



ERFTRANSFORMATIES

ASTEN

INSPIRATIE VOOR VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING

ERFTRANSFORMATIES ASTEN

Inspiratie voor vrijkomende agrarische bebouwing

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Asten

John Bankers

Jori Meulendijks

Stef Gielen

Rick Eijsbouts

Uitgevoerd door:

HAS green academy

Martijn Lijzen

Anna Wigbers

Jord van Wijk

Froukje Kooter

Taddeüs van der Weegen

Eerste druk: juni, 2024 's-Hertogenbosch

Verbeeldingen en foto's zijn gemaakt door Martijn Lijzen en Anna Wigbers tenzij anders aangegeven.

Voorpagina: Toekomstbeeld recreatie in een kas





VOORWOORD

Voor u ligt het inspiratieboek “Erftransformaties Asten”. Dit boek is opgesteld in reactie op de verwachte afname van het aantal agrarische bedrijven in onze regio. Wanneer agrarische ondernemers besluiten te stoppen met hun bedrijf, is het wenselijk dat er nieuwe activiteiten ontstaan die de leefbaarheid verbeteren en mogelijk zelfs een nieuwe economische impuls geven. Helaas is dit niet altijd het geval. Soms leidt bedrijfsbeëindiging tot verloedering of ondermijning, waardoor de uitstraling en leefbaarheid van het buitengebied achteruitgaat.

Dit inspiratieboek biedt een reeks functies die tot doel hebben ondernemers te enthousiasmeren voor herbestemming en het creëren van nieuwe functies die verder gaan dan de standaardopties. Met deze publicatie hopen wij agrarische ondernemers te inspireren en te informeren over de kansen van herbestemming. Door samen te werken en creatief na te denken over nieuwe invullingen, kunnen we de kwaliteit van onze leefomgeving verbeteren en een veerkrachtige, duurzame toekomst voor het buitengebied van Asten, Heusden en Ommel waarborgen.

Wij danken alle betrokken partijen voor hun waardevolle bijdragen aan dit inspiratieboek. Hun expertise en visie zijn essentieel geweest voor het ontwikkelen van de ideeën en concepten die hierin worden gepresenteerd. Dankzij de studenten van HAS green academy is er met een frisse blik gekeken naar de mogelijkheden in het buitengebied. Door buiten de huidige kaders te denken en met een open blik naar de vraagstukken te kijken, hebben zij unieke invullingen kunnen bedenken die buiten de reguliere denkwijze liggen. Dit heeft geleid tot nieuwe inzichten en creatieve ideeën om het buitengebied op een andere manier te benaderen en te ontwikkelen. We nodigen u uit om door deze pagina's te bladeren en te ontdekken hoe we gezamenlijk kunnen bijdragen aan een bloeiend en levendig buitengebied.

John Bankers
Wethouder



“Er is met een open, frisse blik naar het gebied gekeken. Door creatief na te denken over nieuwe invullingen, kunnen we de kwaliteit van onze leefomgeving verbeteren en een veerkrachtige, duurzame toekomst voor het buitengebied van Asten, Heusden en Ommel waarborgen.”

INHOUD

01	JORI MEULENDIJKS Over de noodzaak van een leefbaar buitengebied	57	TIJDELIJKE HUISVESTING 59 Bouwstenen 61 Ruimtelijke uitwerking 63 Uitwerking: 4. Flexwoningen bij grote bedrijven 69 Referenties
03	KANSRIJKE FUNCTIES IN ASTEN Op de kaart weergegeven kansrijke functies ten behoeve van VAB	71	RECREATIE 73 Bouwstenen 75 Ruimtelijke uitwerking 77 Uitwerking: 2a. Recreatie in landelijk gebied in dicht landschap 85 Referenties
05	WONEN 07 Bouwstenen 09 Ruimtelijke uitwerking 11 Uitwerking: 4. Boeren woonerf aan doorlopende weg 17 Uitwerking: 7. Clusters schakelen door toevoegen woningen 23 Referenties	87	RICK EIJSBOUTS Over de kwaliteit van herbestemming
25	WERKEN 27 Bouwstenen 29 Ruimtelijke uitwerking 31 Uitwerking: 1. Cluster aan bestaande ontsluiting 39 Referenties	89	NAWOORD Vanuit HAS green academy
41	STEF GIELEN Over de toepassing in het omgevingsplan		
43	WONEN EN WERKEN 45 Bouwstenen 47 Ruimtelijke uitwerking 49 Uitwerking: 7. Kleinschalig woon-werkgebied 55 Referenties		

JORI MEULENDIJKS

Over de noodzaak van een leefbaar buitengebied

Waarom is het noodzakelijk dat er herbestemming van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB)-locaties plaatsvindt?

Er zijn veel stoppende agrariërs waardoor er al veel bedrijfsbebouwing leeg staat. Deze ontwikkeling gaat voorlopig onverminderd door. Dit heeft een behoorlijk grote impact op de leefbaarheid in het buitengebied en de kleine kernen in de onze gemeente.

Welke behoeften zijn er vanuit de gemeente Asten voor herbestemming?

Het behoud van de leefbaarheid in het buitengebied is het belangrijkste doel van het herbestemmen van voormalige agrarische bedrijfslocaties. Het zorgt weer voor 'reuring', levendigheid in het buitengebied en dat heeft ook een positief effect op de leefbaarheid in onze kleine kernen. De gemeente heeft daarnaast een grote woningbouwopgave en een tekort aan bedrijventerreinlocaties. Een deel van deze opgaven kan worden opgelost in het buitengebied. Het herbestemmen naar 'wonen' of andere type bedrijven in het buitengebied en slopen van overtollige agrarische bebouwing zorgt voor nieuwe economie in het buitengebied en het gaat verloedering en ondermijningssituaties tegen.

Waar willen jullie de focus op leggen bij herbestemming?

Bij de herbestemming leggen we de focus op kwaliteit van de bebouwing en de uitstraling ervan, maar ook duurzaamheid en klimaatrobuustheid zijn belangrijk. Dit betekent dat we streven

naar herbestemmingen die bijdragen aan een mooier buitengebied in Asten en die bovendien milieuvriendelijk zijn en bestand tegen de gevolgen van klimaatverandering.

Waarom kan dit inspiratieboek de ondernemers helpen?

Dit inspiratieboek geeft nieuwe inzichten in mooie kansen voor het buitengebied. Het laat nieuwe ideeën zien voor herontwikkelingsmogelijkheden. Studenten van HAS green academy hebben met een frisse blik vanuit een breder perspectief naar de opgaven in het buitengebied gekeken en hebben zich niet laten beperken door bestaande regelgeving. Dit heeft bouwstenen opgeleverd, die per type herbestemming oplossingen bieden, die verder gaan dan gebruikelijk is in Asten. Het 'inspiratieboek' is daarmee een goede inspiratiebron voor ondernemers én de gemeente om mee aan de slag te gaan. Daarbij is 'kwaliteit en de juiste functie op de juiste plek' een belangrijk uitgangspunt.



Jori Meulendijks
Programmanager
transformatie buitengebied



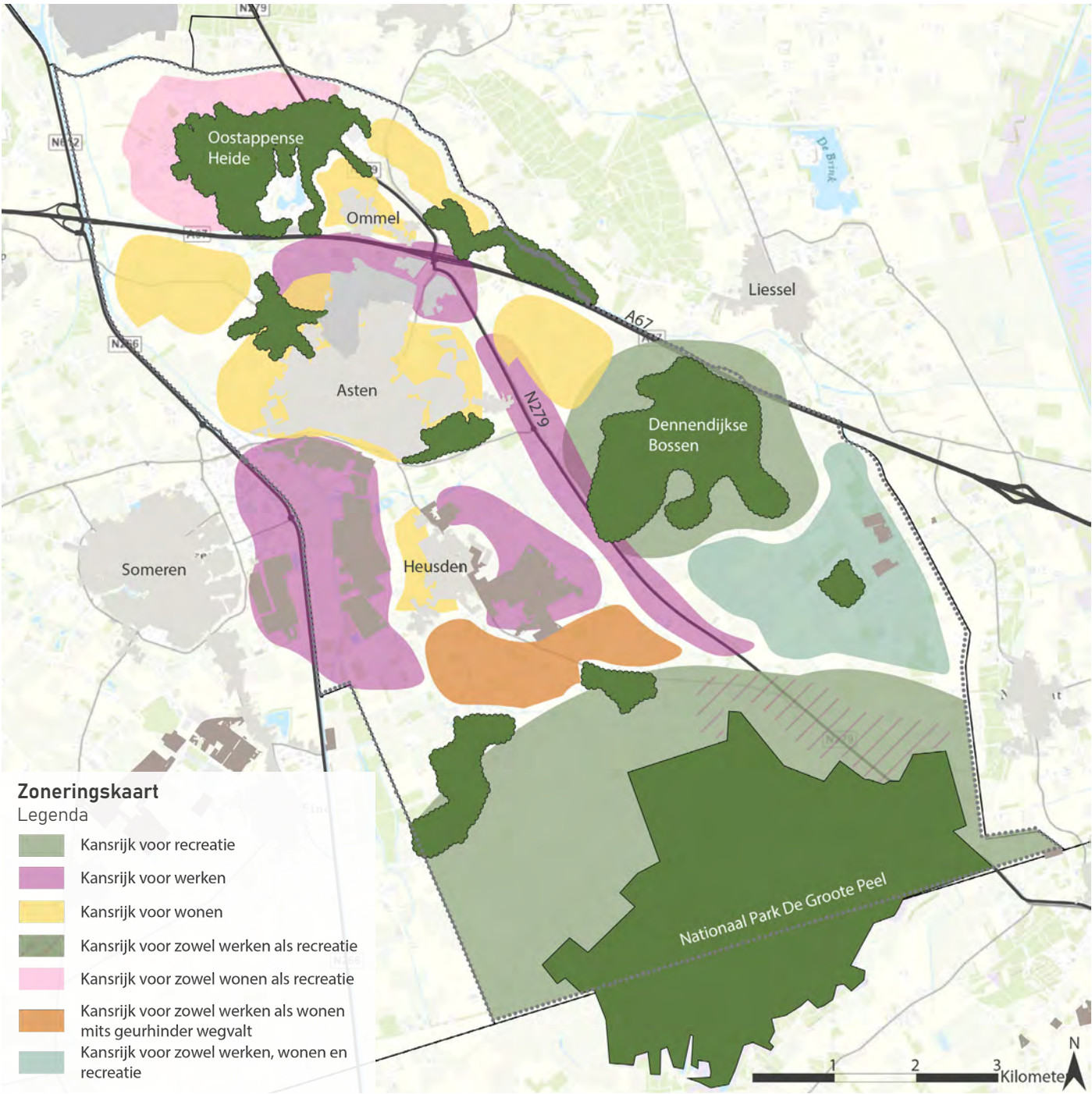
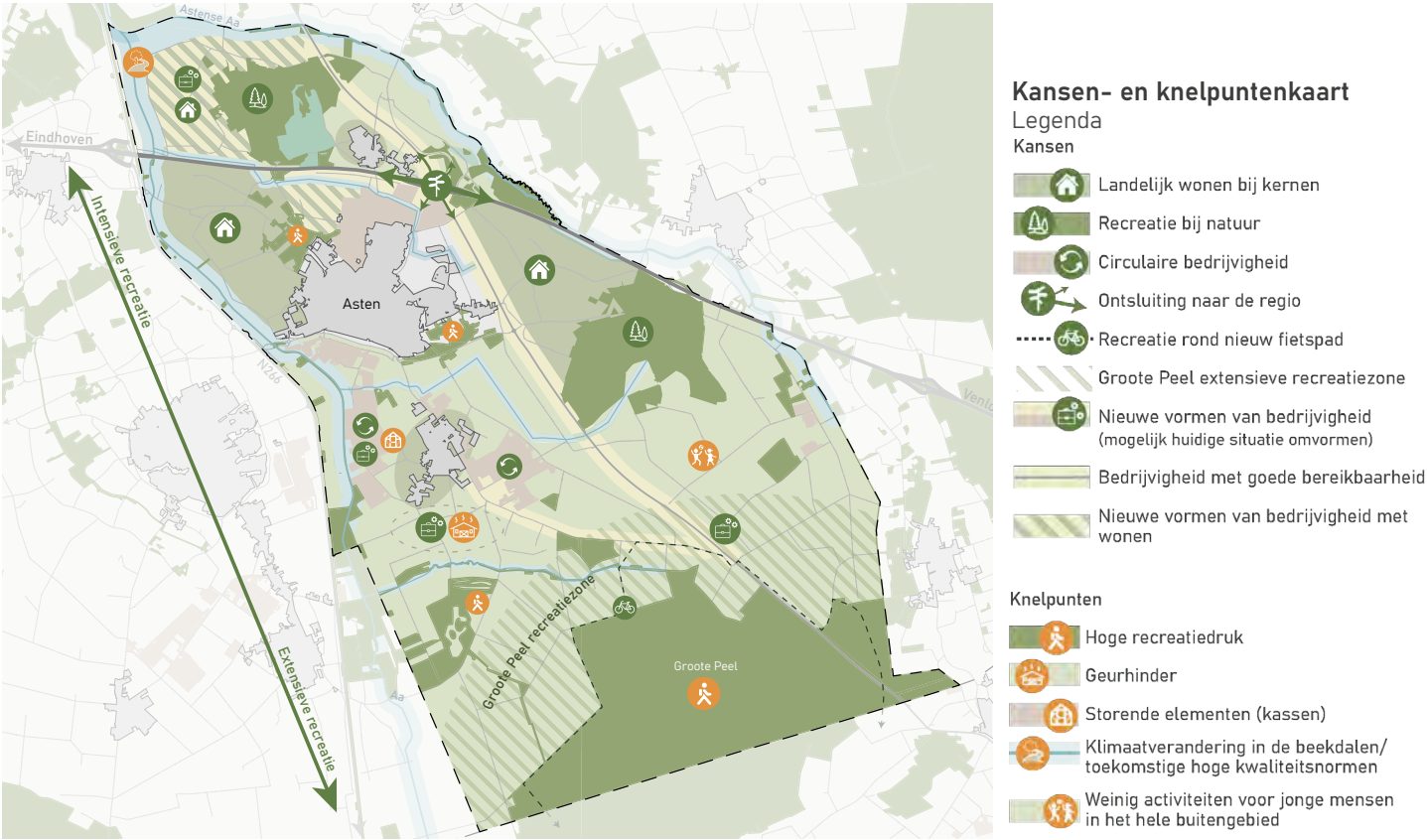
KANSRIJKE FUNCTIES IN ASTEN

Gemeente Asten is gelegen in het zuidoosten van de Provincie Noord-Brabant. Asten maakt deel uit van meerdere samenwerkingsverbanden zoals die van Metropoolregio Eindhoven en de Peelgemeenten. De samenwerkingsverbanden hebben als doel om economische en sociale ontwikkelingen te bevorderen door kennisuitwisseling en samen hier beleid op te vormen.

Gemeente Asten wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de drie kernen: Asten, Heusden en Ommel, het agrarische landschap en Nationaal Park De Groote Peel.

Onderstaande ‘Kansen- en knelpunten kaart’ laat zien waar de kansen en knelpunten in de gemeente Asten zich bevinden. Deze punten zijn gebaseerd op een inventarisatie en analyse middels kaartenstudie, beleidsdocumenten (Omgevingsvisie, Omgevingsplan, Woonvisie, Structuurvisie bebouwingsconcentraties, Ruimtelijk afwegingskader De Peel, Omgevingsverordening Noord-Brabant, etc.) en gesprekken met stakeholders.

De ‘Kansen- en knelpunten kaart’ is doorvertaald naar een overzichtelijkere ‘zoneringskaart’ waaruit blijkt waar welke functies het kansrijkst zijn.



WONEN



Locatie

Voor elke toegepaste functie is een realistisch scenario in kaart gebracht die de basis vormt van een hoofdstuk. Op deze kaart is een kleinschalig landschap te zien met karakteristieke gehuchten. In dit scenario wordt ongeveer 4.500 m² aan vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) herbestemd.

In dit hoofdstuk worden acht bouwstenen weergegeven, waarvan vier ruimtelijk zijn uitgewerkt op de kaart. Twee van de uitwerkingen zijn verder vormgegeven met onder andere themategels en sfeerbeelden.

