

Aanleiding

De gemeente Bernheze is voornemens medewerking te verlenen aan het bouwen van een BiO-woning (Buitengebied in Ontwikkeling) op het adres Fokkershoek 18 te Heeswijk-Dinther. In de onderliggende provinciale nota worden aan bebouwingsconcentraties in het buitengebied verruimde mogelijkheden geboden ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen in ruil voor kwaliteitswinst in het buitengebied. De bestaande intensieve veehouderij zal veranderen in een grondgebonden bedrijf.

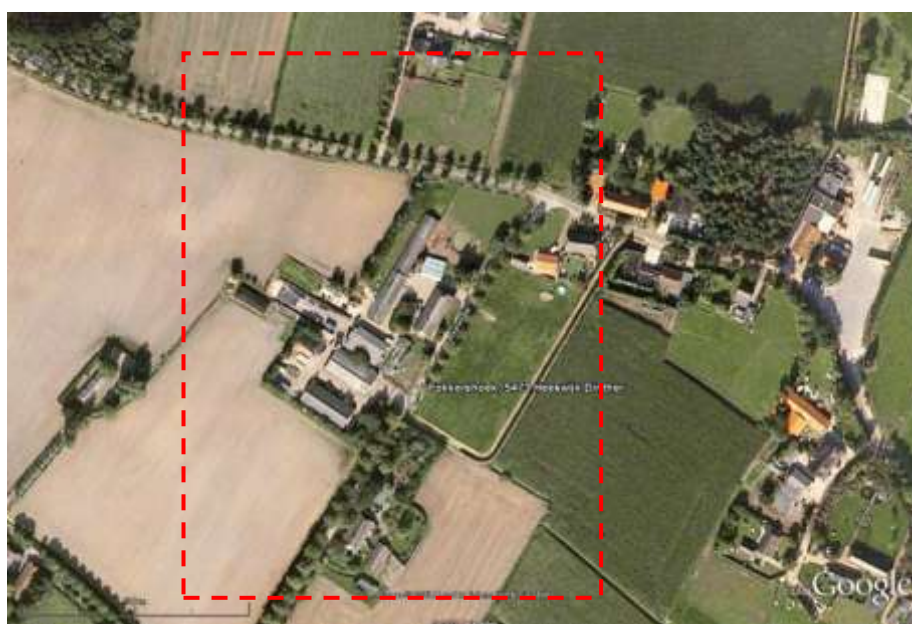
Om te bepalen waar de nieuwe woning geplaatst moet worden is een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin meerdere varianten zijn onderzocht. De woning komt óf noordelijk op het perceel te liggen met een mogelijke ontsluiting aan de Kamenen, óf zuidelijk op het perceel aan de Fokkershoek

Het perceel met daarop de BiO-woning zal de bestemming 'wonen' krijgen. De bestaande agrarische gronden worden gewijzigd in 'agrarisch met specifieke aanduiding grondgebonden'.

Plangebied

De planlocatie ligt op ongeveer 750 meter in westelijke richting van de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther nabij de kruising van de straten Kameren en Fokkershoek. Heeswijk en Dinther zijn eigenlijk twee tegen elkaar liggende dorpen die abusievelijk als één dorp worden gezien. Dit is op zich niet vreemd, aangezien ruimtelijk niet te bepalen is waar Heeswijk eindigt en Dinther begint. De dorpen vormen samen met Loosbroek, Nistelrode, Heesch en Vorstenbosch de gemeente Bernheze.

Het plangebied ligt in de kernrandzone Fokkershoek en omgeving in het dekzandgebied ten westen van Heeswijk-Dinther. Binnen het dekzandgebied is een onderscheid te maken in dekzandruggen en dekzandvlaktes. Op de dekzandruggen liggen de oude, aaneengesloten bebouwingslinten van Heeswijk-Dinther. Hier liggen ook de oude bouwlanden. De oude bouwlanden vertonen een veelal intensief bebouwingsbeeld met erfbeplantingen en kronkelende wegen met bomenrijen (meestal eik).



