

Inrichtingsvoorstel bij herontwikkeling HAMELSPOELWEG 12 HERPEN





Figuur 1: Luchtfoto overzicht plangebied en omgeving.

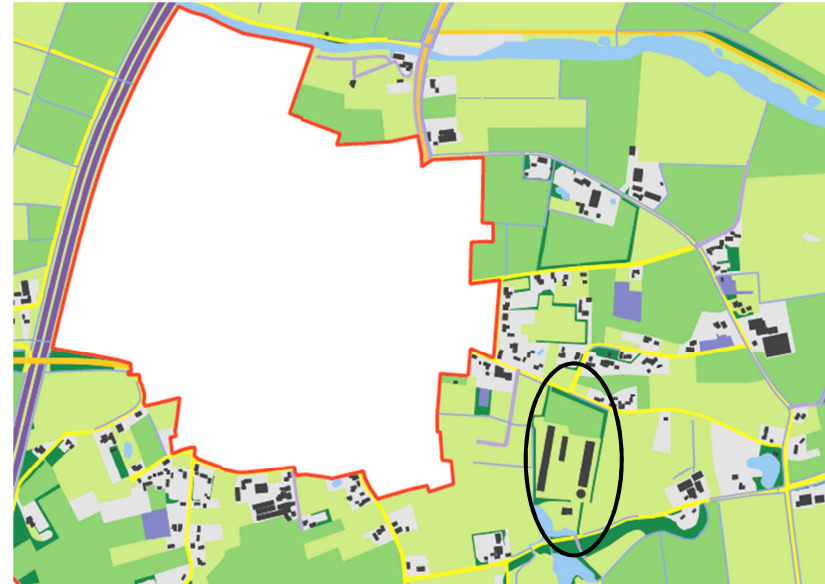
INLEIDING

Dit inrichtingsvoorstel is door Crijns Rentmeesters bv opgesteld namens de heer Dominicus. De heer Dominicus is eigenaar van de locatie Hamelspoelweg 12 te Herpen. De percelen op de locatie aan de Hamelspoelweg 12 hebben een gezamenlijke grootte van 54.790 m². De locatie is thans bestemd ten behoeve van de intensieve veehouderij en op de locatie zijn, naast de bedrijfswoning meer dan 5.500 m² aan stallen en is een mestbassin aanwezig.

De heer Dominicus is voornemens de locatie te herontwikkelen ten behoeve van de paardenfokkerij. Voor deze herontwikkeling worden de varkensstallen en het mestbassin op de locatie gesloopt en zal het bouwblok worden verkleind. Om de beoogde ontwikkeling financieel verantwoord te kunnen laten plaatsvinden, zullen twee extra woningen worden gerealiseerd op de noordzijde van het perceel, aan de Molenstraat. De gehele locatie is thans reeds landschappelijk ingepast in de omgeving. De bestaande landschappelijke inpassing wordt met de beoogde herontwikkeling verder versterkt.



Figuur 2: Foto van de bebouwing ter plaatse en de bouw van de nieuwe paardenstal op de voorgrond.



Figuur 3: Huidige inrichting plangebied en omgeving bebouwingsconcentratie Herpen Oost.

HUIDIGE SITUATIE

Op de locatie aan de Hamelspoelweg 12 zijn thans drie zeer grote varkensstallen aanwezig met een gezamenlijke grootte van circa 5.500 m². Onderstaande figuur geeft een impressie van de varkensstallen. De varkensstallen zijn thans niet meer in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij en staan leeg.



Figuur 4: Foto's van de huidige bebouwing ter plaatse.

De initiatiefnemer heeft een bouwvergunning verleend gekregen voor de bouw van een paardenstal. Deze paardenstal is thans gerealiseerd. Ten behoeve van de omschakeling van het bedrijf naar een paarden-

fokkerij wordt het bouwblok verkleind. De huidige opstallen worden gesloopt om een herinrichting van het perceel mogelijk te kunnen maken.



Figuur 5: Luchtfoto huidige bebouwing en beplanting in het plangebied.

Het plangebied is thans globaal in drie landschappelijke structuren onder te verdelen. Het zuidelijke met daarin de bedrijfswoning bestaat uit een zeer fraaie parkachtige structuur (zie foto's hiernaast). Deze structuur refereert in hoge mate aan een traditioneel landgoedpark (Engelse Landschapstuin) waarbij de bestaande waterelementen geïntegreerd zijn in het totaalbeeld. De verspreide bomen en boomgroepen in glooiend grasland met een diffuus zicht op de woning en de achtergelegen paardenstal is landschappelijk bijzonder aantrekkelijk te noemen. Deze parkstructuur sluit aan bij de landschappelijke structuur langs de Erfdijk met zijn kenmerkende wielen.

