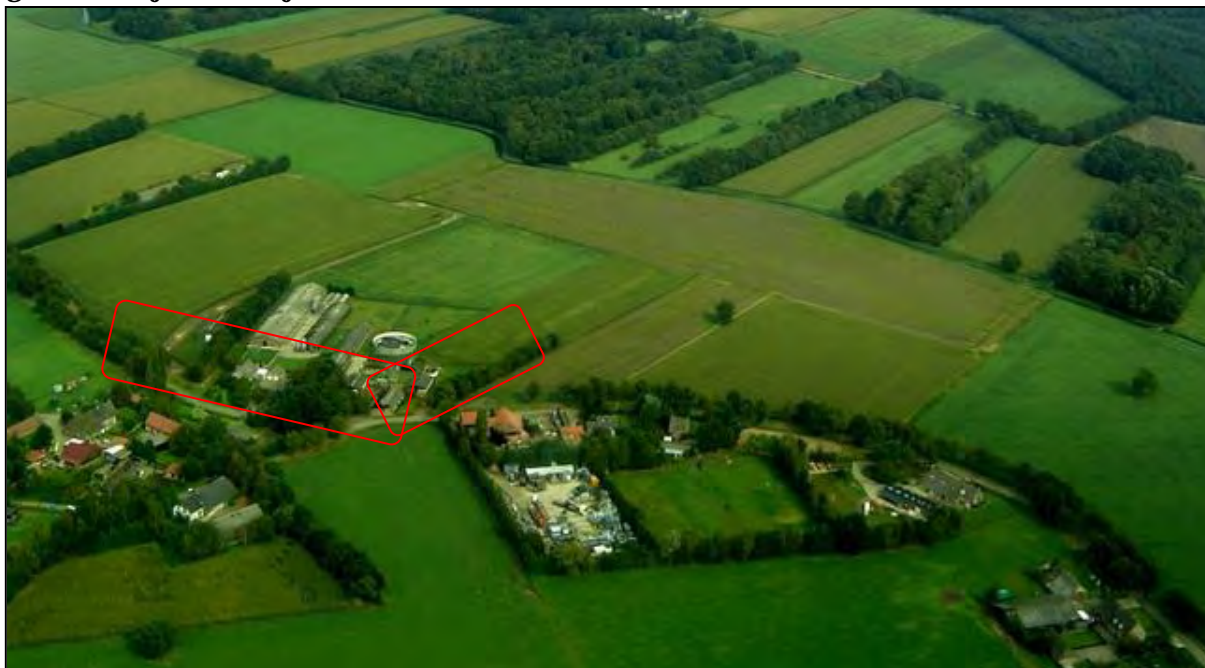


7 Beeldkwaliteitsplan

7.1 Inleiding

De initiatiefnemer saneert in het gehucht de Donk een varkenshouderij. De locatie wordt herontwikkeld door het planologisch faciliteren van 5 ruimte voor ruimte kavels op basis van de Regeling Ruimte voor Ruimte. De ontwikkeling op deze locatie sluit aan bij provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid.



Figuur 30: Luchtfoto omgeving gehucht de Donk

Figuur 31: Plangebied



Uitgangspunten

De herontwikkelingslocatie de Donk ligt tussen het natuurgebied de Spekdonken en het bos- en heidegebied Landschotse heide. In het inrichtingsplan is het landschapstype bepalend geweest voor de inrichting. Het nieuwe rood, langgevel typische woningen, versterken het cultuurhistorische karakter van het gehucht de Donk met van oorsprong enkel langgevel boerderijen die in hoofdzaak in stand is gebleven. Het inrichtingsplan sluit aan bij de oude grenzen van vroegere landschappen en infrastructuur.

