

A landscape planning map showing a yellow-shaded area along St. Jorisstraat. The map includes a blue pond, green tree symbols, and a grey building footprint. The street is labeled 'St. Jorisstraat' and 'Grote Beerte'.

Beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan St. Jorisstraat ongenummerd Middelbeers

Inhoud

1	Inleiding	03
1.1	Het begrip beeldkwaliteit	03
1.2	Doel	03
1.3	Leeswijzer	03
2	Situatie	04
2.1	Bestaande situatie	04
2.2	Beoogde situatie	05
2.3	Aardkundig waardevol gebied	05
3	Beeldkwaliteit omgeving	07
4	Beeldkwaliteit ontwerp	08
4.1	Uitgangspunten	08
4.2	Referentiebeelden	10
5	Landschappelijk inpassingsplan	11
5.1	Uitgangspunten	11
5.2	Bestaande landschapselementen	11
5.3	Nieuw aan te leggen landschapselementen	13
5.4	Toekomstig beheer en onderhoud	13
5.5	Inrichtingsschets	14
Colofon		15



1 Inleiding

1.1 Het begrip beeldkwaliteit

Het begrip “beeldkwaliteit” kan worden aangeduid als *“alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving”*. Het beeldkwaliteitsplan vormt een beschrijving van de na te streven beeldkwaliteit. Het is een aanvulling op de ruimtelijke beschrijving in het bestemmingsplan en richt zich voornamelijk op functionele kwaliteiten. Om een gewenste beeldkwaliteit te waarborgen worden in een beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen over de beeldwaarde van de bebouwing en het landschap geformuleerd.

1.2 Doel

Het doel van dit document is om het college een beter totaalbeeld te laten geven van de toekomstige stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de locatie. Het geeft inzicht in de toekomstige beeldkwaliteiten. Bovendien heeft het als doel het bieden van een kader ter inspiratie, referentie en toetsing voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het ontwerp van de bebouwing van de woning.

1.3 Leeswijzer

In dit document wordt in hoofdstuk 2 in het kort de bestaande en de beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande beeldkwaliteit van de omgeving weergegeven. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten genoemd voor het ruimtelijk ontwerp inzake de stedenbouw en architectuur in het kader van de beeldkwaliteit. Ook worden referentiebeelden weergegeven. In hoofdstuk 5 wordt de bestaande landschappelijke situatie van de omgeving beschreven waarna het landschappelijk inpassingsplan wordt gepresenteerd.



2 Situatie

2.1 Bestaande situatie

De locatie is gelegen tussen het buitengebied en de kern van Middelbeers. Het plangebied van dit beeldkwaliteitsplan bestaat uit de percelen die bekend staan als sectie F, nummer 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946 en 947. De kadastrale percelen kennen een totale grootte van 1,696 ha. Op het plangebied staat geen bebouwing en doet dienst als agrarische grond.



