

INRICHTINGSPLAN + BEELDKWALITEIT PROVINCIALEWEG 5-7 WESTERHOVEN





Ligging van het plangebied op de luchtfoto.



Ligging op de topografische kaart (2004).



Ligging op de historische kaart (ca 1920).

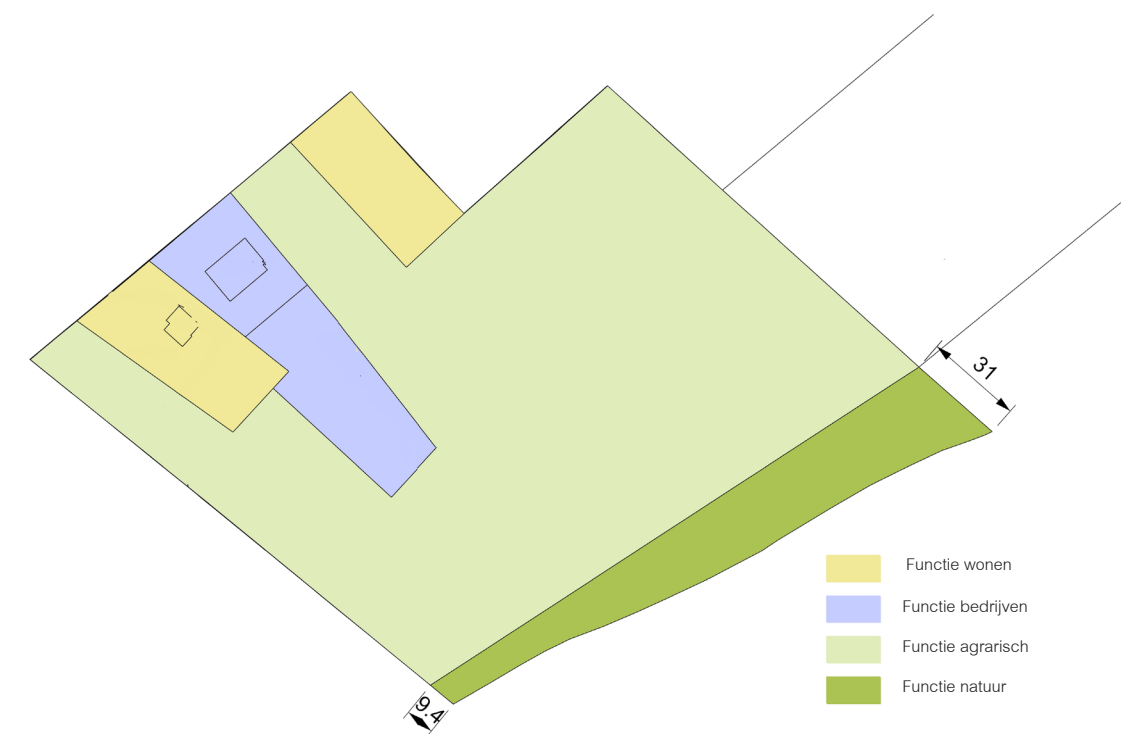
Opgave

De initiatiefnemer, familie Van Beek, aan de Provincialeweg 7 te Westerhoven is voornemens te stoppen met hun agrarische bedrijf. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Het naastgelegen kavel, aan de Provincialeweg 5, krijgt een bedrijfsfunctie. Hierbij wordt een jongveestal gesloopt en twee kuilplaten verwijderd. Daarbij is op de noordoostzijde van het perceel een ruimte-voor-ruimte woning gepland.

Het bestemmingsplan dient daarom te worden herzien, daartoe is het opstellen van een erfinrichtingsplan noodzakelijk. Daarnaast is gezien de compensatie-opgave in het kader van de Verordening Ruimte art 3.2 een zone met natuurontwikkeling voorzien langs de beek de Keersop van 3448 m².

In deze notitie is benoemd hoe hier invulling aan te geven.

Daarnaast is er een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen t.b.v. de op te richten woning.



Toekomstige bestemmingsvlakken (zie pag. 9 voor groter beeld)



Nat grasland met boomvormers, direct ten oosten van het plangebied.



