

Inrichtingsvoorstel, beplantingsplan en beeldkwaliteitsrichtlijnen



HOLLANDSCH ERF HAPERT (Castersedijk 12-14a)

COLOFON

Inrichtingsplan buitenruimte Hollandsch Erf Hapert
(Castersedijk 12-14a)

3 mei 2021
BOE01-SNL024-01C
Opdrachtgever:
Fam. Lavrijsen



Bureau voor stedenbouwkundig advies
Tweede Donk 8 5233 HR 's-Hertogenbosch
T 06- 49027136
E tomsbr@home.nl

INHOUD

1	INLEIDING	05
2	CONCEPT	07
	Inspiratie	07
	de basis	09
	de toevoegingen	11
3	BEPLANTINGSPLAN	15
4	WEGEN, ERVEN EN PADEN	19
5	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	21



plangebied

CASTERSEDIJK

N 284

N 284

HAPERT

Inleiding

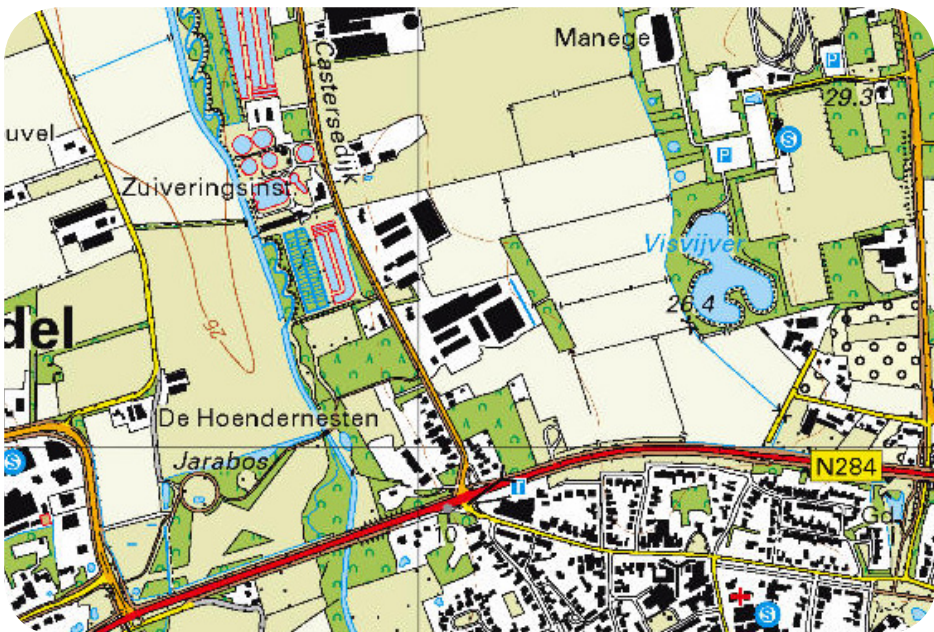
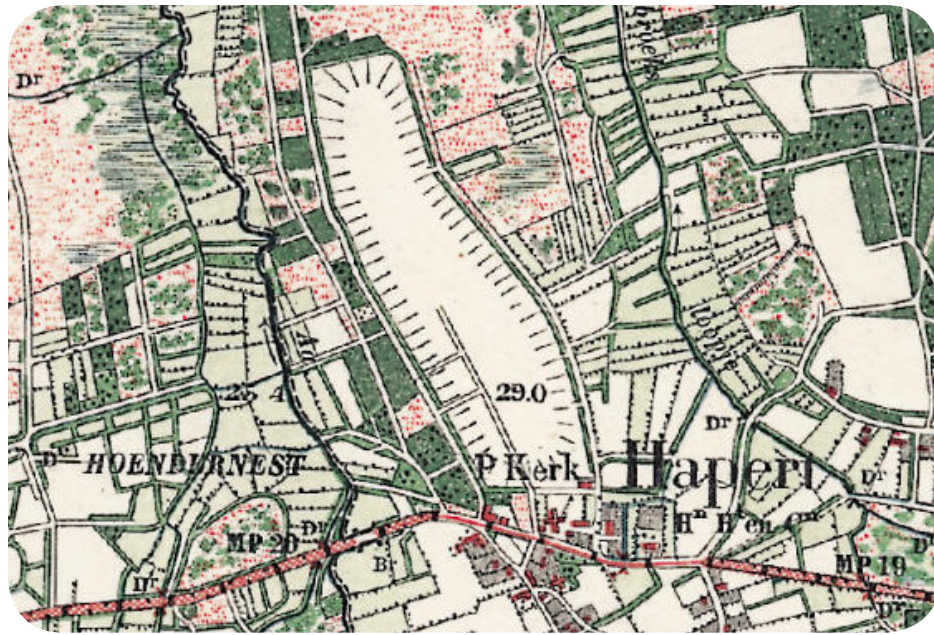
Aan de Castersedijk 14 te Hapert is een grote varkenshouderij gevestigd die wordt gesaneerd.

Het bedrijfsterrein zal worden getransformeerd naar een locatie die plaats gaat bieden aan 12 ruimte-voor-ruimtewoningen.

Een grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied wordt gerealiseerd door de sloop van de grootschalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Voorts is bezien op welke manier hoe de ruimtelijke kwaliteit extra verhoogd kan worden door te zorgen voor een woongebied, dat zich typologisch goed verhoudt tot de bestaande wijze waarop bebouwing is opgetrokken en ingepast in het buitengebied van de gemeente Bladel en door aan te geven op welke wijze de royale buitenruimte rond de woningen bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit van het plan.

In dit inrichtingsplan wordt omschreven op welke wijze wordt bijgedragen aan de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling.



