Gebiedsvisie Venstraat 1 en 2

12 april 2024

INHOUD

INLEIDING 4
- aanleiding 4
- locatie 4

HISTORIE VAN HET GEBIED 6
- topografische historie 6
- hoogteligging 9
- dijken 9
- linie 1629 10

RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK 11
- foto's huidige situatie 11
- bebouwing 16
- bestaande bomen 17

BELEID EN PLANNEN 18
- bestemmingsplan buitengebied 18
- structuurvisie 20
- natuurnetwerk brabant 21
- natuurontwikkeling Wolfsdreef 22

RUIMTELIJKE ANALYSE 23
- kwaliteiten en knelpunten 23

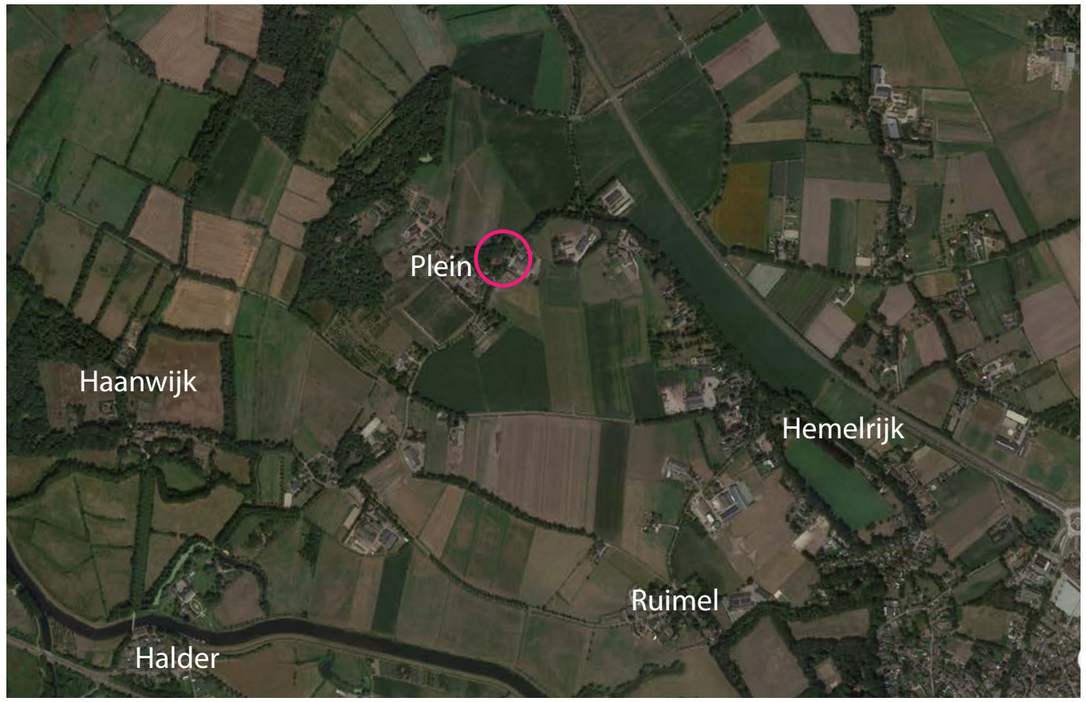
UITGANGSPUNTEN 27

PLAN 30
- plankaart 30
- beplantingen 31
- retentie en ecologie 33

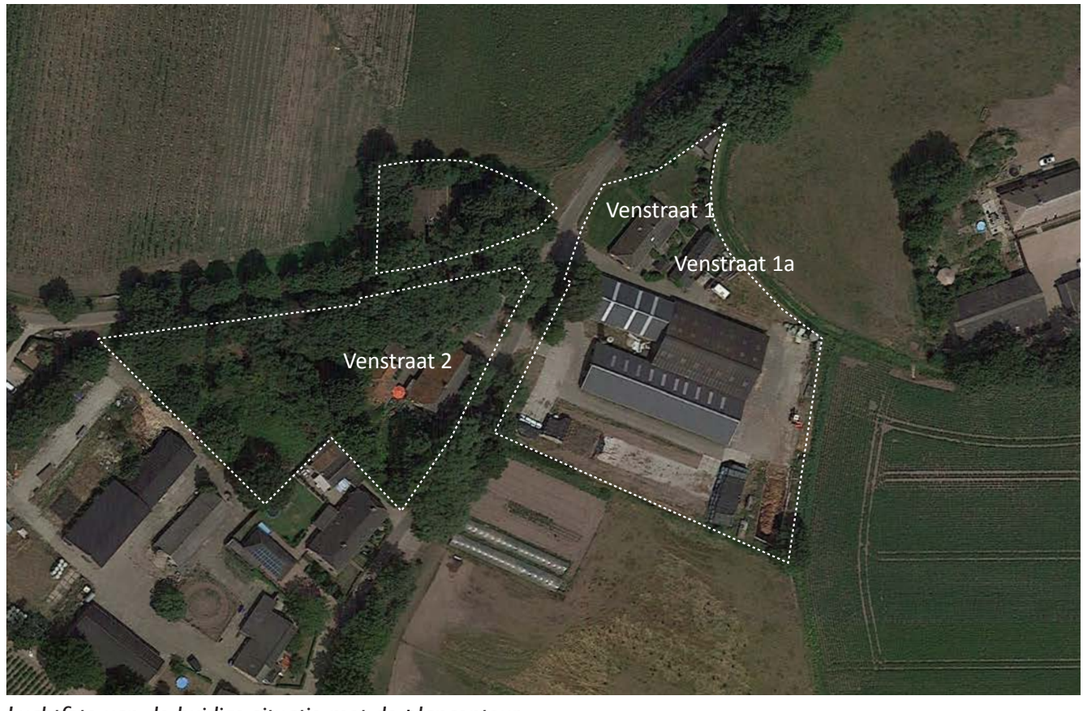
BOUWEN EN BEELDKWALITEIT 34
- bouwvlakken 35
- bijgebouwen 36
- referenties schuurwoningen 38
- referenties achterhuis 39

BIJLAGE 40
- bomeninventarisatie 40

COLOFON 41



Luchtfoto met de ligging van het buurtschap 'Plein'. Een stukje van Sint Michielsgestel is rechtsonder zichtbaar.



Luchtfoto van de huidige situatie met de plancontour.

INLEIDING

AANLEIDING

De door de Marggraaf Stichting opgerichte Vennootschap Marrobel heeft het initiatief genomen om de monumentale boerderij Venstraat 2 en de bijbehorende schuur met monumentale balkenconstructie te restaureren en beide geschikt te maken voor bewoning. Daarnaast is de wens om in het bestaande bosje aan de noordzijde van de Wolfsdreef de bestaande schuur te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe schuurwoning te realiseren.

Aan de oostzijde van de Venstraat is de geitenboerderij Venstraat 1 gelegen. Achter het pand Venstraat 1 is het pand Venstraat 1a gelegen, wat op dit moment niet als woning, maar als schuur in gebruik is. De eigenaar van de boerderij heeft geen opvolger en wenst het boerenbedrijf te beëindigen. Via de Ruimte voor Ruimte regeling kan het schurencomplex afgebroken worden. Het streven is om in plaats van het schurencomplex 2 nieuwe schuurwoningen te realiseren, het pand Venstraat 1 te spiltsen in twee woningen en het pand Venstraat 1a op te waarderen tot volwaardige woning.
Met de beëindiging van de geitenboerderij vervalt in principe ook de belemmering voor wonen op Venstraat 2.

LOCATIE

De locatie is gelegen in het buurtschap Plein in het buitengebied van de gemeente Sint Michielsgestel .
Venstraat 1 en 1a betreft een terrein van ruim 7000 m2 en de beide kavels van Venstraat 2 zijn samen ruim 6000 m2 groot.



Bestaande situatie

HISTORIE VAN HET GEBIED



Minuutplan 1811-1832

TOPOGRAFIE

Op de minuutplan van begin 1800 zijn de boerderijen Venstraat 1 en Venstraat 2 en de schuur van Venstraat 2 reeds aanwezig. De kavels kennen een onderverdeling in percelen.



Op de topografische kaart van 1864 zijn enkele bijgebouwen op de kaart verschenen: het bakhuisje bij Venstraat 2 en een schuur bij Venstraat 1.

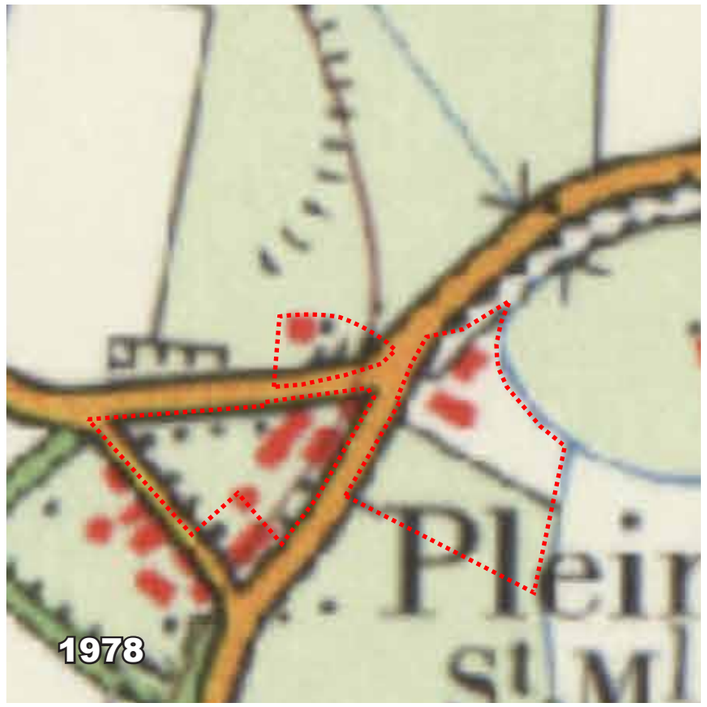


De kaart van 1900 laat een weggetje zien tussen boerderij en schuur van Venstraat 2.
De kavel van Venstraat 1 is onderverdeeld met houtwallen.
Op onderstaande foto van omstreeks 1900 is de schuur van Venstraat 1 te zien en de kop van de boerderij is nog net zichtbaar.

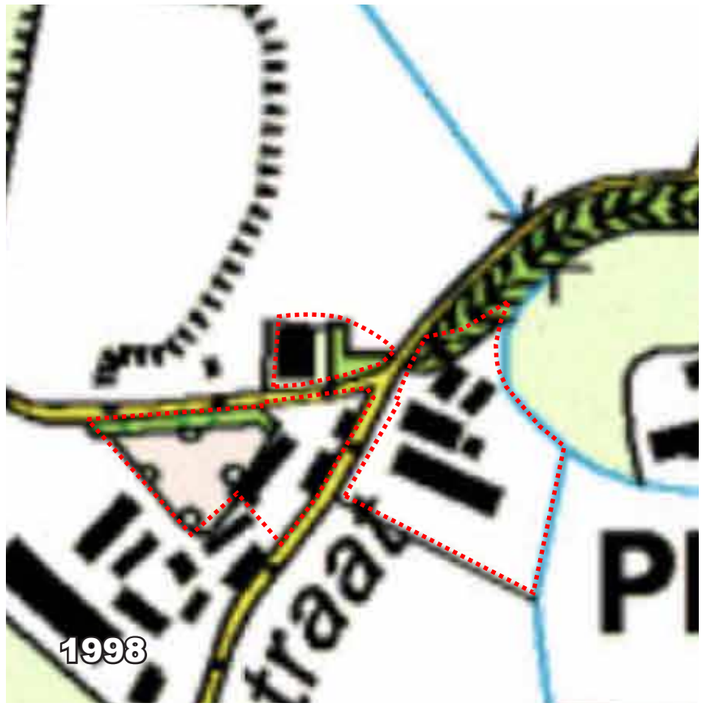




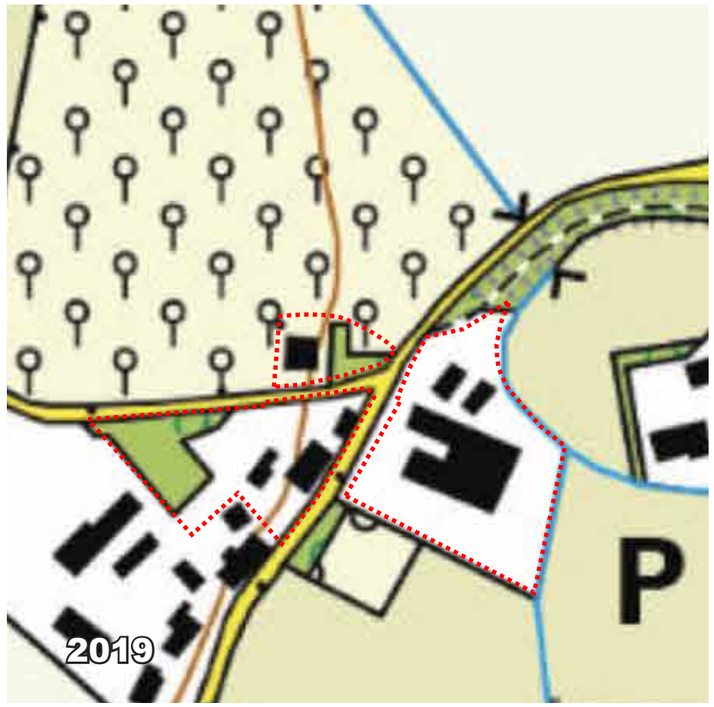
In 1956 is het weggetje weer verdwenen, evenals de tussenkavel grenzen.