Greppel op de zuidelijke erfgrens



Fraaie solitaire bomen langs de beek



Zicht op achtererf, de rechterstal wordt gesaneerd

Beschrijving landschappelijke karakteristiek (ligging in beekdal Keersop)

Het plangebied is opgespannen tussen de doorgaande weg van Bergeijk naar Valkenswaard en de beek de Keersop. Van oudsher vormt zij de overgang tussen het wat hoger gelegen historische bebouwingslint aan de Hoeverstraat (liggend ten noorden van de Provinciale weg) naar het beekdal van de Keersop. De sloten en greppels voerden voedselarm kwelwater af richting de Keersop. Ook nu is dit nog het geval, al heeft er door ruilverkaveling een flinke opschaling in de perceelsgrootte plaatsgevonden.

Het perceel is buiten de bedrijfskavel geheel, zowat tot aan de beek, agrarisch in gebruik als grasland. Net als de naastgelegen percelen.

In kader van een recente beekherstel is de Keersop ter plaatse hermeanderd en verplaatst naar het zuiden. Hierdoor is er langs de beek een aantrekkelijk, natuurlijk landschap ontstaan met natte graslanden, struweel, boomgroepen en solitaire boomvormers. Ook loopt er een recreatief pad langs de beek.



Doorzicht over het perceel naar het beekdal met rechts de bestaande woning. De stal, links in beeld, zal worden gesaneerd.

Beschrijving bebouwingskarakteristiek (ligging aan het lint)

De bestaande woningen op het perceel en de twee woningen op naastgelegen percelen staan op enige afstand van de weg. Het is wenselijk om met de nieuwe woning deze afstand te respecteren en daarop aan te sluiten. De erfinrichtingen van de percelen aan de provinciale weg zijn hoofdzakelijk groen ingericht, de een meer verdicht dan de ander.

De bebouwing aan de Provincialeweg c.q. Hoeversstraat is zeer divers. Oude langgevelboerderijen, typische boerderijen uit de tijd van de ruilverkaveling (kop/romp/stal) en recente burgerwoningen wisselen elkaar af. De woningen aan de zuidzijde van de Provincialeweg, nabij het plangebied, zijn wat jonger gedateerd.

Ondanks de verscheidenheid in bouwvorm en bouwstijl vormt de bebouwing een eenheid. De eenduidigheid zit in een eenduidige hoofdvorm, geen ondergeschikte aan- of bijgebouwen, de lage goothoogte, het gebruik van zadeldaken, eventueel gecombineerd met een wolfseind en een ingetogen architectuur.



Zicht op oostelijk gelegen woonkavel, aansluitend op deze kavel zal de nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning worden opgericht.