Rationele structuur van na de ontginning van de dekzandrug en de ruilverkaveling met rechte hoeken en lijnen aan de oostzijde van de Castersedijk

2

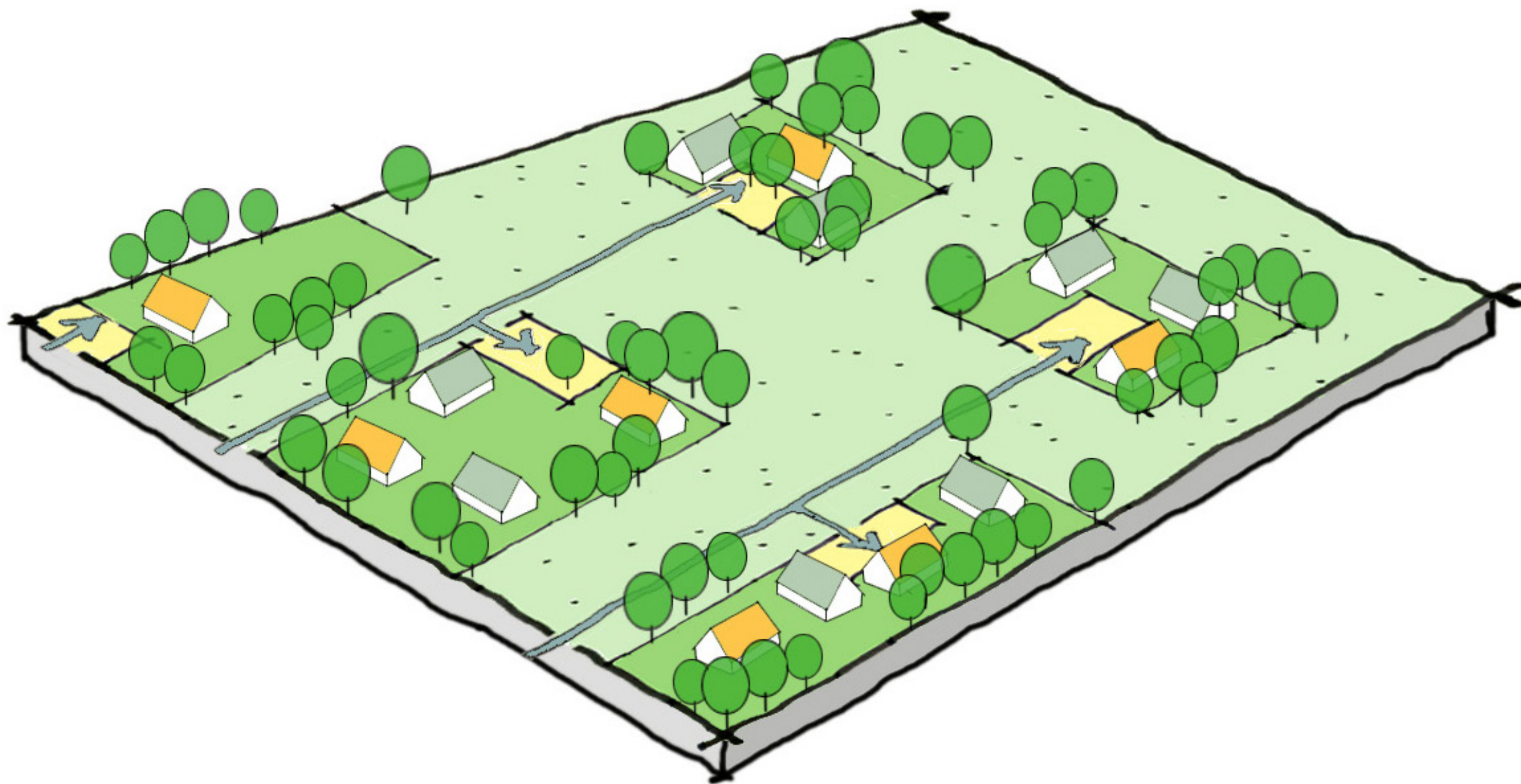
Concept

Inspiratie

1. Al sinds de ontginning van de dekzandrug tussen de beekdalen van de Grootte Beerze en het Wagebroeks Loopje is rond de Caster-sedijk sprake van een rationele structuur. De ruilverkaveling heeft dit niet minder gemaakt. Rechte hoeken en rechte lijnen vormen de basis voor de landschapsstructuur langs de Castersedijk.
2. Als je kijkt in het buitengebied van de gemeente Bladel, dan zie je een occupatiepatroon van boerenerven: de woningen aan de straat, de bedrijfsbebouwing ernaast of erachter, soms meer gestrooid (oudere situaties) soms meer geordend (zoals bij de Castersedijk).
3. Het landschap tussen de boerenerven is vaak relatief open. Op-gaand groen zit vooral op de boerenerven en langs de randen ervan en verder langs de wegen (vaak voortkomend uit het voor-pootrecht).



