



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN

BINNEN 7, BINNEN 15 EN 19 + RUTTENSTEEG - DUSSEN

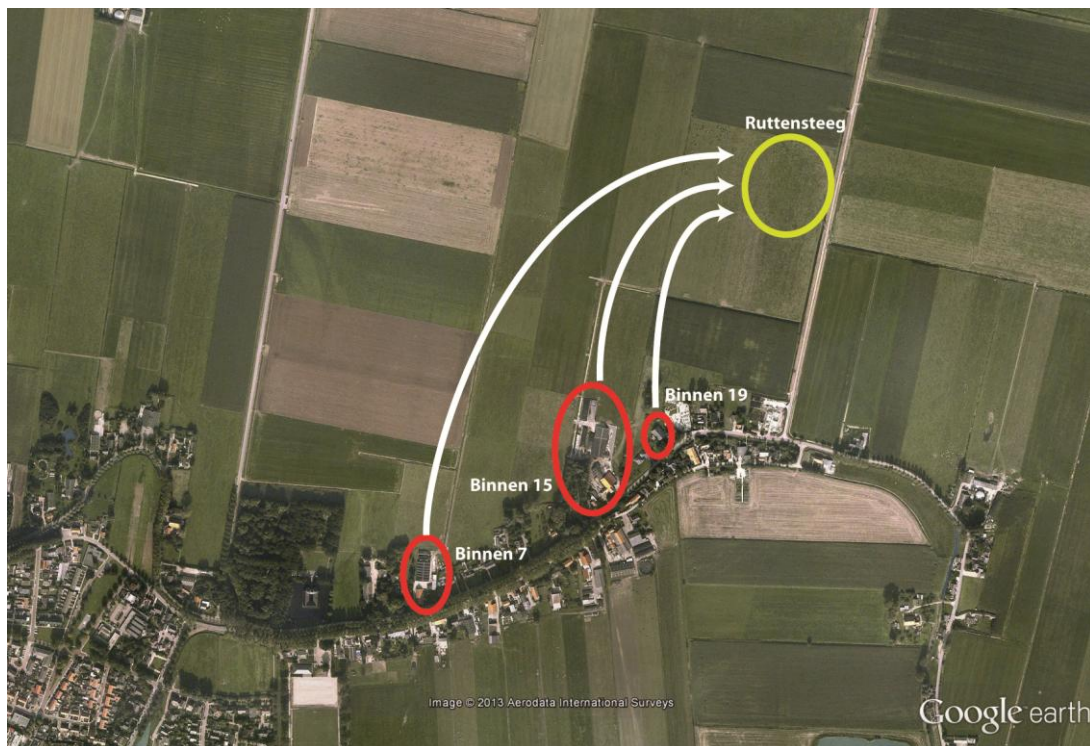
Inleiding

De familie Van Veldhoven heeft een melkrundveebedrijf aan de Binnen 7 en 15 in Dussen. Deze locaties zijn niet voldoende om voor de lange termijn de groei van het bedrijf op te vangen. Ook een bouwblokvergroting op de huidige locaties is niet afdoende.

Het bedrijf heeft een verzoek bij de gemeente ingediend om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie aan de Ruttensteeg in Dussen. Het college heeft aangegeven om in principe, onder voorwaarden, in te stemmen met het verplaatsen van het bedrijf naar de Ruttensteeg in Dussen.

Eén van die voorwaarden is dat goed inzichtelijk wordt gemaakt wat er op de nieuwe locatie en de op te heffen locaties gaat gebeuren. Er moet bij het realiseren van een nieuw bouwblok wel iets tegenover staan.

In deze stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten wordt ingegaan op de bestaande situatie van de locaties Binnen 7, 15 en de Ruttensteeg. Ook het naastgelegen perceel Binnen 19, dat eveneens in eigendom is binnen de familie van Veldhoven, is bij de ontwikkelingen betrokken. Vervolgens worden de stedenbouwkundige en landschappelijke kaders geschetst voor de gewenste herinvulling van de percelen.



Bestaande situatie algemeen

De locaties Binnen 7, 15 en 19 liggen aan het historische bebouwingslint langs de stroomrug van een oude veenstroom op de plek van het huidige riviertje de Dussen.