Afbeelding 1: Plangebied aangegeven



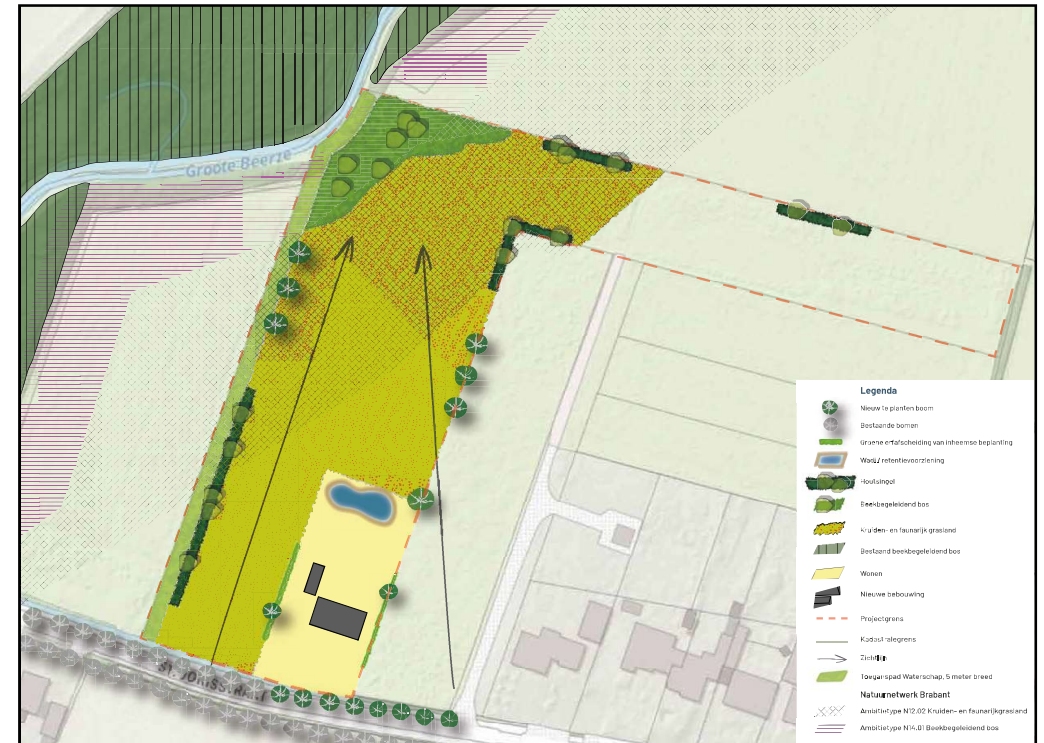
Afbeelding 2: Huidige situatie plangebied



2.2 Beoogde situatie

Op de agrarische grond van het plangebied wordt één Ruimte-voor-Ruimtewoning ontwikkeld. In de toekomstige situatie zal daartoe aan een deel van het plangebied een woonbestemming worden toegekend. Het achterste deel van het perceel krijgt een natuurbestemming. Aan de achterzijde van de beoogde woning blijft de agrarische bestemming gehandhaafd waardoor zichtlijnen naar het achterliggende landschap aanwezig zullen blijven.

In dit achterliggende landschap komt ook een retentievoorziening te liggen. Door het landschap aan de achterzijde van de woning open te houden is de woning visueel betrokken bij de straat en blijft het zicht op het achterliggende landschap behouden.



Afbeelding 3: Beoogde situatie

2.3 Aardkundig waardevol gebied

Het plangebied is gelegen in het aardkundig waardevol gebied 'Kleine en Groote Beerze, Westelbeersche Broek, Kuikeindsche Heide'. Het is een beekdalgebied met aangrenzend dekzand- en heidelandschap; Dit zijn veelal bossen en heidevelden. Dit wordt gekenmerkt door de afwisseling in natuurgebieden, multifunctionele bosgebieden en gronden die in agrarisch gebruik zijn. Het beekdalgebied bestaat uit deels vrij meanderende beken die door Midden-Brabantse dekzandrug breken.

In de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is het volgende opgenomen over gronden met deze waarden:

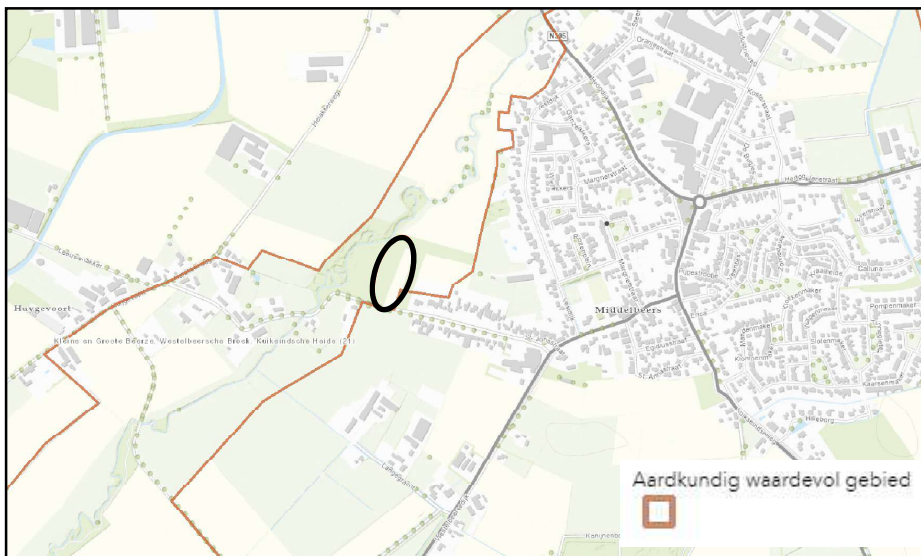
Artikel 3.28 Aardkundige waarden

Een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundige waarden:

a. is mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant;

b. stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Het initiatief is gericht op het behoud, herstel en versterking van de aardkundige waarden. Dit is uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan (zie hoofdstuk 5). Bovendien zullen met dit ontwerp geen ernstige bodemverstorende werkzaamheden uitgevoerd worden



Afbeelding 4: Aardkundige waardevol gebied (zwarte cirkel is plangebied)

3 Beeldkwaliteit omgeving

De beeldkwaliteit van de nieuwe woning zal gebaseerd zijn op de dorpse context en de directe omgeving. De bestaande woningen aan het lint St. Jorisstraat zijn hierbij bepalend. Dit gedeelte vormt de overgang van het buitengebied naar de kern. De volgende bebouwingskenmerken zijn zichtbaar:

- De lintbebouwing bestaat uit een diversiteit van vrijstaande woningen met één bouwlaag met eventueel een kap. Aan de zuidzijde van de Sint Jorisstraat staan de woningen met de kaprichting parallel aan de straat gericht. Er is een traditionele massaopbouw met een lage goot, steile kap, zadeldak of schilddak. Aan de noordkant zijn ook woningen te vinden met de kaprichting dwars op het lint en bungalows. Bungalows zijn desondanks niet typerend voor de dorpse context of het buitengebied van Middelbeers. Het westelijk gedeelte van het lint (Huijgevoort) wordt gekenmerkt door grootschalige bebouwing gelegen op enige afstand van elkaar.
- Er is openheid aan de voorzijde van de woningen: Grote groene ruimten/voortuinen.
- Het betreft individuele herkenbare en onderscheidende bebouwing. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm.
- Er is een robuuste uitstraling met sobere materialisering te vinden: Roodbruine baksteen of witte gevels met pannendaken.

Vanwege de ligging aan het lint en gezien de locatie de entree vormt van het dorp, wordt er een hoge kwaliteit nagestreefd. Nieuwe bebouwing dient passend te zijn binnen en aansluitend op de bebouwingskenmerken en de context van het lint.



Afbeelding 5: Bestaand lintbebouwing aan de St. Jorisstraat

4 Beeldkwaliteit ontwerp

4.1 Uitgangspunten

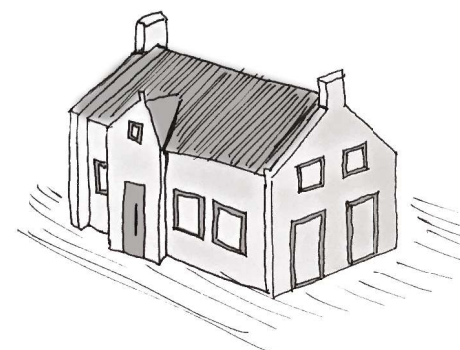
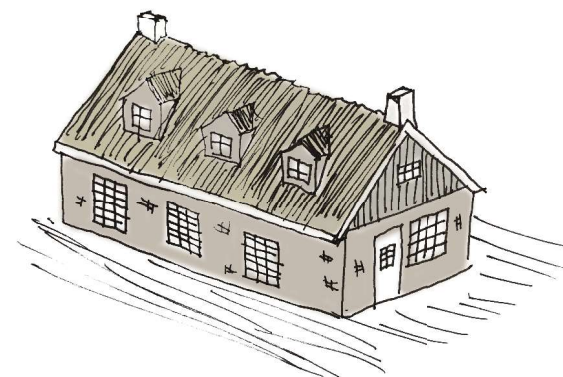
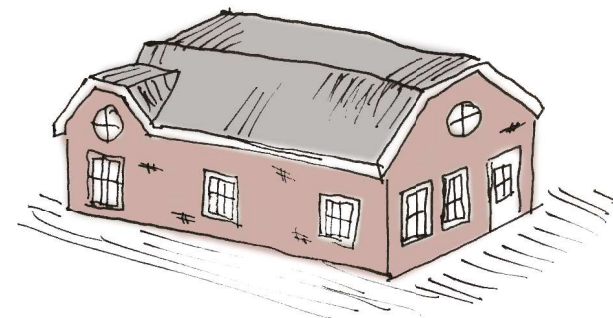
De beeldkwaliteitsuitgangspunten waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen, zijn onderstaand uitgewerkt. Als de woning voldoet aan deze uitgangspunten, is de locatie passend binnen de reeds aanwezige (lint)bebouwing aan de Sint-Jorisstraat.

