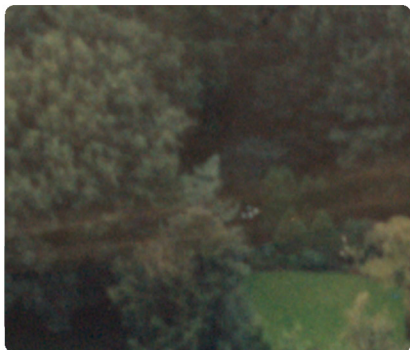




1808-D

P15

(stads)landschappen

Afbeelding voorzijde: detail luchtballonfoto 2001 Postels Huufke 2 familie v Rooij
collectie Fransje van Kempen

project
onderdeel

Uitbreidingsplan Postels Huufke toelichting inrichtingsplan

opdrachtgever
nummer
datum

Gemeente Eersel
1810-D
8 januari 2021

Postbus 1536
5 6 0 2 B M
Eindhoven
info@p15.nl

© P15 (stads)landschappen

20 juni 2019

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden veeelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en P15 (stads)landschappen, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

P15 (stads)landschappen is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van P15 (stads)landschappen. De opdrachtgever vrijwaart P15 (stads)landschappen voor eventuele aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Inhoudsopgave

	Blz.
Inhoudsopgave	4
0. Leeswijzer	5
1. Inleiding	7
1.1. Plangebied	7
1.2. Historische ontwikkeling	8
1.3. Abiotische kenmerken	10
2. Bestaande situatie	11
2.1. Inrichting plangebied	11
2.2. Bestaande beplanting	11
2.3. Ruimtelijke context	12
2.4. Mogelijke uitbreidingslocatie	12
3. Beoogde situatie	13
3.1. Cultuurhistorisch bebouwingscluster	13
3.2. Mogelijkheden voor hergebruik	14
3.3. Stedenbouwkundige opzet	15
3.4. Ruimtelijke opbouw - deelgebieden	17
3.5. Deelgebied 1 - Cultuurhistorisch cluster	18
3.6. Deelplan 2 - Achterstraat	20
3.7. Deelplan 3 - Lintbebouwing dorpsentree	22
3.8. Verkavelingsplan	24
4. Beplanting en openbare ruimte	27
4.1. Beplanting	27
4.2. Openbare ruimte	32
4.3. Watersysteem	37
Bijlagen	
B1. Kadastrale kaart plangebied	40
B2. Abiotische kenmerken plangebied	41
B3. Overzicht verkaveling en beplantingscategorieën	43

0. Leeswijzer

Dit inrichtingsplan maakt deel uit van een set rapporten in het kader van de planologische functiewijziging van bestaande landbouwgronden om alhier de bouw van meerdere nieuwe woningen mogelijk te maken. Dit woongebied achter het historische Veneind vormt een planmatige uitbreiding van de kern Vessem en is opgezet als een organisch geheel. Het woongebied kadert binnen een integrale visie op de afronding van de kern aan deze zijde. Het plangebied omvat daarom ook de groene en landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen.

In het eerste inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie nader toegelicht. In het derde hoofdstuk wordt vervolgens de beoogde opzet van het nieuwe woongebied besproken.

Dit inrichtingsplan (1810-D) kan niet los gezien worden van het BKP (1810-C), de plantoelichting, regels en de verbeelding (opgesteld door Crijns Rentmeesters BV).

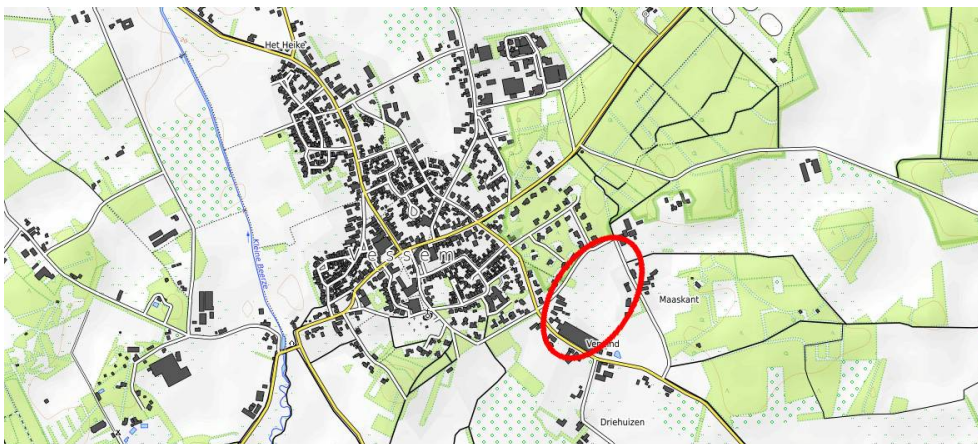
In enkele bijlagen is aanvullende informatie opgenomen, zoals de kadastrale kaart, abiotische kenmerken (geomorfologie en grondwater) en beplantingscategorieën.