De nederzetting Dussen is ontstaan langs de stroomrug van deze oude veenstroom op de plek van het huidige riviertje de Dussen. Dit riviertje is echter niet het restant van de oude stroombedding maar een getijdengeul uit de tijd dat eb en vloed hier nog vrij spel hadden. Het aan het riviertje gelegen kasteel Dussen stamt uit de eerste helft van de 14de eeuw. Na verwoesting tijdens de St. Elisabethsvloed werd het herstel in 1456 voltooid.

Karakteristiek voor deze hoger gelegen wegen (rivierdijkjes), zoals de Binnen, is het kronkelige verloop. Karakteristiek voor het bebouwingspatroon is dat er pand voor pand, erf voor erf is gebouwd, waarbij de bebouwingsdichtheid langs het lint varieert. Opvallend is dat langs het tracé van de oude stroomrug de boerderijen van oudsher in oost-westrichting liggen.

Aan de noordzijde van het riviertje de Dussen ligt Kasteel Dussen. Kenmerkend voor de buitenplaats van Kasteel Dussen is de relatie tussen de (open) groene ruimte, het kasteel en de overige bouwwerken. Kasteel Dussen heeft de status van rijksmonument.

In het lint van de Binnen zijn nog duidelijke sporen te vinden van de voormalige agrarische functie van de kern van Dussen en haar buitengebied. De nadruk ligt hier op de bedrijfstypen landbouw en veehouderij. Inmiddels wordt de Binnen gezien als onderdeel van de kern Dussen en heeft de woonfunctie de overhand.

Het karakteristieke beeld van de Binnen wordt mede bepaald door het oude bebouwingslint en de groene elementen die daarbij horen. Dussen kan gekenschetst worden als een groen dorp met afwisselende groenpartijen. De overgang van platteland naar het dorp is zacht te noemen en gaat middels bosjes, groenstroken en struikgewas in elkaar over.

De kwaliteiten voor natuur in Dussen zijn gelegen in de doorgaande boom- en bermstructuren langs de Dussen, Rijksweg en de omringende dijken. De structuren stoppen niet bij de komgrens, maar lopen door in het buitengebied. De kronkelende Dussen met in de bermen de bomenrijen en het bos en de tuin van het kasteel dragen daar sterk aan bij.

Het groene beeld van dit gebied wordt met name bepaald door de onderlinge afstand tussen gebouwen, de groene voortuinen en de groene erfafscheidingen langs de straat. De afstand tussen bebouwing en straat is wisselend, waarbij sprake is van een verspringende rooilijn. Incidenteel staat de bebouwing dicht op de straat, maar nooit direct grenzend aan de straat.

Typerend voor het lint de Binnen is dat er pand voor pand, erf voor erf is gebouwd. Dit proces heeft gezorgd voor een variatie in bebouwing met verschillen in vorm, massa, materiaal, kleur, etc. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. Diversiteit in bebouwing is de norm. Zo staan er arbeiderswoningen, (voormalige) boerderijen, bedrijfsgebouwen en nieuwe woningen.

Het gebied heeft een historische uitstraling door de aanwezigheid van (gerestaureerde) boerderijen en gebouwen in traditionele architectuur. In de linten zijn slechts enkele gebouwen opgetrokken in

moderne architectuur. Maar de kenmerkende afwisseling van bouwstijlen en –tijden biedt samen met de individuele verschijningsvorm van de gebouwen ruimte voor uitzonderingen.

Het beeld en karakter van het bebouwingslint wordt bepaald door de afwisseling tussen de bebouwing en de open ruimten tussen de gebouwen. De opzet van de bebouwing is half open: de ruimte tussen de bebouwing is dan weer open, dan weer is de bebouwing vrijwel aaneengesloten. Veelvuldig komen doorzichten naar het achtergelegen buitengebied voor.

De meeste panden hebben een individuele uitstraling door diversiteit in gevelindeling, materiaal- en kleurgebruik, en soms door de aanwezigheid van oorspronkelijke details. De panden zijn individueel herkenbaar.