In 1978 is er een extra verbinding tussen de Wolfsdreef en de Venstraat waardoor er een driehoek is ontstaan. De bijgebouwen zijn uitgebreid: De schuur van Venstraat 1 is naar achter toe groter geworden. Aan de noordzijde van de Wolfsdreef is een schuur gebouwd en het bakhuisje is opgenomen in een reeks schuurtjes. Onderstaande foto's zijn van 1980.



In 1998 is de extra verbinding weer van de kaart verdwenen. De schuren van Venstraat 1 zijn fors uitgebreid.



Op deze kaart het huidige schurencomplex van Venstraat 1. De boerderij zelf is intussen flink verbouwd waarbij de authentieke elementen verloren zijn gegaan. De boerderij Venstraat 1 heeft geen monumentale waarde.



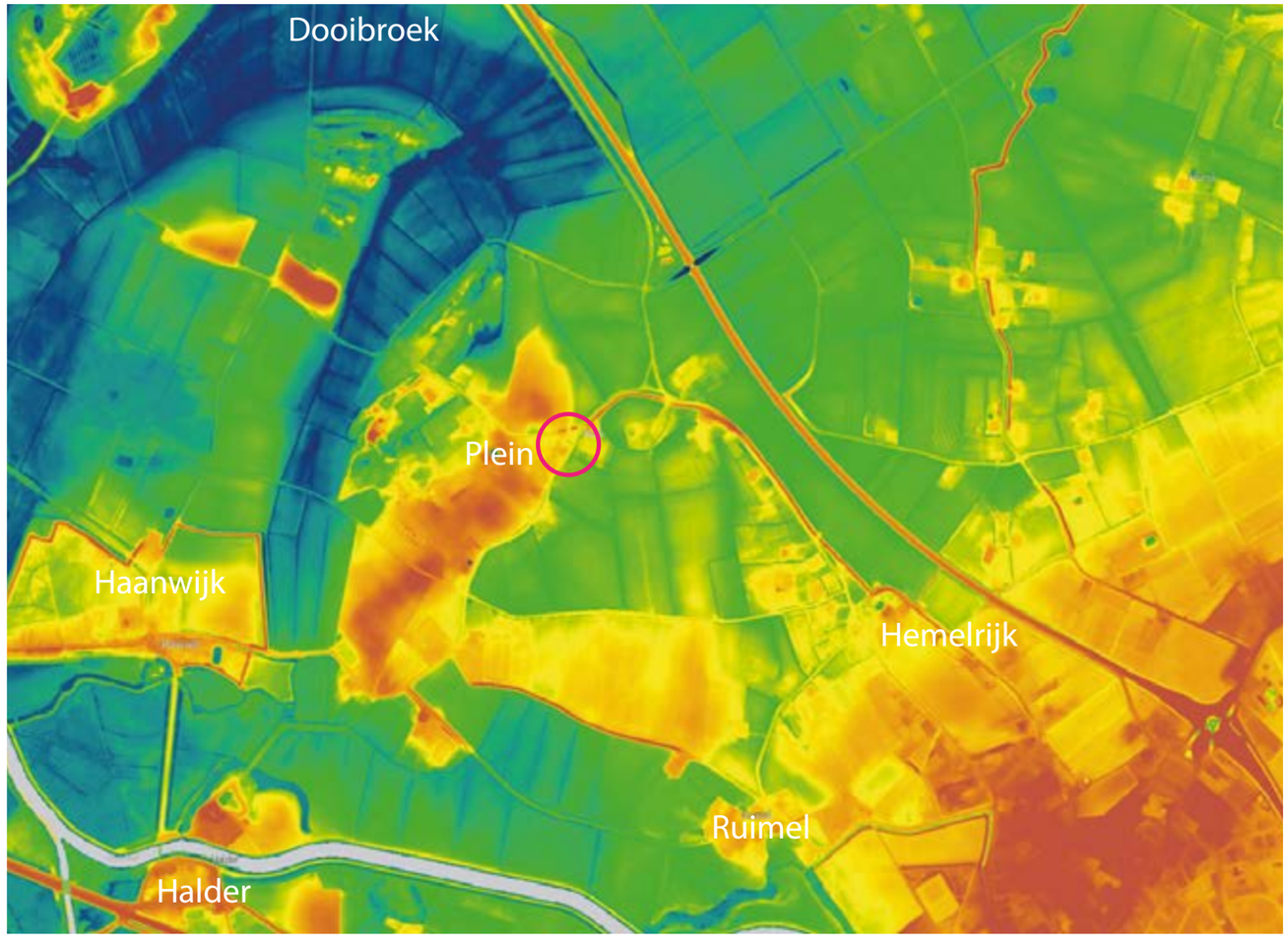
Boerderij Venstraat 2



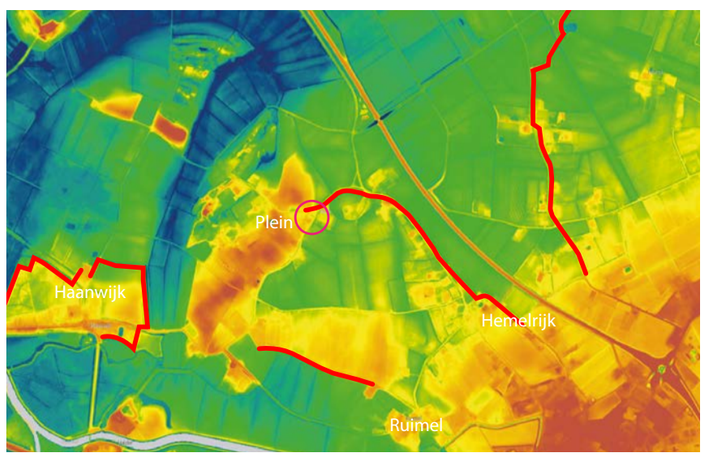
Beeld vanaf de Wolfsdreef op het buurtschap



Boerderij Venstraat 1. Op de foto uit 1980 is de kopgevel aangepast maar er zijn nog veel authentieke elementen aanwezig.



Hoogtekaart met vroegere loop van de Dommel en hooggelegen donken.



In rood de dijken in het gebied.

HOOGTELIGGING

De hoogtekaart maakt op een fraaie manier de occupatiegeschiedenis van het gebied inzichtelijk. De grijze streep in de onderzijde van de kaart is de Dommel. En de blauwe slinger Dooibroek is een vroegere loop van de Dommel, die dus ooit tussen Haanwijk en Plein heeft gelopen. Sint Michielsgestel is gelegen op de hogere gronden rechtsonder op de kaart. Op de hoger gelegen zanddonken in het gebied zijn buurtschappen en landgoederen ontstaan. Buurtschap Plein ligt aan de noordzijde van een langgerekte donk. De Venstraat vormt de overgang tussen hoog en laag gelegen gebied. Voor de oplettende toeschouwer is dat hoogteverschil aan beide zijden van de Venstraat subtiel waarneembaar. Op de noordkop van de donk is het hoogteverschil ook waarneembaar op de druivenakker.

DIJKEN

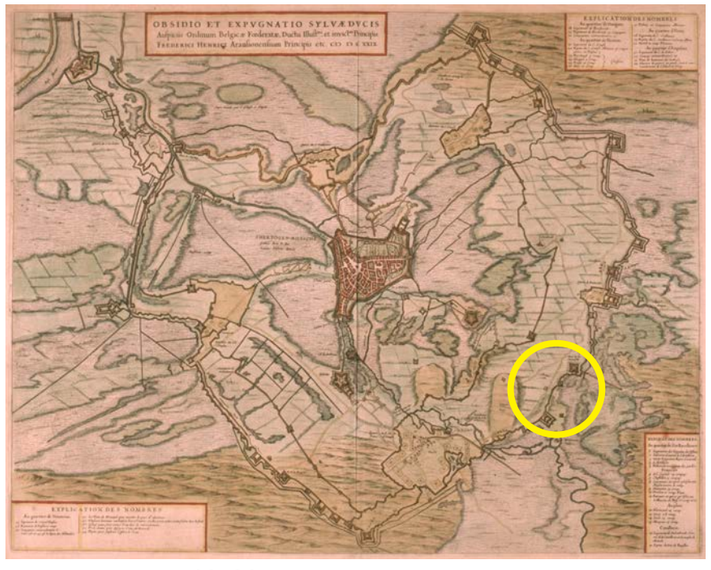
Het gebied ligt aan de rand van het vroeger veel grotere Bossche Broek, het laag gelegen gebied waar de Dommel en de Aa bij elkaar komen en uitstromen in de Maas. In vroeger tijden traden de Dommel en de Aa regelmatig buiten hun oevers. Er werden daarom dijken aangelegd om gronden en bezittingen te beschermen. Zo werd Haanwijk helemaal omdijkt en loopt er een dijk tussen de buurtschappen Plein en Hemelrijk: de Pleinse dijk.
Die dijk sluit precies aan de hogere donk ter plekke van het plangebied.



Uitsnede van de linie van 1629 op de bodemkaart. Het plangebied is gelegen in de gele cirkel.

LINIE 1629

Een deel van de hoger gelegen donken en dijken werden door Frederik Hendrik gebruikt om in 1629 de stad Den Bosch te belegeren door een wijde cirkel van aanvalswerken rondom de stad aan te leggen, het natte gebied droog te leggen met rosmolens en uiteindelijk de stad te veroveren. De donk waarop Plein is gelegen was onderdeel van deze linie. De huidige Venstraat loopt min of meer op de route van de linie. Net ten oosten van het plangebied lag een klein aarden verdedigingswerk.



Kaart met de linie 19629

RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

De ruimtelijke karakteristiek wordt beschreven aan de hand van foto's onderverdeeld in kwaliteiten en in knelpunten.

KWALITEITEN



Kop van de fraaie boerderij Venstraat 1 gelegen in het groen.



Kop van het stalgedeelte.



Roodgekalkte muren verbergen authentieke schuur.



Kop van de schuur fraai gelegen aan de driesprong.



Achterzijde van de schuur.



Boerderij en schuur liggen dicht bij elkaar in een fraaie compositie.



Achterzijde van de boerderij.



Fraai bakhuisje achter de boerderij



Authentieke kippenschuur.



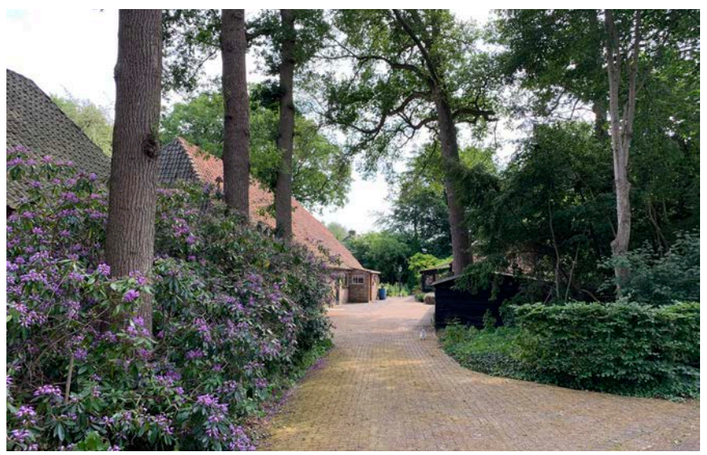
Ligging aan Venstraat met fraai bochtig verloop en grote bomen.



Met mooie hagen.



Zijtuin die als een fraaie ruimte afstand schept tot de buren.



Fraai achtererf.



Verborgen in het groen achter de boerderij oude laanbeplanting.



Weitje achter de kippenschuur.



Fraaie ligging aan driesprong Venstraat - Wolfsdreef



Zicht vanuit de groene Wolfsdreef naar de Venstraat.



Zicht vanuit de Venstraat naar de Wolfsdreef.



Bolle druivenakker met weids uitzicht naar het noorden.



Ter plekke van de driesprong zorgt het bosje fraai voor intimiteit..



..en na het bosje opent het landschap zich weer.



In het bosje aan de Wolfsdreef begint de Pleinse Dijk.



De Venstraat onderbreekt de Pleinse Dijk.



Pleinse Dijk met zicht op ovale akker.



Tuin van Venstraat 1 ligt fraai aan de ovale akker en zicht op dijk.



Vanaf dijk geen fraai beeld schuren, maar wel mooi achterhuis 1a.



Fraai achterhuis Venstraat 1a.



Fraai zicht op zuidoostelijke open ruimte.



