

BEELDKWALITEITS- EN INRICHTINGSPLAN BEERSEWEG/EMMERSEWEG DIESEN



Crijns Rentmeesters bv

januari 2012

INLEIDING

Dit inrichtingsvoorstel heeft betrekking op het plangebied aan Beerseweg/Emmerseweg te Diessen.

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

Het voornemen betreft herontwikkeling aan Beerseweg/Emmerseweg te Diessen naar vijf grondgebonden eengezinswoningen. De herontwikkeling vindt plaats in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. In samenhang hiermee wordt het intensieve veehouderijbedrijf van de familie Heuvelmans, gelegen aan Emmerseweg 4, gesaneerd en worden de natuur- en landschapswaarden versterkt. De initiatiefnemer is Van Bijsterveldt Advies, vertegenwoordigd door de heer J. van Bijsterveldt. Dit inrichtingsvoorstel geeft de kwaliteitsslag in het bebouwingscluster bij de integrale herontwikkeling van de locatie weer.



Bedrijfswoning Emmerseweg 4

HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de Beerseweg en de Emmerseweg en omvat een viertal percelen, namelijk gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummers 828 (ged.), 829 (ged.), 830 en 831. Het plangebied valt uiteen in twee delen. Aan Emmerseweg 4, perceel N 831, is een intensief veehouderijbedrijf gelegen. Hiervoor zijn bedrijfsruimten ten behoeve van de intensieve veehouderij aanwezig met een oppervlakte van in totaal circa 4.600 m². Tevens zijn een werktuigenloods en een bedrijfswoning aanwezig en is een gedeelte van de locatie verhard.

Het gedeelte van het perceel N 829 is in gebruik als bouwland. En de percelen 828 (ged.) en 830 zijn in gebruik als tuin bij een woning. Deze percelen zijn onbebouwd.

Het plangebied is gelegen in een van oorsprong landschappelijk fijnmazige structuur van heggen en houtsingels. Tegenwoordig heeft deze fijnmazige structuur plaats gemaakt voor een open akkercomplex met ruime kavels. Het plangebied vormt vanuit Hagorst en vanuit Middelbeers de entree naar Diessen. Ter plaatse van de Beerseweg is sprake van een grofkorrelige bebouwingsstructuur aan beide zijden van de weg. De (van oorsprong) agrarische bouwpercelen liggen op enige afstand van elkaar. Tussen de kavels is zicht op het open achtergelegen agrarisch gebied. De oksel tussen Beerseweg en Emmerseweg neemt een bijzondere plek in. Hier is sprake van een zeer grootschalige veehouderij en woonbestemmingen met landschapstuinen. De samenhang ontbreekt. De Emmerseweg heeft een historische lintbeplanting aan weerszijden van de weg.

De toekomstige vervangende woningbouw en de landschappelijke inrichting brengen de historisch/ landschappelijke structuur en de samenhang terug in het gebied. Een landschappelijke invulling van de achterzijde van de locaties is gewenst om het geheel een meer besloten en groen karakter te geven.



