



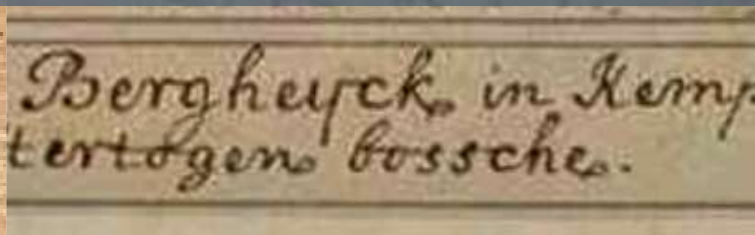


ANALYSE + MODELLENSTUDIE KINDERBOERDERIJ

GEMEENTE BERGEIJK | 24 FEBRUARI 2025







Analyse en modellenstudie Kinderboerderij

opdrachtgever:	Peter Smolders Gemeente Bergeijk
datum:	24 februari 2025
documentnaam:	2432_analyse en modellenstudie250224
contactpersoon:	Vivian van Gaal & Teske de Ruijter vivian@verhoevenderuijter.nl

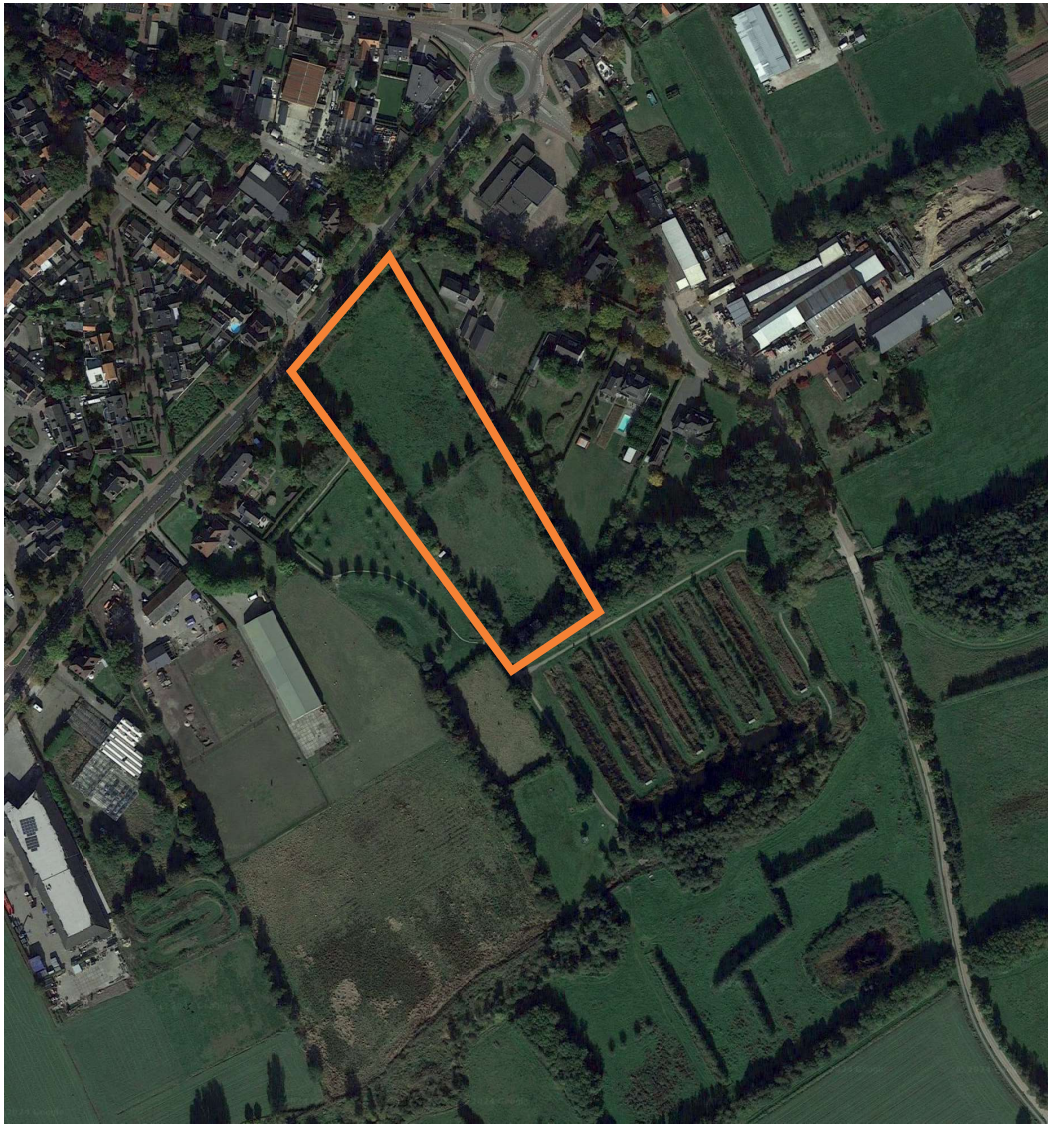
verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
hoogstraat 301
5654 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

INHOUD

1 AANLEIDING + OPGAVE
2 RUIMTELIJKE ANALYSE
3 RUIMTELIJKE CONCLUSIE
4 PROGRAMMA VAN EISEN
5 UITGANGSPUNTEN
6 MODELLENSTUDIE
7 VOORKEURSMODEL

1 AANLEIDING + OPGAVE

Aanleiding | Verplaatsing Kinderboerderij Bergeijk



Aanleiding

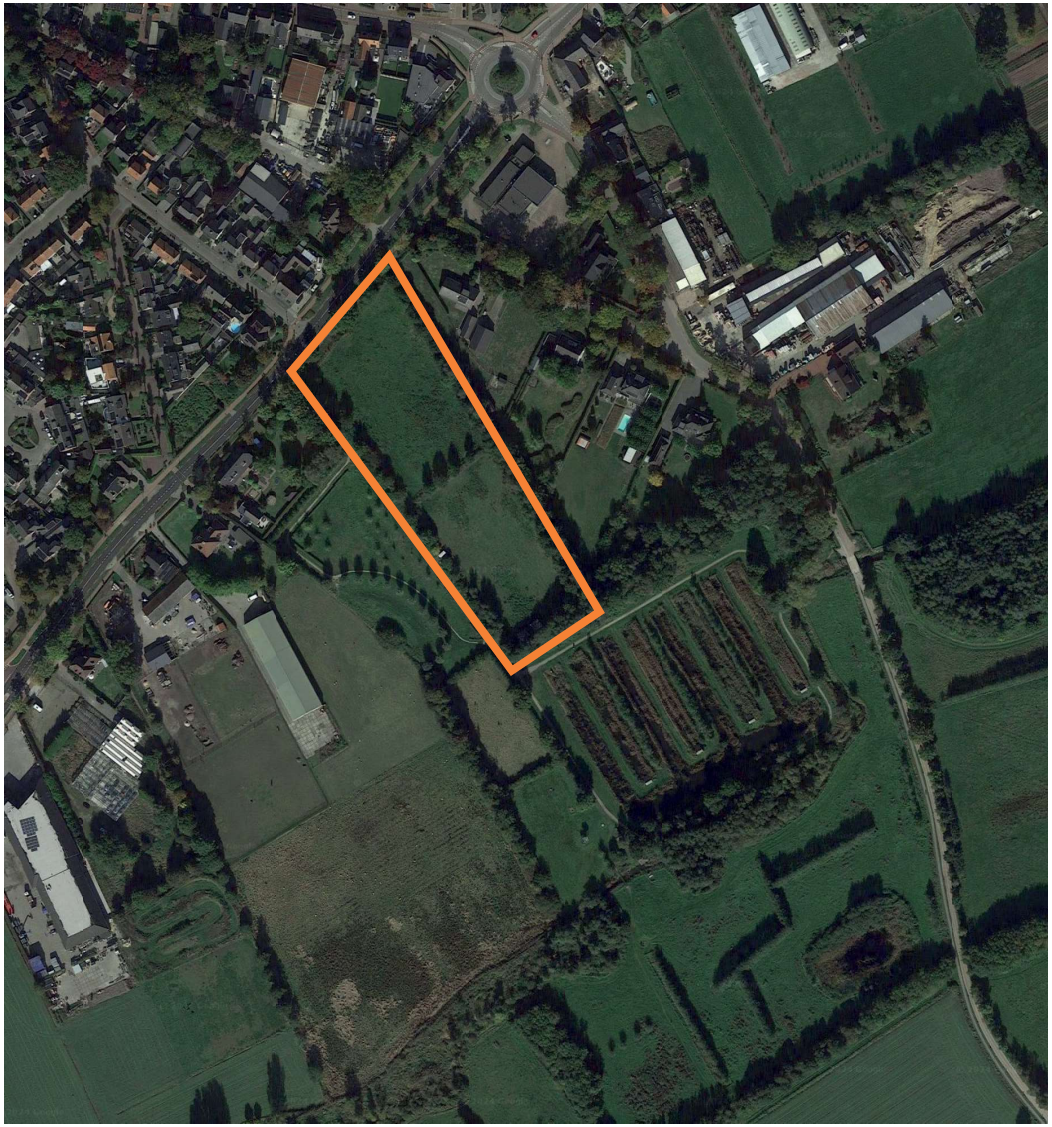
- Huidige kinderboerderij gelegen aan de Domineestraat, centrum Bergeijk
- Onderdeel van het plangebied dat is aangemerkt voor de ontwikkeling van het nieuwe Kindcentrum-Oost
- Gemeente wil functie van de kinderboerderij in dorp behouden, daarvoor herlocatie nodig
- De locatie aan Hoek-Lijnt heeft voorkeur, zowel vanuit de gemeente als het kinderboerderij-bestuur

Plangebied | Cultuurhistorisch en landschappelijk bijzondere locatie

Plangebied

- grenst aan locatie voormalig kasteel en watermolen
- zuidzijde op dit moment gebruikt als helofytenfilter voor wateropvang en -zuivering.
- plangebied ook in beeld om het water van aangrenzende woonwijk bovengronds af te voeren en te bergen.





Opgave

In beeld brengen ruimtelijke impact verplaatsing kinderboerderij naar plangebied en mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering landschap. Rekening houdend met :

- ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken, beleving en gebruik
- afkoppelingsopgave en hemelwaterberging.

Aan de hand van een modellenstudie komen tot een voorkeursmodel. Dit kan de gemeente gebruiken om de bestemming van het plangebied te wijzigen.

2 RUIMTELIJKE ANALYSE

- historie
- beleid
- routes
- gebiedsbeleving

Historie | 15e tot 19e eeuw kasteel militaire en economische functie

Door eeuwen heen heeft het kasteel verschillende functies vervuld in Bergeijk:

- militair: landsverdediging Tachtigjarige Oorlog (1568-1648). Onderdeel verdedigingswerken rondom Den Bosch tbv Spaanse koning
- economisch: gronden en gebouwen verpacht aan lokale boeren voor agrarisch gebruik, verbouwen van gewassen en het gebruik van weiland.



