

De poort van Berlicum



Gebiedsvisie zuidelijke entree Berlicum

Landschappelijk en stedenbouwkundig voorstel



gemaakt door:
ELINGS
Zwanenburgseweg 6A
5473 KT Heeswijk-Dinther
T: 0413 - 320 777
M: info@elings.nl
W: www.elings.nl

in opdracht van:
Dhr. T. van Santvoort
Overbeeke 10
5258 BL Berlicum

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Gebiedsbeschrijving	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Opgave	5
2. Analyse	7
2.1 Opbouw - 1895	7
2.2 Opbouw - heden	7
2.3 Entree	8
2.4 Landschappelijke analyse entree	10
2.5 Stedenbouwkundige analyse entree	10
3. Opbouw gebiedsvisie	11
3.1 Ontwerputgangspunten	11
3.2 Identiteiten	11
4. Gebiedsvisie	16
4.1 Gebiedsvisie	17
4.2 Uitwerking bebouwingslint Beekveld	18
4.3 Toelichting bebouwingslint Beekveld	19
4.4 Toelichting wonen en natuur als dorpsrand ten oosten van de Runweg.	20



fig.1 Luchtfoto met plangebied in paars omkaderd



Foto bebouwingslint Beekveld



Foto resterende wegbeplanting Runweg

1. Inleiding

Voor u ligt een studie naar de landschappelijke en stedenbouwkundige afronding van de zuidwestelijke dorpsrand van Berlicum.

Verschillende grondeigenaren in het gebied hebben ontwikkelplannen. Deze studie beantwoordt de vraag van de gemeente wat op deze plek verantwoord en passend is.

1.1 Gebiedsbeschrijving

De zuidelijke entree van Berlicum is recent geheel veranderd door infrastructurele ingrepen: de verbreding van de N279, aanpassingen van omliggende wegen, aanleg van hoge viaducten en de herinrichting van de Aa - in het kader van het dynamisch beekdal Aa. Zie figuur 1

De Runweg voert de bezoeker het dorp in, en de dorpeling naar buiten. Ten oosten van de Runweg liggen landbouwgronden en een naar binnen gekeerde jaren '70 woonwijk (de Kuiper) die is afgeschermd met brede groenstroken. Aan de oostzijde van de Runweg liggen landbouwgronden (nog deels in gebruik als productieboomgaard). Aan de andere zijde ligt bedrijventerrein Beekveld en het begin van een bebouwingslint (de straat Beekveld). Door de recente infrastructurele

ontwikkelingen zijn in het gebied restanten aanwezig, zoals de resterende wegbeplanting van de oude loop van de Runweg. Om weer betekenis te krijgen kunnen deze ingepast of hergebruikt worden bij de herinrichting van het gebied.

1.2 Plangebied

De gebiedsvisie beslaat het zuidwestelijke entreegebied van Berlicum rondom de Runweg. Het plangebied is in paars weergegeven in figuur 1.

1.3 Opgave

Door de recente ontwikkelingen is de structuur en samenhang van het gehele entreegebied aangetast.

Met onderliggende gebiedsvisie wordt het karakter voor het gehele gebied geanalyseerd, beoordeeld en vastgelegd.



