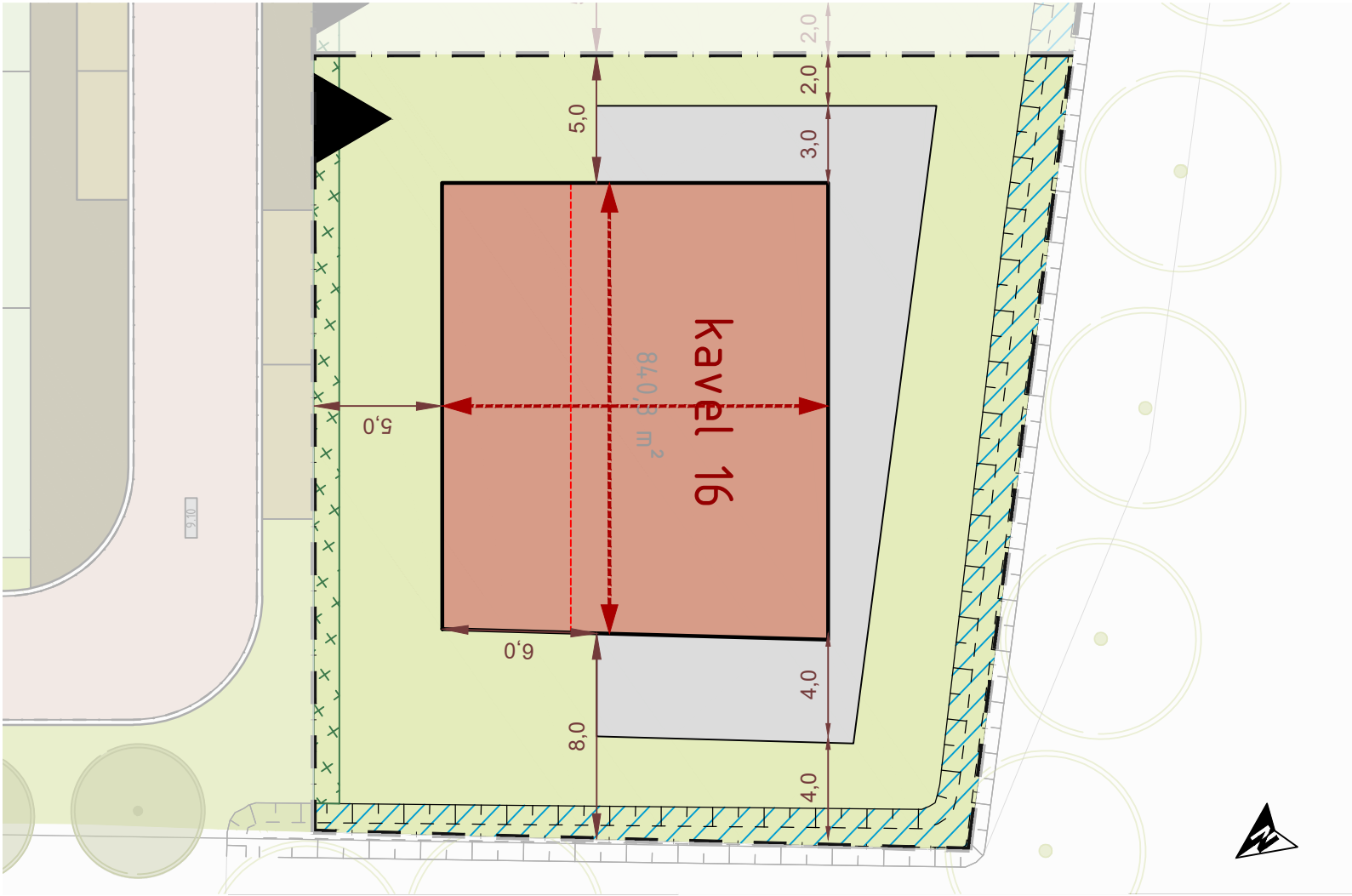
5

10

15

20

25



VERKLARING

- Kavelgrens
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bijgebouwen toegestaan
- Bijgebouwen niet toegestaan (tuin)
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- nokrichting
- Afstand
Maatvoering in meters
- Zijde(n) waar kavel ontsloten dient/dienen te worden met inrit
- Landschappelijke inpassing
- watergang
- Landschappelijke inpassing
- houtsingel
- Landschappelijke inpassing
- lage natuurlijke groene haag, maximaal 80 cm

BOUWREGELS

Hoofdgebouw

- Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m1
 - de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m1
 - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan beide zijden minimaal 5 m1 bedragen

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende bepalingen:
- de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
 - de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m1 bedragen;
 - in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m1 onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;

Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf

- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf gelden de volgende bepalingen:
- de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m1 mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
 - dakterrassen zijn niet toegestaan;
 - voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;

LET OP: HET BESTEMMINGSPLAN EN HET
BEELDKWALITEITPLAN ZIJN ALTIJD MAATGEVEND

Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied

- In het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:
- de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m1 mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m1 bedraagt;
 - de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 - de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 - op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m1 en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m1 bedraagt;
 - de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;

PARKEERPLAATSEN

Er dienen minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

0	15-02-2023		PVBE		KW		SR	
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

- De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 50 m² PLUS 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², met een maximum van 250 m².
- Met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.
- maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen

WATERBERGING EIGEN TERREIN

- Alvorens de gronden in gebruik genomen worden dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
- dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit op eigen terrein;
 - de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
 - de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

Woonlocatie Grote Braeck - Schijndel

Kavelpaspoort Kavel 16

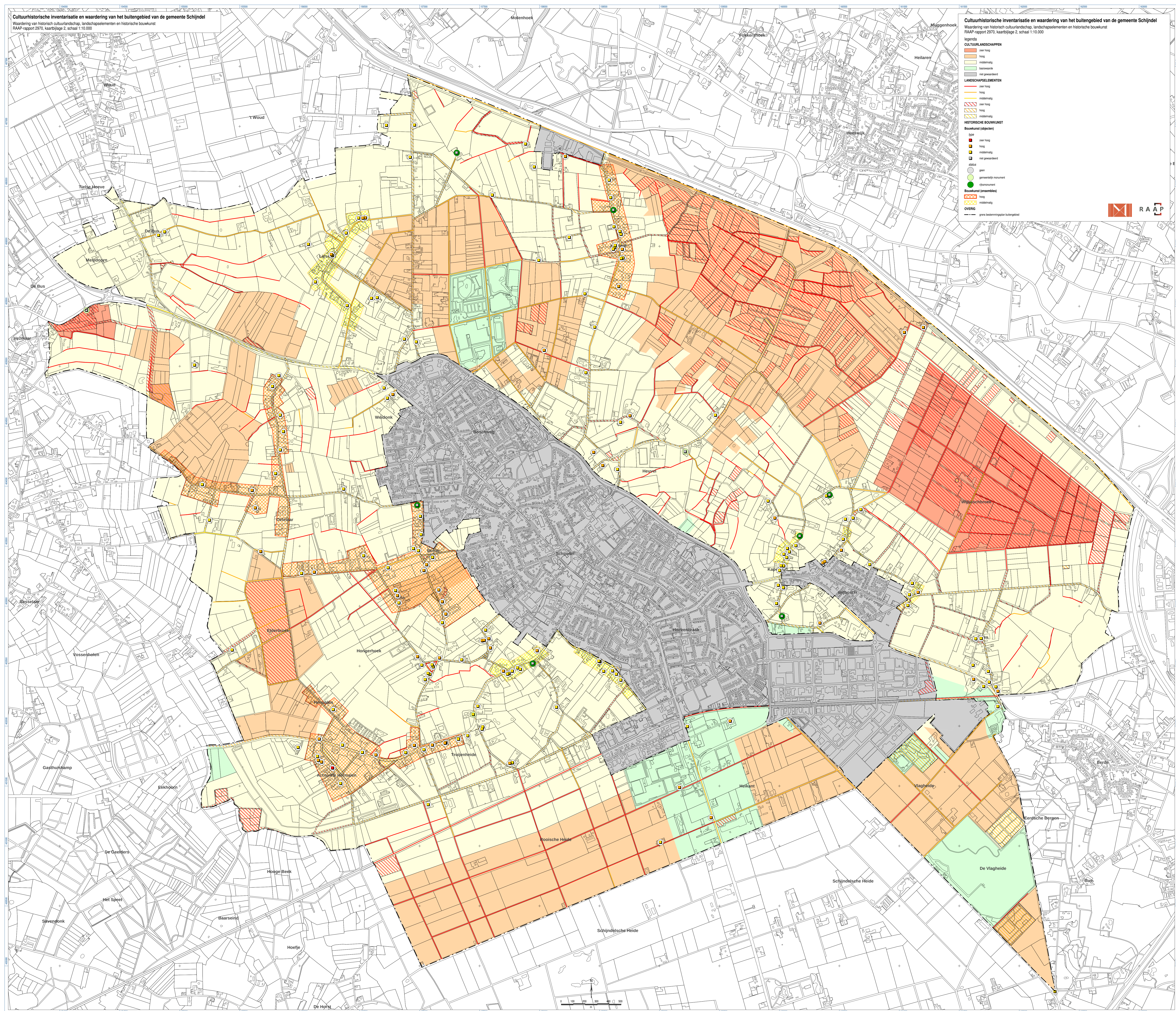
Ruimte voor Ruimte II CV

Fase ontwerp
Formaat A3
Schaal 1:250

Projectnr. RVR001-0001
Tekeningnr. 2022-1195
Doc. nr.

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

P:\p1100\RVR001\2_WerkOntwerp\ VoorligOntwerp1-Plattekettingen\02_kavelpaspoorten\2022-1195_Kavelpaspoort Kavel 16.dwg



RAAP-RAPPORT 2970

Tussen Aa-dal en Rooise Heide

**Herijking van het erfgoedbeleid van de gemeente
Schijndel**

Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Schijndel

Titel: Tussen Aa-dal en Rooise Heide; herijking van het erfgoedbeleid van de gemeente Schijndel

Status: eindversie

Datum: 26 oktober 2015

Auteurs: [REDACTED]
[REDACTED]

Projectcode: SCHLA2

Bestandsnaam: RA2970_SCHLA2

Projectleider: [REDACTED]

Projectmedewerkers: [REDACTED]

Bevoegd gezag: Gemeente Schijndel

ISSN: 0925-6229

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.

Leeuwendeldseweg 5b

1382 LV Weesp

Postbus 5069

1380 GB Weesp

telefoon: 0294-491 500

telefax: 0294-491 519

E-mail: raap@raap.nl

© RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 2015

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Samenvatting

De gemeente Schijndel heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau en het Monumenten Advies Bureau via Buro Waalbrug gevraagd het erfgoedbeleid te herijken. Belangrijkste doel was het inzichtelijk krijgen van de precieze redenen waarom specifieke gebieden, elementen of objecten hoog, gemiddeld of laag gewaardeerd werden. Aanleiding voor deze herijking was het actualiseren van het bestemmingsplan waarin deze cultuurhistorische waarden dienden te worden vastgelegd.

Basis voor het uit te voeren werk vormde een cultuurhistorische waardenkaart die was opgesteld door het SRE, voorloper van de huidige Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. RAAP en MAB hebben in antwoord op deze vraag een projectaanpak geformuleerd die uitgaat van een gedeeltelijke herziening van de bestaande inventarisatie- en waarderingskaart op het gebied van de land-schapstypen, een aanvullende inventarisatie en een beargumenteerde herwaardering van landschapselementen/-structuren en van het gebouwd erfgoed.

Een belangrijk resultaat van het onderzoek met het oog op de toepassing is een waardering van cultuurlandschappen, waaruit blijkt dat de belangrijkste waarden (hoog en zeer hoog) geconcentreerd zijn in de bosgebieden ten noorden van de kern, de heide- en broekontginningen Oude Molenheide, Vlagheide en Rooische Heide alsmede een verspreid aantal gebieden in het kampenlandschap ten westen en zuiden van de bebouwde kom. Hoog en zeer hoog gewaardeerde elementen, met name wegen maar ook groen en kleinere elementen als poelen, vinden we verspreid over de gehele gemeenten. Langs de oude wegen van het kampenlandschap en in mindere mate in de jonge ontginningen vinden we de waardevolle historische bouwkunst, waarvan alles vanaf een middelmatige waarde op de waarderingskaart is aangegeven. Geconcentreerd zijn zij in een aantal stedenbouwkundige ensembles. Voor landschapselementen, bouwkunst en stedenbouw is het belangrijk op te merken dat alleen die objecten op de kaarten zijn opgenomen, die in het bestemmingsplangebied (buitengebied) vallen.

Wij adviseren om de planologische borging te richten op de afzonderlijke onderdelen landschappen, landschapselementen, bouwkunst en bouwkunstensembles. Hiervoor kunnen passende dubbelbestemmingen worden opgenomen, en per dubbelbestemming dient nagegaan te worden welke waarderingsklassen geborgd zouden moeten worden. In het rapport hebben we ons advies dienaangaand nader uitgewerkt.

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	3
Inhoudsopgave	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en aanpak	5
1.2 Onderzoeksgebied	5
2 Methoden en bronnen	6
2.1 Algemene uitgangspunten	6
2.2 Historisch cultuurlandschap	7
2.3 Landschapselementen.....	12
2.4 Historische bouwkunde	15
3 Toelichting op de kaarten.....	21
3.1 Historisch cultuurlandschap.....	21
3.2 Landschapselementen.....	33
3.3 Bouwkunst en stedenbouw	35
4 Adviezen	45
4.1 Inleiding	45
4.2 Historisch cultuurlandschap.....	45
4.3 Landschapselementen.....	46
4.4 Historische bouwkunst en stedenbouw	47
Literatuur	53
Overzicht van figuren, tabellen en kaartbijlagen	54

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en aanpak

De gemeente Schijndel heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau en het Monumenten Advies Bureau via Buro Waalbrug gevraagd het erfgoedbeleid te herijken. Belangrijkste doel was het inzichtelijk krijgen van de precieze redenen waarom specifieke gebieden, elementen of objecten hoog, gemiddeld of laag gewaardeerd werden.

RAAP en MAB hebben in antwoord op deze vraag een projectaanpak geformuleerd die uitgaat van een gedeeltelijke herziening van de inventarisatie- en waarderingskaart op het gebied van de landschapstypen en een aanvullende inventarisatie en beargumenteerde herwaardering van landschapselementen/-structuren en van het gebouwd erfgoed.

De kartering en waardering van landschapstypen werd uitgevoerd door ir. Luuk Keunen (RAAP), die tevens als projectleider van de herijking vanuit RAAP optrad. Herwaardering van de landschapselementen en –structuren vond plaats door Frank van Bakel, Wim Bekkers, Peter Smulders, Joop Verhagen, Tim Verhagen en Erik Verkuijlen van de gemeente Schijndel, waarbij Steven van der Veen MA (RAAP) de instruering, inhoudelijke begeleiding en uitwerking verzorgde. Cees-Jan Frank en Miranda Lemmens (MAB) voerden de aanvullende inventarisatie en de waardering van het onderdeel ‘bouwkunst en stedenbouw’ uit. De klankbordgroep, bestaande uit Joop Steenbakkens (Stichting Brabantse Boerderij), Jan Aalders, Frans Abrahams, Ruud Hemelaar en Gerard van Kaathoven (Heemkundekring Schijndel), Leo Telgenkamp en Karina Tribels (NMC Schijndel) en Anton van den Broek (ZLTO Schijndel), leverde tijdens twee bijeenkomsten waardevolle opmerkingen aan.

1.2 Onderzoeksgebied

De herijking van het erfgoedbeleid is primair gericht op het bestemmingsplangebied ‘Agrarisch Buitengebied’ van de gemeente Schijndel. De landschapstypologische kartering werd uitgevoerd voor het totale grondgebied van de gemeente Schijndel, zodat ook de prestedelijke landschappen zichtbaar werden. De aanvullende inventarisatie en de waardering van landschapselementen en bouwkunst hebben zich beperkt tot het buitengebied.

2 Methoden en bronnen

2.1 Algemene uitgangspunten

Voornaamste doel van dit rapport en de bijbehorende kaartbijlagen is het inzichtelijk maken van de aanwezige cultuurhistorische waarden op het grondgebied van de gemeente Schijndel en de feitelijke karakteristieken/kenmerken die tot deze waarden leiden. Onder cultuurhistorische waarden verstaan we binnen deze context bovengrondse ruimtelijke structuren, sporen, objecten en relictten uit het verleden, waaraan een wetenschappelijke, politieke en/of maatschappelijke waarde als erfgoed wordt toegekend.

Het eindproduct van het onderzoek bestaat uit uitgewerkte kaartbeelden gekoppeld aan een geografisch informatiesysteem (GIS met databases) met exacte gegevens over de geografische ligging en aard van waardevolle cultuurlandschappelijke en historisch-bouwkundige elementen. De presentatieschaal van de cultuurhistorische waardenkaart, bestaande uit twee kaartbladen, is 1:10.000.

Ten behoeve van de kartering zijn de volgende bronnen gebruikt:

- Tiendkaart Schijndel, 1757;
- kadastrale minuutplannen, ca. 1832;
- Topografisch-Militaire Kaart (TMK), ca 1840 en ca 1850, als veldminuut, in nettekening en steendruk;
- Chromotopografische Kaart des Rijks (bonnebladjes), ca. 1910 en ca. 1935;
- Topografische Kaart van Nederland, 1954-heden;
- Bodemkaart en geomorfologische kaart als GIS;
- algemene literatuur over Noord-Brabant en bijzondere literatuur over (delen van) de gemeente Schijndel (zie literatuurlijst);
- databases behorend tot de erfgoedkaart van de gemeente Schijndel (SRE) ¹;
- Actueel Hoogtebestand Nederland 0,5 meter grid (AHN2).

De landschapstypering is volledig nieuw opgesteld ter vervanging van de analyse van historisch grondgebruik op de erfgoedkaart, waarvan de vertaling in het bestemmingsplan problematisch bleek te zijn. De nieuwe kartering maakt het mogelijk meer op hoofdlijnen waardevolle karakteristieken van specifieke deelgebieden/landschappen te borgen. Het betreft dan bijvoorbeeld de algemene beplantings- en bebouwingskarakteristiek van bepaalde landschappen in historisch perspectief, onafhankelijk van het exacte perceel waar zich die bevindt. De inventarisatie van landschapselementen, waarbij het vooral om wegen gaat, is op onderdelen aangevuld en geïntegreerd op basis van de erfgoedkaart. De elementen in de categorieën reliëf en historische verka-

¹ Berkvens & Leenders, 2013

veling zijn volledig aanvullend geïnventariseerd aan de hand van het AHN2 en vergelijking met historische kaarten. Alle elementen zijn aanvullend gewaardeerd. De database van historische bouwkunst is op onderdelen herzien en uitgebreid, en vervolgens zijn ook deze objecten (opnieuw) gewaardeerd.

2.2 Historisch cultuurlandschap

2.2.1 Achtergrond en uitgangspunten

Het landschap van de gemeente Schijndel is een complex geheel dat is ontstaan onder invloed van natuurlijke en menselijke factoren. Bij de typering van het historisch cultuurlandschap beschrijven we de wijze waarop de mens haar invloed heeft laten gelden in het landschap (en daarmee het natuurlijk landschap geleidelijk heeft omgevormd) en welke elementen daarmee samenhangen.

Landschap in lagen

De genese van het landschap kan op verschillende manieren worden ontrafeld.² Eén van de manieren om inzicht te krijgen in deze complexe materie is de ontleding ervan middels een zogenaamd lagenmodel. Hierbij wordt inzichtelijk gemaakt hoe opeenvolgende fasen in de landschapsontwikkeling zich ten opzichte van elkaar verhouden.³ Het model biedt ruimte voor uiteenlopende invalshoeken, zoals infrastructuur, landgebruik, occupatie, territoria, etc., en biedt daarnaast ruimte om de ontwikkelingen van deze lagen door de tijd inzichtelijk te maken. Een voorbeeld is hoe de vroeg-20e-eeuwse bebouwing zich verhoudt ten opzichte van de situatie aan het einde van de 20ste eeuw, of hoe het areaal akkerland van de 19e eeuw zich verhoudt tot de hedendaagse situatie. In de landschapstypering en –beschrijving hebben we aspecten van deze lagenbenadering meegenomen.

Landschapstypologie

De TMK is de vroegste landsdekkende topografische kaart waarbij op perceelsniveau bebouwing, landgebruik en landschapselementen zijn gekarteerd. Deze kaart vormt ook inhoudelijk de meest complete en geografisch meest correcte laag waarop het landschap uit de 19e eeuw van de gemeente Schijndel zichtbaar is. De TMK, en wel in zijn vroege versie van omstreeks 1840, vormt dan ook het uitgangspunt bij het inzichtelijk maken van de landschapsontwikkeling in de gemeente. Vooral met behulp van deze kaart is een landschapstypologie opgesteld. Bodemkaarten, geomorfologische kaarten en hoogtekaarten (AHN2) hebben we ter ondersteuning gebruikt.

Voor ons zicht op eerdere tijdslagen zijn we afhankelijk van archeologische en schriftelijke bronnen. Deze leveren echter zowel ruimtelijk als in temporeel opzicht een versnipperd beeld dat lastig toepasbaar is op het gewenste schaalniveau. Dit probleem is deels ondervangen door aan

² Hidding, e.a., 2001. p.12

³ Hidding, e.a., 2001. p.8

de hand van de landschapstypologie niet alleen het 19e-eeuwse landschap maar ook de ontwikkelingen daarvoor te bekijken. Het 19e-eeuwse landschap is dus slechts een hulpmiddel om de voorgaande perioden en de periode daarna te beschrijven en mag niet als eindstadium of hoogtepunt van het historisch cultuurlandschap worden gezien.

Jongere landschappen

In de 20e en vroege 21e eeuw heeft zich een aantal grootschalige ruimtelijke transformaties voorgedaan, zoals heideontginningen, ruilverkavelingen en natuurontwikkeling. Hierbij zijn nieuwe lagen aan het landschap toegevoegd, waarbij soms wel en soms niet rekening is gehouden met de toen aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten in het landschap. De mate waarop deze cultuurhistorische kwaliteiten zijn opgenomen in deze nieuwe laag blijkt wanneer we het kaartbeeld van 1850 vergelijken met het huidige landschap en met kaartbeelden uit de tussenliggende periode. Vooral het kaartbeeld van omstreeks 1955 is daarbij relevant, omdat hierbij duidelijk voor het eerst de landschappelijke patronen na de heideontginningen te zien zijn, nog vóór de transformatie door de ruilverkavelingen.

Wat uit deze kaartvergelijking niet noodzakelijkerwijs naar voren komt is de cultuurhistorische kwaliteit van wat er na 1850 in het landschap is veranderd. Veel meer dan in de periode hiervoor gaat het om ontworpen landschap, en is derhalve de kwaliteit en doordachtheid van het ontwerp een waarderingscriterium. We kunnen vaststellen dat de ontginning van de heide en de ruilverkavelingen zeer kenmerkend zijn geworden voor het Schijndelse landschap, maar helaas is het instrumentarium om tot een onderbouwde waardestelling van deze 'recente' landschappen te komen heel beperkt. Naarmate de periode waarin deze ontwikkelingen zich voordeden verder van ons af komt te liggen en we de ontwikkelingen in een historisch kader kunnen plaatsen, zullen we beter in staat zijn de cultuurhistorische waarde ervan te duiden.

Begrenzingsen

Een systematische opbouw van de kaart is de basis voor zijn betrouwbaarheid. Dat betekent, dat we op basis van een vergelijking tussen de historische en hedendaagse situatie grenzen tussen verschillende landschappen trekken. Van elke plek in het huidige landschap is dan te traceren welk historisch cultuurlandschap hier in het verleden te vinden was en in hoeverre dit nog herkenbaar is. Zou je huidige perceelsgrenzen aanhouden, dan koppel je in feite een verkeerd historisch landschapstype aan een bepaald perceel.

De vlakken die hierdoor getekend worden, zijn in het waarderingsstadium de vlakken die als geheel gewaardeerd worden en slechts in incidentele gevallen verder worden opgeknipt. Inventarisatie en waardering hebben dus in principe steeds op hetzelfde vlak betrekking.

Het aanhouden van historische grenzen heeft als voordeel dat exact inzichtelijk is waar de historische contouren van landschappen in de huidige verkaveling nog zichtbaar zijn (zoals de grens tussen het oudste en jongste deel van de Rooische Heide). Daar staat tegenover dat we ook herkennen waar de verkaveling dusdanig gewijzigd is, dat de overgang tussen historische landschappen in het huidige landschapsbeeld niet meer te zien is. Een voorbeeld daarvan is het

gebied ten oosten van Houterd. Verschillende waarderingen kunnen hier binnen één huidig perceel bij elkaar komen als de gebieden als geheel een afzonderlijke waardering hebben gekregen. Dat de grens van beide dan binnen één perceel komt te liggen, is door de keuze voor historische grenzen (zoals hierboven onderbouwd) niet te vermijden.

2.2.2 Kartering

Bij de kartering van het cultuurlandschap is onderscheid gemaakt tussen landschapstypen en nederzettingstypen. De nederzettingstypen die in deze fase gekarteerd en beschreven worden, vormen de 19e-eeuwse kernen die onlosmakelijk verbonden waren met het historisch cultuurlandschap. Wanneer de bebouwing sterk verspreid gesitueerd is, hebben we deze binnen de landschapstypering niet meer als afzonderlijk nederzettingstype – los van het landschap – beschouwd, maar bekeken als onderdeel van een groter landschap.

Centraal in de gekozen methodiek voor de cultuurhistorische landschapstypering staat het landschaps- of dorpsstype zoals dat historisch te typeren is in relatie tot wat daarvan in het tegenwoordige landschap nog terug te vinden is. Daarmee biedt de gedetailleerde typering, bruikbaar op perceelsniveau een goede basis om de historische kwaliteiten van het agrarisch cultuurlandschap te monitoren, te stimuleren en op andere wijzen te gebruiken voor gemeentelijk beleid. Het zorgvuldig karteren van landschapstypen is daarnaast een goede manier om cultuurhistorische waarden niet alleen te inventariseren, maar vooral ook planologisch te verankeren. Daarbij biedt deze manier goede mogelijkheden om cultureel erfgoed niet alleen te beschermen, maar ook op een positieve manier te ontwikkelen. Door middel van het helder krijgen van de essentiële en gedetailleerde kenmerken van de verschillende landschapstypen kan het landschap ook inspirerend werken en kunnen kansen en mogelijkheden optimaal benut worden. Historische contrasten tussen verschillende landschapstypen, zowel de hoofdlijnen als subtiele verschillen, kunnen versterkt worden. Daarvan profiteert niet alleen het landschap zelf, maar ook bijvoorbeeld de gebruikers, bewoners en recreanten die elk op hun eigen manier met het landschap te maken hebben.

Het karteren van landschaps- en dorpsstypen dient systematisch en consequent plaats te vinden. Binnen elk landschaps- en dorpsstype zou de variatie zo gering mogelijk moeten zijn. Uiteraard is dat nooit volledig te bereiken, omdat het landschap per definitie veelvormig is en je altijd zult moeten generaliseren. Desondanks zijn de afgelopen jaren met succes classificatiesystemen voor het historisch cultuurlandschap ontwikkeld, passend in een Wageningse traditie van landschapstypologie bij de Stichting voor Bodemkartering en zijn opvolgers.⁴

⁴ Baas & Brand, 2011; Wageningen is één van de fundamenteën van de historische geografie in Nederland, achtereenvolgens onder leiding van dr. A.W. Edelman-Vlam (1909-1999), A.D.M. Veldhorst, prof. drs. J.A.J. Vervloet en hun medewerkers aan de Stichting voor Bodemkartering, DLO-Staring Centrum, Alterra en de Wageningen Universiteit. Toepassing van kennis in beleidsvorming is altijd een pijler geweest binnen de Wageningse instituten. Daarom wordt er wel gesproken over Wageningse tradities binnen de historische geografie. Zie bijvoorbeeld ook de regionale studie van Chris de Bont (1993) over Midden- en Oost-Brabant.

De manier van classificeren die we voor het landschap van de gemeente Schijndel hebben toegepast, sluit dus aan op deze Wageningse methode. In de kern komt het erop neer dat we op basis van de kenmerken van het landschap in de 19e en 20e eeuw het landschap in een aantal hoofdtypen indelen, die vervolgens weer onderverdeeld zijn in subtypen.