1. Bouwstenen



2. Ruimtelijke uitwerking



3. Locatie uitwerking



4. Referenties

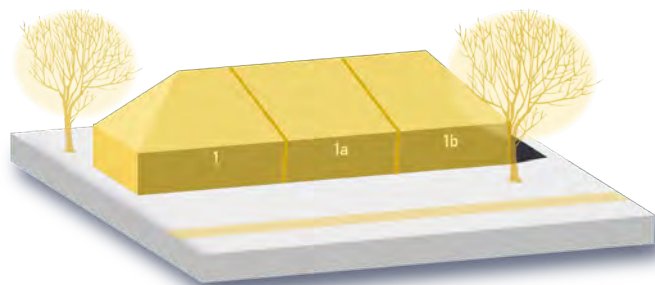


BOUWSTENEN

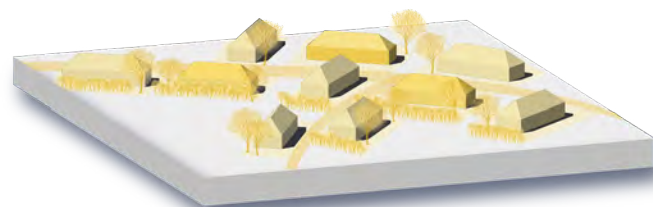
De functie wonen is op vele wijzen te realiseren in het buitengebied. De volgende bouwstenen geven weer hoe extra woningen gerealiseerd kunnen worden. Bouwstenen 1, 2 en 3 worden momenteel al toegepast in de gemeente Asten. De overige bouwstenen gaan verder dan de huidige mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in het landelijk gebied, zoals bijvoorbeeld de 'ruimte voor ruimte'-regeling. De focusdoelgroepen voor deze woonvoorzieningen zijn starters en senioren vanwege de grote vraag naar woningen voor deze doelgroepen.

De huidige woningnood kan naast inbreiding van de dorpskeren, deels worden opgelost door uitbreiding in het buitengebied. Dit biedt de volgende kansen:

- Vermindering van de druk op de woningmarkt.
- Ruimte voor mensen die landelijk willen wonen.
- Kwaliteitsverbetering door oude bebouwing een nieuwe functie te geven.
- Verbetering van de leefbaarheid door nieuwe woningen en landschappelijke inpassing.
- Versterking van de gehuchtensfeer door bouw in karakteristieke stijl.



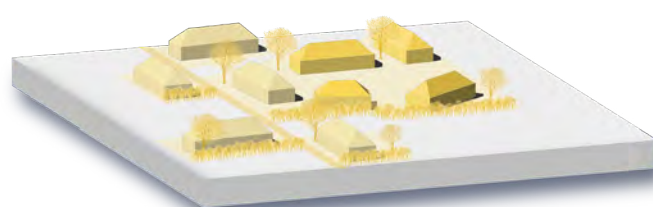
1. Langgevel/kortgevelboerderij splitsen



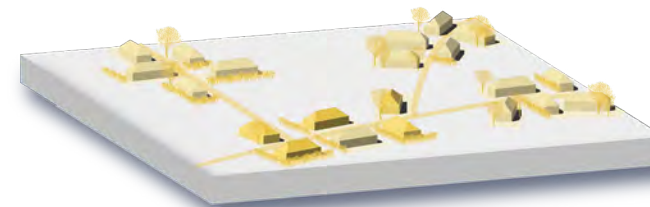
2. Woningen toevoegen aan bestaand cluster



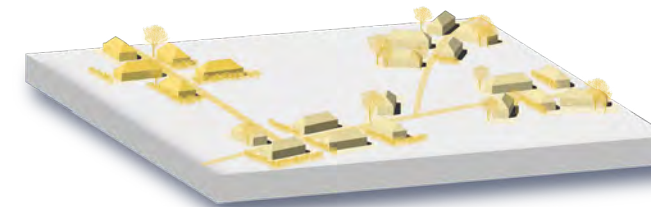
3. Woningen toevoegen aan buitenranden van bestaand cluster



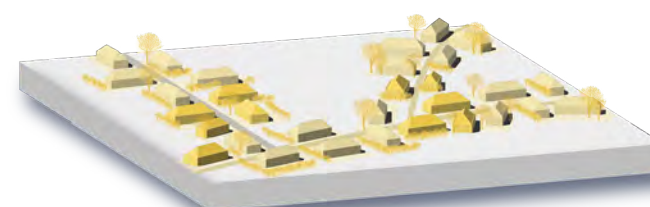
4. Boeren woonerf aan doorlopende weg



5. Nieuw cluster reeds ontsloten locatie



6. Nieuw cluster op nieuw te ontsluiten locatie



7. Clusters schakelen door toevoegen woningen



8. Boeren woonerf aan doodlopende weg

RUIMTELIJKE UITWERKING

De kaarten tonen hoe verschillende bouwstenen in het landschap worden toegepast.



4. Boeren woonerf aan doorlopende weg

De kaart toont hoe de erven in het landschap kunnen worden gepositioneerd. Door realisatie van boeren woonerven op bestaande bouwvlakken blijft het open landschap behouden. De erven komen verspreid over het gebied te liggen en voegen wooncapaciteit toe aan de gehuchten. Dit heeft een positieve impact op de gehuchtensfeer.



5. Nieuw cluster reeds ontsloten locatie

De kaart geeft weer dat aan de bestaande infrastructuur nieuwe gehuchten zijn gecreëerd. Deze gehuchten volgen het bestaande patroon van verspreide gehuchten waardoor de verbinding met het omliggende karakteristieke open landschap behouden blijft. Door zichtlijnen tussen de nieuwe gebouwen in te passen, blijft de connectie met het achterliggende landschap zo veel mogelijk behouden.

Legenda

Nieuwe woningen
Bestaande woonhuizen
Bos

Contour overige bebouwing
Bouwblok
Landbouwgrond

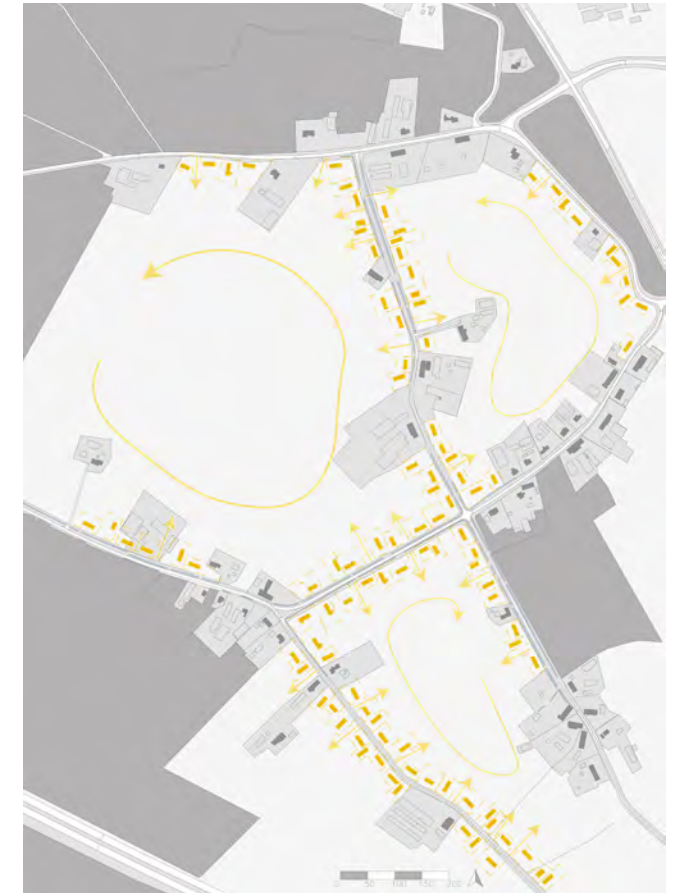
Overig groen
Water
Infrastructuur

Zichtlijnen
Open gebied



6. Nieuw cluster op nieuwe te ontsloten locatie

De kaart laat zien dat er een aanzienlijke ingreep in het landschap plaatsvindt door de toevoeging van nieuwe infrastructuur en bebouwing. Hoewel de bestaande structuur van verspreide gehuchten wordt voortgezet, verandert de mate van openheid in het landschap. Het nieuwe gehucht bevindt zich midden in een groot open gebied waardoor deze ruimte wordt opgesplitst in drie ruimtes.



7. Clusters schakelen door toevoegen woningen

Deze uitwerking toont rijen met nieuwe gebouwen die solitair aan de randen van de huidige infrastructuur staan. Elke woning krijgt zo uitzicht op het achterliggende open landschap. Door de realisatie van de grote aantallen bebouwing zal de totale openheid echter afnemen. Om verbonden te blijven met het open landschap worden zichtlijnen tussen de gebouwen behouden.

4. BOEREN WOONERF AAN DOORLOPENDE WEG



Hier wordt getoond hoe bouwsteen 4 kan worden gerealiseerd op een bestaand agrarisch erf. Het toepassen van boeren woonerven aan een doorlopende weg is een realistisch scenario en biedt diverse mogelijkheden. Middels toepassing van deze bouwsteen is het mogelijk om zowel kwalitatief goede stallen te renoveren tot woningen, nieuwbouw toe te passen en zichtlijnen naar het karakteristieke landschap te behouden.

Bij de realisatie van een woonerf wordt de oude agrarische bebouwing omgevormd tot woningen. Bij de realisatie van woningen dienen deze te allen tijde in de karakteristieke stijl van schuurwoningen en lang- en kortgevelboerderijen gebouwd te worden. Deze woningen worden natuurinclusief en met aandacht voor het klimaat gebouwd. Dit betekent gebruik maken van duurzame bouwmaterialen en het nemen van maatregelen om energieneutraal te worden.

Kansen

- Behoud openheid landschap
- Makkelijk toepasbaar op bestaand bouwvlak
- Kleinschaligere ingreep
- Stimulering sociale cohesie door gezamenlijke tuin

Aandachtspunten

- Zichtlijnen kunnen belemmerd worden
- Stalrenovatie kan leiden tot hoge onderhoudskosten

Woningen

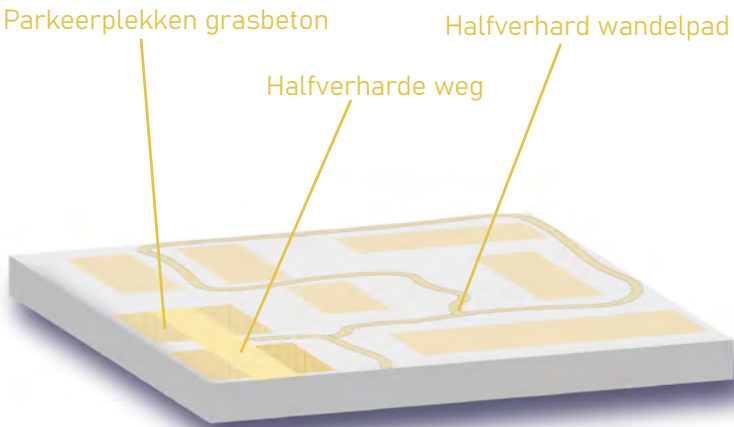
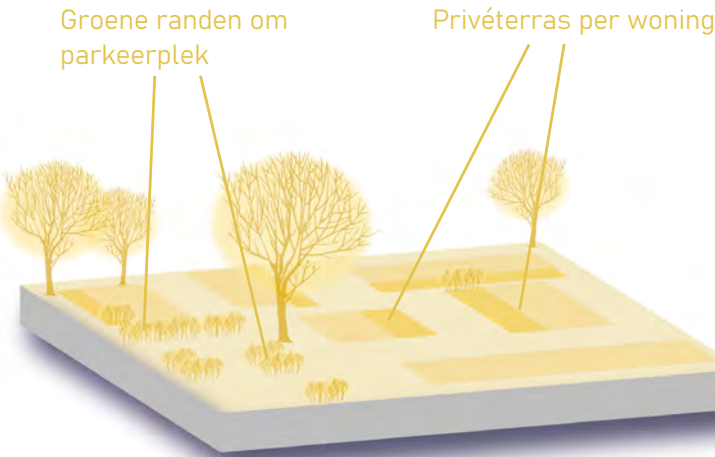
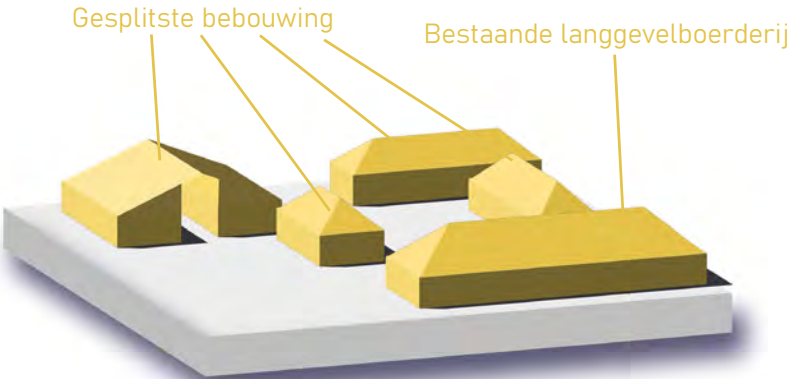
Bij de ontwikkeling van dit boerenwoonerf worden vier nieuwe gebouwen toegevoegd of bestaande gerenoveerd.. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. De nieuwe gebouwen zijn gelijkvloers en kunnen gesplitst worden. Hierdoor ontstaan er maximaal 15 nieuwe woningen op dit erf die toegankelijk zijn voor zowel starters als ouderen.

Zoals op de ruimtelijke uitwerking is te zien zijn er 13 woonerven gesitueerd. Per woonerf zijn er vijf gebouwen die plek bieden voor 16 woningen. In deze uitwerking komen er dus ongeveer 208 woningen bij.

Het erf

Het erf wordt duurzaam ingericht met ruimte voor mens, dier en plant. De gezamenlijke tuin vervangt de individuele tuinen met schuttingen waardoor de sociale samenhang bevordert wordt. Daarnaast biedt de tuin ruimte voor inheems groen en waterberging, zodat regenwater lokaal wordt opgevangen en geïnfiltreerd. Een bijkomend voordeel is dat hittestress geminimaliseerd wordt en dat de biodiversiteit versterkt wordt. Solitaire bomen en lage heggen zorgen ervoor dat de openheid van het landschap behouden blijft.

De parkeerplaatsen worden samengebracht in het groen en verhard met halfverharding. Door de parkeerplaatsen groen in te richten met heggen en enkele solitaire bomen, worden de auto's aan het zicht onttrokken. De woningen zijn te bereiken via duurzame, rolstoelvriendelijke, halfverharde wandelpaden. De halfverharding zorgt voor een natuurlijke uitstraling.



Doorsnede



Op de doorsnede en plattegrond wordt duidelijk hoe het ‘Boeren woonerf’ is opgebouwd en hoe de ruimte is ingedeeld. De materiaalkeuze geeft een sfeerimpressie van de te gebruiken bouwmaterialen en stijlen.

Materiaalkeuze



Typische boerderij stijl
Bron: MooiLaarbeek.nl



Dakpannen en schuine daken
Bron: Aberson



Halfverharding
Bron: Stad en groen



Biobased materialen

Niet wenselijk



Schuttingen als erfafscheiding
Bron: Startup24



Platte daken en moderne stijl
Bron: ConstructiefGoed.nl

Plattegrond

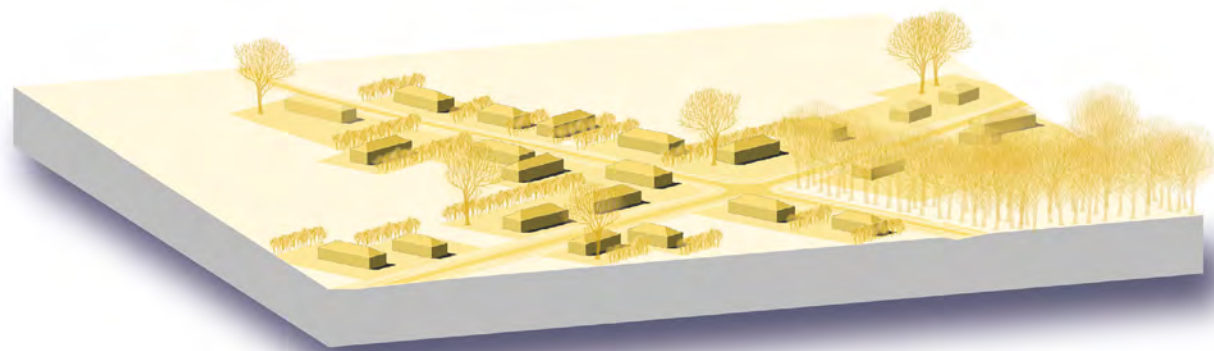
Legenda

- Bebouwing
- Halfverharde parkeerplaatsen
- Privé terrassen
- Weg
- Halfverharde weg
- Halverhard wandelpad





7. CLUSTERS SCHAKELN DOOR TOEVOEGEN WONINGEN



Hier wordt getoond hoe bouwsteen 7 ingepast kan worden in het landschap. Deze bouwsteen laat zien hoe er op de meest grootschalige wijze woningen gecreëerd worden. Dit wordt bereikt door gebouwen tussen de gehuchten toe te voegen. Deze optie kan toegepast worden wanneer de andere bouwstenen niet genoeg woningen kunnen bieden passend bij de huidige woningopgave.

De nieuwe woningen worden gebouwd in de stijl van schuurwoningen en lang- en kortgevelboerderijen. Op deze manier blijft het landelijke karakter behouden. Om deze hoeveelheid woningen te kunnen realiseren, worden VAB-sloopmeters toegepast. Alle gebouwen worden solitair geplaatst en krijgen zo een uitzicht op het open landschap. Vanaf de straat is dit open landschap nog zichtbaar door het toepassen van zichtlijnen tussen de gebouwen. De gebouwen worden natuurinclusief en energieneutraal gebouwd, hierdoor worden de woningen toekomstbestendig. Denk hierbij aan het gebruik maken van biobased bouwmaterialen die een landelijke uitstraling hebben.