Foto bestaande situatie voormalige boomgaard



Foto bestaande situatie herinrichting beekdal Aa

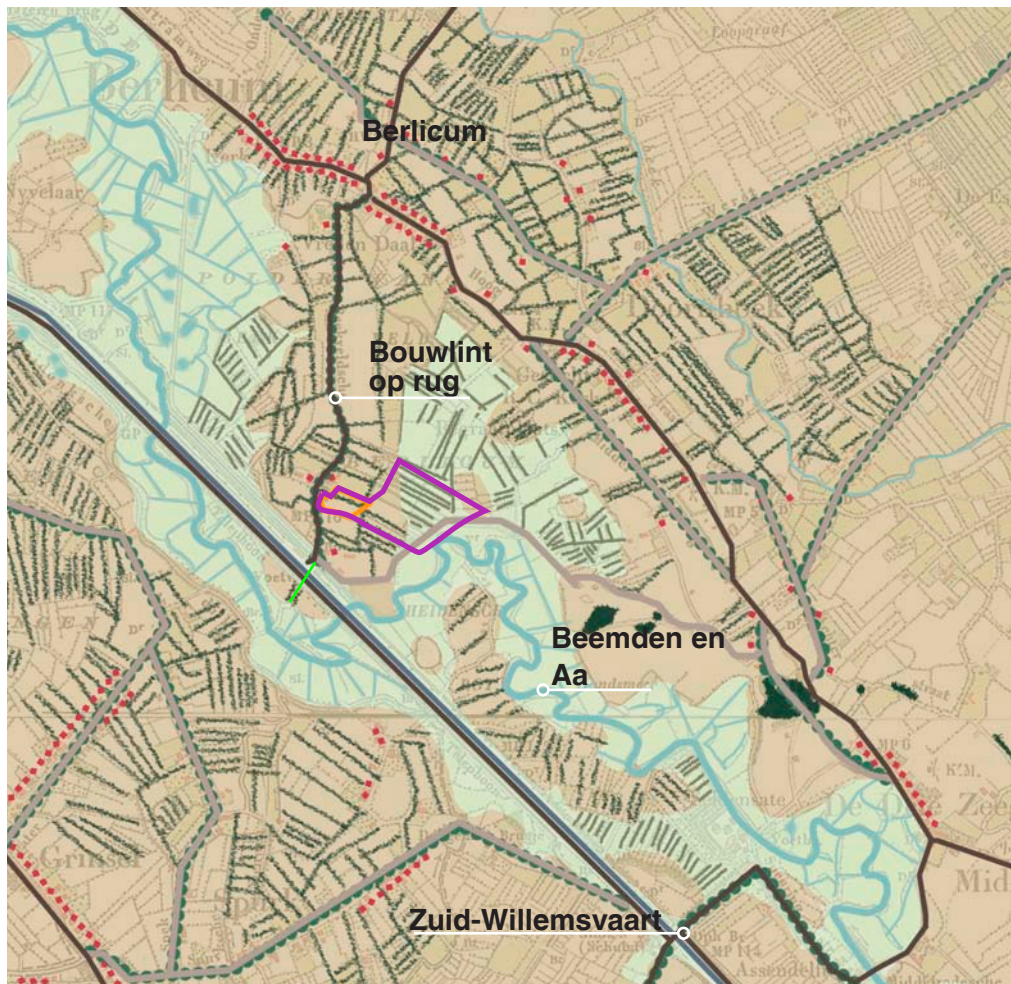


fig. 2 Analyse historische kaart 1895 (in paars aanduiding plangebied)

