

BEELDKWALITEITS- EN INRICHTINGSPLAN ERFONTWIKKELING BIEMEREN 4 WINTELRE



Crijns Rentmeesters bv

30 juni 2011



Luchtfoto overzicht huidige situatie plangebied en omgeving

INLEIDING

Dit inrichtingsvoorstel heeft betrekking op het plangebied aan de Biemerer 4 te Wintelre. Op dit adres in de kernrandzone van Wintelre is een varkenshouderijbedrijf gevestigd. De initiatiefnemer is de familie Lunenburg.

De kernrandzone is gelegen ten zuidoosten van Wintelre, in een overgangsgebied van de kern naar de open akkers. De locatie is gelegen in een historisch bebouwingslint Biemerer. Tegenover de locatie is een open akkercomplex gelegen. Door de ligging van de locatie, in de directe nabijheid van het stedelijke gebied van Wintelre, is een doorontwikkeling van de locatie in de landbouw niet gewenst. Derhalve wordt in dit inrichtingsvoorstel ingestoken op een integrale herontwikkeling van de locatie.

De herontwikkeling van de locatie zal plaatsvinden in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Uitgangspunt van deze beleidsnota is dat ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Eersel is de locatie aangeduid als WRO-zone 1. Op de locatie zal een rood-voor-groen-constructie toegepast worden waarbij in ruil voor het toevoegen van woningen de (intensieve) veehouderij gesaneerd wordt en een aanmerkelijke verbetering van de groene kwaliteit van het buitengebied gerealiseerd zal worden. Dit inrichtingsvoorstel geeft de kwaliteitslag in het bebouwingscluster weer bij herontwikkeling van de locatie.





VISIE

De beoogde herontwikkeling is gebaseerd op de visie 'Buitengebied in Ontwikkeling' en het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De locatie Biemerer 4 is gelegen in de kernrandzone van Wintelre. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de kern Wintelre en bestaande woonbestemmingen aan Biemerer.

De inrichtingsschets gaat uit van een kleine kempische nederzetting bestaande uit één bestaande langgevelboerderij, twee nieuwe langgerekte bouwvolumes (met ondergeschikte bijgebouwen) en een losstaand gebouw. Het geheel is gelegen aan een semi-openbare ruimte en ontsloten middels een erfoprit. De drie nieuwe bouwmassa's bieden plaats aan 1 grote en drie kleinere woningen. Het nieuwe ensemble is landschappelijk ingepast middels (bos)singels, hagen, laanbeplanting en boomgaarden op perceelsniveau. Bij deze herontwikkeling/functieverandering hanteert de gemeente strikte eisen voor stedenbouwkundige structuur en landschappelijke inpassing.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een veehouderijlocatie omgezet naar een locatie voor burgerwoningen, waarbij de verdichting met woningbouw niet gerealiseerd wordt in het lint, maar daarachter op het (dan voormalige) agrarische bouwblok. Er wordt grote zorg aan landschappelijke inpassing van de woningen besteed. De versterking ter plaatse neemt zeer sterk af. In samenhang met de bouw van de extra woningen wordt circa 2.500 m² aan bebouwing gesaneerd.

HUIDIGE SITUATIE BIEMERER

De locatie Biemerer 4 betreft een intensief veehouderijbedrijf met vleesvarkens en zeugen. Daarvoor zijn er bedrijfsruimten aanwezig met een oppervlakte van in totaal circa 2.500 m², is er een bedrijfs-woning aanwezig en is een gedeelte van de locatie verhard. Hieronder is een sfeerimpressie van de bebouwing weergegeven.



Weergave van de huidige bebouwing

HERINRICHTING LOCATIE

De locatie aan Biemer 4 wordt herontwikkeld naar woningen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De huidige bedrijfswoning zal opgesplitst worden en hiermee een burgerwoonbestemming krijgen. De nieuwe woningen zullen worden ontwikkeld middels een concept van een kempische nederzetting op het huidige agrarische bouwblok. Daarbij is de nokrichting van de woningen verschillend. Hiermee sluit de bebouwingsstructuur aan op een historische structuur. Op de locatie zullen 4 extra woningen worden opgericht in samenhang met de sanering van de veehouderij. De bestaande boerderij wordt gesplitst.