Bij de verdeling van de hoofdlandschappen in kleinere gebieden (subtypen) werd als stelregel gehanteerd dat een belangrijk deel van de ruimtelijke variatie binnen deze subtypen gevangen moest worden. De onderverdeling in subtypen is gemaakt op basis van een aantal criteria:

1. verschil in vorm, regelmaat en positionering;
2. verschil in historisch en hedendaags grondgebruik;
3. verschil in genese;
4. verschil in natte/droge omgeving;
5. verschil in openheid/geslotenheid voor wat betreft opgaand groen.

Sommige landschapstypen laten zich in slechts één of enkele subtypen onderverdelen vanwege de relatief grote eenvormigheid, andere zijn zo divers dat er meerdere subtypen onderscheiden moesten worden. In vrijwel alle gevallen werd gezocht naar landschappelijke diversiteit binnen de landschappen zoals deze zich tussen omstreeks 1840 en heden manifesteerden – en deels ook al daarvoor. Dat laat onverlet dat het mogelijk is dat er landschapsontwikkelingen plaats hebben gevonden die niet in een classificatiesysteem te vangen zijn.

kampontginningen met plaatselijk essen	
open akker	ke1
droge, halfopen kampontginning met bebouwing	kd1
droge, halfopen kampontginning	kd2
droge en onregelmatige, halfopen kampontginning met bebouwing	kd3
vochtige, halfopen kampontginning	kn2
beekdalen en broeken	
halfopen, regelmatige broekontginning	bh1
oude heideontginningen	
halfopen, regelmatige heideontginning	oh1
regelmatige heideontginning met bos	oh2
jonge heide- en broekontginningen	
open, regelmatige jonge heideontginning	hr1
stuifzandbebossing	hs1
voormalige stuifzandbebossing	hs2
open, regelmatige jonge broekontginning	hb1
halfopen, regelmatige jonge broekontginning	hb2
jonge broekbebossing	hb3
nederzettingen	
straatdorp	sd1

keuterij	sd2
----------	-----

Tabel 1. De onderscheiden landschaps- en nederzettingstypen, met de onderscheiden hoofd- en subtypen.

2.2.3 Waardering

De waardering van het historisch cultuurlandschap heeft plaatsgevonden door elk gekarteerd deelgebied op drie criteria te beoordelen:

1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1840 cq. de situatie ten tijde van de (heide)ontginning, d.w.z. type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.;
2. de gaafheid van de huidige fysiognomie ten opzichte van de situatie omstreeks 1840 cq. de situatie ten tijde van de (heide)ontginning, d.w.z. de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.;
3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering zou moeten krijgen dan het op basis van andere twee criteria zou krijgen.

Op elk criterium is een score van 0 tot 5 genoteerd. Voor de eerste twee criteria is dat op basis van een strakke definitie gebeurd (tabellen 2 en 3), voor de laatste op basis van 'expert judgement'. Voor het derde criterium hebben we geen exacte omschrijving gegeven wat er onder welke score verstaan wordt, omdat dit per deelgebied kan verschillen en het afhangt van de bijzonderheid die in dat specifieke deelgebied aan de orde is.

score	omschrijving
0	volledig gewijzigd
1	overbouwd
2	verkaveling sterk gewijzigd, grondgebruik sterk gewijzigd
3	hoofdstructuur verkaveling grotendeels intact, grondgebruik sterk gewijzigd óf hoofdstructuur in belangrijke mate gewijzigd, maar grondgebruik grotendeels intact
4	hoofdstructuur verkaveling grotendeels intact, grondgebruik merendeels intact
5	verkaveling grotendeels intact, grondgebruik grotendeels intact

Tabel 2. Waardering gaafheid van de historische situatie in de huidige topografie.

score	omschrijving
0	volledig gewijzigd
1	overbouwd
2	openheid/geslotenheid sterk gewijzigd, bebouwing grotendeels verplaatst
3	openheid/geslotenheid half intact, bebouwing deels origineel, deels gewijzigd
4	openheid/geslotenheid grotendeels intact, bebouwing merendeels origineel gesitueerd
5	openheid/geslotenheid grotendeels intact, bebouwing als origineel gesitueerd

Tabel 3. Waardering gaafheid van de fysiognomie ten opzichte van de historische situatie omstreek 1850.

Een totaalwaardering werd uiteindelijk berekend door de drie scores op te tellen en door drie te delen. Daardoor telt elk criterium even zwaar. De scores die uit deze berekening kwamen, zijn in zes waarderingscategorieën (van zeer laag tot zeer hoog) verdeeld (tabel 4). De waardering wordt inhoudelijk gemotiveerd in de GIS-tabellen.

gemiddelde score	waardering
0-1,0	zeer laag
1,1-2,3	laag
2,4-3,6	gemiddeld
3,7-4,2	hoog
4,3-5,0	zeer hoog

Tabel 4. Scores en klassen van de waardering.

Hoewel op basis van bovenstaande criteria een vrij objectieve score berekend kan worden, blijft de waardering toch een bepaalde mate van subjectiviteit houden. Dat komt niet alleen door de nadruk op het criterium 'gaafheid' en de keuze voor het derde criterium ('bijzondere kenmerken'), maar ook door de schaal van het te beoordelen gebied en de begrenzing ervan. Voor de waardering zijn de grotere gebieden, zoals gekarteerd bij de inventarisatie, slechts in zeer uitzonderlijke gevallen verder opgeknipt om willekeur te voorkomen. Een lage waardering voor een gebied betekent daarmee niet dat er in het gebied geen enkele bijzondere individuele waarde kan voorkomen!

2.3 Landschapselementen

2.3.1 Achtergrond en uitgangspunten

Op de inventarisatiekaart (kaartbijlage 1) zijn de landschapselementen afgebeeld die zijn overgenomen uit het rapport *Schijndels erfgoed 2013*, opgesteld door de SRE Milieudienst. Op deze erfgoedkaart zijn in Kaartbijlage 7 onder de noemer Historisch landschap zowel bestaande als verdwenen historische bouwkunst, landschapselementen en het historisch cultuurlandschap opgenomen.

In deze rapportage zijn deze elementen opgesplitst naar de drie disciplines. Onder landschapselementen worden in deze rapportage alleen elementen verstaan die bovengronds zichtbaar zijn en niet met een constructie zijn verankerd in de grond. Gebouwen, wegwijzers en bijvoorbeeld grenspalen zijn dus niet opgenomen in de inventarisatie van landschapselementen en vinden we, afhankelijk van hun waardering, terug in de laag met historische bouwkunst. Ontginningseenheden, zoals bosontginning, of broek- en hooiland zijn in de inventarisatie van historische cultuurlandschappen verwerkt.

2.3.2 Kartering

Uit de inventarisatie van SRE, kaartbijlage 7 zijn de volgende landschapselementen overgenomen:

- kanaal;
- gegraven waterlopen;
- railweg;
- doorgaande weg;
- lokale wegen;
- lokale wegen CHW zeer hoog;
- lokale wegen CHW hoog;
- lokale wegen CHW redelijk hoog;
- trekkpad;
- plein;
- overig historisch groen;
- militair complex;
- park of tuin;
- akkerwal.

Hierbij werd evenwel het criterium aangehouden dat de bestanden voor het doel van deze studie, de planologische borging, bruikbaar moesten zijn. Zo bleek het bestand met waterlopen zodanig getekend te zijn, met tekenafwijkingen tot 80 meter, dat er geen relatie met het nog bestaande watersysteem ontdekt kon worden.⁵ Pas na een zorgvuldige herkartering zou ook het opnemen en waarderen van een database met waterlopen zinvol zijn.

De oorspronkelijke databasestructuur van de verschillende bestanden is zoveel mogelijk intact gehouden. Wel zijn hier kolommen aan toegevoegd waarin onder andere de typering, waardering en herkomst van het bestand zijn opgenomen. Ook zijn op basis van de informatie van de klankbordgroep nog elementen toegevoegd.

Aan de lijst met elementen die uit het SRE-rapport werden overgenomen zijn twee elementgroepen toegevoegd: historische verkaveling en historisch reliëf. Het bestand met historische verkaveling is afkomstig van de gemeente Schijndel. Het bestand met historisch reliëf is gekarteerd door gebruik te maken van historisch kaartmateriaal en het Actueel Hoogtebestand Nederland 2 (AHN2).

Omdat alleen de bestaande elementen worden gewaardeerd is een onderscheid gemaakt tussen bestaande en verdwenen elementen. Desniettemin zijn de verdwenen elementen wel op de kaartbijlage weergegeven, omdat zij ons in staat stellen de nog resterende elementen in hun context te kunnen plaatsen. Ze geven bijvoorbeeld antwoord op de vraag hoe een weg oorspronkelijk heeft gelopen.

⁵ Het lijkt erop dat deze afwijking deels te maken heeft met de georeferentie van het basismateriaal.

2.3.3 Waardering

Per element is een waardering uitgevoerd aan de hand van de Erfgoed Meetlat Schijndel. Dit houdt in dat er vanuit drie invalshoeken kwaliteiten aan elementen worden toegekend: beleefde kwaliteit, fysieke kwaliteit en inhoudelijke kwaliteit. Vervolgens zijn aan de kwaliteiten waarderingscriteria toegekend, waaronder zichtbaarheid, gaafheid, zeldzaamheid, informatiewaarde, samenhang en representativiteit (zie ook Erfgoed Meetlat Schijndel). Vervolgens zijn hier zogenaamde operationele paramaters aan toegekend, zoals bijvoorbeeld 'zichtbaarheid aan het maaiveld' of 'ouderdom'. Per operationele parameter kan een score worden behaald van 3 (hoog), naar 2 (midden), tot 1 (laag). Omdat de Erfgoed Meetlat Schijndel is opgezet om zowel historische bouwkunst, als historisch cultuurlandschap, als landschapselementen, als archeologie te waarderen, zijn niet alle operationele parameters van toepassing op de landschapselementen. Daarom heeft een selectie plaatsgevonden van relevante parameters. Ook zijn de parameters verder uitgewerkt, zodat nog meer duidelijk wordt waar de waarde van het element in schuilt.

Dit heeft geresulteerd in de onderstaande waarderingstabel voor landschapselementen. De codes 'a1', 'a2', etc. verwijzen naar de waarderingskolommen in het GIS.

Beleefde kwaliteit			Score
Zichtbaarheid (herkenbaarheid en schoonheid)	a1	Zichtbaarheid:	1 element is niet zichtbaar 2 deels zichtbaar 3 geheel zichtbaar
	a2	Passend in omgeving:	1 niet passend 2 deels passend 3 zeer passend
	a3	Relatie met historische gebeurtenis (alleen bij militair complex en spoorweg):	1 geen relatie - - 3 duidelijke relatie
	a4	Ouderdom:	1 na 1900 2 tussen 1832-1900 3 voor 1832
Fysieke kwaliteit			
Aangezicht	b1	Gaafheid opgaand groen (niet bij historische kavelgrens en spoorweg):	1 verdwenen 2 deels intact/passend 3 intact/authentiek
Aangezicht	b2	Gaafheid bebouwing (alleen bij militair complex, historisch groen, park(of tuin)):	1 verdwenen 2 deels intact/passend 3 intact/authentiek
	b3	Gaafheid verharding (alleen bij wegen, pleinen, historisch groen, park(of tuin)):	1 geasfalteerd 2 bestraat 3 intact/ongewijzigd
Topografie	b4	Gaafheid topografie (alleen bij militair complex, historisch groen, park (of tuin), plein, historische kavelgrens):	1 verdwenen 2 deel intact 3 intact
	b5	Gaafheid profiel (alleen bij (spoor)wegen, waterlopen, kanalen):	1 sterk verbreed 2 verbreed 3 intact
Inhoudelijke kwaliteit			
Zeldzaamheid	c1	Aantal vergelijkbare elementen in de omgeving (Schijndel en aangrenzende gemeenten):	1 veel 2 weinig 3 geen

Informatiewaarde	c2	Mate waarin het element bijdraagt aan de leesbaarheid van de geschiedenis van het landschapstype:	1 laag 2 middelmatig 3 hoog	1/2/3
	c3	Samenhang met andere elementen/patronen:	1 geen 2 middelmatig 3 hoog	1/2/3
Representativiteit	d1	Kenmerkendheid voor ontwikkeling in een bepaalde periode:	1 niet 2 matig 3 zeer	1/2/3

Tabel 5. Waarderingstabel voor landschapselementen.

Een totaalwaardering werd uiteindelijk berekend door de scores op te tellen en door het aantal parameters te delen. Daardoor telt elk criterium per type element even zwaar. De scores die uit deze berekening kwamen, zijn in een aantal waarderingscategorieën verdeeld en weergegeven op de waarderingskaart (kaartbijlage 2).

2.4 Historische bouwkunde

2.4.1 Inventarisatie

Het onderzoeksgebied betreft het bestemmingsplangebied 'buitengebied' van de gemeente Schijndel. Als uitgangspunt dient de door SRE samengestelde objectenlijst. De inventarisatie richtte zich op buitenkant van panden (dus niet interieurs), en de tijdsgrens van de inventarisatie lag in principe bij 1970. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn in de inventarisatielijst opgenomen, maar niet opnieuw gewaardeerd.

Onder het begrip "historische bouwkunst en stedenbouw" wordt het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse' gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen (objecten, complexen en ensembles), stedenbouwkundige structuren, maar ook historisch straatmeubilair, herinneringsmonumenten, monumentale kunst in de openbare ruimte (dat wil zeggen: wandkunst, nagelvast verbonden met architectuur), etc. Tevens vallen beschermde dorpsgezichten, voor zover aanwezig, onder dit begrip, evenals andere bijzondere gezichten/ensembles, historische buitenplaatsen en gebieden.

Voor het onderdeel (historisch)bouwkundige waarden zijn de thans onbeschermde objecten en ensembles geïnteriseerd, gewaardeerd en geselecteerd ten behoeve van de cultuurhistorische waardenkaart. De onderlinge samenhang, de ruimtelijke context en de historische gebiedskarakteristiek, speerpunten in het ruimtelijk erfgoedbeleid, kunnen zo optimaal worden vergeleken en gewogen. In het overzicht zijn ook alle rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten opgenomen, maar verder niet gewaardeerd.

Als uitgangspunt voor de inventarisatie dient de door SRE in 2012-2013 opgestelde database en de Quickscan buitengebied Schijndel, opgesteld door de Stichting de Brabantse Boerderij en de gemeente Schijndel (2007).

Inventarisatieperiode

In de inventarisatie is in principe de tijdsperiode tot 1965-1970 onderzocht, tot en met de wederopbouwperiode. Incidenteel kunnen jongere objecten in de inventarisatie zijn opgenomen, bijvoorbeeld wanneer de planvorming en het ontwerp van voor 1970 zijn of wanneer het betreffende item onlosmakelijk deel uitmaakt van een ouder ensemble. Met de toevoeging van de wederopbouwperiode is dus een verdiepingsslag gemaakt ten opzichte van de rijks- en gemeentelijke monumentenlijst.

Bureauonderzoek en veldwerk

De inventarisatie is opgesplitst in een bureauonderzoeksfase en een veldwerkfase. In de bureauonderzoeksfase is kennis genomen van alle bestaande inventarisatielijsten, de redengevende beschrijvingen van de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten en de in een eerdere inventarisatiefase in een database verzamelde lijst karakteristieke objecten, alsmede de resultaten van de bovengenoemde quickscan. Deze groslijst vormt de basis van nu samenstelde database.

Ook de historische kringen en de Stichting de Brabantse Boerderij hebben nog enkele relevante suggesties voor aanvulling van de inventarisatielijst gedaan. Uiteraard is relevante literatuur bestudeerd (zie literatuurlijst). De uit bovenstaande componenten samengestelde objectenlijst is zoveel mogelijk aan de hand van luchtfoto's, google-streetview en door de gemeente en de Stichting de Brabantse Boerderij aangeleverd fotomateriaal (met korte omschrijvingen) gecontroleerd op juistheid van de aanhangende informatie, de waardering en op het eventueel ontbreken van items. Zo zijn de boerenerven gecheckt op de aanwezigheid van niet in de oude lijsten opgenomen waardevolle bijgebouwen. Zo nodig is gericht veldwerk uitgevoerd, waar bovenstaande input onvoldoende informatie opleverde. Deze objecten en ensembles zijn vanaf de openbare weg geïnventariseerd.

Wanneer opgenomen in de inventarisatie?

De geïnventariseerde objecten en complexen hebben normaliter gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve bijdrage leveren aan de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek. Ze zijn in eerste instantie geselecteerd aan de hand van algemeen gangbare architectuurhistorische, cultuurhistorische en historisch-ruimtelijke (ensemble) waarderingscriteria, zoals herkenbaarheid, een redelijke mate van gaafheid, authenticiteit en/of zeldzaamheidswaarde, zichtbaarheid en ensemblewaarde. De uit deze eerste schifting geselecteerde objecten zijn uiteindelijk ten behoeve van de cultuurhistorische waardenkaart opnieuw gewaardeerd. Zie het hoofdstuk over de waardering. De lijst van SRE bleek overigens een aanzienlijk aantal objecten te bevatten, die eigenlijk niet aan de primaire selectiecriteria voldoen (door volledige herbouw, verregaande vernieuwing of sloop).

2.4.2 De database / legenda

Database met variabelen

De via bovenstaande methodiek geïnterpreteerde en geselecteerde historische bouwkunst is samengebracht in een uitgebreide database met een aantal variabelen. Deze database is gekoppeld aan de cultuurhistorische waardenkaart. De variabelen zijn:

- Thema
- Subthema
- Straatnaam
- Huisnummer
- Woonplaats
- Postcode
- X- en Y-coördinaten
- Bron
- Monumentnummer
- Relictstatus
- Waardering (9 velden)
- Waardering conclusie
- Type
- Datering, periode
- Datering, exact
- Beschrijving (2 velden)
- Bouwhistorische verwachting

Door de waarderingsinformatie te koppelen aan de database kan hieruit gemakkelijk de vertaling naar de cultuurhistorische waardenkaart plaats vinden. De database is tevens het uitgangspunt voor de analoge en digitale catalogus van de bekende cultuurhistorische waarden. In de excel-database zijn de gebouwen met een lage waarde wel opgenomen, in de GIS-database zijn ze verwijderd omdat ze niet relevant zijn voor de planologische borging.

Bouwkundige eenheden

In principe is ieder gebouwd object (bouwkundige eenheid met een zelfstandig adres) apart in de kaart gedefinieerd en in de database opgenomen. Dit geldt ook voor de vrijstaande bijgebouwen. Hierbij is zoveel mogelijk uitgegaan van de wijze waarop de bijgebouwen in de GBKN zijn gekarteerd. De x- en Y-coördinaten zijn in de database opgenomen. Soms zijn oorspronkelijke bouwkundige eenheden naderhand gesplitst en van extra huisnummers voorzien. Dit is dan in de database vermeld. Indien relevant zijn ook losse onderdelen in tuinen en op erven in de inventarisatie meegenomen en in database en kaart afzonderlijk vermeld (bijvoorbeeld bakhuizen, vrijstaande schoppen, etc.).

Categorieën

In de inventarisatie wordt onder het hoofdthema “historische bouwkunst” een aantal subthema’s onderscheiden (Boerderij, Woonhuis). Binnen deze hoofdthema’s bestaan verschillende bouwtypen, als verfijning van de hoofdcategorie. Deze “bouwtypen” zijn in een aparte kolom van de bijbehorende database vermeld. In de categorie “boerderij” wordt bijvoorbeeld onderscheid gemaakt in de bouwtypen “langgevelboerderij”, “kortgevelboerderij”, “hallehuisboerderij” en “kopprompboerderij”. In een aparte kolom is aangegeven of het om een boerderij of woning uit de wederopbouwperiode gaat.

De verschillende categorieën zijn in de aan de kaart gekoppelde database vermeld en ook met verschillende kleuren inzichtelijk gemaakt in de legenda.

Datering

De informatie over de exacte en geperiodiseerde datering is afkomstig uit verschillende bronnen: de quickscan buitengebied van de SRE (inventarisatie van waardevolle bebouwing, i.s.m. de Stichting de Brabantse Boerderij), inventarisatielijsten, lokale literatuur, opschriften op gevels, uiterlijke kenmerken en de bag-informatie, tenzij de datering aantoonbaar onjuist of discutabel blijkt te zijn. In dat geval is de datering gecorrigeerd.

Overige informatieve variabelen in de database

De overige informatie is in de eerste plaats afkomstig van de bestudering van de objecten vanaf fotomateriaal, streetview, luchtfoto’s en vanaf de openbare weg. Deze informatie is bijeengebracht in de kolommen “beschrijving”. Hier wordt een beknopt beeld geschetst van de aard van het gebouw (hoofd- en kapvorm, materialen, belangrijkste details). Deze informatie is gecheckt aan de hand van gegevens uit eerdere inventarisatielijsten, redengevende beschrijvingen, (lokale) literatuur en input van de historische kringen en de Stichting de Brabantse Boerderij.

Status en waarderingen

Zie hiervoor de betreffende paragraaf in hoofdstuk 3.3.

Ensembles

Er is niet alleen gekeken naar de individuele objecten en complexen, maar ook naar de ensembles, met name die binnen de samenhangende historische structuren (de historische kernen van de gehuchten en de bebouwingslinten).

De selectie van de “nieuwe” objecten en ensembles heeft plaats gevonden op basis van de ruimtelijke en cultuurhistorische selectiecriteria: stedenbouwkundige/landschappelijke en ensemblewaarden, lokaalhistorische waarden, architectuur- en bouwhistorische waarden, herkenbaarheid, gaafheid/authenticiteit en zeldzaamheidswaarde.

2.4.3 Waardering historische bouwkunst en stedenbouw

Algemeen

Bij de waardering van de objecten wordt uitgegaan van verschillende schaalniveaus, waaraan, naast regulier beschermingsbeleid via Monumentenwet of erf-goedverordening, specifiek beleid via het bestemmingsplan gekoppeld is of kan worden. De waardenkaart is daarmee ontwikkelingsgericht en geeft informatie over hoe om te gaan met de beschermde en onbeschermde waarden, wanneer ontwikkelingen plaats vinden of moeten worden getoetst (behoud, onderzoek, ontwikkelingsmogelijkheden, randvoorwaarden en aanbevelingen). De kaart kan als onderlegger worden gebruikt voor nieuwe bestemmingsplannen, maar ook als basis dienen voor de selectie van bijvoorbeeld gemeentelijke monumenten.

De selectie van bijzondere bouwkundige ensembles geeft een overzicht van die gebieden, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen vanuit cultuurhistorisch perspectief om speciale aandacht vragen.

Objecten die reeds een beschermde (monumenten)status hebben, zijn niet opnieuw gewaardeerd omdat hun waarde reeds eerder is vastgesteld en daar in beleidsmatige zin ook reeds gevolgen aan verbonden zijn.

Waarderingscriteria

De selectie van de cultuurhistorisch waardevolle objecten en de uiteindelijke waardering heeft plaats gevonden via een toetsing aan de hand de erfgoedmeetlat Schijndel, zoals deze bij het opstellen van de op 27 juni 2013 vastgestelde Beleidsnota Erfgoed is gebruikt (zie bijlage). De erfgoedmeetlat weegt de beleefde kwaliteit (zichtbaarheid, herinnerbaarheid), de fysieke kwaliteit (gaafheid, compleetheid, herkenbaarheid, technische staat) en de inhoudelijke kwaliteit (zeldzaamheid, informatiewaarde, ensemble- en contextwaarde en de representativiteit).

Het gaat dus om een aantal cultuurhistorische en architectuurhistorische, maar vooral contextuele, historisch-ruimtelijke criteria, die het object duiden als onderdeel van een specifieke lokale cultuurhistorische gebiedskarakteristiek.

De gemeentelijk monumenten en de rijksmonumenten zijn buiten deze waardering gehouden.

Alle in de inventarisatie opgenomen objecten zijn met behulp van de erfgoedmeetlat en met in achtneming van de verschillende gebiedskarakteristieken getoetst. De optelsom van de scores leidt tot het formuleren van een eindwaardering in vier klassen:

1. zeer hoge cultuurhistorische waarde (> 20 punten)
2. hoge cultuurhistorische waarde (15-20 punten)
3. middelhoge cultuurhistorische waarde (10-15 punten)
4. lage cultuurhistorische waarde (< 10 punten)

Stedenbouwkundige ensembles

Op de waardenkaart zijn ook de belangrijke historische bouwkundige ensembles en ook stedenbouwkundige zones gewaardeerd in de volgende vijf categorieën, waardoor een schaal van 1 tot 5 ontstaat:

- zeer hoge waarde;
- hoge waarde;
- middelmatige waarde;
- basiswaarde;
- geen bijzondere waarde.

Deze schaalverdeling en de waardering sluiten aan bij de systematiek van de landschappelijke waardering. In de excel-database zijn alle ensembles opgenomen, in de GIS-database alleen die met een middelmatige waarde of hoger in verband met de relevantie voor de planologische boring.

Panden met bouwhistorische kwaliteiten

In de waarderingskaart zijn de panden met een bouwhistorische verwachting gemarkeerd. Het gaat om gebouwen, waarvan op basis van beschikbare informatie uit (bouw)historische rapportages, redengevende beschrijvingen en inventarisatiegegevens bekend is of verwacht wordt dat er (intern) historische bouwconstructies en bouwsporen van belang en daterend uit de periode voor circa 1850 bewaard zijn gebleven. Ook via waarnemingen vanaf de openbare weg kunnen bouwhistorische kwaliteiten worden verondersteld, bijvoorbeeld zichtbaar in de aanwezigheid van hoge, steile kappen, gevels met oude bouwsporen en specifieke locatiegebonden eigenaardigheden.

In het buitengebied betreft het vooral de oudere agrarische bebouwing, de grote historische boerderijen en de schuren, waarvan sommige belangwekkende houtconstructies uit de 17e en 18e eeuw bezitten (of ouder).

De panden met een bouwhistorische verwachting zijn alle ook getoetst aan de hand van de waarderingscriteria en in één van de waarderingscategorieën ondergebracht. Het kan zowel beschermde als onbeschermde panden betreffen. Het betreft dus een extra gewaardeerde kwaliteit binnen de totale inventarisatie.

3 Toelichting op de kaarten

3.1 Historisch cultuurlandschap

3.1.1 Kartering

Ten geleide

Op basis van historische en hedendaagse kenmerken hebben we elk onderscheiden cultuurlandschap gekarakteriseerd. Aan het einde van elke beschrijving vatten we kort samen welke positieve en minder positieve kenmerken relevant zijn in de verschillende cultuurlandschappen. Alhoewel we noodzakelijkerwijs op hoofdlijnen moeten blijven en niet tal van plekken individueel kunnen benoemen, schuilt de relevantie van deze paragraaf in de gelijkvormige manier van analyseren en beschrijven van het gehele gemeentelijk grondgebied. In de onderdelen 'landschapselectementen' en 'bouwkunst en stedenbouw' zoomen we dieper in op karakteristieken van een aantal structuren en objecten.

Voor een uitgebreidere ontwikkelingsgeschiedenis van Schijndel verwijzen we naar de toelichting op de erfgoedkaart uit 2013.⁶ In dat rapport is ook de 'archeologische kant van het erfgoed' vertegenwoordigd. Binnen het kader van de herijking was geen ruimte voor nadere studie en beperkte ruimte voor het opnemen van aanvullingen of het herzien van de bestaande inventarisatie.

Kampontginningen met plaatselijk essen

open akker (ke1)

Open akkers zijn een internationaal bekend fenomeen: uitgestrekte open bouwlanden, veelal op de hoogste, droge en voedselrijkste gronden gelegen, waar de boeren uit de omgeving hun gewassen verbouwden. De open akker was verkaveld, maar de kavelgrenzen waren niet zichtbaar. Door afspraken over de teelten te maken voorkwam men, dat men op verschillende momenten zaaide of oogstte. Op die manier konden de boeren gelijktijdig het veld op en was een ontsluiting van elk individueel perceel via een netwerk van zandpaden niet noodzakelijk. Door bemesting met een mengsel van dierlijke mest en heideplaggen ontstond vanaf de late middeleeuwen een dik humeus dek, het zogenaamde plaggendek.⁷ Dit dek nivelleerde eventuele oorspronkelijke reliëfverschillen binnen de open akker.

De langgerekte open akker van Schijndel strekte zich grotendeels ten oosten van de dorpskom uit, en lag in westnoordwest-oostzuidoost-richting. De open akker lag op de helling van de heidevelden in het zuiden naar het dal van de Aa in het noorden. De wegen volgen veelal de hoog-

⁶ Berkvens & Leenders, 2013

⁷ Spek, 2004; Over de datering van het plaggendek en de plaggenlandbouw verschillen met name in Brabant de meningen (zie ook Vera, 2011), maar de theorie van Spek is binnen het vakgebied wel de meest algemeen aanvaarde.

telijnen en liepen in de lengterichting over de open akker. Enkele wegen lagen daar haaks op gepositioneerd en verbonden de huizen ten zuiden van de open akker met het beekdal ten noorden ervan. Door zijn openheid was de open akker ook een ideale plek voor windmolens; omstreeks 1840 stonden er niet minder dan drie, twee ten zuidoosten en één ten noordwesten van het dorp.

