

REIJER
VER DE
HOEVEN



Visie ontwikkeling Huize te Gaste

Gastel | familie Lamers | 19 mei 2021

Aanleiding

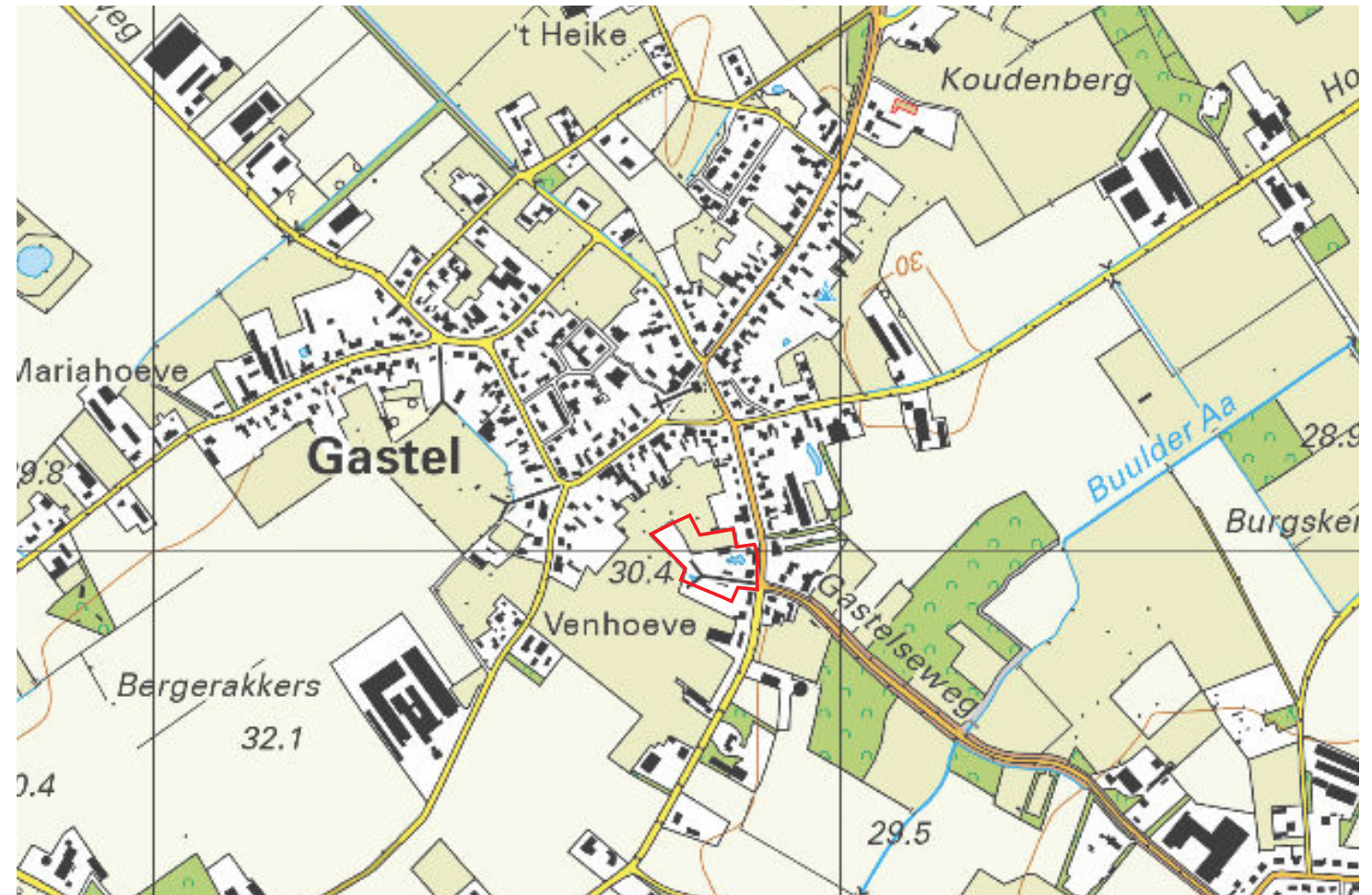
Ambitie/initiatief familie Lamers

Huize te Gaste is een kleinschalig wooninitiatief voor hulpbehoevende ouderen met daarnaast dagopvang en dagbesteding voor ouderen en hulpbehoevenden met een zorgvraag. Zij wordt gerund door de familie Lamers. Huize te Gaste is gelegen aan de Grensweg 15, in het zuiden van de kern Gastel, op de overgang naar het landelijk gebied.

De familie woont in de boerderijwoning. Naast deze woning is in 2018 een bouwvolume opgericht met 5 wooneenheden. Deze zijn bestemd voor echtparen, waarvan één hulpbehoevend is. Overdag kunnen zij naar de opvang in de nabijgelegen ruimte, zodat de partner/mantelverzorger meer rust en ruimte krijgt. In 2020 is er nog een bouwvolume opgericht met 9 wooneenheden voor permanente zorg.