Het aantrekkelijke gebied is opgenomen in wandelroutes.



Ligging op de Linie van 1629.



Fraaie ligging boerderij Venstraat 1.



De boerderij is vernieuwd zonder veel behoud van authenticiteit.



Zijtuin met kop boerderij.




Aanbouwsels aan bakhuisje zonder kwaliteit.



Vervallen stalling in het bosje aan de overzijde van de Wolfsdreef.



Lelijke coniferen aan de rand van het veldje.



Schuren bij boerderij Venstraat 1 zonder ruimtelijke kwaliteit.



Zicht vanuit het landschap op de schuren.



Weinig ruimte tussen schuren venstraat 1 en boerderij in de ovaal.



Mede door ontbrekende erfbeplanting oogt opslag rommelig.

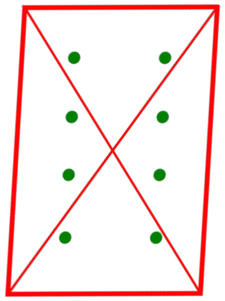


Voormalige schuur en opslag achter het achterhuisje.

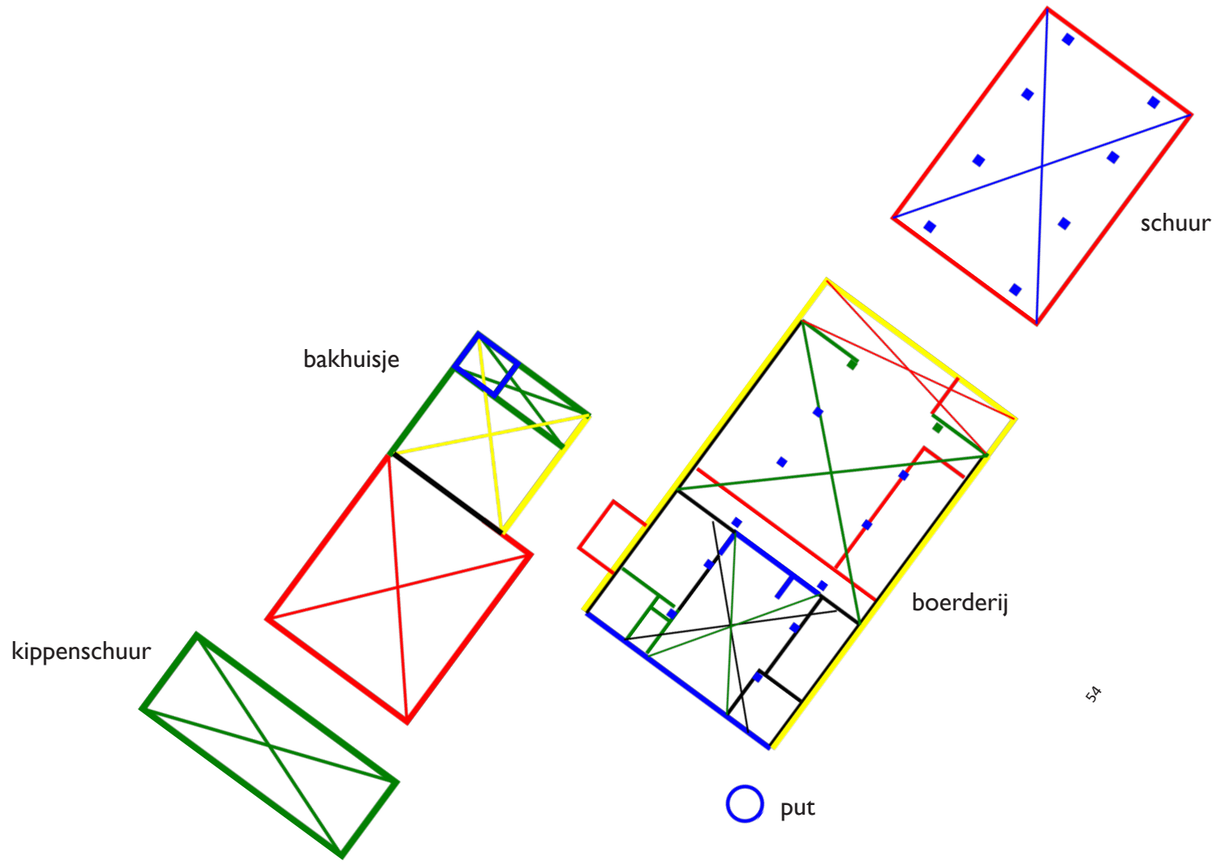


Aan Venstraat staat wel erfbeplanting, maar van matige kwaliteit.

Hoge monumentale waarde
Positieve monumentale waarde
Indifferente monumentale waarde
Geen monumentale waarde
Onbekend
Vloer- of kapconstructie



stalling



BEBOUWING

De boerderij Venstraat 2 en het bijbehorende bakhuisje zijn beiden Rijksmonumenten. In februari 2020 heeft onderzoeks- en adviesbureau BAAC een bouwhistorische verkenning uitgevoerd. Bijgaande tekening laat zien dat onderdelen van het bakhuisje en de boerderij een hoge een hoge monumentale waarde hebben. Datzelfde geldt voor de waterput en de spanten van de schuur. Overge onderdelen hebben een positieve monumentale waarde.

De boerderij Venstraat 1 is zodanig verbouwd dat deze geen monumentale waarde heeft.

boomsoorten

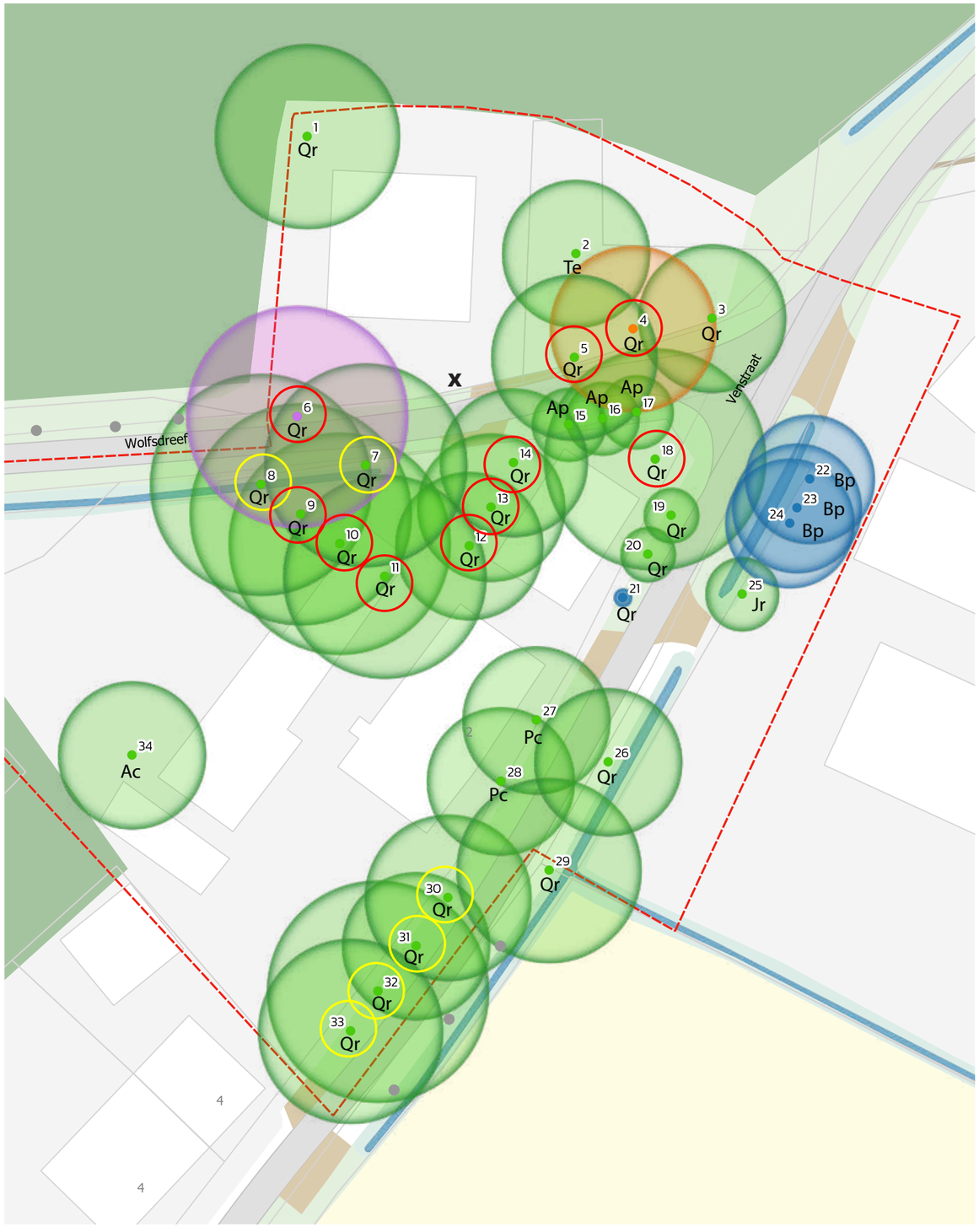
Ac Acer campestre
Veldesdoorn
Ap Acer pseudoplatanus
Gewone Esdoorn
Bp Betula pendula
Ruwe Berk
Jr Juglans regia
Walnoot
Pc Pyrus communis
Peer
Qr Quercus robur
Zomereik
Te Tilia x europaea
Hollandse Linde

toekomstverwachting

- > 15 jaar
- 10 -15 jaar
- 5 -10 jaar
- nader onderzoek
- overige bomen

bomenlijst

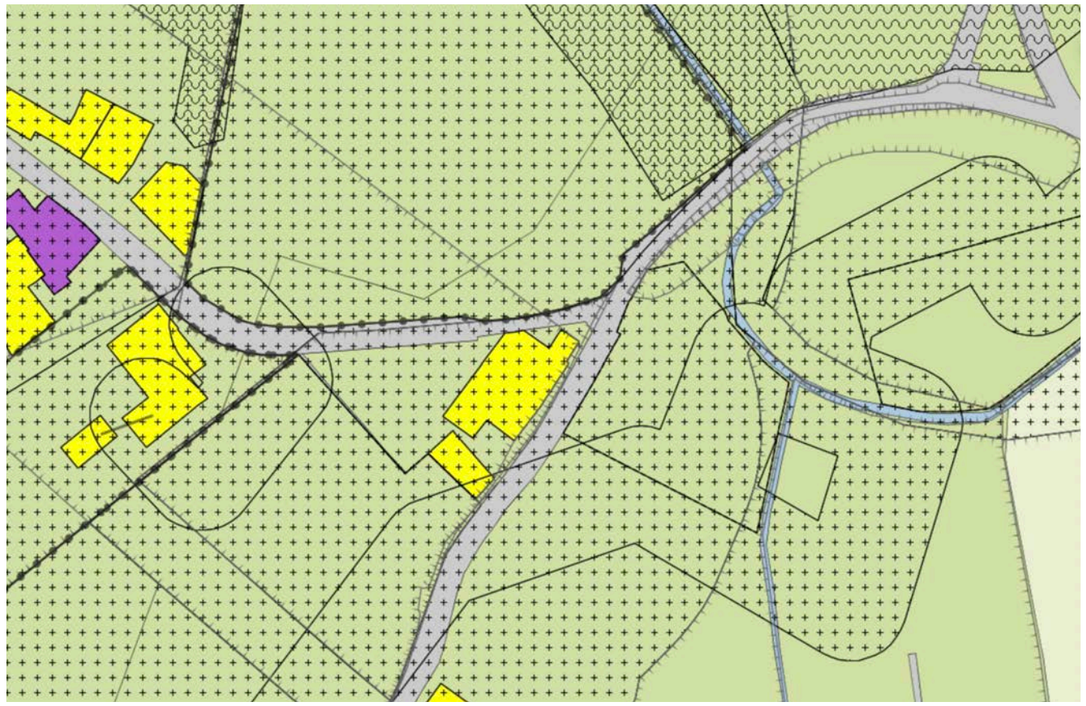
- waardevolle bomen op gemeentegrond
- waardevolle bomen op particuliere grond



BESTAANDE BOMEN

In februari 2022 heeft Cobra Groeninzicht een bomenonderzoek uitgevoerd. Het merendeel van de 34 onderzochte bomen bestaat uit Zomereik.
Zestien van de onderzochte bomen staan op de gemeentelijke bomenlijst van waardevolle bomen. Allen zijn Zomereiken van omstreeks 90 jaar oud. Van deze Zomereiken staan er 6 op gemeentelijk terrein (gele cirkels) en 10 op particulier terrein (rode cirkels).
Het merendeel van de bomen heeft een toekomstverwachting van meer dan 15 jaar. De bomen op de Pleinse dijk aan de Wolfsdreef zijn kwetsbaar: een van de Eiken die op de bomenlijst staan is in het recente verleden verwijderd (kruisje op de kaart); een boom is slecht met een levensverwachting van 5 tot 10 jaar (oranje boomkroon); en 1 boom heeft gebreken en behoeft nader onderzoek.