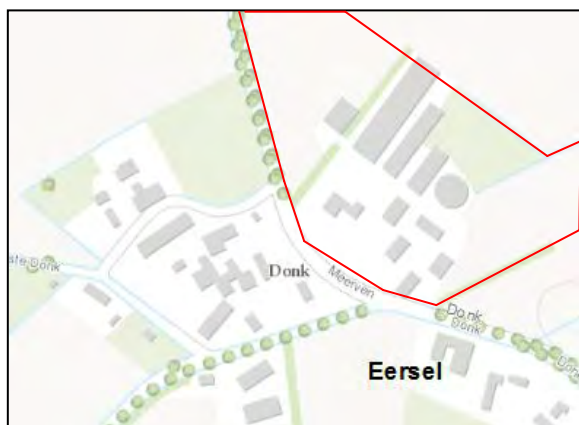
Figuur 32. Historische structuren



Kaartbeeld 1940 – heden



Kaartbeeld 1920



Kaartbeeld 1850 - 1900

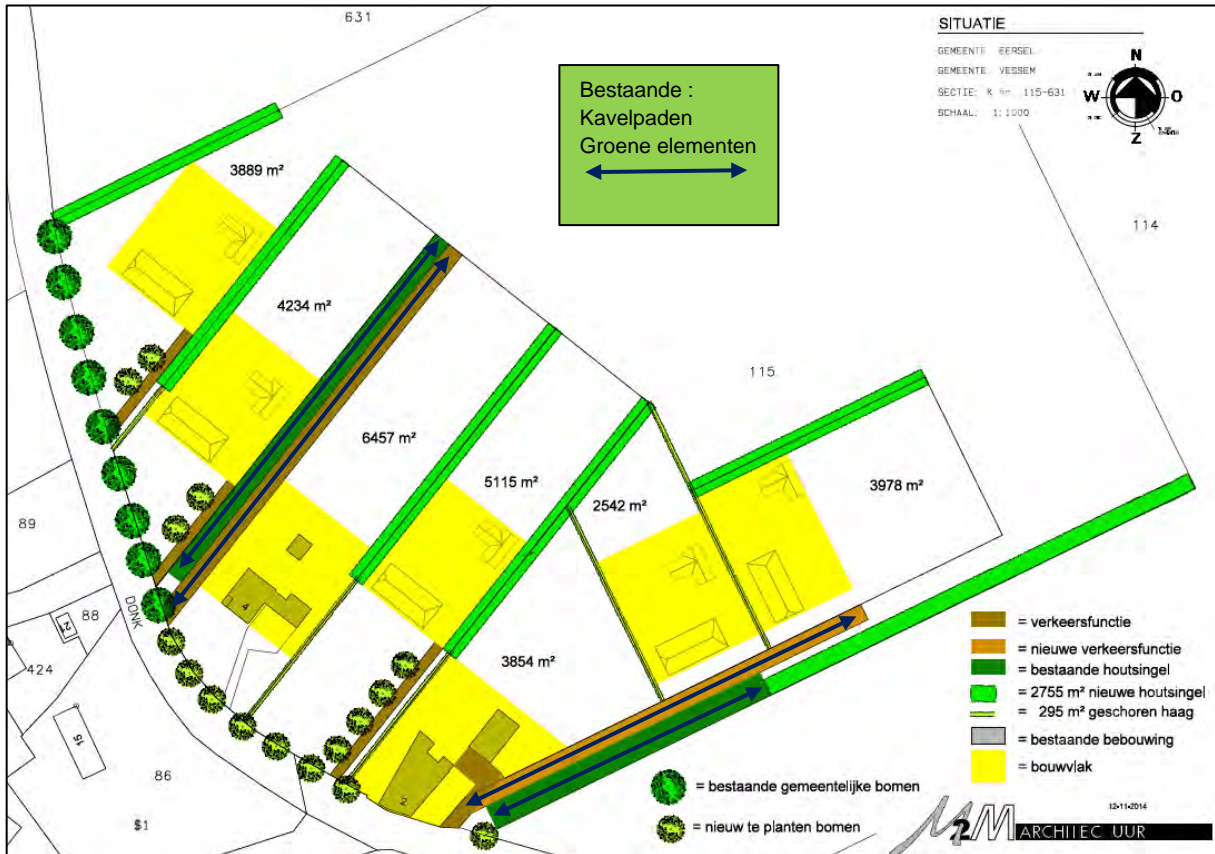
De realisatie van het plan draagt in grote mate bij aan verhoging van de belevingswaarde van het gebied. De schaalverkleining van het landschap in combinatie met de langgevel typische woningen is hierbij een belangrijk aspect. Het raamwerk van nieuw rood, houtsingels en wegen versterken de beeldkwaliteit van het oorspronkelijk gehucht de Donk. In het bestemmingsplan wordt de eenheid, kwaliteit en eindvorm veiliggesteld.