Een paar voorbeelden van boerenervensembles in het buitenge-bied van Bladel

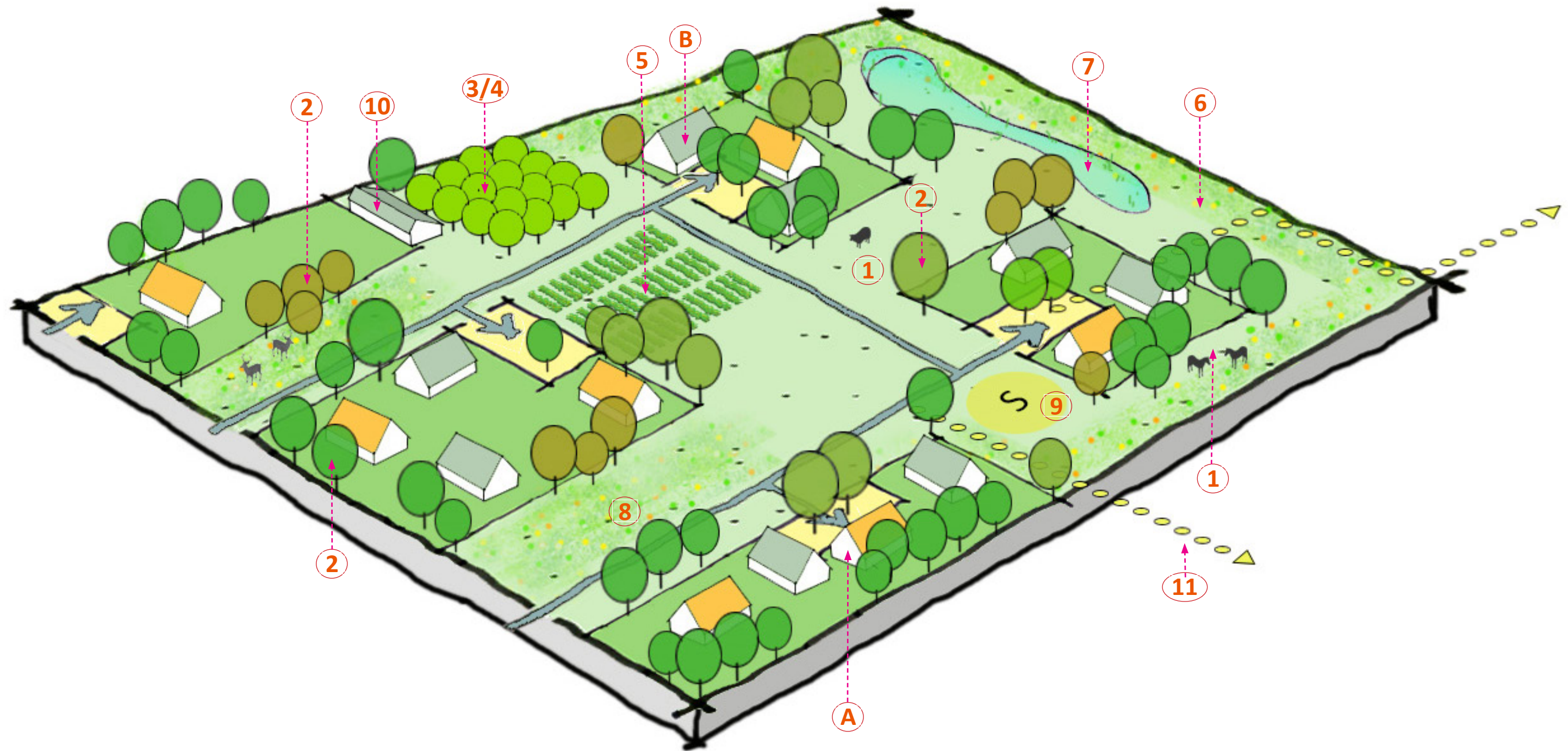


2

Concept

De basis

1. Rechte wegen, rechthoekige percelen.
2. Opgaand groen langs de randen van de bebouwde percelen in het plangebied en op de percelen zelf. Openheid daartussen.
3. Woonbebouwing in 1 bouwlaag met kap, gegroepeerd alsof het bebouwing aan een boerenerf is: met boerderijtypen en schuurtypen.



De toevoegingen

De herontwikkeling van de varkenshouderij aan de Castersedijk 12-14a te Hapert tot een gebied voor ruimte-voor-ruimtewoningen verkeert in het stadium van planvorming.

Dit is nog te vroeg om al het gebruik van de buitenruimte al te gaan vastleggen.

De buitenruimte rond de ruimte-voor-ruimte-woonpercelen krijgt een agrarische bestemming met zeer beperkte bouwmogelijkheden.

Hier wordt aangegeven wat, in aanvulling op de basisinrichting, elementen zijn die in de agrarische buitenruimte denkbaar zijn, overigens zonder hierbij volledig te willen zijn.

De genoemde elementen zijn en blijven onderling uitwisselbaar, afhankelijk van de wensen van de toekomstige bewoners/gebruikers.

De agrarische buitenruimte ligt in de nabijheid van woonbebouwing en ligt ook in de nabijheid van het dorp Hapert. Gebruik, dat past bij een kernrandgebied ligt daarbij het meest voor de hand.

1. Dierenweide

Te denken valt dan uiteraard aan het gebruik als kleinschalige dierenweide, zoals dat op veel plekken in de kernrandgebieden van de gemeente gebeurt. Bij de woningen kan hiertoe grond worden verpacht of verkocht.

2. Woonclusters als boerenerven' met opgaande beplanting langs de randen: Niet alleen 'geriefhout', maar ook voedselbomen

De woonclusters zijn vormgegeven als boerenerv met woningen die typologisch aan een boerderij doen denken en woningen, die meer de verschijning van een schuur hebben.

De woonclusters zijn in de bomen gezet. De buitenruimte tussen de woonclusters is meer open van karakter.

Het past om bomen te planten die bij het buitengebied van Bladel passen, zoals (lei)linde, els, krentenboom, veldesdoorn, maar ook bomen als walnoot, tamme kastanje, hazelaar, kers, mirabel etc. Voedselbomen in de buurt van routes door het gebied, maken de routes extra aantrekkelijk.

Ook de zomereik is zeer landschapseigen. Vanwege de eikenprocessierups, wordt het planten van eiken dicht bij de woonbebouwing afgeraden. Verdere toepassing: incidenteel.

3. Voedselbos

Aanvullend op losse voedselbomen kan natuurlijk een voedselbos worden aangelegd. Dit moet dan liefst op een plaats die goed op de zon ligt (hoge bomen achteraan, lage gewassen vooraan, zodat schaduwwerking beperkt blijft). Verder moet je er de handen voor op elkaar krijgen: er zijn vrijwilligers nodig om het bos te beheren. Een voedselbos zonder beheerders, zal uiteindelijk niet veel oogst meer opleveren (maar blijft, ook in staat van verval, wel een interessante plek).

4. Boomgaard / 5. moestuin

Een gezamenlijke boomgaard en/of (ecologische) moestuin kan een bindend element in het woongebied worden. Hier is beheer nog belangrijker dan bij het voedselbos, dus mensen moeten het ook echt willen.