Historie | vanaf midden 19e eeuw symbolische functie

- Tot zeker midden 19e eeuw kasteel in gebruik voor landbouw
- Stapsgewijze verkoop en sloop
- In 1843 slotgracht gedempt: einde agrarisch gebruik
- Daarna symbolische functie: vormend voor historische en culturele identiteit dorp

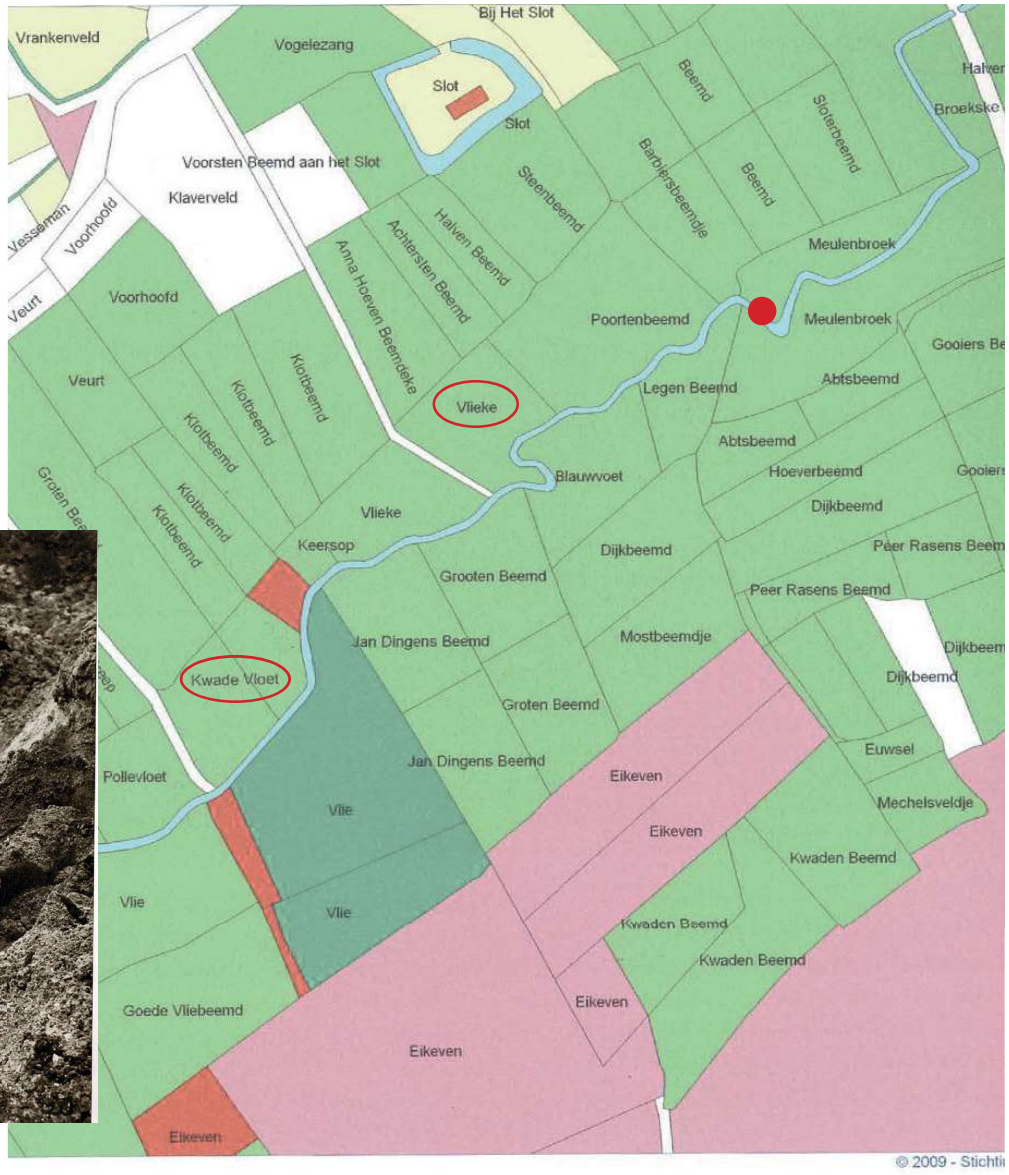


Kaart ca. 1839

Historie watermolen | energie opwekken en watermanagement in middeleeuwen

- Molen in 12e eeuw voor het eerst benoemd
- Vermoedelijk verwoest in tachtigjarige oorlog
- In 1974 resten gevonden (Eicha museum)
- Van energie opwekken > graan malen
- Managen waterpeilen > perceelsnamen als ‘Vlieke’ en ‘kwade Vloet’ duiden hierop





Situatie rond 1900 | Kinderboerderij Bergeijk

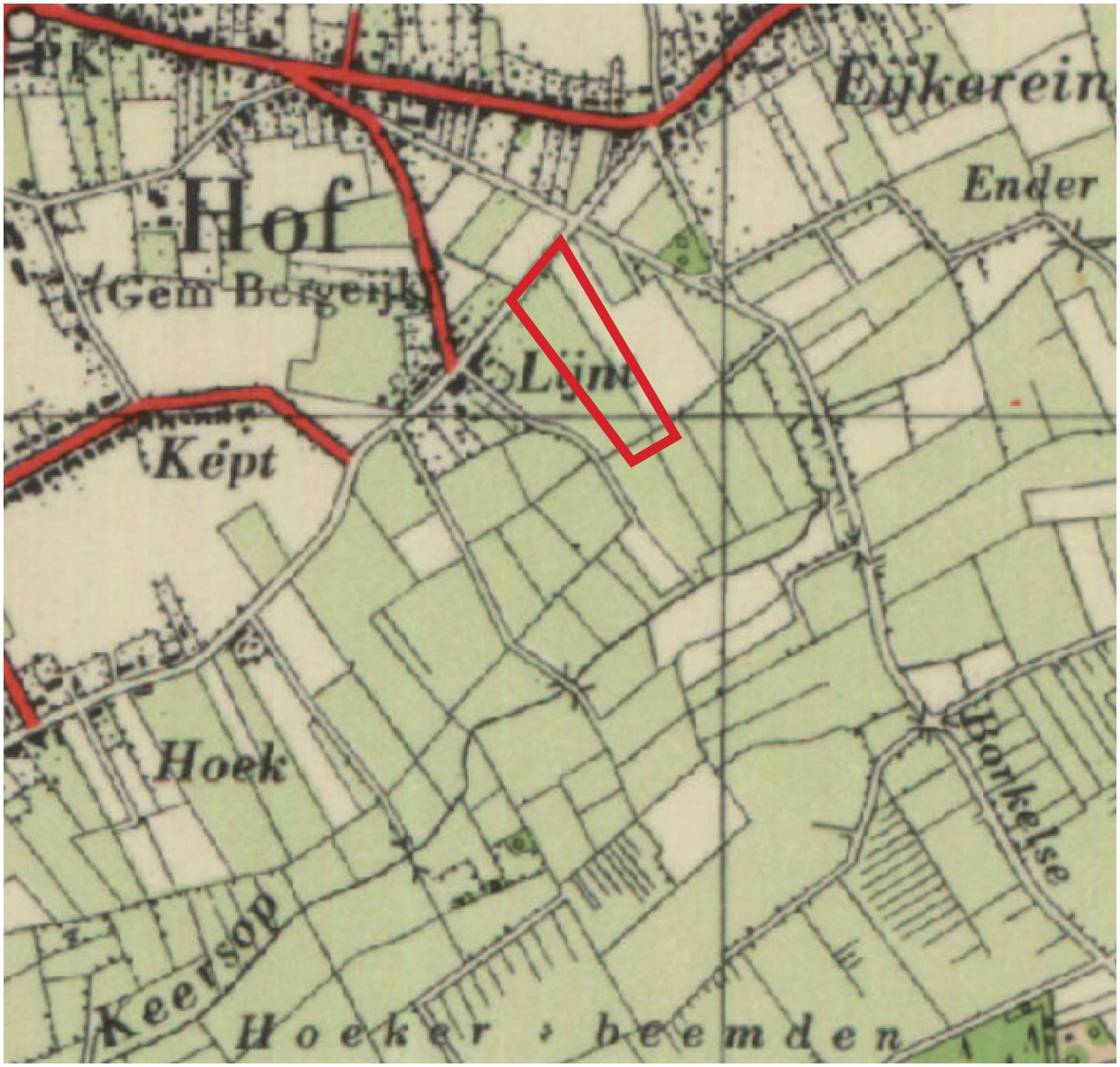
- Hoek- Lijnt is lint dat Westerhoven met Luyksgestel verbindt
- op overgang hogere zandgronden en lager gelegen beekdal
- Borkelsedijk duidelijk zichtbaar
- relict van kasteel te zien als landschapselement, rest verdwenen



bron: topotijdreis

Situatie rond 1950 | Kinderboerderij Bergeijk

- contouren veste zijn verdwenen
- grotere percelering, landschap ingericht voor grootschalige productie
- perceelsrandbeplanting verdwijnt



bron: topotijdreis

Situatie rond 1975 | Kinderboerderij Bergeijk

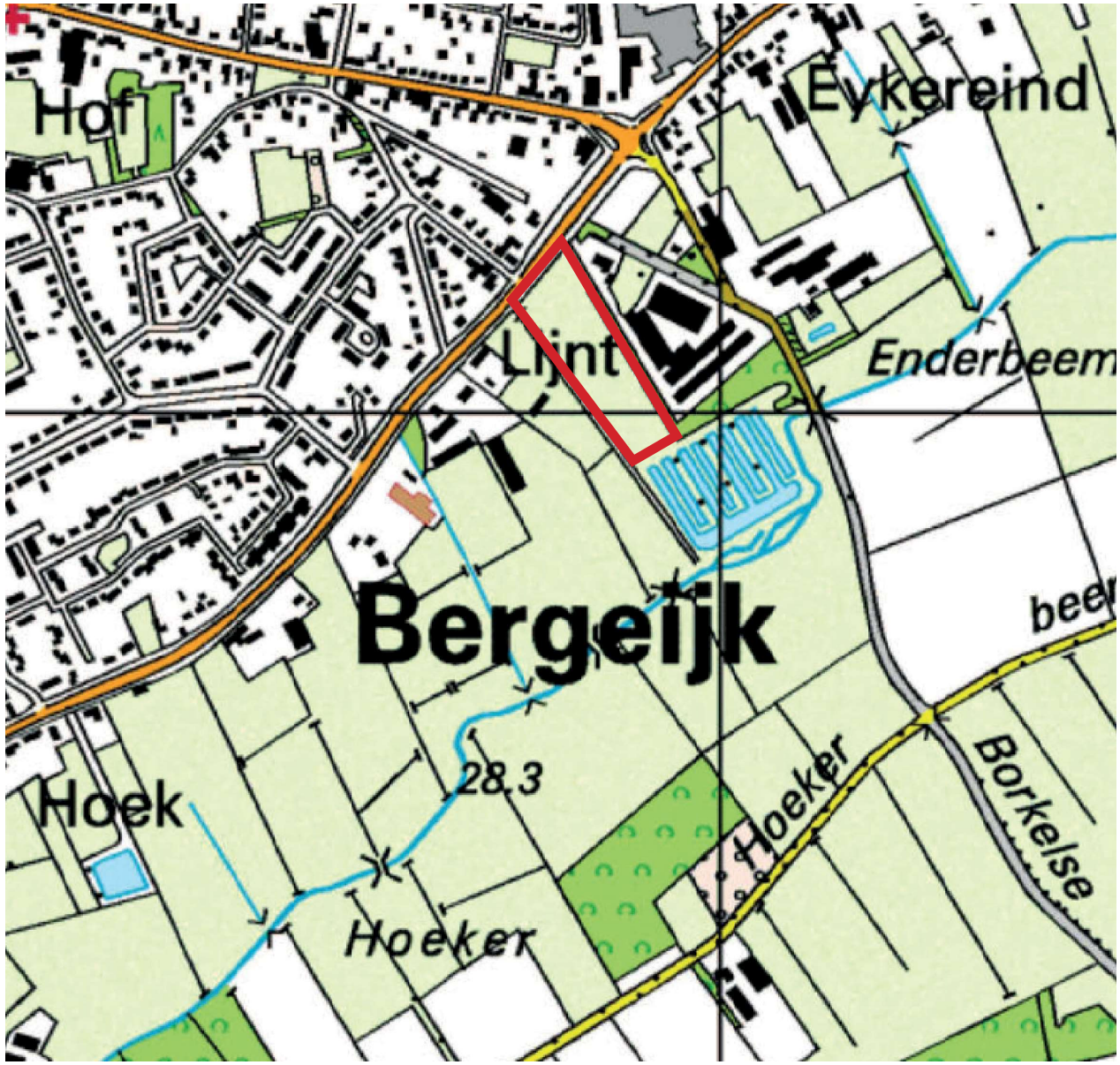
- verdere schaalvergroting percelen
  + bedrijf borkelsedijk
- verdichting Hoek-Lijnt
- zicht op beekdal blijft