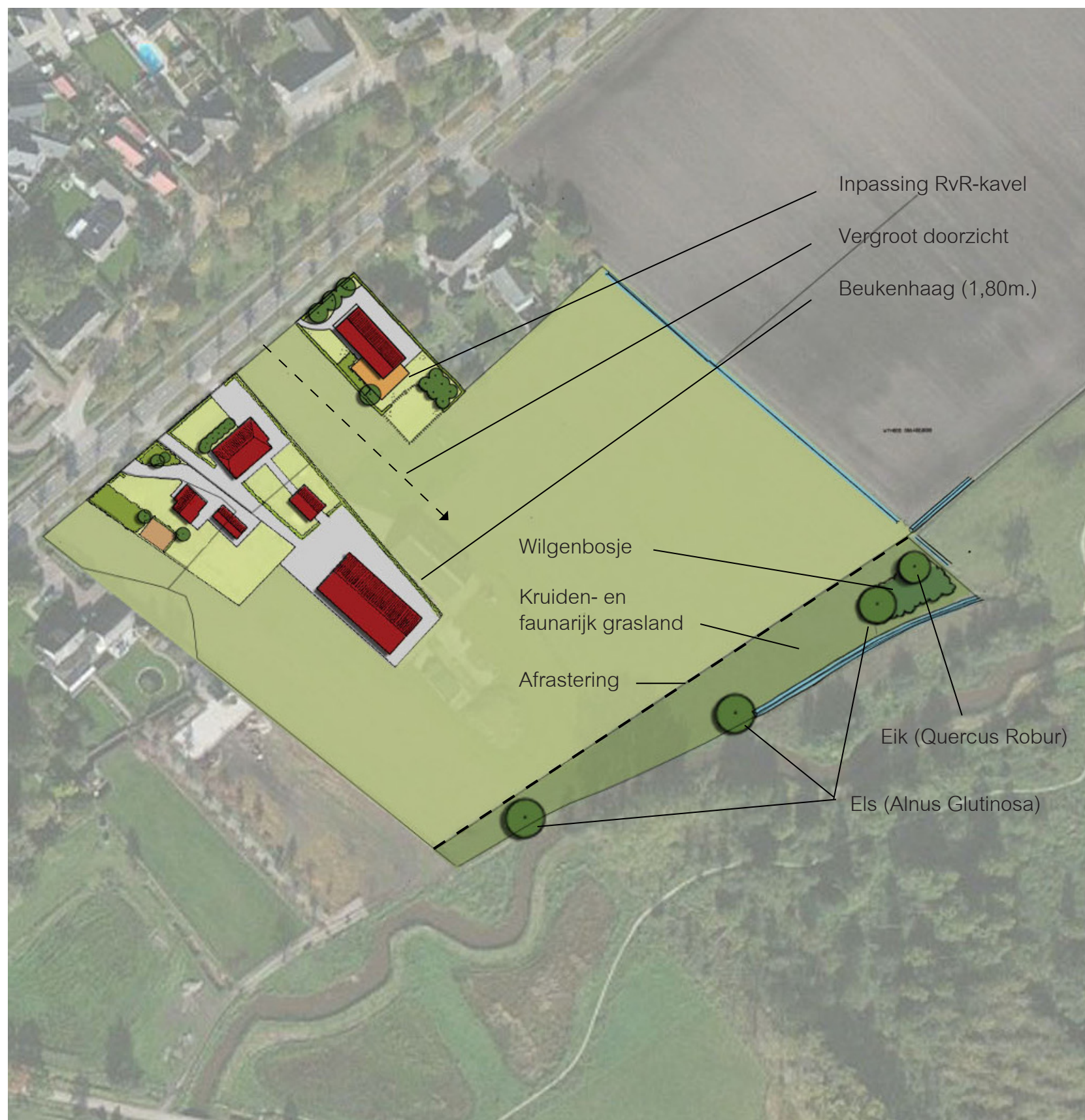
Zicht op de langgevelboerderij aan de Provincialeweg 3



Diversiteit van woningen aan de Hoeversstraat

Plankaart





Plankaart

Beschrijving maatregelen landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling

Inpassing

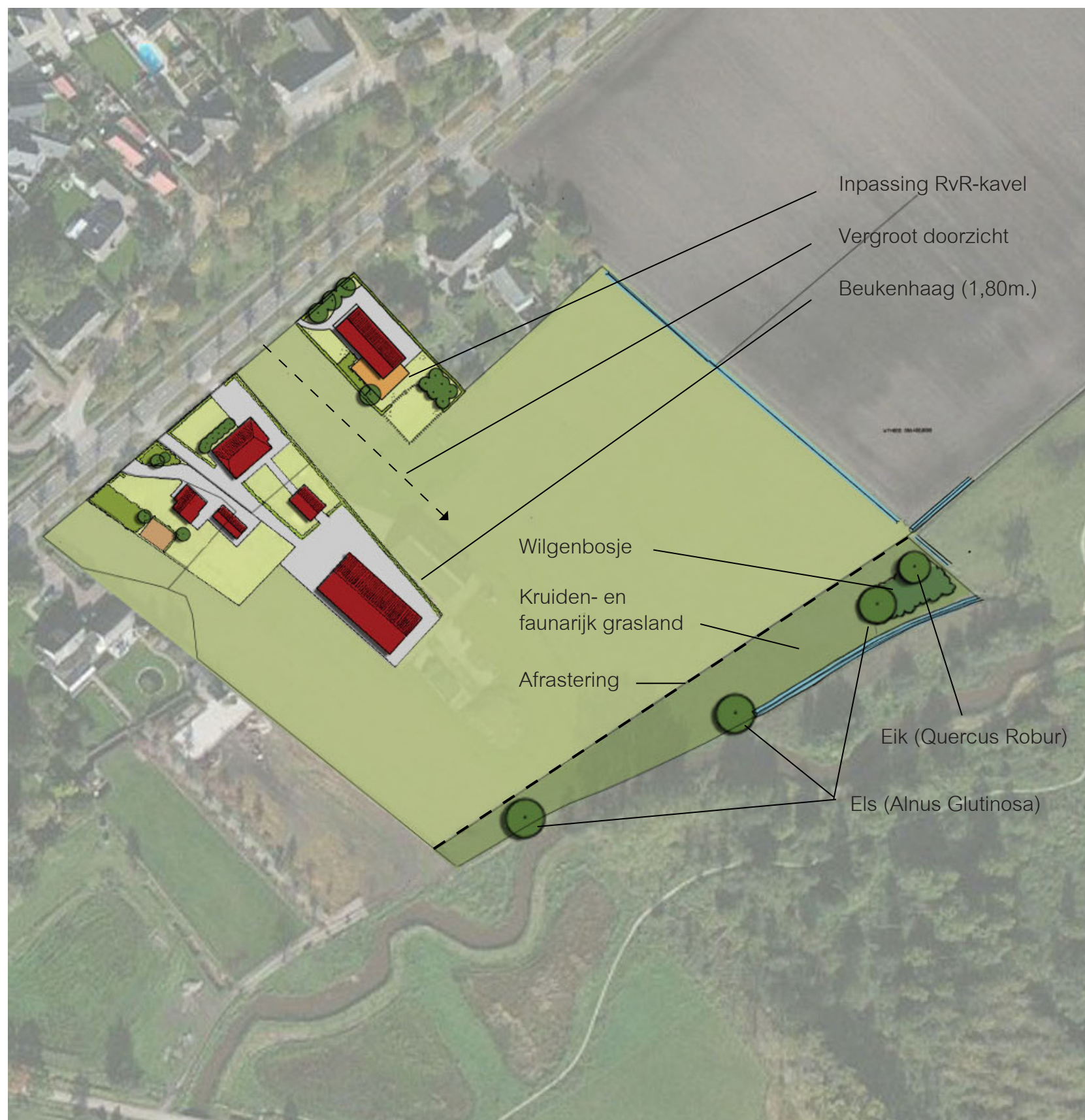
Met het saneren van de jongveestal wordt het zicht vanaf de Provinciale weg op het beekdal vergroot. De bestaande loods wordt ingepast met een beukenhaag met een hoogte van ca. 1.80 m. Plantmaat: 0,80-1,00 cm hoogte. Uit laten groeien tot de gewenste hoogte. Aanplant van twee rijen met een tussenafstand van 25 cm in en tussen de rij.

Natuurontwikkeling

Een zone van 3448 meter langs de Keersop wordt onderdeel van het beekdal van de rivier. Aansluitend op de aanliggende gronden zal deze worden ingericht als nat grasland met wilgstruweel en enkele boomvormers o.m. aan de beek. Er is voor deze zone uitgegaan van het natuurdoeltype N12.02, Kruiden- en faunarijk grasland.

Maatregelen kruiden en faunarijk grasland

- Aanleg van een afrastering (paal en draad) langs de noordgrens van de natuurzone.
- Losfrezen bestaand grasland en inzaaien met een zaadmengsel passend bij het natuurdoeltype (bijv. een bloemenweidemengsel van Brabants landschap. Dit mengsel bestaat uit een divers palet aan grassen en kruiden, zoals rolklaver, margriet en knoopkruid).
- Eindbeheer: extensief maaibeheer: 2x per jaar maaien in juni en in augustus en het maaisel afvoeren of extensieve beweiding. Zo mogelijk gefaseerd over het gehele veld. De initiatiefnemer is in gesprek met de eigenaar van de runderen die het naastliggend natuurlijk, nat grasland extensief beheren.



Plankaart

Beschrijving maatregelen landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling (vervolg)

Maatregelen wilgenbosje

- Aanplant struweel van ca. 150m² bestaande uit Grauwe wilg (*Salix cinerea*).
- Plantmaat: 80-100. Aanplant: in de rij en tussen de rij ca. 1,50, aanleg in wildverband.
- Beheer: te beheren als hakhout, ca. 1x in de 5 jaar (gefaseerd) afzetten.