6. Schooltuintjes

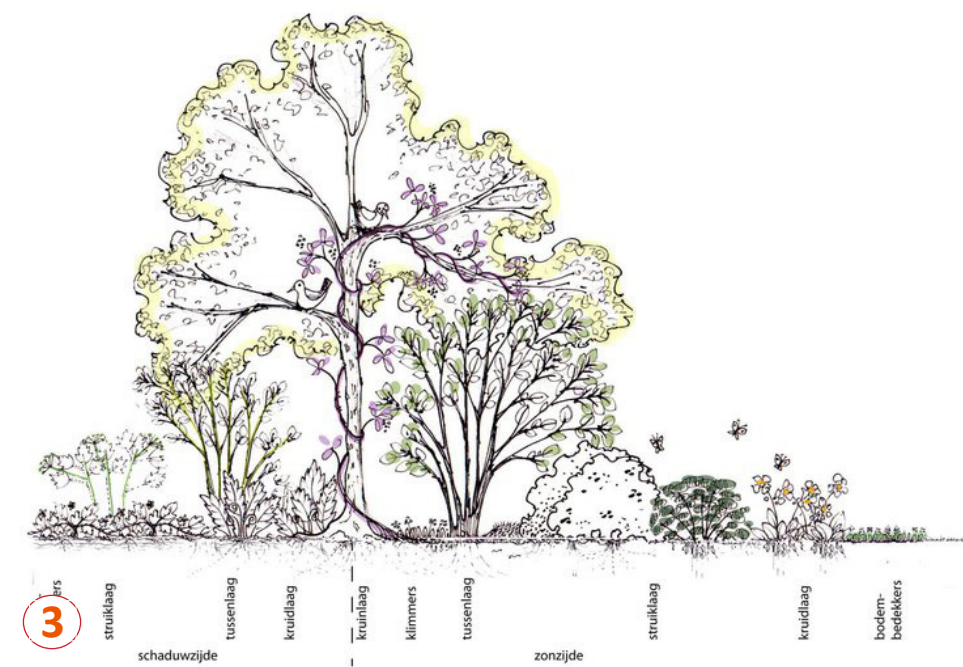
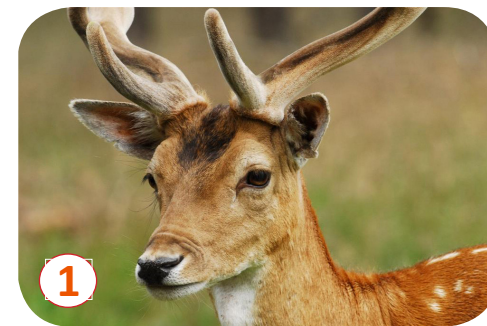
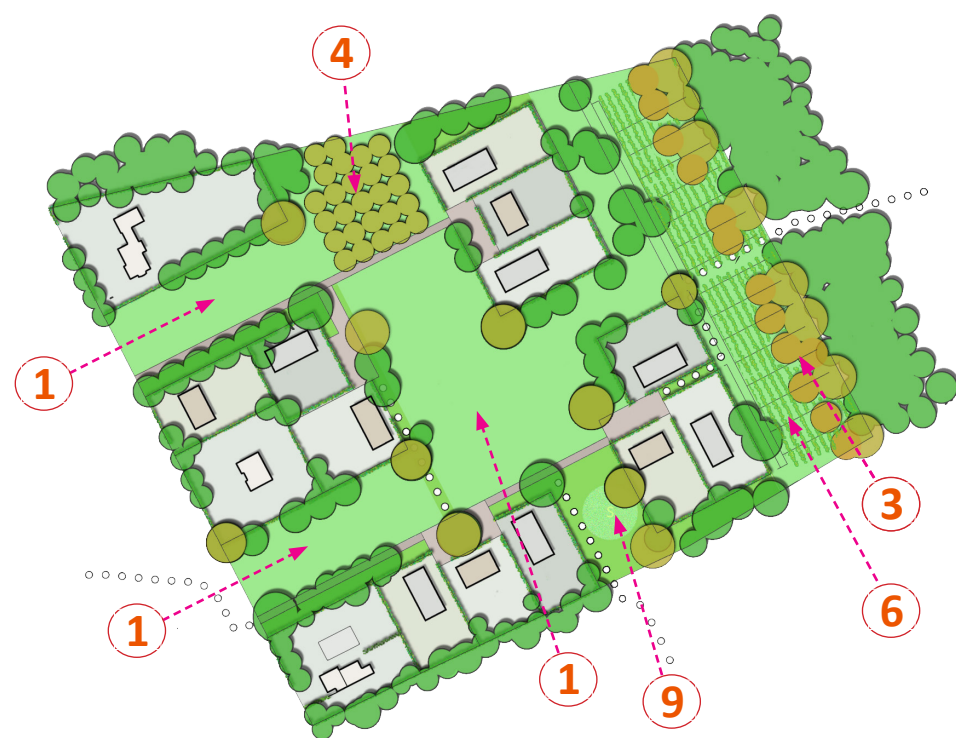
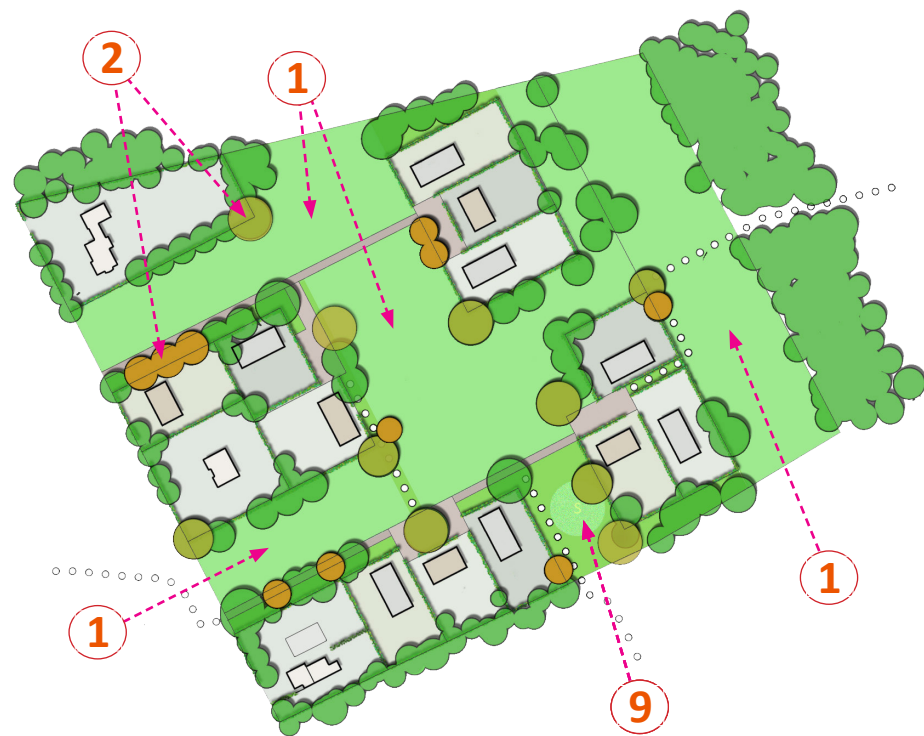
De zone aan de oostkant van het woongebied moet open blijven zodat het de bestaande bosstrook op de rand van het beekdal van het Wagenbroeks Loopje ruimtelijk gescheiden blijft van het woongebied. Een invulling als dierenwei ligt hier voor de hand, maar je zou ook kunnen denken aan, bijv. schooltuintjes.

7. Hemelwaterberging

Er is voldoende ruimte voor de berging van hemelwater op de woonpercelen, maar deze kan ook plaatsvinden in een wadi, die dan door andere begroeiing voor variatie in het landschap zorgt.

8. Weide met veldbloemen

Een stuk grasland inzaaien met een mooi veldbloemenmengsel kost weinig, is goed voor de vlinders en de bijen en binnen 5 minuten staat er een prachtig boeket op tafel.



9. Speelplek

Op een knooppunt van routes kan een speelplek gemaakt worden. De woonpercelen zijn ruim en er is veel buitenruimte, dus een speelplek heeft meer een functie als ontmoetingsplek en plek voor wandelaars met kinderen (aangenomen dat er doorgaande wandelroutes gemaakt kunnen worden door het gebied).

10. Veldschuur

Het beheer van het agrarisch gebied zal, zeker de komende jaren, worden gedaan door de huidige eigenaar. In het agrarisch gebied wordt een houten veldschuur neergezet voor stalling van onderhoudsvoertuigen en-apparaten.