Voorliggend rapport is de definitieve versie op basis van het vastgestelde bestemmingplan.

1. Inleiding

Voorliggende toelichting op het inrichtingsplan van het geplande nieuwe woongebied in de oksel van de Mr de la Courtstraat en het Postels Huufke is opgesteld in opdracht van de Gemeente Eersel. De locatie is gelegen aan de zuidoostzijde van het Kempische dorp Vessem. Het dorp maakt nu deel uit van de gemeente Eersel en is gesitueerd in het noordwesten van die gemeente tussen Middelbeers en Veldhoven.

Het hier besproken inrichtingsplan is gebaseerd op het eerste inrichtingsplan dat is gepresenteerd tijdens de bewonersavond te Vessem. Dit plan is op enkele punten aangepast tot het huidige plan.



afbeelding 1

De projectlocatie is rood omcirkeld weergegeven. (OpenTopoMap bewerkt door P15)

1.1. Plangebied

Het plangebied omvat een oppervlakte van ruim 5,3 ha en is gelegen in de oksel van de weg Postels Huufke en de Mr. De la Courtstraat. Aan de oostzijde grenst het plangebied nu aan de Hazenloop (een watergang). Het gebied is alleen aan de randen toegankelijk en wordt ontsloten vanaf de twee voornoemde straten. De straten langs het plangebied zijn beide gelegen binnen de bebouwde kom, al valt het plangebied bestemmingsplanmatig onder het buitengebied.

Het plangebied omvat meerdere percelen. Deze percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Vessem sectie L, nummers 62, 66 en 67 en sectie E nummers 1970

en 1971. Alle percelen zijn aaneengesloten. Hieronder is een overzicht van de grootte van de betrokken percelen weergegeven.

Vessem	sectie	nummer		oppervlakte
	L	62		4.110 m ²
	L	66		37.800 m ²
	L	67		10.120 m ²
	E	1970		820 m ²
	E	1971		545 m ²
<i>totaal</i>				53.395 m ²

In bijlage 1 is een overzicht van de betrokken percelen opgenomen.

1.2. Historische ontwikkeling

Het plangebied is nu gelegen tegen de bebouwde kom van Vessem op enige afstand van het centrum van dit dorp. Historisch gezien lag hier het buurtschap Veneind. Dit buurtschap bestond uit slechts enkele boerderijen aan de rand van het ontgonnen gebied van Vessem iets verder oostelijk is nog steeds het buurtschap Maaskant gelegen. Beide namen duiden op een van nature vochtig landschap voor ontginning door de mens. Veneind is een samenstelling van het woord “ven” (met de betekenis veen of venige grond met waterplassen) en “eind” een in Brabant veelvuldig voorkomend suffix dat duidt op een ligging aan de uiterste rand van het ontgonnen gebied. Maaskant is wederom een samenstelling. Het suffix -kant duidt op een relatieve ligging (dus: aan de zijde van het voorafgaande woorddeel). De prefix maas- duidt op weke, slappe grond of modder. Het gebied tussen het Veneind en de Maaskant wordt ontwaterd door een gegraven waterlossing, de Hazenloop, die begint ten oosten van Driehuizen in een voormalige natte heide (nu De Biestvelden). Ook het gebied noordelijk van de Maaskant ken een naam die duidt op een drassige ondergrond: Lille betekent namelijk zoveel als weke grond. Bewoning aan de randen van het ontgonnen gebied zocht vanaf de late middeleeuwen telkens de overgang van hoog naar laag op zodat ze tussen de akkers en de weilanden waren gelegen. Bij het Veneind is echter ook een eigen akker gelegen.

In het plangebied is ter plaatse van het laatmiddeleeuwse gehucht Veneind historische bebouwing aanwezig in de vorm van (deels in onbruik geraakte) agrarische bebouwing. Deze bebouwing was gelegen haaks op een kruispunt van wegen dat zich alhier verbrede tot een grazige driehoek die meestal Plaatsje of Heuvel werden genoemd. Van oudsher waren dergelijke graspleintjes, die voorheen foutief als Frankische Driehoeken werden aangeduid, aan de randen van het akkerareaal gelegen op de overgang naar de gemeenschappelijke grasgronden of

de heide. Dit is ook het geval bij het historische Veneind. Dit Veneind bestond uit enkele boerderijen met enkele bijgebouwen, die decennia werden bewoond door dezelfde families en hun verwanten.