De locatie wordt integraal herontwikkeld en vormt stedenbouwkundig één geheel. Ook de landschappelijke inpassing van de individuele erven wordt op elkaar afgestemd. Het geheel krijgt een besloten karakter waardoor een aantrekkelijk en groen intern woonmilieu ontstaat. Het geheel zal als een groen landschappelijk element vanuit de omgeving worden ervaren. Vooral in de wintermaanden zullen er waardevolle doorkijken door de beplanting zijn. Het geheel vormt een groene en landschappelijk waardevolle entree van Wintelre.



Beeoogde inrichting van het plangebied



STEDENBOUWKUNDIGE INRICHTING

De inrichting van het erf is eenvoudig en doelmatig. Het erf is vrij toegankelijk. De basis voor de inrichting is een met klinkers verharde erfoprit, afgerond door groen, met daaraan de nieuwe woningen. Het parkeren gebeurt informeel op het erf alsook op eigen terrein bij de woningen en dient landschappelijk ingepast te worden. De erfinrichting maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp. De (dan voormalige) bedrijfswoning wordt opgesplitst in twee woningen die georiënteerd zijn op Biemereren. Deze woningen zullen niet in het erfmodel betrokken worden. De nieuwe bebouwing zal worden georiënteerd richting het nieuwe erf.

Tussen het te ontwikkelen erf en de kern is een open bufferruimte aanwezig die als waardevol wordt bestempeld en behouden blijft. Het voorliggende plan betreft dan ook een afgeronde ontwikkeling die geen aanzet geeft tot een verdere stedelijke ontwikkeling.

De bebouwing op het erf dient aan te sluiten bij de bebouwing in een landelijke omgeving. Hiertoe zijn onderstaande sfeerimpressies opgenomen.



Sfeerbeelden architectuur voor nieuwe woningen

BEELDKWALITEIT

De op te richten woningen dienen zich te voegen naar het bestaande karakter van de omgeving. Op de op te richten woningen zijn dan ook de volgende architectonische randvoorwaarden van toepassing:

- Landelijke (langgevel) architectuur;
- De goothoogte van de gevels mag maximaal 3 meter bedragen;
- De nokhoogte mag maximaal 8 meter bedragen;
- De woningen dienen uitgevoerd te worden als één bouwlaag met kap;
- Garages en bijgebouwen dienen te worden voorzien van een kap;
- Toe te passen kappen dienen te worden uitgevoerd als zadeldak, eventueel met wolfseinden;
- De gevels dienen eenvoudig opgebouwd te worden en hebben een rustig beeld;
- Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak;
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt;
- Raamvenster zijn in principe onderverdeeld met houten roeden of schijnaalden.

Het landelijke karakter dient ook tot uiting te komen in het materiaal- en kleurgebruik. Ten aanzien van het materiaal- en kleurgebruik gelden de volgende voorwaarden:

- Materiaalgebruik en detaillering is traditioneel en sober;
- Het kleurgebruik is terughoudend, onopvallend in het landschap en in onderlinge samenhang met de bestaande bebouwing;

- Aanbouwen en bijgebouwen zijn in materiaal- en kleurgebruik afgestemd op de hoofdmassa;
- Gevels zijn bij voorkeur van metselwerk;
- Kleurstelling rood, rood/bruin.

Met betrekking tot de te splitsen bestaande langgevelboerderij dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- Er dient zeer zorgvuldig te worden omgegaan met de cultuur-historische kenmerken;
- Het verschil tussen het woon- en bedrijfsgedeelte dient uitwendig zichtbaar te blijven;
- De karakteristieke aspecten, de bouwmassa en de geveloriëntatie dienen te worden gehandhaafd;
- Dakkapellen zijn zeer ondergeschikt en zorgvuldig ontworpen;
- Dakramen zijn op de scheiding van riet en dakpannen niet toegestaan;
- De gevelopeningen van stal-, deel- en mestdeuren in hoofd- en bijgebouw dienen te worden gehandhaafd.

LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN (BEPLANTINGSPLAN)

Centraal in het ontwerp staat een clustering van kempische boerderijen op een groen erf met hagen, boomweide en extensief grasland. De nieuwe woningen worden op het '(achter)erf' opgericht. Vanaf Biemerer springt de bestaande woning en de iets terug gelegen nieuwe woning in het oog. Middels de erftoerit wordt zicht op het achtergelegen erf met de gebouwen verschaft. De woningen op het erf worden vanaf Biemerer in feite aan het zicht onttrokken. Om de erfstructuur te versterken zal het erf met hagen (bijvoorbeeld beuk-, meidoorn- of lingusterhagen) worden opgericht. Tevens wordt centraal in het gebied een boomweide aangelegd. Op het achtererf wordt een bouselement aangelegd.



Voorbeeld boomgaard op het erf



Inrichting van de locatie met erfplanting

TOELICHTING AAN TE LEGGEN BOSELEMENT (bron: Stichting Brabants Landschap)

Bos:

- Een bos is een vlakvormig element met een opgaande begroeiing die voor 100% bestaat uit inheemse loofbomen en struiken. Maximaal 20% van de oppervlakte mag bestaan uit open plekken.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting:

- 100% van de oppervlakte die met bos wordt aangeplant, bestaat uit inheemse loofbomen en struiken voor zandgronden (assortiment: bosplantsoen eiken berkenbos, maatvoering: 1/2 (3 jarige verplante zaailingen));
- Het bos wordt aangeplant met soorten die kenmerkend zijn voor de betreffende groeiplaats. Bij aanplant minimaal 10.000 stuks bosplantsoen per hectare hakhoutbos.
- Bos aan de randen voorzien van een mantelvegetatie bestaande uit struikvormers.



Bos met mantelvegetatie



Solitair bosje

- Instandhouden van het bosclement: periodiek onderhoud uitvoeren; geen werkzaamheden verrichten die de ecologische waarden van het element negatief beïnvloeden;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik), akkerdistel, ridderzuring en Jacobskruiskruid gedurende de eerste 3 jaar na inrichting;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich bevindt op zodanige afstand van het landschapselement, dat schade door vraat en betreding wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.



Toe te passen bosplantsoen voor aan te leggen bos:

- Bosplantsoen (geveerde spil, maatvoering 175-200 cm, 25 stuks per 1.000 m²). Boomvormers:
 - *Betula spec.* (Berk)
 - *Fagus sylvatica* (Beuk)
 - *Fraxinus excelsior* (Gewone Es)
 - *Carpinus betulus* (Haagbeuk)
 - *Quercus robur* (Zomer Eik)
 - *Alnus glutinosa* (Zwarte Els)

- Struikvormers (plantverband 1 x 1 meter, maatvoering: 1/2 (3 jarige verplante zaailingen) 80-100 cm of 100-125 cm) :
 - Struiklaag bosplantsoen (tussen de boomvormers): samenstelling 'gemengd'.
 - Zoombeplanting (mantel om bos, plaatsen in groepen van 5-6 stuks):
 - *Rosa canina* (Hondroos)
 - *Cornus sanguinea* (Rode Kornoelje)
 - *Prunus spinosa* (Sleedoorn)
 - *Crataegus spec.* (Meidoorn)
 - *Amelanchier lamarckii* (Krent)
 - *Euonymus europaeus* (Kardinaalsmuts)
 - *Cornus mas* (Gele Kornoelje)
 - *Viburnum opulus* (Gelderse Roos)

TOELICHTING AAN TE LEGGEN HAGEN (bron: Stichting Brabants Landschap)

Knip en scheerheg:

- Het is een lijnvormig landschapselement met inheemse struiken, dat regelmatig wordt geknipt, geschoren of geklepeld. Toe te passen soorten zijn: beuk, meidoorn, liguster, veldesdoorn, hulst, sleedoorn en haagbeuken.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting:

- De gehele lengte wordt aangeplant met inheemse streekeigen loofhoutsoorten. Bij aanplant minimaal 400 stuks bosplantsoen per 100 meter element.



