

INBREIDING WOONBOS BERGEIJK

GEMEENTE BERGEIJK



Colofon

**Inbreiding woonbos Bergeijk
Gemeente Bergeijk**

1 februari 2012
ind01-BEG00048-01b

Gemeente Bergeijk

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Analyse	4
3	Beleid	10
4	Concept Woonbos	14
5	Uitwerking Woonbos	16
6	Conclusie	22

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Croonen Adviseurs
Hoff van Hollantlaan 7
Postbus435
5240 AK Rosmalen
T (073) 5233900
F (073) 5233999
E info@croonen.nl
www.croonen.nl

1 INLEIDING

De gemeente Bergeijk is voornemens om 10 woningen te realiseren in het onbebouwde gedeelte aan de westzijde van het woonbos in Bergeijk. Voorliggende notitie betreft de onderbouwing waarom de afronding van het woonbos, en de hiermee samenhangende provinciale beleidswijziging, gewenst is.



Bestaand woonbos Bergeijk



Buurtschap Hooge Berkt



2 Analyse

2.1 Woonbossen in omgeving

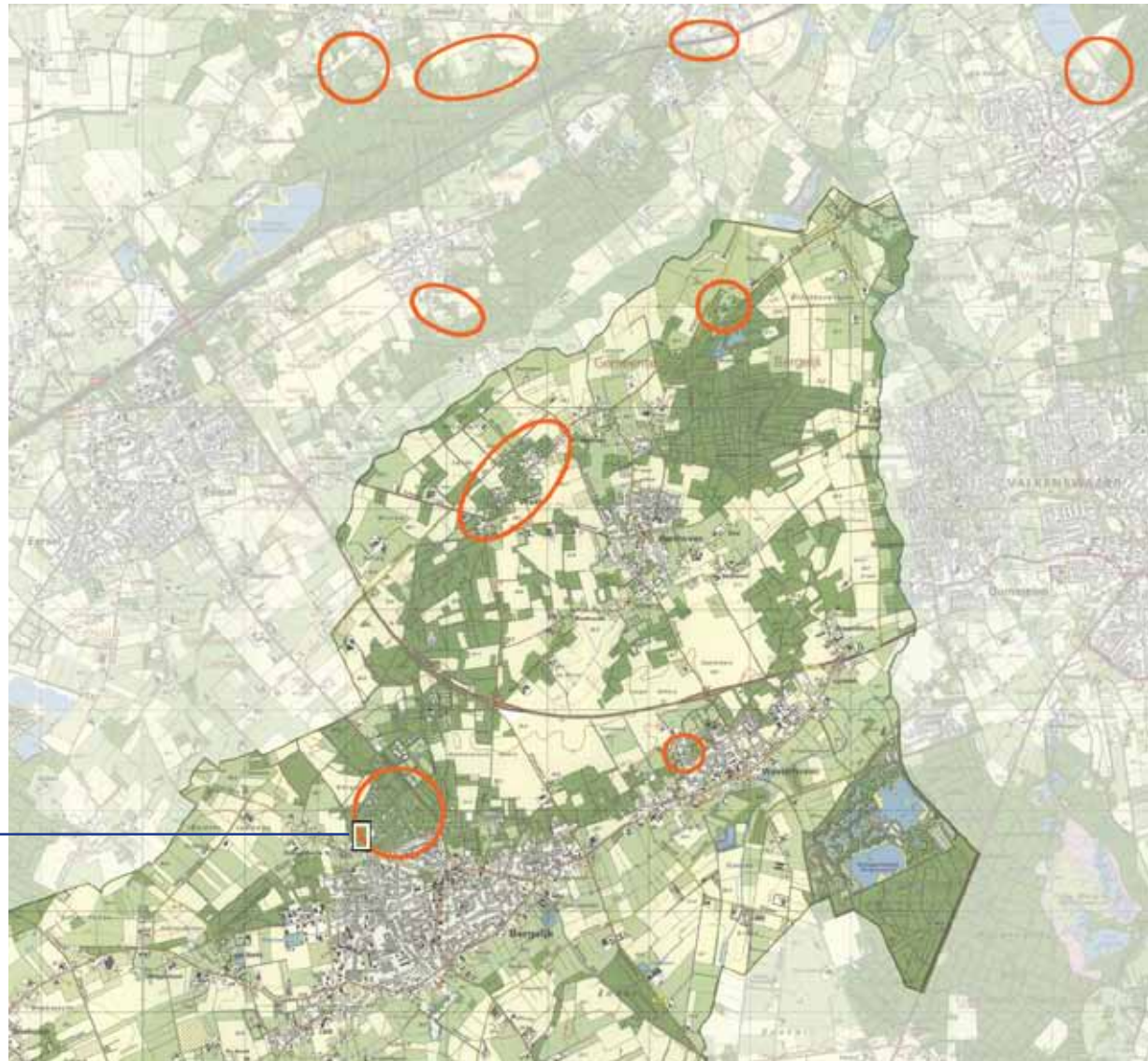
Rondom Eindhoven zijn er diverse woonbossen aanwezig. Ze variëren sterk in opzet en verschijningsvorm:

- van zeer exclusief (zoals de villawijk tussen Aalst en Valkenswaard), tot erg 'vrij' (enkele woningen met bijna het karakter van een vakantiewoning);
- van formeel tot informeel (bijvoorbeeld de woningen aan de onverharde bospaden bij Knegsel);
- van kleinschalig (bijvoorbeeld enkele woningen aan oostzijde Steensel) tot grootschalig (bv ten noorden van Bergeijk);
- onderdeel van een kern (Bergeijk) of een eigen buurtschap in het landschap (Walik).

De woonbossen stammen vaak uit de jaren vijftig / zestig. In latere periodes zijn er soms delen toegevoegd en zijn woningen op kavels herbouwd.

De woonbossen kenmerken zich door een grote diversiteit aan architectuur.