Het gebied Fokkershoek en omgeving wordt gevormd door een 'w-vormige' zone ten noordwesten van Heeswijk. In het noorden wordt het gebied begrensd door de deels gekanaliseerde beek de Leijgraaf. Het is gelegen op de overgang tussen oeverwal/dekzandrug en de laaggelegen beekdalzone. De overheersende landgebruiksvormen zijn akkerland (maïs) en grasland. Er bevinden zich -naast een groot aantal agrarische bedrijven- diverse andere functies zoals transportbedrijf, grondwerkbedrijf, manege en woonhuizen. De doorgaande wegen slingeren en maken een kleinschalige indruk. Deze wegen zijn begeleid door eikenlanen. Dit gebied kent een hoge concentratie aan intensieve veehouderijen; het zwaartepunt van de landbouw ligt in de Fokkershoek.

Het gebied maakt, ondanks de soms relatief hoge bebouwingsdichtheid en grote diversiteit aan functies een groene en landelijke indruk. Dit komt met name door de sterke continue groenstructuur (eikenlanen) en de kronkelende wegen. Daarnaast is er een groot aantal doorzichten aanwezig waardoor het gebied ruimtelijk oogt en er in combinatie met groenstructuren diepte ontstaat. Er is een goede balans van bebouwingstypen, wegen, groenstructuren, open en besloten.

Kameren is een woonstraat met fraaie woonhuizen; zowel nieuwbouw als verbouwde hoeves; agrarische bedrijven weg en ruimte voor wonen. Net ten oosten van het plangebied is een kleine bebouwingsconcentratie aanwezig waarbij de bebouwing vrij dicht op de weg staat. Tegenover het plangebied ligt een agrarisch bouwblock met een intensieve veehouderij op enige afstand van de weg. Dit bedrijf is bezig met een sanering en zal als een grondgebonden agrarisch bedrijf verder gaan.

Het plangebied is gelegen aan de Fokkershoek. Deze weg is grotendeels voorzien van laanbeplanting. Langs de weg is solitaire bebouwing te vinden in een wat grootschaliger en open landschap. Rondom de bebouwing is veelal erfbeplanting aanwezig, waardoor ze als groene kamers in het landschap liggen.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN FOKKERSHOEK 18

Bestaande bebouwing en bouwblok

concept 2 november 2010

schaal 1: 1.000



0 m 50 m



Randvoorwaarden en uitgangspunten

Visie bebouwingsconcentratie Fokkershoek e.o.

De gemeente Bernheze heeft integrale visies laten opstellen voor de bebouwingsconcentraties in de gemeente. De begrenzing van de bebouwingsconcentraties is gebaseerd op de ruimtelijke situatie ter plaatse. Hierbij zijn de definities van bebouwingsconcentraties (zoals opgenomen in de nota Buitengebied in ontwikkeling) leidend geweest. De visies zijn dus opgesteld voor concentraties van bebouwing waar tevens diverse functies (wonen, niet-agrarisch, agrarisch, recreatie) op korte afstand van elkaar aanwezig zijn.

De visies voor de kernrandzones en bebouwingsconcentraties benoemen de kansen en knelpunten in deze clusters. Ze geven aan op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit versterkt kan worden. De visies bieden daarmee een kader voor ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen die met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gepaard moeten gaan. In het reconstructieplan Maas & Meijerij is het gebied onderdeel van het Extensiveringsgebied – Overig rondom Heeswijk-Dinther.



Kansen volgens Visie bebouwingsconcentratie Fokkershoek e.o.

- o Geleding; hogere dichtheden naarmate je dichterbij de kern komt.
- o Toegankelijkheid beek vanuit kern en linten.
- o Landelijk wonen op plekken waar bedrijven stoppen.
- o Verplaats transport- en grondwerk-bedrijven.
- o Pas paardenhouderijen goed in.
- o De maat en schaal van de activiteiten moet bij de korrel van het landschap passen.
- o Streven naar meer diversiteit in landbouw-gewassen.
- o Recreatie is mogelijk maar moet passend zijn in het landschap
- o Behoud en restaureer kleine percelen; breng landschapselementen terug.