Kansen	Aandachtspunten
• Vermindering druk op woningmarkt door grootschaligheid • Behoud landelijke sfeer door karakteristieke bouwstijl • Behoud uitzicht op open landschap door solitaire ligging	• Vermindering gehuchten gevoel • Vereist veel grond naast huidige infrastructuur

Woningen

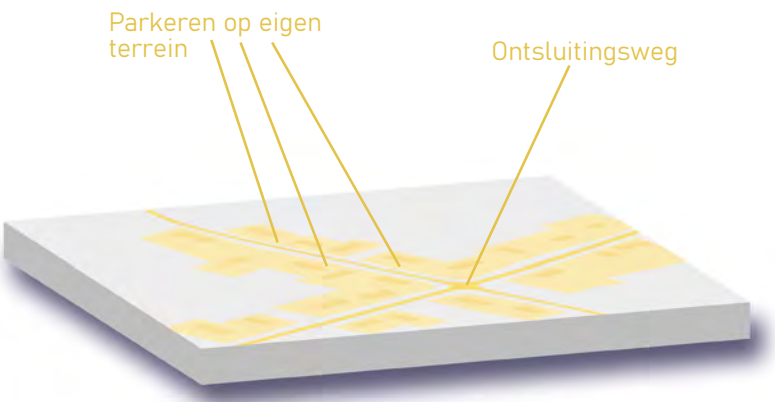
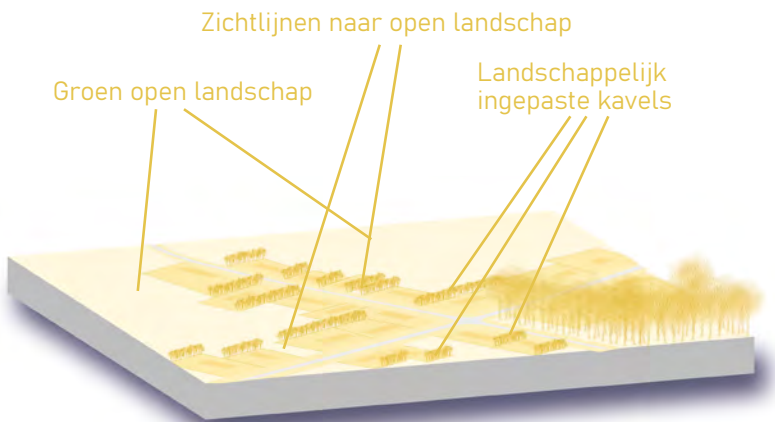
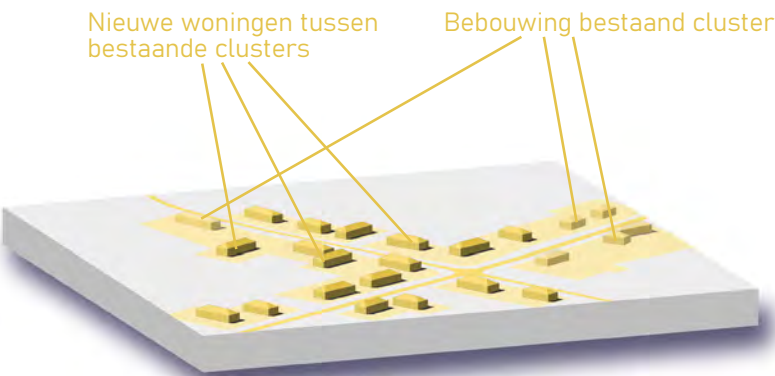
Op de ruimtelijke uitwerking zijn 100 gebouwen opgenomen met afmetingen van ongeveer 300m² per gebouw waardoor er 30.000m² aan extra woonoppervlakte in de gemeente Asten gerealiseerd kan worden. Om dit mogelijk te maken dient er elders in de gemeente deze hoeveelheid vierkante meters aan VAB gesloopt te worden. De gebouwen kunnen gesplitst worden naar woningen van minimaal 50m², dit betekent een realisatie van maximaal 600 woningen.

Deze nieuwe woningen verlagen in grote getalen de druk op de woningmarkt. Door diverse indelingen van de gebouwen kunnen hier meerdere doelgroepen terecht. Het zwaartepunt ligt wel op de doelgroep starters en ouderen.

Het erf

Het perceel wordt duurzaam ingericht met ruimte voor mens, dier en plant. Wanneer de gebouwen gesplitst worden vervangt een gezamenlijke tuin de individuele tuinen met schuttingen waardoor de sociale samenhang bevorderd wordt. De tuin biedt ruimte voor inheems groen en waterberging, zodat regenwater lokaal wordt opgevangen en geïnfiltreerd. Een bijkomend voordeel is dat hittestress geminimaliseerd wordt en dat de biodiversiteit versterkt wordt. Solitaire bomen en lage heggen kunnen fungeren als erfafscheiding en zorgen ervoor dat de openheid van het landschap behouden blijft.

De parkeerplaatsen worden samengebracht in het groen en verhard met halfverharding. Door de parkeerplaatsen groen in te richten met heggen en enkele solitaire bomen, worden de auto's aan het zicht onttrokken. De woningen zijn te bereiken via duurzame, rolstoelvriendelijke, halfverharde wandelpaden. De halfverharding zorgt voor een natuurlijke uitstraling.

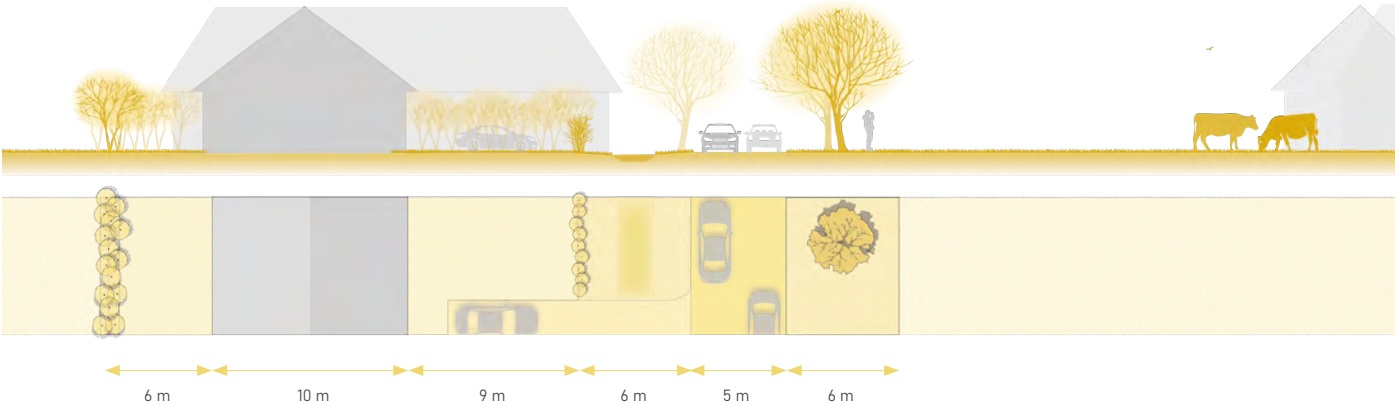


Principe plattegrond gesplitste boerderij

Op de doorsnede en plattegrond wordt duidelijk hoe het 'Geschakelde clusters' zijn opgebouwd en hoe de ruimte is ingedeeld. De materiaalkeuze geeft een sfeerimpressie van de te gebruiken bouwmaterialen en stijlen.

1 50 m2	3 50 m2	5 50 m2
2 50 m2	4 50 m2	6 50 m2

Doorsnede



Materiaalkeuze



Gele kozijnen
Bron: VKGKeurmerk



Bakstenen & hout
Bron: Vandersanden



Rietdak
Bron: De Rietdekker



Dakpannen
Bron: Aberson

Plattegrond

Legenda

- Nieuwe bebouwing
- Bestaande bebouwing
- Bos
- Percelen
- Weg
- Zichtlijnen





REFERENTIES



Woningen Woonhuis weerselo
Bron: Schipperdouwesarchitectuur



Herinrichting erf Kollumerpomp
Bron: Schipperdouwesarchitectuur



Erfdelen Doesburg
Bron: Erfdelen Doesburg



Houten CPO woningen
Bron: Gelderse woningbouw



Erf Zilverster
Bron: RoosRos Architecten

WERKEN

In dit hoofdstuk worden zeven bouwstenen weergegeven, waarvan vier ruimtelijk zijn uitgewerkt op de kaart. Een van de uitwerkingen is verder vormgegeven met onder andere themategels en sfeerbeelden.

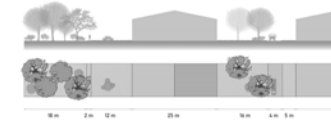
1. Bouwstenen



2. Ruimtelijke uitwerking



3. Locatie uitwerking



4. Referenties



Locatie

Voor elke toegepaste functie is een realistisch scenario in kaart gebracht die de basis vormt van een hoofdstuk. Op deze kaart is een grootschalig landschap te zien met grote agrarische bedrijven en een N-weg. In dit scenario wordt ongeveer 11.000 m² aan VAB herbestemd.

BOUWSTENEN

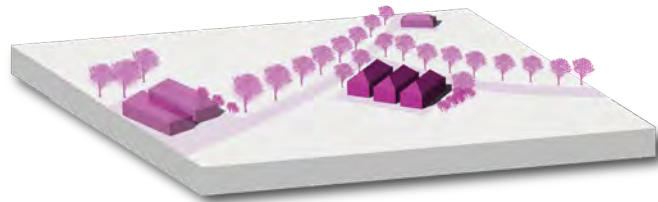
In de gemeente Asten is veel vraag naar bedrijfsruimtes. Om aan deze vraag te voldoen, kunnen VAB-locaties worden omgezet in bedrijfsruimtes, wat op verschillende manieren gerealiseerd kan worden. Op de onderstaande bouwstenen is te zien hoe bedrijfslocaties op verschillende manieren in het landschap verkavelt en ingepast kunnen komen. Hierin is verschil in grootte van locaties en de landschappelijke inpassing van belang voor de uitstraling van een bedrijfslocatie. Het

gaat hier om het huisvesten van lokale ondernemers die opzoek zijn naar grotere bedrijfsruimtes.

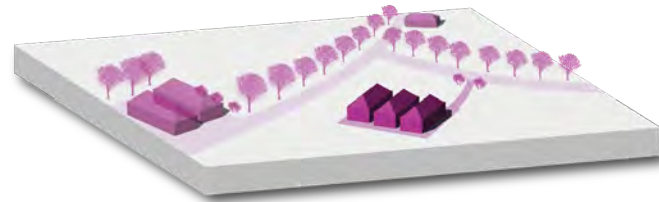
Kansen:

- Afname druk op bedrijfsruimtes
- Doorgroei mogelijkheden voor lokale ondernemers
- Fijne werksfeer door groene inpassing
- Economische impuls in het buitengebied

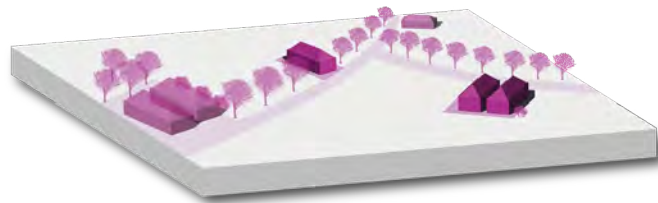
Bouwstenen verkaveling



1. Cluster aan bestaande ontsluiting



2. Cluster aan nieuwe ontsluiting



3. Combinatie clustering en verspreiding

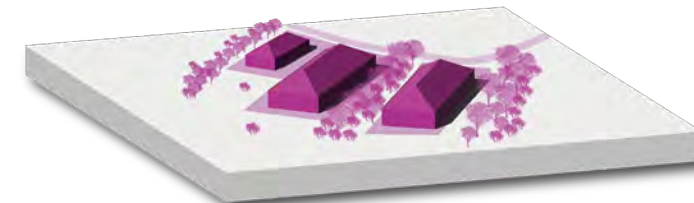


4. Verspreide locaties

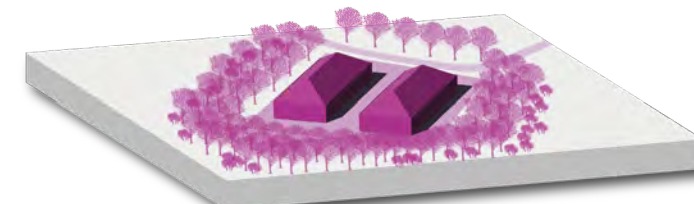
Bouwstenen landschappelijke inpassing



A. Groen erf



B. Groene kamers



C. Groene zoom

RUIMTELIJKE UITWERKING

De kaarten tonen hoe verschillende bouwstenen in het landschap worden toegepast.

1. Cluster aan bestaande ontsluiting

Dit landelijk bedrijventerrein wordt ontwikkeld door de gezamenlijke sloop van VAB-locaties en het samenvoegen van deze vierkante meters. De gebouwen kunnen flexibel worden opgedeeld in verschillende bedrijfsruimtes. De locatie is gerealiseerd vlakbij een provinciale weg om verkeershinder in het buitengebied te minimaliseren. Vanwege de grote omvang van het cluster kunnen gemakkelijk samenwerkingen tussen bedrijven op één locatie plaatsvinden. Het grote formaat van het cluster vereist echter een stevige landschappelijke integratie vanwege de impact op de directe omgeving.



2. Cluster aan nieuwe ontsluiting

Het bedrijventerrein is gevestigd op een nieuw ontsloten locatie. Hoewel het terrein een deel van het open landschap inneemt, biedt het werknemers een ruimtelijk gevoel met meer groen rondom de werkplekken. De halfopen beplanting rondom het terrein draagt bij aan de landschappelijke integratie van het bedrijventerrein en zorgt voor een aangename, groene omgeving voor de werknemers en toename van biodiversiteit.



Legenda

Werkcluster

Bebouwing

Groen inpassing

Ontsluiting

Ondergrond

Agrarische bebouwing

Bebouwing

Bos

Kavel

Natuur

Grasland en akkerland

Wegen

Ruimte

3. Combinatie clustering en verspreiding

Deze variant laat zien hoe enkele clusters in het landschap zijn geïntegreerd. In dit geval zijn er twee bedrijventerreinen van vergelijkbare grootte gevormd. Doordat de clusters kleiner zijn, passen ze gemakkelijker in het landschap. Het voordeel van meerdere clusters is dat de terreinen aan specifiekere eisen kunnen voldoen en verschillende vormen van bedrijvigheid of verkeersdrukte biedt. Hier doet zich de mogelijkheid voor om thematerreinen te ontwikkelen.



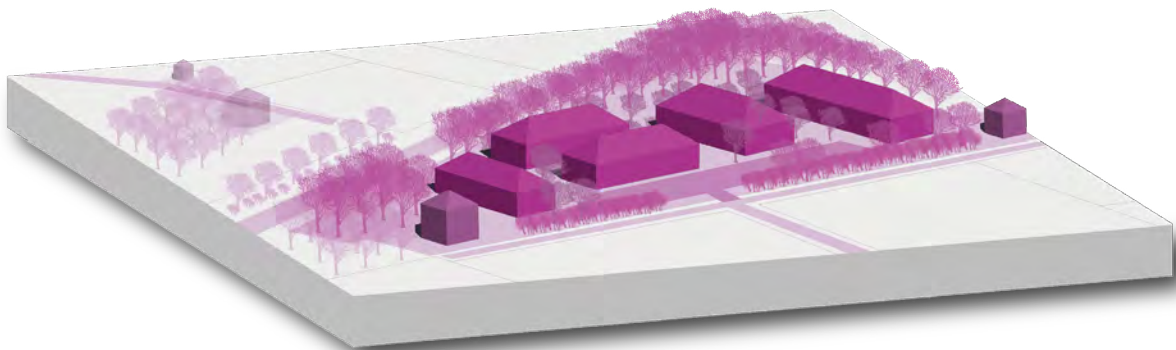
4. Verspreide locaties

In deze ruimtelijke uitwerking blijft het karakteristieke landschap van het buitengebied behouden, doordat de grote bedrijfslocaties verspreid liggen, net zoals het bestaande patroon. Vanwege de relatief kleinschalige aard in vergelijking met andere bouwstenen en de beperkte impact op het landschap, is gekozen voor een lichte vorm van landschappelijke inpassing, namelijk een groen erf. Deze optie eenvoudig in fases te realiseren.

Er zijn 5 locaties te zien van ieder 2.200 m². Dit komt neer op gebouwen van 75 x 30 meter.



1. CLUSTER AAN BESTAANDE ONTSLUITING



Door de grote behoefte aan bedrijfsruimte is de keuze gemaakt om bouwsteen 1 'Cluster aan bestaande ontsluiting' verder uit te werken. Het gaat hier om het creëren van een bedrijventerrein met een landelijk karakter. Deze grootschalige optie biedt meer vrijheid aan bedrijfsgroottes en zorgt er zo voor dat tekorten aan bedrijfsruimten zullen verminderen.