- **Massaopbouw:**
De hoofdmassa heeft een lage goot van maximaal 4,5 meter en een steile kap.

Het bouwvolume is eenvoudig van opzet, de kappen zijn het leidende motief. De hoofdvorm is een zadeldak, al dan niet met schilden. Een mansardedak is ook toegestaan. Subtiële accentuering van de eenvoudige basis door middel van kapverdraaiing, rooilijnsprong en/of gootdoorbrekingen zijn toegestaan.

- **Positionering:**
Het ontwerp van de stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op de bestaande lintbebouwing aan de St. Jorisstraat. Deze vrijstaande woningen staan haaks of evenwijdig aan het lint.

In de beoogde situatie is de woning op enige afstand van de weg weergegeven. Door deze ruimte is een voortuin mogelijk en sluit dit aan bij de bestaande woningen aan het lint. Positionering van de woning ondersteunt het open bebouwingsbeeld. Daarom mag de afstand van de woning en eventueel bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder bedragen dan 5 meter. Bijgebouwen staan altijd achter de voorgevelrooilijn. Bij voorkeur aan de woning of anders los op het achtererf.



Afbeelding 6: Voorbeeld schetsen van de vormgeving voor de nieuwe woning

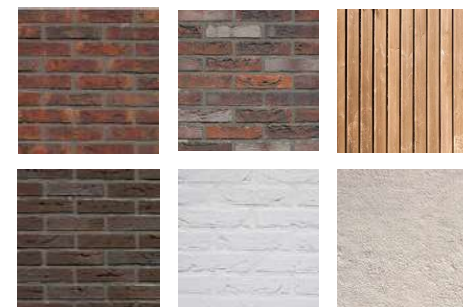


- **Vormgeving en detaillering:**
Gevelopeningen zijn vrij te situeren, overwegend staand. De gevelopeningen zijn wel ondergeschikt aan het robuuste karakter. Een grotere gevelopening bij de entree kan hierop een uitzondering zijn. Gevelbeëindiging d.m.v. een daklijst of een strakke overgang dakvlak en gevel is mogelijk. De entree kan een bijzonder element vormen d.m.v. een venster, een luifel of een verdiepte ligging.

- **Kleur en materialisering:**
Kleurstellingen van de bebouwing zal gebaseerd zijn op aardetinten. Gevels worden in de omgeving uitgevoerd in baksteen in een donker of roodbruin palet. Ook is een wit geverfde of gepleisterde gevel toegestaan net als houtaccenten. De toe te passen materialen zijn duurzaam. Daken bestaan veelal uit dakpannen of leien daken met een donkere kleurstelling zoals antraciet. Een rietdak is ook mogelijk. Een dergelijke kap is passend voor een woning in het buitengebied waarbij de omliggende gronden worden gekenmerkt door natuur.

De woning kan traditioneel of modern worden uitgevoerd, beide typen zijn passend op de locatie.

Op het erf wordt gebruik gemaakt van één type bestrating met een duurzame uitstraling.



