

Beeldkwaliteit- en inrichtingsvoorstel Berkeindje / Vaarsehoefweg Lierop



INLEIDING

Dit inrichtingsvoorstel heeft betrekking op een integrale herontwikkeling van het gebied ten zuiden van Lierop. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren. Herontwikkeling van de locatie zal plaatsvinden in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Uitgangspunt van deze beleidsnota is dat ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Op de locatie zal een rood-voor-groenconstructie toegepast worden waarbij in ruil voor het toevoegen van woningen een aanmerkelijke verbetering van de stedenbouwkundige en groene kwaliteiten van het buitengebied gerealiseerd zullen worden.

- Stallen worden gesloopt met een totale oppervlakte van ruim 2.600 m²;
- Hoogwaardige architectuur i.p.v. stallen;
- Natuur- en landschappelijke waarden worden versterkt;
- Geurhinder en ammoniakbelasting worden gesaneerd;
- Cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.



HERINRICHTING

DE LOCATIE

De herontwikkeling van het plangebied betreft de realisatie van vijf nieuwe woningen in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte, in samenhang met de sanering van de (intensieve) veehouderijen aan Vaarsehoefweg 31a en het Berkeindje 7. Deze nieuwe woningen worden gerealiseerd op of aansluitend aan de agrarische bouwblokken van de hier nu aanwezige veehouderijen. De huidige bedrijfswoningen Berkeindje 7, Berkeindje 9 en Vaarsehoefweg 31 worden bestemd tot burgerwoningen. De bestaande agrarische bouwblokken worden gesaneerd.

De situering van de nieuwe woningen is zodanig dat ze aansluiten bij het zo karakteristieke historisch gegroeide patroon van de hoevenzwerm Vaarsehoefweg/Berkeindje. Daarbij is het historische gehucht het leidend ordeningsprincipe. De nieuwe woningen zullen aan de doorgaande wegen, voornamelijk parallel aan de historische lijn gesitueerd worden. Dit betekent dat de lange zijdes van het volume naar de weg gericht dienen te worden, met uitzondering van de zuidelijke Ruimte voor Ruimte-woning aan Vaarsehoefweg. De nokrichting van de overige vier Ruimte voor Ruimte-woningen loopt parallel met de lijn van de weg.

De bijgebouwen worden als ondergeschikte bouwmassa's achter de hoofdvolumes geplaatst en kunnen zowel als vrijstaand bijgebouw worden opgericht als aangebouwd aan het hoofdvolume. De opzet is zodanig dat in de bijgebouwen ondergeschikte functies als garage, paardenstal en opslagruimte gesitueerd kunnen worden.

Door de gekozen opzet ontstaat achter de nieuwe woningen een soort besloten erf met de mogelijkheid voor een terras of een overkapping. De, in Brabant belangrijkste ingang, achterom sluit hier op aan. Aan de voorzijde van de woningen, richting de doorgaande wegen wordt de entree gerealiseerd door een voortuin. Het parkeren en de inrit vindt aan één zijde van het hoofdgebouw plaats, vaak voor het bijgebouw. Daarmee wordt de bruikbaarheid van de kavel gemaximaliseerd en ontstaat een rustig beeld.

De nieuwe woningen worden op een beperkte afstand, niet meer dan 15 meter vanaf de as van de weg geprojecteerd, refererend aan de ligging van de historische boerderijen. De langs de weg staande bomen zijn beeldbepalend en dienen te worden gehandhaafd. Waar mogelijk zal bestaande groene erfafscheidingen (beukenhagen) worden gebruikt of verplant en hergebruikt in de nieuwe situatie. De bebouwing concentreert zich langs de weg. Het oostelijke deel van het plangebied wordt overigens niet bebouwd of gebruikt voor een tuin. Hier wordt een agrarische bestemming gerealiseerd. Ook tussen de woningen aan Berkeindje blijft de agrarische bestemming gehandhaafd en is een open ruimte voor een kleine weide. Op de kavelgrenzen aan de zijkanten wordt een gemengde haag ingeplant. Deze hagen mogen uitgroeien en worden niet in vorm gesnoeid. Het betreft een losse haag met inheemse soorten.