11. Langzaamverkeersroutes verbinden, waar nu nog schakels ontbreken

De paden door het natuurpark De Groote Beerze komen uit op de Castersedijk, tegenover het plangebied. Aan de zuidrand van percelen, die in het beekdal van het Wagenbroeks loopje liggen, loopt al een karrenspoor waarover de percelen bereikt kunnen worden. In het verlengde daarvan wordt het Wagenbroeks Loopje overkluisd en ligt de weg Lemel (in zuidrichting) en het pad rond de visvijver dat aansluit op de ontsluiting van de sportvelden.

De meest basale verbindig kan worden gemaakt door de huidige slijtpaden en karrensporen te laten voor wat ze zijn en toestemming aan de eigenaar te vragen om deze toegankelijk te maken.

Maar het zou ook een fietspad kunnen worden, waarover je van Bladel naar het bedrijventerrein Hapert (en Lemel en Landrop/Hoogeloon) kan fietsen.



De fietsroute vanaf de Lange Trekken in Bladel eindigt nu bij de Castersedijk, maar kan door het plangebied gecontinueerd worden.



INRICHTINGSVOORSTEL

0 40 80 120m



BEPLANTINGSPLAN

De elementen, die in het vorige hoofdstuk zijn genoemd, komen terug in het inrichtingsvoorstel

Het beplantingsplan voorziet het groene raamwerk. Op navogende pagina is aangegeven hoe de fasegewijze realisatie is voorzien. Telkens als een nieuw wooncluster wordt aangelegd wordt het aanliggende deel van het beplantingsplan uitgevoerd.

Fase 1:

Bestaande bomen langs de randen en nieuwe bomen in de donkergroen gekleurde 6m brede zone rond de wooncluster worden aangeplant.

De rest van het perceel wordt ingezaaid met gras en blijft weiland tot de volgende wooncluster wordt uitgevoerd. De randen van het plangebied worden ingezaaid met bloemrijk gras (bloeiende kruiden 1- en meerjarig, tot ca. 80 cm. hoog). Deze zone is ca. 5 m breed.

Fase 2 t/m 4:

Bomen en struiken worden in de donkergroen gekleurde 6 m-zones rond de woonclusters geplant. Bestaand weiland, bloemrijkgrasstroken worden 'overruled' door woonpercelen en boomstroken.

Langs ontsluitingen ook bloemrijk gras op aangeduide plaatsen. Deze zones zijn 3m breed, in plaats van de 5m langs de buitenrand.

Bomen langs de randen van de woonclusters (zone van ca. 6m breed langs randen, die niet samenvallen met de plangrens):

- Willekeurige spreiding van bomen, soms individueel soms in groepjes.
- Toe te passen bomen uit de 1e categorie: *Tilia × flavescens* 'Glenleven' (druipvrije Linde), *Acer Campestre* (Veldesdoorn), *Carpinus betulus* (Haagbeuk), *Betula pendula* (Zilverberk). Ook de zomereik kan toegepast. Vanwege de eikenprocessierups, wordt het planten van eiken dicht bij de woonbebouwing afgeraden. Verder eiken alleen incidenteel toepassen. Bovengenoemde boomsoorten zijn donkergroen aangegeven in de tekening.

Ook voedselbomen zoals *Castanea sativa* (Tamme kastanje) en *Juglans regia* (Walnoot) en een enkele boom die opvalt door een mooie stam en een mooi blad in zomer en herfst, zoals *Liquidambar styraciflua* (Amberboom). Deze bomen kunnen meer individueel staan op zichtlocaties --> Deze bomen zijn olijfgroen aangegeven in het inrichtingsvoorstel.

Stamomtrek 14/16 cm. Onderlinge plantafstand 6-8 m.

Grotere afstand (15-30 m) rond individueel te plaatsen bomen.

- Toe te passen kleinere bomen en struiken: *Crataegus succulenta* 'Jubilé' (bacterievuurresistente Meidoorn), Hazelaar (*Corylus avellana*), Krent (*Amelanchier lamarckii*), Kornoelje (*Cornus Mas* en *Cornus kousa*). Onderlinge plantafstand 3-6 m --> roodbruin in het inrichtingsvoorstel.
- Kruidlaag spontaan laten ontstaan.

Bloemrijk gras:

Voor een mooie leefomgeving en voor de bijen.