Het zorgconcept is zo gewaardeerd en succesvol dat er meer aanvragen zijn dan er mensen kunnen worden geplaatst. Daarom wil de familie graag uitbreiden en is er een extra bouwvolume nodig met daarin 16 woonzorg-eenheden. Het huidige bestemmingsplan laat extra bebouwing achter op het perceel niet toe. Het initiatief sluit echter goed aan bij de ambities van de gemeente Cranendonck, zoals verwoord in de Structuurvisie 2024. De gemeente geeft daarin aan dat zij 'de ontwikkeling van zorgboerderijen en andere zorgvormen stimuleert, ook in combinatie met wonen, die een relatie hebben met het boerenleven in het buitengebied in het 'kleinschalige landschap'.

In deze visie worden de ambities en wensen van de familie Lamers en de meerwaarde van het initiatief voor het dorp en het landschap verbeeld en inzichtelijk gemaakt. Het eerste deel gaat in op de huidige situatie, landschapsanalyse en het relevante beleid. Het tweede deel maakt de gewenste toekomstplannen inzichtelijk.



Planlocatie



Erf 'Huize te Gaste'



Eén van de zitplekken op het erf



Poel achter het woonhuis

Relevant beleid

Bestemmingsplannen

De planlocatie maakt onderdeel uit van twee bestemmingsplannen.

1. Bestemmingsplan Budel-Schoot en Gastel, vastgesteld 2018-07-03 en
2. Bestemmingsplan Kom Gastel, vastgesteld 2008-07-01

Volgens de bestemmingplannen is het oprichten van een bouwvolume achter op het perceel niet mogelijk. Dit heeft de bestemming 'agrarische doeleinden'.



Bestemmingsplan Budel-Schoot en Gastel 2018

Enkelbestemming maatschappelijk

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' (gebied met een hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