Aanplant boomvormers

- Aanplant van 4 boomvormers, waarvan 2 aan de beek en 2 in het wilgenstruweel als overstaanders.
- 3x *Alnus Glutinosa*, 1x *Quercus Robur*. Plantmaat 16-18 cm.

Groene inpassing ruimte voor ruimte kavel

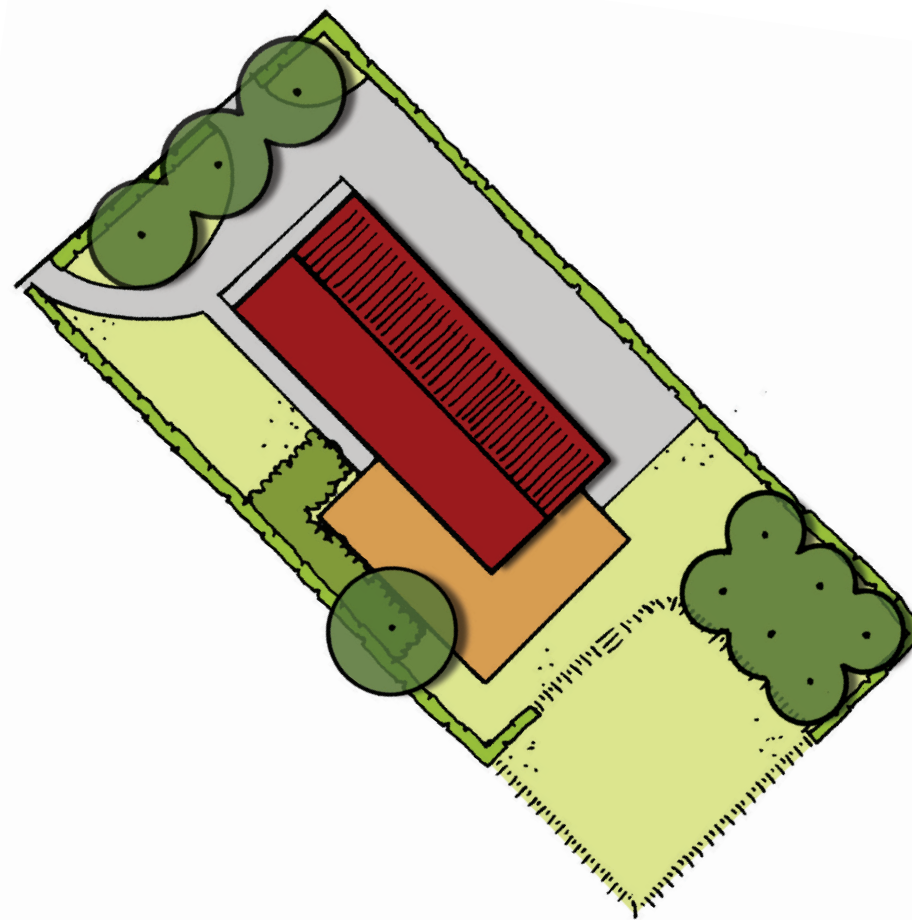
Ten behoeve van de nieuwe woonkavel is het uitgangspunt dat deze kavel een robuuste groene tuininrichting krijgt, gebaseerd op inheemse beplantingssoorten. Omdat het nog onduidelijk is wie de toekomstige eigenaar is van de woning, zal een definitief erfbeplantingsplan voorgelegd dienen te worden bij het indienen van de bouwvergunning. Op deze pagina een voorbeeldinrichting gegeven ter inspiratie.

