

## Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing



### BiO-woning Fokkershoek 18, Heeswijk – Dinther

2 december 2010

Ordito BV

## **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.

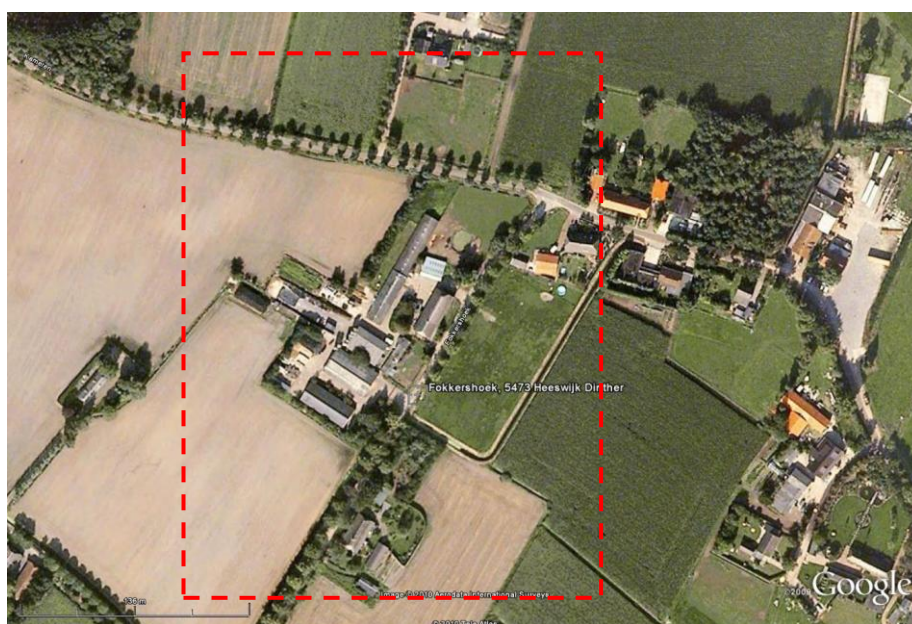
Om te bepalen waar de nieuwe woning geplaatst moet worden is dit stedenbouwkundig plan opgesteld waarin twee varianten zijn onderzocht. De woning komt óf noordelijk op het perceel te liggen met een mogelijke ontsluiting aan de Kameron, óf zuidelijk op het perceel aan de Fokkershoek

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 bouwblok 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**

10 november 2010

schaal 1: 1.000



## 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.:

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



**STEDENBOUWKUNDIG PLAN FOKKERSHOEK 18**

**Nieuw bouwblok en hindercontour**

10 november 2010

schaal 1: 1.000



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 m<sup>3</sup> hebben met daarnaast nog 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.
- De bouwkavel mag maximaal 1.000 m<sup>2</sup> 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 50 tot woningen.

Aan de noordzijde van de Kameren 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 50 meter.

### **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. Hierna zijn de twee varianten in beeld gebracht.

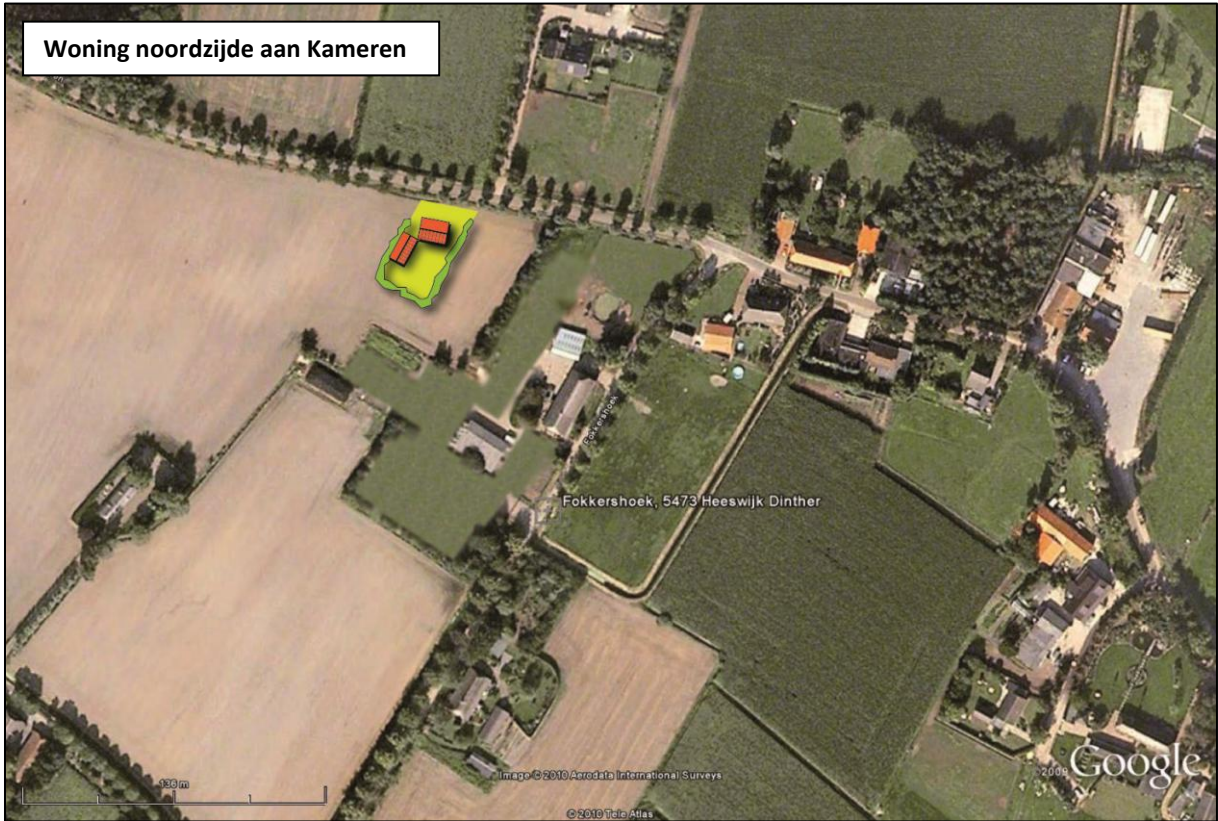
Aan de noordzijde van het bestaande agrarische bouwblok zou de nieuwe woning aan het bebouwingslint langs de Kameren geplaatst kunnen worden. Een situering van de woning op de hoek Kameren / Fokkershoek, zoals de Visie bebouwingsconcentratie Fokkershoek e.o. aangeeft, is minder gewenst vanwege de aantasting van de verkeersveiligheid op deze hoek. Daarnaast zou het nieuwe woonperceel gedeeltelijk binnen de hindercontour van het nieuwe bouwblok komen te liggen en zou er geen duidelijke fysieke afscheiding tussen de woning en het agrarische bedrijf aanwezig zijn. De situering van de woning binnen de begrenzing van het huidige agrarische bouwblok, ten westen van de bestaande houtwal, heeft daarom de voorkeur.