Traditioneel waren open akkers de beste bouwgrond voor de naoorlogse uitbreiding: droog en dicht bij de oude kern. Dat gold ook voor Schijndel. Het dorp breidde zich aanvankelijk in zuidoostelijke richting uit tussen Plein en Van Berghenstraat. Later volgden andere nieuwbouwprojecten. Van de open akker resteert daardoor op een niet meer herkenbare snipper tegen de Structuurweg niets meer.

Waardevolle kenmerken:

- wegenstructuur als relict van de oorspronkelijke zandpadenstructuur.

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- openheid van het akkercomplex
- relatie tussen dorpskom en landelijk gebied
- historisch grondgebruik

droge, halfopen kamponginning met bebouwing (kd1)

Rondom de open akker lag een uitgestrekt gefragmenteerd dekzandlandschap met kleine terreinverheffingen. Hier ontwikkelde zich, secundair ten opzichte van de open akkers, een groot areaal akkerland. Er was hier echter geen sprake van open akkers, maar van een fijnmazige strokenverkaveling waarbij kavelgrenzen door middel van houtsingels of bomenrijen werden geaccentueerd. Vermoedelijk gaat het hier om iets lagere, wat vochtiger bodems. Het betreft bijvoorbeeld beekeerdgronden. Plaatselijk was hier de humeuze bovenlaag zo dik dat we ook hier, net als op de open akkers, spreken van een enkeerdgrond.

Wat dit landschap nog meer kenmerkte waren de driehoekige wegaansluitingen, waardoor kleine 'brinkjes' of *plaetsen* ontstonden (zoals te Borne) en voorpootstroken: langgerekte kavels langs de weg waar de eigenaar van de aangrenzende gronden het recht had bomen op te kweken. Kenmerkend is dat daar de bebouwing vaak verder van de weg vandaan lag, achter de voorpootstroken (die als zodanig overigens meestal niet meer bestaan). Naast deze voorpootstroken lagen er ook kleine bosperceeltjes in het gebied. Het areaal akkerland was echter vele malen groter.

De agrarische bebouwing lag verspreid in het gehele gebied, aan de vele wegen die – soms in een regelmatig grid, soms wat onregelmatiger – het gebied doorsneden. Van uitgesproken clustering was geen sprake, met die kanttekening dat naarmate we dichterbij het dorp – de kern van het Schijndelse cultuurland – komen, de dichtheid aan bebouwing wel wat toenam. Ook tegen de open akker lag bebouwing. Schijndel was in vijf gehuchten verdeeld, die allemaal een hap uit het

kampenlandschap hadden: Borne, Elde, Elschot, Wijbosch en Lutteleinde. In laatstgenoemd gehucht bevonden zich niet alleen boerderijen, maar ook een klein slotje.⁸ Binnen die gehuchten bevonden zich weer kleine buurten, zoals Keur en Hermalen.⁹ Bij de boerderijen lagen kleine perceeltjes, zoals boomgaarden, bochten en drieslanden.¹⁰

De hoofdstructuur van het gebied – de bebouwingsverdeling, de wegen – is nog goed herkenbaar, maar de verkaveling is flink opgeschaald en van de beplanting zijn maar hier en daar wat snippers over.¹¹ Onder meer aan weerszijden van de weg Borne ten zuiden van de Gemondseweg herkennen we nog iets van dit landschap dat tot enkele decennia geleden grote delen van Schijndel kenmerkte. We vinden daar nog boomrijen op kavelgrenzen, een kleine ‘plaetse’ met brandkuil en bomen langs de weg. De voorpootstrook is hier echter sinds de 19e eeuw een berm geworden¹²; veel van de oorspronkelijke voorpootstroken zijn bij het erf gevoegd of de boerderij is dichterbij de weg herbouwd. Langs veel wegen vinden we nu nog laanbeplanting in de vorm van populieren ofwel ‘kanidassen’.¹³ In een enkel geval zijn kleine perceeltjes met opgaand hout bewaard gebleven. Belangrijk is verder dat het oorspronkelijke gebruik als akkerland nu veranderd is in gemengd grondgebruik: akkerland, grasland en boomteelt.

Waardevolle kenmerken:

- wegen- en watergangenstructuur¹⁴
- pleintjes
- bebouwingspatroon
- hoofdstructuur van de (stroken)verkaveling
- sporadisch voorkomende kavelrandbeplanting
- populierenbeplanting langs wegen, deels als relict van voorpootstroken
- open ruimte tussen oude wegen en historische bebouwing, de voormalige voorpootstroken

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- percelen zijn groter geworden
- groot deel van de kavelrandbeplanting verdwenen
- grondgebruik van akkerland naar gemengd

⁸ Beijers (red.) 2003, p. 28-29, 33

⁹ Beijers (red.) 2003, p. 34

¹⁰ Beijers (red.) 2003, p. 79, 104-105

¹¹ De meest ter zake doende snippers hebben we om die reden hoger gewaardeerd.

¹² Beijers (red.) 2003, p. 113-114

¹³ Beijers (red.) 2003, p. 141-142; tot in de 18e eeuw was vooral sprake van Zwarte Populieren, daarna vooral van Canadese Populieren ofwel ‘Kanidassen’.

¹⁴ Voor wat betreft de watergangen zijn we niet nagegaan, of elke individuele watergang waardevol is. Relevant is het feit dat kavels in dit gebied in het verleden door sloten met beplanting van elkaar werden gescheiden en dat ook de wegen door bermsloten werden begeleid. Hiervan is een deel nog bewaard gebleven.

droge, halfopen kamponginning (kd2)

We gaven hiervoor al aan dat hoe verder we van de dorpskom vandaan komen, hoe lager de bewoningsdichtheid in het kampenlandschap werd. Aan de randen vinden we enkele akkercomplexen, zoals hiervoor met strokenverkaveling en perceelsrandbeplanting, waar geen bebouwing voorkwam. Dit zijn, naar we aannemen, de jongste uitbreidingen van het kampenlandschap die door bewoners van het hiervoor genoemde kampenlandschap in gebruik werden genomen.

Evenals het overige kampenlandschap is ook hier sprake van een forse opschaling van de verkaveling en het verdwijnen van veel kavelbeplanting. Daardoor is het contrast met aangrenzende heideontginning aanzienlijk geringer geworden. Dat komt ook door het plaatsen van bebouwing in het gebied (alhoewel niet in grote mate) en het niet meer exclusieve gebruik als akkerland. Ook hier hebben grasland en boomteelt hun intrede gedaan.

Waardevolle kenmerken:

- wegenstructuur
- hoofdstructuur van de (stroken)verkaveling
- populierenbeplanting langs wegen, deels als relict van voorpootstroken

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- percelen zijn groter geworden
- kavelrandbeplanting verdwenen
- grondgebruik van akkerland naar gemengd
- bebouwing in het gebied geplaatst

droge en onregelmatige, halfopen kamponginning met bebouwing (kd3)

Een bijzondere uitzondering op het eerstgenoemde kampenlandschap zijn de onregelmatige kernen daarvan. Mogelijk hebben we hier, zo kunnen we uit hun onregelmatigheid afleiden, te maken met de oudste kernen van akkerland buiten de grote open akker. Evenals in het voornoemde kampenlandschap was er sprake van bouwland met kavelrandbeplanting en bebouwing langs de wegen daaromheen, maar de geografische vorm was anders. De kavels waren onregelmatig van vorm en vormden samen een ronde of ovale structuur.

Door de agrarische ontwikkelingen zijn grondgebruik en kavelbeplanting aangepast cq. verdwenen, maar in de weliswaar opgeschaalde verkaveling is het oorspronkelijke, van de omgeving afwijkende onregelmatige patroon nog altijd herkenbaar. Zoals voorheen worden de ronde kamponginnings door bebouwing omringd, al steekt nu de agrarische bebouwing daarbij soms relatief ver de kamponginning in.

Waardevolle kenmerken:

- wegenstructuur
- bebouwingspatroon
- hoofdstructuur van de onregelmatige verkaveling

- populierenbeplanting langs wegen, deels als relict van voorpootstroken

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- percelen zijn groter geworden
- groot deel van de kavelrandbeplanting verdwenen
- grondgebruik van akkerland naar gemengd
- bebouwing steekt soms erg ver de ronde structuur in

vochtige, halfopen kampontginning (kn2)

Aan de randen van de droge kampontginningen vinden we, op de iets lagere gronden richting het dal van de Aa, de vochtige kampontginningen met een halfopen karakter. De bodem bestond er deels uit lemige beekerdgronden, deels uit zandig-lemige leek- of woudeerdgronden. Het gaat duidelijk om nattere bodems. Dat zien we ook terug aan het historisch landgebruik: het gebied kende een zeer kleinschalige verkaveling met percelen grasland en enkele bosjes, vooral in het noordoostelijk deel richting de Zuid-Willemsvaart. Alle kavels kenden randbeplanting. Met name in het westelijk deel, richting de dekzandrug van Houterd, werd de verkaveling wat onregelmatiger en de percelen wat groter. Grosso modo was het patroon met percelen grasland, randbeplanting en bosjes hier echter hetzelfde, zij het in een wat afwijkend patroon.

Het landschap is in de afgelopen 200 jaar ingrijpend veranderd. De hoofdstructuur van de verkaveling en het wegenpatroon lijken in hoofdlijnen hetzelfde gebleven te zijn, maar de houtteelt is veel grootschaliger geworden. Waar er in de vroege 19e eeuw nog slechts enkele bosjes in een verder halfopen landschap stonden, kunnen we nu spreken van een vrij gesloten landschap met juist aan de westelijke rand een open landschap waar alle randbeplanting verdwenen is. Daardoor zijn feitelijk de twee uitersten (gesloten en open landschap) sterker geworden en is de 19e eeuwse structuur nauwelijks nog terug te vinden.

Daar moeten we wel een kanttekening bij plaatsen. De grootschalige houtteelt in de Prekers is niet iets van de laatste decennia. Waar de populierenbossen nog ontbreken op de topografische kaart uit omstreeks 1840, laat de topografische kaart uit omstreeks 1900 ze wel heel duidelijk zien in vrijwel dezelfde omgeving als tegenwoordig. We hebben daarom met een agrarische ontwikkeling uit de tweede helft van de 19e eeuw te maken, die vanwege de regionale context, de klompenindustrie, als waardevol aangemerkt kan worden. Daar komt bij dat het reliëf dat samenhang met de populierenteelt (bossen op rabatten) nog zeer gaaf aanwezig is. Ook vanuit vegetatiekundig oogpunt (en waarschijnlijk tevens historisch-ecologisch) kan dit gebied als zeer belangrijk worden gekenmerkt.¹⁵

Waardevolle kenmerken:

¹⁵ Zie ook Beijers (red.) 2003, p. 66-67

- wegenstructuur
- verkavelingspatroon
- microreliëf (rabattenstructuur)
- structuur van sloten en greppels
- de Biezenloop
- bebossing met populieren (binnen de oude verkavelingsstructuur) en broekbossen
- hoge (historisch-)ecologische waarden

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- gebied veel geslotener geworden door populierenbossen
- verdwijnen historische kavelbeplanting in grootschalige populierenopstand?
- in zuidwestelijk deel landschap opener geworden door verdwijnen kavelbeplanting

Beekdalen en broeken

halfopen, regelmatige broekontginning (bh1)

Schijndel kent geen eigen beekdalen; het beekdal dat voor Schijndel van betekenis was ligt in de aangrenzende gemeente Bernheze. Wel kent Schijndel enkele regelmatige broekontginningen aan de rand van de Oude-Molenheide en aan de randen van het Wijboschbroek. Hier lagen kleinschalige, door kavelbeplanting omgeven percelen grasland in een vrij regelmatig grid. De kavels waren wat groter dan die in de vochtige kampontginningen, maar het meest onderscheidend was toch wel de ligging. Het gaat namelijk om de rand van een jonge broekontginning, waarvan een gedeelte dus al vóór 1840 in ontginning werd genomen.

In het huidige landschap is de randbeplanting verdwenen, maar de verkaveling is nog vrijwel intact. Langs de wegen eromheen is in het deel bij de Oude-Molenheide echter wel bebouwing verrezen, wat het onbebouwde karakter van dit gebied heeft aangetast. Een deel van het gebied is niet meer als grasland, maar als akkerland in gebruik. Belangrijk is verder dat de ontginning is opgenomen in de jonge broekontginning daaromheen.

Waardevolle kenmerken:

- verkavelingspatroon
- als ruimtelijke structuur nog herkenbaar binnen jongere broekontginningen

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- kavelrandbeplanting
- bebouwing toegenomen in het deel bij de Oude-Molenheide
- grondgebruik diverser geworden

Oude heideontginningen

halfopen, regelmatige heideontginning (oh1)

In de 18e en vroege 19e eeuw begon men vanuit de kampontginningen te 'knabbelen' aan de gemeijnt, het vroegere heidegebied richting Sint-Oedenrode en daarom wel de Rooise Heide genoemd. De oudste ontginningen bestonden uit een combinatie van akkerland, grasland en kleine naald- en loofbossen, waarbij akkerland domineerde. De structuur was zeer regelmatig, met een rechthoekig grid van wegen. Tussen de strookkavels, waarin de blokken land waren verdeeld, stond perceelsrandbeplanting. Bebouwing kwam hier en daar voor, maar de indruk bestaat dat het land in de eerste plaats toebehoorde aan de boeren op het 'oude land'.

Het rechthoekige grid is nog herkenbaar, maar daar houdt de intactheid van dit landschap wel mee op. Door het gebied werd een – op zich nu al weer cultuurhistorisch waardevolle – spoorlijn getrokken, die het rechte grid niet volgt. De verkaveling werd fors opgeschaald en de randbeplanting verdween vrijwel geheel. Gehandhaafd bleef de kavelgrens die de rand van het vroegste deel van deze ontginning vormde.

Verspreide bebouwing kwam niet tot stand, maar de bebouwing langs de Langstraat zorgde wel voor een 'bebouwer beeld'. Belangrijker nog is de totstandkoming van het bedrijventerrein tussen Spoorlaan en Rooiseweg, waardoor een deel van deze oude heideontginning werd bebouwd. Vooral de korte poot van de L-vormige ontginning, die langs de Rooiseweg-N637, heeft veel te lijden gehad van deze relatief recente ontwikkelingen.

Waardevolle kenmerken:

- rationele/gridvormige karakter van de wegenstructuur
- onverharde wegen en paden
- een kavelgrens als zuidrand van het oudste deel van de ontginning
- het Duits Lijntje

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- verkaveling opgeschaald
- kavelrandbeplanting verdwenen
- bebouwing toegenomen langs Langstraat en op het bedrijventerrein in het oosten
- grondgebruik diverser geworden
- rationele wegenstructuur door wegconstructie Rooiseweg-N637 aangetast
- contrast met aangrenzende heideontginningen verdwenen

regelmatige heideontginning met bos (oh2)

Het westelijke deel van deze oude heideontginning bestond uit opgaand bos, afgewisseld door kleine stukjes open cultuurland en een boerderij. Tussen de kavels stond randbeplanting. Het geheel oogt als een systematische ontginning vanuit de aanwezige boerderij.

Veelal zien we in heideontginningen dat het aanvankelijk aangeplante bos al snel verdween om plaats te maken voor akkerland. Dat zien we ook hier terug, alhoewel het nog meer dan een

eeuw duurde voor het laatste bos verdwenen was. Ook hier is de regelmaat nog te herkennen, maar het landschap veranderde in de afgelopen eeuw fors. De boerderij als kern van het landschap is verdwenen, evenals de bebossing. Kleine kavels maakten plaats voor grote blokvormige, en de spoorlijn doorsnijdt ook dit gebied. Het contrast met de aangrenzende, vanouds half-open oude heideontginning is daardoor verdwenen. Dat geldt bovendien ook voor het contrast met de aangrenzende jonge heideontginning.

Waardevolle kenmerken:

- rationele karakter van de wegenstructuur
- een kavelgrens als zuidrand van het oudste deel van de ontginning
- het Duits Lijntje

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- verkaveling opgeschaald
- kavelrandbeplanting verdwenen
- oorspronkelijke ontginningsboerderij (?) verdwenen
- bos verdwenen
- contrast met aangrenzende heideontginningen verdwenen

Jonge heide- en broekontginningen

open, regelmatige jonge heideontginning (hr1)

De ontginning van de Rooise Heide en Vlagheide werd vanuit de oude heideontginningen in zuidwestelijke richting na 1845 voltooid.¹⁶ Hier ontstond uiteindelijk in de vroege 20e eeuw een regelmatig grid van wegen, waarbij de tussenliggende blokken in blokvormige kavels verdeeld werden. Het grondgebruik was heel divers van aard; grasland en akkerland overheersten. Perceelsrandbeplanting kwam zeker nog op grote schaal voor, alhoewel ook sloten zullen zijn gebruikt. Langs de wegen stond mogelijk laanbeplanting. Bebouwing ontbrak in dit gebied. Soms werd later bebouwing toegevoegd, waarbij het MOB-complex daarvan een bijzonder voorbeeld is.

Feitelijk is de situatie sinds de ontginning van grote delen van de Rooise Heide niet veel veranderd. De weinige kavelbeplanting is verdwenen en er heeft wel wat kavelvergroting plaatsgevonden, maar de hoofdstructuur is nog zeer goed herkenbaar. Alleen in de zuidoosthoek van het westelijk deel lijkt de verkaveling echt fors opgeschaald te zijn. Daarnaast zijn er hier en daar boerderijen gesticht. Het meest aangetast is de oostelijke helft, de Vlagheide; hier is een bedrijventerrein verrezen en is een vuilstort aangelegd.

Waardevolle kenmerken:

- rationele/gridvormige karakter van de wegenstructuur

¹⁶ Beijers (red.) 2003, p. 58-59

- onverharde wegen en paden
- laanbeplanting langs de wegen
- in belangrijke mate intactheid van de verkaveling
- gemengd grondgebruik

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- verkaveling opgeschaald in de zuidoosthoek van het westelijk deel
- enkele boerderijen verzezen
- een gedeelte van de oostelijke helft (Vlagheide) is bebouwd of in een vuilstort omgevormd

stuifzandbebossing (hs1)

In vergelijking met andere Brabantse gemeenten kent Schijndel nauwelijks jonge droge heidebebossingen of stuifzandbebossingen. Zo liggen de Eerdse Bergen grotendeels net buiten de gemeentegrenzen. Stuifzanden zijn er in de regio echter wel meer geweest.¹⁷ Een relict van een fraaie stuifzandwal bevindt zich in het zuidoostelijk deel van het bedrijventerrein Duin. Reliëf en beplanting zijn hier nog intact, alhoewel door de aanleg van spoorlijn en bedrijventerrein de context in sterke mate verstoord is.

Waardevolle kenmerken:

- reliëf
- beplanting

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- context is grotendeels verdwenen

voormalige stuifzandbebossing (hs2)

Een aanzienlijk deel van de stuifzandbebossing die we hiervoor noemden, is verdwenen door bebouwing of ontginning. Hier hebben we om die reden dus geen cultuurhistorische waarden vanuit dit historisch grondgebruik meer te verwachten.

Waardevolle kenmerken:

- geen

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- reliëf
- beplanting
- context

¹⁷ Beijers (red.) 2003, p. 96-97

open, regelmatige jonge broekontginning (hb1)

De Oude Molenheide werd vanuit een vroeger ontgonnen rand (zie bh1) in de vroege 20e eeuw in ontginning gebracht. Ook hier werd een rationeel grid van wegen aangelegd, waartussen een patroon van blok- en strookvormige kavels werd aangelegd. Kavelrandbeplanting kwam wel voor, maar niet op grote schaal. Laanbeplanting daarentegen werd wel op grote schaal aangelegd. Langs de Middelrodense Dijk ontstond bebouwing; elders kwam die wel voor, maar in beperkte mate. In de kern van het gebied ontstond een zeer fijnmazige begreppeling, waarvan het doel tot op heden nog onduidelijk is, maar die mogelijk samenhangt met de leemwinning daar.

Weliswaar is de structuur van het gebied in hoge mate nog intact, inclusief de bijzondere begreppeling, maar door de aanleg van camping De Molenheide, de visvijver daar tegenover en het sportpark is het karakter van het gebied wel sterk veranderd in de afgelopen ruime eeuw. De visvijver was voorheen een openluchtzwembad, aangelegd in leemkuilen.¹⁸ Het overdekte zwembad vond later iets zuidelijker een plek.

Daarnaast is de agrarische bebouwing fors toegenomen. De laanbeplanting vinden we nog altijd in het gebied terug, net als de hoofdstructuur van wegen en verkaveling.

Waardevolle kenmerken:

- wegenstructuur
- laanbeplanting
- hoofdstructuur van verkaveling
- houtsingels
- Middelrodense Dijk als hoofdas van bewoning
- deel van bijzondere begreppeling in middengebied

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- aanleg van camping, visvijver en sportpark
- forse toename agrarische bijgebouwen / verrommeling

halfopen, regelmatige jonge broekontginning (hb2)

De kern van het Wijboschbroek bestaat historisch gezien uit een betrekkelijk open westelijk deel en een bebost oostelijk deel. Het westelijk deel kende een regelmatig wegengrid van lange noord-zuid-lopende wegen en korte verbindingen daartussen. Elk langgerekte strook was in kleine strookjes verdeeld, waarbij het grondgebruik gemengd was. Elke kavel kende randbeplanting; een deel was beplant met loofbos. Het meeste bos stond op rabatten. In het gebied kwam een enkel gebouwd object voor.

¹⁸ De topografische kaart uit 1900 laat op de heide een *leemaftgraving* zien, die via een *Electrische spoorbaan* met de steenfabriek aan de Zuid-Willemsvaart (Kanaaldijk Zuid) verbonden was. De fabriek werd in 1898 opgericht en in 1930 gesloten. Het terrein van de steenfabriek is nog steeds een geïsoleerd bedrijventerrein aan het kanaal.

De geschetste situatie is grotendeels nog intact. De wegenstructuur is ten dele opgeheven, vermoedelijk om redenen van natuurontwikkeling. Verder is er wat bebouwing bijgekomen en staat de bebossing op andere percelen dan die in de vorige eeuw. De meest ingrijpende verandering is echter, dat de meeste perceelsrandbeplanting verdwenen is.

Waardevolle kenmerken:

- hoofdlijn van de wegenstructuur
- verkaveling
- microreliëf
- percelen opgaand bos in dezelfde mate als in vroege 20e eeuw, maar anders gesitueerd

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- wegenstructuur aangetast
- perceelsrandbeplanting deels verdwenen

jonge broekbebossing (hb3)

Het oostelijk deel van het Wijboschbroek bestaat al sinds de ontginning uit (populieren)bos op rabatten voor de houtteelt. Het karakter was en is gesloten en de wegenstructuur in een regelmatig grid is nog altijd aanwezig. Daardoor is het landschap één van de gaafste van Schijndel. Hetzelfde geldt voor het Elderbroek.

Waardevolle kenmerken:

- wegenstructuur
- microreliëf
- aanwezigheid van opgaand loofbos

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- geen

Nederzettingen

straatdorp (sd1)

De nederzetting die als straatdorp is aangemerkt ligt geheel binnen de bebouwde kom en hebben we derhalve niet nader geanalyseerd.

keuterij (sd2)

Omdat de bebouwing van Schijndel zo verspreid was, hebben we de verschillende gehuchten niet afzonderlijk onderscheiden, maar gerekend tot de landschapstypen waar ze onderdeel van uitmaakten. Eén bijzondere bebouwingsconcentratie hebben we echter wel apart genomen, namelijk die van Hoeven in het oostelijk deel van Schijndel. Dit gehucht ontstond als een concentratie van hutjes aan de rand van de heide. Hiervan is om begrijpelijke redenen niets meer herkenbaar; het gehucht is omgevormd tot een nederzetting aan de rand van een flink aangepakte

jonge-heideontginning. Met uitzondering van (mogelijk) de bebouwing is hier geen waardevol element aan te wijzen, anders dan de aanwezigheid van een gehucht op zich.

3.1.2 Waardering

Waarderingsklassen

Op basis van de methodiek zoals beschreven in hoofdstuk 2 hebben we het cultuurlandschap van Schijndel gewaardeerd.

Een zeer hoge waarde werd toegekend aan het Wijboschbroek. Hier hebben we te maken met een vrijwel intacte broekontginning uit de vroege 20e eeuw, waar we de ontginningsstructuur nog duidelijk herkennen. Hetzelfde geldt voor buitenplaats De Denneboom, één van de weinige buitenplaatsen in Schijndel.

Een hoge waarde is toegekend aan de vochtige kampontginning van de Prekers, waar we ondanks de toegenomen bebouwing nog veel van het oude kampenlandschap kunnen herkennen. De jongere ontginningen van de Oude Molenheide, het Elderbroek en de Rooise Heide hebben nog veel van hun oorspronkelijke karakteristieken behouden. Daarnaast zijn er enkele deelgebieden van het fijnmazige kampenlandschap die een deel van hun oorspronkelijke beplanting behouden hebben en daarom ook een hoge waardering hebben gekregen.

Verreweg het grootste deel van het Schijndels buitengebied kunnen we als gemiddeld betitelen, overeenkomend met de klasse 'redelijk hoge waarde' uit de vorige versie van de cultuurhistorische waardenkaart. De hoofdstructuur van het landschap is nog intact en er komen nog bijzonder fraaie plekje met veel historisch detail voor, maar de ingrepen ten behoeve van de moderne landbouw hebben de oude karakteristiek van het cultuurland buiten de nederzettingen deels doen verdwijnen. Het betreft dan bijvoorbeeld de kavelbeplanting, de fijnmazigheid van de verkaveling en de brede voorpootstroken. Het grootste deel van de gemiddeld gewaardeerde gebieden valt in de hoogste score (3,3) die nog als gemiddeld kan worden aangeduid.

Laag gewaardeerde gebieden vinden we in het Schijndelse buitengebied in beperkte mate. Het betreft de al eerder genoemde camping, visvijver en sportpark ten noordwesten van de kern van Schijndel, het sportpark nabij de Rooise Heide, de vuilstort ten zuiden van Schijndel en enkele kleinere deelgebieden.

Een zeer lage waardering wordt doorgaans toegekend aan overbouwde landschappen. Omdat deze niet voorkomen in het Schijndels buitengebied, ontbreekt deze waarderingsklasse dan ook.

Vergelijking met provinciale waardering

De provincie Noord-Brabant heeft in haar cultuurhistorische waardenkaart uitspraken gedaan over gebieden die zij van cultuurhistorische waarde én van provinciaal belang acht. Dat betekent dat de specifieke waarden binnen die gebieden een vertaling dienen te krijgen in het bestem-

mingsplan dat mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden én regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De gebieden die volgens de provincie cultuurhistorisch waardevol zijn, zijn het Wijboschbroek, de Schijndelsche en Rooische Heide, het Lieseind en De Geelders en Gemonde. Daar voegen zij bovendien Landhuis Denneboom als complex van provinciaal belang aan toe. Natuurlijk niet helemaal toevallig is dat de genoemde gebieden overeenkomen met de gebieden die wij als cultuurhistorisch waardevol hebben aangemerkt, met één belangrijk verschil: de provincie heeft de vlakken van deze gebieden zó groot gemaakt, dat ze aaneensluiten en daarmee vrijwel het hele Schijndelse buitengebied bedekken. Vooral het door ons onderscheiden kampenlandschap is daarmee voor een belangrijk deel in de provinciale waardevolle zone terecht gekomen.

Vooraf gebieden die wij van gemiddelde waarde hebben geacht – door de grootschalige verdwijning van kavelbeplanting in de afgelopen eeuw – worden door de provincie toch als waardevol benoemd. Die benadering sluit aan op onze 'nota bene' hieronder.

Nota bene

Een waardering is niet 'voor eeuwig en altijd'. Een goede omgang met gemiddeld of laag gevalueerde landschappen kan het gebied in waarde doen stijgen. Zeker in de gemiddeld gevalueerde gebieden, die vooral die waarde kregen door het grootschalig verdwijnen van kavelbeplanting en opschaling van de verkaveling, kunnen strategische ingrepen leiden tot een geleidelijke verhoging van het landschap. Bovendien is het kampenlandschap zo karakteristiek voor het Schijndels cultuurlandschap en herbergt het zoveel waarden – ook gebouwd, bijvoorbeeld – dat extra aandacht daarvoor ondanks de gemiddelde waardering aanbevelenswaardig is. Vanuit die optiek is het derhalve raadzaam om ook dit aspect mee te nemen in de beleidsoverwegingen.