Afbeelding 7: Materialisatie en kleurstelling gevel



Afbeelding 8: Materialisatie en kleurstelling kap



4.2 Referentiebeelden



5 Landschappelijke inpassing

5.1 Uitgangspunten landschappelijk inpassingsplan

Het plangebied bevindt zich in het landschapstype 'beekdal'. Het beekdallandschap bestond vroeger uit vochtige bossen met hooi- en weilanden op de vochtige gronden dicht langs de beek en akkerbouw op de hoger gelegen bolle akkers. De hooi- en weilanden werden door middel van afwaterende slootjes ontwaterd waardoor de bodem droger werd en hier meer mogelijk was. Hierdoor ontstonden er beemden, smalle langgerekte kavels met lijnbeplanting langs de sloten, zoals elzensingels. Vanaf de 20ste eeuw zijn de beekdalen veranderd door het rechte trekken van beken, het plaatsen van stuwen en door grootschalige ruilverkaveling. Hierdoor verdween het kenmerkende beekdallandschap.

Landschapselementen die bij het beekdallandschap passen zijn bijvoorbeeld hakhoutsingels of hakhoutbosjes, elzensingels, grienden, struweelhagen, solitaire bomen, bomenrijen, bloem- en kruidenrijke graslanden, knotbomen, poelen, natuurlijke oevers langs sloten en beken, weideranden en onverharde wegen.

In het landschapskwaliteitsplan van de gemeente Oirschot wordt aangegeven dat deze landschapselementen goed passen bij de omgeving van de Groote Beerze. In navolging van dit LKP is een zorgvuldig landschappelijk inpassingsplan ontworpen, hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het zicht op het beekdal behouden;
- Versterken van het historisch kleinschalig beekdallandschap;
- Het toepassen van landschapselementen die behoren bij het beekdal;
- Rekening houden met ontwaterde omstandigheden.

5.2 Bestaande landschapselementen

Binnen de projectlocatie zijn momenteel geen landschapselementen aanwezig. Ten zuiden van de projectlocatie ligt een lindelaan langs de weg, deze blijft behouden en zorgt voor een lijnvormige verbinding richting het beekbegeleidende bos ten westen van de projectlocatie.

5.3 Nieuw aan te leggen landschapselementen

Op bladzijde 15 is de inrichtingsschets te zien. Hierop zijn de nieuwe en bestaande landschapselementen ingetekend. Het perceel ten noorden van de projectgrens is ook in bezit van de initiatiefnemer en is meegenomen in de inpassing.

Kruiden- en faunarijk grasland

Zoals te zien is op de inrichtingsschets ligt op een gedeelte van de projectlocatie de ambitie N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Hier is rekening mee gehouden bij de inrichting waarbij het kruiden- en faunarijke grasland nog verder is doorgetrokken. Dit natuurstype zorgt ervoor dat de openheid van het beekdal van de Groote Beerze behouden blijft.

Groene erfafscheiding

De groene erfafscheidingen bestaan uit gemengde inheemse beplanting. De afscheidingen zorgen voor privacy tussen de nieuwe woning en bestaande woningen in de buurt. Ook zijn het groene verbindingen tussen de bomenlaan en de achterliggende natuur. De groene erfafscheiding bestaat uit een knip- en scheerhaag of struweelhaag van inheemse beplanting. De soorten en aantallen zijn te zien in Tabel 1.



Tabel 1: Plantsortiment groene afscheiding

Soort	Samenstelling Struweelhaag
Meidoorn, eenstijlig	40%
Wegedoorn	10%
Hondsroos	10%
Liguster	10%
Wilde Appel	10%
Inlandse vogelkers	5%
Kardinaalsmuts	5%
Gele kornoelje	5%
Rode kornoelje	5%

4 stuks per m'1
maat 60/80

Beekbegeleidend bos

Op een gedeelte van de projectlocatie ligt de ambitie N14.01 Beekbegeleidend bos vanuit het NNB. Dit soort bossen kunnen periodiek overstromen door een uitredende beek of rivier. Het te ontwikkelen Beekbegeleidend bos bestaat uit inheems bosplantsoen met minimale maat 60-80 cm. De plantafstand bedraagt 1,50 x 1,50 meter wat neerkomt op 44 stuks per 100 m². In tabel 2 is het te planten sortiment weergegeven.