Bij de realisatie van het grootschalige bedrijventerrein dienen VAB-sloopmeters ingezet te worden. Gezien de omvang van de gebouwen is het essentieel om veel aandacht te besteden aan de landschappelijke inpassing van het terrein. De landschappelijke inpassing heeft als doel: het creëren van een fijne werkomgeving en een verzorgde uitstraling geven aan het terrein. Het landelijke karakter wordt gerealiseerd door de toepassing van schuurvormen, hellende daken en houten elementen in de gebouwen. Denk hierbij aan het gebruik van biobased bouwmaterialen met een natuurlijke uitstraling.

Het bedrijventerrein wordt zo zelfvoorzienend mogelijk gemaakt doormiddel van duurzame bouwmaterialen en innovaties. Voldoende zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie, is al een stap in de goede richting.

Kansen	Aandachtspunten
• Grootschalige afname bedrijfsruimtedruk • Bouwen in landelijke stijl geeft fijne sfeer • Gebouwen hebben uitzicht op open landschap • Goede bereikbaarheid • Schaalvoordelen door clustering van bedrijven • Ketenpartners komen dichterbij elkaar	• Toename druk op infrastructuur • Grote impact op open landschap

De bedrijfsruimtes

De vijf bedrijfsgebouwen kunnen op verschillende manieren ingedeeld worden. Het terrein kan plek bieden voor maximaal 55 bedrijven van 200m2 en minimaal 11 bedrijven van 1000 m² of een mix van verschillende groottes, waardoor er een dynamiek aan bedrijven ontstaat. Het terrein is geschikt voor zowel werkplaatsen als kantoorruimtes. Dit zal de dynamiek en daarmee de sociale veiligheid versterken.

In een ideaal scenario zouden de bedrijven die zich hier huisvesten een kringloop vormen, wat kansen voor elkaar biedt en een circulair bedrijventerrein vormt.

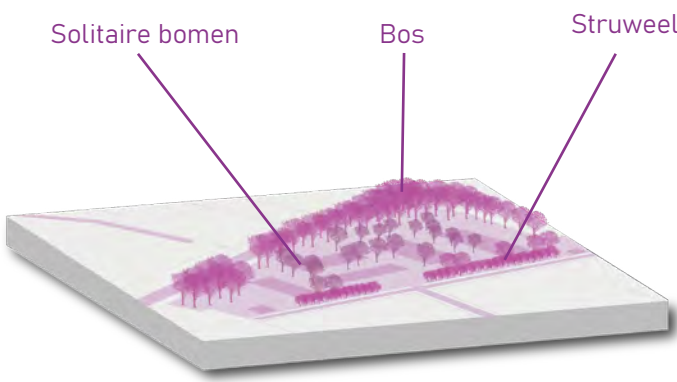
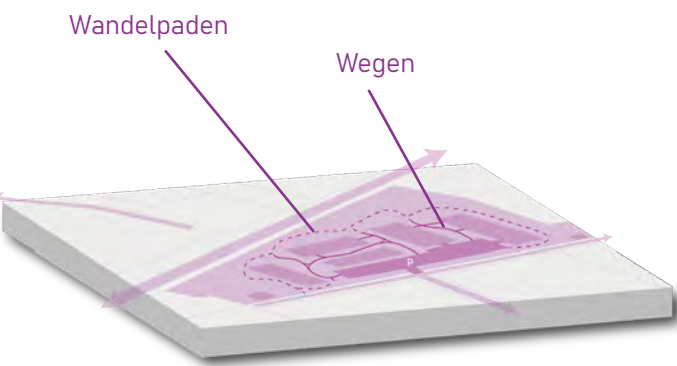
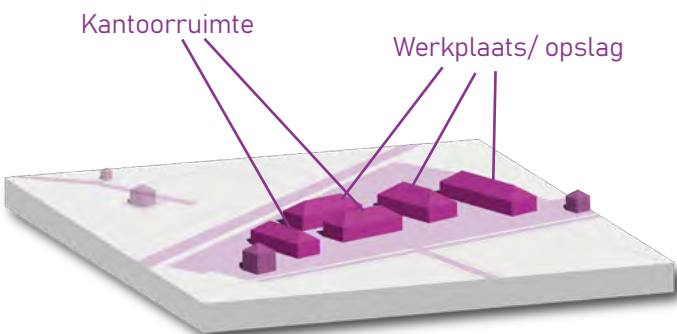
Bedrijven die goed in het landelijk beeld passen zijn:
Type bedrijven:

- Agrarisch verwante bedrijven
- bedrijven die (voornamelijk) op locatie werken
- Ambachtelijke bedrijven zoals de timmerman, hovenier, etc.

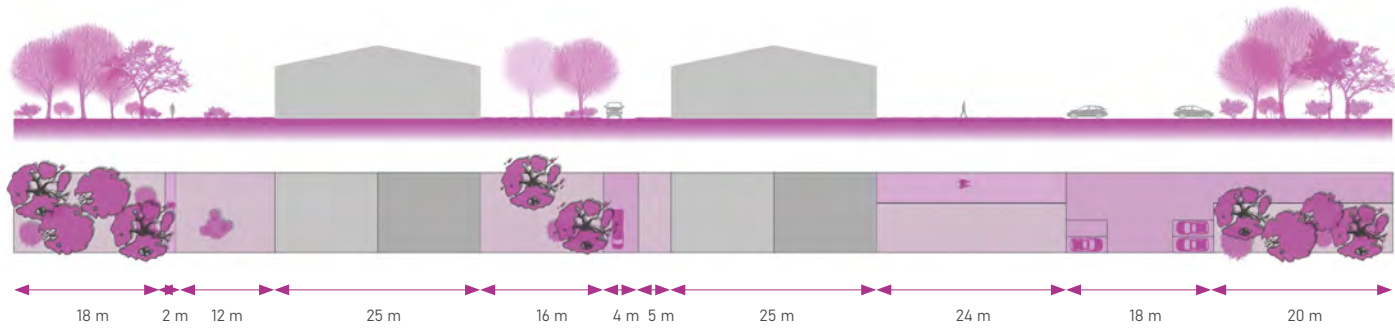
Het terrein

Door het terrein in te richten met inheemse beplanting, wordt de natuurinclusiviteit bevorderd en ontstaat er een aangename werkomgeving voor werknemers. Het hemelwater wordt op het terrein zelf opgevangen en geïnfiltreerd, met behulp van de groene ruimtes rondom de gebouwen. Afvalwater wordt gefilterd via een helofytenfilter, wat de circulariteit van het terrein bevordert. De beplanting wordt strategisch geplaatst over het terrein heen, zodat het minder aantrekkelijk maakt voor ondermijning. De beplanting moet aanwezig genoeg zijn om (hitte)stress te ontnemen, maar open genoeg om ondermijnende activiteiten tegen te gaan.

De infrastructuur varieert van volledig verharding tot halfverharding. Zo worden de toegangswegen naar de bedrijfsruimtes voldoende verhard om de functionaliteit te waarborgen. De parkeerplaatsen en wandelroutes door het groen zijn halfverhard, waardoor regenwater kan infiltreren in de bodem.



Doorsnede



Op de doorsnede en plattegrond wordt duidelijk hoe een ‘Grootschalig bedrijventerrein’ is opgebouwd en hoe de ruimte is ingedeeld. De materiaalkeuze geeft een sfeerimpressie van de te gebruiken bouwmaterialen en stijlen.

Sfeer en materiaalkeuze



Biobased materialen



Houten afwerking
Bron: Intermakelaars



Sfeerimpressie



Groene omgeving
Bron: ClimateScan



Niet wenselijk

Sfeerimpressie
Bron: Marcelle Davidse, PZC

Plattegrond

- Legenda**
- Bebouwing
 - Groen
 - Verharde wegen
 - Wandelpaden
 - Parkeerplaatsen
 - Kavel







REFERENTIES



Impressie van een landelijke werkschuur



Landelijk ingepast interieurbouwbedrijf, Deurne



Landelijk bedrijventerrein Meerlo
Bron: Intermakelaars



Moderne landelijke schuur met hout, Deurne



Impressie van een werkplaats op het platteland

STEF GIELEN

Over de toepassing in het omgevingsplan

Waarom is er de keuze gemaakt om deze opdracht voor te leggen bij HAS-studenten?

Ik heb dezelfde studie een jaar geleden afgerond en weet uit eigen ervaring hoe waardevol en uitdagend de afstudeerprojecten zijn, bij de HAS worden dit Beroepsopdrachten genoemd. Studenten krijgen de kans om hun kennis en vaardigheden in de praktijk toe te passen.

Wij hebben ervoor gekozen om deze opdracht bij de HAS-studenten neer te leggen, omdat hun met een frisse en creatieve blik naar ons buitengebied kunnen kijken. Zo krijgen we innovatieve ideeën en wordt er out-of-the box gedacht, dit heeft ons geholpen om nieuwe perspectieven te verkennen. Dit maakte het voor mij extra waardevol en inspirerend om met hen samen te mogen werken

Wat betekent dit boek voor jouw werk?

Dit inspiratieboek helpt de gemeente Asten verder om de doelen uit de omgevingsvisie concreet te vertalen naar praktische plannen en acties die vervolgens ook weer kunnen landen in ons omgevingsplan. Het biedt ideeën en oplossingen om onze ruimtelijke plannen duurzamer, klimaatrobuuster en natuurinclusiever te maken. Met de inzichten en inspiratie uit dit boek, kan er beter gestuurd worden op integrale gebiedsontwikkeling. Dit zorgt ervoor dat toekomstige plannen beter aansluiten bij de doelstellingen uit de omgevingsvisie en onze toekomstagenda 2030.

Hoe krijg jij in je werk als planregisseur te maken met agrarische ondernemers en VAB-locaties?

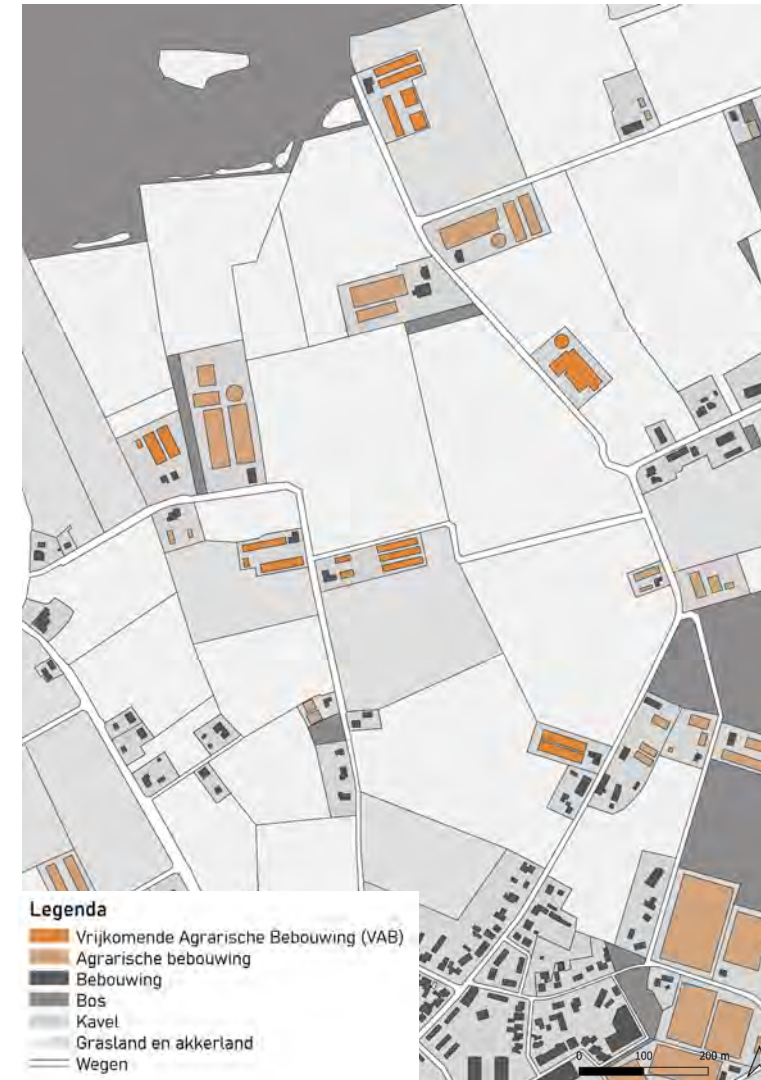
In de rol van planregisseur wordt er regelmatig samengewerkt met agrarische ondernemers en worden VAB-locaties aangepakt en herontwikkeld. Dit omvat onder andere het begeleiden van transformatieprocessen, het adviseren over het omgevingsplan en het stimuleren van duurzame en passende herbestemmingen van agrarische locaties. Doormiddel van overleg en samenwerking wordt gezocht naar ontwikkelingen die zowel bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit als aan de economische vitaliteit van het platteland.



Stef Gielen
Planregisseur ruimtelijke
ontwikkelingen



WONEN + WERKEN

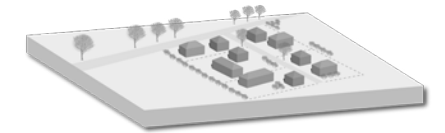


Locatie

Voor elke toegepaste functie is een realistisch scenario in kaart gebracht die de basis vormt van een hoofdstuk. Op deze kaart is een kleinschalig landschap te zien met een dorpskern en verder van de kern grote agrarische bedrijven. In dit scenario wordt 15.000m² aan VAB herbestemd.

In dit hoofdstuk worden negen bouwstenen weergegeven, waarvan vier ruimtelijk zijn uitgewerkt op de kaart. Een van de uitwerkingen is verder vormgegeven met onder andere themategels en sfeerbeelden.

1. Bouwstenen



2. Ruimtelijke uitwerking



3. Locatie uitwerking



4. Referenties



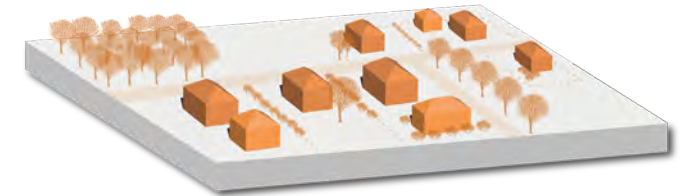
BOUWSTENEN

Het samenvoegen van wonen en werken op één locatie is een bekend verschijnsel en aangezien er vraag is naar zowel woningen als bedrijfsruimtes, is het logisch om deze twee functies te integreren op een VAB-locatie. Het biedt voordelen, zowel voor het gezinsleven als voor het bedrijf, en creëert een goede balans tussen werk en privé.

Woon- werkbestemmingen kunnen sterk variëren in locatie, omvang, ontwerp en integratie in het landschap. De volgende bouwstenen tonen de diversiteit aan mogelijkheden.

Kansen:

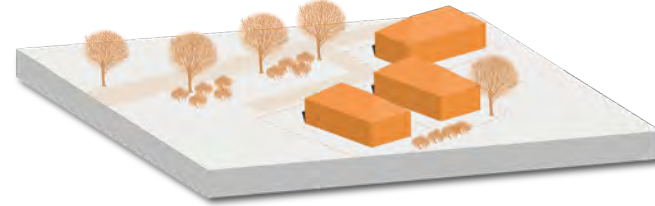
- Balans tussen privé en werk situatie
- Bouwen in karakteristieke stijl geeft een fijne sfeer
- Nieuwe economie in het buitengebied
- Groeikansen voor lokale ondernemers
- Afname druk op woning- en bedrijfsruimte markt
- Verbetering leefbaarheid



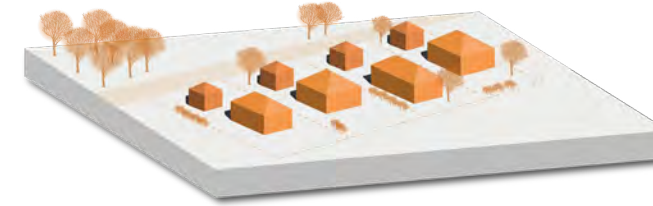
5. Kleine bedrijven aan huis toevoegen in bestaande/ nieuwe woonomgeving



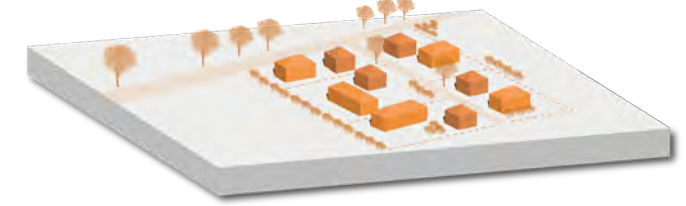
1. Huidige structuur en omvang behouden



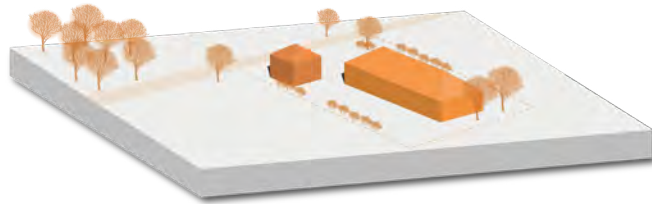
2. Schuur (om)bouwen tot woon en werk locatie



6. Kleine bedrijven aan huis geclusterd langs de weg



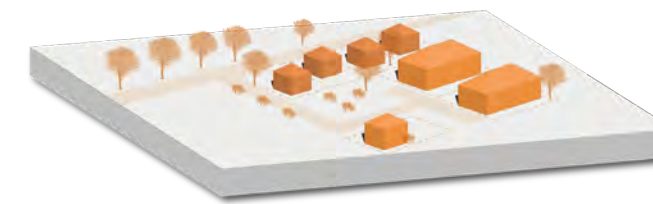
7. Kleinschalig woon-werkgebied



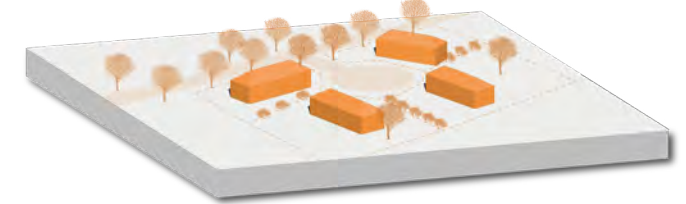
3. Solitaire grootschalige bedrijfslocaties met woning



4. Grootschalige bedrijfslocaties met meerdere bedrijven en een bedrijfswoning



8. Kleinschalig woon-werkgebied gescheiden functies



9. Cluster van (nieuwe) langgevelboerderijen

RUIMTELIJKE UITWERKING

De kaarten tonen hoe verschillende bouwstenen in het landschap worden toegepast.