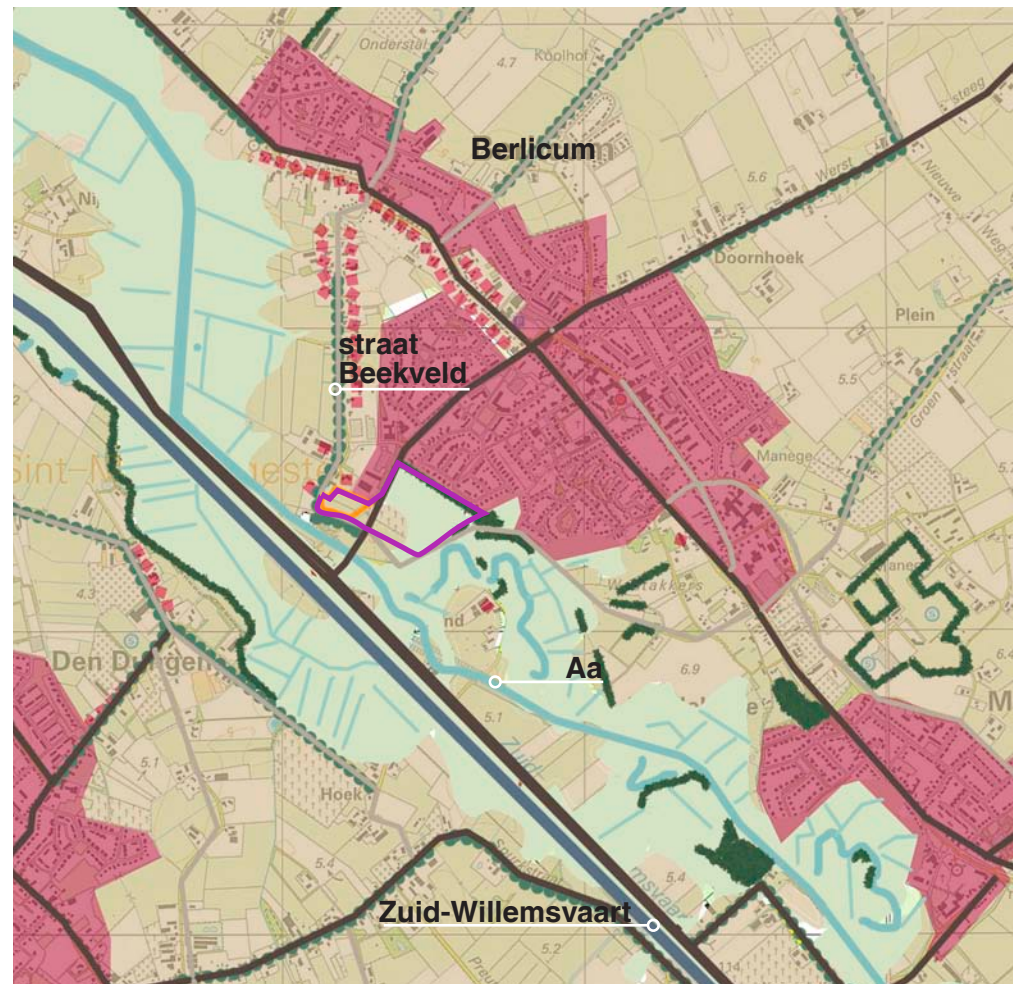


fig. 3 Analyse topografische kaart 2017 (in paars aanduiding plangebied)

2. Gebiedsanalyse

Deze gebiedsanalyse is een beschrijving in woord en beeld van de karakteristieken van de zuidelijke entree van Berlicum. Zowel landschappelijke als stedenbouwkundige elementen maken hier onderdeel van uit.

2.1 Opbouw - 1895

Berlicum bestaat van oudsher uit een verzameling van agrarische bouwlinten op hoger gelegen delen in het landschap aan de rand van beekdal de Aa - zie figuur 2.

De hogere delen bestonden uit kleinschalige akkergronden met houtsingels en -wallen. Diverse zandwegen doorkruisten het gebied. Het beekdal de Aa bestond uit een meanderende beek de Aa met graspercelen en moerasgebieden met wilgen en elzen.

Door de aanleg van de Zuid-Willemsvaart (1850) is het beekdal van de Aa doorsneden. De Aa heeft in deze situatie nog zijn natuurlijke loop. Ook het bebouwingslint (Beekveld) is onderbroken door deze ingreep, dat geldt ook voor de hogere zandrug waarop het lint Beekveld ligt.

In de lijn van het lint is een oversteek naar de andere zijde van het kanaal aangelegd.

2.2 Opbouw - heden

De ontwikkeling van Berlicum heeft niet stil gestaan. De bebouwingslinten en kleinschalige akkers hebben plaatsgemaakt voor woonwijken en nieuwe straten. Hier en daar zijn de oude linten nog herkenbaar. De straat Beekveld is een van de linten die nog herkenbaar is in het veld. Het betreft een bebouwingslint met vrijstaande woningen afgewisseld met groen en enkele doorzichten op het achterland.

Door de verbreding van de provinciale weg N279 is het beekdal van de Aa opnieuw doorkruist. De loop van de Aa is verlegd buiten het beekdal. De bebouwing van Berlicum (lint Beekveld) ligt nu op een hogere rug aan de rand van het beekdal. De Aa is in deze hogere rug ingegraven.

Aan de oostzijde van het plangebied en van de Zuid-Willemsvaart ervaart men het beekdal; nog met zijn moerasbossen en natte weilanden, zie foto.

De relatie met overzijde van het kanaal ontbreekt door de hoge taluds en het brede profiel van de infrastructurele werken die hier nu als barrière functioneren.



Foto bestaande situatie beekdal met moeras en weilanden

2.3 Entree

Berlicum is via de (verlegde) Runweg vanuit het centrum direct ontsloten op de N279. De straat Beekveld is weliswaar een oude uitvalsweg maar functioneert nu als een ondergeschikte weg, waardoor het zijn karakter heeft kunnen behouden als bebouwingslint.

De woonwijken zijn via de Runweg goed

ontsloten. Evenals het bedrijventerrein Beekveld.

In het entreegebied van Berlicum zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden. Elk deelgebied heeft een eigen ontstaansgeschiedenis waarvan de zichtbare elementen samen het huidige beeld vormen.