bron: topotijdreis

Situatie rond 2000 | Kinderboerderij Bergeijk

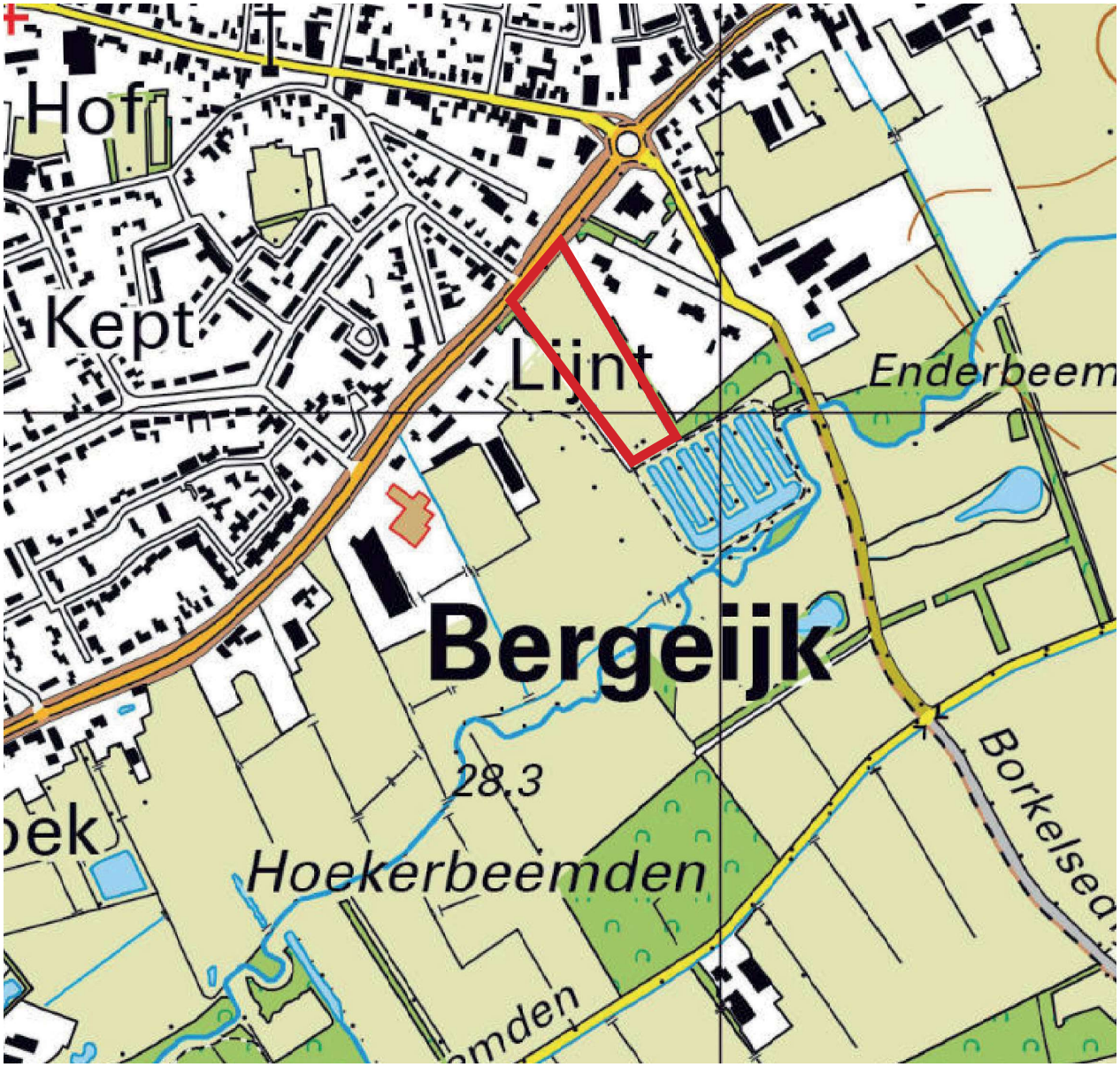
- helofytenfilter aangelegd
- Keersop ter hoogte van filter, ingericht als natuurlijk beekdal
- deel van Borkelsedijk sluit niet meer aan op Hoek-Lijnt



bron: topotijdreis

Situatie anno nu | Kinderboerderij Bergeijk

- Keersop meandert weer
- natte laagtes t.b.v. natuurherstel in beekdal ten zuiden van Keersop



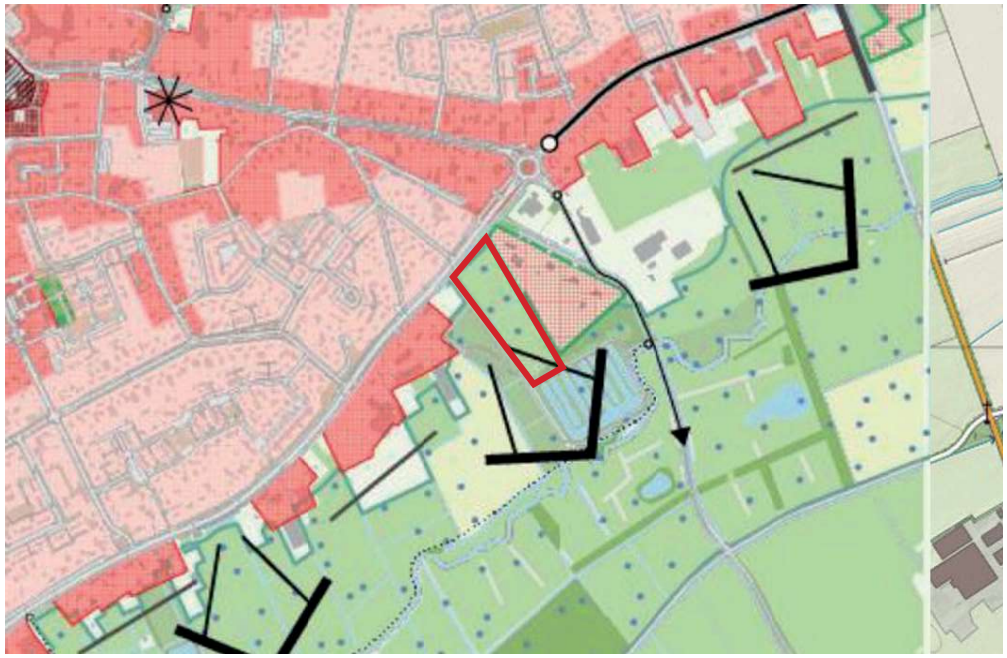
bron: topotijdreis

Beleid | Omgevingsvisie en bestemmingsplan

Omgevingsvisie

- Landschappelijke en natuurlijke kwaliteit beekdal.
- Optimaliseren van waterhuishouding

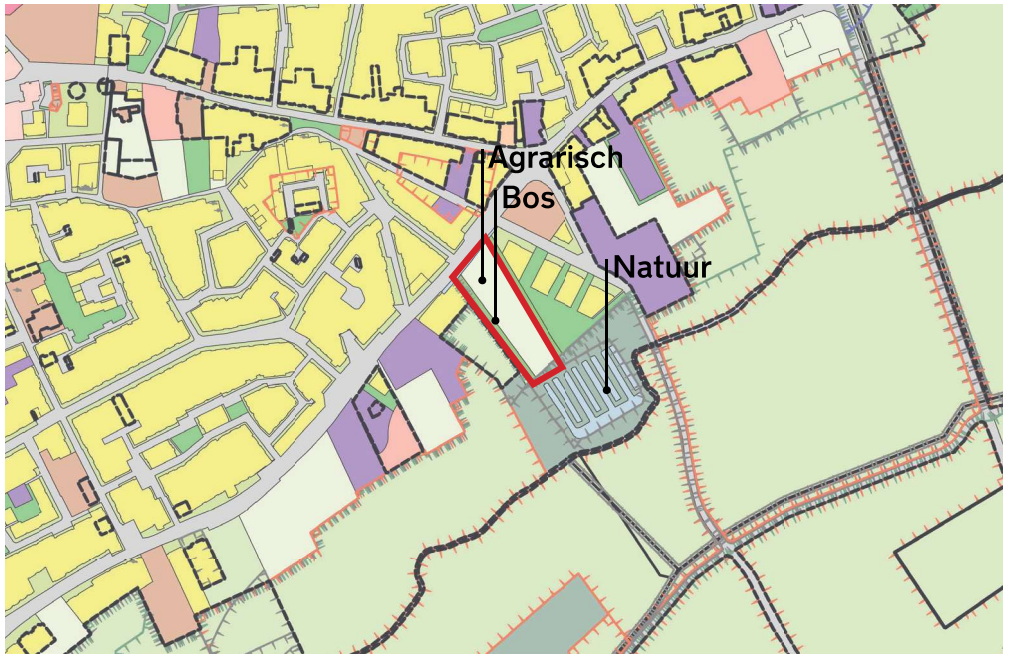
Plangebied maakt deel uit van bredere visie om waardevolle zichtlijnen naar het beekdal te behouden en versterken.