Type 1: langgeveltype

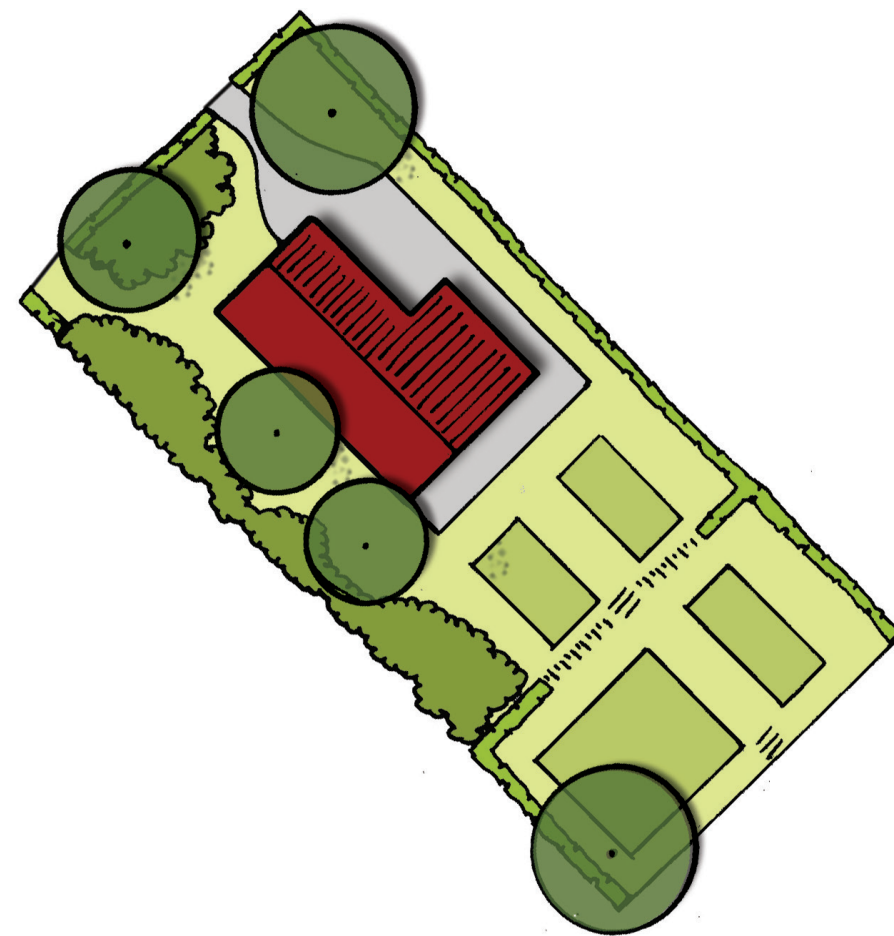
Bij de langgevelboerderij refereert de ruimtelijke karakteristiek van de tuin naar een erf, met bijpassende beplanting. Lindes aan de voorzijde, een notenboom bij de keuken en een appelboomgaardje. De afscheiding naar de weide en de moestuin bestaat uit beukenhagen. De achterzijde van de tuin ligt juist open naar het landschap, zoals ook in een oorspronkelijk erf de bedoeling was.

Type 2: klassiek type

Bij het klassieke woontype is de tuin meer ingericht als een eenvoudige notaristuin, met aan de zuidzijde een rand van bloemrijke inheemse heesters (als sering, gelderse roos, sleedoorn en meiboom) en de afscheiding met de moestuin met de burens bestaat uit een beukenhaag. Voor de boomvormers in voor en achtertuin kan gekozen worden uit inheemse soorten als eik, kastanje, noot, linde in combinatie met kleinere boomvormers als Lijsterbes, Krentenboompje of een hoogstamfruitboom. Een solitaire beuk aan de wegzijde kan in de toekomst een oriëntatiepunt langs de weg kan opleveren.