Planlocatie



2 Analyse

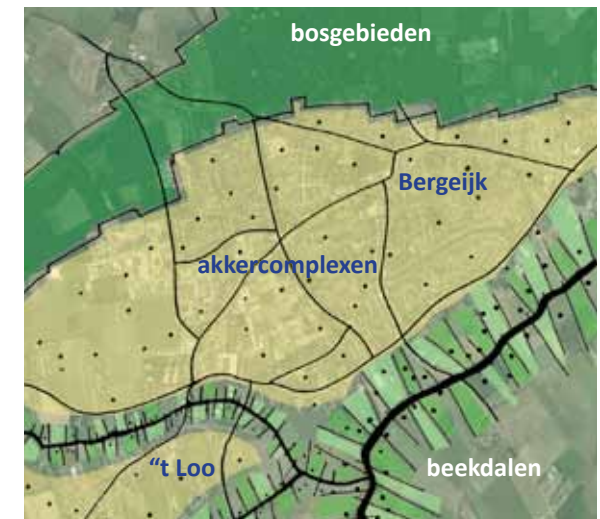
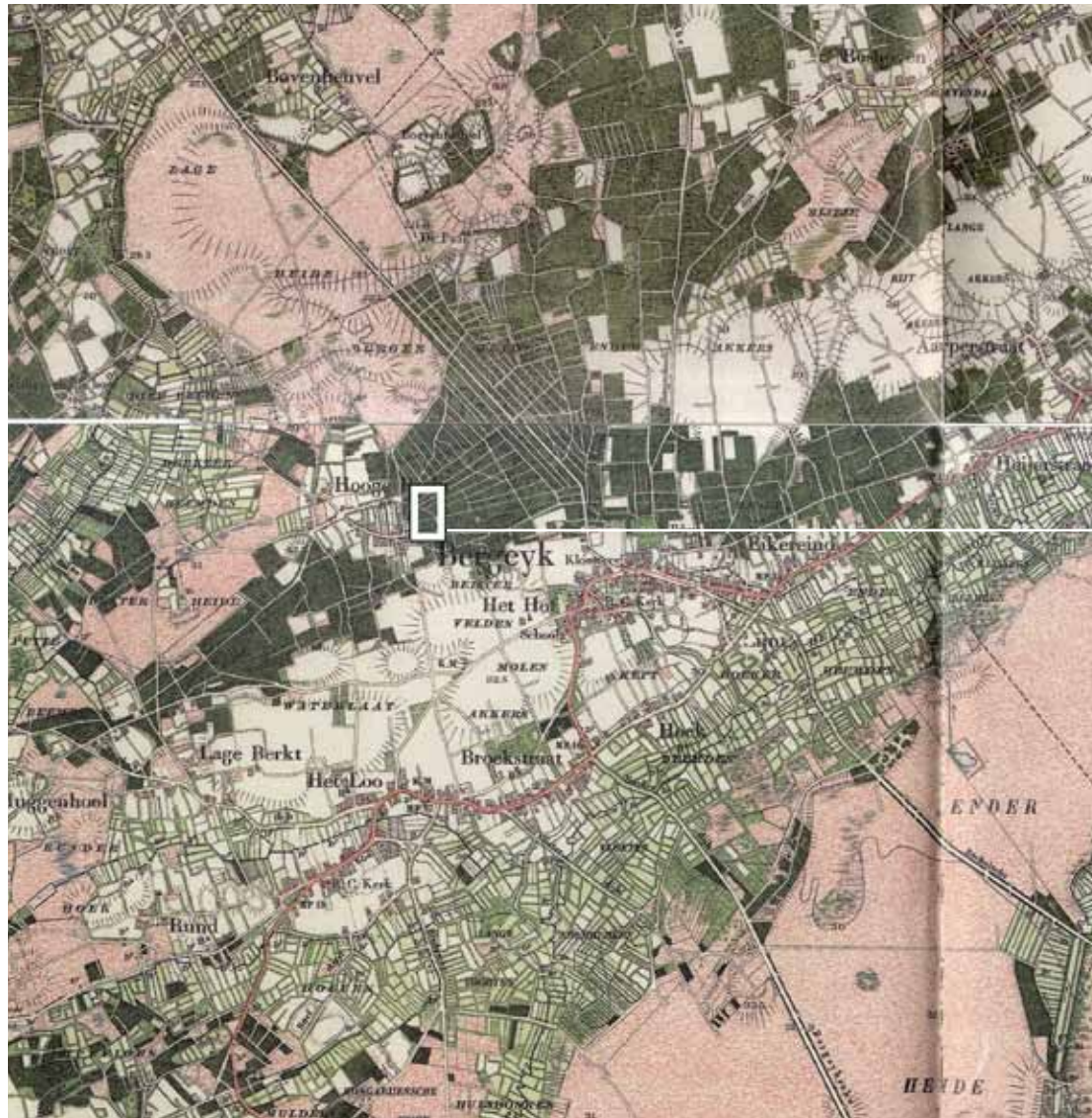
2.2 Geomorfologie en landschap

Op de historische kaart uit omstreeks 1900 is duidelijk te zien hoe de geomorfologie van de omgeving van de kern Bergeijk in elkaar steekt.

De beekdalen, akkers, bosgebieden en heidevelden zijn duidelijk zichtbaar. De boszone noordelijk van Bergeijk ligt op een dekzandrug. De bossen zijn aangeplant tussen 1850 en 1900 en dienden als productiebossen.

Inmiddels zijn al de akkercomplexen rond Bergeijk en 't Loo volgebouwd. Daardoor ligt het stedelijk gebied van Bergeijk ingeklemd tussen het beekdal aan de zuidzijde en de bosrand aan de noordzijde.