De massa en vorm van de bebouwing variëren in grote mate in dit gebied. Gebouwen hebben één of twee bouwlagen. Er is niet één goothoogte, maar de hoogte van de goten verschilt per pand: de dakcontour verspringt. Opvallend is een lage goothoogte met een forse kap en hoge nok bij boerderijen. De bedrijfsgebouwen in dit gebied zijn relatief groot. Zij zijn weliswaar niet hoog, maar nemen door hun omvang veel ruimte in.

Landschappelijk gezien maakt de Binnen deel uit van een stroomgordel binnen het rivierenlandschap. Stroomgordels vormen hooggelegen ruggen in het rivierenlandschap waar van oudsher de bewoning plaatsvindt. Door de hoge ruggen is er sprake van doorschemerend (micro)reliëf. Kenmerkend voor de stroomgordels is de samenhangende en karakteristieke kleinschaligheid en het ruimtelijke afwisselende beeld met een veelheid aan ruimtelijke patronen (bebouwing, akkers, grasland, fruitboomgaarden, etc.) Als gevolg hiervan zijn stroomgordels vaak te herkennen aan hoog opgaande, besloten slingers in het landschap.

Direct ten noorden van de Binnen ligt het open komgebied. De locatie aan de Ruttensteeg maakt hier onderdeel van uit. Komgebieden omvatten polders die ten behoeve van de landbouw zijn ontgonnen. De komgebieden hebben een open karakter. Plaatselijk komt doorschemerend micro(reliëf) voor. Voorts kenmerken deze gebieden zich als leefgebied voor weidevogels. Dit vanwege de openheid en het gegeven dat in deze gebieden veel grasland aanwezig is.

Bestaande situatie Binnen 7

De locatie Binnen 7 betreft een agrarisch bouwblok in de directe nabijheid van het kasteel Dussen. Het perceel is ca. 4.000 m² groot, waarvan 3.250 m² is bestemd als agrarisch bouwblok. Aan de straatzijde staat de bedrijfswoning van één bouwlaag met een kap. De woning staat haaks op de straat. Hoewel de woning een traditionele uitstraling heeft, die goed passend is bij de rest van het bebouwingslint, is de bouwkundige staat van de woning erg slecht.

Achter de bedrijfswoning staat een schuur van 800 m². Aan de oostzijde van het perceel staat een kleinere, oude houten schuur van 215 m². Deze schuur is goed zichtbaar vanaf de openbare weg.

Achter de grote schuur liggen een aantal sleufsilos. Aan de achterzijde grenst het bouwblok direct aan het open komgebied. Er is geen afschermdende beplanting, waardoor de (verouderde) bedrijfsbebouwing goed zichtbaar is vanuit het landschap.

Er is veel groen aanwezig op de beide aangrenzende percelen, in de vorm van hagen, bomen en bosschages, maar niet aan de achterzijde van het perceel.

Aan de achterzijde van het perceel Binnen 5 ligt een B-watergang. Deze watergang is ter hoogte van de achterzijde van het agrarisch bouwblok Binnen 7 onderbroken (of onderduikerd). Vanuit de noordoosthoek van het bouwblok loopt deze watergang in noordelijke richting het open komgebied in.



484

966

1032

sleufsiel's

bouwblok 3250 m²

800 m²

215 m²

155 m²

Bestaande situatie Binnen 15, 17 en 19

Aan de Binnen 15 ligt de hoofdlocatie van het melkveebedrijf. Het bedrijf beschikt hier over een agrarisch bouwblok van ca. 8.800 m².

Aan de voorzijde ligt de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Hierin is een bedrijfswoning gevestigd met aan de achterzijde een grote, beeldbepalende schuur. Aan de zijkant en achterkant bevinden zich nog enkele aanbouwen, zoals een materiaalloods. De oude boerderij voegt zich goed in het historische bebouwingslint van de Binnen.

Achter de oude boerderij bevinden zich de moderne schuur, de sleufsilos en silos. Dit gedeelte ligt in het open landschap van het komgebied. Door het ontbreken van afschermdende beplanting liggen de bedrijfsgebouwen in het zicht vanuit het open landschap. Deze harde overgang staat in contrast met de zachte overgang door middel van beplanting in de rest van het bebouwingslint.

De grote schuur achter op het perceel heeft een oppervlakte van 1.140 m². De aanbouwen aan de oude boerderij hebben een oppervlakte van 300 en 130 m².