Type 1: langgeveltype



Type 2: klassiek type



Referentie langgeveltype



Hedendaagse langgevelboerderij



Referentie langgeveltype, kopgevel



Referentie klassiek type

Beeldkwaliteit bebouwing

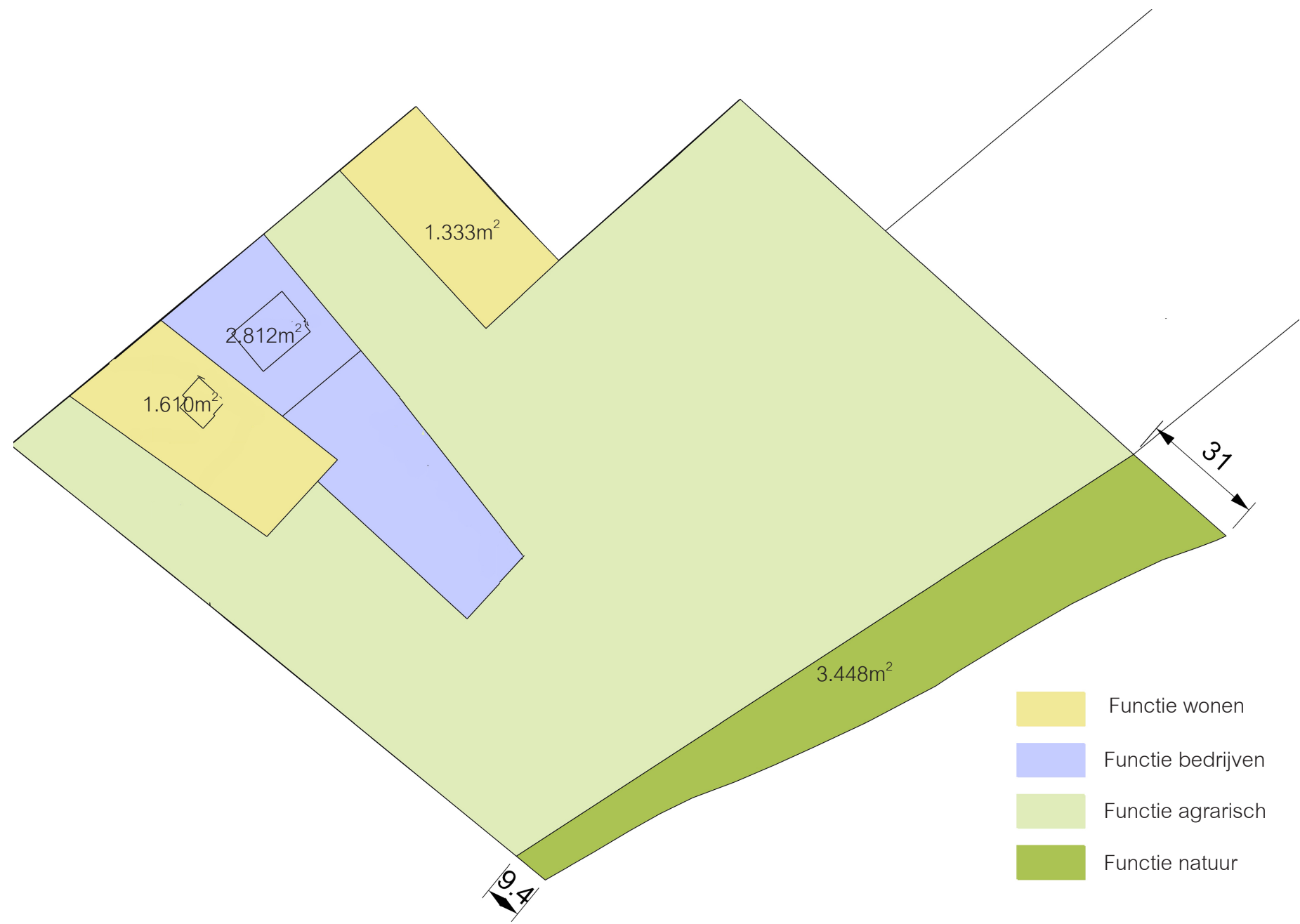
Voor de beeldkwaliteit van de nieuwe woning wordt aansluiting gezocht met de omliggende bebouwing. Dat betekent:

- architectuur in de Kempische bouwstijl.