Planlocatie

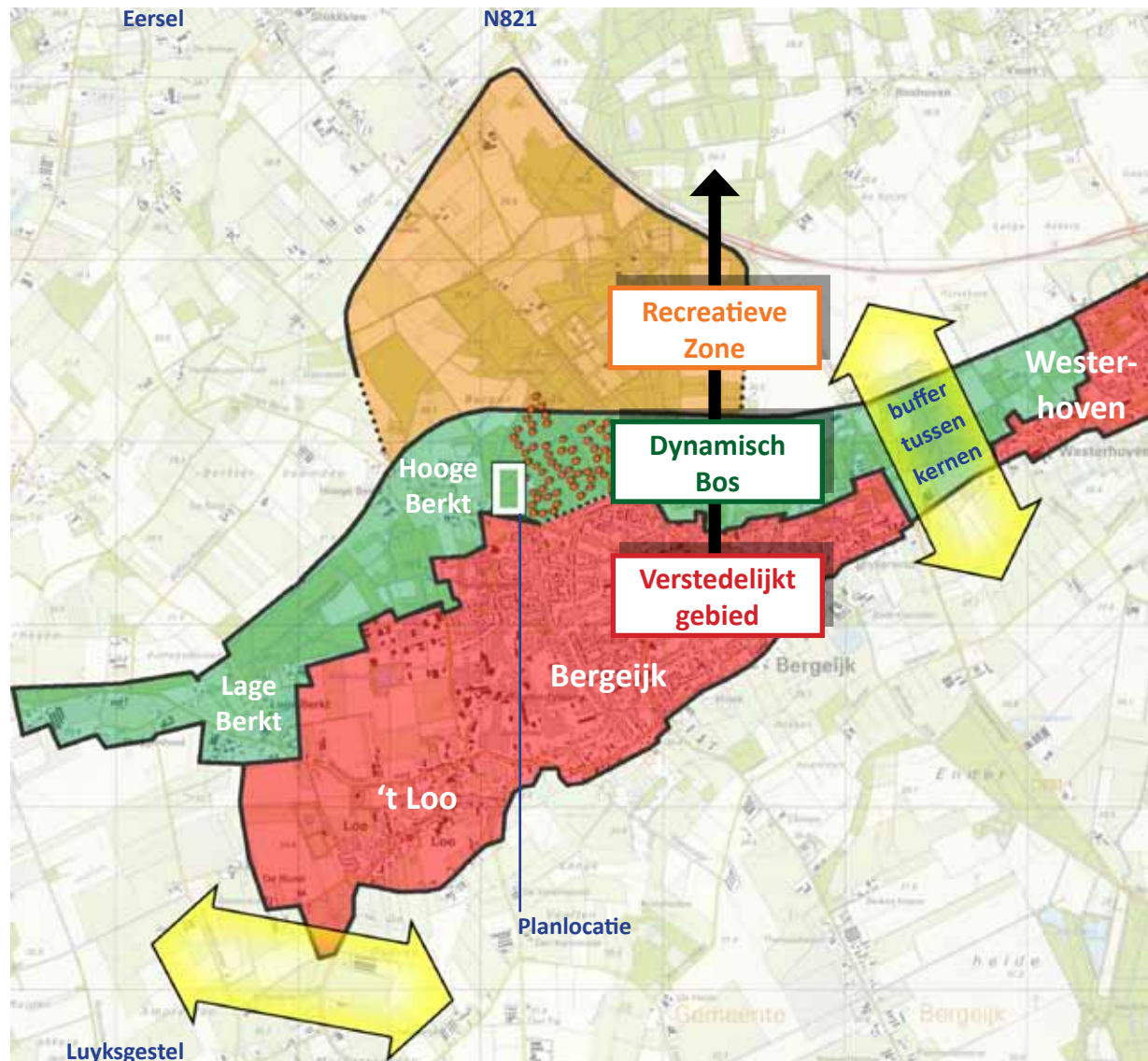


2 Analyse

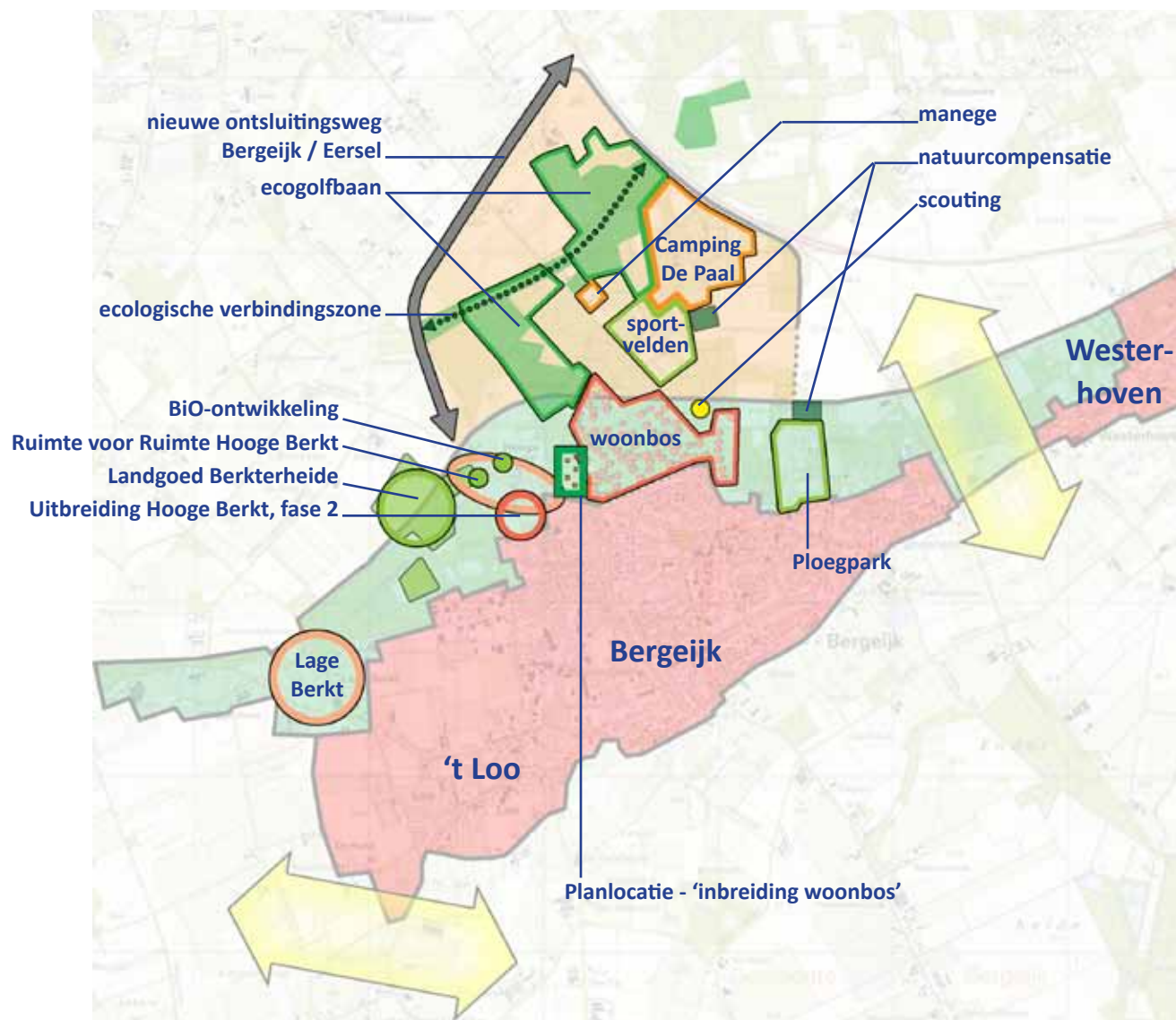
2.3 Opbouw kern Bergeijk

Vanuit de landschappelijke opbouw en het daaropvolgende verstedelijkingspatroon is Bergeijk op te delen in een aantal schillen:

- **Verstedelijkt Gebied:**
De verstedelijkte zone ligt ingeklemd tussen gebieden met landschappelijke waarden, in het zuiden de beekdalen, in het noorden de bosgebieden. Tussen de kern Bergeijk en Westerhoven wordt een bufferzone open gehouden. Aan de westzijde wordt de kern Bergeijk begrensd door een klein beekdal, het beekdal is de bufferzone tussen Bergeijk ('t Loo) en Luykgestel.
- **Dynamisch Bos:**
Ten noorden van de kernen Bergeijk en Luykgestel ligt een langgerekte boszone. In de boszone zijn van oudsher veel stedelijke functies gesitueerd zoals onder andere wonen, scouting en bedrijvigheid. Daarnaast is de boszone een recreatief uitloopgebied voor de kern op zeer korte afstand. Het gebied heeft een hoge dynamiek.
- **Recreatieve Zone:**
Verder naar het noorden ligt een zone met groot-schalige recreatieve en toeristische functies zoals een groot sportpark, een sporthal, camping de Paal en een toekomstige golfbaan. De functies zijn ingepast in de bestaande bosstructuren. In deze zone vinden her en der nog groencompensatieprojecten plaats.
- **Agrarische Zone:**
Verder naar buiten is de grond in agrarisch gebruik.



2 Analyse



2.4 Bestaande / nieuwe stedelijke functies

In de schil Dynamisch Bos bevinden zich van oudsher diverse bestaande functies. Met name rond de oude textielfabriek De Ploeg en het Woonbos. De zone rond buurtschap Hooie Berkt zijn de laatste jaren diverse ontwikkelingen in gang gezet zoals de uitbreiding Hooie Berkt, de Ruimte voor Ruimte ontwikkeling en het landgoed. Het voorliggende initiatief om het woonbos uit te breiden past in deze ontwikkeling.

In de Recreatieve Zone bevinden zich drie grote recreatieve / toeristische functie:

- het sportpark met diverse sportverenigingen;
- camping de Paal met bijhorende faciliteiten;
- de nieuwe golfbaan.

Op de tekening zijn tevens de gebieden aangeduid waar natuurcompensatie plaatsvindt. Met name aan de noord-westzone worden het Dynamisch Bos en de Recreatieve Zone met nieuwe bosaanplant versterkt, als onderdeel van de plannen voor de golfbaan en het landgoed.

De bereikbaarheid van het noordwestelijke deel van Bergeijk zal sterk verbeteren wanneer de nieuwe ontsluitingsweg aangelegd zal zijn.

2 Analyse



Bestaand bosperceel op planlocatie



2 Analyse

2.5 Woonbos Bergeijk

De woningen in het woonbos in Bergeijk zijn vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw gerealiseerd op grote kavels in een bosrijke omgeving. Het betreffen vrijstaande woningen die gesitueerd zijn rondom groene pleintjes.

De huidige structuur van het woonbos wordt gekenmerkt door ontsluitingen die zich vertakken en doodlopen in woonstraatlussen waaraan de woonpercelen liggen. Deze manier van ontsluiten resulteert in een bosmaat tussen de woningen die sterk varieert. Dit is een kenmerkende kwaliteit van het woonbos. De openbare ruimte, die informeel en eenvoudig is ingericht, zorgt tezamen met de bosrijke omgeving en de grote tuinen voor het bindend element tussen de 'losse' bebouwing.

Er is weinig samenhang in architectuur tussen de (overwegend zorgvuldig ontworpen) woningen. Omdat de woningen zich op redelijke afstand van elkaar bevinden, worden contrasten tussen de woningen niet als storend ervaren. De verscheidenheid gaat niet ten koste van de samenhang, vanwege de bindende groenstructuur.