De lijst met inventarisatiegegevens is in de bijlage opgenomen.



Bestemmingsplan buitengebied, 2013.



Bestemmingsplan De Wolfsgaard, 2017.

BELEID EN PLANNEN

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

In het bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld in 2013, heeft het gebied de bestemming 'Agrarisch met natuur en landschapswaarden'.
De donk heeft archeologische waarden, evenals de linie 1629.
Het gebied heeft de gebiedsaanduiding 'historisch landschappelijk gebied' en 'beschermingsgebied natte natuurparel' en is leefgebied van dassen, amfibieën, reptielen struweelvogels en andere kwetsbare soorten.
Het gebied ten noorden van de Wolfsdreef is onderdeel van het bestemmingsplan 'De Wolfsgaard', vastgesteld in 2017. Hierin is onder andere een specifieke vorm van agrarisch gebruik, namelijk wijnboerderij, aangegeven.



Bestemmingsplan buitengebied, bebouwingsconcentratie.



Bestemmingsplan buitengebied, archelogogisch waardevolle linie 1629.



Alle bestaande bebouwing aan Venstraat en Wolfsdreef.

In het bestemmingsplan buitengebied is een 'bebouwingsconcentratie' aangegeven. Deze bebouwingsconcentratie heeft betrekking op woningenen een niet agrarisch bedrijf aan de Wolfsdreef, terwijl van oudsher het buurtschap Plein zich concentreert aan de Venstraat.
De gewenste nieuwe woningen op de kavel Venstraat 2 liggen binnen de bebouwingsconcentratie, de kavel ten noorden van de Wolfsdreef ligt half in de bebouwingsconcentratie. Venstraat 1 is een agrarisch bedrijf en ligt niet in de bebouwingsconcentratie.

Het archeologische waardevolle gebied van de linie 1629 ligt in het oostelijk deel van de kavel van Venstraat 1.



STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED

In de Structuurvisie Buitengebied is dezelfde bebouwingsconcentratie ter weerszijden van de Wolfsdreef aangegeven.

Op de uitwerking op plankaart van de Wolfsdreef zijn de bebouwingsmogelijkheden globaal te zien. Er staan contouren van achterrooilijnen getekend (de witte bolletjeslijn). De voorgestelde woningen in de schuren van Venstraat 2 vallen binnen deze contouren.
Deze contouren zijn alleen getekend aan de bebouwingsconcentratie Wolfdreef en niet aan de Venstraat. Daarmee vallen de voorgestelde woningen van Venstraat 1 - de geitenboerderij - strikt genomen buiten de contouren.
Ten aanzien van de geitenboerderij wordt in de visie gesteld dat dit 'grote bedrijf met veel verschillende opstallen en aaneengesloten verharding qua korrelgrootte niet goed past in het kleinschalige landschap'. Deze geclusterde grote opstallen en aaneengesloten verharde gebieden worden aangegeven als 'verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit'. In de visie wordt aangegeven dat' ter compensatie van de sloop van de agrarische opstallen nieuwe woningen denkbaar zijn'.

In de visie worden vier mogelijkheden tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit genoemd:

Ontstening van agrarische bedrijven / verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels.

Herstellen zichtrelatie Wolfsdreef / Venstraat door middel van sloop grote opstallen.

Het eventueel toevoegen van nieuwe woningen met behoud van zichtrelatie naar het achterland.

Op vrijkomende agrarische kavels kan ten allen tijde gebruik gemaakt worden van de regeling 'ruimte-voor-ruimte' of de regeling 'ruimte-voor-ruimte-verbreed'.



NATUUR NETWERK BRABANT

Aan de westzijde van de locatie zijn het natte gebied van het Dooibroek en de aansluitende hoge beboste gebieden opgenomen in het Natuur Netwerk Brabant.





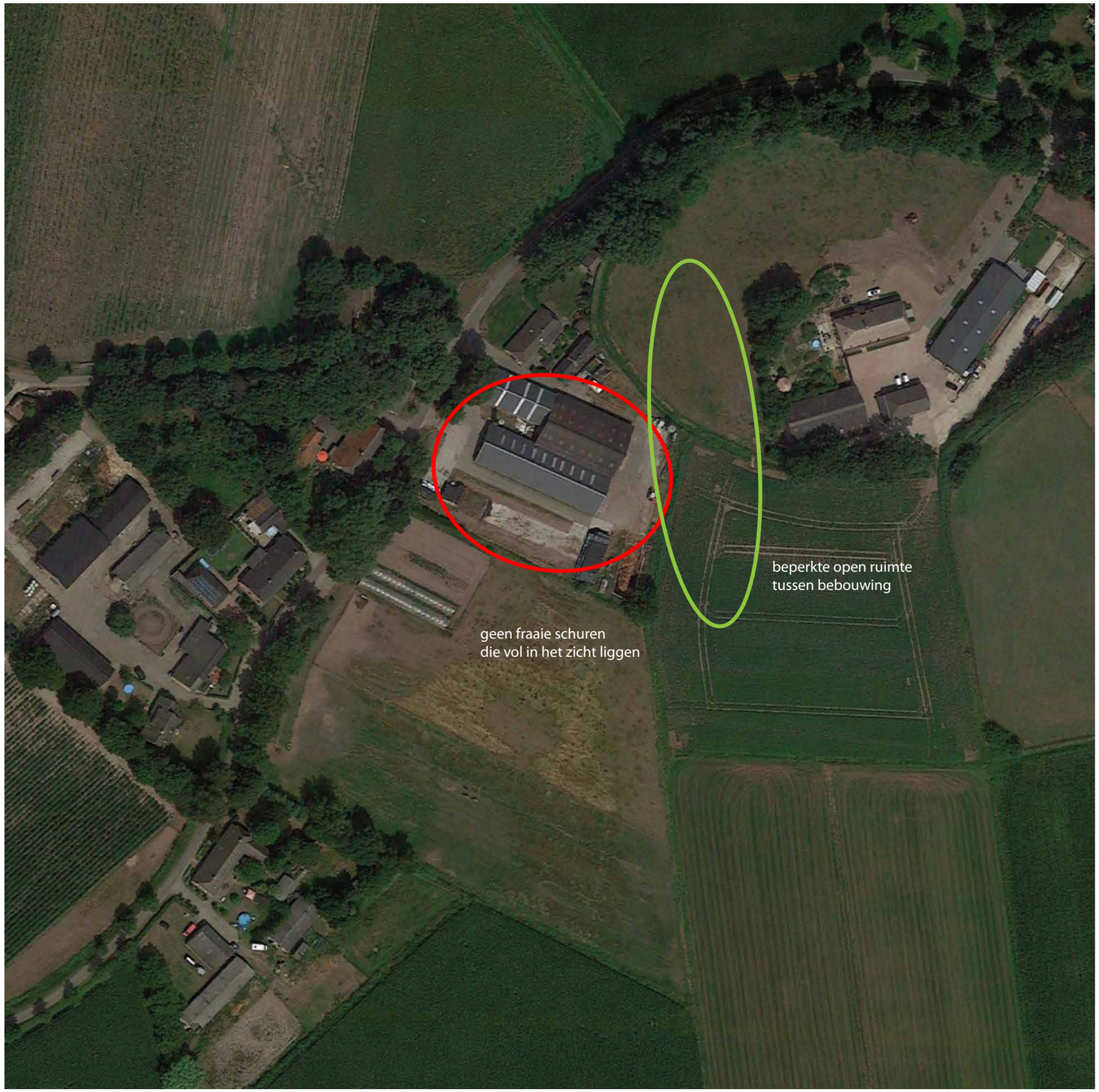
NATUURONTWIKKELING WOLFSDREEF

In het westelijk gelegen natuurgebied wat opgenomen is in het Natuurnetwerk Brabant heeft Marrobel BV een aantal kavels. In 2021 is het Natuurontwikkelingaplan Wolfsdreef opgesteld waarin 7,7 hectare landbouwgrond wordt omgevormd tot natuur met de volgende natuurdoeltypen: Op locatie 1 Dennen-, Eiken- en Beukenbos; op locatie 2 Kruiden- en Faunarijke Akkers en op locatie 3 Vochtig Hooiland of Nat Schraalland.

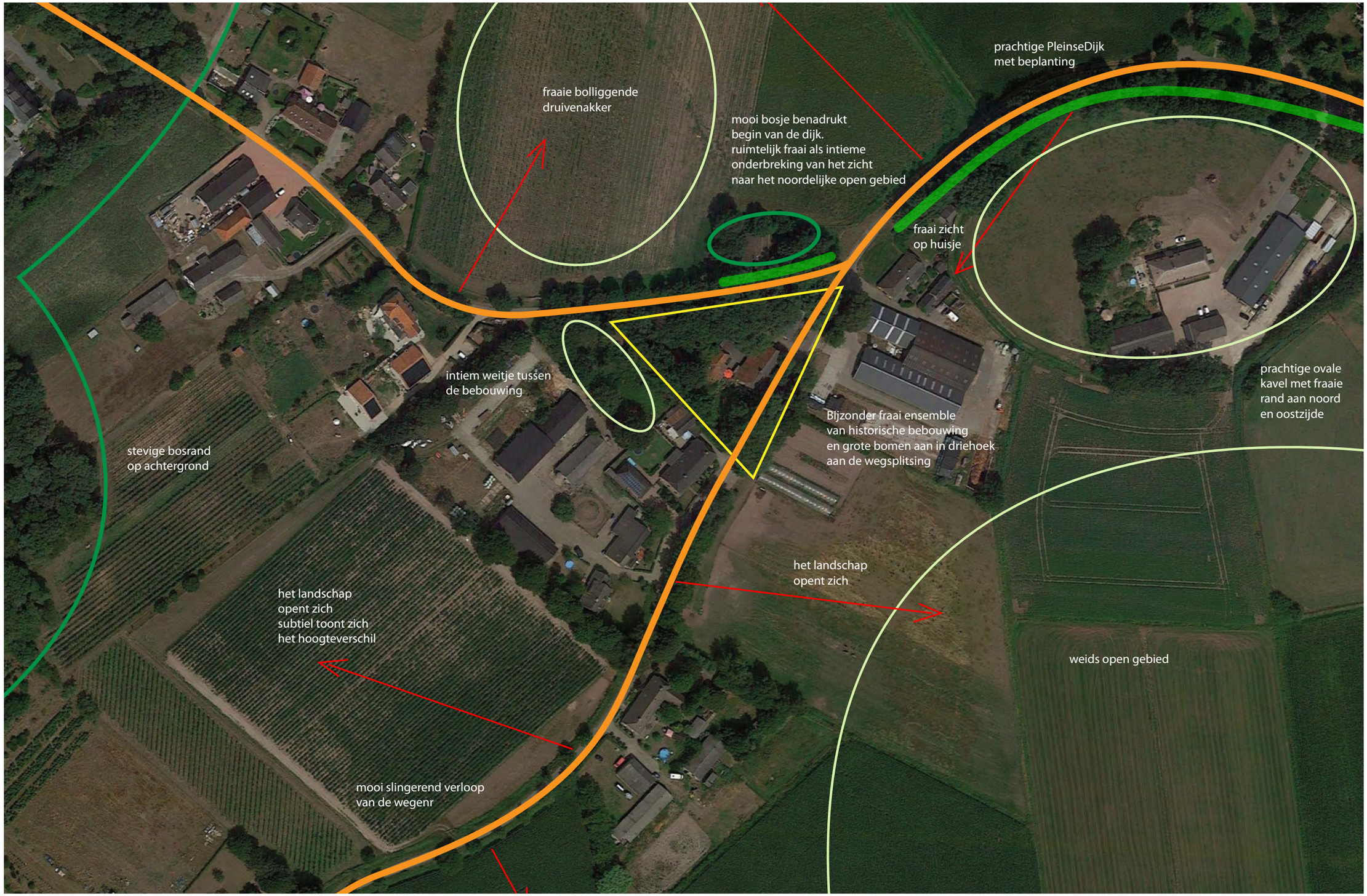
RUIMTELIJKE ANALYSE

De ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten van de locatie en de omgeving worden op de op luchtfoto gelokaliseerd en kort toegelicht.