3.2 Landschapselementen

3.2.1 Inventarisatie

De geïnventariseerde landschapselement zijn overgenomen uit Kaartbijlage 7 Historisch landschap opgesteld door SRE Milieudienst in 2013. In paragraaf 2.3.2 is beschreven welke elementen wel, al dan niet zijn opgenomen in de inventarisatiekaart. Voor een inhoudelijke toelichting van de geïnventariseerde elementen wordt verwezen naar het rapport Schijndels erfgoed 2013. Deze gegevens zijn aangevuld met een bestand met historische kavelgrenzen, afkomstig van de gemeente Schijndel, en een bestand met waardevol reliëf, gekarteerd aan de hand van historische kaarten en het Actueel Hoogtebestand Nederland 2 (AHN). Ook is informatie van de klankbordgroep toegevoegd. In de achterliggende GIS-data zijn de relevante bronnen bij elk nieuw object toegevoegd.

3.2.2 Waardering

Waarderingsklassen

Op basis van de methodiek zoals beschreven in hoofdstuk 2 hebben we de landschapselementen van Schijndel gewaardeerd. De score op de afzonderlijke criteria is opgenomen in de GIS-database; het (afgeronde) gemiddelde daarvan is zichtbaar gemaakt op de waarderingskaart. In alle gevallen zijn de structuren (wegen, spoorlijnen) gewaardeerd met hun begeleidende fenomenen, zoals sloten, bermen, beplanting, etc.

Zeer hoge score

Uit de eindscore blijkt dat met name de jongere elementen, zoals de rationale wegenstructuur in de jonge broek- en heideontginningen, zeer hoog scoren. Doordat deze elementen met een grootschalige rationale structuur zijn aangelegd, zijn bij latere ontwikkelingen, zoals schaalvergroting en intensivering in de landbouw, weinig aanpassingen nodig geweest in het landschap. Als we naar de individuele criteria kijken zien we dat de elementen in deze gebieden met name hoog scoren op gaafheid van verharding (veel wegen zijn hier nog onverhard) en gaafheid van het profiel. Andere elementen die zeer hoog scoren zijn onder andere enkele bosjes en het parkachtig groen bij De Bus in het uiterste westen van de gemeente.

Hoge score

Aan de overgrote meerderheid van elementen - met name de wegen - is een hoge waardering toegekend. Veel wegen van deze wegen scoren hoog door de aanwezigheid van wegbeplanting, wat hier historisch vaak zeer passend is. Veel wegen zijn echter geasfalteerd en enigszins verbreed, wat de eindscore iets lager doet uitkomen. Met name de wegen met historische bebouwing (linten) scoren hoog waar het gaat om de samenhang met andere elementen en/of patronen en de mate waarin het element bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschapstype.

Middelmatige score

Aan weinig elementen is een middelmatige score toegekend. Het betreft enkele wegen die sterk zijn gewijzigd door verbreding en asfaltering en/of omdat ze relatief jong zijn.

Basiswaarde

Geen van de elementen is in de categorie basiswaarde opgenomen.

Verdwenen

Elementen die deels of geheel verdwenen zijn, zijn niet gewaardeerd en als 'verdwenen' op de waarderingskaart weergegeven.

3.2.3 Behoudenswaardige onderdelen

Van de geïnterviewde elementen zijn de kwaliteiten Zichtbaarheid, Fysieke kwaliteit en Inhoudelijke kwaliteit in beeld gebracht door een score toe te kennen aan de operationele parameters. Alleen de fysieke kwaliteiten van de elementen kunnen door middel van een bestemmingsplan worden geborgd. De inhoudelijke en beleefde kwaliteiten, zoals zichtbaarheid en zeldzaam-

heid en informatiewaarde kunnen op andere wijze worden benut, bijvoorbeeld in de vorm van stimuleringsmaatregelen om elementen beter zichtbaar en toegankelijk te maken.

Per gewaardeerd element is gekeken op welk onderdeel van de fysieke kwaliteit een hoge score is toegekend (score 3). Vervolgens is dit vertaald naar te borgen ruimtelijke karakteristieken, te weten: behoud van beplanting, verharding, begrenzing(en), reliëf en profiel. Per element is in de kolom 'behoud' opgenomen welke karakteristiek geborgd dient te worden.

3.3 Bouwkunst en stedenbouw

3.3.1 Inventarisatie

De geïnterpreteerde objecten en complexen zijn, voor zover uiteindelijk van voldoende belang geacht, als historische bouwkundige waarden aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaart. Op deze kaart is de locatie van de objecten weergegeven. Onder het inventarisatiethema "Historische bouwkunst" wordt een aantal subthema's onderscheiden, waarvan in het buitengebied vooral het subthema "boerderij" relevant is. Binnen de bouwcategorieën bestaan verschillende bouwtypen, als verfijning van de hoofdcategorie. Deze "bouwtypen" zijn in een aparte kolom van de bijbehorende database vermeld. In de categorie "agrarisch" wordt bijvoorbeeld onderscheid gemaakt in de bouwtypen "hallehuisboerderij", "Langgevelboerderij", Kortgevelboerderij", etc.

De kaartlaag met de historisch-bouwkundige waarden biedt verder de volgende informatie:

- alle rijksmonumenten (hoofd- en bijgebouwen);
- alle gemeentelijke monumenten (hoofd- en bijgebouwen)
- overige karakteristieke gebouwen
- gebouwen met bouwhistorische verwachting;
- de beschermde stads- en dorpsgezichten (niet aanwezig);
- overige bijzondere stedenbouwkundige ensembles.

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

In de kaartlaag met de historisch-bouwkundige waarden zijn alle rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten in beeld gebracht, uitgezonderd de archeologische monumenten. Deze monumenten hebben verder geen deel meer uitgemaakt van het thans uitgevoerde vervolgonderzoek van de waardevolle objecten.

Overige waardevolle gebouwen, objecten en ensembles

Op de waardenkaart is een groot aantal waardevolle items gemarkeerd, niet zijnde beschermde monumenten. In het buitengebied betreft het voornamelijk historische boerderijen. In de inventarisatie is een minimale leeftijdsgrens aangehouden: 1970. De periode van het naoorlogs erfgoed (1945-1970) is dus volledig in de inventarisatie meegenomen.

3.3.2 Waardering

Waardering objecten

De in de kaart opgenomen waardevolle objecten hebben op de criteria van de erfgoedmeetlat tenminste overwegend positief gescoord. Ze zijn dan ook veelal van belang als onderdeel/ondersteuning van de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek en/of vanwege ensemblewaarde met nabijgelegen karakteristieke en/of beschermde objecten. Ook is er altijd sprake van een duidelijke herkenbaarheid van het oorspronkelijke concept en een redelijke tot hoge mate van gaafheid van hoofdvorm, in relatie tot de ontwikkelingsgeschiedenis en de historische geïmpregerdheid van het gebied en de vele kernen.

Definitie totaalwaarden

Zeer hoge cultuurhistorische waarde

De objecten met een zeer hoge cultuurhistorische waarde scoren op de criteria van de erfgoedmeetlat merendeels hoog tot zeer hoog. Het betreft zeer hoogwaardige onderdelen (gebouwen, objecten en ensembles), die vanwege de voornamelijk hoge ruimtelijke waarden, historische waarden en objectwaarden van wezenlijk en onlosmakelijk belang zijn voor de gemeente Schijndel en de historisch-ruimtelijke gebiedskarakteristieken.

Wanneer ze zouden worden getoetst aan de algemeen gehanteerde monumentenselectiecriteria dan is de kans zeer groot dat ze voldoende waarden bezitten voor de kwalificatie gemeentelijk monument. Integrale instandhouding is zeer gewenst. Deze categorie kan dan ook als 'monumentwaarde' worden gekenschetst. Mocht de gemeente in de toekomst overwegen nieuwe gemeentelijke monumenten aan te gaan wijzen, dan is dit de topcategorie, waaruit geselecteerd kan worden.

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten vallen eveneens vrijwel altijd in de categorie zeer hoge cultuurhistorische waarde.

Hoge cultuurhistorische waarde

De objecten met een hoge cultuurhistorische waarde scoren in de regel vooral bij de criteria betreffende gaafheid en zeldzaamheid wat lager dan de categorie zeer hoge waarde, vaak vanwege de wijzigingen aan details. Verder betreft het karakteristieke objecten, die vanwege de voornamelijk hoge én positieve ruimtelijke waarden en historische waarden van grote betekenis zijn voor de gemeente Schijndel en de historisch-ruimtelijke gebiedskarakteristieken. Instandhouding van de hoofdvormen en het gevelbeeld is wenselijk.

Ook voor deze categorie geldt dat er veelal voldoende waarden aanwezig zijn om nader onderzoek te rechtvaardigen naar de monumentwaardigheid voor de kwalificatie gemeentelijk monument. Deze categorie kan dan ook als 'mogelijke monumentwaarde' worden gekenschetst. Mocht de gemeente in de toekomst overwegen nieuwe gemeentelijke monumenten aan te gaan wijzen, dan is dit eveneens een categorie, waaruit geselecteerd kan worden.

Middelhoge cultuurhistorische waarde (beeldondersteunende waarde)

Deze categorie objecten is voornamelijk wat betreft de hoofdverschijningsvorm goed herkenbaar gebleven; details of gevelindelingen kunnen verstoord zijn. Voorwaarde is dat er sprake is van

een meer dan voldoende mate van herkenbaarheid van het oorspronkelijke concept en de functie en dat deze objecten een wezenlijk onderdeel vormen de gebiedskarakteristieken. Deze objecten hebben vooral een beeldondersteunende waarde. Instandhouding van de hoofdvormen en de huidige footprint is wenselijk.

Lage cultuurhistorische waarde

Categorie, die grotendeels bestaat uit objecten van recente datum: nieuwe woonhuizen of in het recente verleden volledig herbouwde / fantasievol vernieuwde boerderijen, waarbij niet of nauwelijks gebruik is gemaakt van de oorspronkelijke karakteristiek van de bebouwing. De oorspronkelijke toestand en het gebruik zijn niet meer herkenbaar. Ook kan het gaan om zeer grondig verbouwde historische objecten, waarbij de oorspronkelijke verschijningsvorm en het gebruik niet meer afleesbaar zijn. Enkele objecten hebben nog een zeer beperkte beeldondersteunende waarde.

Waardering vlakken historische bouwkunde en stedenbouw (ensembles)

Het betreft de vlakken, die in de legenda van kaartbijlage 10: cultuurhistorische verwachtingen- en waardenkaart als “Historische stedenbouw - hoge waarde” zijn opgenomen, voor zover liggend binnen het plangebied buitengebied.

Uit de huidige toelichting (door SRE):

De selectie en waardering van de vlakken “Historische stedenbouw van hoge waarde” (erfgoedkaart) hebben plaatsgevonden op basis van de historische waarde van de structuur en de bebouwing en de onderlinge samenhang daarvan, de herkenbaarheid van beide elementen en de samenhang met de historisch-landschappelijke omgeving. Ook de representativiteit voor de historische ruimtelijke ontwikkeling van de verschillende gebieden in de regio en de landschappelijke samenhang binnen en tussen verschillende gebieden speelde daarbij een rol. In dit geval komen er in Schijndel enkel gebieden van hoge waarde voor, die als oranje omlijnde vlakken op de kaart staan aangeduid.

Het gaat om de volgende vlakken:

- Achterste Hermalen
- Boogaard
- De Bus (Woudseweg)
- De Borne
- Elde
- Elschot
- Hoeves / Heertveld
- Houterd
- Keur
- Lieseind

- Locht
- Oetelaar
- Plein
- Schoot
- Schootse Hoek
- Weidonk
- Wijbosch

De hoog gewaardeerde vlakken “historische stedenbouw” zijn opnieuw beoordeeld en gewaardeerd. Dit is in de eerste plaats gebeurd vanuit het perspectief van de historische bouwkunst, in relatie tot de aanwezige gebiedskarakteristiek en de samenhang met het landschap en de aanwezige structuren. De dichtheid, de zichtbaarheid, herkenbaarheid, de gaafheid en onderlinge relatie van de waardevolle (beschermd) gebouwen spelen hierbij een wezenlijke rol. Er is gekeken naar de samenhang tussen bebouwing, landschappelijke en nederzettingsstructuren, het landschap en groen enerzijds en de bebouwing anderzijds. De gehanteerde criteria zijn gaafheid, herkenbaarheid en zeldzaamheid op gemeentelijk niveau, wat betreft de aanwezige historische ruimtelijke structuren en de bebouwing. De stedenbouwkundige vlakken / ensembles met een hoge waarde worden in de regel gekenmerkt door een hoge dichtheid aan cultuurhistorisch waardevolle objecten.

De stedenbouwkundige vlakken zijn getoetst aan de volgende criteria:

1. het belang van het gebied of ensemble als voorbeeld of onderdeel van de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek en de ontwikkelingsgeschiedenis/historische gelaagdheid;
2. het belang van het gebied vanwege de bijzondere betekenis voor het beeld van de omgeving, vanwege opmerkelijke ligging, zichtlijnen, aanwezigheid van *landmarks*, etc.
3. de structurele gaafheid en herkenbaarheid van het gebied;
4. de dichtheid en kwaliteit van de aanwezige beschermde en/of karakteristieke bebouwing, waarbij gelet is op herkenbaarheid, gaafheid en (in mindere mate) zeldzaamheid.

Per criterium kunnen de volgende scores worden gegeven: xxx (zeer hoge waarde), xx (hoge waarde), x (middenwaarde), 0 (lage waarde), - (geen waarde).

De eindscore bepaalt de waardengradatie:

- 1 Zeer hoge waarde - minimaal 3 maal xxx, 2 maal xx
- 2 Hoge waarde - minimaal 3 maal xx, 2 maal x
- 3 Middenwaarde - minimaal 4 maal x
- 4 Basiswaarde - minimaal 2 maal x en 3 maal 0
- Geen bijzondere waarde - alles daaronder

	Gebied	Crit	Crit	Crit	Crit	Score
--	--------	------	------	------	------	-------

		1	2	3	4	
001	Achterste Hermalen	xx	x	xx	xx	2
002	Boogaard	x	x	0	x	4
003	De Bus (Woudseweg)	x	0	x	0	4
004	Elde / De Borne	xx	x	xx	xx	2
005	Hoeves / Heertveld	x	x	x	0	4
006	Houterd	xx	x	xx	xx	2
007	Keur	x	0	x	0	4
008	Lieseind	xx	0	xx	x	3
009	Locht	x	x	x	x	3
010	Oetelaar	xx	x	xx	x	2
011	Plein	xx	x	xx	x	2
012	Schoot	x	x	xx	xx	2
013	Schootse Hoek	x	0	x	0	4
014	Weidonk	x	x	0	0	4
015	Wijbosch	x	x	x	x	3

Tabel 6. Historische stedenbouw, waarden

Conclusie n.a.v. nieuwe waardering:

Slechts een aantal van de eerder als hoogwaardig gekwalificeerde ensembles historische stedenbouw heeft in de nieuwe toetsing de waarde “hoog” 2 gekregen. Het betreft de ensembles Achterste Hermalen, Elde-De Borne, Houterd, Oetelaar, Plein en Schoot. Enkele ensembles hebben, mede vanwege de matige of lage kwaliteit van de aanwezig historische bebouwing, het deels ontbreken daarvan of de nadrukkelijke aanwezigheid van nieuwe bebouwing een middenwaarde 3 (Lieseind, Locht en Wijbosch) of basiswaarde 4 (alle overige ensembles).

Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn tevens nieuwe begrenzingsvoorstellen voor deze gebieden gedaan.

Stedenbouwkundig waardevol gebied hoge waarde

De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf, zowel op structuurniveau als wat betreft de historische bebouwing. Er is sprake van een meer dan lokale waarde en een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.

Stedenbouwkundig waardevol gebied middenwaarde

Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Schijndel. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformatie dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht,

waarbij vanuit het generieke landschapsbeleid aandacht wordt besteed aan de landschappelijke kwaliteiten van een gebied.

Stedenbouwkundig waardevol gebied basiswaarde en geen bijzondere waarde

Als onderdeel van de historische leefomgeving heeft het gebied op dit moment niet een heel bijzondere waarde. Het historische karakter is aanwezig, maar ook deels vervaagd, veelal door sterke modernisering of vernieuwing van de bebouwing. Er is geen sprake van uitgesproken cultuurhistorische waarde of zeldzaamheid. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische waarden te (re)construeren. Daarbij is aandacht voor de historische kenmerken van het gebied gewenst.

Korte karakteristiek van de gebieden met Historische stedenbouw – hoge waarde

001 Achterste Hermalen

Het gebied Achterste Hermalen ligt in de zuidwesthoek van de gemeente Schijndel, tegen de Beekse Loop aan en vanuit het dorp gezien achter het gehucht Hermalen. Het behoorde tot de parochie Schijndel en maakte deel uit van de gemeynte van de Bodem van Elde. Achterste Hermalen ligt in de leemrijke vlakte van verspoelde dekzanden. In het oosten ligt de uitloper van een zone met dekzandwelvingen en -ruggen, waarop oudbouwland ligt. Daar ligt ook het oude gehucht Achterste Hermalen. Het gebied ligt aan de bovenloop van de Beekse Loop en van twee minder belangrijke beekjes die het Elder Broek in liepen. Het ensemble betreft het kerngebied van het gehucht dat mogelijk in de dertiende eeuw ontstond uit een ontginning met korte en smalle stroken, zoals die ook bij de Kaatse Hoeven herkenbaar is. In dit gehucht stond een St.-Antoniuskapel. Hoewel de kapel verdween is het gehucht goed herkenbaar gebleven. Het manifesteert zich in de eerste plaats door een hoevenreeks binnen die oude verkaveling langs de Achterste Hermalen en een tweede reeks langs het iets noordelijker gelegen Hermalen. De oudere boerderijen staan op deze smalle diepe percelen op enige afstand haaks op de openbare weg. Er is sprake van een bebouwing met een redelijk gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzettingsstructuur.

004 Elde / De Borne

Elde is een gehucht in het westen van Schijndel. Het gaf zijn naam aan de gemeynte genaamd De Bodem van Elde, waar het middenin lag. Elde hoorde vanouds wereldlijk en kerkelijk onder Schijndel. Het gehucht ligt midden in een vlakte van verspoelde dekzanden en leem. In het oosten strekt de dekzandrug van Schijndel nog juist tot in dit gebied. Elde gebruikte voor de afwatering een min of meer natuurlijke waterloop tussen de velden, alsook sloten op de rand van gemeynte en cultuurland.

Er kunnen twee nederzettingen onderscheiden worden. De oudste ligt op de rand van de rug van Schijndel, langs de straat genaamd De Borne die ruwweg van zuidzuidoost naar noordnoordwest loopt en die deels door de ontwateringsloop begeleid werd. Deze straat is tweezijdig bebouwd met boerderijen en bij sommige boerderijen liggen hoge akkers. Dit zou in oorsprong een neder-

zetting uit het midden van de dertiende eeuw kunnen zijn. De tweede nederzetting is jonger en bestaat uit boerderijen langs de grens van de gemeenschappelijke grond die aanvankelijk door een sloot gevormd werd. Langs die grens is een voorpootstrook gekomen waar voorlangs later een weg aangelegd is. Het gaat hier dus om een eenzijdige bebouwing. Door de voorpootstrook staan de oudere boerderijen soms opvallend ver van de weg af.

Vanaf de verdeling van de Bodem van Elde tussen de deelnemende gemeenten in 1804 is men begonnen met het aanleggen van rechte wegen over de gemeynte. Eén daarvan, de “Gemondse Weg”, passeert door het gehucht Elde. Een deel van de boerderijen staat daardoor langs een lijn (de oude gemeyntegrens) die schuin ten opzichte van de Gemondse Weg loopt.

Er is sprake van een bebouwing met een redelijk gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzettingsstructuur. De boerderijen langs de Gemondseweg zijn ingrijpend gewijzigd of vernieuwd.

006 Houterd

Houterd is een oud gehucht ten noorden van Schijndel, aan de westrand van het Wijbosch Bos, aan de weg die ooit naar het kasteel van Heeswijk leidde. Houterd hoort vanouds wereldlijk en kerkelijk onder Schijndel en maakte gebruik van de gemeynte van Schijndel-oost. Het eigenlijke gehucht Houterd ligt op een dekzandrug met oud bouwland. Enkeerdgronden vinden we alleen bij sommige hoeven van het gehucht Houterd en in een van de westelijke heikampen. Van een natuurlijke ontwatering via beken is, behalve een beginnend beekje in het zuiden, geen sprake. Het oorspronkelijk eenzijdig straatgehucht Houterd is hier duidelijk de vroegste nederzetting, mogelijk daterend van voor 1200. De boerderijen stonden aan de oostkant van de Houterdse Dijk. Aan de westzijde was aanvankelijk wildernis. Uitbreiding van Houterd naar het natte oostelijk gelegen bos was niet mogelijk. Wel kwam veel later een aantal heikampen in westelijke richting tot stand. Het ensemble bestaat uit een reeks (voormalige) boerderijen in een losse lintstructuur, voornamelijk langs de oostzijde van de Houterdsedijk. Er is sprake van een bebouwing met een redelijk gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzettingsstructuur.

010 Oetelaar

Dit gebied met grote min of meer afgeronde kampen moet voor de stichting van de gemeynte van de Bodem van Elde reeds ingericht geweest zijn. Uit de verkavelingsstructuur is nog enigszins op te maken is hoe het gebied in kampen verdeeld was. Het westelijk deel vertoont gebogen lange stroken als hoofdstructuur van de ontginning. Dit doet sterk aan een Waldhufen-verkaveling denken en zal ook hier zijn oorsprong in dertiende-eeuwse bosontginning hebben. Alleen aan de buitenzijde van het gebied komen duidelijke voorpootstroken voor. Toen in de vijftiende eeuw de voorpootstroken aangelegd werden was er dus in het binnengebied al geen gemeenschappelijk gebruikte grond meer. Dat wil niet zeggen dat alle grond ook ontgonnen was. De Oetelaarsstraat (en de Kruisstraat) vormde van oudsher de belangrijkste nederzettingsstructuur en verenigde een lint van erven met hoeven. Op twee na zijn al die erven nog bewoond. Op veel erven staan nog historische boerderijen. Er is sprake van een bebouwing met een redelijk

gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzettingsstructuur.

011 Plein en 012 Schoot

Met de naam Hermalen duiden we hier een groep grote middeleeuwse kampen aan die van Schijndel langs de noordkant van de spoorlijn naar het westen strekt. Hiertoe behoren ook Plein en Schoot. Het gebied maakt vanouds op wereldlijk en kerkelijk gebied deel uit van Schijndel en hoorde tot de gemeynte van de Bodem van Elde. Hermalen ligt op een westelijke uitloper van de rug van Schijndel. Het is een zone met dekzandwelingen waarin ook grote vlekken met oud bouwland voorkomen.

De in 1301 uitgegeven Schrijvers Hoeve is de meest westelijke van de reeks en mogelijk de jongste. De Schootse Hoeve zal ouder zijn en de omgeving van het Plein nog wat ouder.

De grenzen van de kampen werden kennelijk gevormd door sloten die te samen een semi-natuurlijk bekenetwerk gingen vormen. De interne inrichting van de oudere kampen is vrij chaotisch. Over het algemeen zullen de kampen eerst in blokvormige of niet al te smalle stroken verdeeld geweest zijn. Op de nu talrijke perceelsgrenzen kwamen populieren en struiken, zodat ook dit gebied deel ging uitmaken van het populierenlandschap. Na de Tweede Wereldoorlog zijn de verkavelingen deels uit beeld verdwenen en is het populierenbestand belangrijk uitgedund. Het nederzettingsspatroon heeft zich hier geheel aan de oudere ovale en jongere rechthoekige kampen aangepast. De boerderijen staan steeds aan de rand van de kampen en tezamen vormden ze een verzameling elkaar rakende ringen en rijen.

Een bijzondere nederzettingvorm is die van De Plein. Op de Schijndelse kaart van 1757 is het een naar het zuidoosten breed uitlopende 750 meter lange ruimte tussen twee rijen boerderijen. In 1832 staan er aan de zuidwestkant 9 en aan de overzijde 5 boerderijen. In de ruimte tussen de hoeven loopt ook nog de beek De Borne. De Plein is meestal 100 meter breed en verbreedt dan tot 250 meter richting heide. In wezen is het een reststrook tussen twee groepen oud cultuurland. Qua genese is De Plein dus niet anders dan de meestal "Plaats" genoemde dorpspleinen waar een kerk op staat. Alleen ontbreekt dat laatste element hier. Op veel erven staan nog historische boerderijen. Er is sprake van een bebouwing met een redelijk gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzettingssstructuur.

Het waardevolle deel van Schoot bestaat uit een kort lint met historische erven net buiten de bebouwde kom van Schijndel, langs de Schootsestraat. De boerderijen, waaronder enkele uit de wederopbouwperiode, zijn op verschillende wijze georiënteerd. Deels staan ze direct aan (evenwijdig of haaks), deels op enige afstand van de openbare weg. Er is sprake van een bebouwing met een vrij gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzettingssstructuur.

Korte karakteristiek van de gebieden met een middenwaarde Historische stedenbouw

008 Lieseind

Lieseind is een straatgehucht ten noordwesten van Schijndel. Het hoort vanouds wereldlijk en kerkelijk onder Schijndel. Het maakte gebruik van de gemeynte van de Bodem van Elde en was gericht op het westelijk deel van de Molenheide. Het gehucht Lieseind ligt op de noordelijke rand van de dekzandrug van Schijndel. De gronden direct achter de boerderijen zijn wat hoger dan verderop, mogelijk een gevolg van ophoging met mest. Het gebied heeft geen zichtbare natuurlijke afwatering.

Lieseind ligt als een krans rond het westelijke deel van de Molenheide. De akkerlanden lagen "achter" de boerderijen. Vóór de boerderijen werden in de vijftiende eeuw voorpootstroken aangelegd. De verbinding tussen de boerderijen werd hoofdzakelijk over de rand van de heide onderhouden. Na 1804, de verdeling van de Bodem van Elde, werd dat een echte weg. Door de aanwezigheid van de voorpootstroken liggen de oudere boerderijen een eindje van de weg af. Jongere boerderijen zijn in de voorpootstrook gebouwd. De huidige lintbebouwing bestaat uit een mix van oude en jonge boerderijen en woonhuizen, waarbij recente bebouwing overheersend is. Historische boerderijen zijn merendeels verbouwd tot woonhuizen en veelal ingrijpend vernieuwd. Slechts op enkele plekken is nog sprake van enige samenhang, zoals in de zuidelijke scherpe bocht van de Lieseindsestraat. Overigens ontbreekt een gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik. De nog wel enigszins kenmerkende historische nederzettingsstructuur wordt bepaald door veel nieuwe invullingen.

009 Locht

Onderdeel van de kampontginningen ten oosten van Schijndel. Locht hoort vanouds wereldlijk en kerkelijk onder Schijndel en gebruikte de gemeynte van Schijndel-oost. Dit gebied ligt op de noordflank van de rug van Schijndel die bestaat uit een zone met dekzandwelingen. In het gebied van De Locht komen enkele hoge bolle akkers voor. Locht ligt thans deels binnen de bebouwde kom van Schijndel, waardoor het ensemble voor een deel wordt bepaald door recente woningbouw. Aan de Veghelsedijk / hoek Broekkant bevindt zich nog een klein ensemble langgevelboerderijen uit het midden van de twintigste eeuw. De meest prominent gelegen boerderij is recentelijk vernieuwd. Voorts is er sprake van een bebouwing met nog enige samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik, ingebed in een kenmerkende historische nederzettingsstructuur, echter vervaagd door deels nieuwe invullingen.