In de afbeeldingen reeks van figuur 4 tot en met 7 zijn weergegeven.



fig. 4 Analyse entree Berlicum; dominante infrastructuur

Recente infrastructurele ingrepen (bruin & zwart) bepalen de entree met taluds en opgehoogd maaiveld (groen). Deze structuren liggen los van de ondergrond over alles heen.



fig. 5 Analyse entree Berlicum, bebouwingslint Beekveld

Bebouwingslint Beekveld is een historische structuur geent op de ondergrond. het is een afwisseling van bomenrijen (in donker groen) met bebouwing (blauw).



fig. 6 Analyse entree Berlicum, beekdal van de Aa

Door verlegging en herinrichting kent het entreegebied een 'nieuw' beekdal met natte weilanden en moerassen (in groenblauw). De lokale wegen aan de rand van dit beekdal zijn beplant (in groen)



fig. 7 Analyse entree Berlicum, (verlegde) Runweg

*De Runweg is opnieuw aangesloten op de N279. Dit heeft gevolgen gehad voor de begeleidende beplanting. In de huidige situatie is de weg alleen binnen het dorp beplant (groene laan).
Bedrijventerrein Beekveld is ontsloten en georiënteerd op de Runweg (in paars).
De naar binnen gekeerde woonwijk de Kuiper is alleen functioneel verbonden met de Runweg. De relaties met het buitengebied ontbreken.*

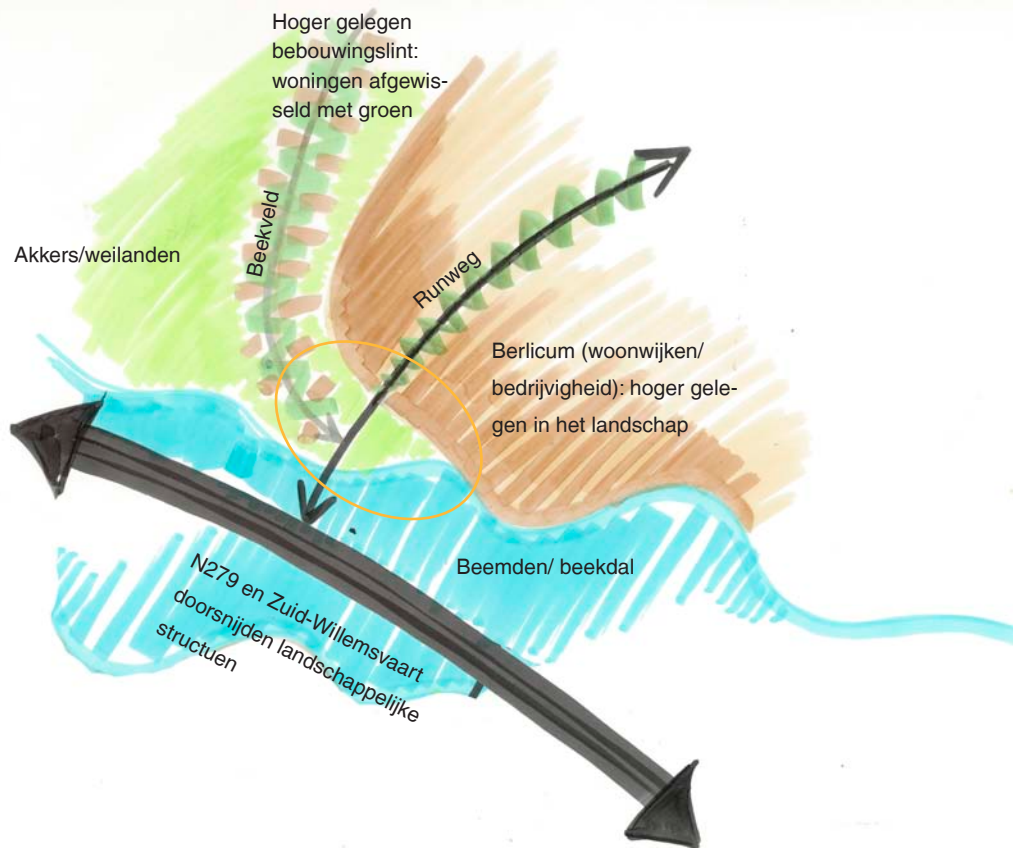


fig. 8 Analysekaart - Plangebied gebiedsvisie in oranje cirkel.

2.4 Landschappelijke analyse entree

De zuidelijke entree van Berlicum doorkruist verschillende landschappelijke structuren. Door de benodigde ruimte voor de infrastructurele werken (Zuid-Willemsvaart, N279) zijn historische en landschappelijke patronen doorbroken - zie figuur 3). Het landschap is hierdoor complex en moeilijk leesbaar.