Aan de oostzijde van het agrarisch bouwblok ligt het perceel Binnen 17. Hierop staat een vrijstaande woning, die in eigendom is van de familie van Veldhoven. Het perceel Binnen 19 is eveneens in bezit van de familie. Op dit perceel staat een vrijstaande woning met een grote, voormalige schuur. Deze schuur heeft een oppervlakte van 310 m² en is goed zichtbaar vanaf zowel de openbare weg als vanuit het open landschap aan de achterzijde.

Langs de grenzen van de percelen lopen enkele B-watergangen. De watergang tussen het agrarische bedrijf op no. 15 en de woning op no. 17 is op een natuurlijke wijze ingericht met riet en knotwilgen.





sleufsilos

bouwblok 8.800 m2

sleufsilos

1.140 m2

310 m2

300 m2

130 m2

Bestaande situatie Ruttensteeg

De Ruttensteeg is de verbinding tussen de Binnen en de Hilsestraat ten noorden van Dussen. De weg voert door het open komgebied. Dit landschap wordt gekenmerkt door open grasland doorsneden met watergangen. Her en der liggen in dit gebied agrarische bouwblokken en woningen als groene eilanden in het open gebied.

De beoogde locatie is nu onbebouwd grasland. Aan de zuid- en westzijde van het perceel loopt een A-watergang.



Nieuwe situatie Binnen 7

Het voornemen is om het agrarisch bouwblok op de locatie Binnen 7 op te heffen en alle agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. Dit betekent dat het bouwblok van ca. 3.250 m² opgeheven wordt en er 1.015 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Daarbij komt nog het oppervlakte aan sleufsilos dat opgeruimd zal worden.

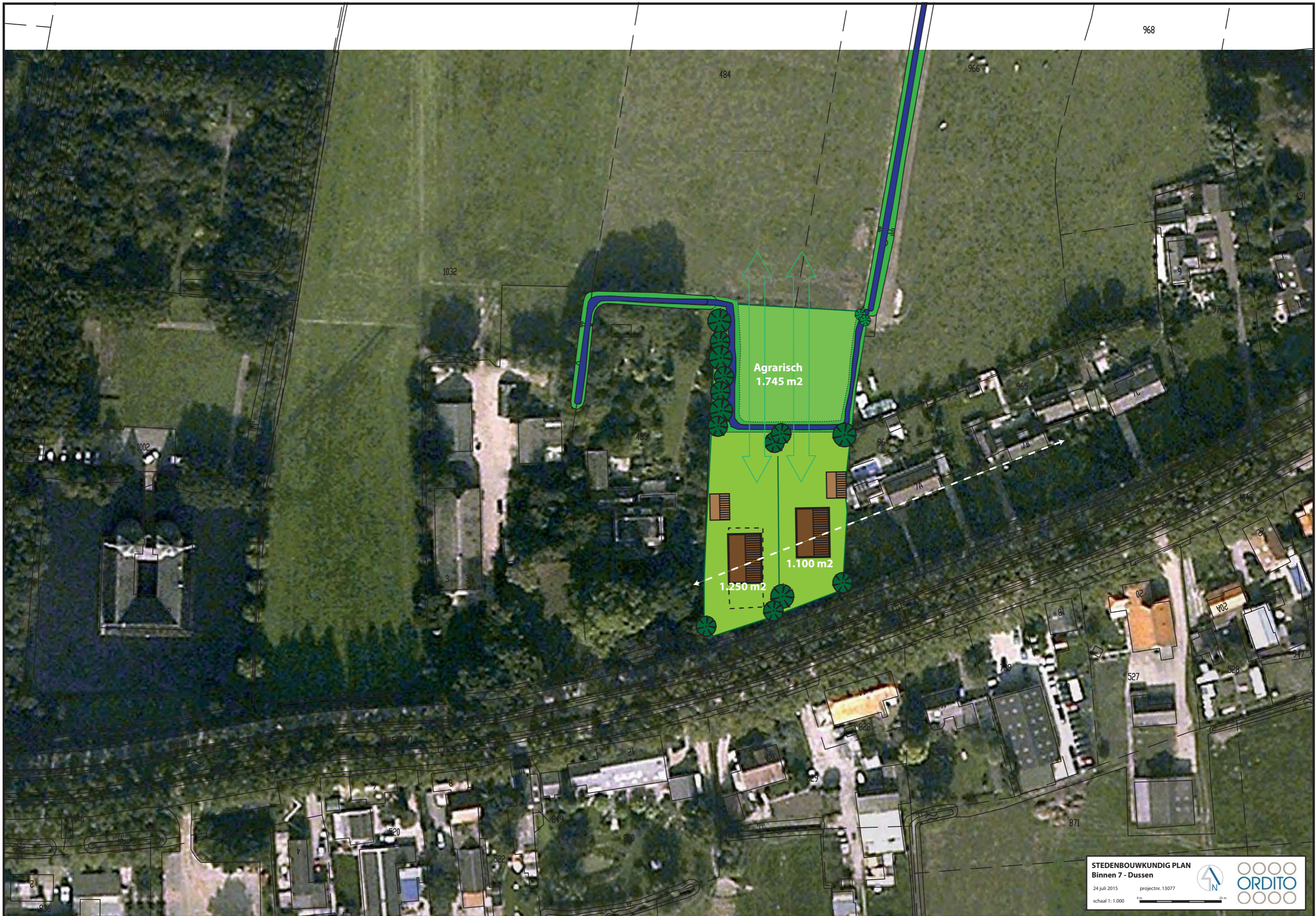
Vanwege de slechte bouwkundige staat van de bedrijfswoning is het niet rendabel om deze woning op te knappen voor een reguliere woonbestemming. Het voornemen is om ook de woning te slopen. In plaats hiervan zullen twee vrijstaande woningen terug gebouwd kunnen worden..