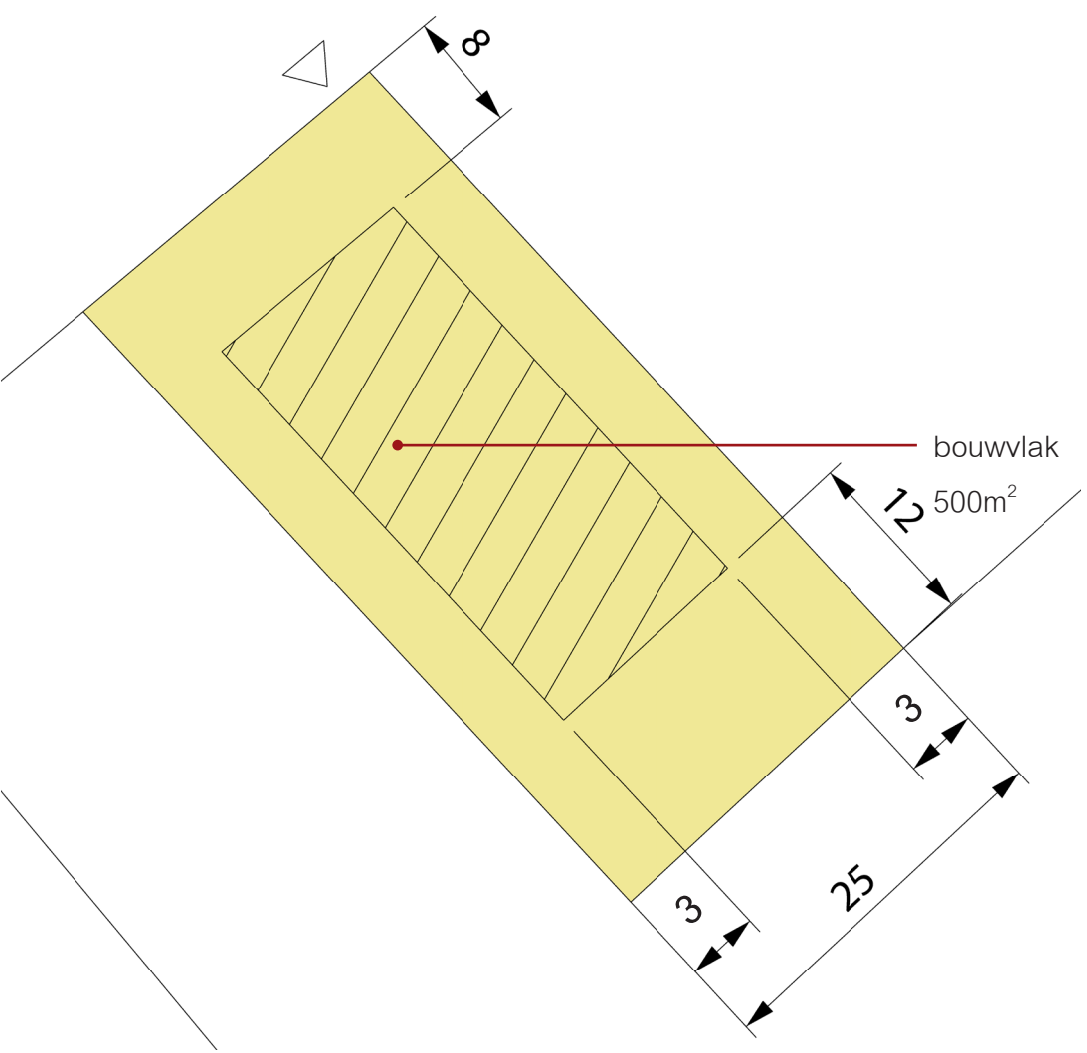
Dit kan een traditionele of een hedendaagse vertaling zijn. Grote dakvlakken zijn kenmerkend. Het gebruik van de traditionele verhoudingen, maat, schaal, gevelindeling en materiaalgebruik is verplicht. Er worden natuurlijke materialen gebruikt met voorkeur voor hout en baksteen. Voor de hoofdvlakken zijn aardetinten (rood-bruin kleurenspectrum) wenselijk.

- het hoofdgebouw is voorzien van een zadeldak;
- de nokrichting van het hoofdgebouw staat haaks of parallel op de weg;
- een aan- of bijgebouw wordt opgenomen in het hoofdvolume en is hieraan ondergeschikt, of is los achter het hoofdvolume gepositioneerd;
- de entree van het kavel is aan de noordoostzijde;
- het dak bestaat uit pannen in een donkere of rode kleur. Glanzende pannen zijn niet toegestaan.

Maatvoering en functies tbv bestemmingsplan



Functies tbv bestemmingsplanwijziging
* oppervlaktes zijn indicatief obv kadastrale gegevens en luchtfoto



Regels woonkavel tbv bestemmingsplan

Inrichtingsplan en beeldkwaliteit Provincialeweg 5-7 Westerhoven

Opdrachtgever: ZLTO, namens de Familie Van Beek

Datum: 3 maart 2016

Documentnaam: 1411.inrichtingsplan.R006b

Contactpersoon: Marianne Verhoeven

Verhoeven | De Ruijter
Strijp-S SWA 4.017
Torenallee 45
5617 BA Eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

VERHOEVEN DERUIJTER
— bureau voor landschap en stedenbouw —