Ruimtelijkeplannen

- Bestemming plangebied is ‘agrarisch’ en ‘bos’.
- Helofytenfilter is aangeduid als ‘natuur’. Deze wordt in 2026 vervangen door opvangbassin

Bestemmingsplan moet gewijzigd worden om ontwikkeling mogelijk te maken.



bron: ruimtelijkeplannen

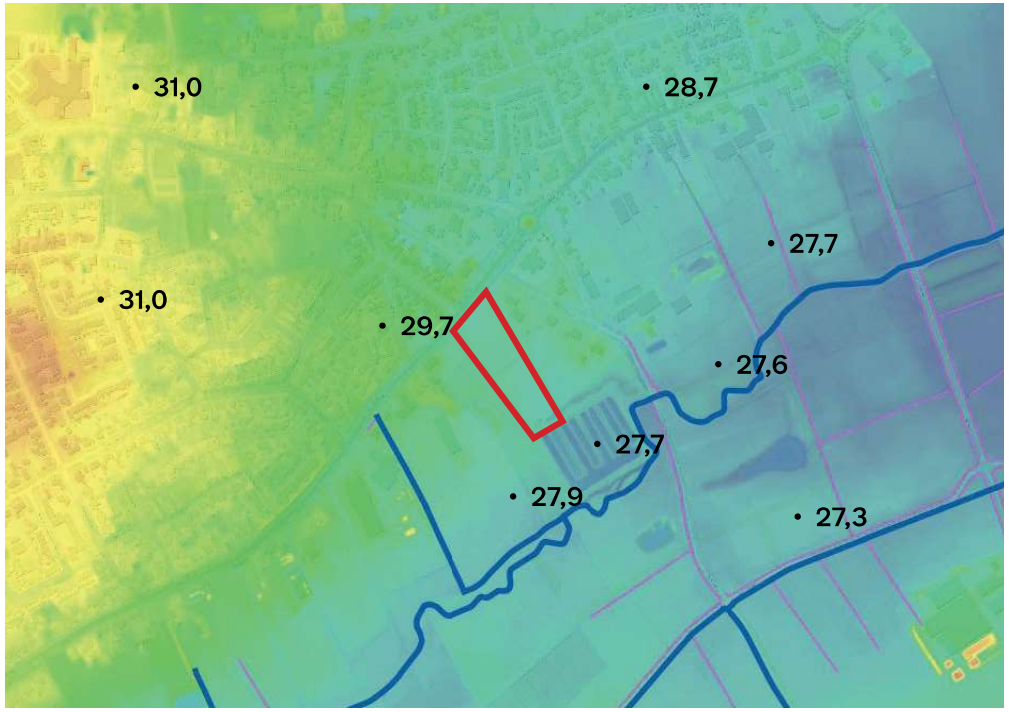
Hoogtekaart met legger

- Beekdal van de Keersop is herkenbaar in de hoogtekaart.
- helofytenfilter is duidelijk te zien
- hoogteverschil tussen plangebied en beekdal is ca. 0,5-0,7 meter.

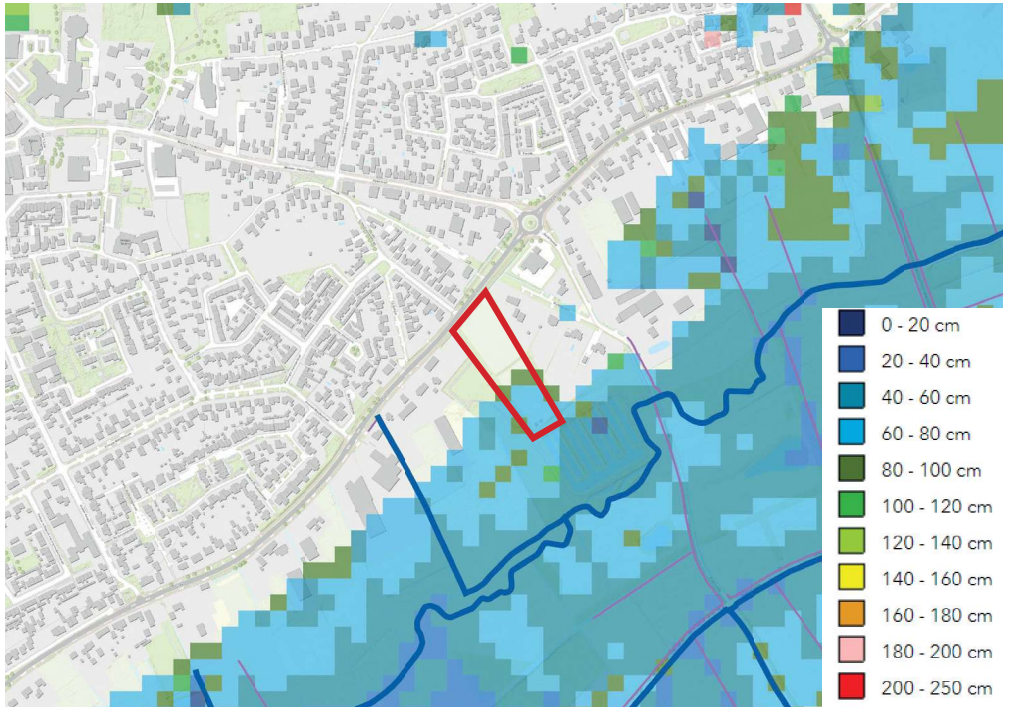
Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG)

- het plangebied kent hoge grondwaterstanden.
- geen meetgegevens van noordelijk deel.

Nader onderzoek naar waterpeilen is nodig.



bron: Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) + Waterschap de dommel



bron: kaartenbank Provincie Noord-Brabant + Waterschap de dommel

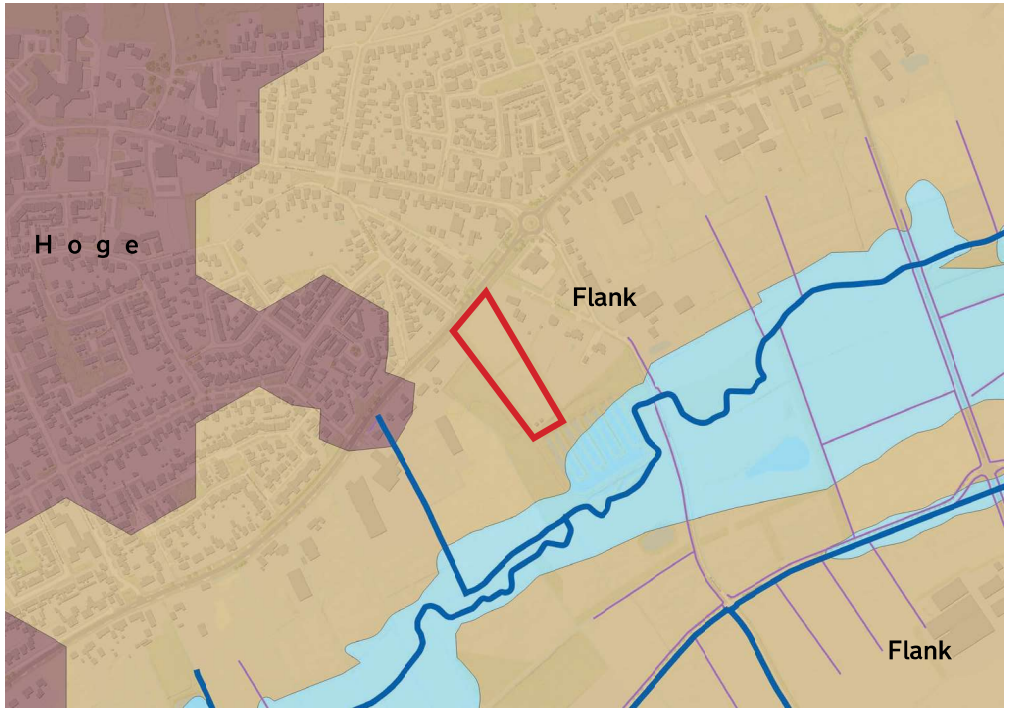
Handelingsperspectief Waterschap de Dommel

- plangebied ligt op een flank.
- ambitie: aan- en afvoer meer in balans bij hoger grondwaterpeil
  - minder beregening nodig
  - vertraagd afvoeren van water
  - schoon grond- en oppervlaktewater

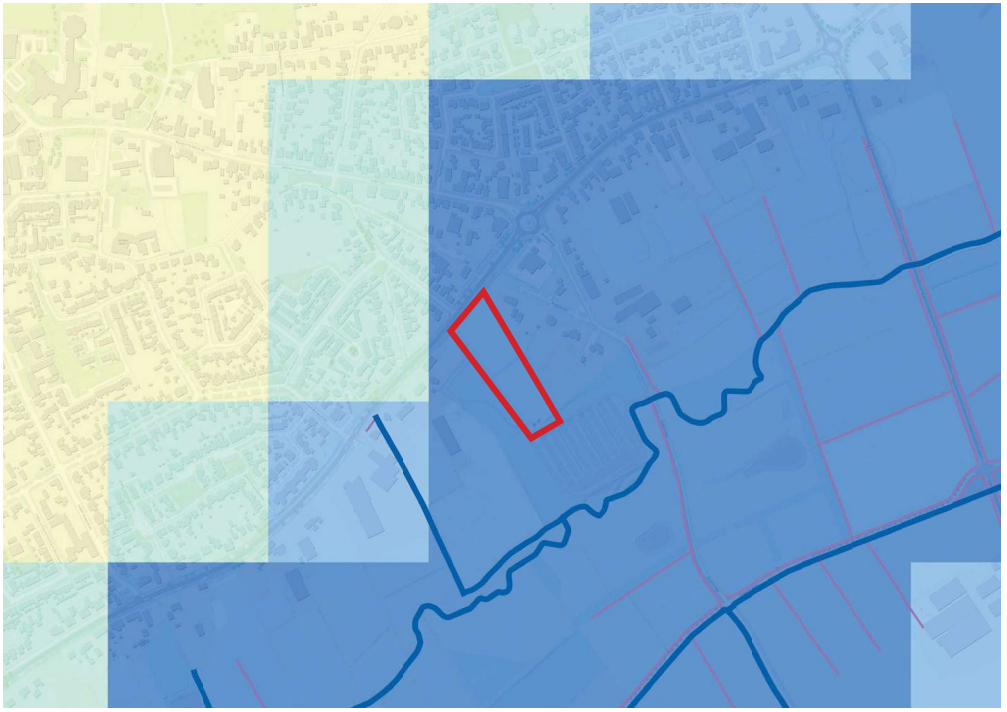
Kwel en infiltratie

- Er zijn kwelstromen in het plangebied

Bij toekomstige ontwikkeling geldt:
Functies volgen peil. Maatregelen zijn gericht op vasthouden en zuiveren water.



Handelingsperspectief Waterschap de Dommel



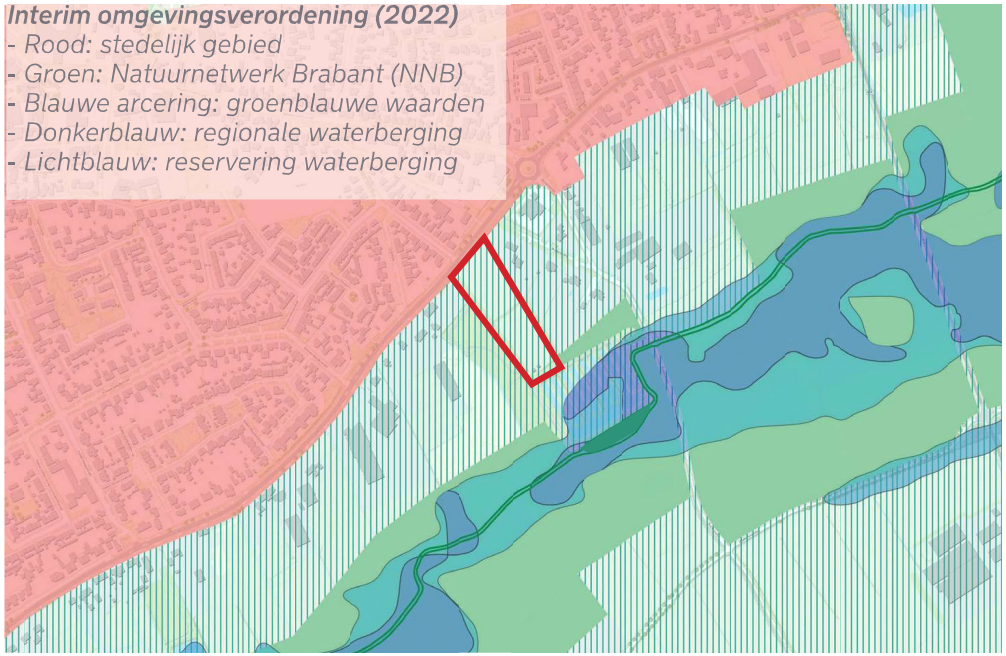
bron: kaartenbank Provincie Noord-Brabant

Beleid | Omgevingsverordening en Cultuurhistorie

Omgevingsverordening

- Plangebied in Groenblauwe waarden
- Beekdal : reservering regionale waterberging
- Keersop en alluviaal bosje: N2000.