4. Grootschalige bedrijfslocaties met meerdere bedrijven en een bedrijfswoning

Bij deze uitwerking worden de vierkante meters van de VAB-locaties samengevoegd tot enkele grote clusters in het landschap. Dit resulteert over het algemeen in een meer open buitengebied, behalve op de clusterlocaties waar juist een verdichting plaatsvindt. Deze locaties liggen verder van de kern af omdat het landschap hier grootschaliger is en dus beter aansluit op de grote woon- werklocatie.



5. Kleine bedrijven aan huis toevoegen in bestaande/ nieuwe woonomgeving

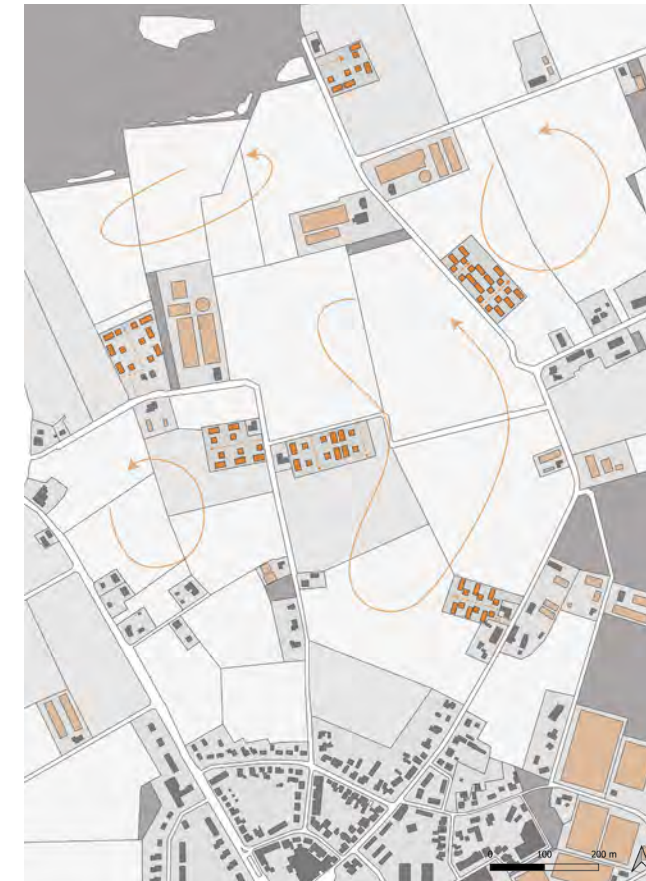
Deze uitwerking toont duidelijk de toevoeging van veel kleinschalige clusters woon- werklocaties. De clusters breiden zich uit aan de randen van de kern, waardoor het dorps- en landelijke karakter wordt versterkt. Echter, verder in het buitengebied resulteert dit type bebouwing in een rommelig beeld. Daarom past deze benadering niet goed in het weidse open landschap en sluit het beter aan op de randen van de kernen.

Legenda

Woon- en werkcluster
Bebouwing
Ontsluiting

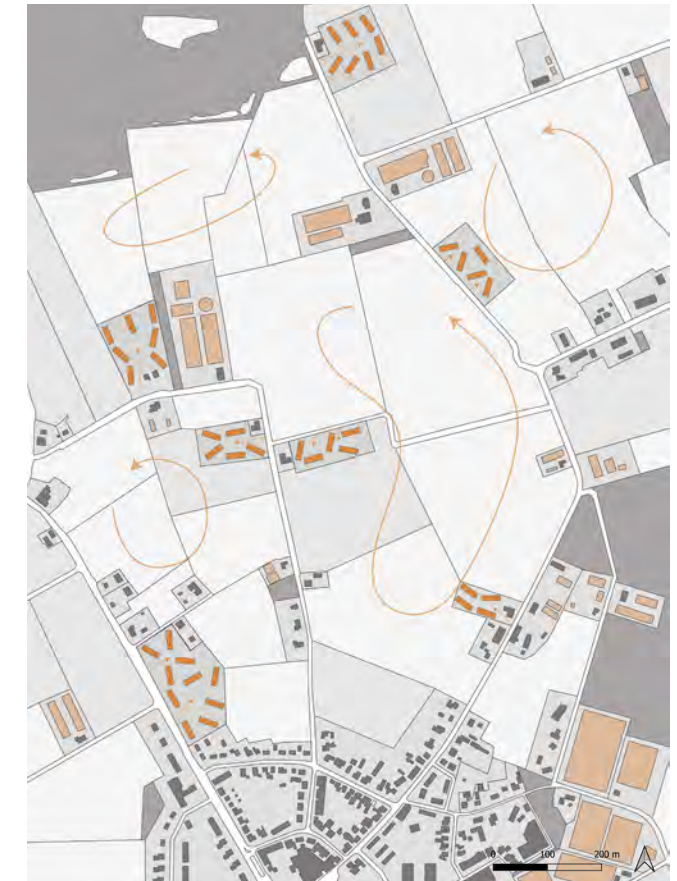
Ondergrond
Agrarische bebouwing
Bebouwing
Bos
Kavel

Grasland en akkerland
Wegen
Ruimte



7. Kleinschalig woon-werkgebied

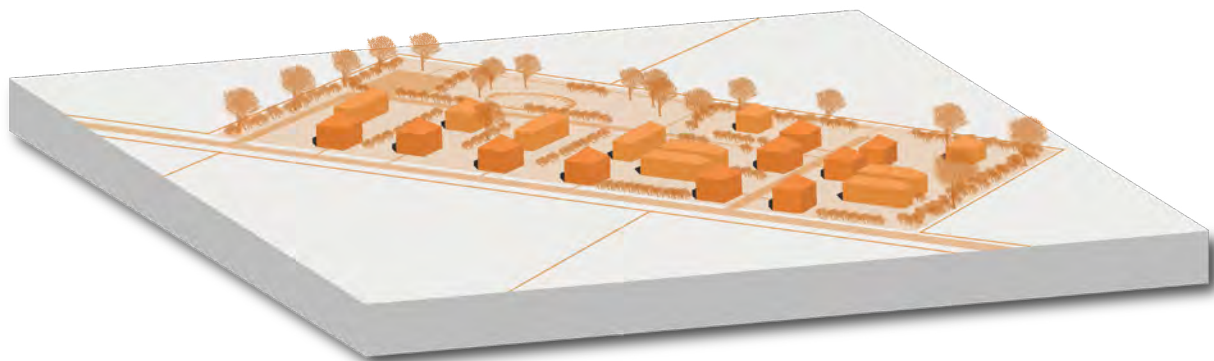
In deze uitwerking worden kleine locaties in het landschap geclusterd tot een soort woon- en werkgebied. Op de kaart zijn de clusters geplaatst op de VAB-locaties. Dit is echter niet overal wenselijk, omdat dit type cluster in een grootschalig landschap als rommelig kan worden ervaren door de vele 'kleinere' bebouwingen. Dit type cluster zou echter wel goed kunnen worden toegepast rond de dorpskernen.



9. Cluster van (nieuwe) langgevelboerderijen

Oorspronkelijk werden langgevelboerderijen gebruikt als 1/3 woonruimte aan de voorkant, met 2/3 ruimte voor vee en een werkplaats aan de achterkant. Dit concept kan vandaag de dag nog steeds worden toegepast. Door langgevelboerderijen te clusteren, kunnen karakteristieke woon- werkterreinen ontwikkeld worden. Deze grootschalige bebouwingsclusters passen zowel aan de rand van een dorp als in het buitengebied binnen het huidige landschap.

7. KLEINSCHALIG WOON-WERKGEBIED



Het buitengebied in deze regio is de kraamkamer van de Peel, wat betekent dat veel ondernemingen hier vanuit garages of schuren starten en uitgroeien tot grotere bedrijven. Om een plek te creëren voor deze groeiende lokale ondernemers en hun gezinnen, kunnen kleinschalige woon- werkgebieden een uitkomst zijn. Vanuit deze gedachte is de keuze gemaakt om bouwsteen 7, het kleinschalige woon- werkgebied, verder uit te werken.

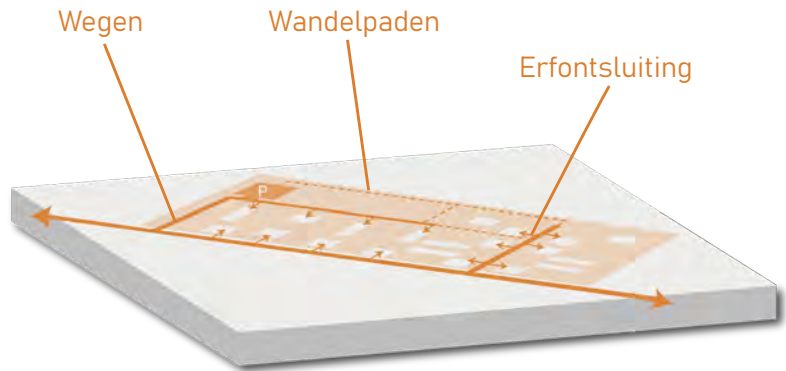
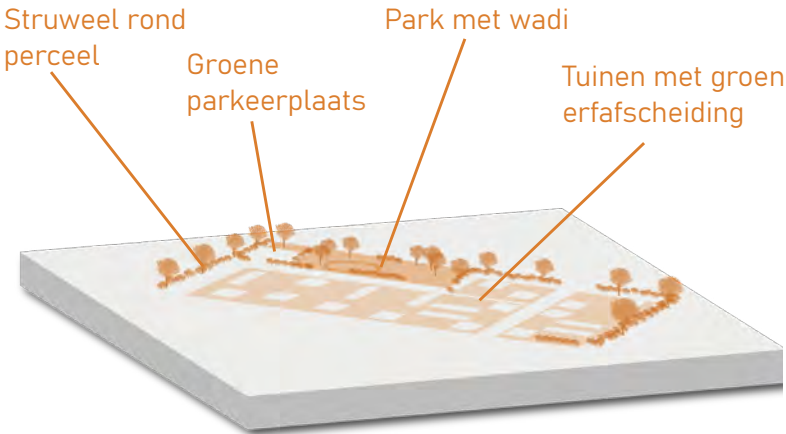
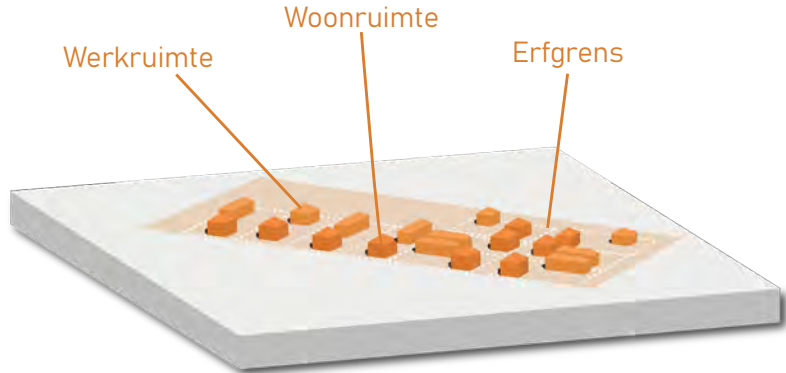
De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd in een landelijke maar moderne stijl, met bedrijfsgebouwen die variëren in verschillende schuurvormen. De woon- werklocaties worden zodanig opgedeeld dat de woningen aan de doorlopende weg liggen, waarbij de bedrijven achter de woningen staan gesitueerd. Dit zorgt voor een aantrekkelijke uitstraling vanaf de weg. De woningen aan de doorgaande weg hebben ook een ontsluiting aan de achterkant, zodat de doorgaande weg wordt ontlast en de bedrijfsruimtes goed toegankelijk zijn.

Kansen	Aandachtspunten
• Afname druk op woning en bedrijfsruimte markt • Lokale doorgroei mogelijkheden • Behoud landelijk karakter	• Mogelijk spanningsveld tussen wonen en werken

De gebouwen
De woningen worden opgezet als gezinswoningen van 150m², met daarbij een bedrijfsruimte van maximaal 250 m². Dit erf biedt plek voor 10 ondernemers en hun gezinnen

Het erf
De woningen worden duurzaam gebouwd met behulp van innovaties en biobased bouwmaterialen. Deze duurzame materialen versterken de landelijke uitstraling. Het stuk terrein tussen de woning en bedrijfsruimte biedt ruimte voor de tuin van de ondernemers. Rondom het volledige woon- werkgebied is een stevige groenstructuur aanwezig om het landelijke karakter te behouden. Door de groenstructuur heen en aan de buitenkant van het terrein lopen enkele voetpaden voor korte wandelingen en een verbinding met het buitengebied.

De woningen krijgen allemaal een eigen parkeerplaats voor zowel de persoonlijke- als de bedrijfswagens. Voor externe partijen is er een centrale parkeerplaats aan de achterkant gesitueerd. Deze is voorzien van halfverharding en omgeven door groen. Naast de parkeerplaats komt een parkje voor recreatie, waar tevens het water van alle daken wordt opgevangen en geïnfiltreerd.



Doorsnede



Op de doorsnede en plattegrond wordt duidelijk hoe een 'Kleinschalig woon- werkgebied' is opgebouwd en hoe de ruimte is ingedeeld. De materiaalkeuze geeft een sfeerimpressie van de te gebruiken bouwmaterialen en stijlen.