Bouwvlak



Bestemmingsplan Kom Gastel 2008

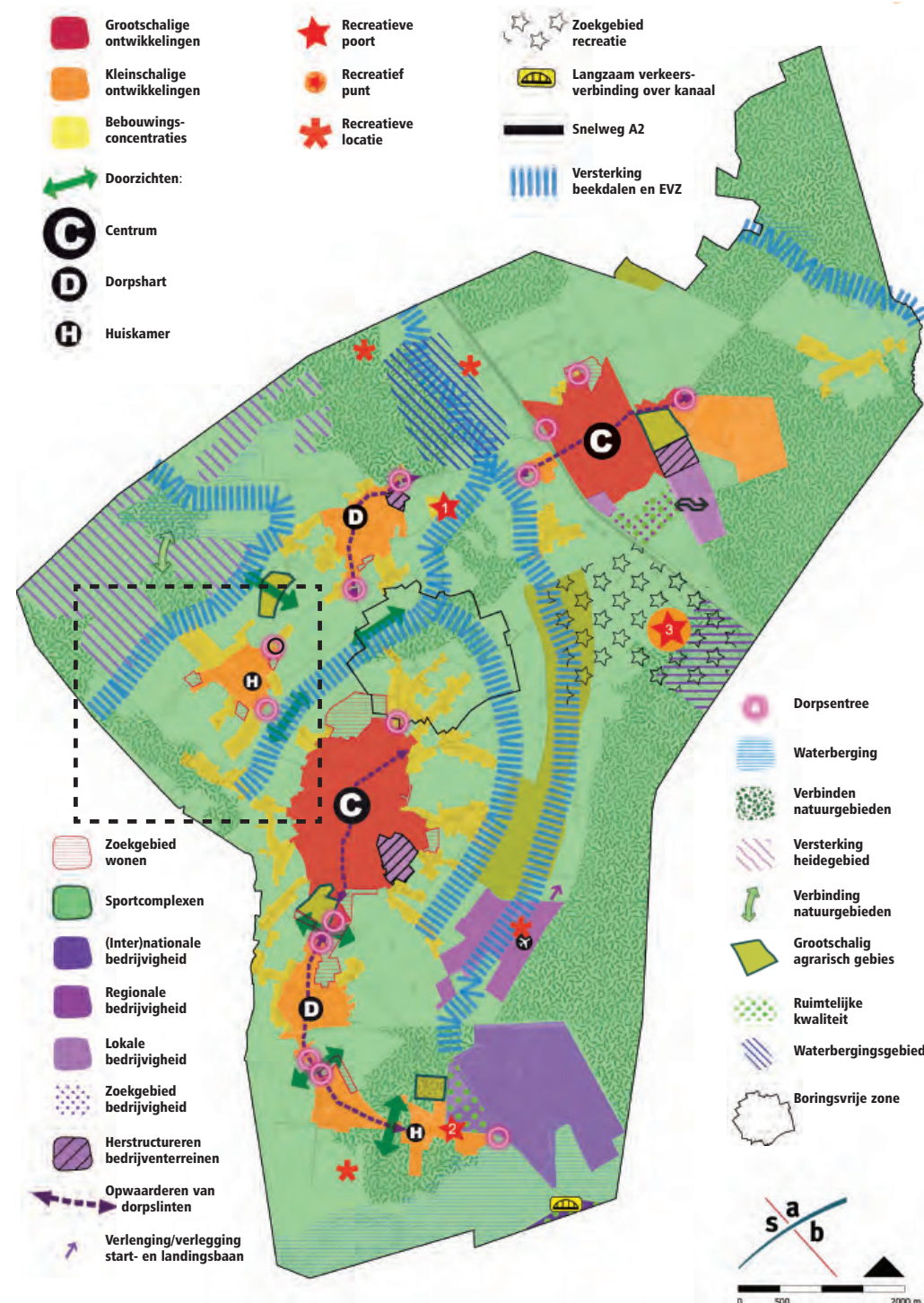
Enkelbestemming bedrijfsdoeleinden

Enkelbestemming woondoeleinden

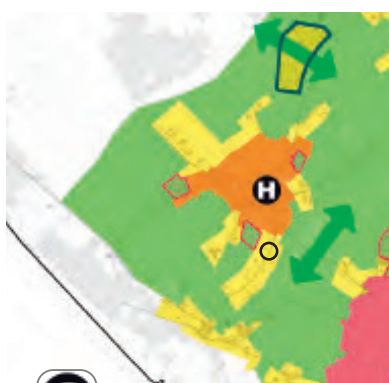
Agrarische doeleinden

Bouwvlak

Relevant beleid



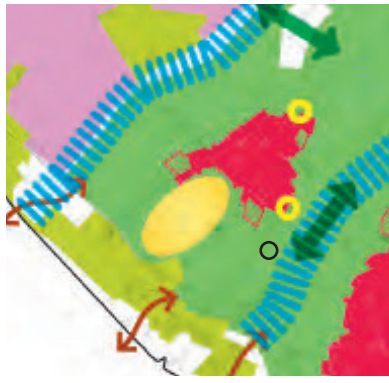
Integratiekaart uit Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck



Thema Wonen



Thema Zorg



Thema Ruimtelijke kwaliteiten

Structuurvisie 2024 _ Gemeente Cranendonck

In de structuurvisie worden de doelen, ambities en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck beschreven aan de hand van een integratiekaart en themakaarten. Relevante thema's ten aanzien van het initiatief:

Wonen en leven

Karakter dorpskern behouden en waar nodig versterken, leefbaarheid vergroten.

Zorg

De zorgvoorzieningen zijn kleinschalig en worden afgestemd op de wens van de gebruiker. Naast zorgcentra komen er andere kleinschalige woon- en zorgvormen voor ouderen en andere zorgbehoevende, zowel in de kernen als in het buitengebied.

De gemeente stimuleert de ontwikkeling van zorgboerderijen en andere zorgvormen, ook in combinatie met wonen, die een relatie hebben met het boerenleven in het buitengebied in het kleinschalige landschap.

Ruimtelijke kwaliteiten

Landschappelijke waarden, het groene en rustieke karakter, het kleinschalige agrarische landschap en de natuurgebieden behouden en versterken. Authenticiteit en (cultuur)historisch erfgoed behouden en versterken.

Inzetten op kwaliteitsverbetering van het landschap; het realiseren van een ruimtelijke structuur, welke recht doet aan een herkenbaar ruimtelijk cultuurhistorisch patroon en de ecologische samenhang van het landelijk gebied en daarnaast binnen de randvoorwaarden van deze structuur passende ontwikkelingsruimte biedt voor functies, die er voorkomen.

Conclusie ten aanzien van het initiatief Huize te Gaste

Het initiatief past bij de ambities als verwoord met betrekking tot zorg en wonen en leven. Met de landschappelijke inrichting van het erf kan er daarbij worden bijgedragen aan de beleving en versterking van het kleinschalige landschap en het dorps karakter.

Ruimtelijke analyse



Planlocatie aan Grensweg 15 grenst aan een kleinschalig agrarisch landschap, in de 'oksel' van het dorp.

Ligging

Huize te Gaste is gelegen in Gastel, een kleine dorpskern tussen de beekdalen Strijper Aa en Bulder Aa. De Grensweg, de straat waar het perceel aan gelegen is, is één van de straten die in het hart van de kern Gastel samenkomen op het Cornelisplein. Deze straten verbinden Gastel met Budel, Soerendonk en de Achelse Kluis in Hamont-Achel (België).