De naam Veneind wordt inmiddels niet meer gebruikt. In plaats daarvan wordt de weg tussen Katerstraat en Maaskant Postels Huufke genoemd. Deze naam is in de jaren 1970 met de aanleg van de villawijk tussen 't Veneind (toen overigens bekend als Zwijnsbocht) en de Jan Smuldersstraat veranderd in Postels Huufke. Deze naam komt van een eigenaardig vijfhoekig perceel aan de rand van de heide, dat duidelijk te herkennen is op de oudste kadasterkaart. De naam heeft volgens experts in de lokale geschiedenis vermoedelijk niets te maken met de net over de grens gelegen Abdij van Postel, maar eerder met de teelt van een gewas genaamd postel. Denk daarbij aan Postelein. De naam van deze groente gaat via het Frans terug op porcella het Italiaanse woord voor bladgroente. Postelein groeit nog goed op droge arme gronden. Huufke is een diminutiefvariant van hoeve een oude landmaat die 12-15 ha bedroeg en genoeg was om een gezin jaarrond te voeden. Dit grondstuk was echter duidelijk kleiner vandaar het gebruik van Huufke (kleine hoeve). De Abdij van Postel had in de omtrek weldegelijk eigendommen, maar bezittingen van de abdij op het Veneind worden niet door archiefonderzoek gestaafd.

Ruimtelijk-functioneel is het gehucht Veneind eeuwenlang min of meer onveranderd gebleven. Het is, zoals de meeste kransakkergehuchten in Brabant, waarschijnlijk ontstaan aan het eind van de middeleeuwen toen een toename van de bevolking een uitbreiding van het landbouwareaal noodzakelijk maakte. Daarbij ging het vaak om marginale gronden en vochtige terreinen. Het gehucht omvatte meerdere parallel gesitueerde erven naast bouwland dat waarschijnlijk als braakland werd geëxploiteerd. Om de ontwateringssituatie te verbeteren is tevens een waterlossing gegraven die kwelplekken onderling verbond. Deze Hazenloop sluit verder noordelijk aan op de Kleine Beerze in de Spekdonken.

De haakse ligging van de gebouwen ten opzichte van de naastgelegen weg is opvallend, daar in de Kempen meestal sprake is van parallel geplaatste boerderijen. Ten opzichte van de inmiddels verdwenen veldpaden, die van west naar oost liepen, staan de gebouwen echter wel zoals gebruikelijk parallel. Zie hieronder ook een overzicht van de historische ontwikkeling aan de hand van historische kaarten.

Er heeft bouwhistorisch onderzoek plaatsgevonden aan aan Postels Huufke 2 (John v. Lierop, 2014). Verder is er door Architectenbureau Van der Geld en Partners een studie gedaan van de bouwkundige staat van alle historische opstallen in dit cultuurhistorisch cluster en de mogelijkheden voor aanpassing en hergebruik. Zie daarvoor het BKP (rapport 1810-C).



afbeelding 2

De historische ontwikkeling van het dorp Vessum van 1900 tot heden. De projectlocatie is roodgkleurd weergegeven. (Bron: Topotijdreis bewerkt door P15)

1.3. Abiotische kenmerken

De abiotische kenmerken betreft de niet door mensenhand beïnvloede uitgangssituatie. Het gaat hier dan met name om kenmerken van de projectlocatie en omgeving met betrekking tot geomorfologie, bodem en water. De geomorfologische kenmerken beschrijven het ontstaan van het landschap. De historische buurtschap Veneind ligt net als de naburige buurtschappen Maaskant en Driehuizen op de overgang van twee landschapseenheden. Het Veneind is net als Driehuizen gelegen op de overgang van een dekzandrug naar een dekzandvlakte; de Maaskant is gelegen op de overgang van een dekzandwelling naar een dekzandvlakte. De laagte wordt aan de bovenzijde afgesloten door een landduin waar de Hazenloop doorheen is gegraven. De bodem bestaat voornamelijk uit zandgrond. Het betreft zwak lemig fijn zand met ter plaatse van het plangebied een Laarpodzolbodem, een type hydropodzolgrond die indicatief is voor periodiek hoge grondwaterstanden en bemesting met plaggen in het verleden. Op korte afstand zijn hoge enkeerdgronden gelegen. Dit betreft telkens oude akkers. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt 60 tot 80 cm onder maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is opvallend veel lager: 160 tot 200 cm -MV. Zie ook Bijlage 2 voor afbeeldingen van de abiotische kenmerken.