De volgende landschapsstructuren kenmerken de entree:

- hoge rug aan rand van beekdal met bebouwingslint (Beekveld)
- beekloop van de Aa op een hogere positie aan de rand van het beekdal (verlegd in het verleden ten behoeve van ruimte voor infrastructurele werken)
- begeleiding van lijnvormige elementen (wegen) met beplanting
- woonbebouwing De Kuiper op hogere gronden grenzend aan het natuurlijke beekdal.

Door de beperkte ruimte en de recente ingrepen zijn de structuren niet zichtbaar. Voor de leesbaarheid van het gebied is het essentieel dat de structuren herkenbaar gemaakt worden.

2.5 Stedenbouwkundige analyse entree

Stedenbouwkundig is de situatie minder ingewikkeld. Het betreft een brede entree weg waaraan woningen en bedrijvigheid ligt. Dit beeld is passend bij een modern, langzaam uitgroeiend dorp.

Het gebied wordt gekenmerkt door:

- bebouwingslint Beekveld bestaande uit vrijstaande bebouwing afgewisseld met groen;
- bedrijventerrein Beekveld als onderdeel bebouwing Berlicum
- woonwijk de Kuiper afgeschermd door brede groenstrook

De relatie tussen het dorp en het beekdal is nu nauwelijks aanwezig (functioneel en visueel). Ruimtelijk gezien en wat betreft identiteit is een verweving van wonen met het landelijk gebied wenselijk. Door de verweving aan te laten sluiten bij de landschappelijke structuur krijgt het dorp een herkenbare entree, meer gebruiksmogelijkheden en identiteit.

3. Opbouw gebiedsvisie

Visie

‘de entree is de kapstok en het beekdal de onderlegger’

De zuidelijke entree van Berlicum vormt een logische en herkenbare overgang waarin het gevoel van thuis komen (van dynamisch en hectische omgeving N279/ Zuid-Willemsvaart naar rustige groene woonomgeving in bebouwingslint of woonwijk) wordt verstrekt door de verschillen in de ondergrond te benutten. Deelgebieden worden op basis van de aanwezige landschapstypologie vorm gegeven. Nabijheid van beek & beekdal meer ervaren.

3.1 Ontwerputgangspunten

Om de verschillende karakteristieken in het gebied te benutten wordt gebruik gemaakt van de volgende ontwerputgangspunten:

- Beleving beekdal vergroten door actief zichtbaar maken van natte en droge delen en de inrichting te extensiveren.
- Verweven dorpsrand bij de Kuiper met natuur/beekdal.
- Karakter bebouwingslint versterken en anders maken dan wijken.
- Zichtlijnen en verschillen in de ondergrond benutten om keuzes op te baseren.
- Versterken landschapstypologieën en aanwezige structuren. zie 3.2

In de hierop volgende afbeeldingen reeks

(figuur 9 t/m 17) zijn de aanwezige karakteristieken beschreven en de potentie ervan benoemd.

3.2 Identiteiten

De aanwezige karakteristieken en identiteiten zijn in deze paragraaf beschreven.

Het beekdal is natte natuur; wilgen, riet, water (natuur) en vochtig hooiland. Inspiratie is het oude houtsingels/ beekdallandschap van de Westakkers.

Beemden zijn de verkavelde delen, variërend breed of smal, onderdeel van het beekdal, halfopen, voorzien van brede sloten en houtwallen of singels, gebruikt voor natte natuur en/of hooiland.

De in het groen verscholen dorpsrand kondigt Berlicum aan, aan de oostzijde van de Runweg. De dorpsrand ligt op de visuele overgang van hoog/droog naar laag/nat.

De overgang van de beemden en het dal oppakken en integreren in de dorpsrand; overgang van beekdal naar het dorp niet verder verschuiven. Ook de zichtbare grens van nat naar droog tussen Westbroek en Runweg is geïntegreerd in de overgang van de dorpsrand. In een parkachtig overgangsgebied staan diverse typen huizen in clusters op kunstmatige

zandruggen in het beekdal, georiënteerd op de beek. Zichtlijnen vanaf de Runweg en vanuit de Kuiper langs de Westbroekvaart zorgen voor verdere verweving van dorp en beeksysteem. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden.