De grens van de nieuwe woonpercelen zal aansluiten bij de achtergrenzen van de woningen Binnen 5 en Binnen 7A t/m 7C. De percelen krijgen een oppervlakte van 1.250 en 1.100 m². De woningen zullen uit één laag met een kap bestaan. Door deze stedenbouwkundige opzet voegen de woningen zich goed in het bestaande historische bebouwingslint. De woningen krijgen elk een inhoud van maximaal 750 m³.

De woningen zijn noodzakelijk als kostendrager voor de verplaatsing van het bedrijf.

Door het opheffen van het bouwblok zal een bijdrage aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit worden geleverd. De achterzijde van het huidige bouwblok zal aan het open landschap van het komgebied terug gegeven worden. Dit gedeelte, met een oppervlakte van ca. 1.745 m² zal ingericht worden als agrarisch gras- of bouwland.

De nieuwe bebouwing zal door middel van beplanting ingepast worden in de omringende groenstructuren. De beplanting zal zodanig geplaatst worden dat er vanuit de woningen een zichtlijn richting het open gebied mogelijk blijft. Daarnaast wordt een nieuwe watergang langs de achtergrens van de woonkavels aangelegd, die aansluit op de twee watergangen achter het perceel.



Agrarisch
1.745 m²

1.250 m²

1.100 m²

Nieuwe situatie Binnen 15, 17 en 19

Op de hoofdlocatie van het bedrijf aan de Binnen 15 zal het agrarische bouwblok worden opgeheven en de agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Dit betekent dat het bouwblok van ca. 8.800 m² opgeheven wordt en er 1.570 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Daarbij komt nog het oppervlakte aan sleufsilos en voedersilos dat opgeruimd zal worden. Bij de ontwikkeling is tevens de sloop van de schuur op het perceel Binnen 19 betrokken. Deze te slopen schuur heeft een oppervlakte van 310 m².

De cultuurhistorische waardevolle boerderij aan de straatzijde zal behouden blijven. De latere aanbouwen aan de achterkant en de oostelijke zijkant zullen gesloopt worden. Hierdoor blijft het ensemble van de woning met fraaie aangebouwde hoge schuur in stand. De aanbouw aan de westzijde vormt één bouwkundige geheel met de cultuurhistorisch waardevolle boerderij en bevat woonruimten. De 'bedrijfswoning' en deze aanbouw vormen samen één woning. Deze aanbouw zal samen met de garage behouden blijven.