7.2 Landschap en erf

Het plangebied ligt tussen het natuurgebied de Spekdonken en het bos- en heidegebied Landschotse heide. Het besloten landschap wordt afgewisseld met bolle akkers die het gebied ter plaatse een open karakter geeft. De combinatie met lange zichtlijnen, met behoud van smalle kavelpaden voor de ontsluiting van achterliggend gebied, worden daar waar mogelijk behouden dan wel gerealiseerd.

De bebouwing wordt in hoofdzaak gerealiseerd aan de doorgaande weg Donk en in beperkte mate in het achtererfgebied waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande paden en groene lijnelementen zodat het beeld van een gehucht verder wordt versteekt.

Als gevolg van de herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie ontstaan zeven private erven. De erven / tuinen krijgen een omkadering zodat de zelfde principes ontstaan als de oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het gehucht met boerderijen.



Figuur 33. Landschappelijke inpassing

Gebiedstypering

Het plangebied ligt in een landschappelijk raamwerk en half besloten landschap. Typerend is hier de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen, laanbeplantingen, singels en bosjes. Verder komen restanten voor van oude (bolle) akkers, buurtschappen, lintbebouwing en kleine bosjes. Het half gesloten agrarische landschap heeft dankzij de wat fijnmazigere landschapsstructuur potenties voor de ontwikkeling van een degelijk landschappelijk raamwerk. In het landschappelijk raamwerk moeten nieuwe ontwikkelingen bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten niet alleen respecteren, ontwikkeling moet tegelijkertijd ook leiden tot toevoeging van nieuwe landschappelijke kwaliteiten. Met het opstellen van dit plan geeft de gemeente gevolg aan de wens om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.

Binnen de gemeente Eersel komen de volgende landschapstypen voor:

- a) Oude cultuurgronden met kampen en essen;
- b) Beekdallandschap;
- c) Heideontginning.

In het Landschapsonwikkelingsplan gemeente Eersel 2007 is het plangebied opgenomen in het landschapstype “Oude cultuurgronden met kampen en essen”, maar grenst ook aan het uitgestrekte natuurgebied Spekdonken. De ontwikkeling van dit plan kan een natuurlijke overgang verzorgen.

Het beleid is gericht op het zoeken naar kansen voor natuurontwikkeling en landschapsherstel. Het landschapsonwikkelingsplan versterkt de ontwikkeling van natuur en landschap en verbind het beekdal met het gehucht ‘de Donk’.

Zorgvuldig ruimte gebruik

Het plangebied valt binnen het huidige bestemmingsplan onder de enkelbestemming: ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch gebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijk waarden en extensief recreatief medegebruik.

Het plangebied ligt in een landschappelijk raamwerk en half besloten landschap dat een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit rechtvaardigt. Artikel 3.1 en 6.1 van de Verordening bepaalt o.a. dat in het kader van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit toepassing wordt gegeven aan het principe van zuinig ruimte gebruik. Dit principe houdt in dat gebouwen en voorzieningen geconcentreerd binnen een bouwperceel moeten worden gerealiseerd.