Het middendeel van het plangebied bestaat uit een voor de intensieve veehouderij grootschalig ingericht bedrijfsgedeelte. Op dit deel staan oude varkensstallen met een oppervlakte van ca. 5.500 m². Tussen de stallen zijn paardenweiden gelegen.

Het noordelijke gedeelte bestaat uit grasland (paardenweide) aan drie kanten omsloten door robuuste houtsingels.

Het plangebied is nagenoeg geheel omgeven door een houtsingel van circa 40 jaar oud. In de singels komen boomvormers voor zoals inlandse eik, es, esdoorn, ruwe berk, Hollandse iep en Inlandse Vogelkers. In de struiklaag staan onder andere meidoorn, veldesdoorn, hazelaar, vlier en lokaal Ratelpopulier.



Figuur 6: Impressie landschappelijke structuren



Figuur 7: Middengedeelte met stallen (links) en noordelijke gedeelte met paardenweide (rechts).

ONTWIKKELING PAARDENFOKKERIJ

Ten behoeve van de omschakeling van de locatie van een intensieve veehouderij naar een paardenfokkerij zullen de stallen gesloopt worden en wordt het agrarische bouwblok verkleind. Het bedrijf zal zich toeleggen op het fokken van paarden. Deze zelf gefokte paarden worden op de locatie vervolgens opgefokt, afgericht, getraind en keurings- en wedstrijd klaar gemaakt om uiteindelijk te worden verkocht. Een paardenstal is reeds gebouwd. Na de beoogde herontwikkeling dient op het bouwblok ruimte gevonden te worden voor een longeerpaddock, een rijbak, een springpiste en dient ruimte gevonden te worden voor parkeren van voertuigen behorende bij het bedrijf. Navolgende figuur geeft een foto-impressie van de paardenfokkerij na de beoogde herontwikkeling.



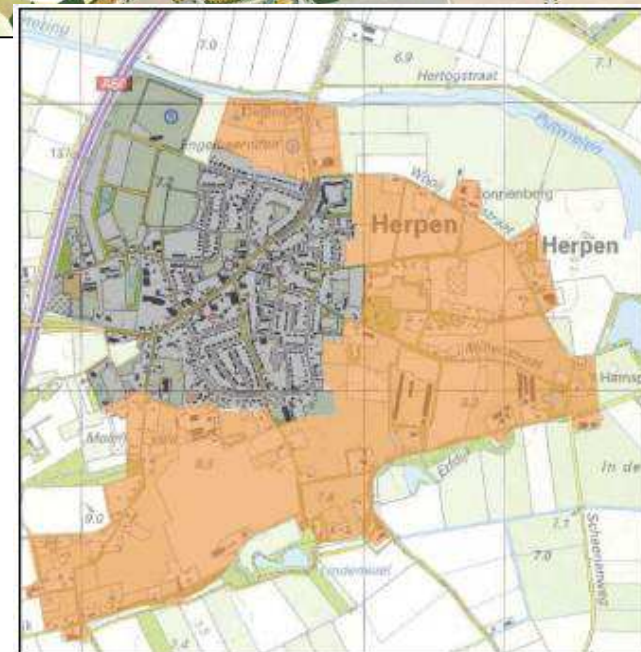
Figuur 8: Impressie paardenfokkerij na beoogde herontwikkeling

WONINGBOUWONTWIKKELING

De beoogde herontwikkeling is gebaseerd op gemeentelijke ontwikkelingsvisie Buitengebied in beweging. In deze visie is het gebied waarin de woningen ge-projecteerd zijn aangeduid als gelegen in de bebouwingsconcentratie Herpen Oost.

De gemeente Oss heeft in de visie Buitengebied in beweging de stedenbouwkundige structuur van de bebouwingsconcentratie beschreven. Deze is hieronder overgenomen:

- Schaalvergroting van de oorspronkelijke kavelpatronen en groei van de kern Herpen.
- Verdwenen houtsingelstructuren en landschapselementen in het gebied.
- Organische lijnen vanuit de kern om de akkercomplexen heen nog goed herkenbaar.
- Open lintstructuur met verdichtingen en clusters aan wegkruisingen.
- Oorspronkelijk alleen agrarische functies.
- Nu nog agrarische bedrijven (dan wel grotere) en enkele niet agrarische bedrijven.
- Voornamelijk woonfunctie.
- Geen voorzieningen en weinig recreatiebedrijven (2).