Voor de toekomstige instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij is het van belang dat ook aan de schuur een passende functie gegeven kan worden. Naast de woonfunctie, die aan de voormalige bedrijfswoning wordt gegeven, zouden ook nevenactiviteiten wenselijk zijn, dit in lijn met het beleid voor nevenactiviteiten uit de bestemmingsplannen Buitengebied en Kern Dussen en landelijk beleid voor nieuwe economische dragers. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen in nader overleg tussen de initiatiefnemers en de gemeente de wenselijke nevenactiviteiten nader bepaald worden.

De volgende nevenactiviteiten zijn denkbaar:

- Bed and breakfast, maximaal 6 gasten tegelijkertijd, tot een maximale oppervlakte van 100 m²;
- Vakantieappartementen, maximaal 3, met een oppervlakte van niet meer dan 50 m² per appartement;
- Buitengebied gebonden dagrecreatieve voorzieningen, zoals verkoop van dranken, etenswaren het bieden van zitgelegenheid en het houden van rondleidingen, tot een maximale oppervlakte van 100 m². Er mag geen sprake zijn van een inrichting waarvoor op grond van de Drank- en horecawet een vergunning is vereist;
- Beroep of bedrijf aan huis, tot een maximale oppervlakte van 45 m²;
- Kleinschalig ambachtelijk bedrijf (b.v. wijnmakerij, bierbrouwerij, zuivelverwerking, imkerij, riet- en vlechtwerk, schildersbedrijf, pottenbakkerij e.d.)

Door het opheffen van het bouwblok zal een bijdrage aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit worden geleverd. De achterzijde van het huidige bouwblok zal aan het open landschap van het komgebied terug gegeven worden. Dit gedeelte, met een oppervlakte van ca. 8.250 m² zal ingericht worden als grasland / weide. Aan de zuidzijde zal daarnaast de nu onderbroken B-watergang doorgetrokken worden.

Het historische bebouwingslint van de Binnen kan binnen de bestaande landschappelijke kaders opgevuld worden. In aansluiting op de bebouwing op de aangrenzende, door groen ingepaste, percelen kan een vrijstaande woning gerealiseerd worden. Deze nieuwe woning komt ten oosten van de bestaande boerderij. Het perceel krijgt een oppervlakte van ca. 1.250 m². Er wordt een gedeelte van de tuin van Binnen 17 bij het nieuwe woonperceel getrokken, om zo tot een logische

kavelindeling te komen. De bestaande watergang zal in oostelijke richting worden verlegd en de nieuwe begrenzing tussen de beide percelen gaan vormen.

De nieuwe woning komt op ruime afstand van de weg in de rooilijn van Binnen 17, zodat de cultuurhistorische boerderij het belangrijkste element op het terrein blijft. De woning zal een inhoud van maximaal 750 m³ krijgen.

Het ruimtelijk beeld van het historische bebouwingslint kan ook ter hoogte van het perceel Binnen 19 versterkt worden. De bestaande verouderde schuur met een oppervlakte van 310 m² zal gesloopt worden. Hiervoor in de plaats kan een woning worden gebouwd, welke zich voegt in de doorlopende rooilijn. De woning krijgt een inhoud van maximaal 750 m³ en komt op een perceel van ca. 965 m². De bestaande woning no. 19 behoudt een perceel van ca. 1.000 m². Achter de beide woonpercelen behoudt het grasland met een oppervlakte van ca. 2.000 m² de huidige bestemming Tuin. Aan de westzijde zal de B-watergang doorgetrokken worden.

De woningen zijn noodzakelijk als kostendrager voor de verplaatsing van het bedrijf.