De Grensweg bestaat grotendeels uit lintbebouwing, de woningen en (enkele) woonboerderijen zijn georiënteerd aan de weg. Aan de achterzijde grenzen de kavels grotendeels aan een kleinschalig, agrarisch landschap. Er bevinden hier geen grootschalige agrarische functies meer, maar het gebied is grotendeels in gebruik door omwonenden als dierenweide, en boomgaard. Rondom de relatief kleine percelen zijn verschillende perceelsrandbeplanting aanwezig, zoals oude eikensingels.



1. Grensweg Gastel



2. Cornelisplein



3. Bergsestraat Gastel

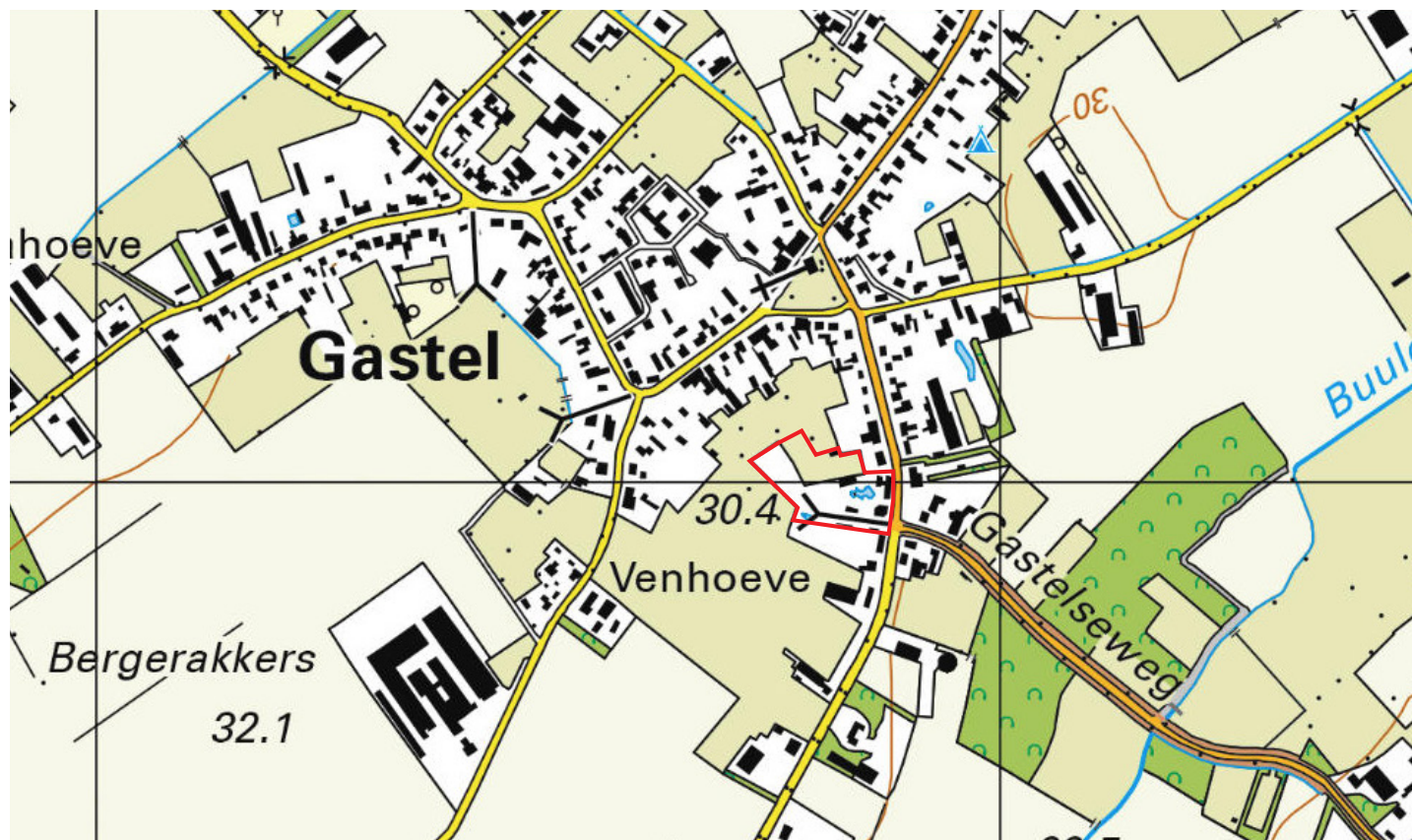


4. perceelsrandbeplanting achterliggend landschap

Ruimtelijke analyse



1905



2019

Historische ontwikkeling

Gastel

Gastel, in 1905 genaamd Gassel, is ontstaan op de kruising van verschillende wegen waaraan boerderijen werden opgericht. Op het huidige Cornelisplein komen deze bebouwingslinten bij elkaar. Gastel ligt op een oorspronkelijk akkercomplex tussen het beekdal Buulder Aa en het heidecomplex Gastelse Heide. Rondom Gastel is het kleinschalige landschap met bolle akkers nog beleefbaar.