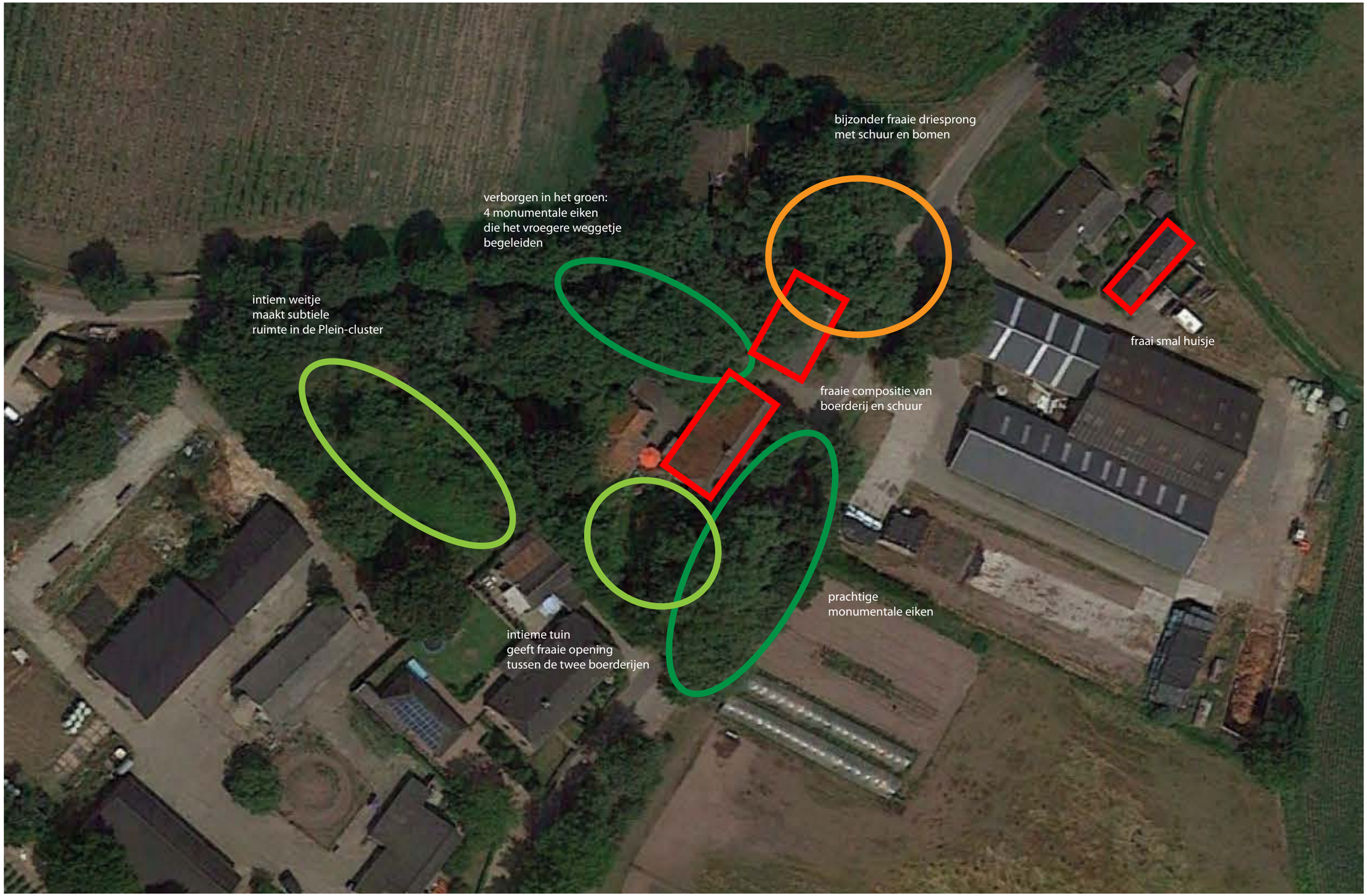
KNELPUNTEN
op grotere schaal



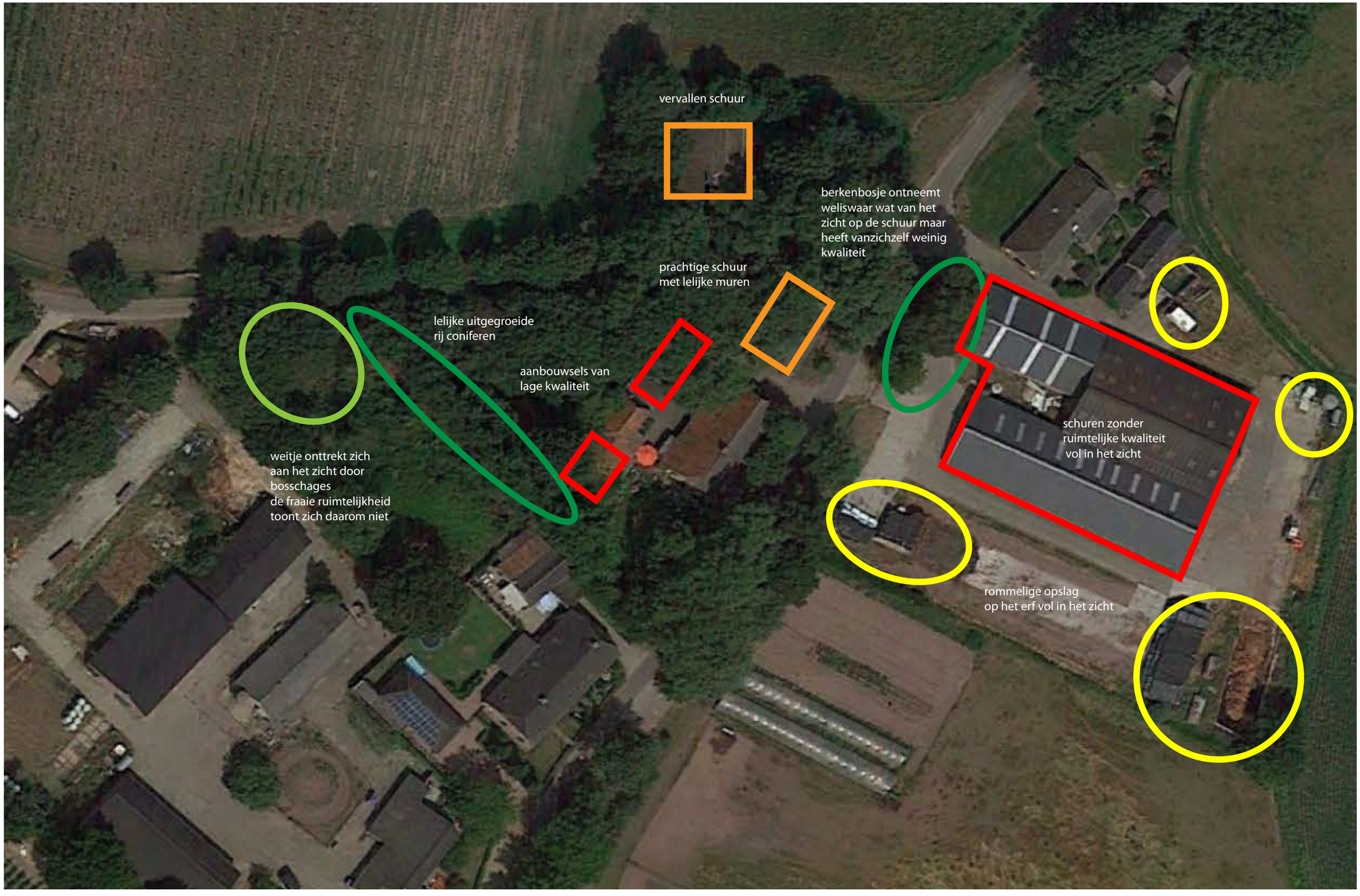
KWALITEITEN
op grotere schaal



KWALITEITEN
ingezoomd



KNELPUNTEN
ingezoomd



UITGANGSPUNTEN

Het voornemen is om de boerderij van Venstraat 2 en de bijbehorende schuur te restaureren en geschikt te maken voor bewoning en de stalling aan de noordzijde van de Wolfsdreef te vervangen door een schuurwoning. Met het saneren van de geitenboerderij van Venstraat 1 wordt milieuwinst gemaakt en kan het landschap verbeterd worden. Met het omvormen van het bedrijf naar wonen in het landschap kan deze transitie bekostigd worden.

Het streven is uiteraard dat het landschap van deze transitie profijt heeft door het versterken van de karakteristeken die bij dit landschap behoren.

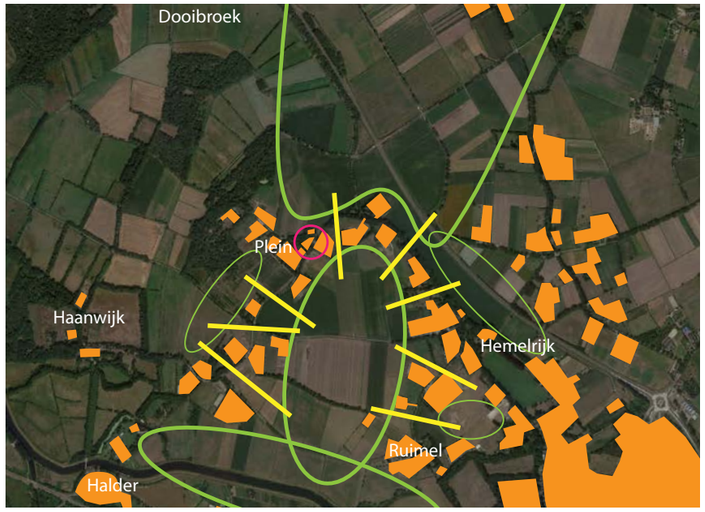
Venstraat 2 heeft al zeer grote landschappelijke kwaliteiten. Hier gaat het vooral om het behoud door restauratie van de monumenten, de transitie van de bouwvallige schuur in het bosje aan de Wolfsdreef naar een schuurwoning. Maar ook om het verwijderen van landschapsvreemde beplanting zoals de uitgeschoten coniferenrij en vervolgens het terugbrengen van landschappelijke beplanting plus gericht onderhoud van het waardevolle bomenbestand. Een oude laanstructuur kan weer zichtbaar gemaakt worden. Verder het aanhelen van verdwenen stukjes van de Pleinse dijk en het versterken/verjongen van het bosje aan de Wolfsdreef.

De landschappelijke kwaliteit van Venstraat 1 is in de huidige situatie zeer beperkt door het schurencomplex en de grote hoeveelheid verhard oppervlak. Hier valt veel landschappelijke winst te behalen door het verwijderen van schuur en verharding, maar ook door ruimte op de achterkavel te maken waardoor zichtrelaties met het achterland herstelt worden en door het toevoegen van landschappelijk passende erfbeplantingen.

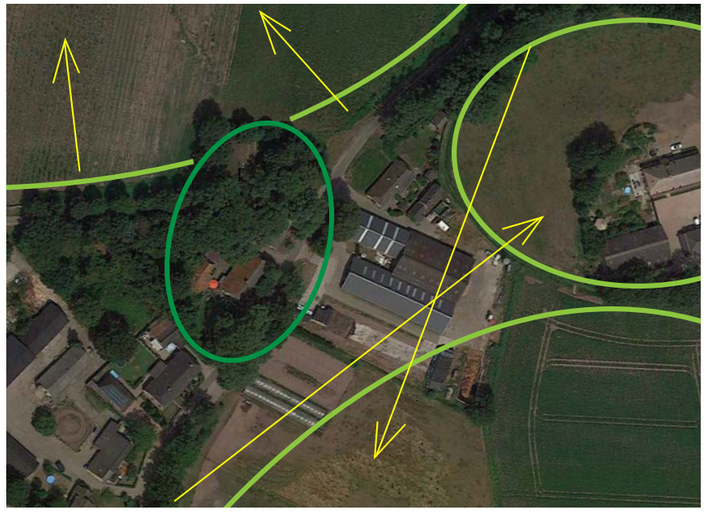
Bij Venstraat 1 wordt door de afbraak van het schurencomplex tezamen met het open houden van de achterzijde van de huidige kavel veel landschappelijke ruimte gewonnen en worden zichtlijnen herstelt.



In het omliggende landschap is de vroegere loop van de Dommel duidelijk herkenbaar in het Dooibroek. Rondom Plein zijn grote en kleinere landschappelijk open ruimtes herkenbaar. Het streven is om die open ruimtes ook open te houden.



In het landschap zijn de zichtrelaties, hier weergegeven met gele lijnen, tussen de open ruimtes onderling belangrijk. Daarmee wordt samenhang in het landschap verkregen. Ook zichtrelaties vanaf de wegen het landschap in zijn van wezenlijk landschappelijk belang. Het is daarom belangrijk die zichtrelaties te behouden en waar mogelijk te herstellen.



Inzoomend grenst er aan Plein de noordelijke grote open ruimte. Ter plekke van het buurtschap wordt die openheid even onderbroken door het bosje aan de Wolfsdreef waardoor intimiteit van Plein versterkt wordt.
Als de schuren van de geitenboerderij worden afgebroken wordt de open ruimte naar het achterland vergroot en worden zichtlijnen herstelt zoals bijvoorbeeld het zicht vanaf de Pleinse dijk de open ruimte naar het zuiden in.