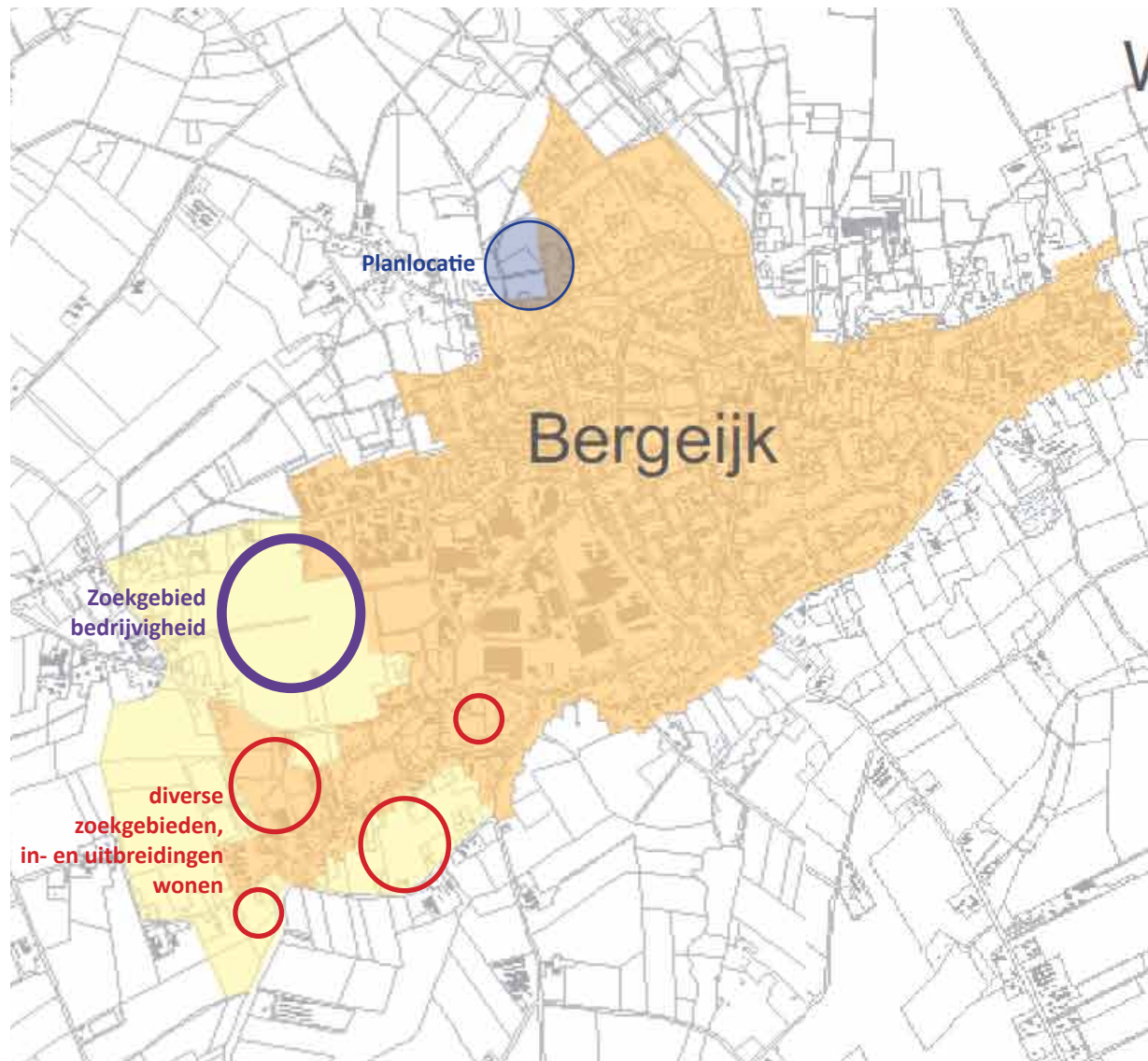
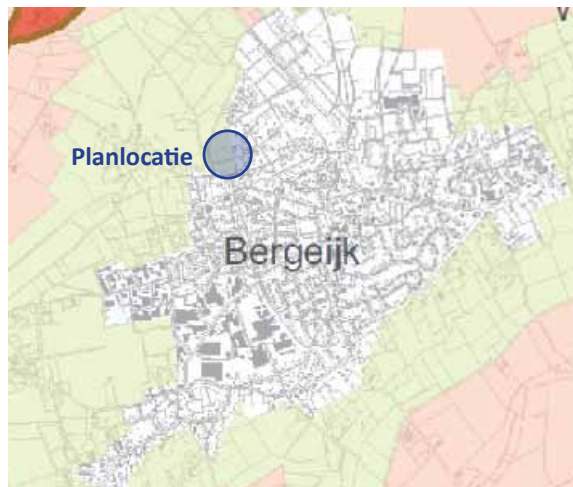


3 Beleid

3.1 Verordening Ruimte

Op de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' uit de Verordening Ruimte is de beoogde ontwikkeling niet aangegeven, ook niet als 'zoekgebied verstedelijking', daarmee wordt aangegeven dat de provincie uitbreiding van het stedelijk gebied niet in eerste instantie voorstaat. De locatie is op de kaart 'Ontwikkeling intensieve veehouderij uit de Verordening aangeduid als 'extensiveringgebied' en daarmee buiten het stedelijk gebied gehouden. De locatie is echter nu een bosgebied waarbinnen ontwikkeling van agrarische functies niet aannemelijk is.

Het gebied is wel buiten de ecologische hoofdstructuur gelegen, eventuele ontwikkelingen verstoren geen ecologische verbinding.



3 Beleid

3.2 Vigerend plan

In het vigerende bestemmingsplan is de locatie aangegeven als bestemming 'Bos'. Het bos is daarin bestemd voor houtproductie en dagrecreatie. Er vindt momenteel geen houtproductie plaats en de kwaliteit van het bos is niet erg goed. De 'dagrecreatie' is beperkt tot het gebruik voor wandelen voor de direct omwonenden.