Aan de bestaande infrastructuur worden enerzijds de twee voormalige bedrijfswoningen passend herbestemd naar Wonen en anderzijds worden op het voormalig agrarisch bouwblok een drietal ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd. Het geheel wordt geconcentreerd gebouwd en is geborgen in het plan. De woningen moeten worden gebouwd binnen de bouwvlakken met de aanduiding Woonbestemming.

Middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen in het achterliggend gebied twee extra woningen worden gerealiseerd, in samenhang met de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel per bouwvlak.

In de reactie van de provincie Noord-Brabant op het voorontwerp:

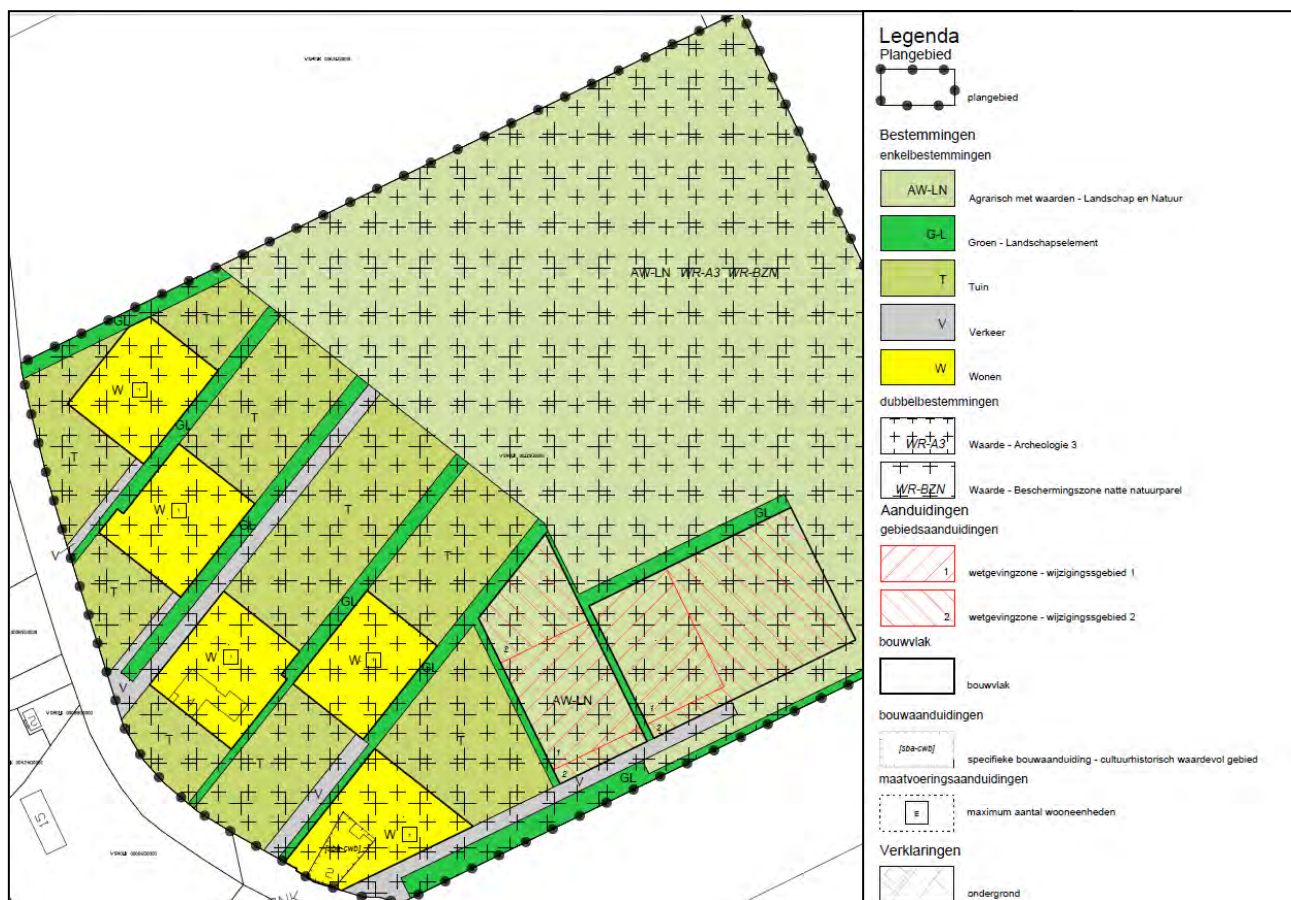
In de “Veegronde 2016” wordt niet verwezen naar de ‘Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006” maar zijn de wijzigingsvoorwaarden in de Verordening opgenomen. In het voorontwerp is het niet duidelijk waar de woningen binnen dit wijzigingsgebied zullen worden opgericht. Het geconcentreerd oprichten ten opzichte van de bestaande bebouwing is in de planregels / verbeelding onvoldoende geborgen.