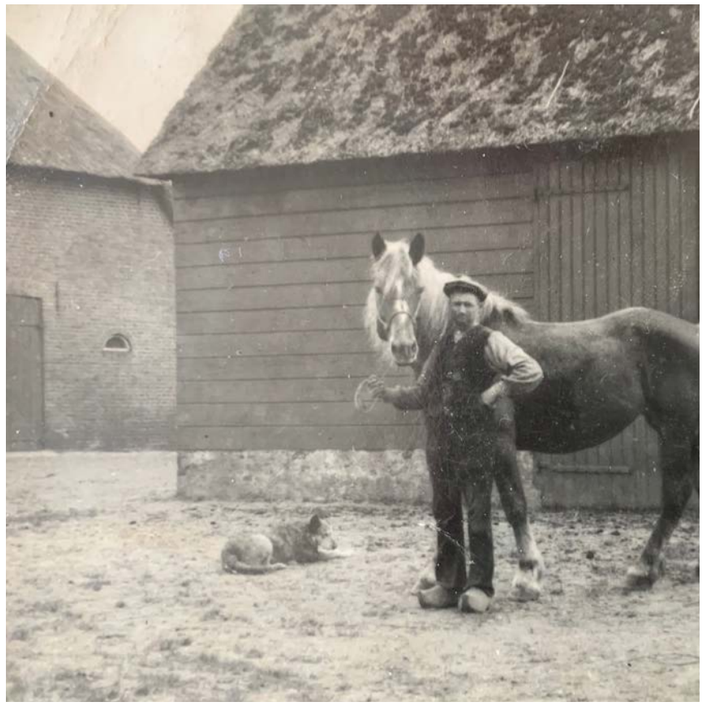


Op de topografische kaart van 1900 is een laantje te zien aan de achterkop van de boerderij van Venstraat 2. De begeleidende bomen staan er nog steeds. Het uitgangspunt is om dit laantje weer zichtbaar te maken en te gebruiken als gezamenlijke entree vanaf de Venstraat. Het is niet mogelijk om op het achtererf het pad van het laantje te herintroduceren omdat het graven van een fundering grote negatieve gevolgen voor de monumentale bomen teweeg zou brengen. Wel kan hier eenvoudig onverhard wandelpaadje aangebracht worden.

Op het achtererf van Venstraat 1, zijn in 1900 twee houtwallen parrallel aan de Venstraat gelegen. Het uitgangspunt is om deze houtwallen weer terug te laten komen. De achterkavel wordt daarmee een open veld gelegen tussen twee houtwallen.



De monumentale bomen van het historische laantje



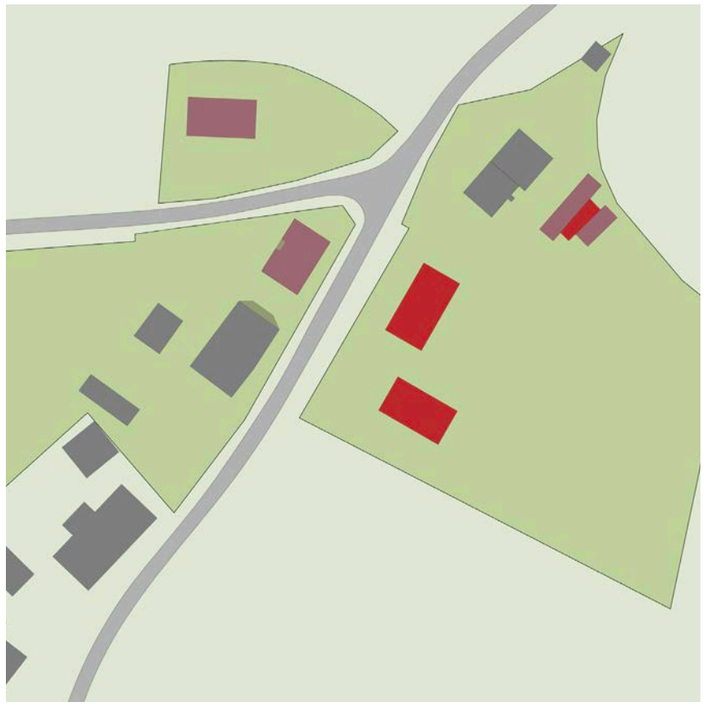
Op deze foto van omstreeks 1900 is boerderij Venstraat 1 te zien tezamen met de schuur. De oude schuur is de inspiratiebron voor de nieuwe schuurwoningen.



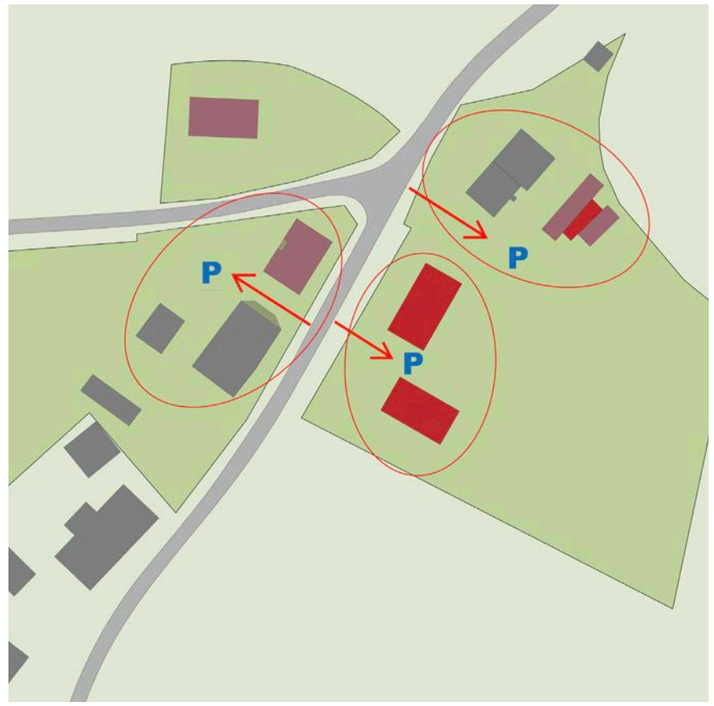
Vanuit de Pleinse dijk gezien is duidelijk dat het schurencomplex plus bijbehorende opslag de zichtrelatie in het landschap belemmerd.
Met het slopen van de schuren wordt de open ruimte breder en de zichtrelatie versterkt. Het fraaie achterhuis samen met de restanten van de kippenschuur wordten tezamen gebruikt om een eigentijdse woning van de maken.



Op deze tekening de bestaande gebouwen en opstallen. Bij Venstraat 2 worden niet behoudenswaardige bouwsels verwijderd zodat bakhuisje en kippenschuur vrij komen te staan. Bij Venstraat 1 wordt het schurencomplex verwijderd.



Op deze tekening de nieuwe situatie met in grijs de te behouden gebouwen, in oudroze woningen in bestaande bouwvolumes.
In rood de nieuw toegevoegde bebouwing met een boerderijvolume met de lange gevel liggend aan de straat en een terugliggend schuurvolumemet de kop naar de straat.

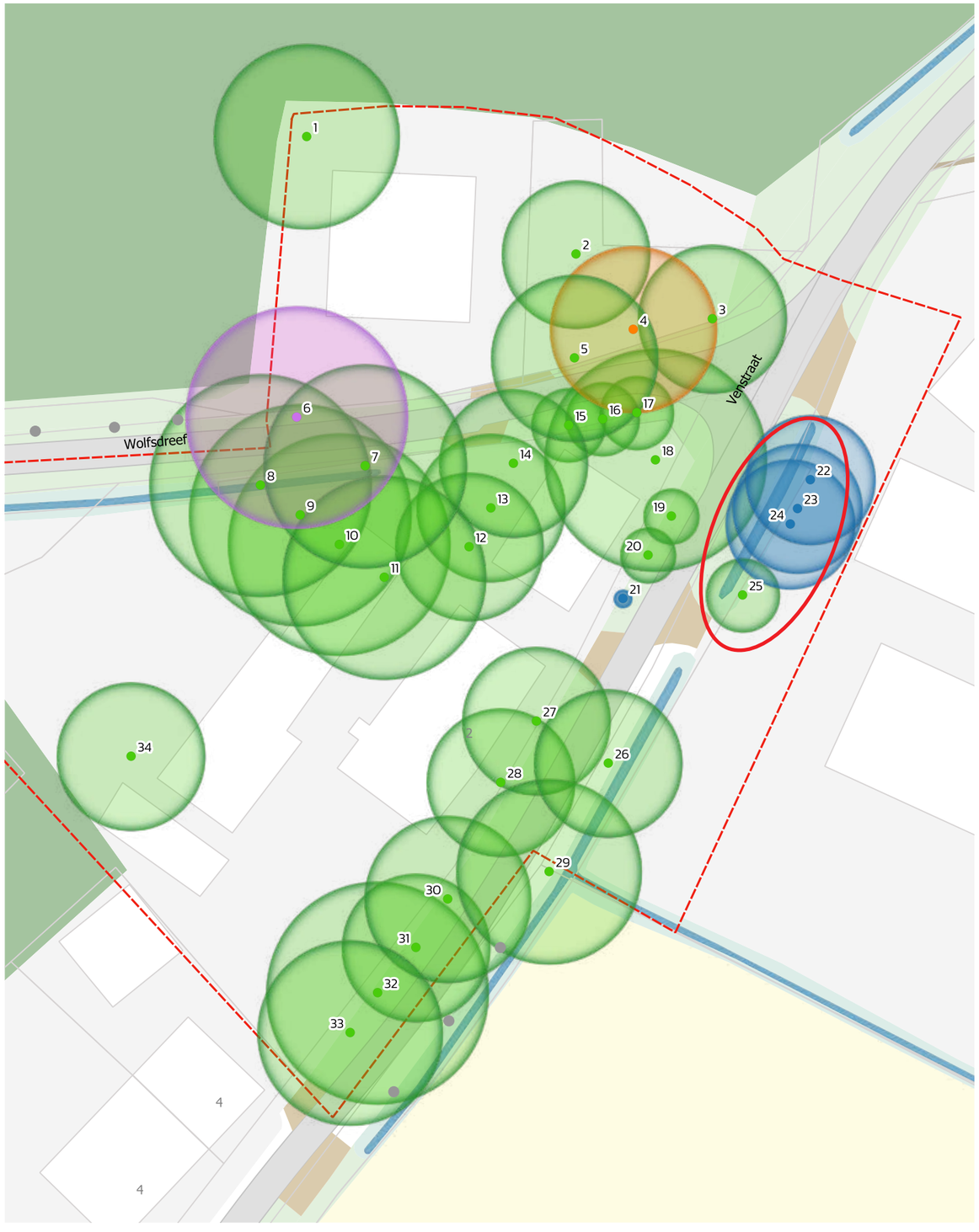


Het boerderij-ensemble van Venstraat 2 wordt behouden en versterkt door een gezamenlijke entree ter plekke van het voormalige laantje tussen de boerderij en de schuur.
Het erf van het ensemble wordt niet verdeeld met erfgrenzen maar blijft ongedeeld. Door het aanbrengen van erfbeplanting wordt voor elke woning een natuurlijkeprivate ruimte gecreeerd.
Parkeren vind plaats op het achtererf, van oudsher de werkzone van boerderijen.

Ook boerderij Venstraat 1 wordt een boerderij-ensemble met de boerderij en het achterhuisje/kippenschuur. Dit ensemble krijgt een gezamenlijke toegang waarmee tevens een achterliggende landbouwperceel wordt ontsloten.
Ter plekke van het huidige schurencomplex komt een nieuw ensemble bestaande uit een boerderijwoning en een schuurwoning, eveneens met een gezamenlijke entree.
Privaat parkeren dient plaats te vinden via een smalle inrit het eigen terrein op, nooit direct aan de straat. Parkeren tussen en achter de bebouwing. Alleen bij het nieuwe ensemble vindt een deel van het parkeren plaats aan de voorzijde in een nieuwe boomgaard, achter een haag.