3 Beleid

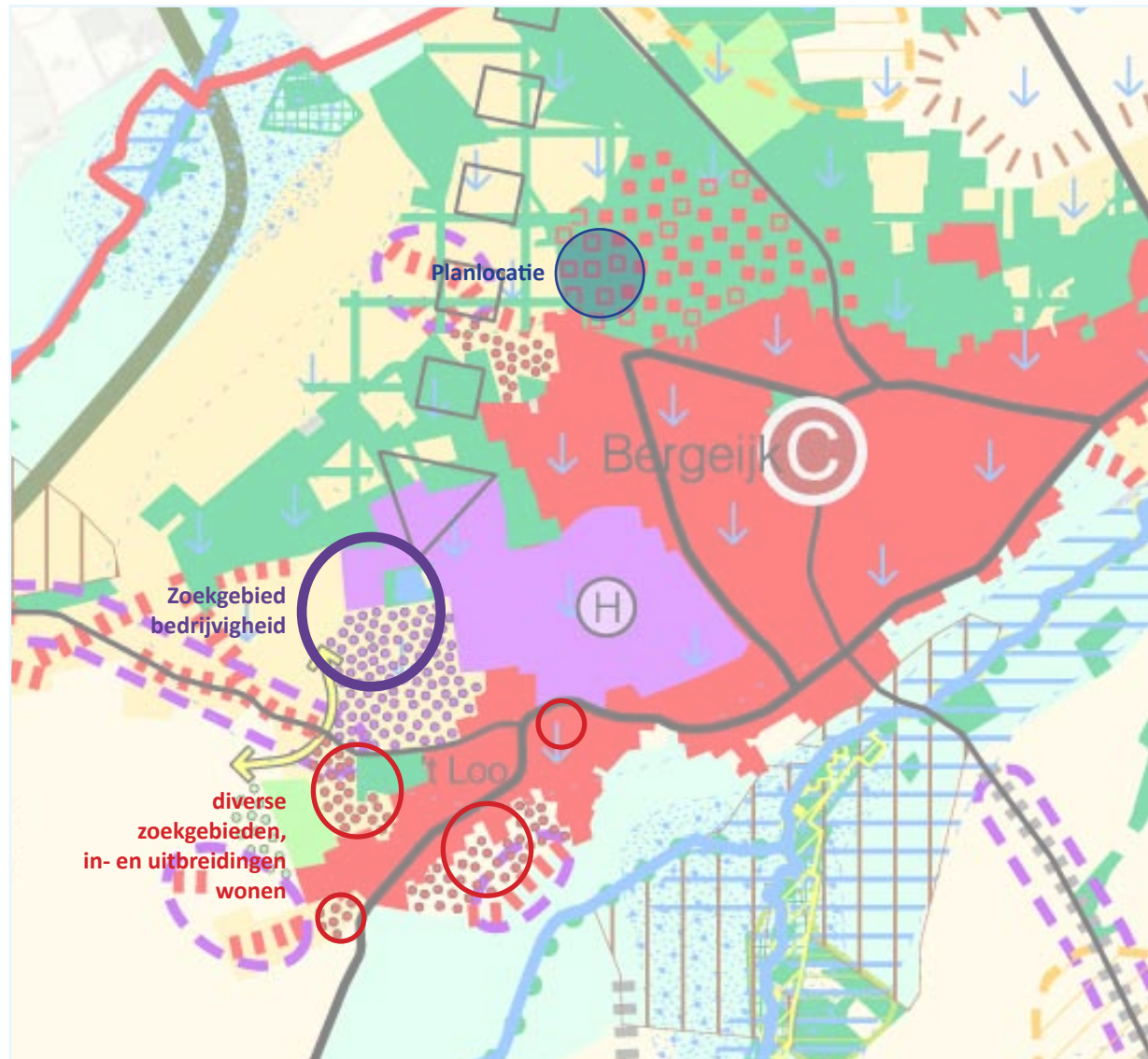
3.3 Structuurvisie Bergeijk

In afwijking van voorgaande beleidsstukken is in de Structuurvisie Bergeijk 'leven en beleven....' (vastgesteld 3 juni 2010) wel stedelijke ontwikkeling voorzien op de locatie 'inbreiding woonbos'.

Het onbebouwde bosgedeelte ten westen van het woonbos is in de Structuurvisie aangeduid als afweegbaar gebied voor de uitbreiding van boswonen. Hiermee wordt aangegeven dat de gemeente Bergeijk voornemens is deze locatie in de toekomst in gebruik te nemen voor de specifieke woonvorm Boswonen.

Bebouwen van de locatie binnen het stedelijk gebied is door de gemeente daarmee al in een eerder stadium als voorstelbaar geacht. Door de 'uitbreiding boswonen' is de gewenste karakteristiek van het gebied benadrukt.

De andere mogelijke uitbreidingslocaties in de kern Bergeijk zijn inmiddels opgenomen in bestemmingsplannen en zelfs deels al gebouwd.



3 Beleid

3.4 Beeldkwaliteitplan Hooge Berkt

In het vastgestelde Beeldkwaliteitplan Hooge Berkt (onderliggend kaartbeeld) is al de aanzet gemaakt voor de verbinding van de verschillende bossen en bospercelen aan de noordwestzijde van Bergeijk. Direct ten westen van de planlocatie zijn vergelijkbare 'kamerstructuren' voorzien.

Het hiernaast afgebeelde concept voor de uitbreiding Hooge berkt bestaat uit de volgende onderdelen:

- het waarborgen van het landelijke karakter van de historische lintstructuur;
- het verbinden van de twee bosgebieden ten westen en oosten van de locatie;
- het aanleggen van kamerstructuren: ten zuiden van Hooge Berkt als woonkamers, ten noorden als groene kamers met enkele losse woningen op riante kavels;
- benutten van bestaande, deels historische routes;
- met een fijnmazige structuur een verbinding leggen tussen de bestaande kern en buiten.

De voortzetting van deze visie van Hooge Berkt in de richting van het bestaande woonbos is daarmee voor de hand liggend.

Inmiddels is de visie op de kavels ten noorden van Hooge Berkt gewijzigd (rode symbolen over kaart). In plaats van meerdere 'kamers met wonen', wordt nu 'een landgoed' op deze locatie voorzien.



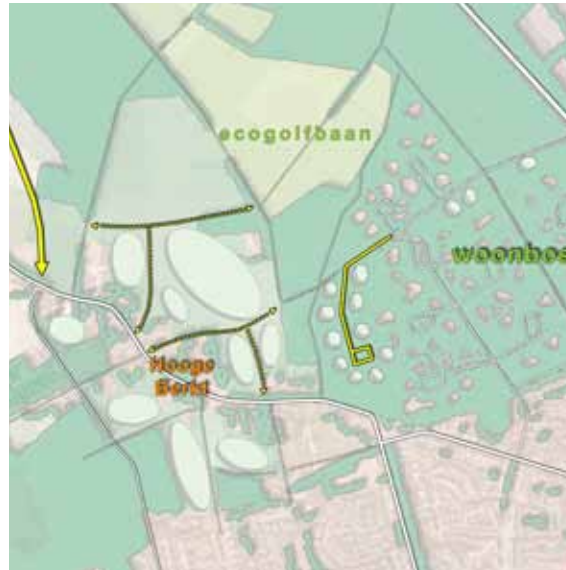
4 Concept Woonbos



Strategie 1 - Verbinden bosstructuren

De Dynamische Boszone aan de noordrand van Bergeijk wordt versterkt door de rood-groene ontwikkelingen rondom het buurtschap Hooft Bos. Het uitgangspunt is een groene kamerstructuur waarbinnen de stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De groenstructuren tussen de kamers verbinden de bosstructuren oost en west van de Hooft Bos met elkaar. Het buurtschap Hooft Bos en omgeving vormt een schakel.

Voor de 'inbreiding woonbos' wordt een inverse strategie toegepast, namelijk een 'sponsstructuur' in het bos. De gaten in het bos zijn onderdeel van de strategie om het bos te verbeteren en om te vormen.

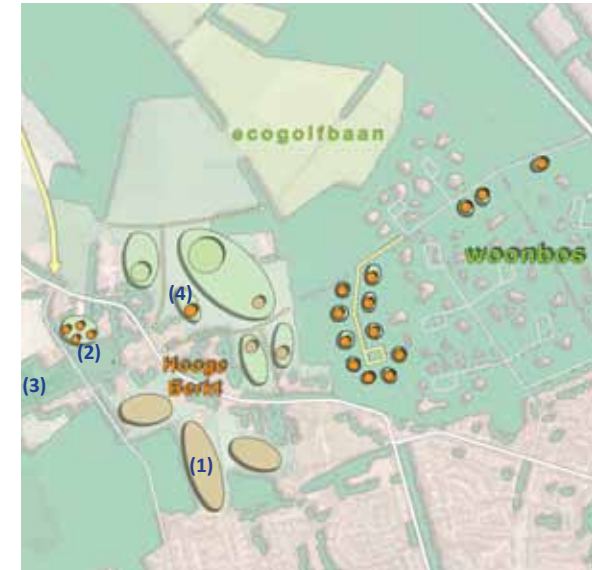


Strategie 2 - Verbindende routes

In het gebied zijn diverse oude routes gesitueerd die zorgen voor een fijnmazig netwerk. De routes verbinden de woongebieden van Bergeijk met de Dynamische Boszone aan de noordzijde van de kern en de Recreatie Zone.

Veel van de paden zijn onverhard. Bij de nieuwe ontwikkelingen ontstaan kansen om nieuwe routes toe te voegen aan het netwerk.