Ontwikkeling mag geen negatieve invloed hebben op kwetsbare natuur: Voor N2000 gelden strenge regels voor o.a. stikstof en recreatie. Afstemming vindt plaats met Provincie en Waterschap



Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie NB)

- Voormalige kasteel: ‘archeologisch monument’.
- Hoek-Lijnt en Borkelsedijk: redelijk hoge historische geografie
- Zuidelijk deel plangebied: ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’.

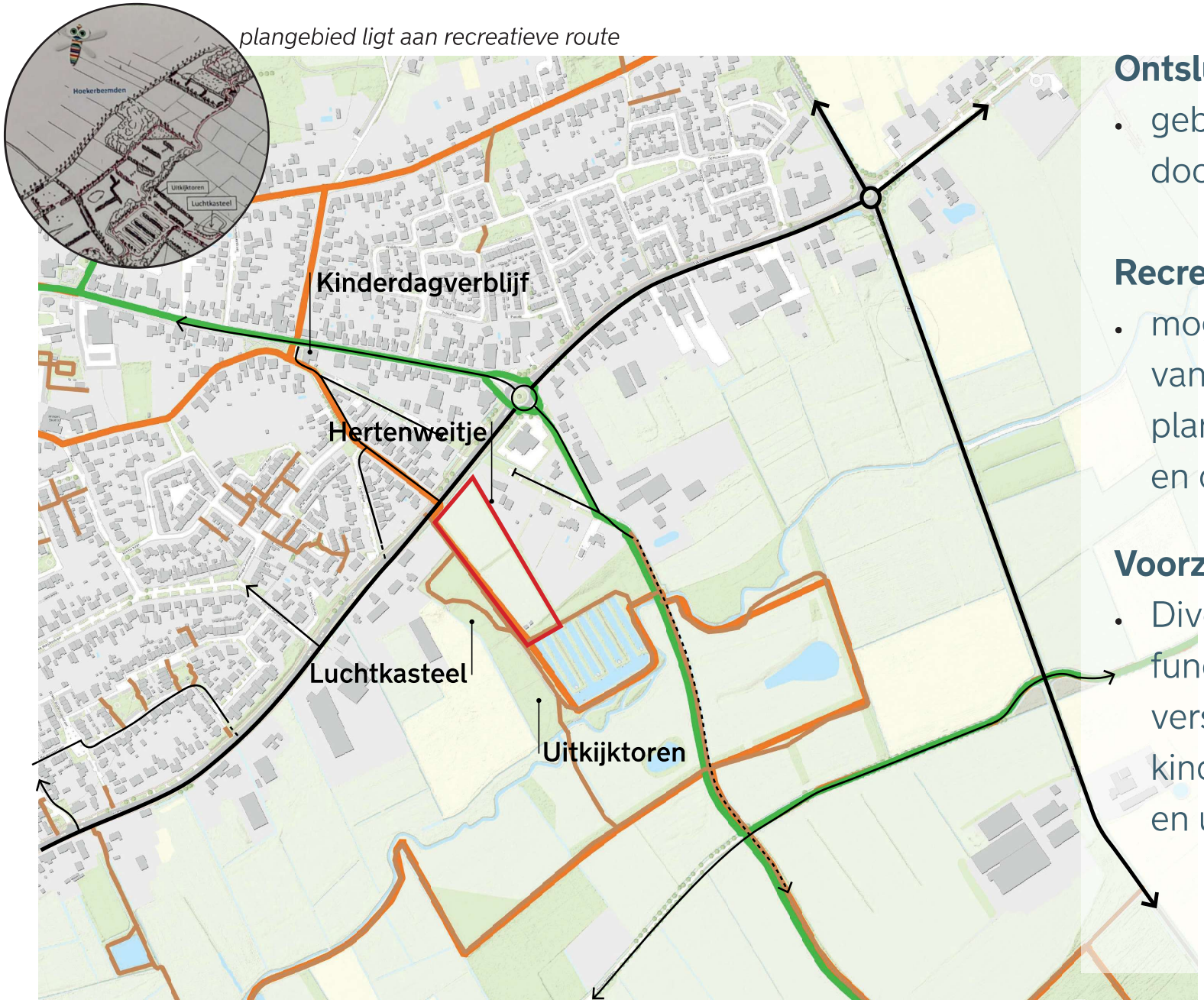
Archeologisch onderzoek moet plaatsvinden



bron: Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024 (Noord-brabant)

Routes en voorzieningen | plangebied midden in routenetwerk en voorzieningen

plangebied ligt aan recreatieve route



Ontsluiting

- gebied goed ontsloten aan doorgaande weg Hoek-Lijnt

Recreatieve routes

- mogelijkheden voor ommetjes vanuit de dorpsrand langs het plangebied naar het beekdal en over de Keersop.

Voorzieningen

- Diverse voorzieningen die functie kinderboerderij versterken zoals kinderdagverblijf, luchtkasteel en uitkijktoren

bron: visitbrabant en googlemaps

Cultuurhistorie | Hints in het landschap verraden verleden, infoborden vullen aan











Landschapselementen | duidelijk kamerstructuur met houtwallen, kruidenrijk grasland











Water | waterbeleving door Keersop en helofytenfilter, onopvallende sloot voorzijde



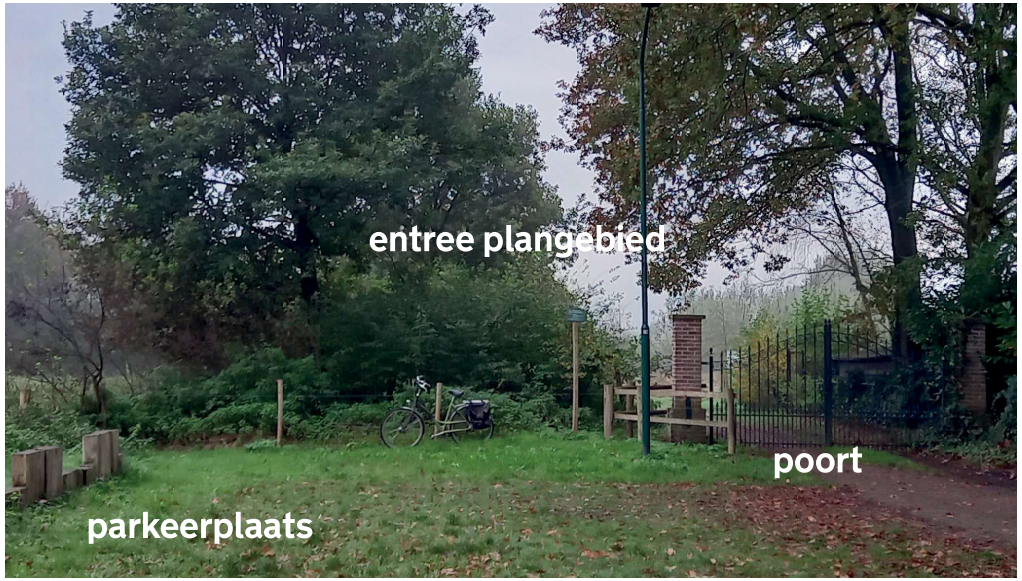



helofytenfilter


Keersop stroomt ten zuiden plangebied


sloot aan noordzijde plangebied

Recreatie en routes | Populair wandelgebied, goede routes en informatievoorziening











Overgang dorp buitengebied | Lint met erven, zichten buitengebied + woonwijk

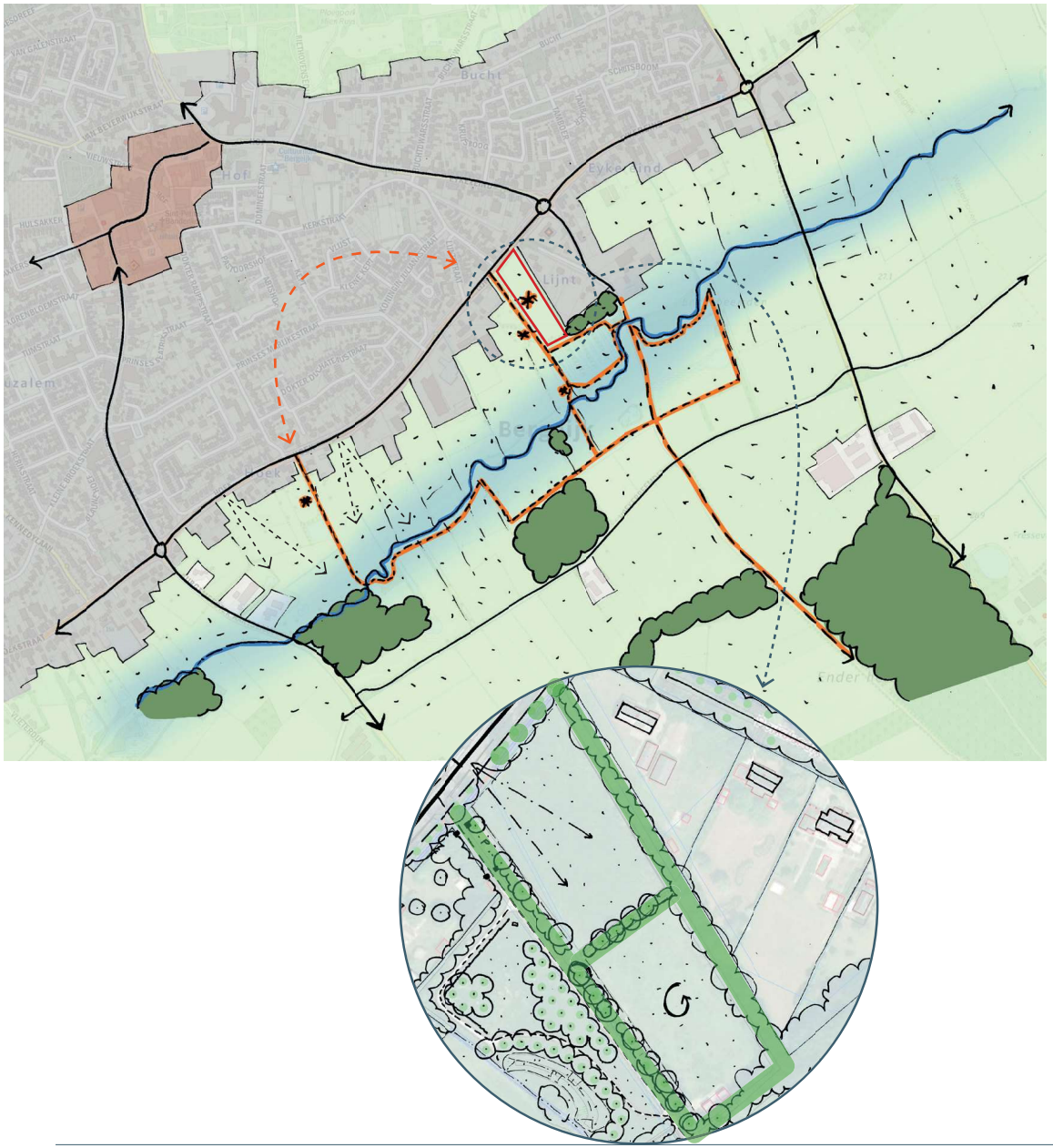






3 RUIMTELIJKE CONCLUSIES

Ruimtelijke conclusies | Schakel tussen dorp en beekdal & buitengebied



Lijnt, een cultuurhistorisch lint

- Lijnt vormt overgang dorp en buitengebied
- Landelijke karakter van het historische lint voelbaar en beleefbaar
- Afwisseling van landelijke woningen, boerenerven, akkerweides en vergezichten over het achterliggende beekdallandschap