Op de hoek Berkeindje, Vaarsehoefweg ligt een waardevol driehoekvormig weilandje als open ruimte met twee grote inlandse eiken. Deze open ruimte sluit aan bij het landschap en dient gehandhaafd te blijven. De nieuwe woningen worden op de plaats van de huidige stal geplaatst achter deze driehoek.



Afbeelding: Waardevolle driehoek op hoek Berkeindje/ Vaarsehoefweg

Middels tuinen rondom, handhaving van bestaande landschapselementen en aanleg van nieuwe landschapselementen zullen de woningen (en de bestaande bedrijfswoningen) landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Waar afscheidingen nodig zijn gaat de voorkeur uit naar groene afscheidingen aan de voorzijde. Hier kan dan gewerkt worden met lage hagen (bijvoorbeeld beuken-, meidoorn- of ligusterhagen). Eventueel kan in een dergelijke haag een laag hekwerk worden opgenomen. Het geheel omzomen van het plangebied is ongewenst vanuit de relatieve openheid van het landschap rondom en wordt ook niet voorgeschreven. Een andere mogelijkheid aan de voorzijde is het open houden van de overgang naar de grazige wegberm door bijvoorbeeld een bloemenweide in te zaaien en

pas nabij het huis een hekwerk aan te brengen. Verderop in dit beeldkwaliteit- en inrichtingsvoorstel wordt de beoogde landschappelijke inpassing nader toegelicht.

BOUWVOLUME EN KAVELGROOTTE

De nieuwe bouwvolumes dienen zich te voegen naar de directe omgeving. De reeds aanwezige bouwvolumes zijn variabel, waarbij telkens een min of meer rechthoekig grondplan overheerst. Ook zijn alle (bedrijfs)woningen gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat geringe variatie. Qua situering staan alle (bedrijfs)woningen op een zelfde afstand van de naastgelegen weg.



Afbeelding: Een blik langs Berkeindje richting het noorden

In het inrichtingsplan wordt derhalve aangesloten op de algemene kenmerken van de bebouwingscluster, namelijk ruime, overwegend vrijstaande woningen op grote kavels met al dan niet vrijstaande

bijgebouwen en doorzichten tussen de woningen. De Ruimte voor Ruimte-kavels aan Vaarsehoefweg kennen een oppervlakte van 1.885 m² en 2.125 m². De Ruimte voor Ruimte-kavels aan Berkeindje kennen een oppervlakte van 2.500 m². De kavels bij de voormalige bedrijfswoningen zijn 1.885 m² dan wel 2.500 m². Slechts een klein deel van de kavel mag echter bebouwd worden. Dit is geregeld in de bestemmingsplanregels. De maximale inhoud van de hierop te realiseren ruimte voor ruimte woningen bedraagt maximaal 900 m³ exclusief aan-, uit- en bijgebouwen. De totale oppervlakte aan, uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m² per woning.



Afbeelding: Voorbeelden inrichting van de locatie met erfbeplanting in de vorm van een lage haag

BEELDKWALITEIT

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw zich voegt naar het bestaande karakter van de omgeving. Dit met inachtneming van de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Someren 2011'. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Over het algemeen betreft het aan deze kant van de weg eenvoudige naoorlogse bebouwing die past binnen de dan geldende bouwkundige praktijk. Dit komt onder andere tot uiting in de gekozen gevelbekleding, korte schoorstenen en een eenvoudige dakafwerking en -vorm. Over het algemeen betreft het nieuwe en oude langgerichte boerderijen die van oudsher het bedrijfsgedeelte en woongedeelte verenigde onder een doorgaande kap: het hallehuistype. Gezien de situering parallel aan de naastgelegen straat worden deze gebouwen in Noord-Brabant meestal aangeduid met de term "langgevelboerderij". Ze grenzen immers met een lange gevel (vaak 18 tot 22 meter in lengte) aan de naastgelegen weg. De bijgebouwen lagen karakteristiek achter het hoofdvolume haaks op de weg. De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is derhalve te omschrijven als:

- langgerekt rechthoekig grondplan, waarbij één Ruimte voor Ruimte-woning aan Vaarsehoefweg haaks op de weg dient te worden gesitueerd;
- de ingang in de straatzijde;
- gedekt met een zadeldak, eventueel met wolfseind;
- gevelopeningen die refereren aan de historische functies.

Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en bij voorkeur onder een doorlopen dakvlak te vallen. Bijgebouwen dienen los te staan van het hoofdvolume of via een ondergeschikt bouwwerk (muur, schutting of overkapte doorgang) gekoppeld te worden.

Aangebouwde bijgebouwen zijn niet uitgesloten maar dienen aan de achterzijde van de hoofdmassa geplaatst te worden.



Afbeelding: Een voorbeeld van een landelijke woningtype met ambachtelijke details (schoorsteen, ramen, luiken, variatie in gevelopeningen, roedeverdeling in de ramen en bovenlicht bij voordeur)

Gezien de landelijke ligging wordt ingezet op een ambachtelijke uitstraling van de nieuwbouw. Dit kan bereikt worden door grote overstekken toe te passen, met laag doorlopende dakvlakken over aanbouwen en uitbouwen. Een andere mogelijkheid is het afwolven van de einden van het zadeldak. In de bijlage (sfeerimpressie) zijn voorbeelden opgenomen. Het is ook mogelijk een samengestelde kap toe te passen voor een extra landelijk effect. Daarbij dient de kap op de uitbouw of ondergeschikte bouwdeel ondergeschikt te zijn aan de hoofdkap.

De hoofdkap van de parallel aan de straat gelegen woningen betreft altijd een langskap, dit effect mag niet verloren gaan door haaks hierop geplaatste kruiskappen en/of grote dakkapellen. Een ondergeschikte steekkap haaks op de nokrichting is toegestaan. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak.

Het bouwvolume betreft een gebouw analoog aan het overheersende type van het hallehuis, langgevelboerderij of kopgevelboerderij. Voor deze woning gelden de volgende voorwaarden:

- Het betreft een langgerekt volume van minimaal 15 meter lengte dat afgedekt dient te worden met een zadeldak. Eventueel kunnen de einden afgewolfd worden;
- Dakkapellen aan de voorzijde zijn alleen ondergeschikt toegestaan, steekappen eveneens, behalve als er sprake is van een grote architectonische kwaliteit van het geheel;
- Het aanbouwen van bijgebouwen is in principe niet toegestaan, anders dan achter de woning.

Het ambachtelijke karakter dient ook tot uiting te komen in het materiaalgebruik:

- De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak of snijriet;
- De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen aan de straatzijde. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren. De voorkeur gaat uit naar natuurlijke aardtinten. Het is daarnaast ook mogelijk -delen van- de gevel in hout uit te voeren. Dit heeft echter niet de voorkeur;
- Gevelbekleding aan de voorzijde en zichtgevels in de vorm van hardkernplaten, metaal of glaspanelen zijn niet toegestaan;
- De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is vrij.



Afbeelding: Een mooi voorbeeld van een landelijk woningtype met bijpassend bijgebouw. Let ook op het subtiele gebruik van hout om de verlening van het volume aan de achterzijde architectonisch te benadrukken

Ondersteunend aan het ambachtelijke karakter van de nieuwe woningen is de toepassing van een plint tot de onderkant van de ramen. Deze plint kan bestaan uit hetzelfde materiaal als de rest van de gevel, maar in een ander patroon of metselverband. Ook kan de plint uitgevoerd worden in hetzelfde materiaal, maar in een andere kleur. De derde mogelijkheid is het toepassen van een plint in een afwijkend materiaal. Daarbij zijn zowel baksteen als stukwerk en natuursteen toegestaan.