PLAN





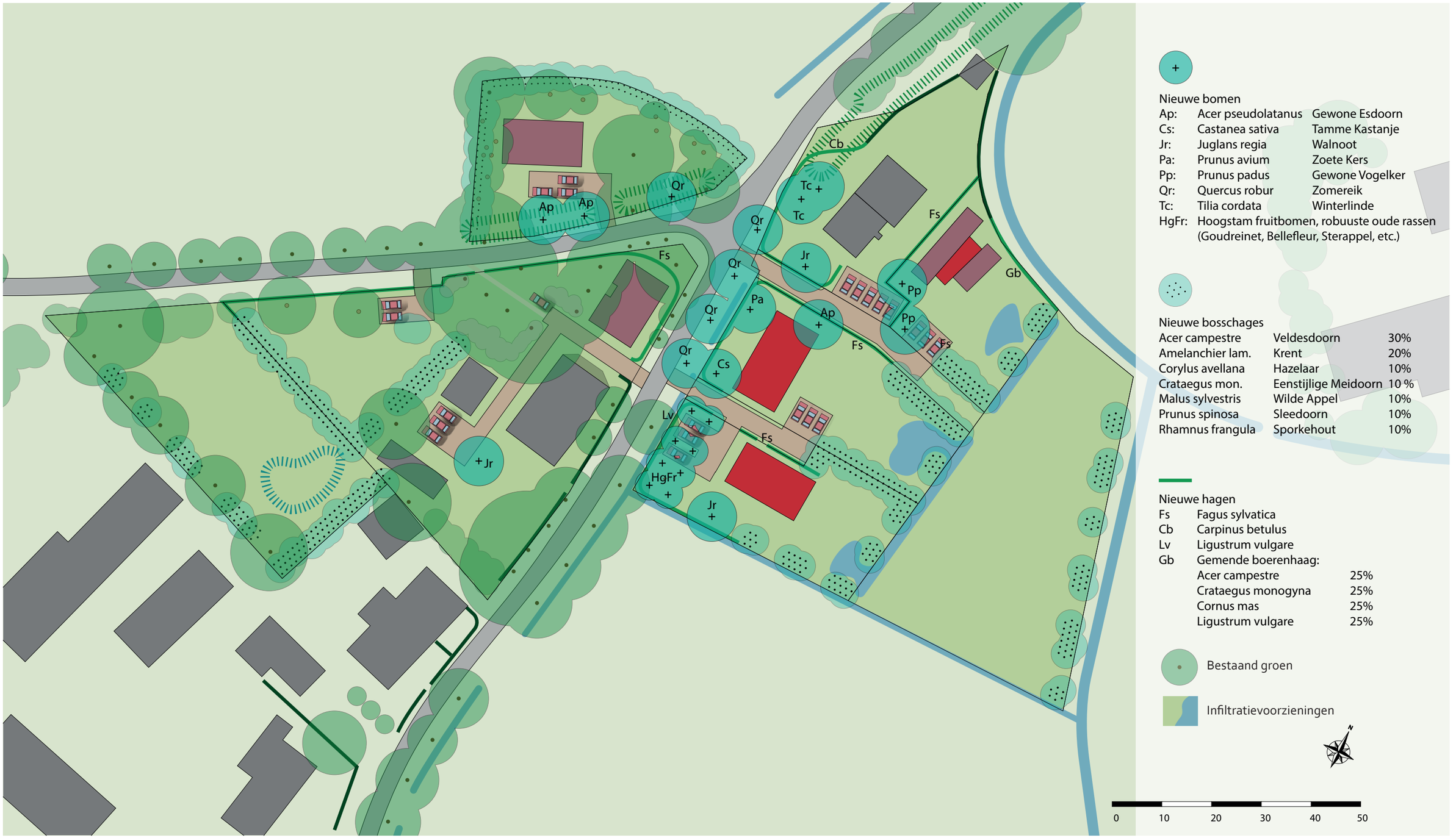
BEPLANTINGEN

Alle bomen blijven behouden behalve de Berken en de zaailing van de Walnoot op Venstraat 1. Deze bomen, aangegeven met de rode ovaal, hebben weinig ruimtelijke kwaliteit en worden verwijderd. De Zomereiken met paarse kroon heeft gebreken en de Zomereik met oranje kroon heeft verminderde vitaliteit. Deze bomen moeten gemonitord worden en indien blijk dat ze een veiligheidsrisico vormen dan is het verstandig om ze te vervangen door nieuwe bomen.

Het verwijderen van verharding en schurencomplex van Venstraat 1 maakt ruimte voor het planten van nieuwe bomen: aan de Venstraat worden nieuwe Zomereiken toegevoegd waardoor de laanbeplanting wordt gecompleteerd. Ook de gaten op de Pleinse dijk aan de Wolfsdreef worden aangevuld met Zomereiken. Daarnaast worden op de erven boerderijbomen toegevoegd zoals Walnoot, Kers, Tamme Kastanje en Linden.

Op het achterveld van Venstraat 1 worden de houtwallen die op oude topografische kaarten zichtbaar zijn herstelt. Niet als een gesloten singels, maar in landschappelijke groepjes waardoor zichtlijnen naar het achterland mogelijk blijven. Het achterveld blijft open. Dit veld krijgt een agrarische functie of kan worden gebruikt als paardenweitje. Dat geldt ook voor het weitje aan de westzijde van Venstraat 2.

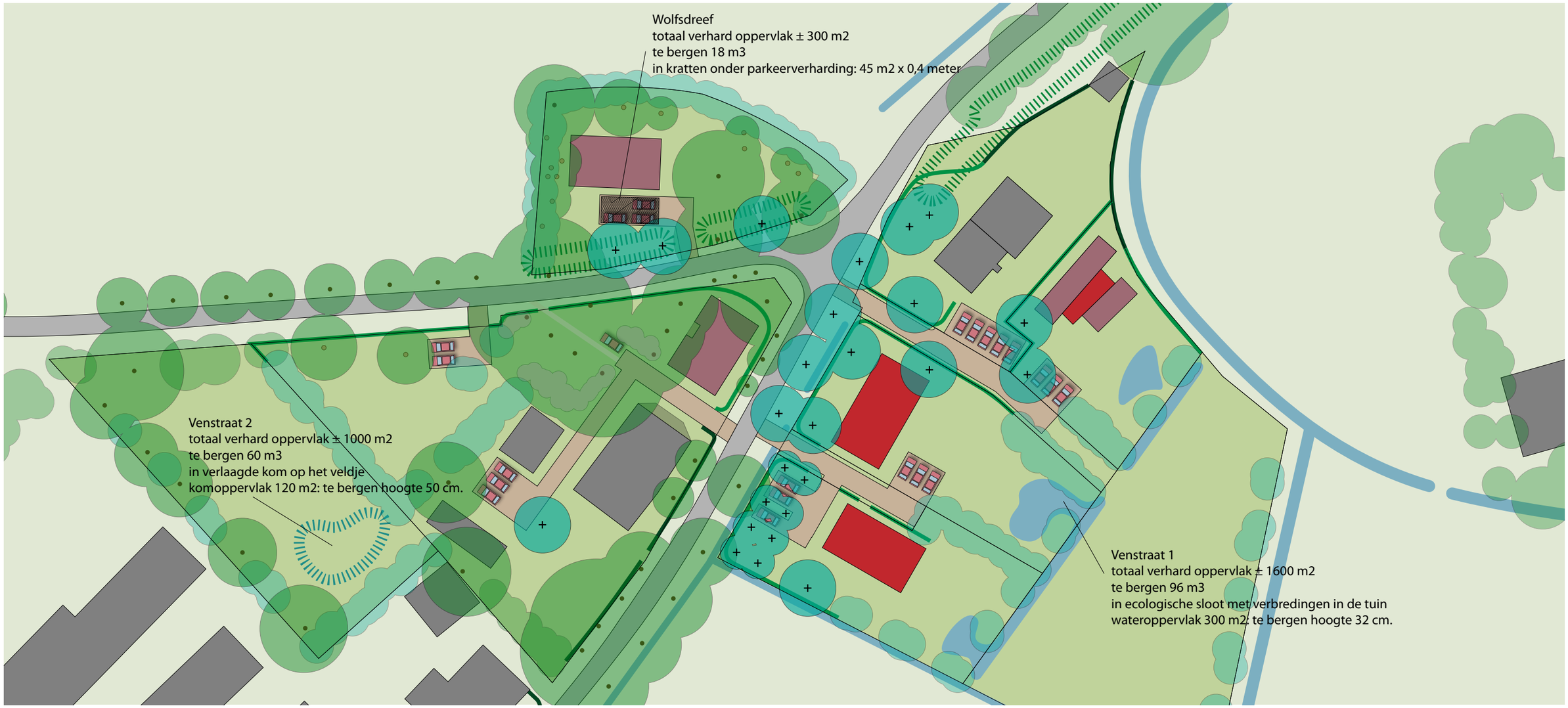
Ook op de erven zelf worden nieuwe houtwallen ingeplant met inheemse struiken. Op deze manier ontstaan op een ongedwongen wijze verschillende buitenruimtes die als tuinen voor de verschillende woningen gebruikt kunnen worden.
Verschillende erven aan de Venstraat, ook bij Venstraat 2, zijn aan de voorzijde afgezoomd met hagen. Aan de wegen wordt dit landelijke beeld doorgezet door nieuwe hagen te planten van Beuk en van Haagbeuk. Op de noordelijke achtererfgrens bij Venstraat 1 wordt de bestaande haag doorgetrokken met een gemengde boerenhaag.


Ap
Ap
Qr
Fs
Qr
Qr
Pa
Qr
Cs
Jr
Cb
Tc
Tc
Qr
Jr
Fs
Gb
Pp
Pp
Ap
Fs
Fs
Lv
Fs
HgFr
Jr
Nieuwe bomen
Ap: Acer pseudolatanus Gewone Esdoorn
Cs: Castanea sativa Tamme Kastanje
Jr: Juglans regia Walnoot
Pa: Prunus avium Zoete Kers
Pp: Prunus padus Gewone Vogelker
Qr: Quercus robur Zomereik
Tc: Tilia cordata Winterlinde
HgFr: Hoogstam fruitbomen, robuuste oude rassen (Goudreinet, Bellefleur, Sterappel, etc.)
Nieuwe bosschages
Acer campestre Veldesdoorn 30%
Amelanchier lam. Krent 20%
Corylus avellana Hazelaar 10%
Crataegus mon. Eenstijlige Meidoorn 10 %
Malus sylvestris Wilde Appel 10%
Prunus spinosa Sleedoorn 10%
Rhamnus frangula Sporkehout 10%
Nieuwe hagen
Fs Fagus sylvatica
Cb Carpinus betulus
Lv Ligustrum vulgare
Gb Gemende boerenhaag:
Acer campestre 25%
Crataegus monogyna 25%
Cornus mas 25%
Ligustrum vulgare 25%
Bestaand groen
Infiltratievoorzieningen
N
0
10
20
30
40
50

RETENTIE EN ECOLOGIE

Bij Venstraat 2 en de Wolfsdreef wordt het gebouwde oppervlak iets kleiner en zal het oppervlak van de verharding iets stijgen in vergelijk met de huidige situatie. Per saldo zal het totale verharde oppervlak verharde oppervlak hier ongeveer gelijk blijven. Bij Venstraat 1 vermindert het totale verharde oppervlak aanzienlijk door afbraak van de stallen en opbreken van de huidige verhardingen. Het uitgangspunt bij de ontwikkelingen is dat het hemelwater op het eigen terrein in de bodem kan inzijgen.

Voor de verschillende gebieden worden hier verschillende oplossingen gerelateerd aan de specifieke situatie ingezet. Venstraat 1 is laaggelegen. Hier wordt tussen het bebouwde gebied en de lege achterkavel een nieuwe sloot gegraven met verbredingen in de tuin. De sloot is niet gekoppeld aan de bestaande sloten. De sloot wordt met natuurvriendelijke oevers aangelegd. Tezamen met de nieuwe inheemse beplanting ontstaat hier een interessant ecologisch biotoop.
Venstraat 2 is hooggelegen en heeft veel beplanting. Sloten zijn hier minder passend. Op het veld wordt een verlaging gemaakt, die als wadi fungeert. Afhankelijk van de diepte van het grondwater kan dit ook een poel worden die verwijst naar een brandput. Ook hier wordt ecologische betekenis toegevoegd.
Bij de Wolfsdreef staat veel beplanting en er is geen ruimte voor wadi's of waterpartijen. De retentie wordt hier in kratten onder de nieuwe verharding opgelost.
Ook alle nieuwe houtwallen dragen bij aan het vergroten van de ecologische betekenis. De twee velden worden uitgevoerd met een ecologisch waardevol kruidenrijk mengsel.



BOUWEN EN BEELDKWALITEIT

ALGEMEEN

Rondom de bestaande bebouwing op de splitsing van de Venstraat en Wolfsdreef, worden een aantal nieuwe woningen ontwikkeld. Deze woningen zullen de bijzondere ruimtelijke kwaliteiten van deze locatie ondersteunen. De bestaande boerderijen dienen daarin leidend te zijn, dit zijn de dragers waaromheen en waarbij nieuwe bebouwing kan ontstaan.
De positie van zowel de boerderij op Venstraat 1 als Venstraat 2 zijn al te vinden op een kaart uit 1769, als onderdeel van de Haanwijkse Akkers. Van Venstraat 2 is bekend dat de boerderij, zoals in de huidige vorm aanwezig, dateert uit 1569. Hoewel deze boerderij een aantal wijzigingen kent, heeft de boerderij en het interieur, een hoge monumentale waarde. Ook de gehele setting van erf met de bij een boerderij passende erfgebouwen, kent een hoge monumentale waarde.
Van de boerderij op Venstraat 1 is geen historisch onderzoek uitgevoerd maar de boerderij met de huidige afmetingen, is terug te vinden op de Minuutkaart uit 1832. Deze boerderij is echter een aantal malen aangepast en verbouwd waardoor zij, buiten de hoofdvorm, weinig authentieke kenmerken meer heeft. Nog kenmerkend voor de huidige boerderij is het achterhuis en een aantal bijgebouwen, waaronder een moderne geitenstal.
Er zijn drie nieuwe woningen rondom deze historische boerderijen geprojecteerd.