Houtsingel

Er worden vier houtsingels toegevoegd, waarvan een op grond van het Brabants Landschap, in overleg met het Brabants Landschap. De houtsingels versterken het kleinschalige beekdallandschap en zorgen voor biodiversiteit, schuil- en broedmogelijkheden en uitkijkplekken voor roofvogels. Ze zijn zo geplaatst dat de bewoners van de nieuwe en bestaande woningen in de omgeving het uitzicht op het beekdal behouden.

Tabel 2: Plantsortiment beekbegeleidend bos

Soort	Samenstelling beekbegeleidend bos
Struikvormers	
Meidoorn, eenstijlig	15%
Hondsroos	10%
Inlandse vogelkers	10%
Vuilboom	10%
Hazelaar	10%
Lijsterbes	10%
Gelderse Roos	10%
Boomvormers	
Zachte berk	5%
Zwarte els	5%
Zomereik	5%
Gewone es	5%
Zoete kers	5%

44 stuks per 100 m2
maat 60/80

De soorten en aantallen die in de houtsingel geplaatst worden zijn te zien in Tabel 3. De houtsingel is minimaal 3 rijen breed en 25 meter lang. Plantverband 1,25 x 1,25 m, waarbij de boomvormers in het midden en de struikvormers aan de buitenranden worden geplaatst.

Solitaire- en laan bomen

Er worden langs de perceelsgrenzen her en der bomen geplaatst waarbij rekening is gehouden met de doorkijk naar het beekdal. Door het plaatsen van deze bomen wordt de kleinschaligheid van het landschap versterkt. Daarnaast hebben bomen een hoge ecologische waarde. In tabel 4 is de verdeling van het sortiment solitaire bomen weergegeven.

Tabel 3: Plantsortiment Houtsingel

Soort	Samenstelling Houtsingel - boomvormers
Struikvormers	
Meidoorn, eenstijlig	9%
Hondsroos	9%
Wilde Appel	9%
Inlandse vogelkers	9%
Wilde peer	9%
Vuilboom	9%
Hazelaar	9%
Lijsterbes	9%
Gelderse Roos	9%
Boomvormers	
Ruwe berk	6%
kleinbl. Linde	5%
Zomereik	5%
Zoete kers	3%

64 stuks per 100 m²
maat 60/80

Op de perceelsgrens aan de Sint Jorisstraat wordt, in overleg met de gemeente Oirschot, de laan met lindes uitgebreid. Hier worden acht lindes met maat 10/12 geplaatst. In overleg met de gemeente of een gespecialiseerde laanboom kwekerij kan de precieze soort linde van de bestaande laan achterhaald worden.

5.4 Toekomstig beheer en onderhoud

Voor een goede ontwikkeling en instandhouding van de nieuw aan te leggen landschapselementen worden hieronder de beoogde beheer- en onderhoudsmaatregelen beschreven.

Tabel 4: Plantsortiment solitaire bomen

Soort	Samenstelling solitaire bomen
Ruwe berk	40%
kleinbl. Linde	30%
Zomereik	30%

maat 10/12

Kruiden- en faunarijk grasland

De huidige boomkwekerij wordt verwijderd waarna er een kruidenrijk grasmengsel wordt ingezaaid voor zandgrond. Daarna wordt er, afhankelijk van de voedselrijkdom, tussen de een en drie keer per jaar gefaseerd gemaaid en afgevoerd. Begrazing is mogelijk tot 1,50 grootvee eenheid/ha. Bij begrazing dienen alle landschapselementen te worden uitgerasterd.

Groene erfafscheiding

De groene erfafscheiding zal bestaan uit een knip- en scheerhaag of struweelhaag van inheemse beplanting. Het beheer is afhankelijk van het uiteindelijke type afscheiding. De knip- en scheerhaag wordt twee à drie keer per jaar gesnoeid. De struweelhaag wordt eens in de 10 jaar afgezet.

Snoeihout wordt afgevoerd. Ook houtsnippers of slootmaaisel of andere meststoffen worden niet verwerkt in de haag. Gewasbeschermingsmiddelen worden in principe niet toegepast. Het afzetten van het element vindt plaats in de periode tussen 1 oktober en 15 maart.