In overleg met bevoegd gezag is komen vast te staan dat het inrichtingsplan conform anterieure overeenkomst wordt uitgevoerd en volstaat om invulling te geven aan de uitgangspunten van geconcentreerd bouwen versus zuinig ruimte gebruik. Het inrichtingsplan moet in de planregels concreter worden geborgen. Op de verbeelding is in het gebied met de wijzigingsbevoegdheid opgedeeld in:

- 2 vlakken met de wetgevingszone-wijzigingsgebied 1;
- 2 vlakken met de wetgevingszone-wijzigingsgebied 2;

Op basis van een wijzigingsbevoegdheid kan elk vlak met de wetgevingszone - wijzigingsgebied 1, worden bestemd tot ‘Wonen’ ten behoeve van maximaal 1 ruimte voor ruimte woning met bijbehorende bijgebouwen. Door 2 vlakken met de wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 ten behoeve van de functie ‘Wonen’ op te nemen op de verbeelding en planregels,

wordt voorkomen dat de woningen met bijbehorende bijgebouwen het open achterliggende gebied kunnen verstoren.



Figuur 34. Borging geconcentreerd bouwen middels de aanduiding 'voorgevelrooilijn'

Archeologie

Het plangebied gelegen natuurgebied de Spekdonken ligt vervolgens binnen de contouren van de dubbelbestemming: 'Waarde - archeologisch aandachtsgebied'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bouwregels met betrekking tot het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. De gemeente Eersel beschikt over een archeologische beleidskaart of erfgoedkaart, die is gebaseerd op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg ter bescherming van het in de bodem gelegen cultureel erfgoed. Op de kaart zijn archeologische en cultuurhistorische waarden en / of verwachtingen aangegeven en het bijbehorende beschermingsniveau. De kaart wordt toegepast bij bestemmingsplanherzieningen. Wat betreft de archeologische toetsingen is de archeologische beleidskaart leidend. Dit is voor het onderhavige plan van belang omdat de archeologische beleidskaart voor het plangebied andere verplichtingen tot archeologisch vooronderzoek aangeeft dan het bestemmingsplan buitengebied. In hoofdstuk 6 is het thema archeologie nader verwoord.

Landschapsinvesteringsregeling

De gemeente Eersel heeft een Landschapsinvesteringsregeling. In Kempenverband zijn met de provincie afspraken gemaakt over de verplichte investering bij bestemmingswijzigingen in het buitengebied. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van het plangebied aan de Donk 2-4, te weten de omzetting van een agrarisch bedrijf in twee burgerwoningen en de mogelijkheid tot vijf ruimte-voor-ruimte woningen.

Voor de 3 Ruimte-voor-Ruimte woningen hoeft geen kwaliteitsverbetering te worden ingezet. Deze worden ingezet door het slopen van 1.000 m² stal per kavel waardoor voldoende kwaliteitswinst behaald wordt. Voor 2 extra Ruimte-voor-Ruimte woningen worden in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid voor beide woningen een Ruimte-voor-Ruimte titel gekocht.