BESTAANDE BOERDERIJ VENSTRAAT 1

De bestaande boerderij zal in twee wooneenheden gesplitst worden. Bij deze splitsing moet het historische verschil tussen een woon- en bedrijfsgedeelte als leidraad dienen. In de boerderij op Venstraat 1 bevindt het historische woondeel zich in het noordelijke deel van het bestaande pand, en het bedrijfsgedeelte aan de zuidzijde daarvan. Van oudsher is deze laatste functie gericht op het erf en de straat.
In de mogelijke aanpassing van het bestaande pand - in volume dan wel architectonische verschijningsvorm - zal dit historische verschil herkenbaar moeten blijven. Het bestaande volume dient zich als een architectonische eenheid te tonen, met respect voor de historie. Nieuwe toevoegingen zijn dan ook niet toegestaan. Dakkapellen worden bij voorkeur vermeden, en indien nodig, zijn ze alleen toegestaan op de achterzijde van het voormalige woongedeelte van de boerderij. Nieuwe gevelopeningen dienen passend te zijn bij het historische karkater en voormalige functie. Zo zijn grote openingen in de vorm van staldeuren, alleen toegestaan in het voormalige bedrijfsgedeelte.

SCHUURWONINGEN

De nieuwe schuurwoningen aan de Venstraat en Wolfsdreef worden gekenmerkt door een helder, eenvoudig en niet samengesteld volume. Deze nieuwe woningen kennen een duidelijke lengterichting waarbij de woning minimaal 1,6 keer zo lang als breed is.
De twee woningen ter plekke van het huidige schurencomplex worden als ensemble ontworpen. Kleine verschillen zijn mogelijk maar beide woningen behoren duidelijk tot dezelfde ‘familie’.
De woning is een of anderhalve laag hoog met een kap in de vorm van een zadeldak. De nok van de woning mag niet hoger zijn dan 10 meter. De goothoogte ligt op maximaal 4,5 meter. Het zadeldak is redelijk stijl en heeft een hellingshoek van minimaal 47 graden. De gootlijn van het zadeldak wordt niet onderbroken. Dakkapellen zijn niet toegestaan.

De positie van de schuurwoning is op de plankaart excentrisch op het kavel gelegen waardoor er aan een zijde een ruime zijtuin gecreëerd kan worden. De entree van de woning bevindt zich aan de zijde van de inrit (niet het parkeerveldje). Op tekening zijn de bouwvlakken waarbinnen de woningen gerealiseerd moeten worden aangegeven.

De woningen dienen ondergeschikt te zijn aan de bestaande historische boerderijen. De bebouwing dient een sober en terughoudend karakter te hebben, zowel in bouwmassa, als in de toegepaste materialen, detailleringen en kleuren. Monumentale en historiserende architectuur is niet toegestaan.

BIJZONDERE WONING ACHTER VENSTRAAT 1

De woning achter Venstraat 1 betreft een bijzondere woning. Deze woning bestaat uit het bestaande achterhuis welke uitgebreid wordt op de plek van de fundering van de vervallen betonplaten schuur. Tussen het bestaande achterhuis en het nieuwe volume wordt een tussenlid gerealiseerd. Dit tussenlid is max 3 meter hoog en plat afgedekt.
De nieuwe aanbouw kan zich openen naar het landschap. Deze nieuwe aanbouw is eenlaags en is plat afgedekt dan wel met een eenvoudige zadelkap. Bij toepassing van de zadelkap is de helling gelijk aan het achterhuis waarbij de goot max. 3 meter hoog is. Dakkapellen zijn niet toegestaan en de gootlijn mag niet worden onderbroken. Indien de aanbouw plat wordt afgedekt kan deze max. 4,5 meter hoog zijn.
De nieuwe aanbouw kent een open karakter met grote glazen puien, in tegenstelling tot het bestaande achterhuis.

BIJGEBOUWEN

Bergingen dienen zoveel mogelijk te worden opgenomen in het woningvolume. Eventuele bijgebouwen dienen een ondergeschikt karakter te hebben en in verschijningsvorm, materialisering en detaillering passend te zijn bij het nieuwe hoofdgebouw. Bijgebouwen dienen los van het hoofdgebouw te worden geplaatst, minimaal 3 meter achter de gevel aan de straatzijde. Een uitzondering geldt voor de woning aan de Wolfsdreef, waar een vrijere plaatsing is toegestaan.
De goothoogte van de bijgebouwen is max. 3 meter waarbij de nok max 5 meter is. Indien bijgebouwen op een plek gebouwd gaan worden waar op de plantekening waterretentie is aangegeven, zal de benodigde waterretentie elders op de kavel gerealiseerd moeten worden.
Venstraat 2 is een Rijksmonumentale boerderij. Bijgebouwen zullen voorgelegd moeten worden aan de monumentencommissie. Op tekening zijn de gebieden waarbinnen geen bijgebouwen zijn toegestaan aangegeven.

BOUWVLAKKEN




Bijgebouwen
Oppervlak maximaal 100 m2. Goothoogte maximaal 3 meter. Nokhoogte maximaal 5 meter.
Zones waarin geen bijgebouwen gebouwd mogen worden:
* In de zone van de voor-erfgrens tot 3 meter achter het verlengde van de voorgevel.
* Afstand bij erfgrenzen aan openbare ruimte en open terreinen minimaal 3 meter.
* Afstand tot tussen-erfgrenzen minimaal 1 meter.
* Afstand aan noordzijde Wolfsdreef tot erfgrens 5 meter (dijk is cultuurhistorisch erfgoed).
* Binnen de kroonprojectie van bomen met waardevolle status.
Zone waar bijgebouwen geplaatst kunnen worden binnen de kroonprojectie (omdat daar bebouwing stond of verhardingen aanwezig zijn) met restricties: Ontgraven tbv fundering niet dieper dan 10 cm.
Dit gebied is in het bestemmingsplan aangegeven als 'agrarisch met landschapswaarden'.
Hier mag niet gebouwd worden.
N
0
10
20
30
40
50

MATERAAL, DETAILLERING WONINGEN EN BIJGEBOUWEN

De toegepaste materialen zijn hoogwaardig. Hoogwaardig wil zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden. Toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, betonsteen, betonplaat of betonpan, houtwolcementplaat etc. in de gevel of op het dak is dan ook niet toegestaan.
Een eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd.
De dakbedekking is passend bij de bestaande boerderijen: een keramische pan, eenvoudige golfplaatmateriaal of zink. Zonnepanelen e.d. zijn in een aansluitend rechthoekig vlak gelegd en op een passende manier geïntegreerd in het dak. De panelen zijn donker en randloos dan wel met een donkere rand en indaks toegepast.
De kleurstelling van de woningen wordt in donkere toon uitgevoerd en is terughoudend. De uitstraling van de woning wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen en de wijze waarop ze verwerkt worden.
De detaillering is passend bij een boerenerf: zoals een dun en geringe dakoverstek, en het bij voorkeur weglaten van een goot, eenvoudig.

TUINAFSCHERMING EN BESTRATING

De nieuwe woningen worden opgenomen in een bestaand boerenlandschap. Erf en landschap lopen vaak ongemerkt in elkaar over. Een duidelijke afbakening van het eigen terrein dient te worden voorkomen. Erfafscheidingen dienen dan ook onopvallend en passend in landschap te zijn. Hierbij kan gedacht worden aan een eenvoudig laag hekwerk met schapengaas, ondersteund door een enkele solitaire boom, kleine boomgroepen en houtsingels.
Bestrating dient tot een minimum te worden beperkt. Ook hier wordt het gebruik van natuurlijke materialen als een eenvoudige straatklinker aangemoedigd. Ook kan gedacht worden aan halfverharding of open verharding als grasstenen.

Op de volgende pagina's staan referentiebeelden voor de nieuwe schuurwoningen en achterhuis.

















Beeldreferenties schuurwoningen.
Noot: niet alle bijgevoegde referentiebeelden voldoen aan alle voorschriften. Zij dienen enkel ter inspiratie.













Beeldreferenties achterhuis.
Noot: niet alle bijgevoegde referentiebeelden voldoen aan alle voorschriften. Zij dienen enkel ter inspiratie.

BIJLAGE

Bomeninventarisatie

Boomnr. Cobra	Boomsoort wetenschappelijk	Boomsoort Nederlands	Standplaats	Geschatte leeftijd	Hoogte (in m)	Huidige kroon-diameter (in m)	Stam-diameter (in cm)	Stam-omtrek (in cm)	Conditie	Toekomst-verwachting	Boom-holten en grote nesten
1	Quercus robur	zomereik	beplanting	60 jaar	15 - 20 m	20	62	195	goed	> 15 jaar	Nee
2	Tilia x europaea	Hollandse linde	open grond	55 jaar	15 - 20 m	16	56	175	goed	> 15 jaar	Nee
3	Quercus robur	zomereik	beplanting	40 jaar	15 - 20 m	16	35	110	voldoende	> 15 jaar	Nee
4	Quercus robur	zomereik	beplanting	90 jaar	> 20 m	18	73	230	Slecht	5 - 10 jaar	Ja
5	Quercus robur	zomereik	beplanting	90 jaar	> 20 m	18	94	295	voldoende	> 15 jaar	Ja
6	Quercus robur	zomereik	beplanting	100 jaar	> 20 m	24	99	310	voldoende	Nader onderzoek	Ja
7	Quercus robur	zomereik	beplanting	90 jaar	> 20 m	22	92	290	voldoende	> 15 jaar	Nee
8	Quercus robur	zomereik	beplanting	90 jaar	> 20 m	24	61	190	voldoende	> 15 jaar	Nee
9	Quercus robur	zomereik	beplanting	90 jaar	> 20 m	24	81	255	voldoende	> 15 jaar	Nee
10	Quercus robur	zomereik	beplanting	90 jaar	> 20 m	24	62	195	matig	> 15 jaar	Nee
11	Quercus robur	zomereik	verharding	90 jaar	> 20 m	22	88	275	voldoende	> 15 jaar	Nee
12	Quercus robur	zomereik	beplanting	60 jaar	> 20 m	16	61	190	matig	> 15 jaar	Nee
13	Quercus robur	zomereik	beplanting	60 jaar	> 20 m	16	61	190	voldoende	> 15 jaar	Nee
14	Quercus robur	zomereik	gras	60 jaar	> 20 m	16	61	190	matig	> 15 jaar	Nee
15	Acer pseudoplatanus	gewone esdoorn	gras	25 jaar	10 - 15 m	8	25	80	goed	> 15 jaar	Nee
16	Acer pseudoplatanus	gewone esdoorn	gras	25 jaar	10 - 15 m	8	25	80	goed	> 15 jaar	Nee
17	Acer pseudoplatanus	gewone esdoorn	gras	25 jaar	10 - 15 m	8	25	80	goed	> 15 jaar	Nee
18	Quercus robur	zomereik	gras	90 jaar	> 20 m	24	91	285	voldoende	> 15 jaar	Nee
19	Quercus robur	zomereik	gras	25 jaar	10 - 15 m	6	29	90	goed	> 15 jaar	Nee
20	Quercus robur	zomereik	gras	25 jaar	10 - 15 m	6	25	80	goed	> 15 jaar	Nee
21	Quercus robur	zomereik	gras	10 jaar	< 5 m	2	8	25	matig	10 - 15 jaar	Nee
22	Betula pendula	ruwe berk	gras	50 jaar	15 - 20 m	14	62	195	matig	10 - 15 jaar	Nee
23	Betula pendula	ruwe berk	gras	50 jaar	15 - 20 m	14	48	150	matig	10 - 15 jaar	Nee
24	Betula pendula	ruwe berk	gras	50 jaar	15 - 20 m	14	53	165	matig	10 - 15 jaar	Ja
25	Juglans regia	gewone walnoot	gras	30 jaar	5 - 10 m	8	30	95	voldoende	> 15 jaar	Nee
26	Quercus robur	zomereik	gras	40 jaar	15 - 20 m	16	40	125	goed	> 15 jaar	Nee
27	Pyrus communis	peer	beplanting	100 jaar	5 - 10 m	16	40	125	voldoende	> 15 jaar	Ja
28	Pyrus communis	peer	beplanting	100 jaar	5 - 10 m	16	35	110	voldoende	> 15 jaar	Ja
29	Quercus robur	zomereik	gras	40 jaar	15 - 20 m	20	57	180	goed	> 15 jaar	Nee
30	Quercus robur	zomereik	gras	75 jaar	15 - 20 m	18	76	240	matig	> 15 jaar	Nee
31	Quercus robur	zomereik	gras	70 jaar	15 - 20 m	16	49	155	voldoende	> 15 jaar	Nee
32	Quercus robur	zomereik	gras	100 jaar	> 20 m	24	110	345	voldoende	> 15 jaar	Nee
33	Quercus robur	zomereik	gras	40 jaar	> 20 m	20	91	285	voldoende	> 15 jaar	Nee
34	Acer campestre	veldesdoorn	beplanting	50 jaar	10 - 15 m	16	51	160	voldoende	> 15 jaar	Nee

COLOFON

Deze gebiedsvisie is in opdracht van Vennootschap Marrobel opgesteld door OSLO Ontwerp Stedelijke en Landschappelijke Omgeving en HilberinkBosch Architecten.

Berlicum, 12 april 2024