De oude nederzettingstructuur is in Gastel nog altijd goed zichtbaar. In de jaren '60 en '70 heeft het dorp een grote groei gekend met een uitbreidingswijk. Verder zijn de laatste decennia vooral de bebouwingslinten verder verdicht geraakt met woningen. Hierdoor zijn open agrarische ruimtes en doorzichten op het landschap op veel plekken verdwenen.

Grensweg 15

De Grensweg is ook zo'n historisch lint. Pas vanaf de jaren '50 ontwikkelde er bebouwing aan. Voorheen stond er enkel één boerderij op de kruising met de uitvalsweg naar Budel. Tot circa 1970 zijn de achterliggende gronden in de 'oksel' Grensweg - Sint Cornelisplein - De Dijk toegankelijk met (kerk)paden. O.a. de oude Eikensingels met fraaie doorzichten maken het kleinschalige landschap nog beleefbaar, maar de (kerk)paden zijn verdwenen.

Ruimtelijke analyse



Situatie planlocatie

Het huidige kavel huisvest de woonboerderij van de familie Lamers (nummer 15), een dagbesteding met bewoning (nummer 17) gerealiseerd in 2018 en zorgwoningen (nummer 15a) gerealiseerd in 2020 achter op het erf. De schuur op het kavel is nu in gebruik als bedrijfsloods maar kan mogelijk in de toekomst ook omgevormd worden tot woonruimte. Het kavel is toegankelijk via twee inritten. Een tussen nummer 15 en 17 en de andere tussen nummer 13 en 15. De parkeerplaatsen voor het personeel liggen over het kavel verspreid en zijn bereikbaar via beide inritten. Het 'erf' tussen de bouwvolumes bestaat uit een siervijver en diverse zitjes. Het erf is vanuit de straat niet waarneembaar.

In de zuidoosthoek op het terrein is een poel met subsidie aangelegd om bij te dragen aan de paddentrek. De poel doet ook dienst voor de opvang van het regenwater op eigen terrein. Achter op het kavel is een parkachtige setting gecreëerd met glooiend gras en bomen. Hier staat ook een zonne-panelenpaal die meedraait op de zon en zorgt voor duurzame energie. Op de gronden gelegen achter huisnummer 13 bevindt zich een moestuin, schuur en grasveld. De moestuin wordt intensief bezocht door de bewoners en de deelnemers van de dagbesteding. Het biedt een mooie plek om te zitten.

Op de erfafscheidingen staan eikensingels, met fraaie doorzichten naar het omliggende landschap tussen de stammen door. De singels dragen bij aan de kleinschalige landschappelijke structuur.

Bebouwing

- A. woonboerderij familie Lamers (Grensweg 15)
- B. woonhuis met zorg: 5 zorgwoningen, 1 crisiskamer en dagbesteding (Grensweg 17)
- C. woonhuis met permanente zorg: 9 zorgwoningen (Grensweg 15a)
- D. voormalige bedrijfsloods in toekomst om te vormen tot zorgwoningen
- E. schuur

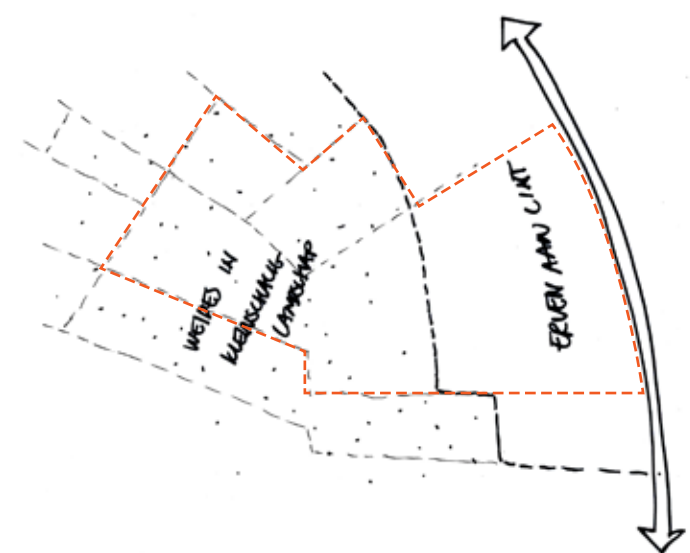
Overig

- F. hellingbaan naar kelder onder de loods
- G. siervijver met koikarpers
- H. inritten t.b.v. Huize te Gaste
- I. 15 parkeerplaatsen verspreid op het erf
- J. draaibaar zonnepaneel
- K. monumentale boom
- L. poel (aangelegd met subsidiegelden)
- M. eendenkooi (verplaatsbaar)
- N. parksetting met glooiingen en variatie aan bomen (soort arboretum)
- O. eikensingel met fraaie doorzichten naar omliggend landschap
- P. moestuin
- Q. weide