Sfeerimpressie



Woonhuizen aan de weg
Bron: Huysmanbouw



Schuur met een landelijk karakter
Bron: Gelderschehoutbouw

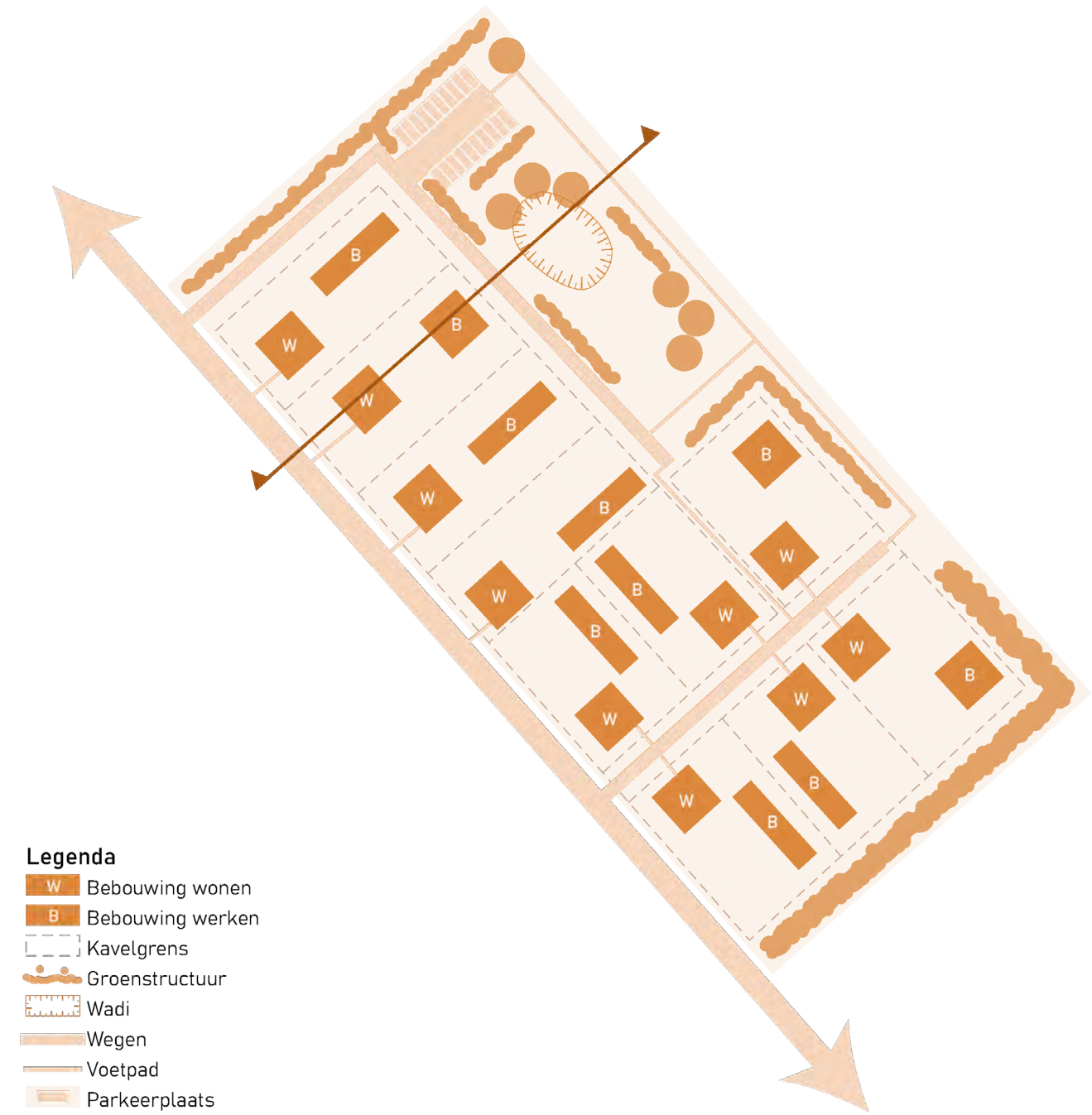


Woonhuis met kantoor-schuur
Bron: Variahuis



Schuur met een landelijk karakter
Bron: Gelderschehoutbouw

Plattegrond



- Legenda**
- W Bebouwing wonen
 - B Bebouwing werken
 - - - Kavelgrens
 - ~ Groenstructuur
 - . - Wadi
 - Wegen
 - Voetpad
 - Parkeerplaats



REFERENTIES



Impressie moderne woning met kantoorshuur
Bron: Schipperdouwes architectuur



Landelijk ingepast interieurbouwbedrijf, Deurne



Hondenpension Dalenshof, Beneden-Leeuwen



Kinderopvang
Bron: Koetjes Hoeve

Referenties VAB omschakelingen

Kleinschalig bedrijventerrein Zandhoek, Boekel.
Nertsenfokkerij en een kassencomplex naar een kleinschalig
bedrijventerrein met wonen en een landelijk karakter.

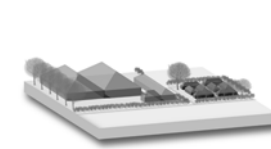
Kinderdagverblijf Koetje Boe, Aarle-Rixtel
Runndveebedrijf wordt agrarisch kinderdagverblijf.

Vlaamseweg 13a, Sterksel
Oude paardenhouderij naar niet niet-agrarisch bedrijf.

TIJDELIJKE HUISVESTING

In dit hoofdstuk worden vier bouwstenen weergegeven, waarvan vier ruimtelijk zijn uitgewerkt op de kaart. Een van de uitwerkingen is verder vormgegeven met onder andere themategels en sfeerbeelden.

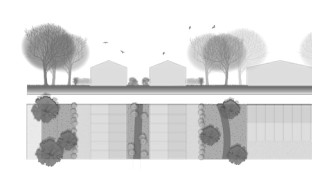
1. Bouwstenen



2. Ruimtelijke uitwerking



3. Locatie uitwerking



4. Referenties



Legenda

- Bos
- Bouwblok
- Grasland
- Landbouw
- Bestaande woonhuizen
- Overige agrarische bebouwing
- Vrijkomende agrarische bebouwing
- Water

Locatie

Voor elke toegepaste functie is een realistisch scenario in kaart gebracht die de basis vormt van een hoofdstuk.. Op deze kaart is een doorgaande weg te zien in de buurt van een kern met verschillende grootschalige bedrijfslocaties. In dit scenario wordt ongeveer 7.100m² aan VAB herbestemd.

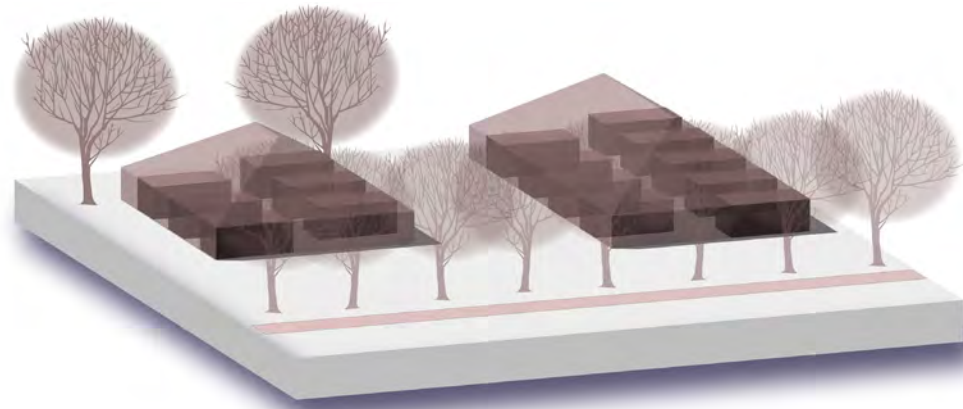
BOUWSTENEN

Door de woningnood wordt tijdelijk/flexibel wonen steeds relevanter. Op deze manier wordt de concurrentie op de huidige (huur) markt ook ondervangen. Het gaat hierbij om het tijdelijk huisvesten van starters, recent gescheiden personen, vluchtelingen, statushouders, arbeidsmigranten, dak- en thuislozen en woonwagenbewoners. Deze verschillende doelgroepen vragen om verschillende vormen van flexibel wonen.

Deze functie is op vele wijzen te realiseren op VAB-locaties. De volgende bouwstenen geven weer hoe tijdelijke woningen gerealiseerd kunnen worden in het buitengebied. Hierbij is gekeken naar hergebruik van de huidige bebouwingsstructuren en naar het plaatsen van nieuwe flexibele structuren.

Kansen:

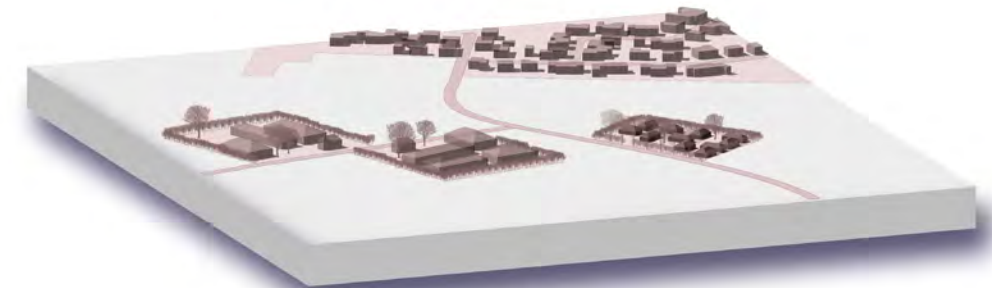
- Makkelijker toepasbaar in omgeving door tijdelijkheid
- Afname druk op woningmarkt
- Snelle oplossing voor diverse doelgroepen
- Betaalbare duurzame woningen



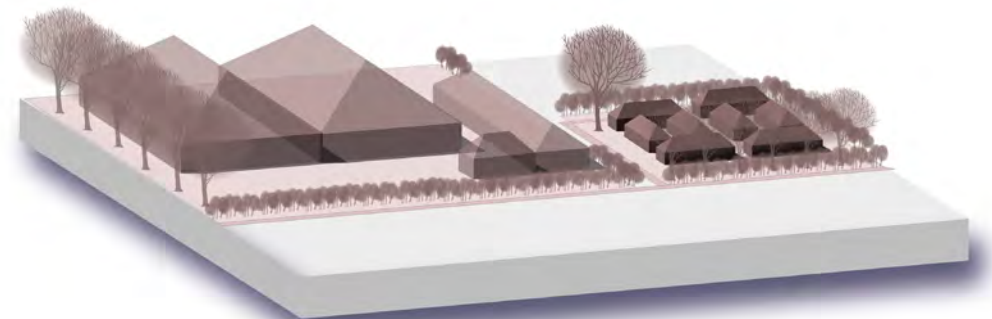
1. Bestaande stallen renoveren tot kleinere woningen



3. Tiny houses in nieuwe natuur



2. Woonwagenlocatie bij de kern



4. Flexwoningen bij grote bedrijven

RUIMTELIJKE UITWERKING

De kaarten tonen hoe verschillende bouwstenen in het landschap worden toegepast.



3. Tiny houses in nieuwe natuur

Op de kaart is de ruimtelijke uitwerking te zien hoe Tiny Houses in het landschap kunnen worden ingepast. Er is gerekend met woningen met een oppervlak van 30m² die geplaatst worden nabij bestaande natuur zoals een beek of een bos. De bestaande natuur kan doorgetrokken worden naar het perceel van de Tiny Houses in de vorm van een (voedsel) bos. Bewoners zouden dit zelf kunnen onderhouden.

Legenda

Bestaand bos	Landbouw/grasland	Water	Voedselbos
Bouwblok	Bestaande woonhuizen	Nieuwe woningen	Ruimte
Landbouw/grasland	Overige agrarische bebouwing	Gezamenlijke ruimte	

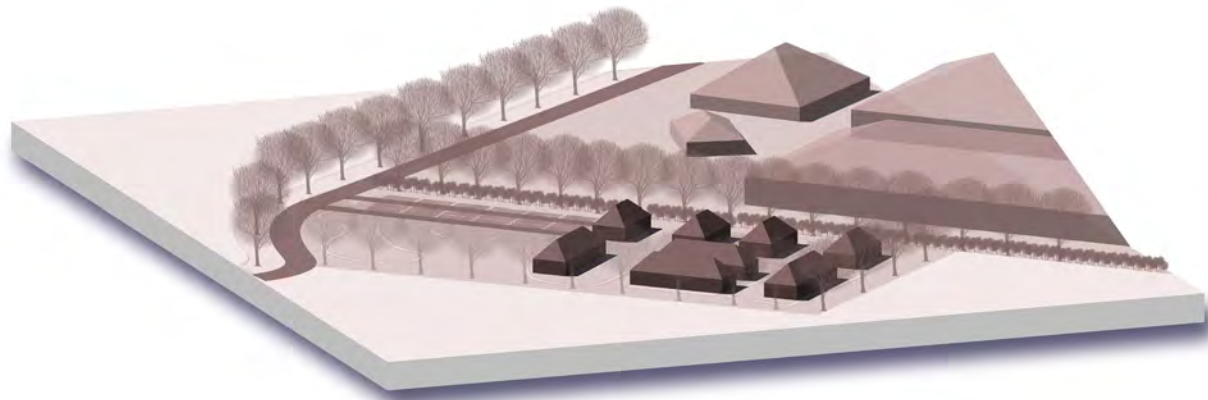


4. Flexwoningen bij grote bedrijven

Voor de flexwoningen dichtbij grote bedrijven ligt de focus voornamelijk op huisvesting voor arbeidsmigranten, waar veel vraag naar is binnen de gemeente. Deze woningen zullen gunstig gelegen zijn naast belangrijke infrastructuur, zodat ze goed bereikbaar zijn en snel toegang bieden tot voorzieningen. Dit vermindert onnodig verkeer tussen arbeidsmigranten en bedrijven in afgelegen gebieden.

Dankzij de nabijheid tot grotere bedrijfsgebouwen zullen de flexwoningen minimale impact hebben op het landschap, door de grote ruimtelijke impact van de bedrijven op de openheid. De gebouwen worden altijd landschappelijk ingepast om kwaliteit toe te voegen aan de omgeving en een fijne sfeer te creëren voor de bewoners.

4. FLEXWONINGEN BIJ GROTE BEDRIJVEN



Vanwege de grote vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten wordt hier meer aandacht aan besteed, door deze bouwsteen verder uit te werken. Het bieden van onderdak aan arbeidsmigranten is cruciaal voor bedrijven. Locaties van voormalige agrarische bedrijven kunnen ervoor zorgen dat deze specifieke groep op een gepaste manier wordt gehuisvest, te midden van een aantrekkelijke omgeving.

Op de afbeelding is te zien dat de woningen gesitueerd zijn naast een bestaand bedrijf waar de arbeidsmigranten werken. De VAB-locatie biedt de mogelijkheid om flexwoningen te plaatsen die goed landschappelijk zijn ingepast. Flexwoningen kunnen snel geplaatst worden, van goede kwalitatieve waarde zijn en passend in een landelijke omgeving. Door het toepassen van biobased elementen en een hellend dak, wordt de uitstraling van een schuurwoning gecreëerd. Duurzaamheidsmaatregelen zorgen ervoor dat de flexwoningen energieneutraal worden.

Dit woningencomplex ligt aan een grotere weg zodat de arbeidsmigranten sneller naar de voorzieningen kunnen. Onnodig verkeer op landwegen in het buitengebied wordt zo voorkomen.

Kansen

- Afname vraag naar arbeidsmigrantenhuisvesting
- Landelijke uitstraling zorgt voor fijne sfeer
- Stimulering sociale cohesie door gezamenlijke tuin
- Afname verkeersbewegingen door centrale ligging

Aandachtspunten

- Veel parkeerplaatsen

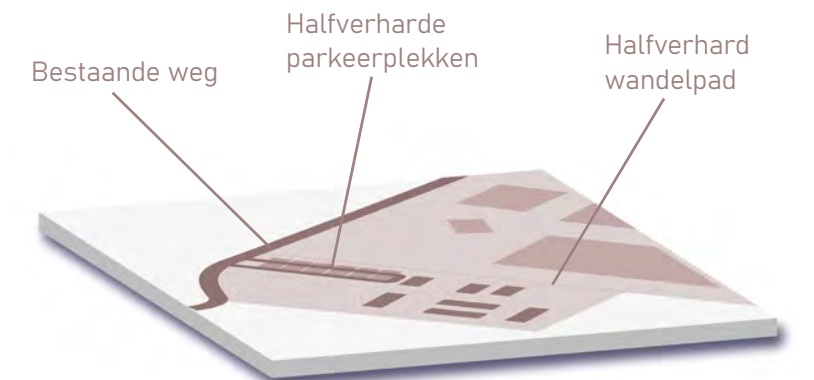
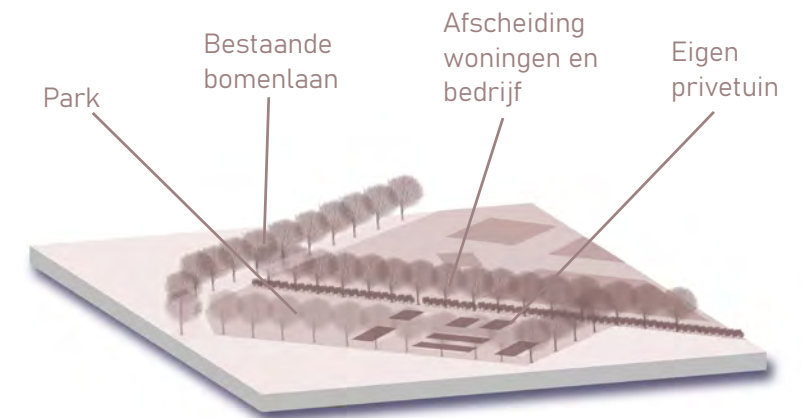
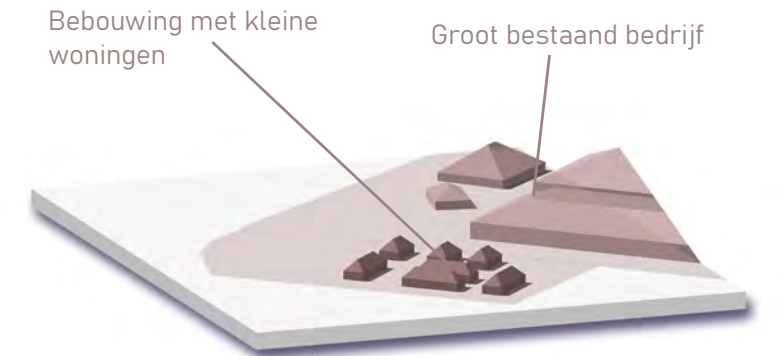
De woningen

Voor het bouwen van tijdelijke flexwoningen wordt de huidige VAB-bebouwing gesloopt. De nieuwe woningen krijgen een oppervlakte van 36 m², bestaande uit twee verdiepingen en bieden plek voor twee werknemers. Op dit terrein worden 149 woningen gerealiseerd die plek bieden voor 298 werknemers.