Voor de bestemmingswijziging naar Wonen' betreft Donk 2 en 4 is de landschappelijke kwaliteitsverbetering, wordt de onderstaande landschapsinvestering aangehouden.

Figuur 35. Indicatieve berekening ruimtelijke kwaliteitsverbetering – Donk 2 en 4

Huidige waarden:

Agrarisch bouwvlak met BW:	19.500 m ² X €25,- =	€487.500,-
Totaal:	19.500 m²	€487.500,-

Nieuwe waarden:

Wonen tot 1000 m ² :	2 'Wonen' x 1000 m ² x €270,- =	€540.000,-
Agrarisch zonder bouwvlak (19.500-5.000)	14.500 m ² x €5,- =	€ 72.500,-
Totaal:		€612.500,-

Waardestijging:	612.500 – 487.500 =	€125.000,-
-----------------	---------------------	------------

Vereiste kwaliteitsverbetering:	125.000 x 20% =	€ 25.000,-
---------------------------------	-----------------	------------

De invulling van de kwaliteitsverbetering door Donk 2 en 4

Sloop van bedrijfsbebouwing nvt (ingezet voor Ruimte-voor-Ruimte)

Groencompensatie	Aanleg Hagen / Houtwal	
	3.050 m ² x 2 st/m ² x €1,58/st =	€ 9.638,00
	Beheerkosten voor 10 j	
	3.050 m ² x 71,90 €/100 m ² =	€ 2.192,95

Totale extra investering kwaliteitsverbetering	€ 11.830,95
---	--------------------

7.3 Woning, erf en architectuur

Ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie is gelegen in een gemengd gebied met een menging van functies waarbij de nadruk ligt op de woonfunctie. De beoogde ontwikkeling omvat vrijstaande burgerwoningen op bouwkavels van 1000 m² middels de Ruimte-voor-Ruimte regeling in een bestaande bebouwingsconcentratie.

Stedenbouwkundige opzet

De typische Kempische langgevelboerderij is een 18^e eeuwse sobere bouwstijl. In principe bestaat de boerderij uit drie opeenvolgende delen in een langgerekt smal volume (schuur, stal, woonhuis). In de 20^e eeuw losse of aangeluifelde kippen en varkenshokken bijgebouwd. Later werd het oorspronkelijke stalgedeelte betrokken bij het woongedeelte.

De gewenste opzet moet aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteit tussen akkerranden en bebouwingsconcentratie met traditionele agrarische woningtypen die kenmerkend is voor de Kempische architectuur waarbij de bebouwing / kavel wordt gerealiseerd op het 'erf'. De openheid tussen de erven is van wezenlijk belang voor deze typerende ruimtelijke kenmerken. Daarnaast zijn eenvoudige materialisering en traditionele vormen zoals lange goten en een lage dakvoet kenmerken van Kempische architectuur. De Kempische architectuur biedt ruimte voor eigentijdse kwaliteiten waarbij de benadering wordt gekozen dat de 'typologie' traditioneel is, maar de materialisering 'eigentijds' is.

Beeldkwaliteit is een samenhang van het landschap, buurtschap en het erf dat een eenheid vormt met de nieuwe opstallen. Het beeldkwaliteitsplan voor wat betreft de architectuur kan worden samengevat in een zeven tal punten.

1. **Straat, erf, gebouw**

Het karakter van de straat of pad hangt samen met het karakter van de bebouwing, de erven en tuinen conform situering van bouwvlakken op het inrichtingsplan.

2. **Positionering op het erf**

Doorzichten naar het achter-erf met eventueel een bijgebouw en een haag op de erfgrans. De voortuin is onverhard met uitzondering van de oprit. De positionering van de woning met bijgebouw op het erf is weergegeven op het inrichtingsplan. Het erf is sober ingericht met verharding enkel achter de woning.