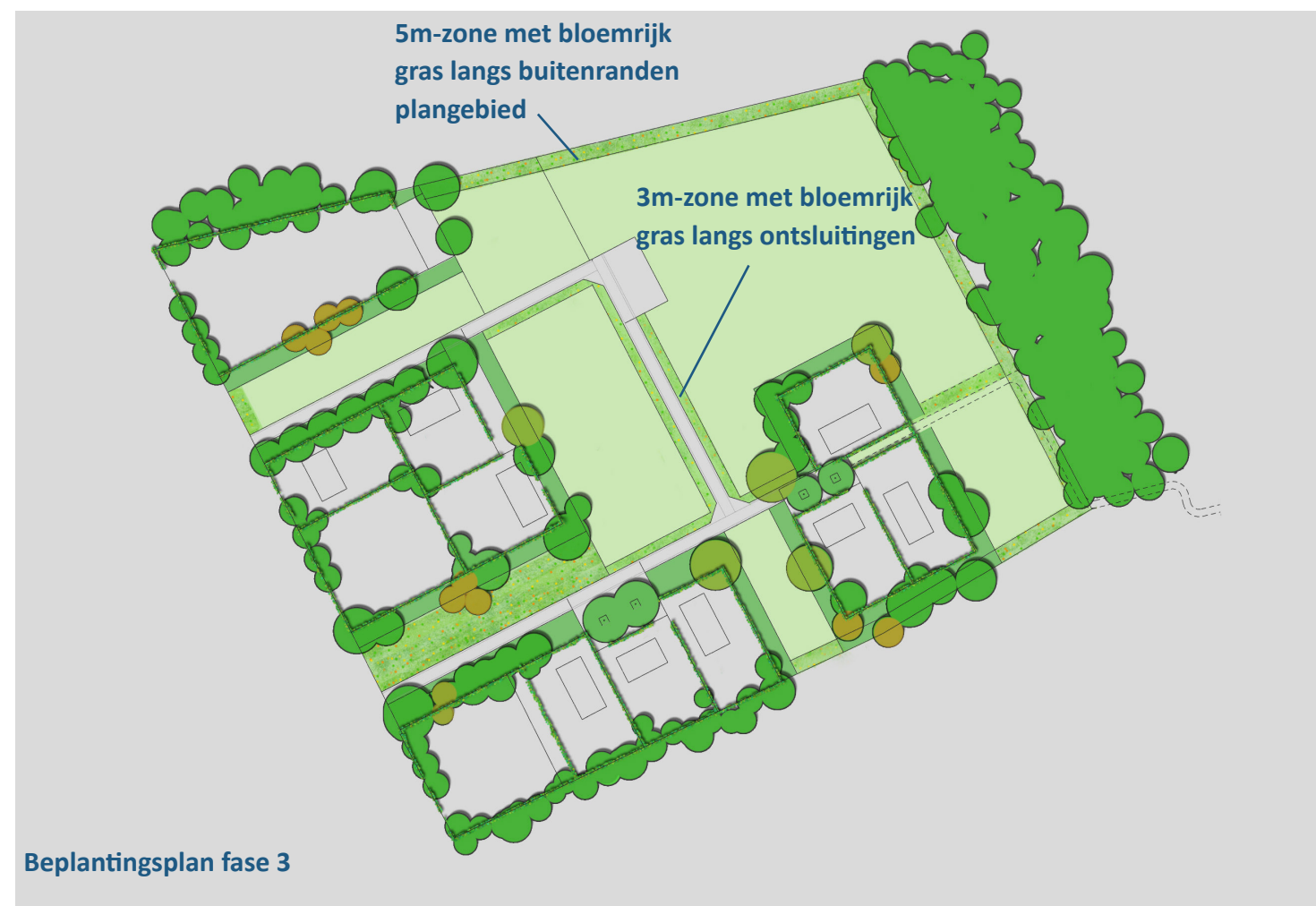
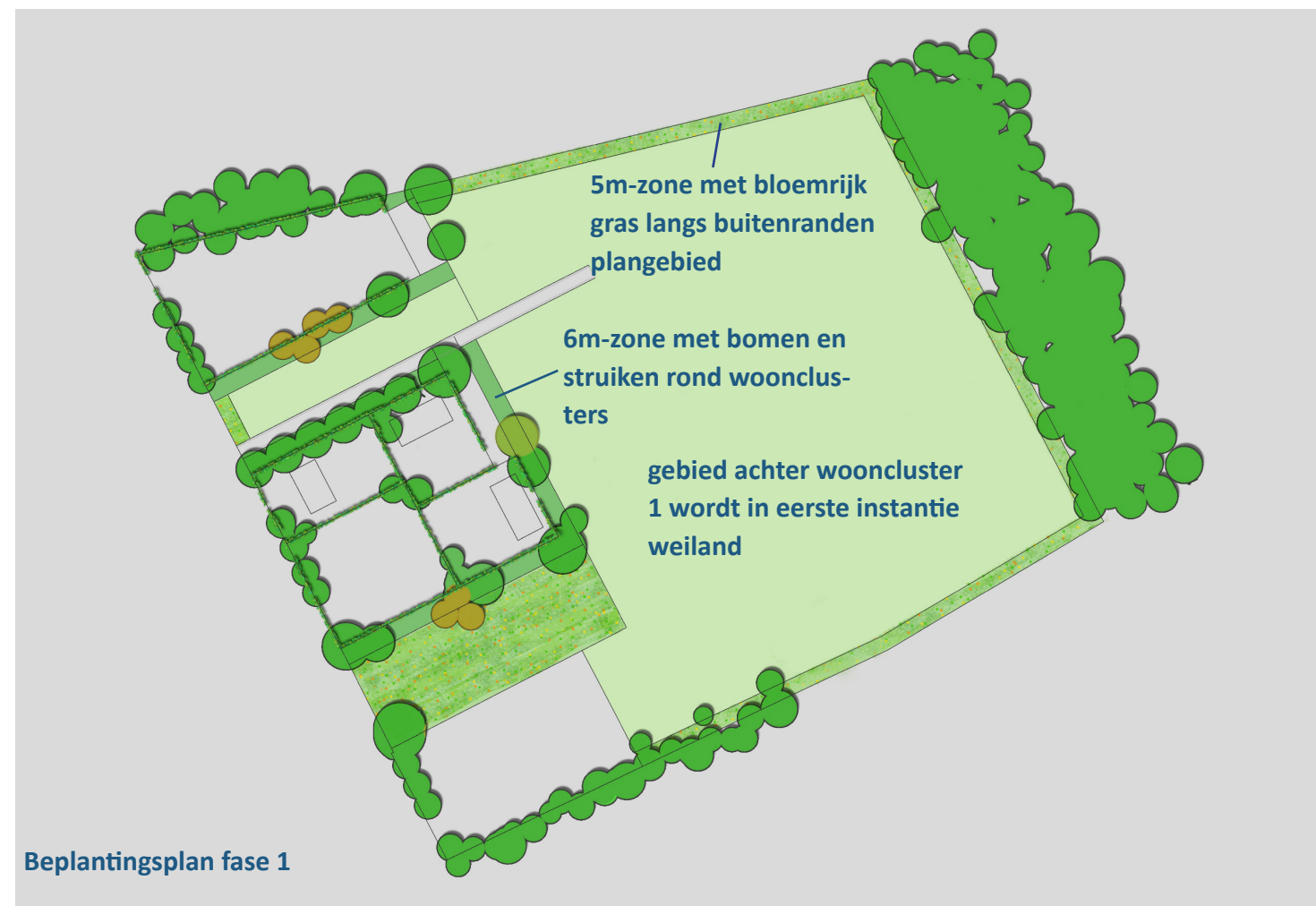
- Een mengsel voor lichtere gronden kan ingezaaid worden waar het plangebied 'in beeld' is, dus bij de Castersedijk, maar ook langs de ontsluitingspaden.

Langs de zomen, die aan het buitengebied grenzen zijn er ideale omstandigheden voor brede stroken (ca. 5 m breed) met bloemrijk gras (geen intensief gebruik, ruimte voor de natuur).

Eventueel bestaan er voor paardenweitjes speciale mengsels, met bloemen die door de paarden meegegeten kunnen worden.



Paardengeluk



BEPLANTINGSPLAN

Bomentweetallen op de erven

De drie grotere erven in het plangebied gaan ruimte bieden bomen, telkens een tweetal. De boomsoorten zijn per erf verschillend:

Erf 1 (noordwest)--> geen bomen (dit is een lang relatief smal erf)

Erf 2 (zuidwest)--> twee Zilverlinden (*Tilia tomentosa*), die niet druipen, maar wel lekker geuren: een 'Brabantse' boom van de 1e categorie, geen oppervlakkige wortelaar, die de verharding omhoog drukt.

Erf 3 (noordoost)--> twee Amberbomen (*Liquidambar styraciflua*), een boom met mooi blad en een mooie stam, die in de herfst prachtig verkleurt, geen oppervlakkige wortelaar verder van de stam (plantgaten groot genoeg maken: 3 x 3 m)

Erf 4 (zuidoost)--> twee bloeiende bomen, bijv. Tulpenboom (*Liriodendron tulipifera*). Heeft een penwortel, dus drukt geen verharding op.