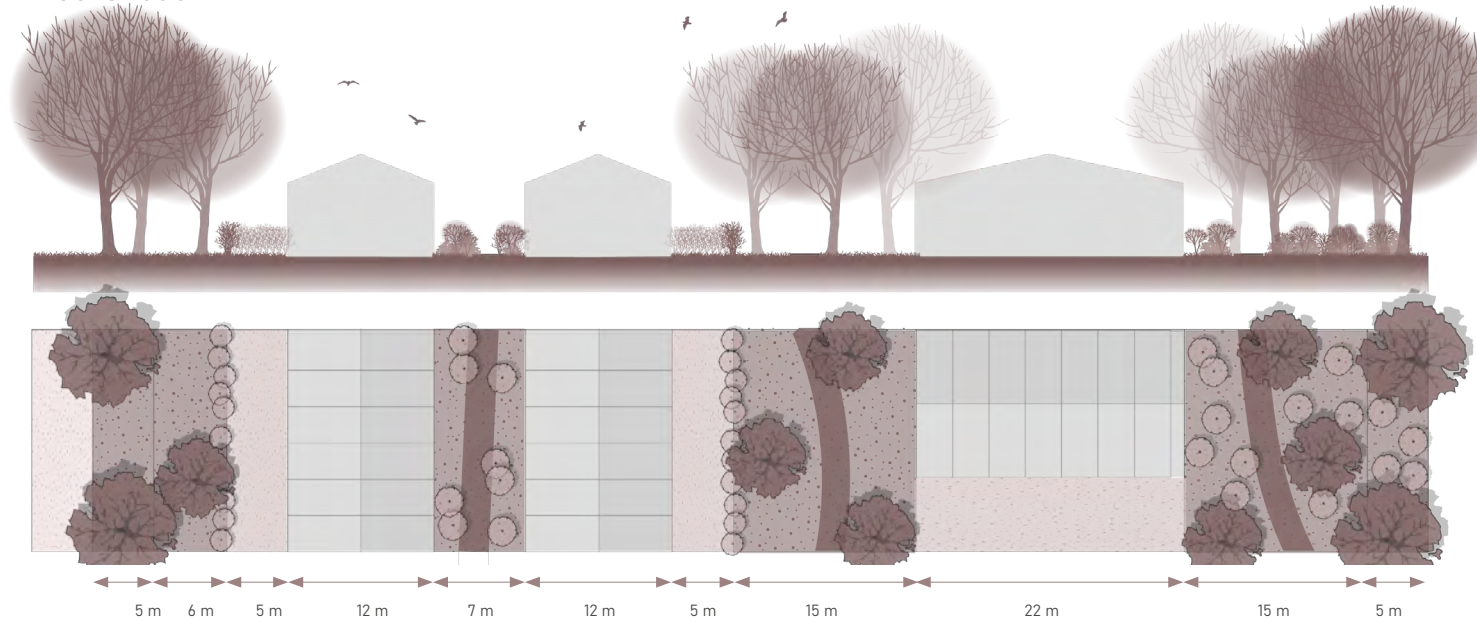
Het terrein

Het terrein wordt royaal opgezet met groen, door middel van een gezamenlijk park. Dit park biedt ruimte voor extra natuurontwikkeling, waterberging en ruimte voor sociale interactie. Iedere woning krijgt een stukje privéterras wat uitmondt op het gemeenschappelijke park. Het privéterras zorgt voor een stuk privacy.

Het huisvesten van arbeidsmigranten vereist voldoende parkeergelegenheid. Op deze locatie wordt dit opgelost door een gezamenlijke parkeerplaats, die door een groene zoom uit het zicht wordt onttrokken en is voorzien van halfverharding. Bovendien is de parkeerplaats aan de rand gesitueerd, waardoor het park niet wordt verstoord door geparkeerde voertuigen. Het bouwvlak is grofweg te verdelen in 30% wonen, 25% parkeren en 55% gezamenlijke tuin.



Doorsnede



Op de doorsnede en plattegrond wordt duidelijk hoe de 'Flexwoningen' zijn opgebouwd en hoe de ruimte is ingedeeld. De materiaalkeuze geeft een sfeerimpressie van de te gebruiken bouwmaterialen en stijlen.

Sfeerimpressie



Halfverharding
Bron: Stad en groen



Prefab materialen



Groene parkeerplaats
Bron: Raymond Landegent

Niet wenselijk



Platte container woningen
Bron: Startup24

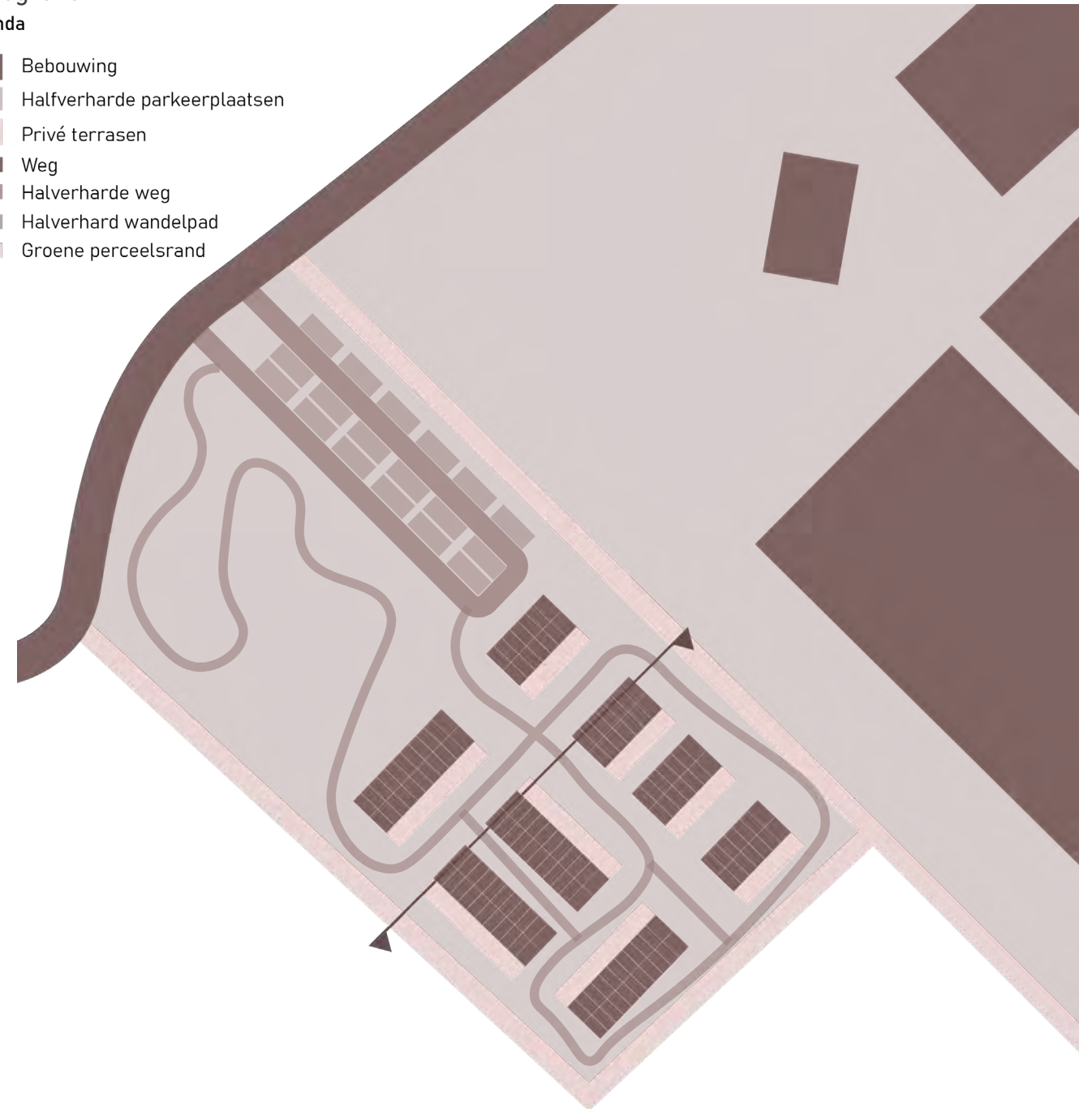


Versteende parkeerplaats
Bron: Google Streetview

Plattegrond

Legenda

- Bebouwing
- Halfverharde parkeerplaatsen
- Privé terrassen
- Weg
- Halverharde weg
- Halverhard wandelpad
- Groene perceelsrand





REFERENTIES



Impressie toekomstbeeld tijdelijke huisvesting
in de natuur



Personeelshuisvesting
Bron: Geldersewoningbouw



E&A uitzendbureau arbeidersmigranten huisvesting
Nistelrode



Woningen in stal Harwoonie the Green East
Bron: Harwoonie

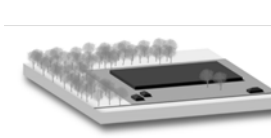


Personeelshuisvesting-groot
Bron: Gelderse Woningen

RECREATIE

In dit hoofdstuk worden vier bouwstenen weergegeven, waarvan vier ruimtelijk zijn uitgewerkt op de kaart. Een van de uitwerkingen is verder vormgegeven met onder andere themategels en sfeerbeelden.

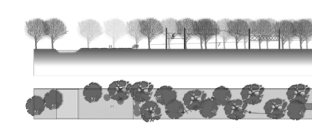
1. Bouwstenen



2. Ruimtelijke uitwerking



3. Locatie uitwerking



4. Referenties



Locatie

Voor elke toegepaste functie is een realistisch scenario in kaart gebracht die de basis vormt van een hoofdstuk. Op deze kaart is een doorsnede van het landschap te zien, waarbij er kassen dicht bij de kern liggen en verder weg van de kern, wat resulteert in een variabele in bereikbaarheid. In dit scenario wordt 65.000 m² aan VAB in de vorm van drie kassen herbestemd. Dit scenario is ook toepasbaar op andere bebouwingstypen.

BOUWSTENEN

Recreatie kan op verschillende manieren worden toegepast. Het integreren van recreatie op deze locaties biedt kansen om de leefbaarheid te verbeteren, de economie te stimuleren en natuurontwikkeling te bevorderen. Dankzij de nabijheid van natuurgebieden sluit een recreatieve functie uitstekend aan op de omgeving.

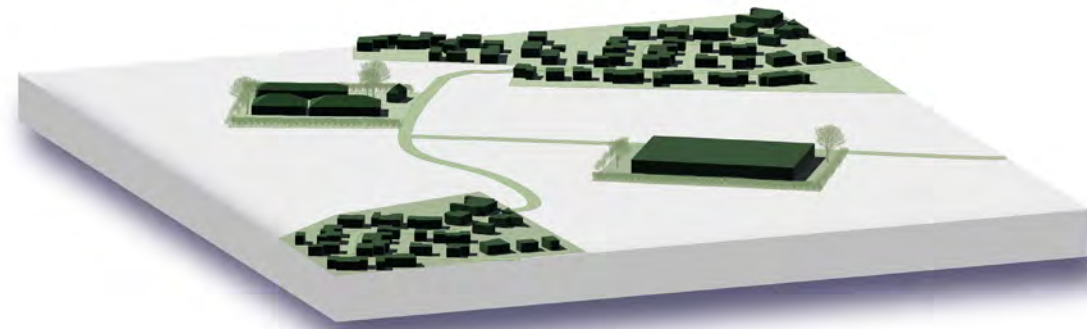
Belangrijke factoren bij het kiezen van de juiste vorm van recreatie op de juiste plek zijn: locatie,

bereikbaarheid, mogelijke piekbelasting op de infrastructuur, omliggende functies, maatschappelijke behoeftes in de regio en het karakter van het landschap. Om deze reden bieden de verschillende bouwstenen diverse opties. Sommige bouwstenen benadrukken het karakter van het landschap en de bereikbaarheid. Voor elke combinatie worden verschillende suggesties gedaan voor het type recreatie.

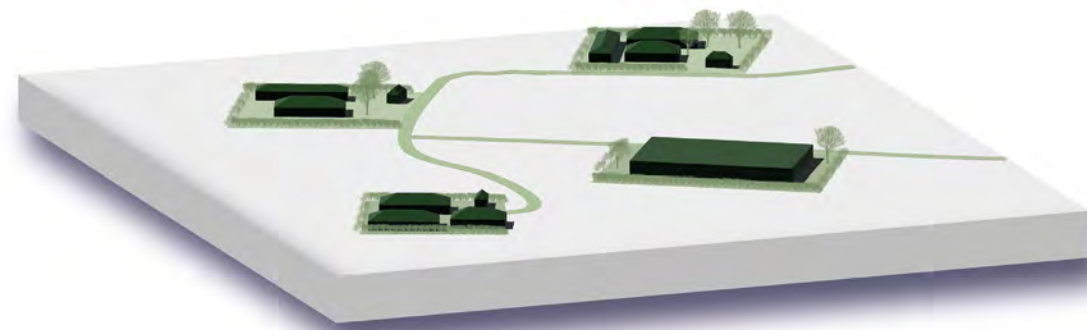
Kansen:

- Versterken beleving buitengebied
- Toevoegen nieuwe economie
- Ruime keuze in verschillende vormen van recreatie
- Verbetering leefbaarheid

Bereikbaarheid

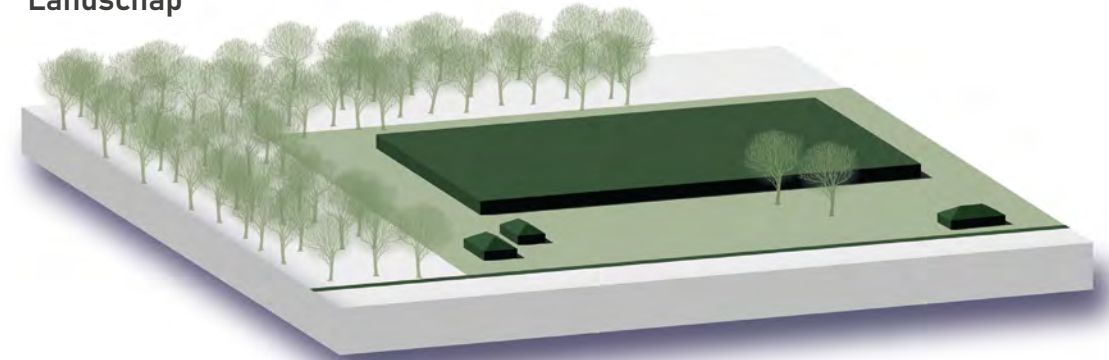


1. VAB dichtbij kernen

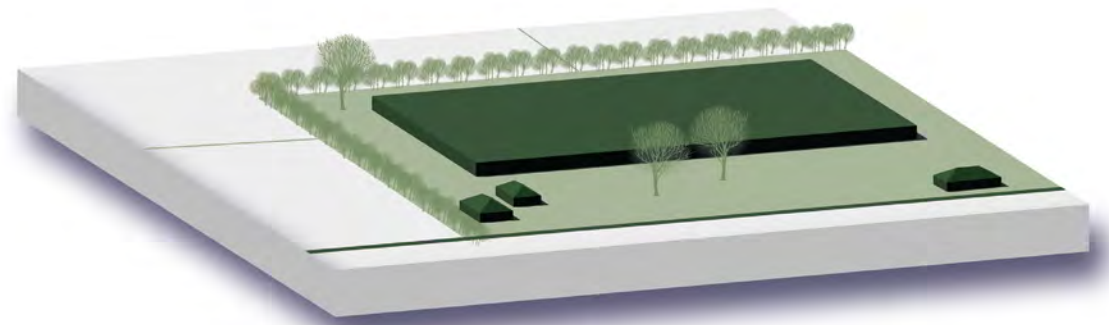


2. VAB in het landelijk gebied

Landschap



A. VAB in dichte omgeving



B. VAB in open omgeving

RUIMTELIJKE UITWERKING

De kaarten tonen hoe verschillende bouwstenen in het landschap worden toegepast.

1A Recreatie dichtbij de kern in dicht landschap

Hier is te zien hoe een VAB-locatie aan een goed ontsloten weg, dichtbij de kernen, is ingepast. De omliggende ruimte van de VAB-locatie is meegenomen in de herbestemming om de recreatieve functie in een afgeschermd omgeving te plaatsen. Een groot voordeel van de nabijheid van een kern is de toegankelijkheid voor een breder publiek, terwijl de dichte beplanting ervoor zorgt dat het aanvoelt als een eigen, afgezonderde omgeving, ondanks de nabijheid van de dorpskern.

Toepasbare functies:

- Indoorspeelpark
- Horeca
- Workshoplocatie



1B Recreatie dichtbij de kern in open landschap

Deze benadering biedt het voordeel dat het landschap van de VAB-locatie geïntegreerd kan worden in het decor. Bovendien zijn er functies die beter passen bij het behoud van dit open gevoel, waardoor de ruimtelijkheid en het karakter van het landschap behouden blijven.

Toepasbare functies:

- Evenementen met lagere geluidshinder (trouwlocatie, etc)
- Kinderboerderij/educatieve boerderij/spelboerderij
- Padelbaan



Legenda

Bestaand bos	Bestaande woonhuizen	Gerenoveerde bebouwing	Ruimte
Bouwblok	Overige agrarische bebouwing	Recreatie bouwblok	Dichte randen
Landbouw/grasland	Water	Nieuw bos	

2A Recreatie in landelijk gebied in dicht landschap

Recreatieve functies die een rustige omgeving vereisen, passen beter bij deze locatie. Vanwege het dichte landschap kan hier een unieke, afgezonderde sfeer gecreëerd worden. Deze locatie trekt een specifiek publiek aan, omdat deze locatie minder goed bereikbaar is. Het doel is om piekverkeer te beperken, zodat de smallere veldwegen niet overbelast raken.