De visie geeft voor het perceel Fokkerhoek 18 het volgende aan: Als agrarische bebouwing hier verdwijnt dan ontstaat er ruimte voor woningen met een kleinere korrel. Op de visiekaart zijn zowel de noord- als de zuidzijde van de planlocatie als mogelijke transformatiegebied aangegeven.

Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied

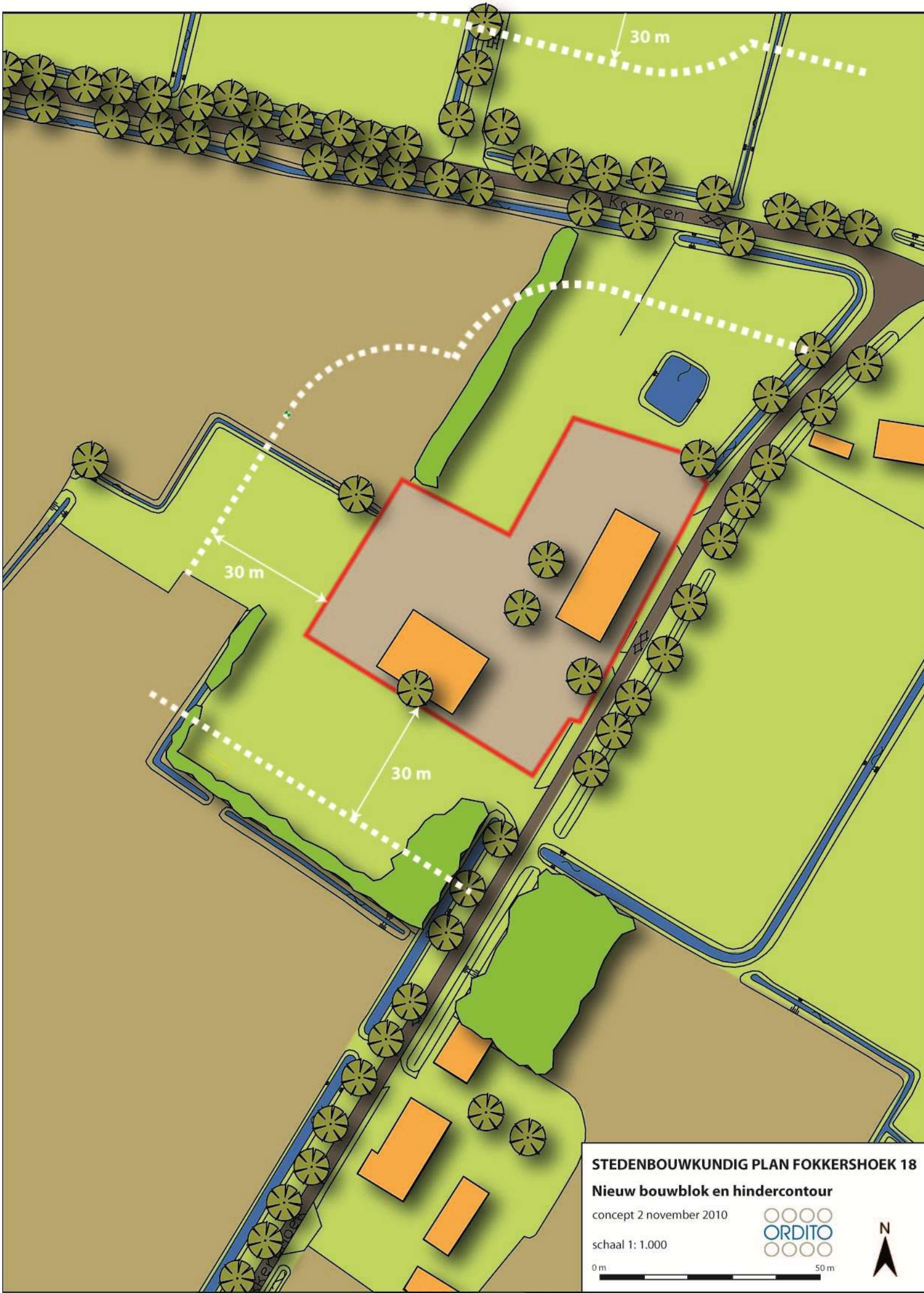
In het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Buitengebied Bernheze (status: ontwerp) zijn regels opgenomen voor de maatvoering van woningen in het buitengebied:

- Een woning mag een maximale inhoud van 750 m³ hebben met daarnaast nog 100 m² aan bijgebouwen.
- De bouwkael mag maximaal 1.000 m² bedragen.
- De goothoogte van de woning mag maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte 10 meter.
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet minimaal 5 meter bedragen.
- De afstand tot de bestemming Verkeer minimaal 15 meter moet zijn. Van deze laatste afstand kan afgeweken worden, mits de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- Bij de bouw van een nieuwe woning op basis van de Buitengebied in Ontwikkeling regeling dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

Milieucontouren agrarische bedrijven

Het bestaande agrarische bedrijf Fokkershoek 18 zal een groot deel van de opstallen slopen en overgaan naar een grondgebonden agrarisch bedrijf. Er zal een kleiner agrarisch bouwblok overblijven. Voor een grondgebonden agrarisch bedrijf geldt op basis van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering een afstand van 30 tot woningen.

Aan de noordzijde van de Kamen ligt een intensieve veehouderij tegenover het plangebied. Dit bedrijf zal echter ook gesaneerd worden en verder gaan als een grondgebonden agrarisch bedrijf. Als gevolg hiervan zal de milieucontour van 200 meter terug gaan naar 30 meter.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN FOKKERSHOEK 18

Nieuw bouwblok en hindercontour

concept 2 november 2010

schaal 1: 1.000



0 m 50 m



Locatie nieuwe woning: noordzijde of zuidzijde

Zoals de visie bebouwingsconcentratie al aangeeft zou de nieuwe woning zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van het agrarische bedrijf geplaatst kunnen worden. Hieronder worden de verschillende varianten in beeld gebracht.

Nieuwe woning Noordzijde

Aan de noordzijde van het agrarische bouwblok zou de nieuwe woning aan het bebouwingslint langs de Kamenen geplaatst kunnen worden. Ook hiervoor zijn twee mogelijkheden.

Noordzijde variant 1

De eerste variant betreft de situering van de nieuwe woning op de hoek van Kamenen en Fokkershoek. Hierdoor sluit de woning aan op de bebouwingsconcentratie langs de Kamenen direct ten oosten van de Fokkershoek. Het is reeds een vrij besloten gedeelte van het perceel door de aanwezigheid van de bestaande bebouwing aan de zuidzijde, een houtwal aan de westzijde en de laanbeplanting langs de Kamenen en Fokkershoek. Dit gedeelte van het perceel valt wel buiten het bestaande agrarische bouwblok. De woning zal buiten de hindercontour van het overblijvende agrarische bedrijf staan. De situering van de nieuwe woning op deze plaats sluit aan op de bestaande bebouwing en de landschappelijke structuur. Er worden geen waardevolle open ruimten en zichtlijnen aangetast. Tevens is deze variant in overeenstemming met de Visie bebouwingsconcentratie Fokkershoek e.o.

Het (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied geeft aan dat nieuwe woningen op 15 m van de bestemming Verkeer gesitueerd moeten worden. Hiervan kan afgeweken worden, mits de verkeersveiligheid niet wordt aangetast. In dit geval lijkt het ruimtelijk beter om de nieuwe woning op ca. 10-12 meter vanaf de weg te plaatsten. Dit sluit aan bij de afstand tot de weg van de bestaande omringende woningen. Tevens kan het nieuwe kavel efficiënter benut worden. De kavel mag maximaal 1.000 m² groot zijn (ca. 25 x 40 m). Wanneer de woning al 15 meter vanaf de weg moet staan, blijft er slechts een relatief bescheiden achtertuin over. Gezien de functie van de weg (erftoegangsweg II) en de aanwezigheid van de bomenrijen zal de verkeersveiligheid niet worden aangetast door de woning op minder dan 15 meter van de bestemming Verkeer te situeren.