Het ambachtelijke karakter kan versterkt worden door de toe te passen deuren en kozijnen:

- De voorkeur gaat uit naar het toepassen van ramen met een bovenlicht of met een roedeverdeling in de ramen aan de straatzijde. Het toepassen van een bovenlicht boven de voordeur is ook mogelijk;

- Het toepassen van (houten of hardstenen) lijstwerk rondom raamkozijnen heeft niet de voorkeur, maar is bij voldoende kwaliteit van het geheel mogelijk;
- Het werken met rollagen in het metselwerk ter ondersteuning van de gevelopeningen heeft de voorkeur en wordt als passend beschouwd;
- Rondom deuren van het woondeel is de toepassing van houten of hardstenen lijsten toegestaan;
- Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak en kunnen eventueel bedekt worden door een rollaag of een vlak metselwerk in afwijkend verband;
- Ter ondersteuning van het ambachtelijke karakter van het gebouw is toepassing van een roedeverdeling in de ramen en bovenlichten boven de voordeur gewenst;
- Eventueel is het toepassen van luiken ook mogelijk;
- De voordeur mag niet in een portaal of onder een afdak worden geplaatst;
- Het kleurgebruik voor ramen, deuren en kozijnen in tinten wit of grijs.

Het heeft de voorkeur woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische installaties (zonneboiler, zonnepanelen etc.) en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen dienen niet zondermeer te worden vermeden omwille van een landelijke uitstraling van de woning. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. Ook hier is er aan de achterzijde en op bijgebouwen meer mogelijk dan aan de voorzijde.

De kopgevel heeft bij voorkeur een symmetrische indeling en de zijgevel kan asymmetrisch worden opgebouwd. Tevens is het wenselijk de raamopeningen te variëren in vorm en afmetingen om een meer

ongedwongen resultaat te krijgen. Een asymmetrische toepassing van steekcapen en of dakkapellen heeft ook duidelijk de voorkeur.



Afbeelding:
Voorbeelden van een ambachtelijke
detaillering in metselwerk

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Nieuwe woningen dienen landschappelijk te worden ingepast. Bij de landschappelijke inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen wordt aangesloten bij het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan. Het plangebied is gelegen binnen het Kampenlandschap en aan “linten, knopen en clusters” Hoewel het gebied nu een relatief open karakter heeft, horen van oorsprong groenstructuren (singels, houtwallen en onregelmatige bosjes) op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap. Hierbij is niet het doel om oude landschappen geheel terug te brengen, maar het eigen karakter van het gebied te versterken en de ruimtelijke schaal te verkleinen. In het ‘Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011’ van de gemeente Someren zijn onder andere de volgende richtlijnen ten aanzien van de inrichting van het Kampenlandschap opgenomen:

- Versterk de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen (houtwallen, singels, kruidenberm) te planten en sluit hierbij aan op al bestaande groenstructuren. Dat verrijkt het landschap.
- Zijkanten begeleiden met boomgaarden, houtwallen of vrij groeiende hagen.
- Inrichting van kleinschalige biotopen (solitaire bomen, inheemse bessenstruiken en (wilde) fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).
- Voortuin met lagere gesneden haag (niet hoger dan 1,20 meter) heeft naar voorkeur het karakter van een traditionele boerentuin (geen coniferen, laurierkersen en/of andere exotische planten).
- Een grote boom of een groep van drie (Eik, Linde, Es, Walnoot, (Paarde)kastanje) op veilige afstand van de woning (mogelijk op de erf grens als markering hiervan).

- Gedeelte van de tuin als fruitgaarden of eikengaarden (bomen in onregelmatige afstand op gras).
- Gesneden haag van de voortuin gaat in de achtertuin over naar een vrij groeiende haag, heg, houtwal of boomsingel.
- Dichte houtwal of onregelmatige bosperceeltjes aan de achterkant van het bouwblok.
- Erfafscheiding aan de voorkant lager dan aan de achterkant.
- Hagen en heggen passen beter in het buitengebied dan schuttingen, muren en hekken. Daarbij zal gewerkt worden met streekeigen plantensoorten.