Historische kaart met fijnmazige structuur en huidige structuur met ruime kavels

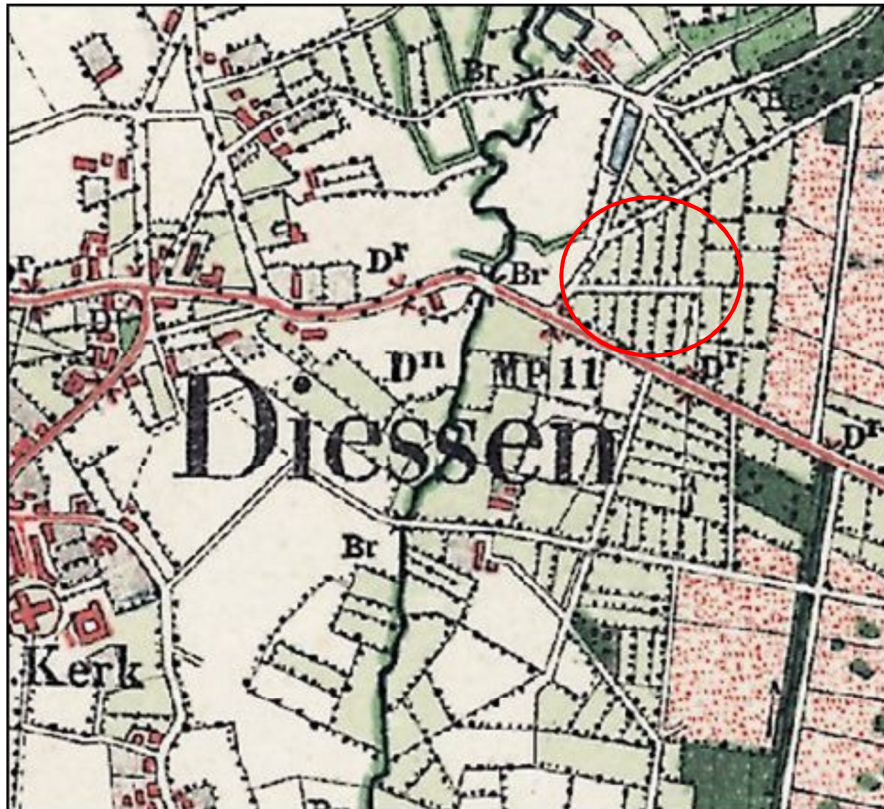
HERINRICHTING LOCATIE

De herontwikkeling op de locatie aan Beersweg/Emmerseweg vindt plaats op een viertal percelen. Op het perceel Hilvarenbeek, sectie N, nummer 831 wordt de intensieve veehouderij van familie Heuvelmans gesaneerd. De huidige bedrijfswoning aan Emmerseweg 4 blijft samen met de werktuigloods behouden en zal een agrarische bestemming met de aanduiding 'VAB' krijgen.

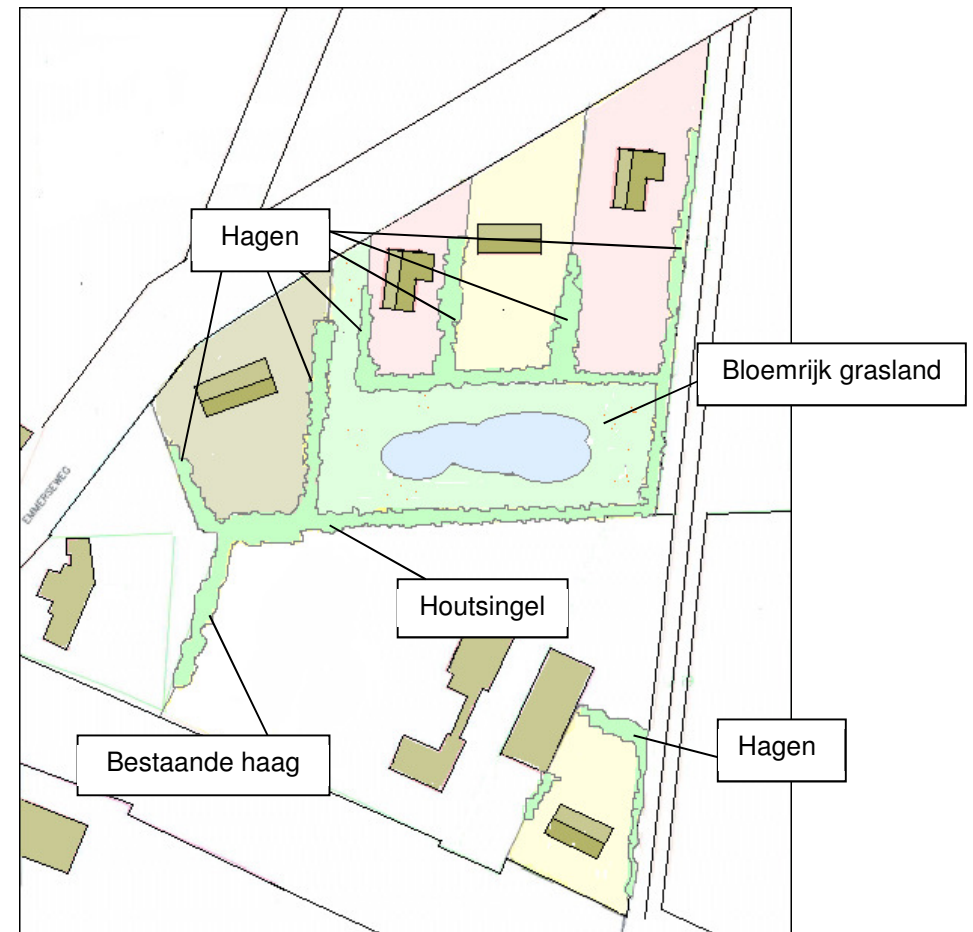
Op de percelen Hilvarenbeek, sectie N, nummers 828 (ged.), 829 (ged.) en 830 worden vijf nieuwe woningen gebouwd. Dit gebeurt in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Brabant. De huidige woning aan Beersweg 1A, gelegen op het perceel N 829, blijft buiten het plangebied en zal in huidige staat behouden blijven. De nieuwe woningen zullen worden ontwikkeld langs de Beersweg en de Emmerseweg. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingsstructuur. Aan de Beersweg wordt één woning ten oosten van Beersweg 1a opgericht. Aan de Emmerseweg worden vier nieuwe woningen opgericht. Deze worden gesitueerd tussen Emmerseweg 2 en Emmerseweg 4.