STEDENBOUWKUNDIG PLAN FOKKERSHOEK 18

Nieuwe woning noordzijde variant 1

concept 2 november 2010

schaal 1: 1.000



0 m 50 m



Noordzijde variant 2

De tweede variant aan de noordzijde betreft de situering van de nieuwe woning aan de Kamen ten westen van de bestaande houtwal. De nieuwe woning valt dan binnen de begrenzing van het huidige agrarische bouwblok, maar blijft buiten de hindercontour van het overblijvende agrarische bedrijf. De nieuwe kavel zal als een solitaire groene kamer aan de Kamen gelegen zijn. Hierdoor blijft de afwisseling tussen bebouwing en open ruimten langs de Kamen in stand. Wel zal het huidige uitzicht op de open akker voor een klein deel verloren gaan. Planologisch gezien had er echter al agrarische bedrijfsbebouwing op deze plek gerealiseerd kunnen worden.

De situering van de nieuwe woning op deze plaats sluit aan op de bestaande landschappelijke elementen en de vigerende planologische situatie. Voordeel is verder dat de fysieke en gevoelsmatige afstand tussen het overblijvende agrarische bedrijf en de nieuwe woning groter is, wat ten goede kan komen aan het leef- en woonklimaat.





STEDENBOUWKUNDIG PLAN FOKKERSHOEK 18

Nieuwe woning noordzijde variant 2

concept 2 november 2010

schaal 1: 1.000



0 m 50 m



Zuidzijde variant 1

De nieuwe woning kan ook aan de zuidzijde van het perceel gesitueerd worden aan de Fokkershoek. In de eerste variant wordt de woning zoveel mogelijk aansluitend op het overblijvende agrarische bouwblok gesitueerd. De woning zal precies op 30 meter (afstand milieucontour) van het agrarische bouwblok worden geplaatst. Hierdoor kan de woning deels binnen de huidige landschappelijke omkadering van het agrarische bouwblok worden geplaatst. Voor een klein deel valt het nieuwe woonkavel er echter buiten. Hiervoor zal de bestaande sloot en de afschermende erfbepanting ca. 10 meter naar het zuiden verplaatst moeten worden. De aantasting van het aangrenzende open akkergebied is beperkt. Deze variant sluit aan op de Visie bebouwingsconcentratie Fokkershoek e.o. De nieuwe woning heeft slechts een beperkte invloed op het uitzicht van de bestaande woning aan de overzijde van de Fokkershoek.





STEDENBOUWKUNDIG PLAN FOKKERSHOEK 18

Nieuwe woning zuidzijde variant 1

concept 2 november 2010

schaal 1: 1.000



0 m 50 m



Zuidzijde variant 2

In deze variant zal de nieuw woning ook aan de Fokkershoek geplaatst worden, maar dan ten zuiden van landschappelijke omkadering van het bestaande agrarische bouwblok. De huidige beplantingsstructuur en de watergang kunnen behouden blijven. De nieuwe woonkavel zal een vergroting van de bestaande groene kamer betekenen. Samen met de bestaande woning aan de overzijde van de Fokkershoek vormt de nieuwe woning een kleine bebouwingsconcentratie. De aantasting van het open landschap en de invloed op het uitzicht van de bestaande woning aan de overzijde van de Fokkershoek is wat groter dan in de eerste variant.





STEDENBOUWKUNDIG PLAN FOKKERSHOEK 18

Nieuwe woning zuidzijde variant 2

concept 2 november 2010

schaal 1: 1.000



0 m 50 m



Conclusie

Uit de stedenbouwkundige analyse van de diverse varianten blijkt dat een situering van de nieuwe woning op de hoek Kameron / Fokkershoek (noordzijde, variant 1) of aan de zuidzijde deels binnen de landschappelijke omkadering van het huidige agrarische bouwblok (zuidzijde, variant 1) beiden goed mogelijk zijn vanuit landschappelijk en ruimtelijk oogpunt. Deze beide opties sluiten aan bij de Visie bebouwingsconcentratie Fokkershoek e.o.

De varianten noordzijde, variant 2 en zuidzijde, variant 2 lijken minder wenselijk, vanwege de aantasting van de openheid van het landschap.