Bebouwingslint Beekveld bestaat uit een herkenbaar lint door de ‘aaneenrijging’ van afwisselende bebouwing en groen. Het karakter van open en dicht in onregelmatige afwisseling. Dit zetten we door tot aan de Runweg met zelfde korrel/variatie. De nieuwe woningen mogen modern/innovatief zijn.

Tussen de Run en het bebouwingslint Beekveld ligt een groene buffer. Deze buffer voorziet in wateropvang en kent een verbindende functie voor de natuur. De eiken wegbeplanting loopt in een onregelmatige regelmaat door. De beeldkwaliteit is hierop aangepast; de variatie is hier de kwaliteit.

De infrastructuur ligt als een nieuwe laag in het landschap. Door de al hogere ligging krijgt deze geen extra ruimtelijke ondersteuning. Het gaat nu om de andere karakteristieken. In de volgende afbeeldingen worden de karakteristieken verder benoemd en aangegeven hoe deze worden versterkt.

Beleving Beekdal Aa vergroten (nr. 1 & 2)



fig. 9 Beleving beekdal vergroten: zicht op beekdal vanaf Runweg

Beleving van het huidige beekdal vanaf de plek waar de Runweg verlegd is. Beekdal beleving vergroten door actief de hoog/droog en laag/nat verschillen te benutten/versterken.



fig. 10 Beleving Beekdal vergroten: beemden vanaf Westerbroek - Hersend

Zicht op beemden vanaf Westerbroekweg met lager gelegen grasland en de hoger gelegen voormalige boomgaard.

Beekdal beleving vergroten door actief de hoog/droog en laag/nat verschillen te benutten en de rand zichtbaar te maken. Dit door een laagte te maken om water te bufferen en beekdalnatuur te ontwikkelen

Versterken aanwezige structuren (nr. 3, 4, 5,)



fig. 11 Versterken aanwezige structuren: doorzetten vaart Westerbroek

De vaart Westerbroek vormt hier de dorpsrand met een uniek woonmilieu als overgang tussen het hoog/droog wonen en laag/nat natuur.

Het woonmilieu vormt inspiratie, de structuur draagt bij aan versterking van de dorpsrand en kan doorlopen in de laagte zoals bij nr. 2 benoemd is.



fig. 12 Versterken landschapstypologie: inspiratie beekdallandschap

In de nabijheid van het plangebied is het beekdallandschap nog intact. Deze plek vormt inspiratie voor invulling van lager gelegen natte gronden. Hiermee wordt de landschapstypologie versterkt en krijgt de natuurontwikkeling een eigen gezicht.

Dit is een aanvulling op, en vervolg van, de visie die in het inpassingsplan van de uitbreiding van de N279 is opgesteld, onder regie van de provincie Noord-Brabant. (beeldkwaliteitsplan+inrichtingsplan N279 Royal Haskoning DHV, 2012)



fig. 13 Benutten bestaande structuren: oude weg begeleidende bomen

Door de infrastructurele ingrepen is de Runweg verlegd en hoger komen te liggen. De resterende bomen die voorheen de Runweg begeleidden behoren nu bij het beekdal. (in oranje omcirkeld) In het beekdal liggen groepsgewijs bomen. Tegelijkertijd maakt deze boomgroep nog onderdeel uit van de begeleiding van de Runweg door haar onregelmatige regelmatigheid. Dit patroon van groepen wordt ook elders in het plan toegepast.

Verweven dorpsrand met beekdal/natuur (nr. 6)



fig. 14 Dorpsrand: verweven met beekdal/natuur

De oostzijde van de Runweg is een afronding van de dorpsrand, hoger gelegen aan de rand van het 'nieuwe' beekdal. Verbinding leggen met woonwijk de Kuiper en beekdal is nodig. Woningen georiënteerd op het beekdallandschap als onderdeel van de afronding van de dorpsrand. Het reliëf en de landschapslijnen (afb. 9,10,11,12) zijn leidend voor de vormtaal.

Dit betreft een nieuw woongebied. Extensief verkaveld en verweven met de natte laagte. Auto ontsluiting aan de Runweg, Fiets en wandelontsluiting naar alle windrichtingen.

Karakter bebouwingslint versterken (nr. 7 & 8)



fig. 15 Afbouw bouwlint Beekveld

Karakter van het bebouwingslint versterken door het doorzetten van de bestaande structuur en maatvoering, met enkele nieuwe woningen.



fig. 16 Woningen Beekveld afgewisseld met groen

Het Beekveld bebouwingslint-ritme zorgt voor afwisseling van bebouwing en groen en is daarmee een herkenbare entree van Berlicum. Het vertelt iets over lintbebouwing, ontwikkeling en verdichting op zandruggen. Dit in tegenstelling tot de planmatige uitbreidingen van de laatste halve eeuw; (egaliseren en optimaliseren).