Figuur 9: Bebouwingsconcentratie Herpen-Oost.

De woningbouw beoogt een kwaliteitsslag ter plaatse te realiseren en dient tevens te passen in de ruimtelijke structuur.

Met de beoogde herontwikkeling wordt aangesloten bij de richtlijnen en kaders uit de gemeentelijke visie Buitengebied in beweging van de gemeente Oss voor de bebouwingsconcentratie Herpen Oost. Deze richtlijnen worden hieronder besproken waarbij vermeld wordt op welke wijze rekening is gehouden bij de beoogde ontwikkelingen in het plan-gebied.

Funcities:

Aansluitend aan bestaande functies.
Versterken wonen, recreatie, kleinschalige (agrarische) bedrijvigheid en zorgvoorziening.
Bouwlakken van ca 1200m² (geclusterd of in lint).

De nieuwe woningen worden opgericht tegenover bestaande woningen aan de Molenstraat. De woonfunctie wordt ter plaatse versterkt. De woningbouwkavels zullen een oppervlakte van circa 1.000 m² per kavel hebben.

Richtlijnen stedenbouw: typering:

- Versterking van de clusters in vorm van boerderijcomplexen bij wegenkruisingen met aandacht voor de landschappelijke afronding.
- Linten versterken, maar niet laten dicht groeien.
- Geen bebouwing op de oude akkers.
- Behoud en versterking van het ritme openheid en verdichting.

In de typering van het gebied ter plaatse is het niet passend om de woningen op te richten als in een boerderijcomplex. De ontwikkeling betreft het versterken van het lint, rondom de wegenkruising Molenstraat/Hoogmolenveld. Direct ten westen en ten oosten van het perceel blijft een open landschap behouden, waardoor het lint niet dichtgroeit. De bebouwing vindt plaats op een perceel dat thans tot een

intensieve veehouderij behoort. De beoogde woningen passen binnen het ritme van openheid en verdichting zoals aanwezig in de directe omgeving.

Richtlijnen stedenbouw: weginrichting en elementen:

Begeleidende beplanting: laanstructuren.

- Houtwallen, hagen en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzingsen.
- Agrarische bedrijven aan de rand van het komgebied met hoge hagen en houtwallen begeleiden.
- Landschappelijke hoofdstructuur langs de Erfdijk.
- Beekherstel.

Aan de Molenstraat is thans geen laanstructuur aanwezig. Hierbij kan dus ook niet worden aangesloten. De bestaande houtwallen aan de voorzijde, oost- en westzijde van het perceel zullen behouden en versterkt worden. Als erfafscheidingen dienen hagen gehanteerd te worden. De woningbouwkavels worden aan de achterzijde landschappelijk ingepast en ruimtelijk gescheiden van de paarden-fokkerij die ten zuiden van de woningen gesitueerd zal worden, op voldoende afstand daarvan.

Richtlijnen kavel: relatie bouwkavel & ontsluiting en kavelvorm

Bij linten directe ontsluiting vanaf de hoofdweg.
Bij boerderijcomplexen gezamenlijke ontsluiting.

Onregelmatige blokken.

De nieuwe woningen worden opgericht in een lint en de nieuwe woningen worden dan ook ontsloten aan de hoofdweg. De kavels zullen allen een regelmatige blokvorm hebben. Dit is passend binnen de stedenbouwkundige structuur en het ritme aan de Molenstraat. Indien gewenst kunnen de voorgevellijn van de woningen verspringen om te voorkomen dat er een strak front van woningen ontstaat.

Richtlijnen bebouwing:

Bebouwing geclusterd in onderlinge samenhang, waarbij de oude boerderij als hoofgebouw herkenbaar is.

Oude boerderij (langgevel-, kortgevel-, T-boerderij) kan gesplitst worden.

Hoofgebouw is naar de weg georiënteerd.

Bouwmassa afgestemd op de bebouwing in de omgeving, nieuwe of vervangende bebouwing moet 10% lager dan hoofgebouw.

Rechthoekig (bij uitzondering aan T- boerderij refererende schakeling mogelijk).

Zadeldak met / zonder wolfseindes.

Kap is naar verhouding grootste bouwdeel.