Voor het nieuwe deel van het Woonbos wordt, vergelijkbaar als de rest van het woonbos, een doodlopende weg toegevoegd welke ontsloten wordt vanaf de Hooft Bos. Door het toevoegen van langzaamverkeersdoorsteekjes wordt de nieuwe structuur opgenomen in het langzaamverkeersnetwerk.



Strategie 3 - Wonen in het bos

De kamerstructuur rond Hooft Bos en de sponsstructuur in het nieuwe deel van het Woonbos bieden ruimte voor 'bijzonder stedelijk woonprogramma': dus geen reguliere woonwijk, maar groene woonconcepten.

De ontwikkelingen rond Hooft Bos zijn zeer divers: de groene woonbuurt Hooft Bos (1) (fase 2), Ruimte voor Ruimte kavels (2) het landgoed Berkterheide (3) en een BiO-ontwikkeling (4).

De kamers in het bos bieden ruimte voor boswonen op ruime kavels, vergelijkbaar als het oude deel van het Boswonen. De kavels zijn van voldoende omvang zodat de bosstructuur intact blijft en de bewoners voldoende privacy wordt gegarandeerd.

4 Concept Woonbos

4.4 Concept Woonbos

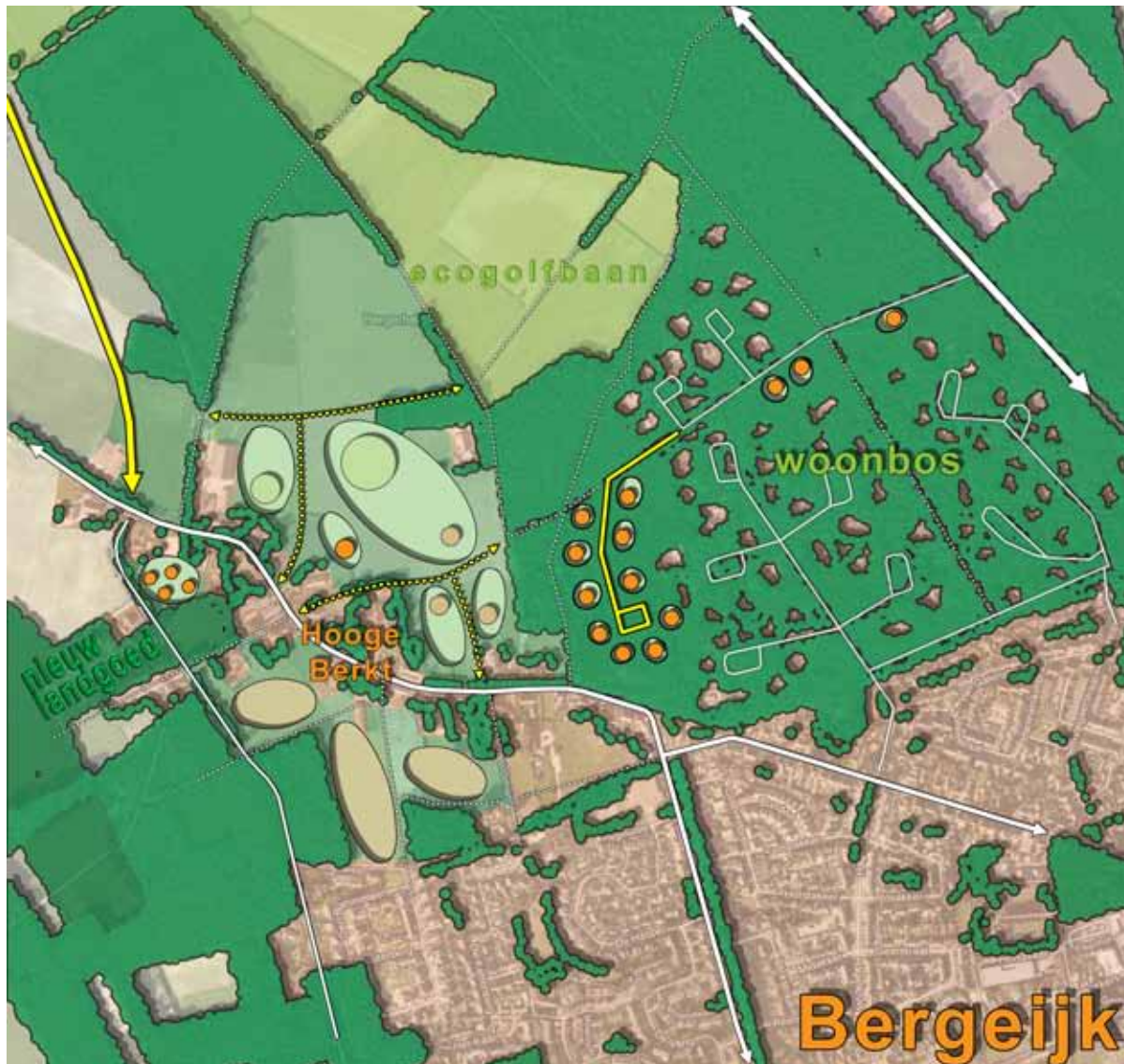
Het concept van de inbreiding woonbos is gebaseerd op drie strategieën:

- verbinden bosstructuren: zowel kwantitatief als kwalitatief;
- verbindende routes: fijnmazig netwerk;
- groene woonconcepten: wonen in een ruime en groene setting.

De 'inbreiding woonbos' werkt als in verbindende schakel, in de oostwest richting voor de ecologie en in noordzuid richting voor de recreatieve routes.

In de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan worden dezelfde verkavelings- en bebouwingstypologie aangehouden als de rest van het woonbos.

De inbreiding van het woonbos wordt in die zin een uitbreiding van de bestaande woonbuurt in het bos. De ruime boskavels en het omsloten karakter van de kamers laten veel vrijheden in architectuur toe.



5 Uitwerking Woonbos

5.1 Beschrijving gewenste woonkavels

Uitgangspunt voor het toevoegen van woonpercelen is dat de karakteristiek van het woonbos behouden blijft en dat de nieuwe percelen qua situering en bouwingsmogelijkheden passen binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is bezien in welke mate verdichting van het woonbos door het realiseren van nieuwe woonkavels toelaatbaar is.

Verdichten van het bestaande woonbos is slechts marginaal mogelijk. Het verdichten van het woonbos door het 'opvullen van gaten' zou tot homogeniteit leiden, die het woonbos als woonomgeving minder interessant zou maken. Bovendien leidt een vergaande verdichting tot aantasting van de bestaande karakteristiek en ruimtelijke structuur van het gebied. Juist de variatie in bosmaat tussen de woningen is één van de meest kenmerkende kwaliteiten. Door uitbreiding te voorzien in het westelijk deel ontstaat een natuurlijke afronding van het woongebied welke op deze wijze een goede en geleidelijke overgang vormt tussen het landelijke buitengebied en de woonkern Bergeijk.

Het westelijk deel van het woonbos is momenteel onbebouwd. In dit onbebouwde gedeelte is voldoende ruimte om een ontsluiting toe te voegen, en hierbij de structuur van wandelpaden te respecteren die daar nu zijn gesitueerd, die past binnen de huidige structuur van het woonbos. Aan deze ontsluiting kunnen woningen gerealiseerd worden. Het aantal toe te voegen nieuwe woonkavels hangt nauw samen met het uitgangspunt dat met de inpassing van de nieuwe kavels moet worden aangesloten bij de bestaande karakteristiek en ruimtelijke structuur van het woonbos. De beleving van het bos staat hierbij centraal, zo worden de buitenranden van het bos, ontsluiting en woonperceelsgrenzen gekenmerkt door groene bufferzones met bos waardoor het woonbos niet als woonwijk maar daadwerkelijk als bos wordt ervaren.