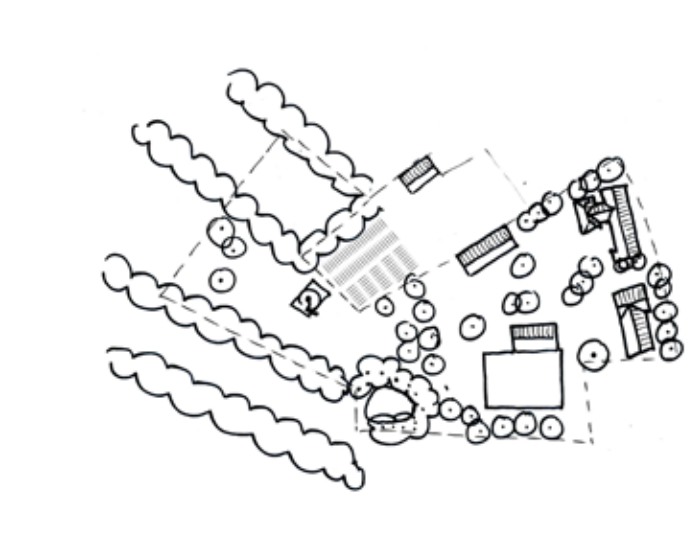
Ruimtelijke analyse



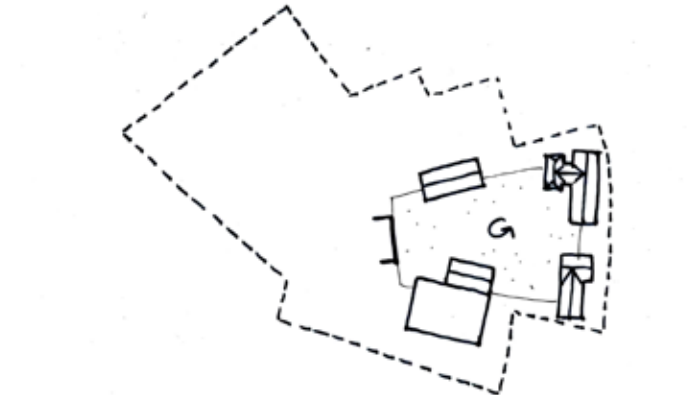
Uitgangspunten voor ontwikkeling



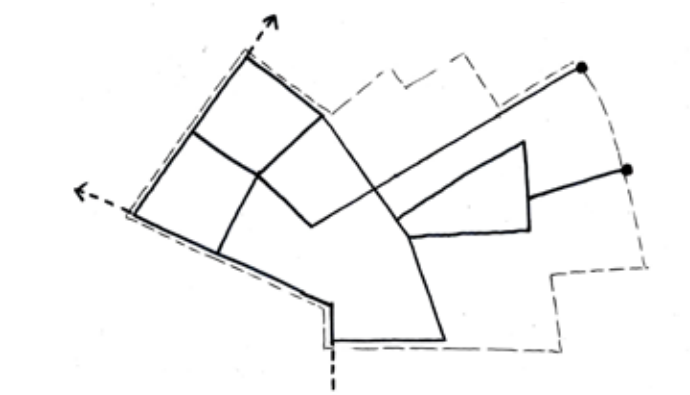
'Voorerf' aansluiten bij lintbebouwing Grensweg.
'Achtererf' aansluiten bij het omliggende kleinschalige landschap.



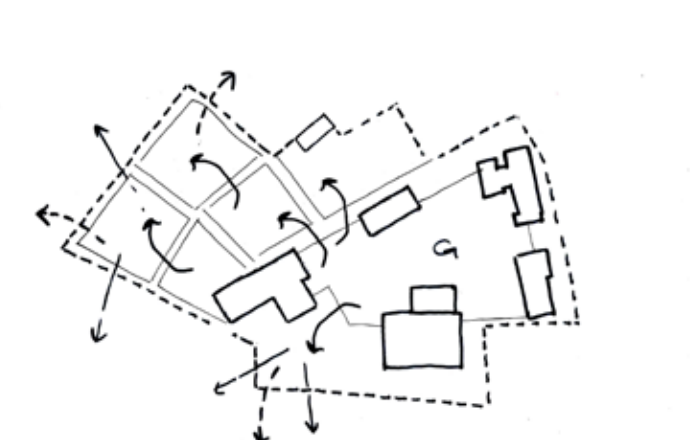
Waardevolle landschappelijke elementen als de eikensingels en de boom behouden. Bestaande bomen, moestuin en poel als mogelijk behouden of verplaatsen.