4. Gebiedsvisie



fig. 17 Gebiedsvisie met doorsnede oostzijde plangebied

4.1 Gebiedsvisie 'De poort van Berlicum'.

Deze gebiedsvisie is gebaseerd op de voorgaande studie naar wat op deze plek verantwoord en passend is als landschappelijke en stedenbouwkundige afronding van de zuidelijke dorpsrand van Berlicum. Het landschap is hierin leidend. We noemen dit De poort van Berlicum.

In deze visie zijn twee deelgebieden te onderscheiden:

- Bebouwingslint Beekveld beëindigen,*
- De dorpsrand afronden.*

Hoofdkeuze, 2 deelgebieden

- Omdat het landschap hier versneden en sterk aangepast is, is het nodig met eenduidige keuzes de verschillende resten een gezicht/identiteit te geven waardoor de plek herkenbaar en leesbaar kan worden.*
- Daarom is hier het informele, hoger gelegen en zeer gevarieerde lint, de voortzetting van de oude toegangsweg naar de kern van Berlicum, als uitgangspunt gekozen.*
- Ook is de verweving van het nieuwe, planmatige, wonen op een soort terpstructuur binnen de lijnen en kaders van het zichtbare landschap, de andere structuur geworden.*
- Zo ervaart de bezoeker bij deze entree zowel een informeel lint als een met de rand van het (natte) beekdal verweven moderne nederzetting. En verbeelden zo de peilers van de verkaveling van Berlicum.*