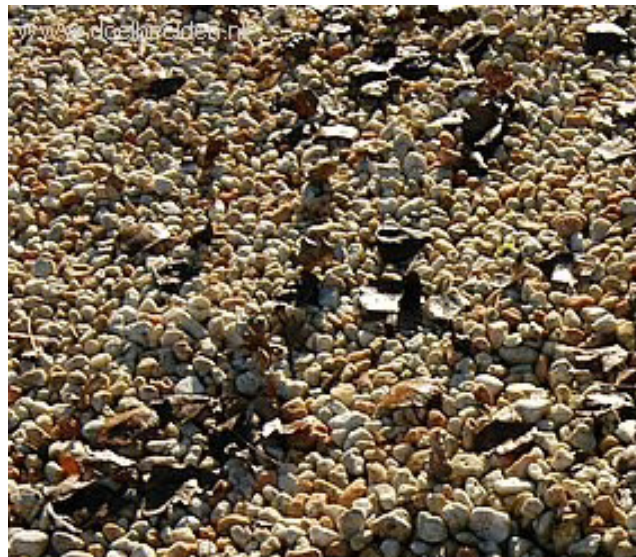
Amberboom



Zilverlinde



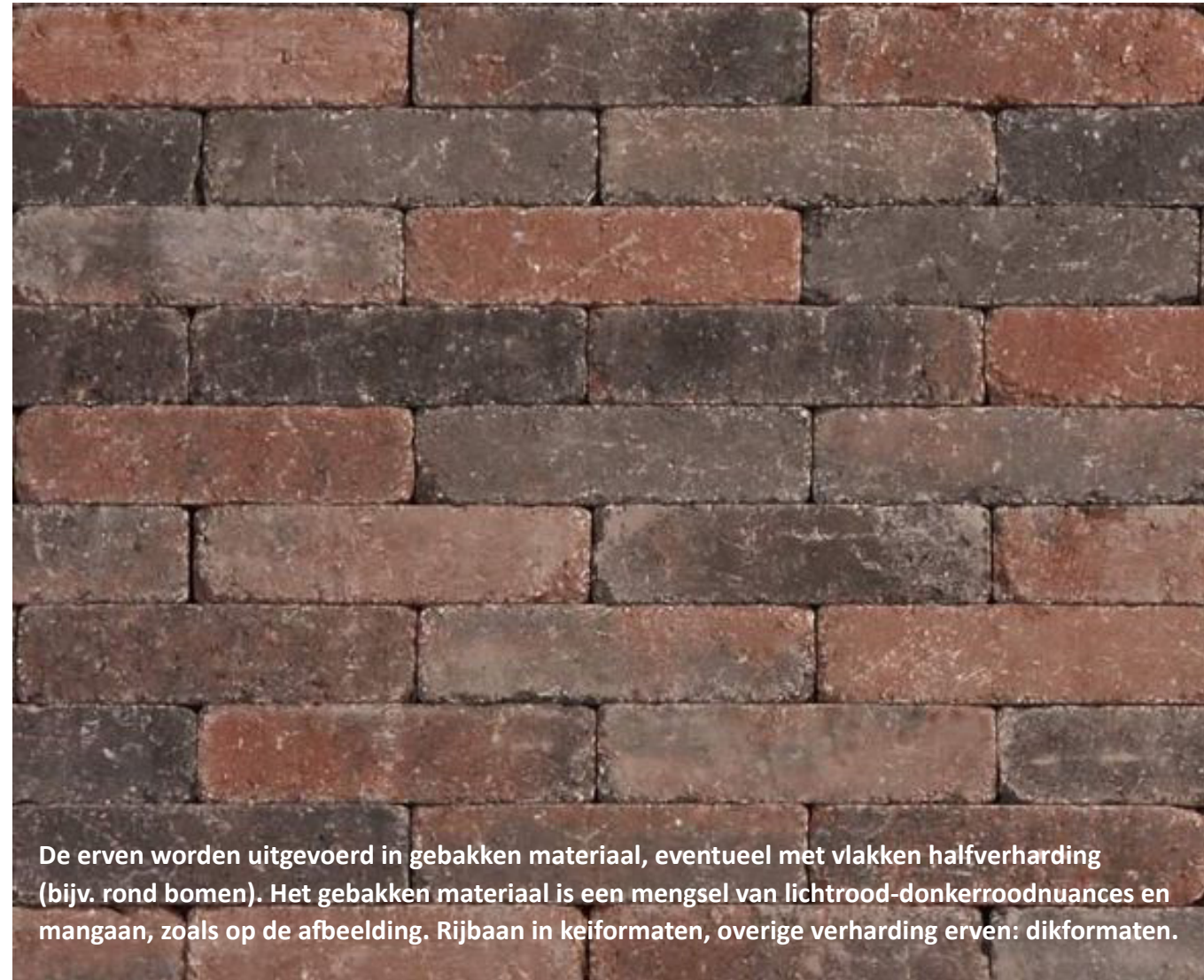
Tulpenboom



Gedeelten van de erven die niet per se bere-
den of betreden hoeven te worden kunnen
voorzien worden van halfverharding



Kleine vlakken in de erven kunnen voorzien
worden van natuursteenkeien (bijv. basalt
13 x 13 cm)



De erven worden uitgevoerd in gebakken materiaal, eventueel met vlakken halfverharding
(bijv. rond bomen). Het gebakken materiaal is een mengsel van lichtrood-donkerroodnuances en
mangaan, zoals op de afbeelding. Rijbaan in keiformaten, overige verharding erven: dikformaten.



Ten Vorsel, voorbeeld van een rustige weg in het buitengebied van Bladel met een rijbaan van 3.6 m
breed. Langs de wegen in het plangebied komen langs de rijbanen aan weerszijden stroken met gras-
blokken van 0.60 m breed. Deze zullen niet echt bijdragen aan de visuele breedte van de weg omdat
hier, gezien de zeer lage verkeersintensiteiten, waaarschijnlijk gras groeit



... of de erven worden uitgevoerd in halfverharding (waterdoorlatend gefundeerd met bijv.
Neoweb met puingranulaat)

4

wegen, erven, paden

DE WEGEN, ERVEN EN PADEN

Om bermschade te voorkomen ligt de maximaal toelaatbare intensiteit bij een verhardingsbreedte van 3 m op 350 motorvoertuigen per etmaal (bron: SWOV, factsheet 2013).