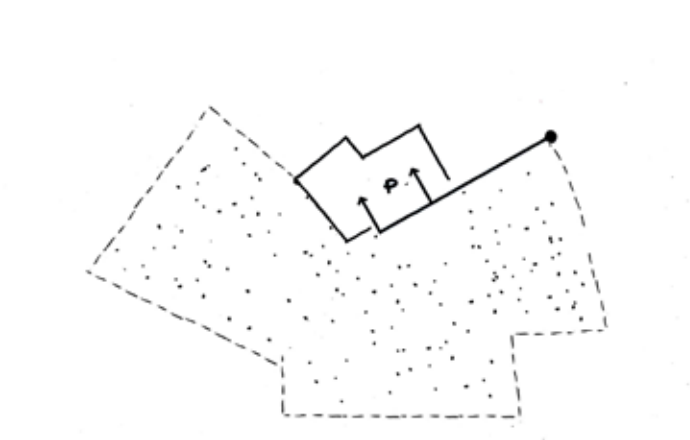
Nieuwbouw vormt samen met huidige volumes één ensemble om een erf.



Kleine ommetjes op het terrein mogelijk voor bewoners. Kans om het erf te verknopen met het kleinschalige omliggende 'parklandschap' en het dorp.



Nieuwbouw vormt schakel tussen voorerf en achtererf. Volume, kapvorm en oriëntatie is passend bij kleinschalig landschap en sluit aan bij het erf aan de Grensweg.



Parkeervoorzieningen zoveel mogelijk clusteren om de rest van het terrein vrij van auto's te houden t.b.v. verblijfskwaliteit.

Programmatische uitgangspunten

- Nieuwbouw met grondoppervlak van ca. 600m² (als mogelijk gedeeltelijk 2 verdiepingen hoog):
 - biedt huisvesting aan 16 personen (2 groepen van 8)
 - personen in een verdere staat van dementie of in een palliatieve fase (24 uren zorg)
 - woon/slaapkamers zijn ongeveer 25 tot 30 m²
 - meerdere openbare ruimtes zoals gezamenlijke woonkamers, berging, technische ruimte, kantoor, behandelruimte huisarts/fysio, rouwkamer, keuken, enz.
- 24 parkeerplaatsen voor bestaande en nieuwe voorzieningen*
- Achterste deel van het kavel dient bereikbaar te zijn met de auto t.b.v. opslag en beheer
- Koelhuis in bijgebouw t.b.v. gezamenlijke opslag etenswaar
- De poel, (verplaatsbare) eendenkooi, moestuin en draibare zonnepaneel worden behouden en opgenomen in het inrichtingsplan.

Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten

De nieuwbouw dient zich te voegen naar het bestaande erf, naar het straatbeeld en in het achterliggende landschapsbeeld. In de principes hiernaast en hieronder zijn de uitgangspunten uiteengezet. Zij vormen de basis voor de inrichtingsschets op de volgende pagina.

- De nieuwe bebouwing wordt op het achtererf geplaatst, als schakel tussen het voorerf en de landschapsruimten op het 'achtererf'. De plaatsing zorgt ervoor dat het huidige verblijfsdeel omsloten is en ervaren kan worden als een geborgen, veilige plek. Het nieuwe bouwvolume heeft een landelijke typologie en voegt zich in vorm, materiaal en grootte bij het erf en de omgeving.
- Het 'achtererf' sluit qua inrichting en programma aan op het kleinschalige agrarische landschap. De inrichting ervan vormt onderdeel van de dagbestedingsactiviteiten zoals fruitbomen, pluktuinen, moestuintjes, dierenweide, etc. Daarbij worden landschapselementen, zoals waardevolle bomen, die bijdragen aan het omliggende kleinschalige landschap behouden en waar mogelijk versterkt.
- Verblijfsgebieden op het erf ontzien van auto's. Het parkeren wordt zoveel mogelijk geclusterd en met hagen ingepast.
- Paden op het erf maken het mogelijk kleine wandelingetjes te maken ten behoeve van de vitaliteit bewoners. Tevens dienen er voldoende (rust)plekjes te zijn voor de bewoners.

* Parkeerbalans volgens CROW en in afstemming met Pim van Bree gemeente Cranendonck

	aantal wooneenheden	norm per wooneenheid	aantal parkeerplaatsen
woning (nr 15 en nr 17*)	2	2,3	5
zorgwooneenheden (nr 15a en nr 17)	15	0,6	9
zorgwooneenheden (nieuwbouw)	16	0,6	10
			24

* in woonvolume nr 17 is bewoning met mantelzorg mogelijk en wordt deze ook meegenomen als 'woning' in de parkeerbalans

Inrichtingsschets



Verbeeld idee erf Huize te Gaste

Inrichtingsschets Huize te Gaste

De uitbreiding van Huize te Gaste bestaat uit een volumes die zich qua maat en schaal voegt naar het bestaande erf en het landschap. Het volume vormt samen met de bestaande bebouwing een 'besloten', gezamenlijk erf. Dit 'voor erf' koppelt de nieuwbouw aan het bebouwde ensemble aan het lint Grensweg. De nieuwbouw wordt landschappelijk ingepast door verschillende grotendeels bestaande landschapsbomen en de bomenrij langs de zuidelijke erfgrans.