Afgestemd op de bestaande bebouwing.

De bebouwing aan de Molenstraat in de omgeving van het plangebied bestaat niet uit boerderijen/boerderijcomplexen, maar uit solitair gelegen burgerwoningen. Het is dan ook niet passend binnen de ruimtelijke structuur aan de Molenstraat om boerderijcomplexen te ontwikkelen. De nieuwe woningen zullen worden georiënteerd naar de Molenstraat. Conform de bebouwing in de omgeving zal de bebouwing bestaan uit bebouwing met één tot anderhalve bouwlaag met kap, met een zadeldak. Navolgende figuur geeft een impressie van de huidige bebouwing ter plaatse. De nieuwe woningen dienen bij elkaar te passen en samen een ruimtelijke eenheid uit te stralen.



Figuur 10: Sfeerimpressie huidige bebouwing aan de Molenstraat.

Erfinrichting en erfbeplanting:

(Gezamenlijke) voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens en 1 - 3 grote eiken of essen als erfbomen.

Minimaal 50% van de in te richten kavel voor landschappelijke inrichting.

Eiken, elzen, essen, beuken, paardenkastanjes, berken.

Bij de beoogde ontwikkeling zal extra aandacht besteed worden aan de landschappelijke inpassing van de woningen. De beide woningen worden door middel van een robuuste bosstrook op de kavelgrens van elkaar gescheiden. Middels een overeenkomst zal worden vastgelegd dat circa 2.500 m² zal worden bestemd voor landschappelijke inrichting. Tevens kan in deze overeenkomst worden vastgelegd welke soorten ter plaatse passend zijn.

INRICHTINGSPRINCIPE WONINGEN

De nieuwe woningen worden ontsloten aan de Molenstraat. Onderstaande figuur geeft een overzicht van de stedenbouwkundige structuur na de beoogde herontwikkeling voor de noordzijde van het plangebied.



Figuur 11: Beoogde woningbouwontwikkeling ingebed in robuuste beplantingselementen.

De toevoeging van de twee woningen past binnen het ritme van bebouwing in de bebouwingsconcentratie. De bebouwing is geconcentreerd in 'groepjes' van twee tot vijf woningen, die gelegen zijn in een lijn langs de wegen.

Het plangebied is reeds volledig omzoomd door een robuuste landschappelijke beplanting. De bestaande houtsingels blijven gehandhaafd en worden versterkt. Aan de voorzijde, tussen de twee woningen, worden boselmenten aangelegd. De woningen bevinden zich daarmee als het ware in twee boskamers. De forse groene afscheidingen refereren aan de bestaande robuuste groenstructuur aan deze zijde van het plangebied. Hiermee wordt een contrast

gerealiseerd met de open parkachtige structuur aan de zuidzijde van het plangebied. De aan te leggen bos- en houtsingel bestaat uit bosplantsoen van inheemse herkomst.