4.2 Uitwerking bebouwingslint Beekveld

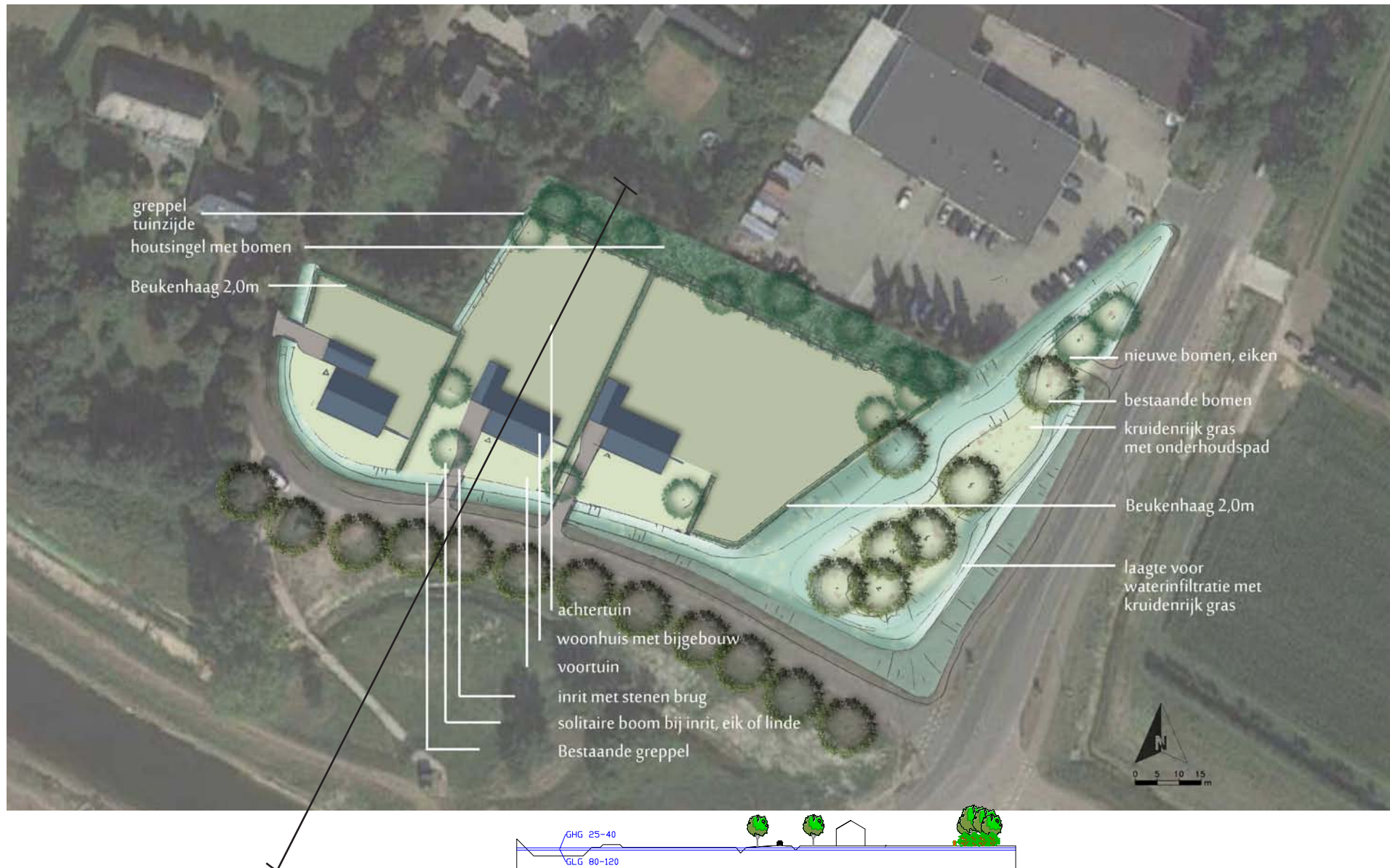


fig. 18 uitwerken gebiedsvisie met doorsnede westzijde plangebied

4.3 Toelichting bebouwingslint Beekveld

- De texturen en maatvoering van het bestaande lint in al haar diversiteit is de verantwoording van de keuzes voor de detaillering van deze beëindiging van dat lint. Zowel de woningtypologie, als de kavelmaat, als de positionering zijn daaraan ontleend.
- Alle middelen worden ingezet om deze bebouwing, die eenzijdig is, de sfeer en kleur van het huidige groene lint te geven. De voordeuren liggen naar het hart van de weg. Daardoor worden er ruime voortuinen met verplichte aanplant van bomen voorgesteld, krijgen de huizen allen een eigen stijl, worden de hagen van beuk en zal de achtertuin met een singel en greppel gescheiden worden van het achterliggende bedrijventerrein.
- Het hemelwater zal tevens in de verbrede sloot aan de voorzijde worden opgevangen. Om de unieke plek van deze woningen, nabij het beekdal, extra waarde te geven benaderen alle bewoners met een eigen brug hun perceel.
- De beplanting van de oude Runweg wordt opgenomen in de inpassing van dit lint.
- Om de vormtaal goed te herdefiniëren en een beeld te geven van de dichtheid en de groene uitstraling, hebben we op de foto hiernaast een visual gemaakt met een stukje Beekveld lint op deze entreeplek gemonteerd. (zie ook fig. 15).



Foto Huidige situatie



Foto Huidige situatie waarin 3 woningen van het bestaande lint Beekveld zijn geplakt.

4.5 Toelichting wonen en natuur als dorpsrand ten oosten van de Runweg

- *De zichtlijnen en reliëfliijnen in het gebied bepalen de buitenrand van de 3 'terpen' (zie pagina 12). De woningen worden groepsgewijs gebouwd met eenzelfde moderne signatuur. Het betreft hierbij enkel Ruimte voor Ruimte woningen. De voorzijden kijken uit over de nieuw te maken overstromingsvlakte die op deze plek de overgang naar het beekdal van de Aa (dat op enige afstand ligt) gaat bepalen.*
- *Het fiets- en wandelverkeer doorkruist dit gebied en sluit naadloos aan op de vele langzaamverkeer routes in de omgeving.*
- *De auto komt aan de achterzijde de terpen op en parkeert aan de achterzijde van de zuidelijke kavels.*
- *In het midden van elke terp is een groene plek, ter oriëntering en om in te richten als park of speelplek.*
- *De groene rand aan de noordzijde zal naast een sloot en wandelroute ook enkele doorkijken/doorsteken bevatten om deze wijk meer bij het gebied te betrekken.*
Locatie nader te bepalen.
- *De natuurzone zal ingericht worden als natte natuur, laagtes, poelen, grasachtige gebieden met bomen op strategische plekken. De wandel- en fietsroutes liggen op een meanderend maaiveld. De Elsenhaag welke op dit moment het perceel omsluit, wordt deels hergebruikt en deels geperforeerd voor enkele doorzichten.*
- *De natuurzone ligt ook tussen de 'terpen' door en verbind noordzijde en zuidzijde met elkaar. De terpen worden onderling met bruggen verbonden.*