Landschapskamer

- Plangebied stevig omzoomd door opgaande kavelrandbeplanting
- Plangebied wordt opgedeeld in 2 ‘landschapskamers’
- Vanuit Lijnt fraai doorzicht over de noordelijke kamer

Recreatieve routes

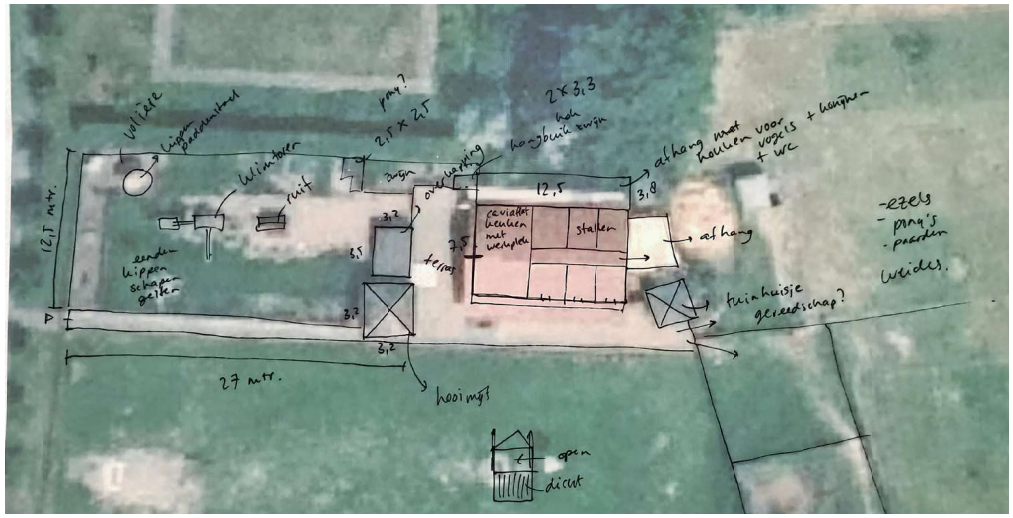
- Plangebied onderdeel van recreatieve routestructuur die dorp met buitengebied verbindt
- Routes verbinden tevens historische relicten, het voormalige kasteel en watermolen, en leiden langs uitkijktoren

Water

- Beekdal beleefbaar door beplanting (wilgen, broekbos), bruggen en helofytenfilter
- Huidige helofytenfilter zal worden omgevormd tot wateropvangbassin

4 PROGRAMMA VAN EISEN

Programma van wensen | Kinderboerderij



Huidige locatie



Nieuwe locatie



Wensen van de Kinderboerderij

Uitgangspunt is het huidige ruimtegebruik:

- Stalgebouw met 6 stallen met uitloop in wei (12x9m);
- Keuken met werkplek voor voorbereiding van het voer (4,5x7,5m);
- Toiletgroep;
- Overkapping *(12,5x3,8m + 3,5x3,2m + 4x3,5m)*;
- Omheining (hekwerk van dubbel staafmat 1,80 meter hoog met dubbele poort);
- Bestrating rondom de kinderboerderij *(11x3m + 7,5x5m);*
- Opslag van hooi en stro en materialen, bijvoorbeeld kruiwagen e.d. (2 maal 3,2x3,2m)
- Hokken voor konijnen met uitloop buiten;
- Volière voor eenden en kippen, boven gesloten (wettelijk) (ca 9m²);
- Wifi en camera's;
- Buitenverlichting;
- Betonnen bak voor de mesthoop (wettelijk verplicht) en bereikbaar voor een trekker en kiepkar.

Niet mogelijk ivm beleid: Grondwaterput en pomp
PvE n.t.b. in overleg met kinderboerderij en architect



Water

Minimale eisen waterbergingsopgave:

- watervoerende verbinding tussen kern Bergeijk naar bergingsvoorzieningen
- oversteek ter hoogte van Bernardstraat
- functioneel nodig: brede sloot aan voorzijde perceel naar achtergelegen gebied
- bij voorkeur open systeem
- berging deels op plangebied, deels op locatie helofytenfilter, die wordt omgevormd tot opvangbassin
- houd rekening met piekbuien

Verkeer
- route voor tractor naar mesthoop
- verder gehele terrein autovrij

Parkeren
- behoud huidige 5 autoparkeerplaatsen, geen uitbreiding
- aanleg fietparkeerplaats

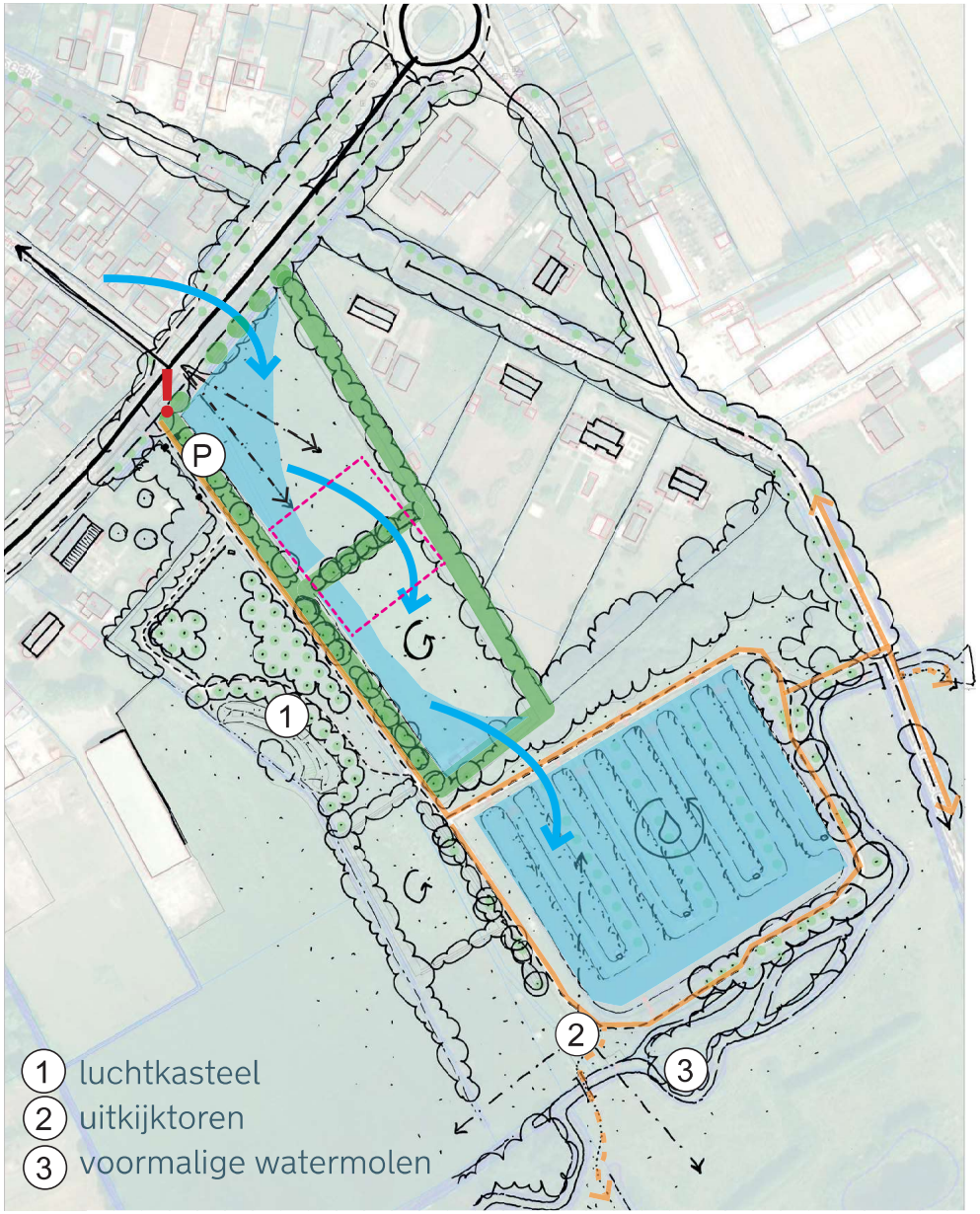
Voetganger en fiets
- veilige oversteekplaats Hoek-Lijnt
- toegankelijk voor rolstoel, bolderkar, bakfiets
- wandelroutes uitbreiden, meer binnendoor

Kabels en leidingen
- nutsaansluitingen voor kinderboerderij moeten worden gemaakt indien deze niet off grid gaat
- off grid optie meenemen (zonnepanelen en water uit berging)

Spelen
- natuurlijke spelaanleiding (waterschap)

Groen
- zo min mogelijk verharding

5 UITGANGSPUNTEN



Landelijk karakter behouden

- behoud open akkerruimte en doorzichten vanuit Lijnt
- schuur kinderboerderij onderschikt aan landschap en op afstand van Lijnt
- behoud bomen en kamerstructuur
- behoud padenstructuur met landschappelijk karakter Lijnt-beekdal

Verbinding buitengebied behouden en versterken

- parkeren auto en fiets noordzijde, rest autovrij
- aandacht voor veilige oversteek Hoek-Lijnt
- aantakken op de recreatieve routes en plekken.