De landschappelijke onderlegger bos blijft op manier nadrukkelijk gerespecteerd. Rond deze ontsluiting kunnen 10 nieuwe bouwpercelen worden gesitueerd. Als uitgangspunt zijn bestemmingsvlakken (bebouwbare delen van de kavels) van ca. 625 m² (25 bij 25 meter) genomen welke tot maximaal 300 m² kunnen worden bebouwd. Met deze maat wordt aangesloten op de grootte van de bestaande woonkavels in het woonbos. Daarnaast blijft op deze manier de differentiatie in ruime bosmaat tussen de woningen aanwezig.

Het realiseren van 10 woonkavels in het westelijk deel van het woonbos zou slechts een toevoeging van circa 20% aan verharding en bebouwing betekenen, waardoor het boskarakter blijft behouden. Immers circa 80% van het bos blijft behouden. Hierbij wordt opgemerkt dat is gerekend met max. 625 m² per kavel, hiervan kan max. 300 m² worden bebouwd. Het overige deel van de 625 m² kan worden ingericht als tuin, waarbij door toekomstige eigenaren wellicht enkele bomen worden gerooid maar waarbij niet alle bos zal verdwijnen. Hierdoor zal het percentage bos dat behouden blijft in de praktijk nog hoger zijn dan 80%. Daarnaast zullen de randen van het bos versterkt worden als robuuste zones waardoor de uitstraling van het bos verbeterd wordt.

5 Uitwerking

5.2 Programma

Doelgroep

Het woonbos in Bergeijk heeft een geheel eigen karakter dat afwijkt van de overige planmatige woongebieden in Bergeijk. Er is dan ook sprake van een uniek woonmilieu, dat op geen enkele andere plek in de gemeente te vinden is. Dit type woonmilieu is niet vergelijkbaar met andere woningbouwlocaties binnen de gemeente.

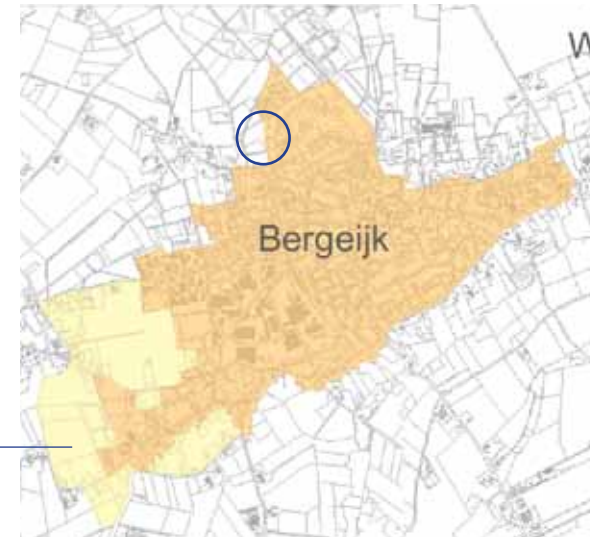
Er is een duidelijke behoefte aan uitbreiding van dit type woonmilieu binnen de gemeente:

- Het bestaande woonbos is 'vol';
- er liggen diverse concrete verzoeken bij de gemeente Bergeijk voor woningen in dit segment;
- dit woonmilieu is uitsluitend te realiseren binnen een bestaand bosgebied. Het is niet mogelijk een woongebied met een dergelijke karakteristiek op een andere inbreidingslocatie te realiseren.

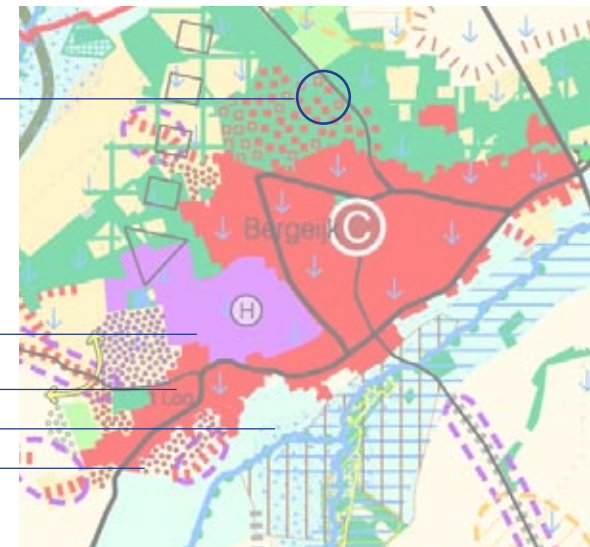
Zoals zichtbaar op de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' van de verordening Ruimte en de structuurvisie kaart van de gemeente zijn er buiten de aangegeven gebieden geen uitbreidingsmogelijkheden voorzien. In het gebied rondom 't Loo zijn reeds de ontwikkelingen Triloo en Terlo in ontwikkeling. Deze locaties herbergen geen woningtypen zoals het boswonen.

Woningbouwcapaciteit

Daarnaast is het belangrijk dat er naast uit- en inbreiding rond 't Loo, er ook woningbouwmogelijkheden worden gecreëerd in 't Hof, als grootste woonkern met de grootste woningbehoefte. Voor Bergeijk 't Hof is deze woningbouw zo belangrijk dat de gemeente in hun begroting voor 2012 heeft opgenomen dat een deel van Tiliaans Noord en Terlo geschrapt wordt onder andere om de 10 woningen in het woonbos mogelijk te maken zonder dat het leidt tot toename van de harde restcapaciteit.