015 Wijbosch

Wijbosch is een groot gehucht van Schijndel, gelegen tussen de Schijndelse Akker en Eerde aan de weg naar Veghel. Wijbosch hoort vanouds wereldlijk en kerkelijk onder Schijndel en maakte gebruik van de gemeynte van Schijndel-oost. Het grootste deel van Wijbosch ligt op de rug van Schijndel, met dekzandwelingen met oudbouwland. Met uitzondering van de kampen in het noordoosten komt overal enkeerdgrond voor. Een natuurlijke ontwatering door beekjes is niet herkenbaar, wel zijn er vanouds enkele gegraven waterlossingen. Tegenwoordig ligt Wijbosch grotendeels binnen de bebouwde kom van Schijndel. Net buiten de bebouwde komt (dus in BP Buitengebied) liggen twee uitlopers van het gebied: de Kerkstraat en de Pastoor van Vroonhovenstraat, beide met een eenvoudige, vrij jonge losse lintbebouwing, bestaande uit langgevel-

boerderijen uit het tweede of derde kwart van de twintigste eeuw, vlak langs de openbare weg gesitueerd. De boerderijen zijn veelal vooral in hoofdvorm goed behouden gebleven, maar overigens verbouwd, met modern ingerichte erven. Er is hier sprake van een bebouwing met nog enige samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik, ingebed in een eenvoudige en niet heel bijzondere lintbebouwingsstructuur.

4 Adviezen

4.1 Inleiding

Primair doel van de herijking van het erfgoedbeleid was om de stap naar borging van specifieke waarden in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Derhalve hebben we op verschillende manieren per object of groep objecten de te borgen waarden aangeduid. In dit hoofdstuk gaan we hier verder op in.

4.2 Historisch cultuurlandschap

4.2.1 Dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie

Het is een politieke keuze of het cultuurhistorisch belang in de hele gemeente vlakdekkend een rol mag spelen in de gemeentelijke planologie of slechts in specifieke, geselecteerde deelgebieden. Vanuit een gebiedsgerichte benadering en het provinciale standpunt in acht nemend adviseren we om ten minste voor de gebieden met een hoge en zeer hoge waarde een dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorie' op te nemen, waaraan een vergunningplicht voor specifieke activiteiten en de verplichting aan te tonen dat de voorgenomen activiteiten geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van het gebied gekoppeld kunnen worden. Indien wenselijk kan bij de opname van regels gelet worden op datgene wat specifiek in de verschillende deelgebieden aan waarden aanwezig is (zie § 4.2.2), in plaats van een generieke set regels die in de hele gemeente geldt.

Binnen het proces van beoordeling van de vergunningaanvraag zal een afwegingsmoment voor de vergunningverlener moeten worden opgenomen voor de vraag of de ingreep dusdanig is dat cultuurhistorische waarden in het geding zijn. Op die manier wordt voorkomen dat automatisch een nader onderzoek wordt gevraagd terwijl het achteraf gezien om een huis-, tuin- en keukenplannetje gaat dat geen wezenlijke afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde(n) en waar bovendien het verzoek om een cultuurhistorische onderbouwing qua kosten in geen verhouding staat tot de geplande ingreep. Er wordt op die manier voor slechts een selectie van de aanvragen binnen een gebied met deze dubbelbestemming daadwerkelijk een nadere onderbouwing gevraagd. Deze kan van de vergunningsaanvrager worden gevraagd in de vorm van een cultuurhistorische analyse met ontwerphandreikingen of een landschaps- of stedenbouwkundig plan met cultuurhistorische analyse. Binnen deze mogelijke analysevormen kan de cultuurhistorische waardenkaart een rol spelen, maar afhankelijk van het schaalniveau kan ook een verdiepend onderzoek noodzakelijk zijn.

Beoordeling van de vergunningaanvraag en het – indien nader gevraagd - door aanvrager aan-geleverde onderzoek ter onderbouwing kan plaatsvinden door de betrokken gemeentelijk ambtenaar, al dan niet met (adviserende) ondersteuning van in- of externe adviseurs (historisch geo-

grafen, historisch-(steden)bouwkundigen). Daarbij kan worden gedacht aan een onafhankelijke commissie van deskundigen, met minstens daarin vertegenwoordigd de discipline cultuurhistorie.

4.2.2 Specifieke informatie over aanwezige waarden

Per landschapstype hebben we in dit rapport een korte toelichting opgenomen, alsmede een opsomming van waardevolle kenmerken en van vertroebelde/verdwenen kenmerken. Elk landschapstype bestaat op de kaart uit een aantal deelgebieden die tot dat landschapstype gerekend zijn. Per deelgebied is in de GIS-database in de kolom 'behoud' opgenomen welke ruimtelijke karakteristieken geborgd zouden moeten worden. Daarbij hebben we getracht een zo specifiek mogelijk lijstje te maken voor zaken die alleen in dát deelgebied spelen. Wanneer geen wegen een deelgebied doorsnijden, hebben we bijvoorbeeld niet de 'wegenstructuur' als waardevol kenmerk aangegeven, terwijl dat in zijn algemeenheid voor dat landschapstype wél een waardevol kenmerk kan zijn. Niet elk waardevol kenmerk komt dus in elk deelgebied voor, en dat hebben we hiermee getracht tot uiting te brengen. Deze opsomming is voor alle deelgebieden opgenomen, ook wanneer de waarde ervan ons inziens beperkt is. Dat is mede gedaan omdat vrijwel de hele gemeente door de provincie in haar Verordening Ruimte is aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol' en derhalve uiteindelijk ook de waarden in ons inziens minder waardevolle gebieden geborgd zullen moeten worden.

Naast de kolom 'behoud' is er in het GIS overigens nog een kolom met per deelgebied een één-regelige toelichting op de waardering. Deze informatie kan worden gebruikt ter ondersteuning van de vertaling van het behoudsadvies.

4.2.3 Nieuwe ontwikkelingen / afwijkingen / wijzigingen

Voor ontwikkelingen die niet binnen het bestemmingsplan passen zal een afzonderlijke afweging gemaakt moeten worden. De voorwaarden die verbonden zijn aan het bestaande bestemmingsplan zijn dan immers niet van kracht. Eventuele voorwaarden bij nieuwe ontwikkelingen zullen in beleid moeten worden vastgelegd. Wij adviseren om ten minste in gebieden met de waarderingscategorie 'middelmatig', 'hoog' en 'zeer hoog' bij ontwikkelingen een cultuurhistorisch onderzoek met handreikingen voor ontwerp mede leidend te laten zijn voor een ruimtelijk ontwerp. Dat geldt minimaal voor alle ingrepen groter dan huis-, tuin- en keukenniveau.¹⁹ Beoordeling hiervan kan plaatsvinden door de betrokken gemeentelijk ambtenaar, al dan niet met ondersteuning van in- of externe adviseurs.

4.3 Landschapselementen

4.3.1 Enkelbestemming of dubbelbestemming?

Voor specifieke elementen zou het in theorie wenselijk kunnen zijn om in de vorm van een enkelbestemming of een aanduiding een vergunningstelsel voor specifieke ingrepen aan deze ob-

¹⁹ Hiermee doelen we voor wat betreft landschap op plannen groter dan bijvoorbeeld een aanbouw aan een bestaande woning (tenzij die woning expliciete cultuurhistorische waarde heeft).

jecten en structuren te koppelen. In de praktijk gaat het echter om zoveel elementen dat het werkbaarder is om een dubbelbestemming op te nemen, waarbij in de regeling wordt verwezen naar de waarderingskaart. De planologische bescherming raden we aan voor alle elementen met een hoge of zeer hoge waarde.

4.3.2 Specifieke informatie over aanwezige waarden

Voor de landschapselementen zijn er geen algemene opsommingen van waardevolle aspecten per type element; hier hebben we volstaan met het aangeven per gewaardeerd element van de eigenschappen die behoudenswaardig zijn (zoals beplanting, verharding, profiel als het om wegen gaat). Deze aanduiding staat in het GIS in de kolom 'behoud'.

Daarbij hebben we in deze kolom alleen die aspecten als behoudenswaardig aangeduid, waar het specifieke element een hoge score op heeft. Scoort een weg bijvoorbeeld hoog op verharding maar uiteindelijk totaal 'gemiddeld', dan is verharding als behoudenswaardig kenmerk opgevoerd. Dat betekent dus, dat niet alleen van elementen die in zijn totaliteit hoog scoren, behoudenswaardige kenmerken zijn gescoord, maar dat alle hoog scorende deelcriteria zijn omgezet in een behoudsadvies, onafhankelijk van de eindwaardering.

In de databases komen overigens geen laag gewaardeerde elementen voor.

4.4 Historische bouwkunst en stedenbouw

4.4.1 Adviezen voor instandhoudingsbeleid voor karakteristieke objecten

De aan de hand van de waarderingscriteria getoetste objecten geven aanleiding voor het doen van suggesties voor specifiek beleid om deze waardevolle elementen te borgen in toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Daarvoor zijn verschillende mogelijkheden. De indeling in verschillende waardencategorieën is hierbij richtinggevend.

Zeer hoge cultuurhistorische waarde

Hierboven is al aangegeven, dat de objecten met een zeer hoge cultuurhistorische waarde dusdanig veel kwaliteiten bezitten, dat zij ook in een toetsing aan de hand van monumentenselectiecriteria hoog zullen scoren. De inventarisatieresultaten kunnen daarom ook van dienst zijn voor mogelijk toekomstige inventarisatie- en aanwijzingsprojecten voor het samenstellen / uitbreiden van een gemeentelijke monumentenlijst. De huidige gemeentelijke Erfgoedverordening voorziet in de mogelijkheid om objecten of terreinen aan te wijzen tot gemeentelijk monument.

Ook bevat de verordening de standaard instandhoudingsbepalingen. Het is formeel niet mogelijk om via de erfgoedverordeningen beeldbepalende panden aan te wijzen.

Gezien de hoge kwaliteit van deze objecten is het aan te bevelen voor de instandhouding hiervan de mogelijkheden voor het samenstellen van een gemeentelijke monumentenlijst te onderzoeken. De nu voorhanden zijnde groslijst is een uitstekend vertrekpunt voor een nadere inven-

tarisatie, beschrijving, waardering en definitieve selectie van cultuurhistorisch waardevolle objecten en ensembles met het oog op aanwijzing als gemeentelijk monument.

Wanneer besloten wordt om (voorlopig) niet over te gaan tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten bestaat er voor deze categorie objecten een alternatief, aansluitend bij de adviezen die hieronder ook voor objecten met een hoge cultuurhistorische waarde worden gegeven.

Zeer hoge en hoge cultuurhistorische waarde

Voor deze categorie wordt geadviseerd de instandhouding via het bestemmingsplan te borgen ("Waarde-cultuurhistorie"). Het bestemmingsplan voorziet in een regeling, die gevolgd moet worden bij wijziging of sloop. Voor beide is een omgevingsvergunning nodig. Het College van B&W maakt de belangenafweging tussen beeldwaarde en andere aspecten, hierbij geadviseerd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie.

Advies

Enkele suggesties voor het opnemen van objecten met zeer hoge en hoge cultuurhistorische waarde in het bestemmingsplan:

- Opnemen van een object in de bestemmingsomschrijving, waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'Waarde-cultuurhistorie', de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm, de gevelindelingen en de materialisering (bijvoorbeeld bakstenen gevels, pannen- of rietdekking) van gebouwen wordt nagestreefd;
- Omgevingsvergunning voor het slopen: een vergunningplicht instellen, wat betekent, dat voor het slopen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een omgevingsvergunning vereist;
- Omgevingsvergunning voor het wijzigen; niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die het normale onderhoud betreffen of reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan. Bij wijziging van gebouwen met een zeer hoge of hoge cultuurhistorische waarde dient zoveel mogelijk te worden uitgegaan van instandhouding en een restauratieve aanpak van hoofdvorm/kap en gevelbeeld. Oorspronkelijke gevelelementen dienen te worden gehandhaafd en indien nodig hersteld. Hiervoor dienen tevens welstandscriteria te worden opgenomen in de welstandsnota van de gemeente Schijndel. Deze welstandscriteria moeten aansluiten bij de algemene gebieds- en bebouwingssamenstelling van het plangebied.
- De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:
 - o geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm en het gevelaanzicht van de bebouwing;
 - o de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - o de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;

- o het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Ook is het aan te bevelen om bij ruimtelijke ontwikkelingen eerst onderzoek te doen naar de cultuurhistorische waarde van deze objecten, ten einde geen bijzondere kwaliteiten verloren laten gaan.

Middelhoge cultuurhistorische waarde

Deze gebouwen hebben vooral veel waarde als ondersteuning van de gebiedskarakteristiek en als onderdeel van belangrijke cultuurhistorische ensembles in de gemeente Schijndel. Bij verbouwing is vooral behoud van de hoofdvorm, de schaal en de ruimtelijke betekenis - binnen het historische ensemble het uitgangspunt. Ook hiervoor wordt aanbevolen welstandscriteria op maat op te nemen in de welstandsnota. Vervanging van deze panden is in principe mogelijk, maar wel volgens duidelijke op de historische gebiedskarakteristiek afgestemde regels en na verlenen van een omgevingsvergunning. Ook is het aan te bevelen om bij ruimtelijke ontwikkelingen eerst onderzoek te doen naar de cultuurhistorische waarde van deze objecten, ten einde geen bijzondere kwaliteiten verloren te laten gaan.

Kort samengevat:

- Zeer hoge cultuurhistorische waarde: in principe potentiële gemeentelijke monumenten, integraal behoud middels gemeentelijke Erfgoedverordening; alternatief is in standhouden/herstel van hoofdvorm/kap, gevelbeeld, belangrijke gevelelementen en materiaalgebruik, regelen via aanduiding "waarde-cultuurhistorie" in bestemmingsplan (omgevingsvergunning, met objectgerichte en ruimtelijke (welstands)criteria); bij sloopaanvraag of verbouwingsplan dient cultuurhistorische / bouwhistorische verkenning (met waardering) te worden overlegd.
- Hoge cultuurhistorische waarde: karakteristieke historische panden, in standhouden/herstel van hoofdvorm/kap en gevelbeeld, belangrijke gevelelementen en materiaalgebruik, regelen via aanduiding "waarde-cultuurhistorie" in bestemmingsplan (omgevingsvergunning, met objectgerichte en ruimtelijke (welstands)criteria); bij sloopaanvraag of verbouwingsplan dient cultuurhistorische / bouwhistorische verkenning (met waardering) te worden overlegd, in ieder geval bij objecten met een bouwhistorische verwachting.
- Middelhoge cultuurhistorische waarde: beeldondersteunende panden, behoud van hoofdvorm/kap, schaal en betekenis voor het historische ensemble, regelen via bestemmingsplan (omgevingsvergunning, met vooral ruimtelijke criteria); karakteristieke gebouwen; bij gebouwen met een bouwhistorische verwachting kan overwogen worden een cultuurhistorische / bouwhistorische verkenning te verlangen bij sloopaanvraag of verbouwingsplan.
- Lage cultuurhistorische waarde: geen instandhouding vanuit cultuurhistorisch perspectief.

4.4.2 Adviezen voor onderzoek van panden met bouwhistorische kwaliteit

Aan een aantal objecten is een bouwhistorische kwaliteit toegekend. Het betreft zowel rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, als gebouwen met een zeer hoge en hoge cultuurhistorische waarde, waarvan bekend is of verwacht wordt dat er (intern) historische bouwconstruc-

ties en bouwsporen van belang en daterend uit de periode voor circa 1850 (zeldzaam in de gemeente Schijndel) bewaard zijn gebleven. Om deze gebouwen, in geval van sloopaanvraag of ruimtelijke transformatie, op hun juiste cultuurhistorische waarden te kunnen schatten is bouwhistorisch onderzoek noodzakelijk. Bouwhistorisch onderzoek dient een wetenschappelijk doel, omdat de verkregen informatie en documentatie de kennis over het gebouw én het bouwen in het verleden aanzienlijk vergroten. In de gemeente Schijndel is de ontwikkeling van het hallehuis en de daaruit ontstane typen een belangrijk onderzoeksthema, dat aan de onderzoekers meegegeven kan worden. Bovenal heeft het onderzoek tot doel, om de waardevolle onderdelen van oude gebouwen beter te kunnen definiëren en daarmee beter te kunnen behouden. Bouwhistorisch onderzoek brengt die waarden in beeld. Overigens wordt bouwhistorisch onderzoek ook steeds vaker ingezet bij de transformatie van jongere gebouwen.

Bouwhistorisch onderzoek (van globaal verkennend tot zeer gedetailleerd ontledend) kan worden ingezet bij transformatie en herbestemming van monumenten en gebouwen met een zeer hoge en hoge cultuurhistorische waarde. De onderzoeksresultaten (bouwhistorische informatie, bouwgeschiedenis, waardenstelling) dienen als inspiratiebron en referentiepunt voor het verbouwingsplan. In de vergunningsprocedure dient het bouwhistorisch onderzoek als basis voor de bouwplantoetsing of als toetsing van de eventuele sloopaanvraag. Aan de hand van de waardenstelling wordt dan snel duidelijk of de cultuurhistorische waarden op adequate wijze in het plan zijn geborgd. Is dat het geval, dan zal het ontwerp waarschijnlijk niet op gespannen voet staan met de cultuurhistorische waarden. Een soepele planbeoordeling levert zo tijdwinst op in het vergunningstraject. Een bouwhistorisch onderzoek dient te voldoen aan de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is aangegeven bij welke panden bouwhistorisch onderzoek kan worden ingezet om tot een betere toetsing van het restauratie- of verbouwingsplan te komen en uiteindelijk tot een betere borging van de cultuurhistorische waarden van het object. Ten slotte kan hier worden opgemerkt, dat een hoge bouwhistorische kwaliteit reden kan zijn om een niet-beschermd pand aan te wijzen als monument.

De diepgang van het onderzoek is afhankelijk van de impact van de voorgestelde ingreep. In de regel zal een **bouwhistorische verkenning** voldoende informatie opleveren voor de bouwplantoetsing.

4.4.3 Eisen aan onderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen in omgeving van gebouwde monumenten en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Er kunnen in het welstandsbeleid door middel van bijzondere (in de volgende alinea vermelde) criteria aanvullende eisen worden gesteld aan plannen binnen de invloedssfeer van monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, om zo recht te doen aan de bijzondere kwaliteiten ervan. Zo zou extra aandacht kunnen worden gevraagd voor de inpassing van nieuwbouwplannen, waardoor bouwactiviteiten met een negatieve invloed op de ruimtelijke structuur en de karakteristiek van de bebouwing kunnen worden tegen gegaan. Voor monumenten geldt natuur-

lijk overigens dat alle bouwactiviteiten vergunningplichtig zijn. Dat betekent dat ook kleine ingrepen in principe vooraf moeten worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Als aanvullende welstandscriteria voor toetsen van bouwplannen aan of nabij monumenten en in beschermde dorpsgezichten en andere cultuurhistorisch hoogwaardige ensembles kan worden gedacht:

- het bouwplan moet zich voegen in de omgeving en de historische context/gebiedskarakteristiek zoveel mogelijk respecteren;
- het bouwplan mag een beschermd monument of een ander gebouw met een hoge / zeer hoge cultuurhistorische waarde niet fysiek of visueel afsluiten/isoleren van zijn omgeving;
- het bouwplan mag niet conflicteren met de cultuurhistorische waarden, zoals in de regel ook vermeld in de redengevende omschrijving van een monument;
- het bouwplan mag geen afbreuk doen aan de omgeving door gebrek aan kwaliteit van het ontwerp, een onzorgvuldige detaillering, inferieur materiaalgebruik en/of conflicterend kleur-gebruik.

Bij de ruimtelijke ontwikkelingen in omgeving van gebouwde monumenten dient nader onderzoek plaats te vinden waarbij voldoende relevante informatie wordt verzameld om te kunnen bepalen of wordt voldaan aan bovenstaande randvoorwaarden.

4.4.4 Adviezen voor bouwkundige ensembles met hoge cultuurhistorische waarden

Vanuit het perspectief van de historische gebouwde omgeving is op de beleidskaart een aantal gebieden en ensembles gemarkeerd, die vanwege de zeer duidelijk aanwezige gebiedskarakteristiek, de gave structuren en een hoge dichtheid aan waardevolle (beschermde) gebouwen een hoge cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Het gaat dus om op dit moment niet beschermde gebieden. Er is vooral gelet op de samenhang tussen historische stedenbouw, dorpsstructuren, landschap, groen en bebouwing.

De criteria (op gemeentelijk niveau) waaraan deze gebieden en ensembles zijn getoetst zijn:

- het belang van het gebied of ensemble als voorbeeld of onderdeel van één van de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek en de ontwikkelingsgeschiedenis/historische gelaagdheid;
- het belang van het gebied vanwege de bijzondere betekenis voor het beeld van de omgeving, vanwege opmerkelijke ligging, zichtlijnen, aanwezigheid van *landmarks*, etc.;
- de structurele gaafheid en herkenbaarheid van het gebied;
- de dichtheid en kwaliteit van de aanwezige beschermde en/of karakteristieke bebouwing, waarbij gelet is op herkenbaarheid, gaafheid en (in mindere mate) zeldzaamheid.

In het kader van de nieuwe erfgoedvisie om cultuurhistorie een factor te laten zijn bij het plannen van de ruimtelijke inrichting van ons land, is het aan te bevelen om aan de in waardevolle gebieden bijzondere aandacht te besteden en ze te benoemen in de bestemmingsplannen als uit-

gangspunt bij het vaststellen van criteria en omgevingsvergunningen. Ook kunnen ze worden opgenomen in structuurvisies en de welstandsnota.

Ten slotte bestaat de mogelijkheid te overwegen de hoogst scorende van deze gebieden als gemeentelijk beschermd (dorps)gezicht aan te wijzen. De gemeentelijke erfgoedverordening biedt deze mogelijkheid. Nadere studie, inventarisatie, duiding, begrenzing en waardering van deze gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde is dan noodzakelijk.

Literatuur

- Aa, A.J. van der**, 1848. *Aardrijkskundig woordenboek der Nederlanden*. Gorcum.
- Baas, H. & N. Brand**, 2011. 'We zijn als wetenschappelijke discipline onvolwassen gebleven': een interview met Jelle Vervloet naar aanleiding van zijn afscheid als hoogleraar historische geografie van het Nederlandse landschap aan de Wageningen Universiteit. *Historisch-geografisch tijdschrift* 29-2.
- Beijers, H. (red.)**, 2003. Het Schijndelse landschap. Cultuurhistorische notities rond bodemarchief, landschapsontwikkelingen en historische perceelsnamen. Heemkundekring/Gemeente Schijndel, Schijndel.
- Berkvens, R. & K.A.H.W. Leenders**, 2013. Schijndels erfgoed 2013. Toelichting op de erfgoedkaart van de gemeente Schijndel. Gemeente Schijndel.
- Bont, Chr. de**, 1993. '...al het merkwaardige in bonte afwisseling...'. Een historische geografie van Midden- en Oost-Brabant. Brabants Heem, Waalre.
- Hidding, M., J. Kolen & Th. Spek**, 2001. *De biografie van het landschap. Ontwerp voor een interdisciplinaire benadering van de landschapsgeschiedenis*. Essay NWO-Stimuleringsprogramma 'Bodemarchief in Behoud en Ontwikkeling'. Uitgave NWO. Den Haag.
- Nederlandsche Heidemaatschappij**, 1941. *Boerderijen in Nederland*, Amsterdam.
- Spek, Th.**, 2004. Het Drentse esdorpenlandschap. Een historisch-geografische studie. Matrijs, Utrecht.
- Stenvert, R., C. Kolman, S. Broekhoven & B. Olde Meierink**, 2000. *Monumenten in Nederland. Noord-Brabant, Zeist/Zwolle*.
- Stichting de Brabantse Boerderij**, 2007. *Quickscan waardevolle bebouwing buitengebied Schijndel*, niet gepubliceerd.
- Timmers, J., J. Toebast & M. Bimmel**, 2012. *Historische boerderijen van Peelland tot Land van Cuijk – Handreikingen voor het behoud van het ruraal erfgoed*, uitgave van de Stichting de Brabantse Boerderij, Geertruidenberg.
- Veen, L. van der**, 1985. *Boerderijen in Nederland*, 's-Gravenhage.
- Vera, H.L.M.**, 2011. ... dat men het goed van den ongeboornen niet mag verkoopen. Gemene gronden in de Meierij van Den Bosch tussen hertog en hertog 1000-2000. Moergestel.

Websites

www.bonas.nl/archiwijzer
www.watwaswaar.nl
www.delpher.nl
www.wederopbouwatabank.nl
www.bagviewer.geodan.nl

Overzicht van figuren, tabellen en kaartbijlagen

Figuur 1. Ligging van het plangebied; inzet: ligging in Nederland.

Tabel 1. De onderscheiden landschaps- en nederzettingstypen, met de onderscheiden hoofd- en subtypen.

Tabel 2. Waardering gaafheid van de historische situatie in de huidige topografie.

Tabel 3. Waardering gaafheid van de fysiognomie ten opzichte van de historische situatie omstreeks 1850.

Tabel 4. Scores en klassen van de waardering.

Tabel 5. Waarderingstabel voor landschapselementen.

Tabel 6. Historische stedenbouw, waarden.

Kaartbijlage 1. Inventarisatie van historisch cultuurlandschap, landschapselementen en historische bouwkunst.

Kaartbijlage 2. Waardering van historisch cultuurlandschap, landschapselementen en historische bouwkunst.

Bijlage 1. Excel-database met historische bebouwing.

Bijlage 2. Excel-database met stedenbouwkundige vlakken.

Gemeente Uden
Gemeente Veghel

Parkeernormen Eindrapport

Gemeente Uden
Gemeente Veghel

Parkeernormen Eindrapport

Datum	24 oktober 2006
Kenmerk	UDN006/Sps/0096
Eerste versie	

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s) Gemeente Uden
Gemeente Veghel

Titel rapport Parkeernormen
Eindrapport

Kenmerk UDN006/Sps/0096

Datum publicatie 24 oktober 2006

Projectteam opdrachtgever(s)

[Redacted]

Projectteam Goudappel Coffeng

[Redacted]

Projectomschrijving Voorstel voor de uniformering van de parkeernormen voor de gemeenten
Uden en Veghel.

Trefwoorden Parkeernormen, parkeerkencijfers, aanwezigheidspercentages, gebiedsindeling,
rekenfactoren, Uden, Veghel

Inhoud	Pagina
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.1.1 Algemeen	1
1.1.2 Landelijke trend; 'autobezit per huishouden blijft de komende jaren groeien'	2
1.2 Doelstelling	3
2 Uden en Veghel in cijfers	5
2.1 Algemeen	5
2.2 De cijfers	5
3 Visie parkeernormering	7
3.1 Gebiedsindeling	7
3.2 Functionele indeling	8
3.3 Parkeernormen	8
3.3.1 Normen per gebied	8
3.3.2 Opmerkingen bij de normen	8
3.4 Toepassing van de normen	10
3.4.1 Algemeen	10
3.4.2 Flexibiliteit	11
3.4.3 Aanwezigheidspercentages	11
3.4.4 Parkeren op eigen terrein	11
3.4.5 Gehandicaptenparkeerplaatsen	11
3.4.6 Gebiedsgerichte aanpak	12
4 Planvorming	15
4.1 Nota parkeerbeleid	15
4.2 Bestemmingsplannen en Artikel 19 Wro-procedure	15
4.3 Bouwverordening	15
4.4 Organisatie	16
Bijlagen	
1 Gebiedsindeling	
2 Parkeernormen per gebied	
3 Aanwezigheidspercentages	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Algemeen

Uden en Veghel zijn aangemerkt als stedelijke kernen in een landelijke regio. Beide gemeenten hebben een behoorlijke omvang (resp. 40.000 en 37.000 inwoners) en een groot aanbod aan werkgelegenheid (beide circa 25.000 arbeidsplaatsen).

Het centrum van Uden heeft een regionaal bereik. Wekelijks bezoeken 125.000 à 150.000 mensen het centrum. Veghel-centrum heeft een minder grote aantrekkingskracht in de regio maar daar staat tegenover de sterke industriële positie van Veghel, met name in de agro-, voedings- en genotmiddelenindustrie. (In bijlage 1 is het centrum van beide gemeenten weergegeven.). Uden en Veghel vormen samen de stedelijke regio Uden/veghel.

De gemeenten liggen op korte afstand van elkaar en zijn via de A50 met elkaar verbonden. Beide gemeenten zijn zo op een goede wijze aangetakt op het landelijke hoofdwegennet. Deze snelweg, die in 2004 is opengesteld, heeft er overigens ook voor gezorgd dat de twee gemeenten in beleving nog dichterbij elkaar zijn komen te liggen. Van buitenaf komend is er weinig (afstands)verschil meer tussen Veghel en Uden. De afrit Veghel-Mariaheide ligt op zeer korte afstand van de afrit Uden-zuid.