Water en cultuurhistorie beleefbaar maken

- bovengronds, zichtbaar water vasthouden en evt. getrapt afvoeren westzijde plangebied
- inrichtingselementen en educatie passend bij agrarisch landelijke setting en mogelijk geïnspireerd op historische functie watermolen

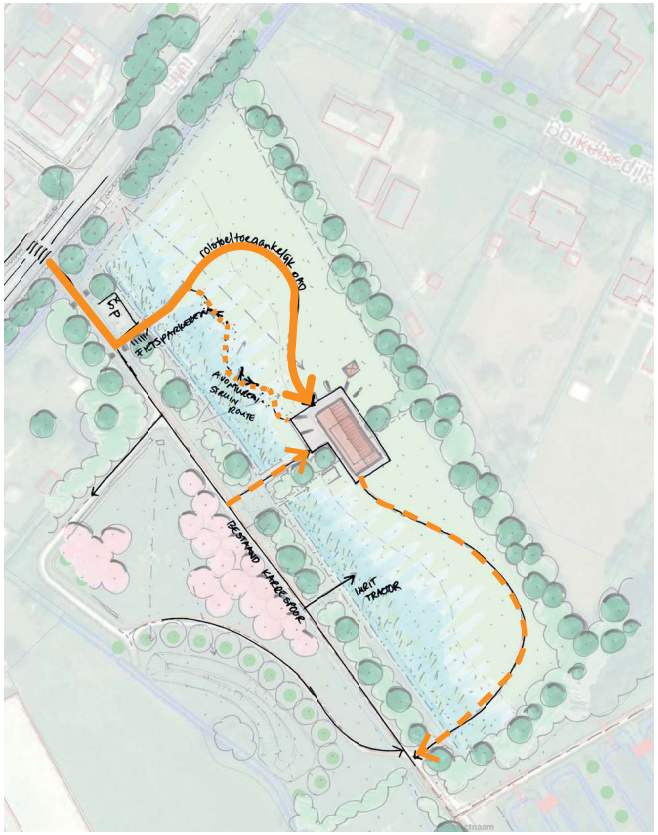
6 MODELLENSTUDIE

Model A | kinderboerderij in het landschap



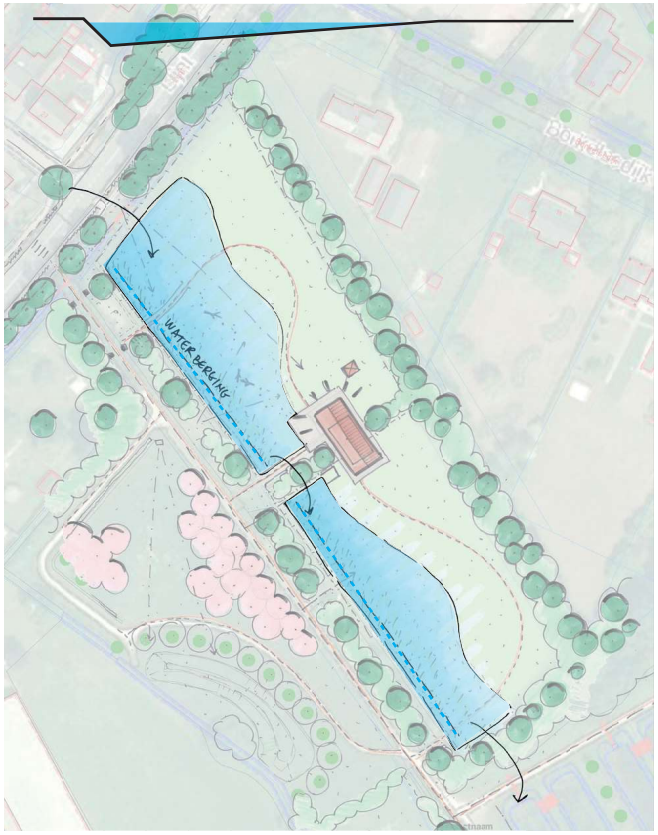
- compact gebouw, gecombineerde functies
- bebouwing tussen de twee kamers
- voorzijde gebouw ‘gezicht’ naar dorp
- achterzijde gebouw dierenuitloop
- behoud doorzichten op landschapskamers vanaf wandelpad

Model A | Themakaartjes



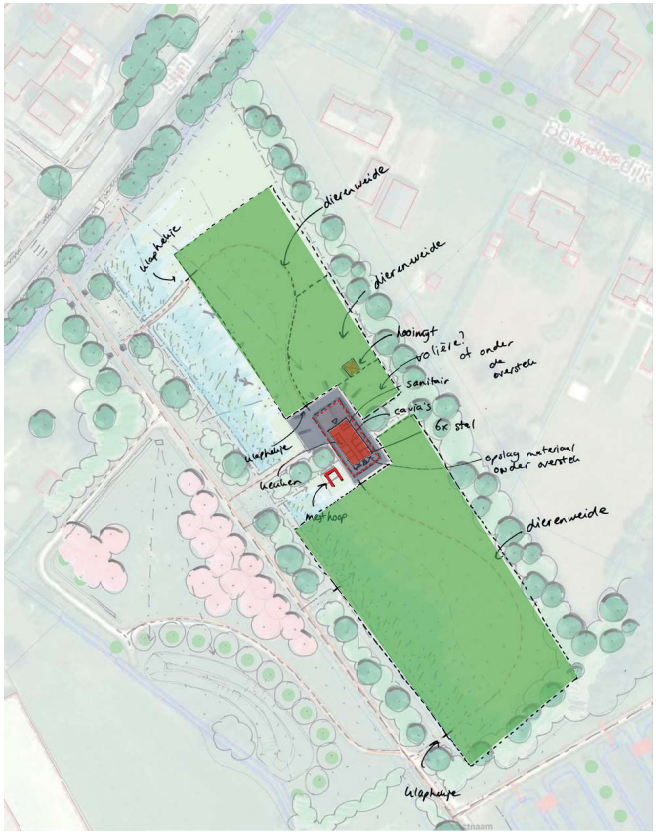
routes

- veilige oversteek Lijnt
- entree vanaf parkeerplaats
- rolstoeltoegankelijke route
- struin-/avonturenroute
- karrespoor voor traktor



watersysteem

- zichtbare waterberging met evt. getrapte afvoer
- flauw talud met natuurlijke beplanting
- natuurlijke spelelementen



programma

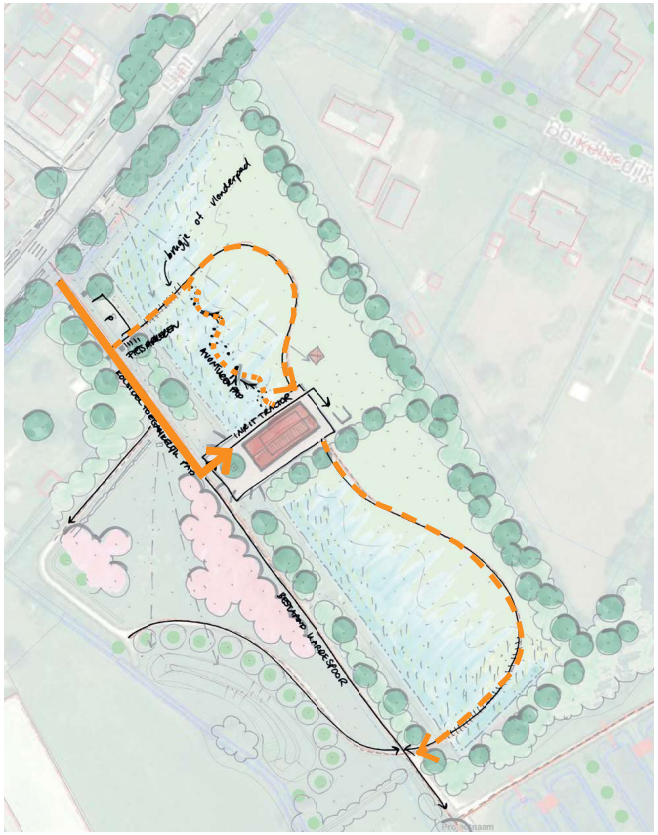
- omheining met klaphekjes
- twee dierenweides
- 1 gebouw met grote overstekken: keuken, sanitair, stallen, cavia's

Model B | Kinderboerderij aan wandelroute



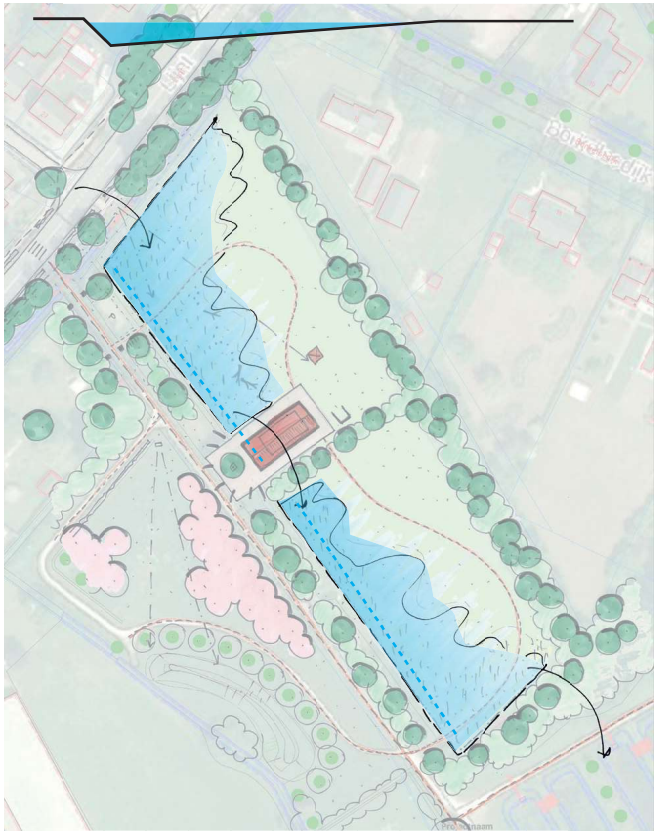
- oriëntatie gebouw naar bestaand wandelpad en verbinding richting Luchtkasteel
- hoofdentree kinderboerderij via bestaande wandelroute

Model B | Themakaartjes



routes

- hoofdroute via karrespoor (rolstoeltoegankelijk)
- wandelpad door weides met bruggetje of vlonderpad
- avonturen/struinpad



watersysteem

- zichtbare waterberging met evt. getrapte afvoer
- flauw talud met natuurlijke beplanting
- natuurlijke spelelementen