Het 'achter erf' sluit aan op het aangrenzende kleinschalige landschap waar het ook onderdeel van uit maakt. De inrichting van de verschillende erven dragen bij aan de behoeftes van de bewoners. Bewoners kunnen struinen van erf naar tuin naar binnenplaats naar terras naar moestuin naar weide naar poel etc. Met op elke locatie voldoende ruimte om te verpozen.

Een boomgaard omringt met een haag biedt ruimte aan 26 parkeerplaatsen. Achter 'volume C' bestaat de mogelijkheid om 4 extra personeelsparkeerplaatsen te realiseren. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen. De verblijfsruimte op de rest van het erf blijft door de geclusterde parkeervoorziening(en) 'autovrij'.

Gebouwen

- A. woonboerderij familie Lamers (Grensweg 15)
- B. woonhuis met zorg: 5 zorgwoningen en dagbesteding Huize te Gaste (Grensweg 17)
- C. woonhuis met permanente zorg: 9 zorgwoningen Huize te Gaste (Grensweg 15a)
- D. voormalige bedrijfsloods in toekomst om te vormen tot zorgwoningen
- E. schuur
- F. nieuwbouw woonvoorziening met permanente zorg: 2 woongroepen van 8 personen (totaal 16 personen, 600m²)

'Voor erf'

- G. gezamenlijk (autovrij) erf met bijvoorbeeld siervijver, bloementuin, jeu des boules, ...
- H. inritten Huize te Gaste
- I. mogelijkheid realisatie 4 parkeerplaatsen personeel opgenomen in het groen

'Achter erf'

- J. draaibaar zonnepaneel
- K. monumentale boom
- L. omhaagde tuin biedt veilige plek voor bewoners in vergevorderd stadium van dementie
- M. poel
- N. eendenkooi
- O. parksetting weides, paden en bomen
- P. eikensingel met fraaie doorzichten naar omliggend landschap
- Q. optie voor uitbreiding zorgwoningen op het erf
- R. moestuin
- S. parkeerplaats in boomgaard (27 parkeerplaatsen)
- T. mogelijkheid om erf te koppelen door middel van wandelpaden aan 'landschapspark Gastel'

Doorkijkje naar de omgeving



Verbeeld idee 'landshipark'

Kansen voor Gastel

Uit de verkennende gesprekken met de gemeente Cranendonck kwam naar voren dat de gemeente naast het initiatief van de familie Lamers ook kansen ziet om het achtergelegen kleinschalige agrarische landschap, achter de lintbebouwing aan de Grensweg, het Sint Cornelisplein, De Dijk en Bergsestraat te beschouwen als een soort landschapspark voor de gemeente Gastel. In dit kleinschalige landschap vinden geen grootschalige agrarische functies meer plaats maar het is grotendeels in gebruik door omwonenden als paardenweide, boomgaard, schapenweide, moestuin, dierenweide.

De gemeente staat open voor verschillende initiatieven die een bijdrage kunnen leveren aan het 'landshipark' en daarmee het kleinschalige landschap beleefbaar maken voor iedereen. Het initiatief van de familie Lamers zou hier één van kunnen zijn.

De meerwaarde en kansen die het 'landshipark' zouden kunnen genereren:

- Toegankelijk maken van het aangrenzende landschap door middel van ommetjes vanuit de kern naar het buitengebied;
- Beleefbaar maken van het cultuurhistorische, kleinschalige agrarische landschap;
- Park biedt educatieve aanleidingen voor peuterspeelzaal, basisschool en gemeenschapshuis;
- Draagt bij aan de gemeenschapswaarde van het dorp.

Beeldkwaliteit erf



Sfeerbeelden erfinrichting

Het 'achtererf' sluit aan op het aangrenzende kleinschalige landschap waar het ook onderdeel van uit maakt. De inrichting draagt bij aan de verblijfskwaliteit van de (toekomstige) bewoners alswel aan het kleinschalige landschapsbeeld.



Beeldkwaliteit architectuur



Sferbeelden beeldkwaliteit architectuur

- Bouwvolume voegt zich naar de bestaande bebouwing op het erf;
- 'Schuurtypologie' sluit aan bij landelijke uitstraling;
- De architectuur is ingetogen en sober en vormt een eigentijdse vertaling van het archetype 'schuur';
- Kloeke vorm, met lage goot en grote kap;
- Woonschuur oogt als 1-laag met kap, maar kan met slimme uitsparingen als een 2-laags woonvolume worden gebruikt;
- Uitbouwen of aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume woonschuur
- Sobere en natuurlijke materialisering en kleurgebruik dragen bij aan landelijk uitstraling.