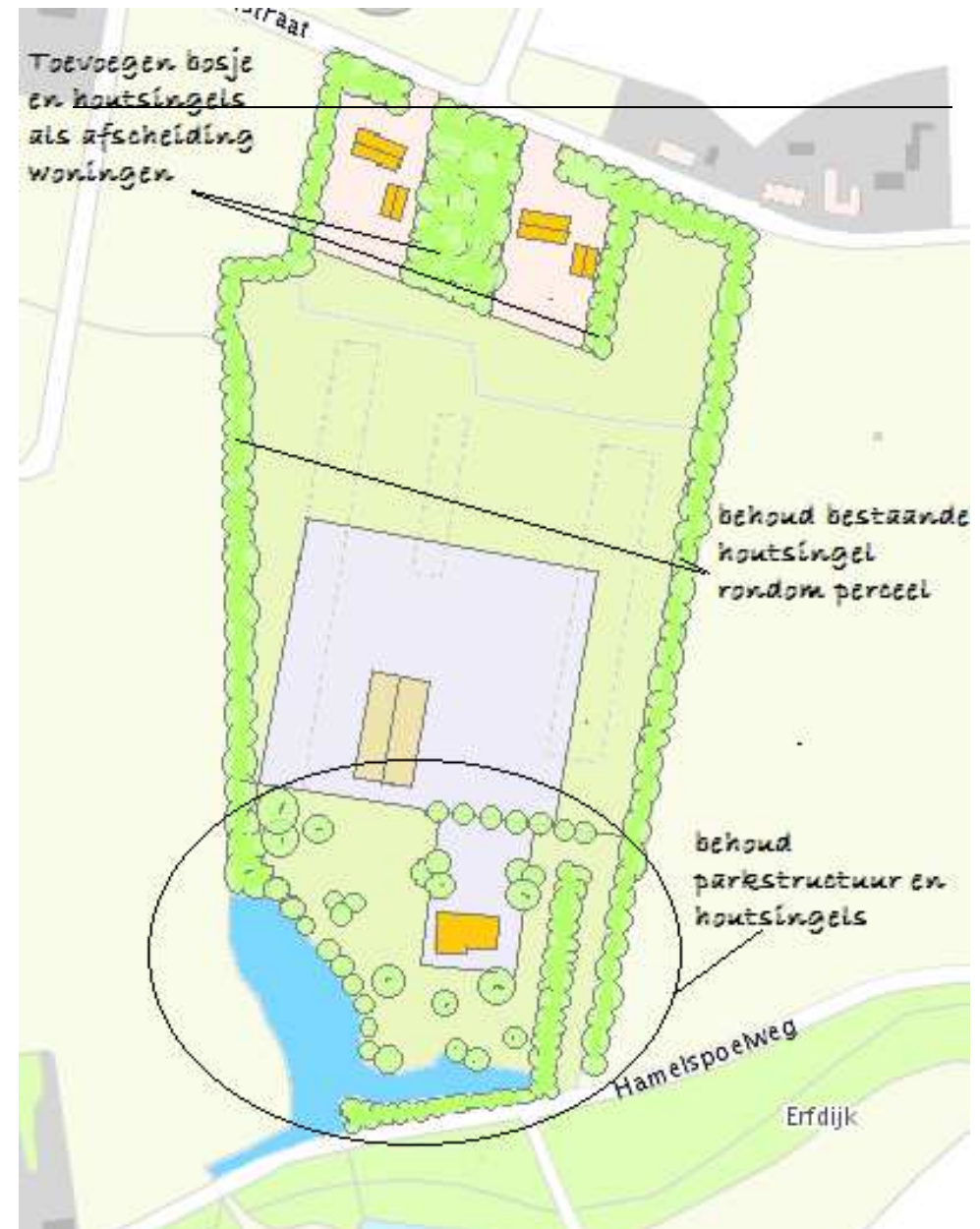
Samenstelling beplanting bos- en houtsingel.

Benaming	Latijnse benaming
Zomereik	Quercus robur
Spaanse Aak	Acer campestre
Krentenboompje	Amelanchier lamarckii
Rode kornoelje	Cornus sanguinea
Hazelaar	Corylus avellana
Sporkehout	Rhamnus frangula
Hondsroos	Rosa canina
Braam	Rubus fruticosus (complex)
Vlierbes	Sambucus nigra
Lijsterbes	Sorbus aucuparia
Ruwe berk	Betula spec.

De soortensamenstelling sluit aan bij de bestaande houtsingels in het gebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van bebouwing en beplanting in het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 12: Bebouwing en beplanting in het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 13: Totaalbeeld ontwikkeling in het plangebied.

AAN TE LEGGEN BEPLANTING

Onderdeel van de herontwikkeling is de aanplant van circa 2.500 m² natuur. Deze natuur zal bestaan uit een bosedement met een breedte van 30 meter en een lengte van 60 meter en een houtsingel met een breedte van 10 meter en een lengte van 60 meter. De natuurlijke opbouw van een bos en een houtsingel bestaat uit een kern van boomsoorten met aan de rand en de ondergroei een “mantel” van struik- en boomsoorten en een zoom, die bestaat uit een kruidachtige vegetatie. Deze geleidelijke overgang, de zogenaamde ‘mantelzone’, is van belang als leefomgeving en trekroute van onder andere vlinders. Als basis voor het kwalitatief hoogwaardige houtsingel zal 2 of 3 jarig bosplantsoen voor leemhoudende zandgronden gebruikt worden. Gekozen wordt voor plantsoen van autochtone herkomst. Dit plantsoen heeft zich optimaal aangepast aan onze klimatologische omstandigheden. In totaal worden 4.500 stuks per hectare in het plantverband 1.50m x 1.50m aangeplant. Navolgende figuren betreffen een sfeerimpressie van de landschappelijke invulling van de locatie.



Figuur 14: Impressie houtsingel met mantelvegetatie. De ‘mantelzone’ is van belang als leefomgeving en trekroute van onder andere vlinders.