Zoekgebied
verstedelijking



Planlocatie

Zoekgebied
bedrijvigheid

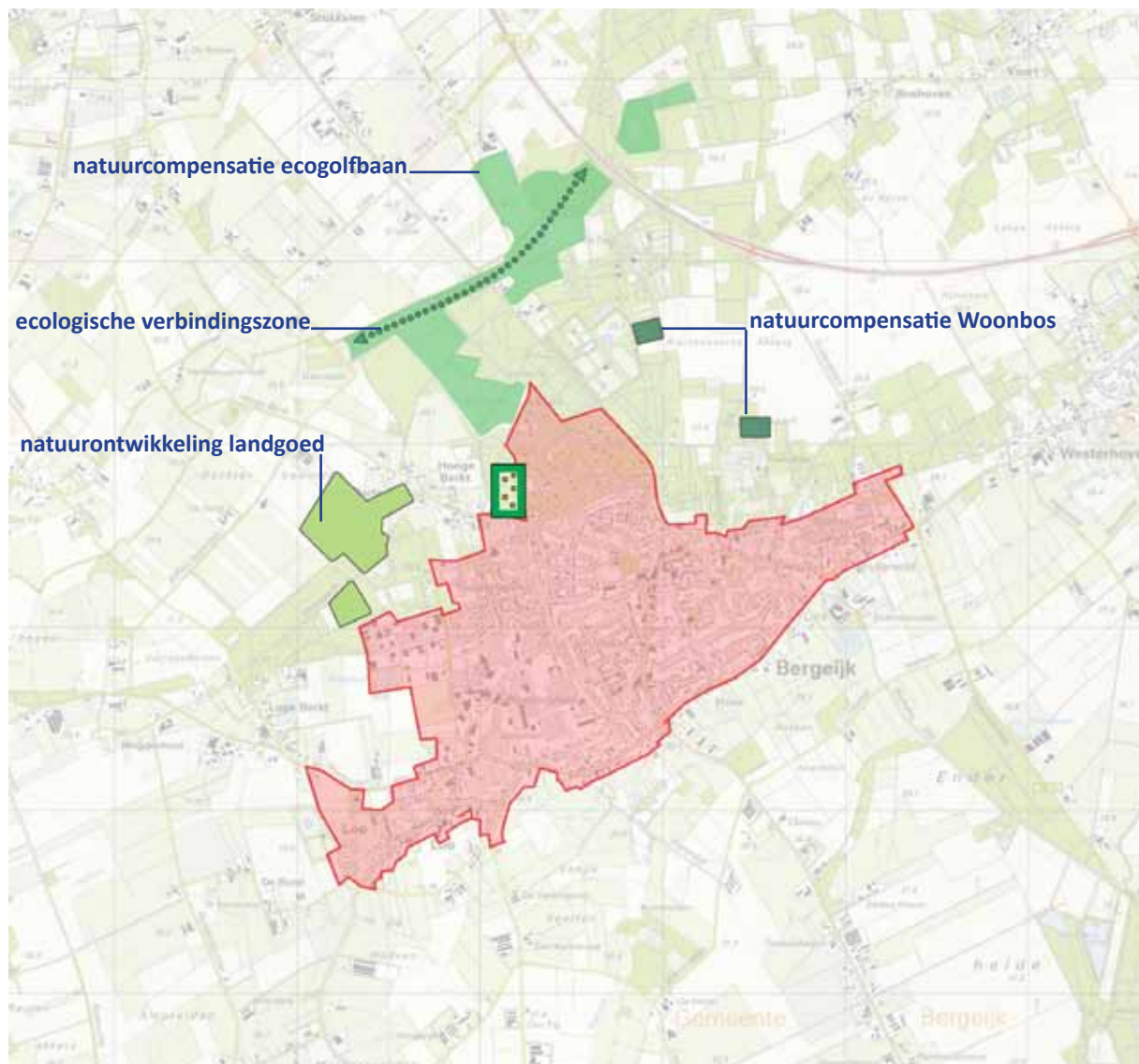
diverse zoekgebieden
wonen

5 Uitwerking

5.3 Verbeteren landschapsstructuur middels compensatie

Vanuit vigerende natuurwetgeving en -beleid bestaat geen compensatieverplichting voor deze locatie. De gemeente is desalniettemin voornemens de realisatie van nieuwe bouwkvavels in het bosgebied te compenseren. De schil 'Dynamisch Bos' wordt ten oosten van het bestaande woonbos versterkt door aanplant van bos op agrarische percelen. De compensatie zal plaatsvinden in een verhouding 1:2. Er zal 2x zoveel bos aangeplant worden dan verdwijnt binnen de 'inbreiding woonbos'.

De compensatie wordt op deze wijze ook zeer direct ingezet ten behoeve van de in het gebied aanwezige natuurwaarden. Middels toevoeging van het zuidoostelijke natuurcompensatiegebiedje worden de bosgebieden met elkaar verbonden. Hiermee wordt een brede groene wig vanuit het achterliggende bosgebied richting de kern gerealiseerd.



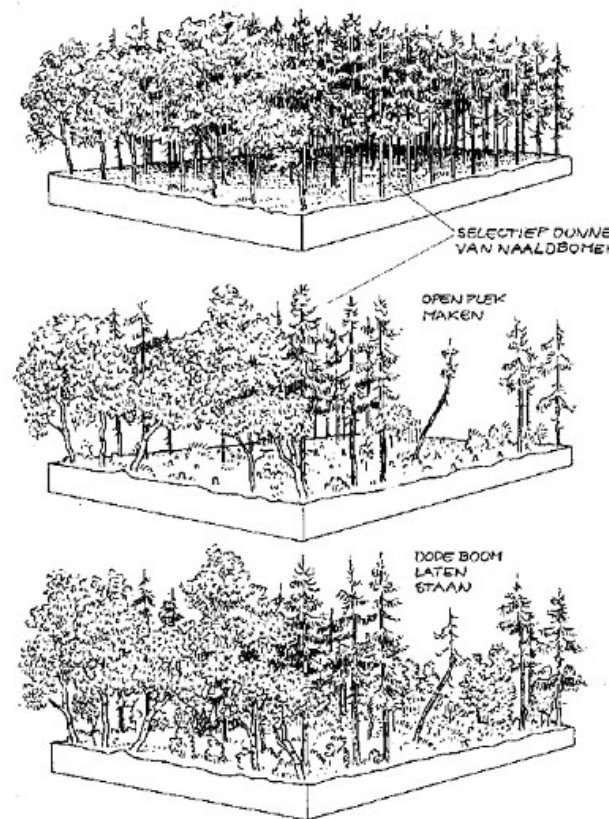
5 Uitwerking Woonbos

5.4 Verbeteren / omvormen Bos

Naaldbos biedt door de eenvormigheid in opbouw en de vaak geringe boomaafstand ruimte aan enkele heel specifieke diersoorten. Zo vinden reeën veel dekking in dichte naaldbossen. In zijn algemeenheid geldt dat een naaldbos aan minder soorten planten en dieren ruimte biedt dan een loofbos.

Uit de flora- en faunaquickscan is gebleken dat het bestaande woonbos een grotere differentiatie aan beplanting en dieren (grotere biodiversiteit) herbergt dan het bos op de planlocatie. Door de bewoning van het bos is het bos rijker geworden aan flora en fauna.

Het woonbos biedt veel mogelijkheden voor het verder stimuleren van de natuurwaarden in het gebied. Bij het opstellen van het concrete stedenbouwkundige plan zal tevens een ecologisch bosbeheer-ontwikkelingsplan (al dan niet in samenwerking met bewoners) opgesteld worden, zodat tezamen met het toevoegen van woningen ook de natuurlijke waarden in het gebied worden versterkt en verbeterd. Met een dergelijk natuurontwikkelingsplan worden de mogelijke belemmeringen die het bouwen van woningen in een natuurlijk gebied met zich meebrengen omgevormd tot kansen.



Een bos dat vooral uit naaldbomen bestaat kan omgevormd worden tot een meer gemengd bos door dunning van het naalddhout.

5 Uitwerking Woonbos



5.5 Duurzaamheid

In juli 2011 is het Klimaatbeleid gemeente Bergeijk 2011-2012 vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten en concrete projecten benoemd. Dit gemeentelijk klimaatbeleid is een uitvloeisel van de in 2009 vastgestelde Kempische klimaatvisie. Doel van de Kempische klimaatvisie is het bereiken van energieneutraliteit in 2025 voor de hele Kempen.

De locatie inbreiding woonbos biedt de grote kansen de woningen energieneutraal te bouwen en hiermee een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van de Kempische Klimaatvisie.

Op deze locatie zijn er door de vrije ligging van de woningen en daarmee gepaard gaande vrijheid van vormgeving van de woningen meer mogelijkheden de woningen duurzaam te ontwerpen. Het gebruik van grasdaken, warmtepompen, afkoppeling van daken en afwisseling gesloten en open gevels is bij deze woningen mogelijk.

5.6 Studies Bouwen in het Bos

Door de universiteit Wageningen /Alterra is een studie verricht naar bouwprojecten in het bos met bosbehoud als neven doelstelling. In deze studie zijn ook ontwikkelingen in Brabant opgenomen, De Groene Loper in Helmond en De Traverse in Son. Ook dit zijn woningbouwprojecten waar met behoud van bos nieuwbouw is gerealiseerd in het bos.

6 Conclusie

Voorgaande hoofdstukken laten zien dat er door de ontwikkeling van de locatie veel kansen op verschillende aspecten ontstaan.

Het bebouwen van het bos krijgt dus een nieuwe dimensie. Het is niet alleen het kappen van bomen, maar juist het toevoegen van nieuwe kansen in de vorm van:

- recreatieve structuren door het gebied heen naar het buitengebied;
- groencompensatie waardoor de groene gordel ontwikkeld kan worden;
- duurzaamheid in de vorm van energie-neutrale woningen;
- ecologische diversiteit door omvorming bos binnen plangebied en omzetting agrarische gebied naar bosgebied.

Bovenstaande laat zien dat de ontwikkeling van 'inbreiding woonbos' een positieve bijdrage levert aan het woonklimaat van Bergeijk.