Scheerheg van liguster



Scheerheg van beuken

Algemene eisen ten aanzien van beheer:

- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik), akkerdistel, ridderzuring en Jacobskruiskruid;
- Bij grondbewerking van de aanliggende gronden wordt een minimale afstand van 1 meter vanaf de voet van het element in acht genomen;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich bevindt op zodanige afstand van het element, dat schade door vraat en betreding wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.

TOELICHTING AAN TE LEGGEN BOOMWEIDE (bron: Stichting Brabants Landschap)

Boomweide:

Een boomweide is een halfnatuurlijk grasland met bomen in een regelmatig wijd plantverband.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting:

- Per hectare boomweide worden minimaal 70 bomen aangeplant (minimaal plantverband 10x10 meter);
- De boomweide wordt aangeplant met inheemse boomsoorten, soorten die kenmerkend zijn voor de betreffende groeiplaats. Voor de locatie worden hoogstamfruitbomen (appel, peer, kers, noot) toegepast waarbij de kroon begint op minimaal 1,50 meter boven de stamvoet.
- Het grasland onder de bomen wordt ingericht en beheerd als halfnatuurlijk grasland.

Algemene eisen ten aanzien van beheer:

- Instandhouden van het element: periodiek onderhoud uitvoeren; geen werkzaamheden verrichten die de ecologische waarden van het element negatief beïnvloeden;
- De bomen worden jaarlijks gesnoeid en beschermd tegen boomvraat met boomkorven.
- 90% van het grasland wordt jaarlijks gehoooid (maaisel afvoeren) of beweid;
- Bemesting met ruige mest of kalk is maximaal 1 maal per 5 jaar toegestaan;
- Ingeval van beweiding is een veebezetting van maximaal 1,5 grootvee-eenheid (gve) per hectare halfnatuurlijk grasland op enig moment toegestaan.
- Ingeval van maaien en afvoeren mag de eerste maaibeurt pas na 16 juni wordt uitgevoerd.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik), akkerdistel, ridderzuring en Jacobskruiskruid. Bij voorkeur wordt geen gebruik gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen, maar dient bestrijding plaats te vinden door maairegime.



TOELICHTING AAN TE LEGGEN BOMENRIJ LANGS DE ERFOPRIT (bron: Stichting Brabants Landschap)

Bomenrij:

- Een bomenrij met inheemse loofboomsoorten, die als rij om de 8 meter wordt aangeplant.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting:

- Het element wordt in principe aangeplant met streekeigen, duurzame loofhoutsoorten (inlandse eik, beuk, kastanje, linde, zwabberiep e.d.).

Algemene eisen ten aanzien van beheer:

- De boom kan periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste tak tot de top) na het snoeien altijd even lang of langer is dan de lengte van het takvrij stamstuk;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 20 meter vanaf het element;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik), akkerdistel, ridderzuring en Jacobskruiskruid. Bij voorkeur wordt geen gebruik gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen, maar dient bestrijding plaats te vinden door maairegime.
- Bij grondbewerking van de aanliggende gronden wordt een minimale afstand van 1 meter vanaf de voet van de bomen in acht genomen;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich bevindt op zodanige afstand van het landschapselement, dat schade door vraat en betreding wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.



SAMENVATTING

- **Sanering van een intensieve veehouderijbedrijf tegen de kern op een niet perspectiefvolle locatie voor de toekomst;**
- **Ontstening van het buitengebied;**
- **Toevoeging van hoogwaardige woningen op achtererf, waardoor geen verdichting in het lint plaatsvindt;**
- **Versterking van landschappelijke waarden door streekeigen erfbepanting.**