De nieuwe woning kan ook aan de zuidzijde van het perceel gesitueerd worden aan de Fokkershoek. De woning kan zoveel mogelijk aansluitend op het overblijvende agrarische bouwblok gesitueerd. De woning zal buiten de 50 meter milieucontour van het agrarische bouwblok kunnen worden geplaatst.

De nieuwe woning zal ten zuiden van landschappelijke omkadering van het bestaande agrarische bouwblok liggen. 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. Er zal wel sprake zijn van aantasting van het open landschap en de invloed op het uitzicht van de bestaande woning aan de overzijde van de Fokkershoek.

### **Conclusie**

Gezien de bestaande ruimtelijke structuur langs de Fokkershoek, open en vrij grootschalig landschap met solitaire bebouwing, is een plaatsing van de zuidzijde van het bestaande agrarische perceel ruimtelijk minder wenselijk. De plaatsing van de nieuwe woning aansluitend op het bebouwingslint langs de Kameren en binnen de begrenzing van het bestaande agrarische bouwblok heeft dan ook de voorkeur. Deze noordelijke variant is nader uitgewerkt.





## Nieuwe woning noordzijde aan Kameron

De nieuwe woning langs de Kameron valt 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 Kameron gelegen zijn. Langs alle zijden van het kavel zal nieuwe beplanting aangebracht worden. Hierdoor blijft de afwisseling tussen bebouwing met erfbeplanting en open ruimten langs de Kameron in stand. Wel zal het huidige uitzicht op de open akker voor een klein deel verloren gaan. Planologisch gezien had er echter al veel grootschaligere 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 voldoende groot is, wat ten goede kan komen aan het leef- en woonklimaat.

### Uitgangspunten

- De nieuwbouw bestaat uit één woning met bijgebouw. De totale inhoud van de woning is maximaal 750 m<sup>3</sup> met bijgebouwen van maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- De bouwkavel is maximaal 1.000 m<sup>2</sup>;
- De nieuwe woning heeft een maximale bouwhoogte van 10 m en een goothoogte van 6 m en kent een enkelvoudige hoofdvorm;
- Bijgebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 6 m en een goothoogte van 3;
- De nieuwe woning bestaat uit 1 tot 1,5 bouwlaag met kap, waarbij het dakvlak beeldbepalend is;
- De nieuwe woning is georiënteerd op de Kameron;
- De nokrichting van woning is evenwijdig aan de Kameron;
- Er dient samenhang te zijn tussen de gebouwen op de bouwkavel. Dat moet blijken uit de plaatsing, vormgeving en de materialisatie van de gebouwen;
- De woning staat op minimaal 12 m van de weg, waardoor de houtwal goed beleefbaar blijft als belangrijk landschappelijk element. De woning ligt op minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelgrenzen;
- De bestaande houtwal wordt gehandhaafd;
- De erfafscheiding aan de voorzijde wordt gevormd door een haag;
- Aan de west- en zuidzijde van het perceel worden enkele gebiedseigen bomen (eik, es) geplant om de bebouwing een kader te geven en de overgang naar het landschap te verzachten;
- Aan de voorzijde van het perceel worden ook enkele monumentale bomen (eik, es) aangeplant;
- De nieuwbouw wordt ontsloten door een erf aan de westzijde van de woning direct tegenover de bestaande inrit van het agrarische bedrijf aan de noordzijde van de Kameron;
- Kleurgebruik: gedekte tinten voor gevels en daken;
- Materiaalgebruik: natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur;
- Materiaalgebruik: bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en het gehele dakvlak te beslaan;

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. Langs de Kameron vallen ook de bomenrij en de watergang binnen de bestemming Verkeer. In dit geval lijkt het ruimtelijk beter om de nieuwe woning op ca. 10-12 meter vanaf de weg zelf 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 m<sup>2</sup> groot zijn (ca. 25 x 40 m). Wanneer de woning al 15 meter vanaf de bestemming Verkeer 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.



-  bestaande bebouwing
-  nieuwe woning
-  bestaande boom
-  nieuwe boom
-  bestaande houtwal
-  nieuwe houtwal
-  nieuwe haag
-  nieuw kavel
-  nieuw agrarisch bouwblok

**STEDENBOUWKUNDIG PLAN FOKKERSHOEK 18**

**Nieuwe woning noordzijde**

2 december 2010

schaal 1:1.000