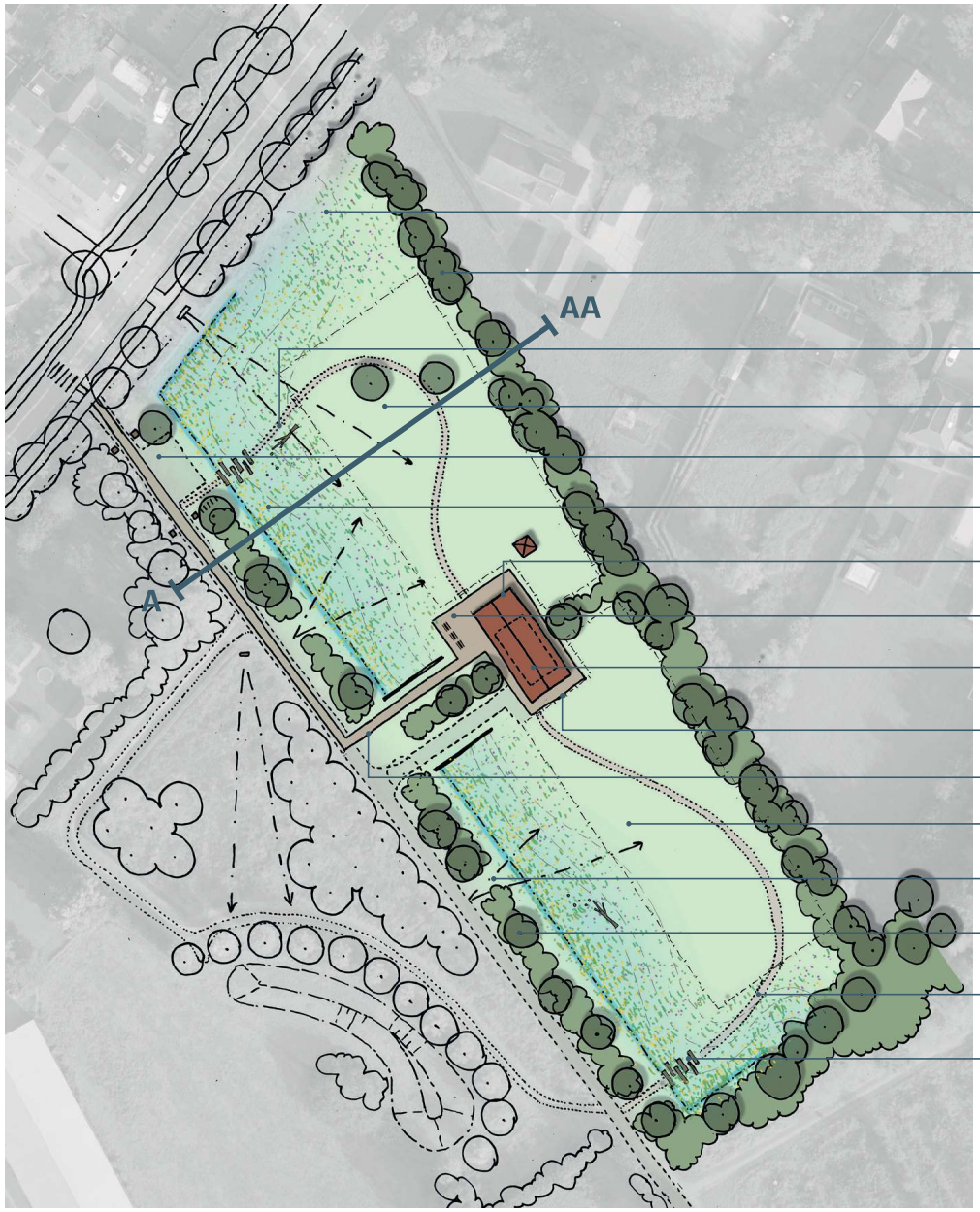


programma

- omheining met klaphekjes
- twee dierenweides
- 1 gebouw met grote overstekken: keuken, sanitair, stallen, cavia's

7 Voorkeursmodel

Voorkeursmodel | Kinderboerderij in het landschap aan wandelroute



- bebouwing tussen de twee kamers
- entree kinderboerderij via bestaand pad

kruidenrijk gras vormt landschappelijke overgang

bestaande heesters en bomen

struinpad met natuurlijk spelen

dierenweide

bestaande parkeerplaats en nieuwe voorziening voor fietsparkeren

laagte voor opvang regenwater

voorzijde gebouw ‘gezicht’ naar het dorp

terras of ruimte voor samenkomst

compact gebouw met royale overstekken, gecombineerde functies

achterzijde gebouw dierenuitloop

entree kinderboerderij via bestaande wandelroute

dierenweide

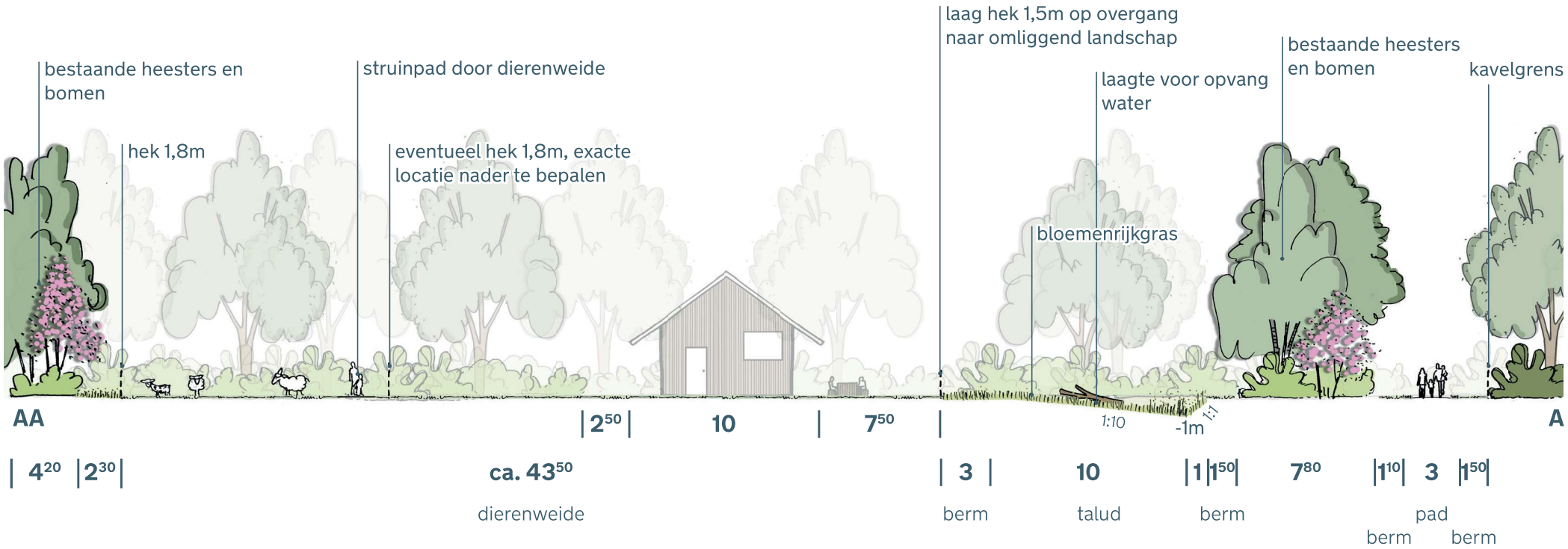
behoud doorzichten op landschapskamers vanaf wandelpad

bestaande heesters en bomen

struinpad

stapstenen of bruggetje

Voorkeursmodel | Doorsnede

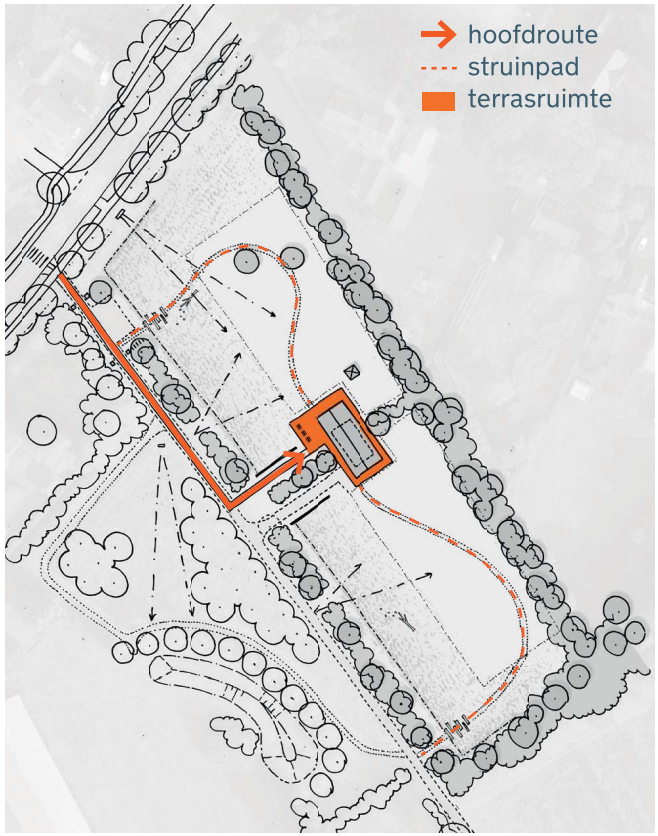






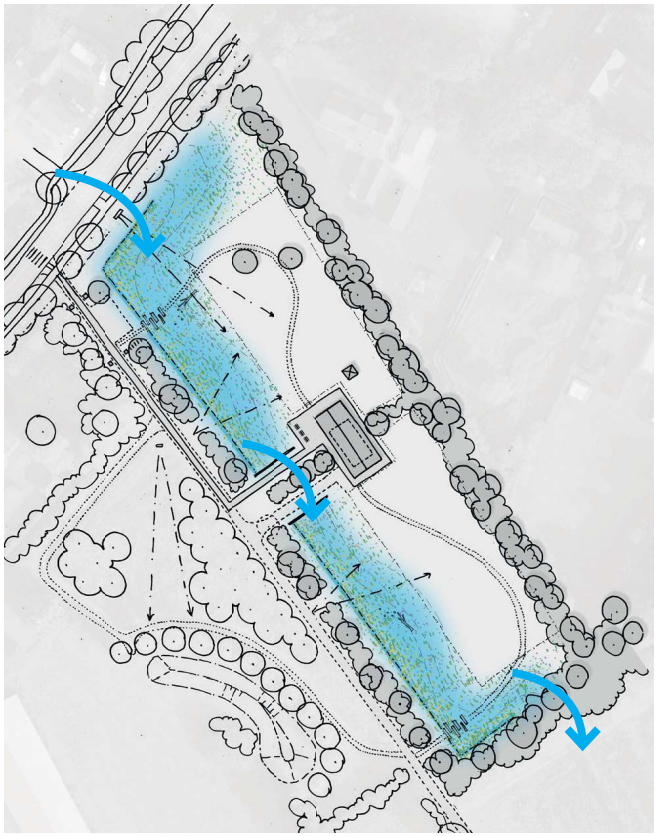






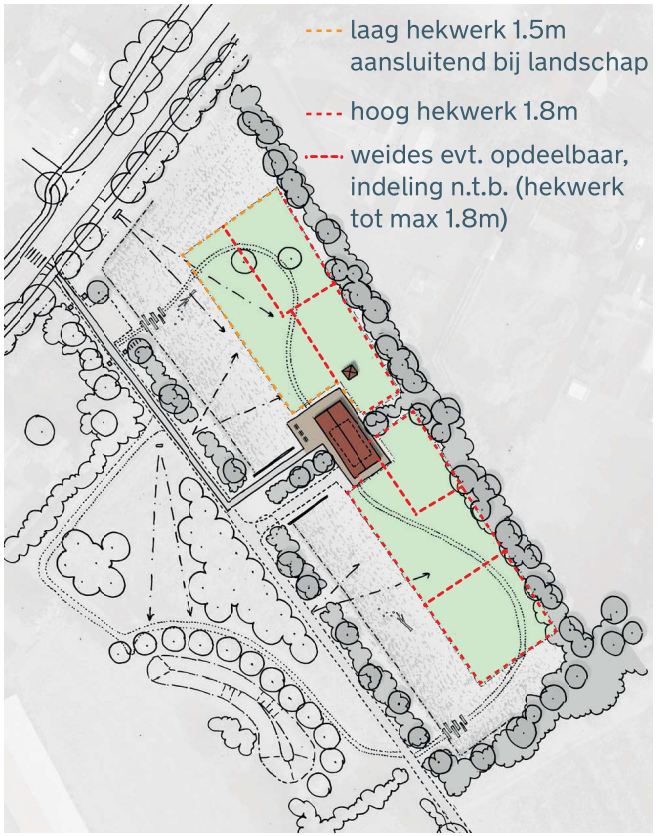
routes

- hoofdroute via karrespoor (rolstoeltoegankelijk)
- struinpad door weides met bruggetje of stapstenen
- terrasruimte rondom gebouw



watersysteem

- zichtbare waterberging met evt. getrapte afvoer
- flauw talud met natuurlijke beplanting
- natuurlijk spelen aan pad



programma

- omheining met klaphekjes
- twee dierenweides
- 1 gebouw met grote overstekken: keuken, sanitair, stallen, cavia's

Referentiebeelden





















DE VER RUIJTER HOEVEN