De verkeersintensiteit op de ontsluitingspaden naar de woonclusters zal veel lager zijn.

Uitgaande van ca. 8 verkeersbewegingen per woning per etmaal (bron: kencijfers parkeren en verkeersgeneratie CROW uitgave 381) en ontsluiting van 2 clusters van 3 ruimte-voor--ruimtewoningen via 1 pad, bedraagt het aantal verkeersbewegingen slechts ca. 50 motorvoertuigen/etmaal.

Idee is om de breedte van de ontsluitingspaden af te stemmen op deze lag verkeersintensiteit met een rijbaan van 3.6 m en aan weerszijden grasblokken van 60 cm breed, zodat een auto goed langs een eventuele voetganger of fietser kan en de kanten niet kapotgereden worden. De grasblokken (waar bij lage intensiteiten gras groeit) zorgen ervoor dat de rijloper visueel smal blijft).

Zwaarder verkeer zal zeer incidenteel zijn (vuilniswagen, verhuiswagen).

De kans dat auto's elkaar tegenkomen op de ontsluitingspaden is klein. Auto's kunnen elkaar passeren. Incidentele vrachtauto's kunnen elkaar passeren waar de verharding, ter plaatse van de erven die aan de weg liggen, breder is.

Door afsnuitingen te maken in halfverharding (5m) kan een vuilniswagen goed de bocht nemen van de smalle weg naar het karrenspoor en weer verder terug over het andere ontsluitingspad.

De ontsluitingspaden worden uitgevoerd in asfalt, afgestrooid met split of parelgrint.

Door de erven over de rijbaan te laten lopen en de erven in een ander materiaal uit te voeren (gebakken materiaal) worden de lange rechtstanden onderbroken en wordt men ter hoogte van een erf erop geattendeerd dat men hier in een verblijfsgebied terechtkomt, waar een verkeersremmend effect vanuit gaat.



De ontsluitingspaden voor de woonclusters kunnen worden uitgevoerd in asfalt, afgestrooid met parelgrint of bijvoorbeeld morenesplit, zoals op deze foto.



Opsluitbanden rond de erfverharding in banden van 12 cm breed, antraciet.



BEELDKWALITEITRICHTLIJNEN BEBOUWING

Voor bebouwing gelden de richtlijnen, zoals deze zijn opgenomen in het beeldkwaliteitplan Woningbouw bebouwingsconcentraties buitengebied dat is vastgesteld door de raad op 20 december 2018.

BEBOUWING EN OMGEVING

- Situering van bebouwing dient plaats te vinden conform de bebouwingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan.
- De bebouwing dient het karakter van het omliggende landschap niet te domineren en dient in maat en schaal aan te sluiten op het omliggende landschap.
- De bebouwing (hoofd- en bijgebouwen) dient per bouwperceel een ensemble te vormen. Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan, maar in samenhang met, het hoofdgebouw.
- Situering van garages vindt inpandig plaats of los van het hoofdgebouw.
- Het zijn de kappen die ervoor zorgen dat bebouwing zich zonder al te veel ophef voegt in het landschap. Daarom moeten de kappen overheersen in het beeld en niet de gevels.
- De architectuur kan zowel traditioneel (al dan niet historiserend) als ‘eigentijds’ van karakter zijn.

BEBOUWING OP ZICH

- De hoofdvormen moeten aansluiten bij de traditionele boerderijvormen en in beginsel bestaan uit enkelvoudige bebouwingsmassa's met duidelijke kappen.
 - De hoofdvorm bestaat uit een volume met een rechthoekige grondslag. Toevoegingen aan de basis zijn alleen mogelijk als dit leidt tot een harmonisch geheel onder een kap, waarbij de kap domineert.
 - In oorsprong zijn de kappen in het Kempische landschap vooral zadeldaken, eventueel met wolfseinden. Vanaf begin 20e eeuw zijn ook mansardekappen toegepast. Daarom wordt als kapvorm in principe een zadeldak of mansardekap gehanteerd, maar direct afgeleide vormen (bijv. gebogen mansardekap) zijn mogelijk.
- Ten behoeve van de bewoonbaarheid van de eerste verdieping (zicht vanuit de vertrekken naar buiten, lichttoetreding) kan met knippen en uitsparingen in de kap ervoor gezorgd worden dat de kap overheersend blijft ten opzichte van de gevel). Hierbij moet de hoofdvorm van de kap herkenbaar blijven.

- Afgeknotte kapvormen, zoals een plat dak met steile dakschilden, zijn niet toegestaan.
- Dakkapellen mogen niet overheersend zijn op het dakvlak en moeten passen bij de architectuur van de woning.
- Bij een aanpassing of wijziging van bestaande bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de eventuele historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing.
- De gevelopbouw kenmerkt zich door harmonieuze verhoudingen.
- Hoewel horizontale elementen binnen de gevel mogelijk zijn, overheerst verticaliteit in de gevelopbouw.

MATERIAAL, DETAILLERING EN KLEUR

- Kleur en materiaal moeten aansluiten bij het groene karakter van de bebouwingsclusters: Geen felle kleuren, maar toepassing van rustige kleuren die passen in een natuurlijke omgeving. Bij voorkeur uitgaan van warme aardetinten (rood-roodbruin) of donkere tinten (mangaan).
- Bij traditionele architectuur is voor de gevels baksteen het eerst-aangewezen materiaal. Voor de bijgebouwen is dit vaak hout (traditioneel is zwart, vaak gepotdekseld).

Voor de daken worden keramische dakpannen gebruikt (gesmoord blauw of rood) of riet. Geglazuurde dakpannen zijn niet gewenst.

Voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren.

Kozijnen en deurposten dienen in een kleurstelling te worden uitgevoerd, die contrasteert met de kleur van de gevel: bij voorkeur wit of crème. Toepassing van materialen als kunststof voor deurposten en kozijnen wordt alleen toegestaan als deze qua maat, kwaliteit en uitstraling niet te onderscheiden zijn van houten kozijnen.

- Bij eigentijdse architectuur worden basale materialen toegepast, zoals bijvoorbeeld baksteen, hout, zink, glas. Zo min mogelijk behandeld, of in verschijning zo min mogelijk behandeld.

Voor de dakbedekking, kan behalve aan pannen ook aan bijvoorbeeld sedumdaken of leisteen gedacht worden. Plaatmaterialen (die duidelijk als zodanig herkenbaar zijn) zijn niet wenselijk. In tegenstelling tot traditionele woningen is bij de woningen in een eigentijdse architectuur het onderscheid tussen gevels en kozijnen niet belangrijk.

- Er moet sprake zijn van een zorgvuldige detaillering.