De overeenkomsten tussen beide gemeenten zoals de vergelijkbare grootte, stedelijkheid in een landelijk gebied en goede bereikbaarheid via de weg, leiden er tevens toe dat er voortdurend een vergelijking gemaakt wordt tussen beide gemeenten. Het risico is dan aanwezig dat er concurrentie gaat plaatsvinden tussen beide gemeenten en/of



dat de gemeenten door derden tegen elkaar worden uitgespeeld. Goede samenwerking op politiek en ambtelijk gebied is een eerste stap om dit te voorkomen. Een van de stappen in samenwerking is de opstelling van een gezamenlijk sociaal-economisch beleidsplan. Maar ook op het gebied van verkeer en vervoer, en met name in parkeerbeleid, is het belangrijk een zekere mate van uniformiteit te hebben. Beide gemeenten hebben een actueel parkeerbeleidsplan en achten nu de tijd rijp om de parkeernormen en de wijze van invoering en hantering van

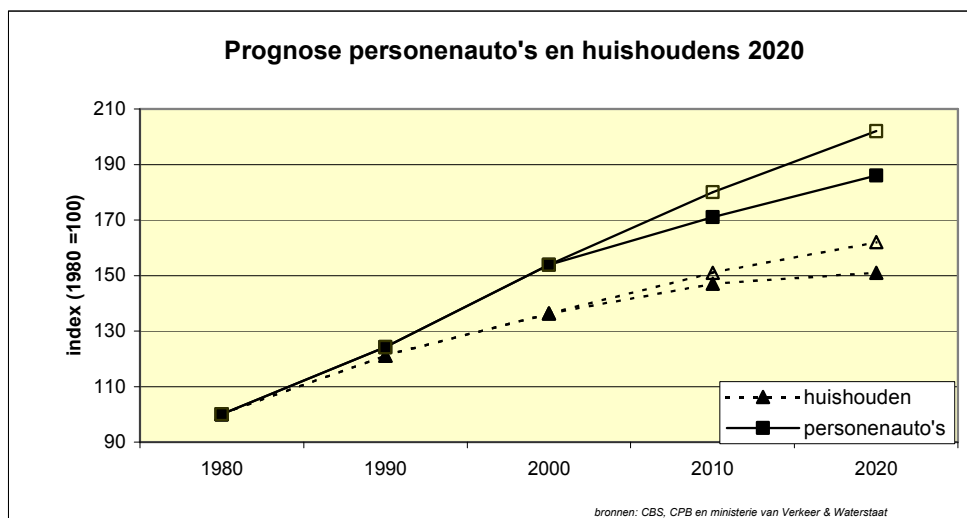
parkeerreserve op elkaar af te stemmen. Ook vanuit de GGA Regio Noordoost Brabant is aangegeven dat overleg tussen de twee gemeenten over de normen gewenst is. Goudappel Coffeng BV heeft de opdracht gekregen om dit onderzoek uit te voeren.

1.1.2 Landelijke trend; ‘autobezit per huishouden blijft de komende jaren groeien’

Op landelijk niveau geven de concept ‘Nota Ruimte’ en de concept ‘Nota Mobiliteit’ de nieuwe beleidslijn aan. “Mobiliteit mag en hoort bij de samenleving”, is de centrale gedachte achter de plannen. Het beleid verandert van sturend en gericht op het terugdringen van de automobilititeit naar een meer voorwaardenscheppend beleid dat gericht is op het faciliteren van de groeiende mobiliteitsbehoefte. Daarbij wordt er wel naar gestreefd de gebruiker te verleiden een keuze te maken voor een gewenst vervoermiddel, zodat de leefbaarheid en de bereikbaarheid van de kernen gegarandeerd blijven. Het beleid op lokaal niveau sluit aan bij de gedachte vanuit het nationaal beleid. Zowel in Uden als in Veghel zijn nog veel ruimtelijk ontwikkelingen te verwachten, zoals bijvoorbeeld de invulling van Centrum-West in Uden en Sluisstraat en Rembrandt-boulevard in Veghel. De mobiliteit zal hierdoor ook in Uden en Veghel blijven toenemen.

Al geruime tijd weten we dat het aantal auto’s toeneemt. De laatste jaren is het aantal personenauto’s veel sterker gestegen dan het aantal huishoudens. Het gemiddeld autobezit per huishouden is toegenomen, van 0,82 auto’s per huishouden in 1980 tot 0,97 auto’s in 2003. Deze sterke toename betekent een extra vraag naar parkeerplaatsen.

Het ingezette beleid zal naar verwachting leiden tot een blijvende stijging van het autobezit per huishouden. Nog meer huishoudens nemen een tweede of zelfs derde auto. Een eerste verklaring hiervoor is dat weliswaar het gebruik van de auto duurder wordt gemaakt door eventueel kilometerheffing of rekeningrijden, maar dat het autobezit goedkoper wordt. Een tweede verklaring voor de toename van het autobezit is het fiscale klimaat voor lease-auto’s. Het maken van privé-kilometers met een lease-auto is duurder geworden. In een aantal gevallen is het zelfs voordeliger een tweede auto aan te schaffen voor de privé-kilometers en de lease-auto alleen te gebruiken voor de zakelijke kilometers. Ook deze auto’s staan veelal bij de woning geparkeerd, waardoor de parkeerdruk in de wijk nog verder stijgt.



Figuur 1.1: Prognose personenauto en huishoudens tot 2020

In figuur 1.1 zijn prognoses weergegeven voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens en het autobezit tot 2020. De prognoses zijn gebaseerd op cijfers van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en het Centraal Plan Bureau. Het aantal huishoudens zal naar verwachting stijgen met 16 tot 25% ten opzichte van 1995, afhankelijk van de economische ontwikkeling. Het autobezit stijgt in dezelfde periode met 38 tot 49%. Samenvattend betekent dit dat het autobezit per huishouden tussen 2000 tot 2020 nog met circa 10% zal stijgen naar een gemiddeld autobezit van meer dan één auto per huishouden.

1.2 Doelstelling

Het doel van de nota 'Parkeernormen' kan als volgt worden geformuleerd:

Het in onderling overleg vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in Veghel en Uden om in de toekomst in een parkeerbehoeft te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van Veghel en Uden te waarborgen.

Hierbij dienen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de ontwikkeling van de kernen;
- elke initiatiefnemer van bouwplannen draagt zorg voor zijn eigen parkeeroplossing;

- een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
- vanwege de kwaliteit van de openbare ruimte moet ernaar gestreefd worden zo weinig mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen waarbij de mogelijkheden voor uitwisseling en dubbelgebruik niet uit het oog verloren mogen worden.

De volgende aandachtspunten dienen in ogenschouw te worden genomen:

- De nota is bedoeld als *normenkader* van de gemeente Uden en de gemeente Veghel. De nota moet worden gebruikt als kader richting externe partijen (projectontwikkelaars, adviesbureaus, woningbouwverenigingen, makelaars, enzovoort).
- De nota is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen en bouw- en verbouwprojecten in Uden en Veghel en niet voor bestaande parkeersituaties.
- De nota kent een algemene strekking. Dit betekent dat de nota niet in alle gevallen direct toepasbaar is omdat in specifieke gevallen maatwerk noodzakelijk en wenselijk is. In deze gevallen zal in de geest van de nota gehandeld worden.

2 Uden en Veghel in cijfers

2.1 Algemeen

Alvorens in te gaan op de parkeernormering worden in dit hoofdstuk Veghel en Uden naast elkaar gezet in cijfers. Deze cijfers vormen in het volgende hoofdstuk de basis voor de te hanteren gebiedsindeling en daarmee de parkeernormering. De parkeernormering is in sterke mate gekoppeld aan de stedelijkheid van de gemeenten. Aan bod komen de omvang van de gemeenten, de stedelijkheidsfactor en het autobezit in beide gemeenten.

De gegevens zijn afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek 'Gemeente op maat 2004' (Heerlen, 2005).

2.2 De cijfers

Inwoners en werkgelegenheid

	Veghel	Uden
inwoners	36.810	40.064
arbeidsplaatsen	22.170	20.290

Tabel 2.1: Inwoners en werkgelegenheid (bron: 'Gemeente op Maat' (CBS, 2004))

Tabel 2.1 bevestigt het geschetste beeld. Uden en Veghel hebben een vergelijkbare grootte en zijn ook qua werkgelegenheid vrijwel even groot.

Stedelijkheid

Binnen de CBS-normering heeft Veghel als gemeente een stedelijkheidsfactor vier (weinig stedelijk gebied) terwijl de gemeente Uden een stedelijkheidsfactor drie heeft (matig stedelijk gebied). Binnen de gemeenten is diversiteit in de mate van stedelijkheid. Dit is in tabel 2.2 weergegeven.

	stedelijkheidsklasse	Veghel	Uden
zeer sterk stedelijk gebied	1	–	–
sterk stedelijk gebied	2	5.600	14.120
matig stedelijk gebied	3	13.750	11.820
weinig stedelijk gebied	4	5.350	5.390
niet stedelijk gebied	5	12.100	8.730

Tabel 2.2: Inwoners naar stedelijkheid (1 januari 2004)

Autobezit

Het autobezit in een gemeente is een graadmeter bij de bepaling van de parkeernormen in woongebieden. In gemeenten met een laag autobezit kan een lagere parkeernorm per woning worden gehanteerd dan in gemeenten met een hoog autobezit.

	Veghel	Uden	Noord-Brabant	Nederland
autobezit (personenauto's)	464	462	471	425

Tabel 2.3: Autobezit per 1.000 inwoners

Ook in het autobezit zijn er nagenoeg geen verschillen tussen Uden en Veghel. Het autobezit is in beide gemeenten iets lager dan gemiddeld in de provincie Noord-Brabant. Deze provincie is landelijk gezien de koploper in het bezit van personenauto's (per 1.000 inwoners).

3 Visie parkeernormering

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de visie met betrekking tot de parkeernormering. De visie is opgebouwd uit een drietal elementen:

- gebiedsindeling;
- functionele indeling;
- parkeernormen;
- toepassing.

Voor elk onderdeel wordt in de volgende paragrafen een voorstel gedaan.

3.1 Gebiedsindeling

CROW-principe

De basis voor de nota is gevonden in de door het CROW (kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur) in juni 2003 uitgegeven publicatie over parkeerkencijfers¹. Uit de studie die in het kader van deze publicatie is uitgevoerd is geconcludeerd dat de vraag naar parkeerplaatsen wordt bepaald door:

- de locatie;
- het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen.

Dit blijkt onder andere uit het feit dat functies in centra een lagere parkeervraag hebben dan functies van dezelfde aard elders in de bebouwde kom. Er bestaat dus een verband tussen de aanwezigheid van alternatieve vervoerwijzen en de vraag naar parkeerplaatsen. Naarmate de locatie verder van het centrum is gelegen neemt het aanbod en kwaliteit van alternatieven voor de auto (openbaar vervoer, fiets, lopen) af, en neemt de behoefte aan parkeerplaatsen toe. Deze bevinding is aanleiding geweest om voor de *parkeerkencijfers* onderscheid te maken naar:

- centrum;
- schil/overloopgebied;
- rest bebouwde kom.

Uden- Veghel

De door het CROW gehanteerde gebiedsindeling sluit voor een deel aan bij de situatie in Uden en Veghel. Voor de normering wordt voor Uden en Veghel uitgegaan van de volgende indeling (zie ook bijlage 1):

- a. centrum: centrum Uden, centrum Veghel (inclusief de aanloopstraten);
- b. gebied 2: overig kern Uden, overig kern Veghel, Erp, Volkel;
- c. gebied 3: overig gemeente Uden en gemeente Veghel (Boerdonk, Keldonk, Zijtaart, Eerde, Mariaheide, Odiliapeel en landelijke gebied).

¹ CROW, *Parkeerkencijfers-basis voor parkeernormering*, publicatie 182, Ede juni 2003.

3.2 Functionele indeling

Voor elke functie geldt een eigen set van parkeernormen. Onderscheid wordt gemaakt naar functies die gegroepeerd kunnen worden naar een viertal hoofd functies:

1. wonen;
2. werken;
3. winkels;
4. overig.

In de volgende paragraaf zijn voor de drie gebieden per functie de meest voorkomende parkeernormen opgenomen. Indien er sprake is van andere functies of onduidelijkheden bij de praktische invulling van deze nota, wordt de CROW publicatie 182; 'Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering' van juni 2003 als richtlijn gehanteerd.

3.3 Parkeernormen

3.3.1 Normen per gebied

Per gebied, zoals omschreven in paragraaf 3.1, zijn parkeernormen opgesteld. De normen zijn in eerste instantie gebaseerd op de parkeerkencijfers uit de eerder genoemde CROW publicatie 'parkeerkencijfers' waarna ze zijn toegespitst op de specifieke situatie van Uden en Veghel. Deze parkeernormen zijn per gebied in tabelvorm opgenomen in bijlage 2.

3.3.2 Opmerkingen bij de normen

Woningen

De parkeernormen voor woningen zijn ingedeeld naar grootte van de woning en prijsklasse. De prijsgrenzen worden door de gemeenten zelf bepaald en kunnen jaarlijks bijgesteld worden. De parkeernormen zijn inclusief de parkeer ruimte voor bezoekers. Uit onderzoek blijkt dat de maximale parkeerbehoefte voor bezoekers uit 0,4 parkeerplaats per woning bestaat. Daarom moet minimaal 0,4 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte worden gerealiseerd. In uitzonderingssituaties worden deze niet in de openbare ruimte maar in een openbaar toegankelijk gebied gerealiseerd. Appartementen hebben een gelijke norm als woningen. Ook hierbij is de parkeernorm afhankelijk van de locatie, het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen en van de omvang van het appartement.

In veel gevallen is in de planfase van een te ontwikkelen gebied nog niet op het detailniveau van tabel 3.1 duidelijk hoe de voorzieningen er uit komen te zien. In deze gevallen wordt gerekend met een algemene norm van 1,7 parkeerplaatsen per woning.

Ouderenhuisvesting

Bij woningen die voor ouderenhuisvesting zijn bestemd, wordt onderscheid gemaakt in een zelfstandige woning, een woning in of bij een zorginstelling (met ten minste

beperkte zorgvoorzieningen), een woning die specifiek bestemd is voor 75-plussers en een woning specifiek bestemd voor 55-plussers met en zorgindicatie.

Een zelfstandige woning voor ouderen, waarbij geen relatie (fysiek of organisatorisch) bestaat met een zorginstelling, wordt als een normale woning aangemerkt. Dit met uitzondering van de volgende situaties:

Een woning die specifiek bestemd is voor 75-plussers krijgt een lagere norm, mits dit ook als zodanig in een overeenkomst met de gemeente is vastgelegd. Dit geldt ook voor een woning die specifiek bestemd is voor 55-plussers met een zorgindicatie. Dit soort woningen is qua parkeernorm vergelijkbaar met aanleunwoningen en krijgt dan ook dezelfde norm opgelegd als de functie 'serviceflat/aanleunwoning'.

Inmiddels is bekend dat deze laatste twee typen woningen in de toekomst veelal onderdeel gaan uitmaken van grotere wooncomplexen, met 'gewone woningen'. In de overeenkomst met de gemeente moet dan worden aangegeven om hoeveel woningen per complex het gaat.

Commerciële ruimten in woongebieden

De afgelopen jaren worden er steeds vaker woningen gebouwd met een commerciële ruimte aan huis. Deze ruimte kan gebruikt worden voor verschillende doeleinden zoals zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en aan huis gebonden beroepen, zoals bijvoorbeeld een kapper, een accountant, een schoonheidssalon of een ambachtelijk bedrijfje. Een belangrijk kenmerk van deze ruimten is dat ze kleinschalig zijn en dat het moet passen binnen het woonmilieu. Afhankelijk van de mogelijkheden die het bestemmingsplan voorschrijft, zal per situatie maatwerk geleverd moeten worden wat de parkeernorm betreft.

Scholen/kinderdagverblijven

Bij scholen en kinderdagverblijven is gedurende de dag een min of meer vast aantal parkeerders aanwezig, het personeel. De haal- en brengmomenten brengen een extra, kortdurende piek met zich mee. Het CROW² heeft een rekenmethode ontwikkeld om het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen bij scholen en kinderdagverblijven te berekenen.

Ziekenhuis

Een ziekenhuis is een functie die lastig onder 1 norm te vangen is. Er vinden namelijk zulke uiteenlopende activiteiten plaats in een ziekenhuis. Goudappel Coffeng BV³ heeft een nota uitgebracht waarbij dit onder de aandacht wordt gebracht.

Arbeidsplaatsen

In de beginfase van een planproces bestaat er vaak wel duidelijkheid over het aantal m2 BVO maar niet over het aantal arbeidsplaatsen. In een aantal gevallen kan met een

² CROW, *Parkeerkencijfers-basis voor parkeernormering*, publicatie 182, Ede juni 2003.

³ Bereikbare zorg en zorgelijke bereikbaarheid, Goudappel Coffeng BV.

omrekenfactor toch een aanname worden gedaan voor het aantal arbeidsplaatsen. In tabel 4.4 is weergegeven bij welke functies dit mogelijk is en wat de omrekenfactor is die erbij hoort.

functie	Omrekenfactor
detailhandel	1 arbeidsplaats = 40 m ² BVO
kantoren	1 arbeidsplaats = 25-35 m ² BVO
arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	
arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, garagebedrijf, laboratorium)	
arbeidsextensief/bezoekersintensief (showroom)	

Tabel 4.4: omrekenfactoren m² BVO - arbeidsplaatsen

3.4 Toepassing van de normen

3.4.1 Algemeen

In de toekomstige situatie is het bij nieuwbouw of verbouw een basiseis dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Er zijn drie situaties waarvoor een uitzondering kan worden gemaakt:

1. Door de locatie van de (nieuw)bouw zijn parkeerplaatsen op eigen terrein niet wenselijk. Hierbij kan worden gedacht aan een locatie binnen het voetgangersgebied. Parkeren op eigen terrein betekent dan immers extra rijdende voertuigen van en naar de desbetreffende locatie via het voetgangersgebied.
2. Het is fysiek niet mogelijk om de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren;
3. Voor bezoekersparkeren bij woningen in principe uitgaan van 0,4 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte.

Voor deze situaties kán dus een uitzondering worden gemaakt, het hoeft niet. Met name in het tweede geval, kan het voorkomen dat extra parkeerdruk op de openbare weg ongewenst of eenvoudig onmogelijk is.

Als het volgens de bouwverordening voorgeschreven aantal parkeerplaatsen niet kan worden gerealiseerd, kan de gemeente ervoor kiezen de initiatiefnemer een financiële bijdrage in het nog op te richten parkeerfonds te laten storten. Als tegenprestatie zal de gemeente Uden of Veghel dan binnen een nog nader te bepalen periode voor vervangende parkeergelegenheid zorgen of mobiliteitsmaatregelen nemen. Als het college het toestaat dat een aantal reeds bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied voor de nieuwe functies mag worden gebruikt dan dient de initiatiefnemer het gebruik van deze parkeerplaatsen te compenseren door een financiële bijdrage in het parkeerfonds. Bij de afweging speelt net als bij het verstrekken van vergunningen de beschikbare capaciteit van de desbetreffende parkeerterreinen een rol. In de nota Parkeerfonds wordt uitgebreid ingegaan op dit instrumentarium.

3.4.2 Flexibiliteit

De voorkeur van beide gemeenten gaat uit naar een vaste norm per functie. Indien minimum en maximumnormen worden opgesteld, wordt in vrijwel alle situaties de minimumnorm als realisatienorm gehanteerd.

De parkeernorm zoals in paragraaf 3.3.1 is opgenomen is de door de gemeenten Uden en Veghel vereiste parkeernorm. Het realiseren van minder parkeerplaatsen dan deze norm wordt met het oog op het afwentelen van parkeerproblemen op de openbare weg niet toegestaan. Het realiseren van meer parkeerplaatsen dan de norm wordt uitsluitend onder voorwaarden toegestaan. Meer parkeerplaatsen realiseren betekent het faciliteren van meer verkeersbewegingen naar de locatie. Dit betekent een extra belasting van de infrastructuur die niet in alle situaties kan worden toegestaan.

3.4.3 Aanwezigheidspercentages

Parkeerplaatsen zijn dikwijls uitwisselbaar, waardoor het niet noodzakelijk is de som van het aantal parkeerplaatsen van de functies in een gebied aan te leggen, maar slechts een deel ervan. Onder uitwisselbaarheid wordt hier verstaan dat meerdere functies op verschillende momenten gebruik kunnen maken van dezelfde parkeerplaatsen. De mogelijkheden voor uitwisselbaarheid in een gebied hangen af van de locatiekeuze van de parkeerplaatsen en de mate waarin de maximale parkeerbehoefte van verschillende functies in de tijd samenvallen. Bij meervoudig gebruik van parkeerplaatsen kan door de gemeente vrijstelling worden verleend. In bijlage 3 is de procentuele parkeerbehoefte per dag of dagdeel weergegeven.

3.4.4 Parkeren op eigen terrein

Het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft wordt met het oog op het afwentelen van parkeerproblemen op de openbare ruimte niet toegestaan, tenzij aantoonbaar is dat er nu *en* in de toekomst op de openbare weg in de directe omgeving van de functie (maximaal 150 meter) voldoende⁴ parkeercapaciteit beschikbaar is om in de parkeervraag te kunnen voorzien. In deze afweging speelt het effect op de kwaliteit van het openbare gebied in relatie tot het eventueel aanleggen van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte een grote rol.

Het parkeerbeleid is gericht op de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied en het verhogen van de leefbaarheid. Het stimuleren van meervoudig gebruik (van private parkeerplaatsen) en gebouwde voorzieningen dragen hier aan bij. Bij de functies werk en winkel moeten de bezoekersparkeerplaatsen mede om deze reden openbaar toegankelijk zijn.

3.4.5 Gehandicaptenparkeerplaatsen

Bij openbare gebouwen, functies die voor gehandicapten toegankelijk zijn en aangepaste woningen dient tenminste 1 gehandicaptenparkeerplaats gerealiseerd te worden.

⁴ Over het algemeen wordt een parkeerdruk van 85% van de totale capaciteit nog als acceptabel beoordeeld. Bij een hogere parkeerdruk wordt het lastiger een parkeerplaats te vinden en ontstaat ongewenst zoekverkeer.

De invalidenparkeerplaatsen dienen zo dicht mogelijk bij de (hoofd)ingang van een gebouw te liggen. De maximale afstand tot de ingang bedraagt 50 meter. Publieke voorzieningen dienen tenminste 5% van de parkeerplaatsen als gehandicaptenparkeerplaatsen in te richten. De maximale afstand tot de ingang bedraagt hier 100m. Als er sprake is van een groot openbaar parkeerterrein of parkeergarage moet per 50 gewone parkeerplaatsen 1 gehandicaptenparkeerplaats worden gerealiseerd.

3.4.6 Gebiedsgerichte aanpak

Uitgangspunt bij de toepassing van de parkeernormen is een gebiedsgerichte aanpak. De ervaring leert dat veel bestaande parkeerproblemen zijn veroorzaakt doordat juist niet gekozen is voor een gebiedsgerichte aanpak. In plaats van afzonderlijke functies te beschouwen wordt de parkeervraag van verschillende functies met elkaar in verband gebracht.

Een gebiedsgerichte aanpak kan leiden tot een efficiëntere benutting van parkeercapaciteit. Een parkeerplaats voor een winkelvoorziening kan bijvoorbeeld in de avonduren worden benut door bewoners of bezoekers van horeca. Bij een gebiedsgerichte aanpak moet rekening worden gehouden met bestaande aanwezige parkeercapaciteit en/of parkeerdruk. De wijze waarop wordt omgegaan met parkeervoorziening op eigen terrein (woningbouw) en de aanwezigheidspercentages (mogelijkheden dubbelgebruik) zijn dan van belang.

Een parkeerbalans is een goed instrument om de benodigde parkeerruimte in een gebied te achterhalen en/ of te prognosticeren. Voor het opstellen van een parkeerbalans dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- afbakening van het onderzoeksgebied en het gebied opdelen in deelgebieden;
- bepalen parkeernormen;
- inventarisatie parkeervraag- aanbod;
- berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen, hierbij wordt rekening gehouden met mogelijkheden van dubbelgebruik.

Rekenfactoren

Het aanwezige parkeeraanbod op eigen terrein (garage, oprit) wordt niet altijd uniform vastgesteld. Soms wordt een garage als een volwaardige of halve parkeerplaats meegeteld bij het opstellen van de parkeerbalans, soms wordt deze helemaal niet meegeteld. De ervaring is dat garages steeds minder benut worden voor het parkeren van de auto. In tabel 3.1 zijn de rekenfactoren weergegeven.

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekenings- aantal ⁴	opmerking
woning met garage en oprit	2	1,0	oprit min. 5,5 meter diep en 2,5 meter breed
woning met garage, zonder oprit	1	0 ²	garage min. 5,0 meter diep en 4,5 meter breed
woning met oprit/opstelplaats op eigen terrein ¹	1	1,0	oprit min. 5,5 meter diep en 2,5 meter breed
woning met carport ¹	1	1,0	carport min. 6,0 meter diep en 3,0 meter breed
garagebox (niet bij woning)	1	0,4	garage min. 5,0 meter diep en 2,80 meter breed
woning met/zonder garage, met lange oprit	2	1,3 ³	oprit min. 10,0 meter diep en 2,5 meter breed
woning met/zonder garage, met brede oprit	2	1,7	oprit min. 5,5 meter diep en 4,5 meter breed

1) Mits de parkeerplaats ook in gronduitgiftevoorwaarden en koopovereenkomsten is/wordt vastgelegd.

2) Alleen in oudere woonwijken wordt deze situatie in de parkeerberekening meegenomen en wordt een rekenwaarde van 0,4 gehanteerd.

3) Berekeningsaantal is nooit hoger dan de parkeernorm.

4) Altijd 0,4 parkeerplaats per woning op openbaar terrein (bezoekersdeel).

Tabel 3.1: Rekenfactoren parkeervoorzieningen bij woningen

Rekenvoorbeeld 1:

Centrumgebied: 10 woningen dure sector met oprit/opstelplaats op eigen terrein.

*Noodzakelijk aantal parkeerplaatsen: $10 * 1,5 = 15$ parkeerplaatsen*

*Aanwezig conform berekeningsaantal; $10 * 1,0 = 10$ parkeerplaatsen*

Noodzakelijk aantal parkeerplaatsen op openbaar terrein (volgens berekening):

$15 - 10 = 5$ parkeerplaatsen.

Per woning is altijd tenminste 0,4 parkeerplaats op openbaar terrein noodzakelijk.

*Dit betekent dat $10 * 0,4 = 4$ parkeerplaatsen op openbaar terrein noodzakelijk zijn.*

Hieraan wordt ruim voldaan.

Rekenvoorbeeld 2:

Centrumgebied: 10 woningen sociale sector met oprit/opstelplaats op eigen terrein.

*Noodzakelijk aantal parkeerplaatsen: $10 * 1,3 = 13$ parkeerplaatsen*

*Aanwezig conform berekeningsaantal; $10 * 1,0 = 10$ parkeerplaatsen*

Noodzakelijk aantal parkeerplaatsen op openbaar terrein (volgens berekening):

$13 - 10 = 3$ parkeerplaatsen.

*Echter, per woning is altijd tenminste 0,4 parkeerplaats op openbaar terrein noodzakelijk. Dit betekent dat $10 * 0,4 = 4$ parkeerplaatsen op openbaar terrein noodzakelijk zijn.*

Deze rekenwaarden zijn uitsluitend van toepassing op de ontwikkeling van een gebied met meerdere woningen. Bij individuele verbouwplannen gelden deze rekenwaarden niet, maar moeten er (afhankelijk van de geldende parkeernorm) één of twee theoretische parkeerplaatsen op eigen terrein overblijven.

Bij individuele woningen mogen op eigen terrein meer parkeerplaatsen worden aangelegd dan de parkeernorm of parkeerbalans aangeeft. Hieraan worden voorwaarden gesteld met betrekking tot de bereikbaarheid. Deze zijn in beide gemeenten vastgelegd in het zogenaamde uitrittenbeleid. De regels omtrent de aanleg c.q. uitbreiding van uitritten bij woningen zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Voor parkeergarages met grotere capaciteit (bijvoorbeeld onder appartementencomplex) gelden dezelfde rekenregels als die in tabel 3.1 staan vermeld. Bij parkeergarages zonder fysieke scheiding tussen de parkeerplaatsen kunnen de parkeerplaatsen wel volledig meegerekend worden. Zijn de plaatsen wel fysiek van elkaar gescheiden en ontstaan daardoor eigenlijk garageboxen, dan worden deze plaatsen meegerekend voor 0,5 parkeerplaats.