Beekbegeleidend bos

Het beheer van Beekbegeleidend bos bestaat voor een groot deel uit niets doen. Voor zover uitheemse boomsoorten aanwezig zijn kunnen deze gericht gekapt of geringd worden. Dit hout mag geoogst worden. Als het ontbreekt aan variatie kan afwisseling in het bos gecreëerd worden door (structuur)dunning. Dit hout kan in beperkte mate geoogst worden, maar blijft grotendeels achter in het bos. Dik dood hout, zowel op de grond liggend, boven de grond liggend als staand, kan gemaakt worden door te ringen of omver te duwen. Geleidelijke bosranden ontstaan door opgaande bomen in de bosrand te verwijderen en struiken te bevoordelen. In jong bos wordt gedund met als doel voldoende menging en dikke bomen te behouden cq te krijgen. Er wordt niet beweide en bemest. Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden, behalve bij bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, Robinia en Ratelpopulier) middels een stobbenbehandeling. Werkzaamheden vinden altijd plaats buiten het broedseizoen.

Houtsingel

De houtsingel op grond van het Brabants Landschap wordt beheerd door het Brabants Landschap. De houtsingel in het noorden van het gebied wordt beheerd door de initiatiefnemer. De hoogte van de houtwal kan oplopen tot 10 meter maar blijft meestal beperkt tot 5 meter. Afzetten van de singel vindt plaats als de bomen 'te hoog' worden: tussen de 5 en 15 jaar afhankelijk van de groeiplaats. Het afzetten van de bomen gebeurt buiten het broedseizoen en wordt in verschillende etappes gedaan, zodat een deel van de opstand blijft staan om broed- en schuilmogelijkheid te bieden aan vogels.

De aanwezigheid van struiken en kruiden wordt blijvend gestimuleerd door pleksgewijs gaten te creëren door het afzetten van de volledige beplanting (met uitzondering van enkele bomen) over een lengte van vijf tot 10 meter. Er wordt afgestemd met Brabants Landschap zodat de houtsingels niet tegelijk worden afgezet.

Snoeihout wordt afgevoerd. Ook houtsnippers of slootmaaisel of andere meststoffen worden niet verwerkt in de haag. Gewasbeschermingsmiddelen worden in principe niet toegepast. Het afzetten van het element vindt plaats in de periode tussen 1 oktober en 15 maart.

Solitaire bomen

Bij solitaire bomen kan het snoeien zich beperken tot het verwijderen van dood hout. Laanbomen worden periodiek gesnoeid. Jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar. Bij oudere bomen kan het snoeien zich beperken tot het verwijderen van dood hout. Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom. Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.



5.5 Inrichtingsschets



- Legenda**
- Nieuw te planten boom
 - Bestaande bomen
 - Groene erfafscheiding van inheemse beplanting
 - Wadi / retentievoorziening
 - Houtsingel
 - Beekbegeleidend bos
 - Kruiden- en faunairijk grasland
 - Bestaand beekbegeleidend bos
 - Wonen
 - Nieuwe bebouwing
 - Projectgrens
 - Kadastralegrens
 - Zichtlijn
 - Toeganspad Waterschap, 5 meter breed
- Natuurnetwerk Brabant**
- Ambietype N12.02 Kruiden- en faunairijk grasland
 - Ambietype N14.01 Beekbegeleidend bos

Locatie overzicht schaal 1:20.000



Project: LIP St. Jorisstraat

Opdrachtgever: van Dun Advies
 Versie: Concept_aangepast
 Coördinaten: X 144740.49
 Y 386288.33
 Datum: 04-12-2023
 Formaat: A3
 Schaal: 1:1000
 Getekend: RvL



Colofon

Gemeente	Oirschot
Plangebied	St. Jorisstraat ongenummerd Middelbeers
Datum	Dec. 2023
Opgesteld door	Van Dun Ontwerp & Planologie Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Auteur	TvH
Projectleiders	CvdH / MR
Projectnummer	99157.042