8.250 m2
grasland / weide

2.000 m2
tuin / weide

965 m2

980 m2

1.250 m2

3.000 m2

Nieuwe situatie Ruttensteeg

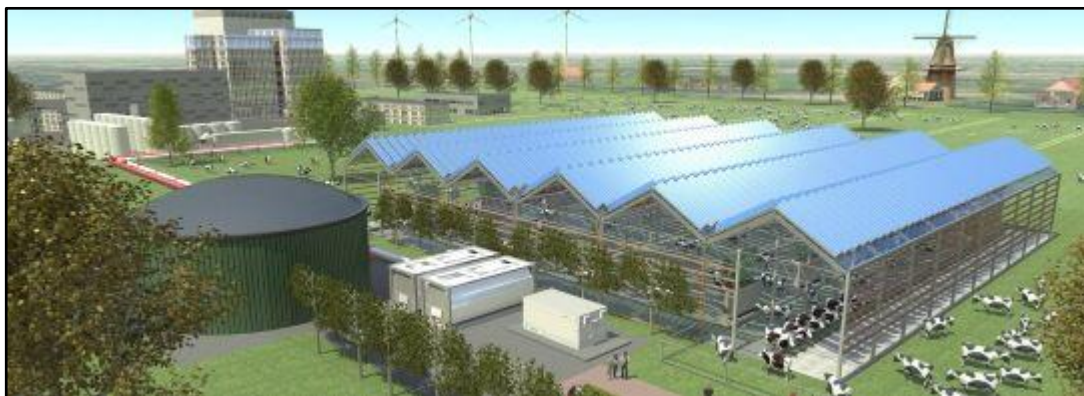
Aan de Ruttensteeg zal een nieuw agrarisch bouwblok worden gevestigd. Dit bouwblok zal omgeven worden door beplanting. Hierdoor zal het bouwblok landschappelijk ingepast worden. Het geheel zal ogen als een “groen” eiland in het open komgebied. Deze structuur sluit aan op de landschappelijke structuur van het komgebied, zoals die langs de Ruttensteeg en de Hilseweg te vinden is. De bebouwing staat daar ruim uit elkaar en is ingepast in groene kamers.

Omdat het bedrijf de koeien weidt, is gekozen voor het bouwblok centraal op de kavel. Dit is een must voor beweiding.

Door de positionering van het bouwblok blijven er grote open ruimtes aan de noord- en zuidzijde in stand. Hierdoor blijft de openheid zoveel mogelijk behouden. Tevens houdt het agrarisch bouwblok zo voldoende afstand aan tot de bestaande woningen aan de Binnen en de Ruttensteeg, zodat er op het gebied van milieu geen hinder ontstaat.

Het nieuwe agrarische bouwblok zal 135 bij 112,5 m groot zijn, dus circa 1,5 ha. Binnen deze afmetingen is ook de groene beplantingstrook met een breedte van 10 meter opgenomen. Op het bouwblok zullen een melkveestal worden geplaatst en een jongveestal annex loods. Aan de voorzijde wordt de bedrijfswoning geplaatst. Deze woning profiteert van de ligging op de hoek van de Ruttensteeg en de A-watergang.

Aan de westzijde wordt aansluitend op het bouwblok ruimte gemaakt voor voerplaten, sleufsilos, kuilplaten of andere verharding ten behoeve van de opslag van ruwvoer met een oppervlakte van 0,5 ha (37,5 m x 135 m). Ook de afschermdende groenstrook van 10 meter breed valt binnen deze oppervlakte.