4 Planvorming

Het toepassen van parkeernormen is geen vrijblijvende aangelegenheid. Voor de gemeente zijn vier juridische instrumenten beschikbaar om parkeernormen dwingend te kunnen opleggen:

- Nota parkeerbeleid; (na vaststelling raad);
- Bestemmingsplan;
- Artikel 19 Wro-procedure;
- Bouwplantoetsing voor nieuwbouw of verbouw (uitbreiding) binnen een vigend bestemmingsplan.

4.1 Nota parkeerbeleid

Na vaststelling van deze nota 'Parkeernormen' zijn de hierin beschreven parkeernormen voor de gemeente Uden en de gemeente Veghel van toepassing op alle toekomstige ruimtelijke plannen en projecten.

4.2 Bestemmingsplannen en Artikel 19 Wro-procedure

Indien er in het bestemmingsplan parkeernormen zijn opgenomen, gelden de wettelijke parkeernormen uit het bestemmingsplan. Indien in een bestemmingsplan geen parkeernormen zijn opgenomen, is de bouwverordening van toepassing. Hierdoor kan er in de toekomst zonder dat een wijziging op het bestemmingsplan nodig is, geanticipeerd worden op een groeiende vraag naar parkeerplaatsen. Ook voor nieuwe bestemmingsplannen wordt verwezen naar de bouwverordening.

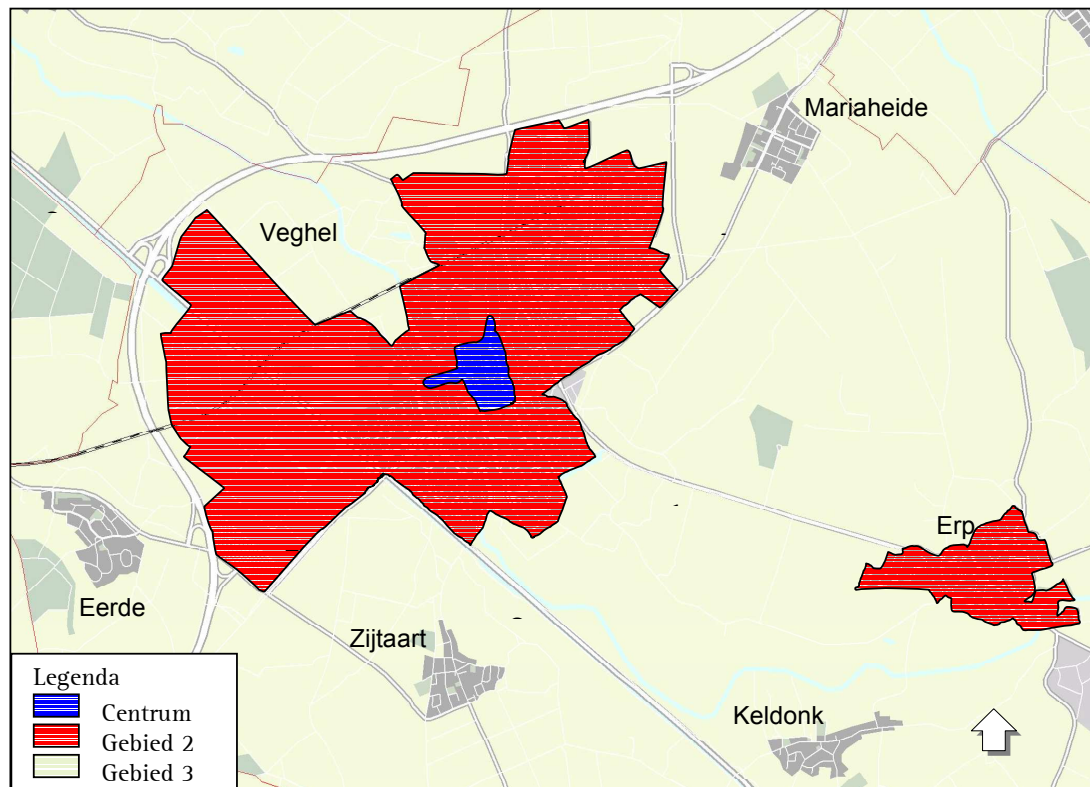
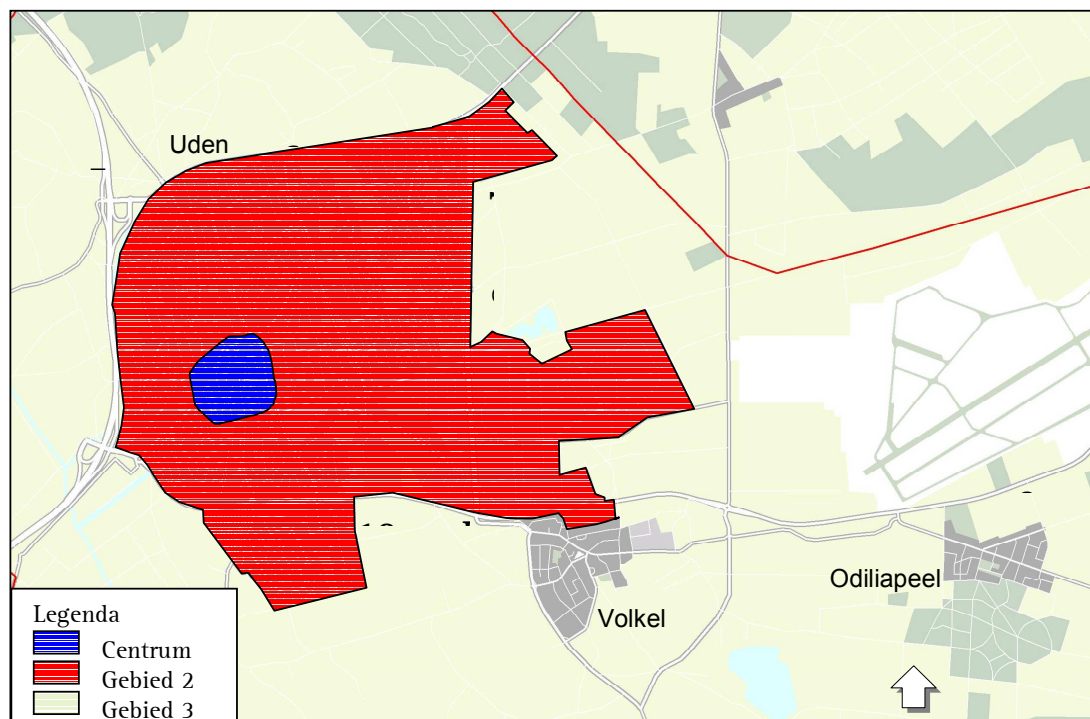
4.3 Bouwverordening

In de bouwverordening wordt verwezen naar de nota 'parkeernormen'. Na vaststelling van deze gewijzigde bouwverordening door de gemeenteraad zijn de nieuwe parkeernormen ook voor nieuwe bouwplannen maatgevend, tenzij in het bestemmingsplan de eisen ten aanzien van parkeren zijn vastgelegd. In de bouwverordening (art. 2.5.30) moet de gewenste parkeernorm worden opgenomen (zie hoofdstuk 4). De gemeente kan een vrijstelling van deze minimumparkeernorm voor een bouwplan verlenen met een door de gemeente goedgekeurd mobiliteitsprofiel.

4.4 Organisatie

Bij het toepassen van de parkeernormen zullen de relevante afdelingen binnen de twee gemeenten nauw moeten samenwerken. Uitgangspunt is een uniforme en effectieve toepassing van de normen zodat de gemeente richting initiatiefnemers een eenduidig en helder kader naar voren kan brengen. Het toepassen van de parkeernormen vraagt dan ook om een integrale benadering. Elke vakafdeling toetst het initiatief op het relevante gemeentelijke beleid en regelgeving. Het grote voordeel van deze manier van werken is de onderlinge afstemming en informatie-uitwisseling tussen de verschillende afdelingen op alle relevante thema's. Bovenal wordt door deze werkwijze een uniforme toetsing gewaarborgd.

Bijlage 1: Gebiedsindeling



Bijlage 2: Parkeernormen per gebied

Normen centrum

functie	parkeer-norm ¹	bezoekers-aandelen	eenheid
eenpersoonswoning (tot circa 80 m ²)	1,3	0,3 per wo	woning
eengezinswoning (vanaf circa 80 m ²)		0,4 per wo	woning
- sociale sector	1,3		
- middeldure sector	1,5		
- dure sector	1,5		
serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,4 per wo	woning
kamerverhuur	0,6	0,2 per wo	woning
detailhandel		85%	100 m ² bvo ²
- hoofdwinkelgebied (non-food)	2,8		
- hoofdwinkelgebied (food)	3,8		
- wijk- of dorpscentrum (non-food)			
- wijk- of dorpscentrum (food)			
- grootschalige detailhandel			
(commerciële) dienstverlening	2,5	20%	100 m ² bvo
kantoren	2,0	5%	100 m ² bvo
arbeidsextensief/bezoekersextensief			
(loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	0,6	5%	100 m ² bvo
arbeidsintensief/bezoekersextensief			
(industrie, garagebedrijf, laboratorium)	1,5	5%	100 m ² bvo
arbeidsextensief/bezoekersintensief			
(showroom)	1,0	35%	100 m ² bvo
café, discotheek, cafetaria	4,0	90%	100 m ² bvo
restaurant	9,0	80%	100 m ² bvo
museum, bibliotheek	0,5	95%	100 m ² bvo
bioscoop, theater, schouwburg	0,2		zitplaats
sporthal (binnen)	1,7	95%	100 m ² bvo
sportveld (buiten)		95%	ha. netto terrein
dansstudio, sportschool	3,0	95%	100 m ² bvo
squashbanen	1,0	90%	baan
tennisbanen	2,0	90%	baan
golfbaan		90%	hole
bowlingbaan, biljartzaal	1,5	95%	baan/tafel
evenementenhal, beursgebouw, congresge- bouw	4,0	99%	100 m ² bvo
zwembad	8,0	90%	100 m ² opp. basin
themapark/pretpark		99%	ha. netto terrein
overdekte speeltuin/-hal		90%	100 m ² bvo
manege		90%	box
cultureel centrum, wijkgebouw	2,0	90%	100 m ² bvo
ziekenhuis			bed (bij vaste bezoektijden)
verpleeg-, verzorgingshuis	0,5	60%	wooneenheid
arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	1,5	65%	behandelkamer(min. 3 pp /praktijk)
dagonderwijs (HBO, MBO)	5,0		leslokaal(à 30 zitplaatsen)
middelbaar onderwijs (VWO, HAVO, Vmbo)	1,0		leslokaal (à 30 zitplaatsen)
avondonderwijs	0,5		student
basisonderwijs	1,0		leslokaal (excl. Kiss&Ride)
crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	0,8		arbeidsplaats
hotel	0,5		kamer
volkstuin	0,3		perceel
religiegebouw	0,2		zitplaats
begraafplaatsen	20,0		gelijktijdige begrafenissen
crematorium			gelijktijdige crematie

1) De gepresenteerde norm is de totale norm, dus *inclusief* bezoek.

2) BVO (Bruto vloeroppervlak): totale vloeroppervlakte gemeten vanuit de buitenmuren van een gebouw.

Normen gebied 2

functie	parkeer-norm ¹	bezoekers-aandelen	eenheid
eenpersoonswoning (tot circa 80 m ²)	1,3	0,3 per wo	woning
eengezinswoning (vanaf circa 80 m ²)		0,4 per wo	woning
- sociale sector	1,6		
- middeldure sector	1,7		
- dure sector	1,9		
serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,4 per wo	woning
kamerverhuur	0,6	0,2 per wo	woning
detailhandel		85%	100 m ² bvo ²
- hoofdwinkelgebied (non-food)			
- hoofdwinkelgebied (food)			
- wijk- of dorpscentrum (non-food)	3,0		
- wijk- of dorpscentrum (food)	4,5		
- grootschalige detailhandel	6,5		
(commerciële) dienstverlening	3,0	20%	100 m ² bvo
kantoren	2,1	5%	100 m ² bvo
arbeidsextensief/bezoekersextensief			
(loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	0,7	5%	100 m ² bvo
arbeidsintensief/bezoekersextensief			
(industrie, garagebedrijf, laboratorium)	2,0	5%	100 m ² bvo
arbeidsextensief/bezoekersintensief			
(showroom)	1,4	35%	100 m ² bvo
café, discotheek, cafetaria	4,0	90%	100 m ² bvo
restaurant	10,0	80%	100 m ² bvo
museum, bibliotheek	0,7	95%	100 m ² bvo
bioscoop, theater, schouwburg	0,2		zitplaats
sporthal (binnen)	2,0	95%	100 m ² bvo
sportveld (buiten)	13,0-27,0	95%	ha. netto terrein
dansstudio, sportschool	3,0	95%	100 m ² bvo
squashbanen	1,0	90%	baan
tennisbanen	2,0	90%	baan
golfbaan		90%	hole
bowlingbaan, biljartzaal	1,5	95%	baan/tafel
evenementenhal, beursgebouw, congresge- bouw	5,0	99%	100 m ² bvo
zwembad	9,0	90%	100 m ² opp. basin
themapark/pretpark		99%	ha. netto terrein
overdekte speeltuin/-hal	10,0	90%	100 m ² bvo
manege		90%	box
cultureel centrum, wijkgebouw	2,0	90%	100 m ² bvo
ziekenhuis	1,7		bed (bij vaste bezoektijden)
verpleeg-, verzorgingshuis	0,5	60%	wooneenheid
arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	1,5	65%	behandelkamer(min. 3 pp /praktijk)
dagonderwijs (HBO,MBO)	5,0		leslokaal(à 30 zitplaatsen)
middelbaar onderwijs (VWO, HAVO, Vmbo)	1,0		leslokaal (à 30 zitplaatsen)
avondonderwijs	0,5		student
basisonderwijs	1,0		leslokaal (excl. Kiss&Ride)
crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	0,8		arbeidsplaats
hotel	0,5		kamer
volkstuin	0,3		perceel
religiegebouw	0,2		zitplaats
begraafplaatsen	20,0		gelijktijdige begrafenissen
crematorium			gelijktijdige crematie

1) De gepresenteerde norm is de totale norm, dus *inclusief* bezoek.

2) BVO (Bruto vloeroppervlak): totale vloeroppervlakte gemeten vanuit de buitenmuren van een gebouw.

Normen gebied 3

functie	parkeer-norm ¹	bezoekers-aandelen	eenheid
eenpersoonswoning (tot circa 80 m²)	1,3	0,3 per wo	woning
eengezinswoning (vanaf circa 80 m²)		0,4 per wo	woning
- sociale sector	1,6		
- middeldure sector	1,8		
- dure sector	2,0		
serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,4 per wo	woning
kamerverhuur	0,6	0,2 per wo	woning
detailhandel		85%	100 m² bvo ²
- hoofdwinkelgebied (non-food)			
- hoofdwinkelgebied (food)			
- wijk- of dorpscentrum (non-food)	3,0		
- wijk- of dorpscentrum (food)	4,5		
- grootschalige detailhandel	6,5		
(commerciële) dienstverlening	3,0	20%	100 m² bvo
kantoren	2,5	5%	100 m² bvo
arbeidsextensief/bezoekersextensief	0,9	5%	100 m² bvo
(loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)			
arbeidsintensief/bezoekersextensief	2,5	5%	100 m² bvo
(industrie, garagebedrijf, laboratorium)			
arbeidsextensief/bezoekersintensief	1,6	35%	100 m² bvo
(showroom)			
café, discotheek, cafetaria	5,0	90%	100 m² bvo
restaurant	14,0	80%	100 m² bvo
museum, bibliotheek	1,0	95%	100 m² bvo
bioscoop, theater, schouwburg	0,3		zitplaats
sporthal (binnen)	2,5	95%	100 m² bvo
sportveld (buiten)	13,0-27,0	95%	ha. netto terrein
dansstudio, sportschool	4,0	95%	100 m² bvo
squashbanen	1,0	90%	baan
tennisbanen	2,0	90%	baan
golfbaan	8,0	90%	hole
bowlingbaan, biljartzaal	1,5	95%	baan/tafel
evenementenhal, beursgebouw, congresge- bouw	6,0	99%	100 m² bvo
zwembad	10,0	90%	100 m² opp. basin
themapark/pretpark	10,0	99%	ha. netto terrein
overdekte speeltuin/-hal	10,0	90%	100 m² bvo
manege	0,3	90%	box
cultureel centrum, wijkgebouw	2,0	90%	100 m² bvo
ziekenhuis	1,7		bed (bij vaste bezoektijden)
verpleeg-, verzorgingshuis	0,5	60%	wooneenheid
arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	1,5	65%	behandelkamer(min. 3 pp /praktijk)
dagonderwijs (HBO,MBO)			leslokaal(à 30 zitplaatsen)
middelbaar onderwijs (VWO, HAVO, Vmbo)	1,0		leslokaal (à 30 zitplaatsen)
avondonderwijs	0,5		student
basisonderwijs	1,0		leslokaal (excl. Kiss&Ride)
crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	0,8		arbeidsplaats
hotel	0,5		kamer
volkstuin	0,3		perceel
religiegebouw	0,2		zitplaats
begraafplaatsen	20,0		gelijktijdige begrafenissen
crematorium	30,0		gelijktijdige crematie

1) De gepresenteerde norm is de totale norm, dus *inclusief* bezoek.

2) BVO (Bruto vloeroppervlak): totale vloeroppervlakte gemeten vanuit de buitenmuren van een gebouw.

Bijlage 3: Aanwezigheidspercentages

	werkdag			koopavond	zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond		middag	avond	middag
woningen	50	60	100	90	60	60	70
detailhandel (food)	30	70	20	100	100	0	0
detailhandel (non-food)	30	70	0	100	100	0	0
kantoren	100	100	5	10	5	0	0
commerciële ruimte aan huis	100	100	80	80	80	80	80
bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
consumentgerichte bedrijvigheid ¹	30	75	5	100	100	0	0
sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
ziekenhuis	85	100	40	25	25	40	40
dagonderwijs ²	100	100	0	0	0	0	0
avondonderwijs	0	0	100	0	0	0	0
bibliotheek	30	70	100	75	75	0	0
museum	20	45	0	100	100	0	90
restaurant	10	40	90	70	70	100	40
café	10	40	90	75	75	100	45
bioscoop, theater	15	30	90	60	60	100	60
zwembad	100	80	100	100	100	100	100
sport ³	30	50	100	100	100	90	85

1) Tuincentra, Doe-het-zelf- en bouwmarkten, autoshowroom.

2) Inclusief crèche, kinderdagverblijf, peuterspeelzaal.

3) Inclusief sporthal, dansschool.



WOONLOCATIE GROTE BRAAK - SCHIJNDEL

ONDERBOUWING STEENUIL - POPULATIEONDERZOEK

Opdrachtgever:

Ruimte voor Ruimte CV

Projectnr:

RVR001

Datum:

11 oktober 2023

WOONLOCATIE GROTE BRAAK - SCHIJNDEL

ONDERBOUWING STEENUIL - POPULATIEONDERZOEK

Opdrachtgever:	Ruimte voor Ruimte CV
Projectnr:	RVRO01
Rapportnr:	RVRO01-RAP-Populatieonderzoek Steenuil-V2.1
Status:	Definitief
Datum:	11 oktober 2023

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2023 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veelelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:



Verificatie:



Validatie:



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doelstelling.....	5
1.3	Leeswijzer	5
2	PLANVOORNEMEN.....	6
2.1	Huidige situatie.....	6
2.2	Toekomstige situatie.....	6
3	STEENUIL	8
3.1	Toelichting uitgevoerd onderzoek en resultaten	8
3.1.1	Verkennd flora- en faunaonderzoek	8
3.1.2	Nader soortenonderzoek.....	8
3.1.3	Contact ODBN	9
3.2	Toelichting huidige aanpak.....	9
3.2.1	Compenseren nestlocatie	9
3.2.2	Duurzaam versterken leefgebied	9
4	POPULATIEONDERZOEK	11
4.1	Vooronderzoek	11
4.2	Analyse.....	12
4.2.1	Eisen leefgebied steenuil.....	12
4.2.2	Potentiële locaties steenuil.....	12
4.3	Voorkeurslocaties	14
4.3.1	Locatie 1	14
4.3.2	Locatie 3.....	15
4.3.3	Locatie 4.....	16
4.3.4	Locatie 9.....	17
4.3.5	Locatie 19	18
4.4	Compensatie nestlocatie.....	19
4.5	Compensatie leef-/foeragegebied in relatie tot andere ontwikkelingen	20
5	CONCLUSIE.....	21
6	GERAADPLEEGDE LITERATUUR	22

TABELLEN

Tabel 1. Overzicht aantallen nestlocaties steenuilenwerkgroepen.....	11
Tabel 2. Overzicht kenmerken per potentiële locatie.....	14

AFBEELDINGEN

Afbeelding 1. Plan locatie (rode kader).....	6
Afbeelding 2. Ontwerptekening de Grote Braak. Bron Kragten.....	7
Afbeelding 3. Waarnemingen van steenuil (blauwe stip = roepend/balzend zingend, groene stip = foeragerend), nestplaatsen = rode stip gedurende in de directe omgeving van de planlocatie (rode stippellijn). Gele cirkel = functionele leefgebied 300 meter.....	8

Afbeelding 4. Meerjarig beeld steenuilnestplaatsen 2018-2022. De blauwe cirkel betreft nestlocatie E waarvan het territorium komt te vervallen. Bron: lokale steenuilenwerkgroepen.	11
Afbeelding 5. Overzicht van potentiële nieuwe territoria steenuil, de oranje cirkels met nummers 1-20.	13
Afbeelding 6. Voorkeurslocatie 1	15
Afbeelding 7. Voorkeurslocatie 3	16
Afbeelding 8. Voorkeurslocatie 4	17
Afbeelding 9. Voorkeurslocatie 9	18
Afbeelding 10. Voorkeurslocatie 19	19
Afbeelding 11. Nestkast steenuil.	20

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In opdracht van ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV (RvR) werkt Kragten aan de ontwikkeling van een woonlocatie in de kernrandzone van de kern Schijndel, gemeente Meierijstad. Hier heeft in augustus 2021 verkennend flora en fauna onderzoek plaats gevonden, waaruit gebleken is dat het plangebied mogelijk geschikt leefgebied is voor de steenuil. Hierdoor was niet uit te sluiten dat de steenuil een vaste rust- en verblijfplaats heeft binnen het plangebied. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de weilanden binnen het plangebied onderdeel vormen als foerageergebied van de steenuil (Kragten, 2022a). Hiervoor is in februari en maart 2022 nader soorten onderzoek uitgevoerd voor de steenuil (Kragten, 2022b). Hieruit is geconcludeerd dat er in de omgeving van het plangebied één locatie is die onder druk komt te staan, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Het betreft een steenuilenkast die, in de huidige situatie, al beschikt over een beperkt en matig geschikt foerageergebied. Als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied geldt op basis van het nader soorten onderzoek de aanname dat deze nestplaats niet duurzaam behouden kan blijven. Gezien de locatie van de steenuilenkast is het niet mogelijk om direct binnen of grenzend aan de foerageerbiotoop passende maatregelen te nemen. Derhalve is voorliggend populatieonderzoek uitgevoerd om vast te stellen op welke wijze er in het bredere gebied passende maatregelen getroffen kunnen worden om de lokale steenuilenpopulatie duurzaam te versterken.

1.2 Doelstelling

Het doel het populatieonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de lokale ontwikkeling van de steenuilenpopulatie. Op basis van dit inzicht worden locaties gedefinieerd waar maatregelen genomen kunnen worden om de duurzame instandhouding van de steenuilenpopulatie te borgen. Deze rapportage wordt afgerond met een concreet advies van kansrijke locaties en passende maatregelen die hierbij genomen kunnen worden. Deze locaties zijn kortgesloten met lokale steenuilenwerkgroepen. Op basis van deze rapportage wordt samen met de lokale steenuilenwerkgroep gezocht naar concrete invulling van locaties als basis voor een ontheffingsaanvraag.

1.3 Leeswijzer

De rapportage van deze onderbouwing van de steenuil is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft het plan voornemen met de geografische ligging, de huidige en de toekomstige situatie binnen het plangebied.
- In hoofdstuk 3 worden de uitgevoerde vooronderzoeken met resultaten beschreven. Hierbij wordt ingegaan op het verkennend flora- en faunaonderzoek en het nader soorten onderzoek, beiden uitgevoerd in 2022. Verder wordt in dit hoofdstuk de huidige werkwijze toegelicht, hierbij wordt ingegaan op het compenseren van de nestlocatie en het versterken van het leefgebied van de steenuil.
- In Hoofdstuk 4 wordt de analyse voor nieuwe nestlocaties voor de steenuil beschreven. Hierin staat het vooronderzoek beschreven waarbij de nestlocaties van de steenuil gedurende de jaren 2018-2022 gegeven worden. Ook worden hier de eisen voor het leefgebied van de steenuil gegeven. Op basis van deze data worden de potentiële nieuwe nestlocaties beoordeeld. Hieruit komen voorkeurslocaties naar voren die verder uitgewerkt zijn. Als laatste wordt hier de compensatie van de nestlocatie en het aanvullend compenseren van het leefgebied beschreven.
- In hoofdstuk 5 worden de conclusies van dit rapport opgenomen.
- Hoofdstuk 6 beschrijft tot slot de gebruikte literatuur.

2 PLANVOORNEMEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste gegevens ten aanzien van de voorgenomen ingrepen binnen het plangebied weergegeven. Eerst wordt ingegaan op de geografische ligging en de huidige situatie. Vervolgens worden de voorgenomen ingrepen en het toekomstig gebruik van het plangebied kort beschreven.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de driehoek Plein-Langstraat-Venushoek, aan de zuidwest kant van Schijndel (afbeelding 1). Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijf met daaromheen agrarische gronden, Plein 21. Verder staat er binnen het plangebied een woning met een grote achtertuin aan Plein 23, deze tuin beschikt over meerdere kassen en een moestuin. Naast deze woning bestaat de rest van de bebouwing uit enkele schuren en stallen. Het overige deel van het perceel bestaat uit kleinere percelen die momenteel als grasland worden gebruikt, wat deels begraaasd wordt door runderen. Aan de noordkant grenst het plangebied aan bebouwing, de overige delen grenzen aan agrarisch buitengebied. Dwars door het plangebied loopt een zandpad in noord-duidelijke richting.



Afbeelding 1. Plan locatie (rode kader)

2.2 Toekomstige situatie

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt het agrarisch bedrijf inclusief de bijbehorende stallen aan Plein 21 gesaneerd. De twee bestaande agrarische bedrijfswoningen worden omgevormd tot twee reguliere woningen.

Het initiatief voorziet in een divers woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen, waarbij ten minste 25% van het programma bestaat uit sociale huur. Van de in totaal 241 woningen, zijn 210 woningen ter plaatse van de agrarische gronden tussen de straten Plein, Langstraat en Venushoek voorzien en 31 woningen ter plaatse

van de percelen M77 en M628 aan Plein. De ontwikkeling van deze gehele woonlocatie wordt de Grote Braak genoemd (afbeelding 2).



Afbeelding 2. Ontwerptekening de Grote Braak. Bron Kragten

3 STEENUIL

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden uitgevoerde onderzoeken met resultaten kort beschreven. Navolgend wordt ingegaan om het advies dat is ingewonnen bij het ODBN inzake de vervolgaanpak. Specifiek het populatieonderzoek en de daaruit voortvloeiende compenserende en mitigerende maatregelen.

3.2 Toelichting uitgevoerd onderzoek en resultaten

3.2.1 Verkennend flora- en faunaonderzoek

Tijdens het verkennend flora- en faunaonderzoek (Kragten, 2022a) kon de aanwezigheid van de steenuil niet op voorhand uitgesloten worden. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor de steenuil, waardoor niet viel uit te sluiten dat de steenuil een vaste rust- en verblijfplaats heeft binnen het plangebied. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de weilanden binnen het plangebied onderdeel vormen van het foerageergebied van de steenuil. Vervolgonderzoek naar de steenuil was noodzakelijk om dit aan te tonen.

3.2.2 Nader soortenonderzoek

Naar aanleiding van het verkennend flora- en faunaonderzoek, is in de periode februari - april 2022 (Kragten, 2022b) een nader onderzoek naar het voorkomen van de steenuil uitgevoerd. Aanvullend hierop heeft contact met de steenuilenwerkgroep (NMC Schijndel- Zuid) plaatsgevonden voor meer informatie over de aanwezigheid van nestkasten en broedresultaten van de steenuil in de directe omgeving. Hierbij is er onderzoek gedaan naar vijf bewoonde nestkasten rondom het plangebied (afbeelding 3).



Afbeelding 3. Waarnemingen van steenuil (blauwe stip = roepend/balzend zingend, groene stip = foeragerend), nestplaatsen = rode stip gedurende in de directe omgeving van de planlocatie (rode stippellijn). Gele cirkel = functionele leefgebied 300 meter.