Volgens het ‘Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011’ dienen vrij groeiende heggen en gesneden hagen van inheemse bomen en struiken (beuk, haagbeuk, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, etc.) om erven en percelen af te rasteren. In combinatie met bomen wordt de beeldkwaliteit sterk verbeterd.

Met de beoogde herontwikkeling blijven de twee grote inlandse eiken in het waardevolle driehoekvormige weilandje gehandhaafd. Ook de houtsingel (eiken) in het oosten van het plangebied zal met de beoogde herontwikkeling behouden blijven, om de kleinschaligheid binnen het plangebied te behouden. Daarnaast is in het zuiden van het plangebied een aantal solitaire landschapsbomen (eik) aanwezig, welke eveneens behouden zullen blijven.

In navolgende figuur zijn deze te handhaven landschapselementen weergegeven. De voormalige agrarische bedrijven met drie bedrijfswoningen zijn thans nog op deze figuur zichtbaar.



Afbeelding: Huidige landschapselementen binnen plangebied

Met de beoogde herontwikkeling zullen de woningen landschappelijk worden ingepast middels een lage haag aan de voorzijde van de percelen, (maximaal 1,20 meter hoog), welke uitlopen tot middelhoge hagen met overstaanders tussen de woningen in. Deze hagen zullen bestaan uit streekeigen beplanting zoals beuken, meidoorn of liguster. Volgens het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan is een ligusterhaag rond de voortuinen eenvoudig en goed passend in het landelijk gebied. Liguster is niet echt inheems maar een al lang ingeburgerde plant. Een liguster past daarom beter in de voortuin dan in de achtertuin, waar echt inheemse planten beter passen.

Solitaire bomen of boomgroepen verfraaien volgens het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan het landschap en bieden schutting voor weidedieren. Boom- of fruitgaarden versterken het landelijke karakter van het buitengebied. Dergelijke gaarden zijn passend in de buurt van het erf en passen in bijna alle landschapstypen.

Binnen het plangebied zullen tevens landschapsbomen worden geplant zoals hoogstamfruitbomen, bestaande uit bijvoorbeeld appel of peer en solitaire bomen in de vorm van bijvoorbeeld eik of beuk. Het waardevolle open gebied aan de achterzijde van het plangebied zal met de kleinschalige landschappelijke inpassing behouden blijven.

In navolgende figuur is een aantal voorbeelden weergegeven van toe te passen landschappelijke inpassing van de beoogde woningen, zowel de bestaande (voormalige agrarische bedrijfs)woningen als de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen



Afbeelding: Voorbeelden landschappelijke inpassing

Het geheel omzomen van het plangebied is ongewenst vanuit de relatieve openheid van het landschap rondom en wordt ook niet voorgeschreven. Een andere mogelijkheid aan de voorzijde is het open houden van de overgang naar de grazige wegberm door bijvoorbeeld een bloemenweide in te zaaien en pas nabij het huis een hekwerk aan te brengen.

Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets waarbij globaal de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied is weergegeven. Deze schets is tevens op schaal als bijlage bij dit beeldkwaliteit- en inrichtingsvoorstel gevoegd.



Afbeelding: Inrichtingsschets na beoogde herontwikkeling

ONTSLUITING & PARKEREN

De nieuw op te richten woningen worden middels het erf ontsloten op het Berkeindje en de Vaarsehoefweg via een inrit. Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De garages in bijgebouwen voorzien in parkeerruimte maar ook opstelplaatsen op de inritten geven ruimte aan het parkeren van voertuigen. Garages tellen niet mee bij de parkeernorm. Deze worden tegenwoordig zelden gebruikt om een auto in te parkeren. Naast parkeren op eigen terrein, is er ook behoefte aan bezoekers parkeren. De norm hiervoor bedraagt 0,4 parkeerplaats per woning. Ruimte kan hiervoor gevonden worden in het parkeren op de inrit. Parkeernorm voor dit gebied is 2,0 parkeerplaats per woning.

BIJLAGE: SFEERIMPRESSIE







BIJLAGE: INRICHTINGSSCHETS

INRICHTINGSSCHETS BERKEINDJE / VAARSEHOEFWEG