De locatie wordt integraal herontwikkeld en vormt stedenbouwkundig één geheel. Ook de landschappelijke inpassing van de individuele percelen wordt op elkaar afgestemd. De percelen worden groen ingepast waardoor een deze een landelijk karakter krijgen. Achter de nieuwe percelen aan de Emmerseweg, met een uitloper richting de Emmerseweg, vindt tevens natuurontwikkeling (circa 3.750 m²) plaats.

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 Diessen. Tevens wordt de historische structuur van het gebied hersteld.



Historische kaart uit 1901 met fijnmazige structuur



Beoogde inrichting van het plangebied met kavels in fijnmazige structuur

STEDENBOUWKUNDIGE INRICHTING

De inrichting van de percelen is eenvoudig en doelmatig. De percelen zijn gelegen langs de Beerseweg en de Emmerseweg. De ontsluiting vindt ook voor ieder perceel plaats direct op deze wegen. Het parkeren gebeurt 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 aan de Emmerseweg 4 wordt niet betrokken in het inrichtingsvoorstel omdat deze woning op geruime afstand is gelegen van de nieuwe ontwikkeling.

Tussen de herontwikkeling en de kern liggen verspreid enkele woningen en het beekdal van “De Reusel”. Hierdoor ligt er een natuurlijke bufferruimte tussen de herontwikkeling en de kern Diessen. Deze ruimte is waardevol en dient behouden te blijven en te worden versterkt. 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:

- het nieuwe bouwwerk dient een dorps/landelijk karakter te hebben;
- het bouwwerk heeft een duidelijke hoofdmassa en alle hoofdgebouwen dienen van een kap te worden voorzien;
- het bouwwerk dient georiënteerd te zijn op de straat en kent een eigen tuin;
- het bouwwerk heeft een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes;
- het bouwwerk kent een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
- aanbouwen aan de voorzijde dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de omgeving;
- de woning dient een rechthoekige hoofdvorm te hebben;
- de woning dient opgericht te worden als woning van 1 tot 1,5 laag met kap;
- de gevel van de woning dient uitgevoerd te worden in baksteen in aardtinten; eventueel is stucwerk en houtafwerking toegestaan (aan de Emmerseweg meer vrijheid mogelijk);
- het dak van de woning dient te worden uitgevoerd als een zadeldak of een afgeleide daarvan.

LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN (BEPLANTINGSPLAN)

De bebouwing wordt opgericht aan doorgaande bebouwingslinten met achter deze percelen een groene ruimte waar natuurontwikkeling plaatsvindt. De percelen krijgen een groene inpassing zodat er geen stedelijke indruk ontstaat. De achtertuinen bij de woningen krijgen een landschappelijk karakter. Om deze structuur te versterken zullen de percelen met hagen (bijvoorbeeld beuk- of meidoornhagen) en houtsingels worden omzoomd. Tevens vindt achter de percelen aan de Emmerseweg natuurontwikkeling door middel van de aanleg van een poel plaats.



Inrichting van de locatie met erfbeplanting



Inrichting van natuurontwikkeling

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, veldesdoorn, hulst, sleedoorn en haagbeuken. De voorkeur wordt gegeven aan gemengde hagen.

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 HOUTWAL/ -SINGELS (bron: Stichting Brabants Landschap)

Houtwal/houtsingel:

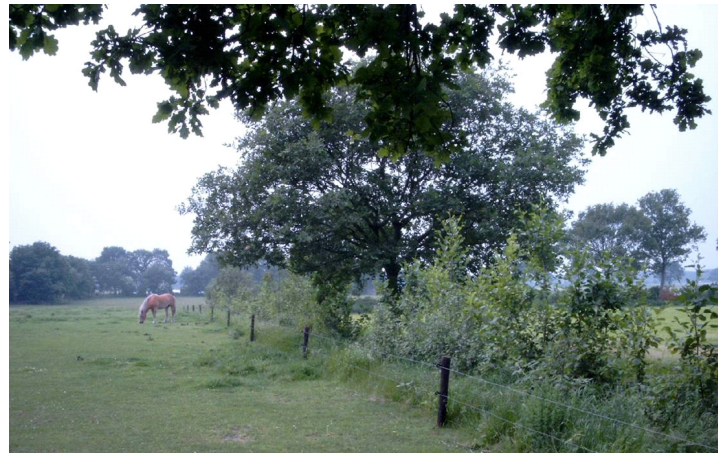
- Het is een lijnvormig landschapselement, al dan niet op een aarden wal, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting:

- De gehele oppervlakte wordt aangeplant met inheemse loofhoutsoorten. Bij aanplant minimaal 4400 stuks bosplantsoen per hectare element.



Oude wal



Jonge houtsingel

Algemene eisen ten aanzien van beheer:

- Tenminste 20% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd en het hakhout wordt periodiek- éénmaal in de 10-15 jaar afgezet;
- De diameter van het hakhout (uitgezonderd de overstaanders) is maximaal 20 cm op 1,30 meter boven het maaiveld;
- 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 grondbewerking van de aanliggende gronden wordt een minimale afstand van 1 meter vanaf de voet van de buitenste hakhoutstoven/bomen 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 november en 15 maart.

TOELICHTING AAN TE LEGGEN HALFNATUURLIJK (BLOEMRIJK) GRASLAND (bron: Stichting Brabants Landschap)

Een halfnatuurlijk grasland is een extensief beheerd grasland met minimaal 15 inheemse plantensoorten inclusief mossen per 25 m² grasland. Maximaal 10% van de oppervlakte mag bestaan uit bos of struweel.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting:

Indien er sprake is van een zeer soortenarme uitgangssituatie (produktiegrasland of akker) zijn er diverse opties voor de inrichting/ontwikkeling van een halfnatuurlijk grasland:

1. op akker 2 jaar verbouw van mais of graan zonder bemesting, na 2^e jaar perceel braak laten liggen of bermmaaisel uitleggen en kans geven aan natuurlijke ontwikkeling.
2. op productiegrasland gedurende de eerste 3 jaar minimaal 2 maal maaien en maaisel afvoeren zonder bemesting; eerste maaibeurt begin mei.
3. perceel inzaaien met gras-kruidenmengsel dat samengesteld is uit soorten die kenmerkend zijn voor het betreffende bodemtype (voor informatie goed mengsel contact opnemen met Coördinatiepunt Landschapsbeheer van het Brabants Landschap).



Algemene eisen ten aanzien van beheer:

- 90% van het grasland wordt jaarlijks gehooïd (maaisel afvoeren) of beweïd;
- Bemesting met ruige mest of kalk is maximaal 1 maal per 5 jaar toegestaan;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het grasland is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van Akkerdistel, Ridderzuring en Jacobskruiskruid;
- Ingeval van beweïding is een veebezetting van maximaal 1,0 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; dit geldt niet voor de eerste 3 jaar na inrichting. Gedurende de eerste 3 jaar mag het gehele jaar worden gemaaid met een maximum van 3 maaibeurten per jaar om de bodem versneld te verschrallen.

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

Een amfibieënpool is een vlakvormig gegraven natuurelement dat niet aansluit op een waterloop/sloot en gevoed wordt door grond- en/of regenwater.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting:

- De waterdiepte is in de diepste delen in de periode van 1 april tot 1 oktober tenminste 0,5 meter; incidenteel mag de poel droogvallen;
- Tenminste 80% van het natte oppervlak bestaat uit open water;
- Taluds minimaal 1:3;
- Diepte poel maximaal 2,5 meter t.o.v. het huidige maaiveld.



Algemene eisen ten aanzien van beheer

- Schoningswerkzaamheden verrichten in de periode tussen 1 september en 15 oktober;
- Over vrijhouden van houtige gewassen; maximaal 10% van de oever is begroeid met houtige gewassen;
- Geen water onttrekken aan het element anders dan voor het drenken van vee;
- In het element mag geen vis uitgezet worden en er mogen geen eenden/ganzen in gehouden of gelokt worden;
- Het element wordt periodiek uitgebaggerd.
- Bij grondbewerking van de aanliggende gronden wordt een minimale afstand van 1 meter vanaf de insteek van de poel 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.

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 in het lint, waardoor historische fijnmazige structuur teruggebracht wordt;**
- **Versterking van landschappelijke waarden door streekeigen erfbepanting.**