Dit leidde tot de volgende conclusies: Het functionele leefgebied van nestlocaties A-D hebben geen overlap met het plangebied. Een effect op deze territoria kon derhalve op voorhand worden uitgesloten. Echter heeft nestlocatie E, dat aanwezig is op Langstraat 4 in Schijndel, en het hierbij behorende functionele leefgebied een significante overlap met het plangebied. Dit territorium komt dusdanig onder druk te staan dat deze locatie niet duurzaam behouden kan worden, als gevolg van de afname aan foerageerbiotoop.

3.2.3 Contact ODBN

Omdat de nestplaats zonder maatregelen niet duurzaam behouden kan blijven, maar er ook onvoldoende ruimte binnen het bestaande territorium van deze nestlocatie beschikbaar is voor compensatie, vraagt deze casus een afweging van belangen op hoger niveau. Als oplossingsrichting zien wij hierbij, ondersteunend door bevindingen van de lokale steenuilenwerkgroepen (en het aanwezige aantal nestlocaties), kansen in het uitvoeren van een analyse van de steenuilenpopulatie in een bredere context. Hierbij kunnen er bijvoorbeeld compenserende maatregelen getroffen worden die bijdragen aan de duurzame instandhouding van de lokaal aanwezige populatie en niet specifiek voor het territorium van nestkast E.

We hebben dit voorgelegd aan de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN), bevoegd gezag binnen de provincie Noord-Brabant voor de Wet natuurbescherming (Wnb). Hoewel vooroverleg niet mogelijk was, is ons per mail (d.d. 14-02-2023) medegedeeld dat het mogelijk is om mitigerende maatregelen binnen de gehele populatie te treffen, aangezien het er in de Wnb om gaat dat de algemene staat van instandhouding niet in het geding komt en dus niet zozeer focust op één territorium.

Een voorwaarde is wel dat de realisatie van nieuw leefgebied beschikbaar dient te zijn voor een nieuw territorium (nieuw koppel) en dus niet gelegen is binnen een bestaand steenuilenterritorium.

3.3 Toelichting huidige aanpak

3.3.1 Compenseren nestlocatie

Zoals eerder benoemd komt nestlocatie E, aanwezig op Langstraat 4 te Schijndel, dusdanig onder druk te staan dat deze locatie niet duurzaam behouden kan worden. Om aan de wettelijke verplichting van compensatie te voldoen, zal voor deze locatie gecompenseerd moeten worden. Hiervoor zullen minimaal twee nieuwe verblijfsplaatsen gerealiseerd moeten worden. Hierbij is het belangrijk om grenzend aan bestaande territoria te zoeken naar nieuwe locaties, waar een passend biotoop voor de steenuil aanwezig is. Compensatie dient plaats te vinden in de vorm van een steenuilenkast op een geschikte locatie of het verschaffen van toegang tot gebouwen tussen dakbedekking en isolatielaag (of anderszins geschikte holte) (BJJ12, 2017). Hierbij is het belangrijk om buiten bestaand territorium te zoeken naar nieuwe locaties, waar geschikt biotoop voor de steenuil aanwezig is.

3.3.2 Duurzaam versterken leefgebied

Het nieuwe leefgebied moet van voldoende omvang en kwaliteit zijn om het territorium in stand te houden. Hierbij moet afhankelijk van de situatie bekeken worden of er een vergelijkbaar oppervlak aan leefgebied gerealiseerd kan worden of dat er juist meer nodig is of met minder volstaan kan worden (BJJ12, 2017). Dit gebaseerd op de kwaliteit van het beschikbare leefgebied voor de steenuil. Als habitatkwaliteit wordt verbeterd, biedt het gebied meer plaats voor steenuilen. Door een gebied juist in te richten, is meer plaats voor broedparen door een betere habitatkwaliteit (BJJ12, 2017). Deze aanvullende maatregelen mogen niet ten koste gaan van leefgebied van zittende broedparen.

Mogelijke maatregelen voor fysieke verbetering die het kennisdocument van BJJ12 (2017) noemt zijn:

- Realiseren van voldoende beschikbaar foerageergebied
- Zorgen voor voldoende dekkingsmogelijkheden door de aanplant van bijvoorbeeld (knot) boomsingels en struwelen en door het aanbrengen van takkenhopen, takkenrillen, los gestapelde stenen of houtblokken.
- Zorgen voor voldoende zit- en uitkijkposten, bijvoorbeeld door het aanbrengen van paaltjes.

- Zorgen voor voldoende rust en voor bescherming tegen bijvoorbeeld predatoren, verdrinking en doorvallen door een schoorsteen.
- Nemen van maatregelen om verkeersslachtoffers onder steenuilen, te voorkomen. Die maatregelen kunnen bijvoorbeeld gericht zijn op het beperken van de intensiteit of de snelheid van het verkeer.
- De herstelmaatregelen worden getroffen binnen een straal van 200 meter van de (potentiële) nestplaats, maar niet binnen het territorium van een ander broedpaar.
- Realiseren van voldoende geschikt leefgebied voor evenveel vervangende territoria als er verloren gaan.
- De maatregelen moeten tijdig gerealiseerd zijn om te kunnen functioneren
- Het effect van de te nemen maatregelen moet duurzaam genoeg zijn.
- De effectiviteit van de maatregelen moet gemonitord worden.

4 POPULATIEONDERZOEK

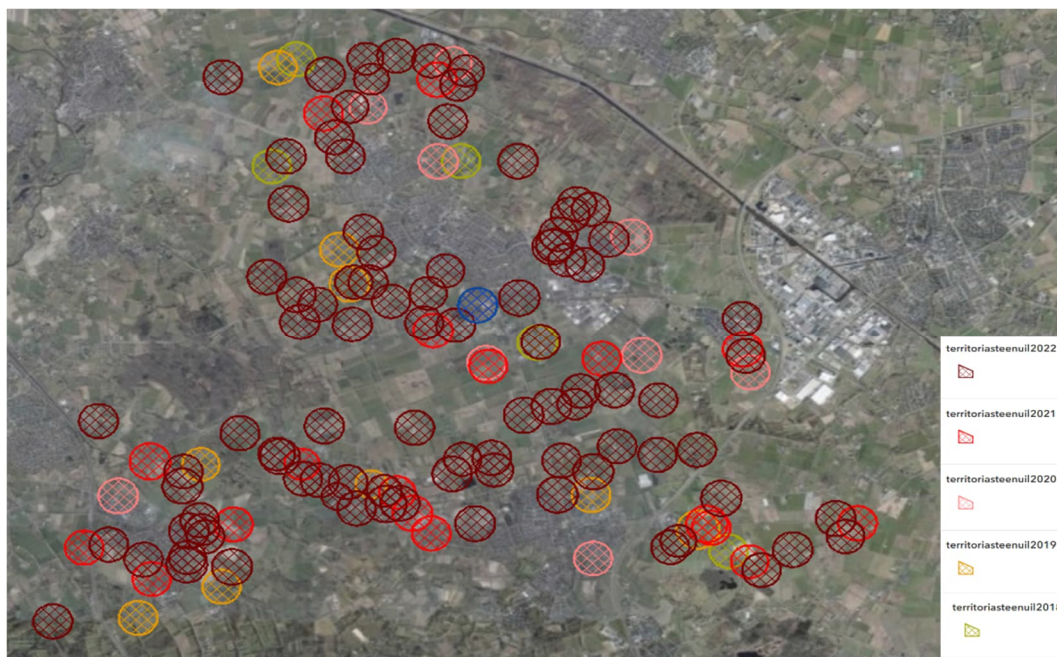
4.1 Vooronderzoek

Voor meer inzicht in de aanwezige lokale steenuilen populatie, is Brabants landschap (coördinator lokale steenuilwerkgroepen) gevraagd informatie te delen van de nestlocaties van de steenuil rond het plangebied. Deze informatie komt van vier lokale steenuilenwerkgroepen (Schijndel-Noord, Schijndel-Zuid, Liempde en Sint-Oedenrode). De ontvangen data beschikken over de bekende nestlocaties over de periode van 2018 tot 2022 (zie tabel 1).

Tabel 1. Overzicht aantallen nestlocaties steenuilenwerkgroepen

Steenuilenwerkgroep	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Sint-Oedenrode	1	3	1	9	37	51
Schijndel Zuid	1	0	4	2	21	28
Schijndel Noord	3	3	3	3	22	34
Liempde	0	3	1	4	13	21
Totaal	5	9	9	18	93	134

Vanuit deze data is een meerjarig beeld van dit gebied gecreëerd als het gaat om nestlocaties van de steenuil (afbeelding 4). Uit de verkregen data wordt duidelijk dat er een sterke toename van nestlocaties in 2022 ten opzichte van eerdere jaren (2018-2021). Echter, aangezien er bij de verkregen data geen aanvullende data geleverd is, is het niet duidelijk wat de oorzaak van deze toename is. Een plotse toename van het aantal gevestigde steenuilen is onwaarschijnlijk. Het ligt meer voor de hand dat de oorzaak van deze toename ligt bij het beter registreren van aanwezige nestplaatsen of het vaker controleren hiervan. Het doel van deze inventarisatie is het in kaart brengen van de (verspreiding van) steenuilterritoria. Waarom er in 2022 plots meer territoria in kaart zijn gebracht is daarmee van ondergeschikt belang.



Afbeelding 4. Meerjarig beeld steenuilnestplaatsen 2018-2022. De blauwe cirkel betreft nestlocatie E waarvan het territorium komt te vervallen. Bron: lokale steenuilenwerkgroepen.

4.2 Analyse

Voor de beoordeling van potentiële locaties voor de steenuil is gebruik gemaakt van de verkregen data van voorgaande nestplaatsen met territoria van de vier lokale steenuilenwerkgroepen. Hierbij is gekeken waar in de omgeving passende locaties zijn voor nieuwe territoria voor de steenuil, om overlap met bestaande territoria van de jaren 2018-2022 te voorkomen. Vervolgens is bij deze locaties op basis van expert judgement en met behulp van luchtfoto's gezocht naar een passend biotoop voor de steenuil. De eisen voor het leefgebied zijn hieronder beschreven.

4.2.1 Eisen leefgebied steenuil

Voor het in kaart brengen van potentiële nieuwe locaties voor de steenuil is het kennis document Steenuil geraadpleegd (Blj12, 2017). Hier wordt een opsomming gegeven voor belangrijke aspecten voor een passend habitat. Gebruikelijk leeft de steenuil op erven van woningen, boerderijen, cultuurlandschap of aan dorpsranden.

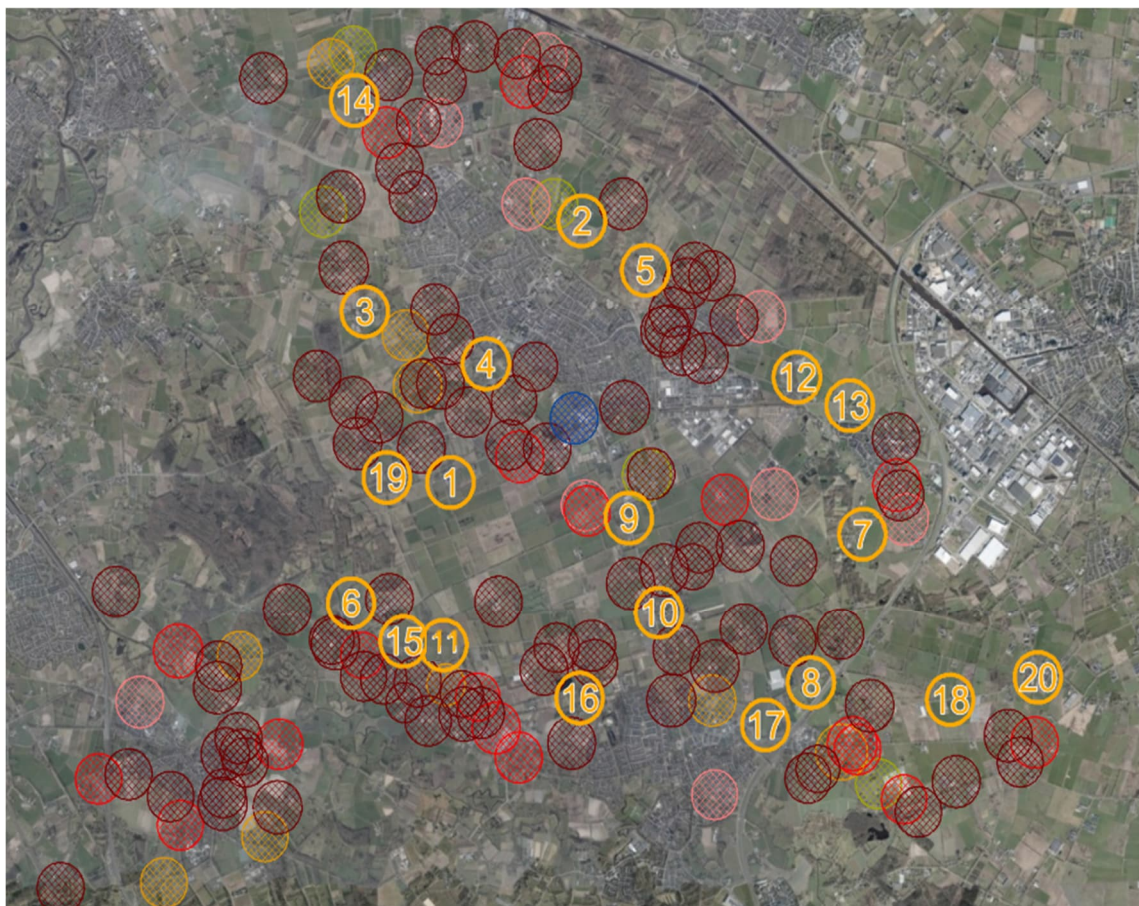
Het leefgebied ziet er als volgt uit:

- Een open tot halfopen landschap met een afwisselend korte en verruigde vegetatie.
- Erven met bebouwing, beplanting, tuinen, moestuinen en weilandjes met (hobby)vee.
- Voldoende nestplaatsen in boomholten, nestkasten of nauwe ruimten in gebouwen, bijvoorbeeld tussen de dakbedekking en het beschot.
- Een gevarieerd aanbod van prooien zoals muizen, regenwormen en insecten.
- Voldoende zit- en uitkijkposten om te foerageren en om te rusten.
- Geen verstoring en versnippering door grote wegen.
- Geen gebruik van insecticiden of andere pesticiden in het territorium of in de directe omgeving.

Kort gemaaide of begraasde weilanden zijn belangrijk voor het vangen van regenwormen en veldmuizen. In houtwallen, houtstapels en ruigtes zijn insecten zoals meikevers, loopkevers, nachtvlinders en rupsen te vinden. Plekken waar veel muizen zijn, zoals veestallen, opslagplaatsen en houtstapels, zijn belangrijk voor de voedselvoorziening, ook in de winter. Schuurtjes, houtsingels en lanen zorgen voor schuilplaatsen. Bomen met holten, (vooral onder de daken van) toegankelijke gebouwen en steenuil kasten zijn geschikte broedplaatsen. Als de plekken met voedsel zich dicht bij de nestplek bevinden, hoeven de vogels minder ver te vliegen om voldoende eten voor zichzelf en voor de jongen te vinden (Blj12, 2017).

4.2.2 Potentiële locaties steenuil

Voor het te verplaatsen territorium van de steenuil in Schijndel, zijn twintig potentiële locaties. Deze locaties voldoen allen aan de eis om geen overlap te hebben met territoria uit de jaren 2018-2022. Ook voldoen deze aan de eisen van het leefgebied van de steenuil. Deze locaties zijn in afbeelding 5 aangeduid, waarbij de cirkel de grootte heeft van het functionele leefgebied van de steenuil (straal 300 meter).



Afbeelding 5. Overzicht van potentiële nieuwe territoria steenuil, de oranje cirkels met nummers 1-20.

Per locatie wordt in tabel 1 een overzicht gegeven van aanwezige kenmerken per locatie. De locatienummers komen overeen met de aangegeven locaties in afbeelding 5.

Tabel 2. Overzicht kenmerken per potentiële locatie

Kenmerken / Locaties	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kleinschalige erven										
Hoge dichtheid erven										
Lage dichtheid erven										
Variatie aan bebouwing										
Tuinen met variatie aan begroeiing										
Moestuin										
Enkele bomen										
Bomenrijen										
Graslanden										
Bouwlanden										
Bosranden										
Struwelen										
Hagen										
Houtwallen										
Recreatie terrein										
Fruitteelt										
Glastuinbouw										
Korte afstand tot drukke weg										
Kenmerken / Locaties	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Kleinschalige erven										
Hoge dichtheid erven										
Lage dichtheid erven										
Variatie aan bebouwing										
Tuinen met variatie aan begroeiing										
Moestuin										
Enkele bomen										
Bomenrijen										
Graslanden										
Bouwlanden										
Bosranden										
Struwelen										
Hagen										
Houtwallen										
Recreatie terrein										
Fruitteelt/Boomteelt										
Glastuinbouw										
Korte afstand tot drukke weg										

4.3 Voorkeurslocaties

Op basis van de uitgevoerde data-analyse en expert judgement zijn van de boven genoemde locaties, locatie 1, 3, 4, 9 en 19 gekozen als locaties die zondermeer geschikt geacht worden als toekomstig steenuitterritorium. Naast de geschiktheid van locaties op basis van eisen aan het leefgebied liggen deze locaties buiten de aanwezigheid van bestaande territoria maar wél in de directe nabijheid. Tevens zijnde deze locaties gelegen op relatief korte afstand van het te komen vervallen territorium.

Het is van belang om te benadrukken dat er wellicht meer geschikte locaties zijn binnen het zoekgebied. In een eerste stap legt dit onderzoek focus op deze locaties. Deze worden navolgend dan ook toegelicht.

4.3.1 Locatie 1

Op deze locatie (zie afbeelding 6) zijn meerdere kleinschalige erven aanwezig met variatie aan bebouwing. Zo zijn er verschillende woningen en kleine schuurtjes aanwezig, maar ook een enkele grote (vee) schuur. Een van de woonpercelen bevat ook een moestuin. Verder is dit gebied relatief open met verschillende (agrarische) graslanden, met aan de noordzijde van deze locatie enkele bouwlanden. Ook zijn er op verschillende plaatsen kleine loofbossen aanwezig binnen deze locatie. De bosranden van deze loofbossen dienen als uitkijk- en schuilplaats.

Ook zijn de gras- en bouwlanden allen omringt met verschillende bomen die een vergelijkbare functie bieden als de bosranden. Deze locatie bevat daarnaast een variatie aan bermen, sloten en struiken. Binnen dit gebied is naar verwachting voldoende foerageergebied voor de steenuil, net als een variatie aan uitkijk en schuilplaatsen. Binnen dit gebied moet wel nog een passende nestplaats aangewezen of gecreëerd worden.



Afbeelding 6. Voorkeurslocatie 1

4.3.2 Locatie 3

Deze locatie (zie afbeelding 7) bevat een grote variatie aan kleinschalige erven. Binnen deze locatie zijn verschillende woonterreinen aanwezig. Hierdoor is er een grote variatie aan bebouwing te vinden. Zo zijn er naast woningen verschillende kleine schuurtjes en enkele grote (vee) schuren aanwezig. De verschillende woonerven hebben tuinen met een grote variatie aan begroeiing, waar zowel verschillende bomen als hagen en struiken aanwezig zijn. Verder is dit gebied erg open met verschillende (agrarische) graslanden en een enkel bouwland. Aan de noordzijde van deze locatie is loofbos aanwezig wat bosranden biedt die dienen als schuil- en uitkijkplaats voor de steenuil. Ook hier zijn langs enkele graslanden bomenrijen aanwezig die eenzelfde functie bieden als de bosrand. Dit gebied beschikt daarnaast over verschillende bermen, sloten en struiken. Binnen dit gebied is naar verwachting voldoende foerageergebied voor de steenuil, net als een variatie aan uitkijk en schuilplaatsen. Binnen dit gebied moet wel nog een passende nestplaats aangewezen of gecreëerd worden.



Afbeelding 7. Voorkeurslocatie 3

4.3.3 Locatie 4

Van deze vijf locaties is op deze locatie (zie afbeelding 8) de meeste bebouwing aanwezig. Hier is een grote variatie aan bebouwing aanwezig. Hier zijn met name grote woon percelen aanwezig die zowel woningen als verschillende formaten schuren aanwezig bevatten. De tuinen bieden een grote variatie aan begroeiing, met zowel bomen, hagen en grasland. Binnen deze locatie valt een school van het voorgezet onderwijs. Dit deel is wat minder geschikt voor de steenuil. Te midden van deze locatie zijn verschillende (agrarische) graslanden aanwezig en enkele bouwlanden. Met enige spreiding zijn hier een aantal bomen rijen aanwezig en heeft een enkel perceel een hogere dichtheid aan gemengd bos. Dit samen kan dienen als uitkijk- en schuilplaats voor de steenuil. De hogere dichtheid aan bomen zijn met name te vinden binnen de tuinen van woonpercelen. Dit gebied beschikt over een grote variatie aan bermen, sloten en struiken. Binnen dit gebied is naar verwachting voldoende foerageergebied voor de steenuil, net als een variatie aan uitkijk en schuilplaatsen. Binnen dit gebied moet wel nog een passende nestplaats aangewezen of gecreëerd worden.



Afbeelding 8. Voorkeurslocatie 4

4.3.4

Locatie 9

Op deze locatie (zie afbeelding 9) zijn enkele kleinschalige erven aanwezig. Ook bevinden zich hier groot bedrijventerrein. Dit deel is ongeschikt als leefgebied voor de steenuil. Op de verschillende kleinschalige erven, zijn zowel woningen als andere bebouwing als schuren aanwezig. De verschillende tuinen en erven op deze locatie hebben een variatie aan begroeiing. Er zijn verschillende hagen, bomen en bomenrijen aanwezig. Verder wordt deze locatie voor een groot deel gevuld met verschillende graslanden en enkele bouwlanden. Verder zijn hier enkele kleine oppervlakten met loofbos aanwezig, net als verschillende bomenrijen. Dit samen kan dienen als uitkijk- en schuilplaats voor de steenuil. De hogere dichtheid aan bomen zijn met name te vinden binnen de tuinen van woonpercelen. Dit gebied beschikt over een grote variatie aan bermen, sloten en struiken. Binnen dit gebied is naar verwachting voldoende foerageergebied voor de steenuil, net als een variatie aan uitkijk en schuilplaatsen. Binnen dit gebied moet wel nog een passende nestplaats aangewezen of gecreëerd worden.



Afbeelding 9. Voorkeurslocatie 9

4.3.5

Locatie 19

Van deze vijf locaties is op deze locatie (zie afbeelding 10) de minste bebouwing aanwezig. De bebouwde percelen die hier aanwezig zijn hebben enige spreiding. Het gaat hierbij met name om woningen met tuinen met een variatie aan begroeiing van zowel bomen, hagen, struiken en grasland. Een enkele tuin heeft een moestuin. Op deze percelen is vaak ook een variatie aan schuren te vinden. Verder is er een enkel agrarisch bedrijf aanwezig, ook hier staan er verschillende gebouwen op dit perceel. Ook valt binnen dit gebied een drinkwaterbedrijf, Brabant Water. Binnen deze locatie is voor een groot deel bouwland te vinden en met enkele spreiding verschillende (agrarische) graslanden. Aan de zuidzijde van deze locatie vindt ook boomteelt plaats. Dit gebied beschikt verder over verschillende bomenrijen en een stuk loofbos. Dit samen biedt verschillende uitkijk- en schuilplaatsen. Verder zijn hier verschillende bermen en enkele sloten aanwezig. Binnen dit gebied is naar verwachting voldoende foerageergebied voor de steenuil, net als een variatie aan uitkijk en schuilplaatsen. Binnen dit gebied moet wel nog een passende nestplaats aangewezen of gecreëerd worden.



Afbeelding 10. Voorkeurslocatie 19

4.4 Compensatie nestlocatie

Op 17 augustus 2023 is er in overleg met de lokale steenuilenwerkgroep Schijndel zuid afgesproken dat de steenuilenwerkgroep zelf de leiding neemt in het verkennen van mogelijkheden voor nieuwe nestplaatsen voor de steenuil. Vanwege de goede gebiedskennis en de vaak goede relaties met de lokale bewoners, zal de steenuilenwerkgroep zelf de vereiste nestkasten plaatsen en eventuele additionele maatregelen nemen in het versterken van het leefgebied. Hierbij wordt in eerste instantie gekeken naar de in par 4.3 beschreven voorkeurslocaties 1 en 19 gekeken worden, aangezien deze locaties binnen het invloed gebied van de steenuilenwerkgroep Schijndel zuid liggen.

Verder heeft de steenuilenwerkgroep Schijndel zuid de vrijheid gekregen om, rekening houdend met de kaders uit dit populatie onderzoek, zelf alternatieve locaties te beoordelen. Op basis van deze bevindingen wordt vervolgens de ontheffing aangevraagd.

De initiatiefnemer heeft reeds 6 nestkasten besteld via Brabants Landschap (afbeelding 11). Hiermee kan de werkgroep enerzijds de nestkasten plaatsen benodigd voor compensatie, anderzijds geeft dit ruimte om bestaande nestkasten, van bijvoorbeeld matige kwaliteit, te vervangen.



Afbeelding 11. Nestkast steenuil.

4.5 Compensatie leef-/foerageergebied in relatie tot andere ontwikkelingen

Bij het concreet worden van de compensatieopgave, waarbij conform bovenstaande uitwerking eerst een locatie gekozen wordt waar (in samenwerking met de steenuilenwerkgroep) nieuwe nestkasten geplaatst worden, wordt ook duidelijk in hoeverre hierbij nog aanvullende compensatie van leefgebied (bijvoorbeeld aanleg ruigten en struwelen) en het beheer hiervan noodzakelijk is. Deze inspanning wordt verder uitgewerkt in samenspraak met de steenuilenwerkgroep in het activiteitenplan voor de ontheffingsaanvraag.

De initiatiefnemer stelt vervolgens een bedrag ter beschikking om dit binnen de contouren van het populatieonderzoek in te zetten op duurzame versterking van het leefgebied. Het ter beschikking stellen van deze bijdrage wordt additioneel gedaan op het compenseren van de nestlocatie. En wordt dwingend vastgelegd in een anterieure overeenkomst met gemeente.

Voor het inrichten van leef- of foerageergebied voor de steenuil wordt samen met de lokale werkgroep én gemeente gezocht naar een passende locatie. Om de duurzame instandhouding van deze locatie vervolgens te borgen wordt bij voorkeur gezocht naar een locatie die ook in planologische zin te borgen is middels een instandhoudingsverplichting. Ook worden afspraken gemaakt over het beheer van deze locatie.

5 CONCLUSIE

Uit verkennend flora en faunaonderzoek en een nader soorten onderzoek, beide uitgevoerd in 2022, werd geconcludeerd dat de nestlocatie en het daarbij behorende territorium op Langstraat 4 te Schijndel niet behouden kon worden. Deze nestlocatie wordt gecompenseerd om aan de wettelijke verplichting te voldoen. Met het nemen van de voorgenomen maatregelen gericht op het compenseren van nestlocaties kan een duurzame instandhouding van de populatie gegarandeerd worden. De exacte nestlocaties en eventueel aanvullende compensatie van leefgebied worden in het activiteitenplan voor de ontheffingsaanvraag.

In dit activiteitenplan worden tevens afspraken geborgd ten aanzien van het beheer van de nestlocaties en eventuele compensatie van leefgebied. Eveneens zal hierin verwoord worden dat monitoring van de nieuwe nestlocaties een verplichting is in het kader van de Wnb. Ook dient het activiteitenplan te beschrijven hoe wordt omgegaan met het bestaande steenuilenterritorium.

Met de huidige aanpak wordt het verkrijgen van een ontheffing van de Wnb haalbaar geacht. In het bestemmingsplan wordt daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erop toeziet dat de beoogde ontwikkeling pas kan plaatsvinden nadat voornoemde maatregelen zijn genomen.

6 GERAADPLEEGDE LITERATUUR

Bij 12, 2017. Kennisdocument steenuil

Kragten, 2022a. Verkennend flora- en faunaonderzoek woonlocatie de grote braak Schijndel. Rapportnummer: 20211007-RVR001-RAP-FF-2.0. Datum: 12 januari 2022.

Kragten 2022b. Toelichting vervolgstappen steenuil (Wnb). Kenmerk: RVR001-TOE-vervolgstappen-steenuil-V1.0. Datum: 12 april 2023.