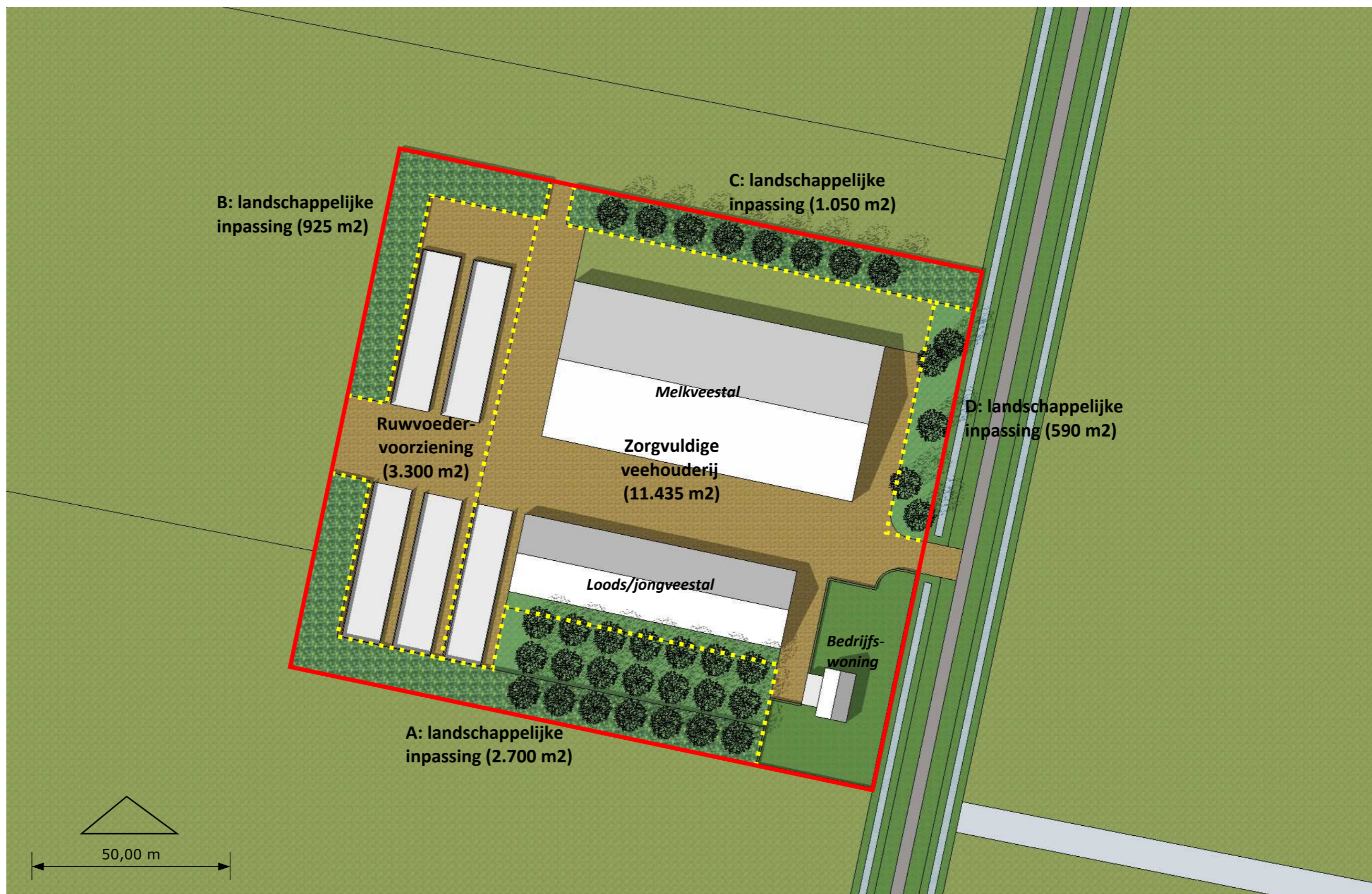
Uitgangspunt is een duurzame inrichting van de stal en het bouwblok. Ter inspiratie wordt onder andere het prototype van een klimaatneutrale en duurzame rundveestal gebruikt. (bron: uitvoeringsagenda duurzame veehouderij)

Een duurzame inrichting van het bouwblok en de stallen is een belangrijk uitgangspunt. De stal zal geheel aan de wensen en eisen van deze tijd gaan voldoen. Zo zal er een stalsysteem (vloer) worden toegepast waardoor de emissie uitstoot uit de stal minimaal zal zijn in tegenstelling tot de huidige bestaande stal. De beloopbaarheid voor de dieren zal stukken beter zijn wat het dierwelzijn sterk zal bevorderen. De afmetingen van doorlooppaden en looppaden voor de dieren zullen allen ruimer worden in de nieuwe stal wat het natuurlijk gedrag van de koeien ten goede zal komen. De (box)inrichting in de stal zal de dieren meer ruimte geven waardoor ze zich veel vrijer zullen kunnen bewegen. De stal zal een groot open karakter krijgen waardoor het klimaat beter te sturen is. De temperatuur in de stal zal beter beheersbaar zijn. Er kunnen eventueel zonnepanelen op de daken (gericht op het zuiden) toegepast worden waardoor energie gewonnen wordt ten gunste van het bedrijf. Met de juiste verlichting wordt nog meer het natuurlijke gedrag van de koe bevorderd.

Kortom; ruimte, lucht en licht in de stal zullen met forse stappen toenemen. Dit komt het dierwelzijn uiteraard ten goede.



De op het zuiden gerichte daken bieden goede mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen.



Nieuwe situatie Ruttensteeg