3. **Woonhuistype**

Grenzend aan landelijke wegen en paden is bebouwing van de typologie 'langgevelboerderij' kenmerkend in de Kempen maar specifiek voor het gehucht 'de Donk'. De nieuw te bouwen woningen worden gebouwd als gebouwtipe 'langgevelboerderij' met de volgende bouwkundige kenmerken:

- Langwerpige bouwmassa van het typologie langgevelboerderij;
- Goothoogte maximaal 3,5 mtr;
- Nokhoogte maximaal 9,5 mtr;
- Lengte hoofdbouwmassa minimaal 18 mtr;
- Diepte hoofdbouwmassa maximaal 8,5 mtr;
- Kaphelling minimaal 45 graden;
- Bijgebouwen voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 35 graden, achter de achtergevellijn van de woning;
- De inhoud van de woning bedraagt minimaal 750 – 2.000 m³.

De bestaande voormalige bedrijfswoning 2 en 4 worden gehandhaafd. De woning Donk 2 is een boerderij met een hoge cultuurhistorische waarde. De woning de Donk 4 moet bij eventuele herbouw, als gebouwtype langgevelboerderij' worden herbouwd.

4. Massa en Compositie

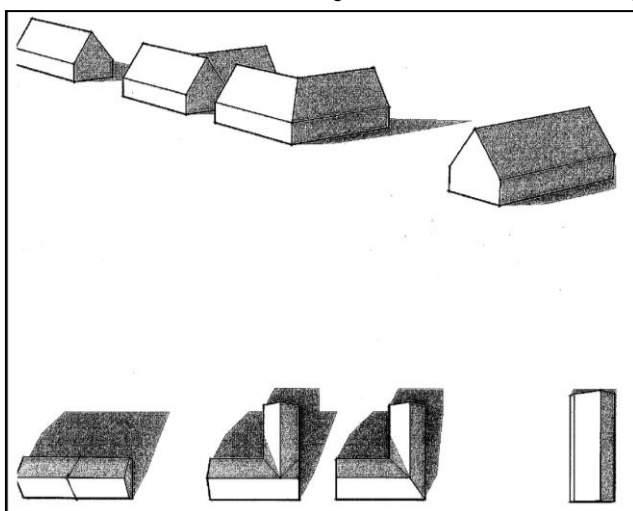
Het type boerderij dat we in de Kempen aantreffen kent enkel eenvoudige basis regels (zie onder 3) maar biedt veel vrijheid. De langgevelboerderijen bestaan ca. 2 eeuwen. De modernere typen hebben doorgaans een groter woongedeelte. Het bijgebouw heeft een ondergeschikt karakter aan het woonhuis. Het bijgebouw kan aangebouwd, als luifel of los bijgebouw worden gerealiseerd in eenvoudige materialen (potdeksel).

5. Materialisering

In de Kempen is materialisering sober en eenvoudig. Door gebruik van metselwerk, potdeksel typerende wandbekleding op het aan-/bijgebouw, pannen en/of riet, hout (typerende) ramen en deuren sluit aan bij de typische Kempische langgevelboerderij stijl. De Kempische langgevelboerderij is doorgaans gemetseld en soms is de schuur opgetrokken met planken op een gemetselde spatrand.

6. Vorm en stijl

Er bestaan binnen de typering 'langgevelboerderij' vele vorm-vrijheden, passend bij de individuele wens van de initiatiefnemer. Dit betekent dat er woningen worden gerealiseerd met één laag met kap. Een mogelijkheid door de toepassing van een dakschild aan de achterzijde behoort tot de mogelijkheden.



Figuur 36.
Typing 'langgevelboerderijen'

7. Details

Geveldetails en functionele indeling maakt een langgevelboerderij herkenbaar.



Figuur 37.
'Geveldetails'

Figuur 38.

Impressie Typering van woningen en bijgebouw







Donk 4, ongewijzigd gehandhaafd