Toepasbare functies:

- Wellness
- Klimbos/park
- Nieuw bos/voedselbos
- Mindfulness locatie



2B Recreatie in landelijk gebied in open landschap

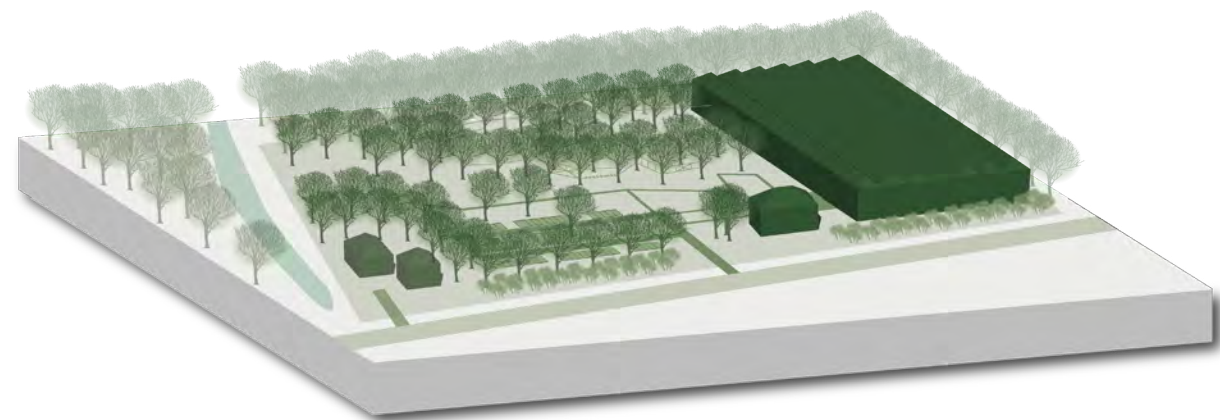
Deze locatie biedt meer rust doordat het verder in het buitengebied ligt, waardoor het minder goed bereikbaar is. Het afgelegen karakter van de locatie zorgt ervoor dat bezoekers echt kunnen ontsnappen aan de drukte van het dagelijks leven en kunnen genieten van recreatie op het platteland. Het doel is om piekverkeer te beperken, zodat de smallere veldwegen niet overbelast raken.

Toepasbare functies:

- Volkstuin
- Bloemen-planten tuin/park
- Kunstgalerij



2A RECREATIE IN LANDELIJK GEBIED IN DICT LANDSCHAP KLIMBOS



In de gemeente komt ook leegstand bij glastuinbouwcomplexen voor. Daarom wordt er hier ook aandacht aan besteed. Deze leegstaande kassen bieden interessante mogelijkheden voor recreatie. Bij een afgelegen, besloten locatie in het landelijk gebied ligt de focus op een extensieve recreatieve functie. Voor deze specifieke uitwerking wordt daarom een klimbos gerealiseerd in en rondom een oud glastuinbouwcomplex. Met deze keuze wordt niet alleen nieuw leven geblazen in de leegstaande ruimtes, maar ook een spannende en avontuurlijke recreatieve ervaring geboden aan inwoners en bezoekers van de gemeente.

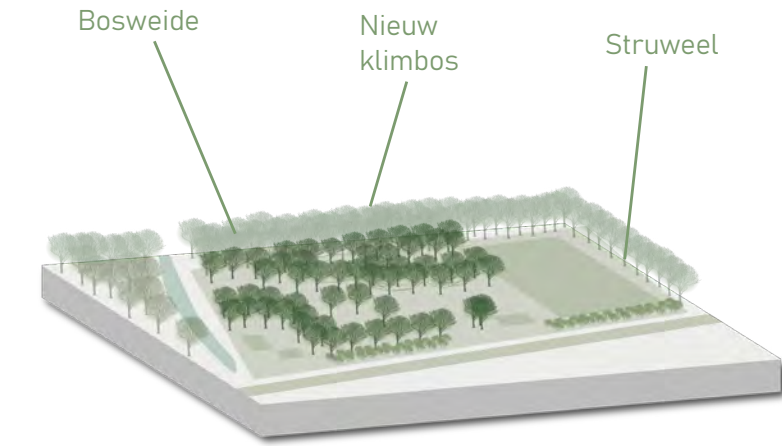
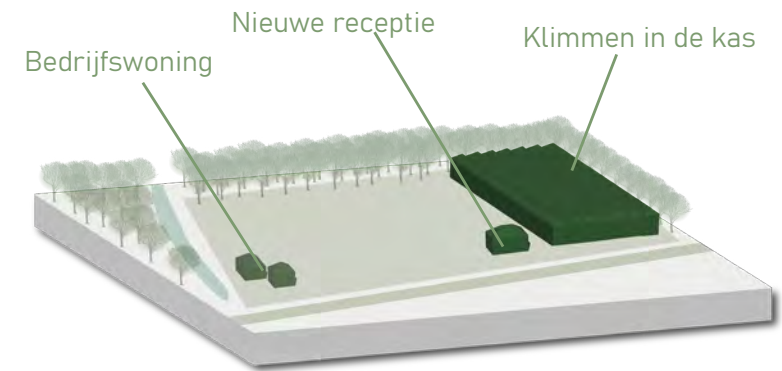
Kansen	Aandachtspunten
• Rustige omgeving • Natuurontwikkeling i.c.m. recreatie	• Bereikbaarheid

De bebouwing
Het specifieke kassencomplex heeft een oppervlakte van ongeveer 25.000m². Door een deel van de bebouwing te slopen, kan hier een buitenterrein gerealiseerd worden dat bijdraagt aan de recreatieve functie en de kwaliteit van de omgeving. Alle bebouwing die nog bruikbaar is voor de nieuwe recreatieve functie kan behouden blijven. Dit voegt karakter en beleving toe voor de recreant.

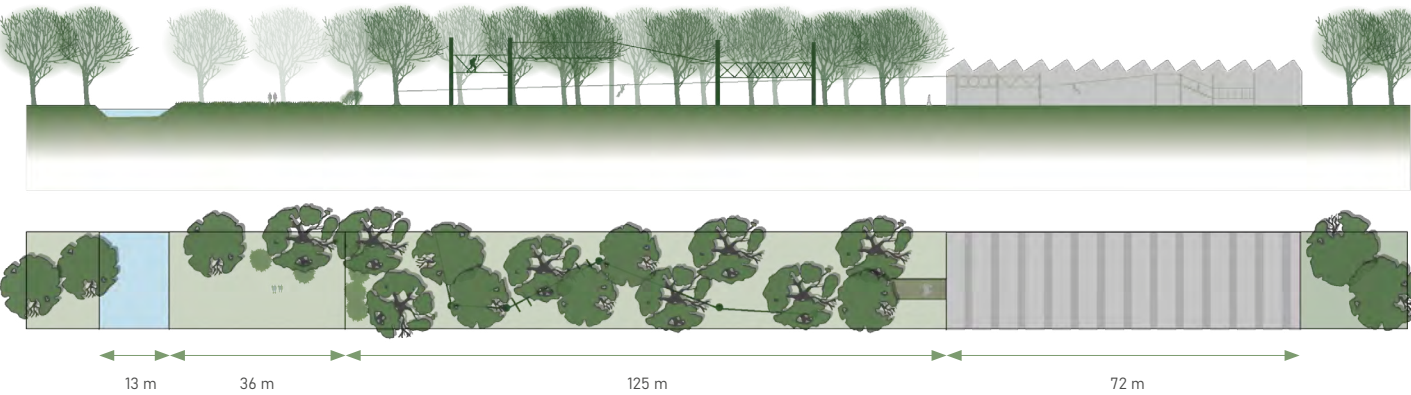
Als de huidige bebouwing niet toereikend genoeg is voor de recreatie en er kwaliteitswinst te behalen valt, kan er nieuwe bebouwing (zoals een receptie/kantine) worden toegevoegd. Deze nieuwe bebouwing moet natuurinclusief zijn en een landelijke uitstraling hebben.

Het terrein
Het terrein draagt bij aan de beleving en fungeert als aantrekkelijke entree, maar ook als aangename omgeving waar recreanten graag naartoe komen. Door gebruik te maken van inheemse beplanting wordt een robuust erf gecreëerd dat aansluit op de natuur in de omgeving. Dit zorgt voor een fijne uitstraling en bevordert de biodiversiteit van het gebied.

Parkeren moet op het eigen terrein worden gefaciliteerd. Hiervoor wordt halfverharding gebruikt om een natuurlijke uitstraling te creëren en plasvorming door hemelwater te voorkomen. Hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd op de locatie. Het terrein kan doormiddel van biobased bouwmaterialen en innovatie ontzettend duurzaam en toekomstbestendig ingericht worden.



Doorsnede



Op de doorsnede en plattegrond wordt duidelijk hoe 'Recreatie in landelijk gebied' is opgebouwd en hoe de ruimte is ingedeeld. De sfeerimpressie dient ter inspiratie.

Sfeerimpressie



Plattegrond







REFERENTIES



Ed en Hes trouwen in de Oude Hortus in Utrecht
Bron: Bestmanweddings



Zorgboerderij Wouterberg
Bron: Zorgboerderij Wouterberg



Padelbaan
Bron: Dakengevelrenovatie.nl



Kinderspeeltuin in schuur
Bron: Landal park Coldenhove

Referenties VAB omschakelingen

Bloomingstyle, Kraanmeer 28 Erp
Het perceel van een varkenshouderij is omgevormd naar een locatie voor feesten en herdenkingen, gericht de landelijke sfeer.

Indoor Mountainbike, Almere
Glastuinbouwbedrijf omgevormd naar indoor mountainbike parcours.

Adventurepark Waddenfun, Wehe-den Hoorn
Activiteiten en een klimpark in een oude stal.

Gerrithoeve, Oisterwijk
Een recreatieboerderij met terras, speeltuin en camping.

RICK EIJSBOUTS

Over de kwaliteit van herbestemming

We staan voor een immense opgave, zoals eerder omschreven in het gesprek met John en Jori. Direct rijst dan de vraag of deze opgave, de problematieken die voortkomen uit leegstand van VAB-locaties, benut kan worden om kansen te zien in de potenties die aanwezig zijn. Denk hierbij aan de enorme woningbouwopgave, waar we een substantiële bijdrage aan kunnen leveren, maar ook aan het initiëren van nieuwe economieën, zoals koolstofopslag en teelt van nieuwe gewassen, die bijdragen aan bodem,- water- en luchtverbetering.

Deze initiatieven hebben een grotere kans van slagen wanneer de juiste invulling op de juiste plaats gerealiseerd wordt in combinatie met een gebiedsgerichte aanpak. Op deze wijze is er meer impact dan wanneer er steeds een enkele interventie plaatsvindt.

Er kan een nieuw begin gemaakt worden in het buitengebied, waarbij verduurzaming en een kwaliteitsinjectie voor de langere tijd de belangrijkste vereisten zijn. Noem het vanzelfsprekend en schoner met gepaste aandacht.

Het is mooi om te zien dat ook HAS green academy revitalisering van het buitengebied belangrijk vindt en ons heeft geholpen met verfrissende invalshoeken en het in kaart brengen van potentiële locaties en mogelijkheden. Dit gaat bijdragen aan

het vervolgtraject, waardoor we gericht invulling kunnen gaan geven aan deze kansen. Met dit boek kunnen we letterlijk de boer op gaan. Het is dan ook aan mij, in mijn rol voor de gemeente Asten, om als een kwartiermaker actief invulling te gaan geven aan deze erftransformaties. Ik ga graag het gesprek aan met agrariërs, ontwikkelaars, bewoners en andere belanghebbende.

We laten graag zien aan de agrarische sector in Asten, dat wij de urgentie erkennen en een actieve rol willen spelen in de revitalisering en transformatie van ons waardevolle buitengebied.



Rick Eijsbouts
Beleidsmedewerker transitie
buitengebied.



NAWOORD

Wanneer je de kans krijgt om te werken aan het ontwerpen van nieuwe mogelijkheden voor het landelijk gebied, pak je deze kans met beide handen aan! Dankzij de gemeente Asten hebben wij met veel plezier een bijdrage kunnen leveren aan erftransformaties van vrijkomende agrarische bebouwing in deze gemeente. Dit deden wij vanuit onze opleiding Management van de Leefomgeving aan HAS green academy.

Bedankt voor het lezen van dit inspiratieboek voor erftransformaties van VAB-locaties! Graag delen we nog een persoonlijke noot.

Anna Wigbers

“Tijdens mijn studie heb ik mij gespecialiseerd in het onderdeel landschapsontwerp. Ik heb voor deze afstudeeropdracht gekozen, omdat ik tijdens mijn stage in het derde jaar van mijn opleiding Management van de Leefomgeving, een onderzoek gedaan heb naar hoe stedenbouwkundige bureaus op een goede manier boeren woonerven kunnen realiseren bij de uitbreiding van bijvoorbeeld dorpskernen. Deze informatie heb ik dan ook goed kunnen toepassen in deze opdracht van de gemeente Asten. Mijn ontwerptalent heb ik ingezet bij het ontwerpen van de uitgewerkte locaties en het maken van de sfeerbeelden.

Ik vond het een leerzame opdracht, waarin ik veel nieuwe inzichten en vaardigheden heb opgedaan. Deze kennis en ervaringen zullen van grote waarde zijn in mijn toekomstige projecten en werkzaamheden in het vakgebied.”

Martijn Lijzen

“Deze opdracht sprak mij aan omdat het daadwerkelijk over de toekomst van het buitengebied gaat. Hoe richt je dit gebied in voor de toekomst? Nederland is een dichtbevolkt land waar steeds meer wordt bijgebouwd, en het zou zonde zijn om het hele buitengebied vol te bouwen. Ik vind het een interessante vraag hoe het buitengebied kan bijdragen aan de ruimtelijke opgaven terwijl het unieke karakter behouden blijft.

Tijdens mijn studie heb ik ervaring opgedaan met zowel stedelijke als landelijke ruimtelijke opgaven. Hierdoor ontdekte ik een sterke voorkeur voor landelijke opgaven, waar de grote vraagstukken van de toekomst liggen. In dit project kon ik mijn ontwerpvaardigheden goed gebruiken en kreeg ik beter inzicht in het landelijke gebied. De lokale belangen en afwegingen vind ik bijzonder interessant. Het is een mooie uitdaging om te mogen bijdragen aan de ‘juiste functie op de juiste plaats.’”



Anna Wigbers
Afstudeerstudent
Landscape Design



Martijn Lijzen
Afstudeerstudent
Landscape Design

Jord van Wijk

“Als boerenzoon, opgegroeid op een melkveehouderij, is de passie voor de agrarische sector en het landelijk gebied er met de paplepel ingegoten. Deze relevante landelijke opgave sprak mij meteen aan. Ik heb mijn ervaringen vanuit mijn thuissituatie en mijn stage bij ZLTO kunnen toepassen om hier een mooi eindproduct neer te zetten.

Tijdens mijn studie, ben ik mezelf gaan specialiseren in het inventariseren en analyseren van het landschap, wat vooral van belang is geweest in de eerste fase van het project. Op deze manier konden we een sterk onderbouwd product op leveren.

In deze opdracht hebben we veel vrijheid en kansen gekregen, waaronder het presenteren voor de Peelgemeenten en de Provincie Noord-Brabant. Deze partijen zagen al veel kansen voor VAB-locaties, hopelijk u ook!”

Froukje Kooter en Taddeüs van der Weegen:

“Wat een cadeau om Anna, Martijn en Jord te mogen begeleiden bij deze opdracht! Met Taddeüs zijn achtergrond als stedenbouwkundige en Froukje haar passie voor een toekomstbestendig buitengebied vormden we een mooi team. Gemeente Asten gaf onze studenten de kans om te werken aan een maatschappelijke opgave die veel impact heeft en zal hebben in het landelijk gebied. Het was geweldig om studenten in hun afstudeerperiode zo te zien groeien. Ze kregen de kans om met veel betrokken te praten en hun verhaal ook te delen met andere Peelgemeenten en de Provincie Noord-Brabant en dit deden ze fantastisch! Met veel plezier hebben we samengewerkt met de Gemeente Asten om een bijdrage te leveren aan een gezonde toekomst voor het landelijk gebied!

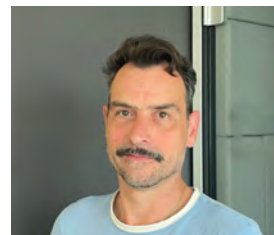
Tot slot willen we gemeente Asten bedanken voor de mogelijkheid van deze opdracht, hun bevologenheid, het lef als gemeente om hun nek uit te steken op verschillende maatschappelijke opgaves en hun enthousiaste begeleiding!



Jord van Wijk
Afstudeerstudent
Landscape Planning
& Development



Froukje Kooter
Docent



Taddeüs van der Weegen
Docent



IN OPDRACHT VAN GEMEENTE ASTEN
UITGEWERKT DOOR HAS GREEN ACADEMY