2. Bestaande situatie

2.1. Inrichting plangebied

Het plangebied valt bestemmingsplanmatig onder het buitengebied en is momenteel in agrarisch gebruik. De aanliggende wegen vallen echter binnen de bebouwde kom van Vessem. Binnen het plangebied is alleen aan de randen bebouwing aanwezig. Het gaat dan telkens om (voormalige) agrarische bebouwing. Aan de zijde van de Mr de la Courtstraat staat een grote kas met bijbehorende bijgebouwen en een bedrijfswoning (huisnummers 15a/15). Op enige afstand van de straat Postels Huufke is een -inmiddels deels in onbruik geraakt- gebouwencluster gelegen bestaande uit twee boerderijen en twee stallen. Deze gebouwen hebben samen het huisnummer 2. Rondom de bestaande bebouwing is de inrichting praktisch van aard; erfachtig met verharding. De gronden achter de deze bebouwing strekken zich uit tot een waterloop (Hazenloop) en grenzen in de noordoosthoek aan de straat de Maaskant. Deze gronden zijn grotendeels in gras gelegd. De kavel tegen de Maaskant wordt soms gebruikt als akker, soms als grasland.

2.2. Bestaande beplanting

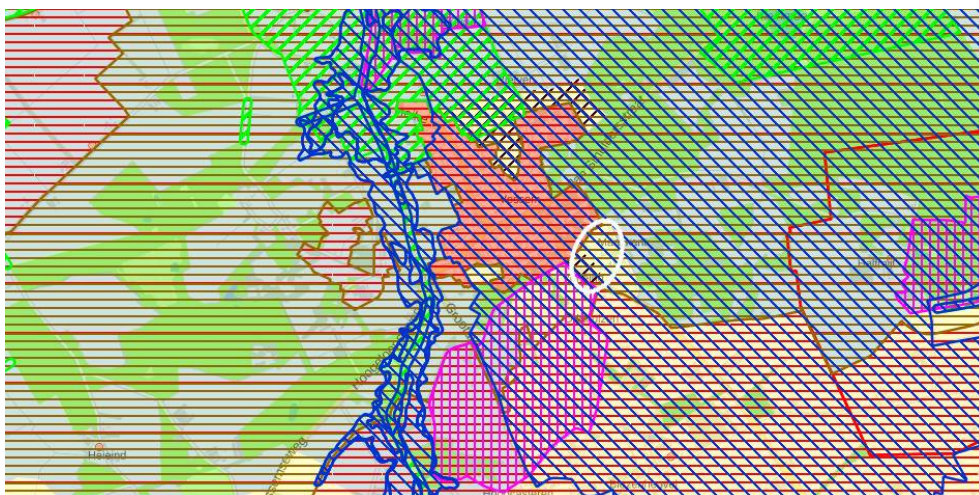
Aan de voorzijde van het historische gebouwencluster en rondom de bestaande bebouwing is beplanting aanwezig. Dit betreft zowel opgaande bomen alsook opslag, struiken en enkele uitgegroeide haagplanten. Rondom de voormalige plaatse zijn nog grote oude bomen aanwezig. Het gaat dan met name om Hollandse linde (*Tilia x europea*). Langs de aansluitende straat staan eiken (Zomereik: *Quercus robur*). Op het erf zijn weinig bomen aanwezig buiten een drietal notenbomen (Walnoot: *Juglans regia*) en enkele fruitbomen. Diverse bomen kennen achterstallig onderhoud en schade, maar vooral de bomen aan de westzijde zijn het behouden waard, evenals de walnoten op het erf. De voormalige plaatse is nu opgedeeld middels hekwerken en beplanting waaronder een rij naaldbomen. Plaatselijk is opslag aanwezig van Zomereik en Amerikaanse eik (*Quercus rubra*). Ook groeit hier Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), Hulst (*Ilex aquifolium*) en Vlier (*Sambucus nigra*) en een ondergroei van schaduwbestendige grassen en ruigtekruiden zoals Hondsdraf en Brandnetel. De bomen op de hoek Postels Huufke - Mr. de la Courtstraat zijn vergelijkbaar met de bomen verderop langs de straat en bestaan uit *Quercus robur* (Zomereik) hier plaatselijk met ondergroei van opslag van Zomereik, Gewone esdoorn (*Acer pseudoplatanus*) en Amerikaanse eik.

2.3. Ruimtelijke context

Het plangebied is gelegen tegen de rand van het bebouwd gebied van de kern Vessem. Vessem wordt gekenmerkt door een typische dorpse opbouw bestaande uit een weinig compact centrumgebied met aansluitend oudere straten met lintbebouwing en daarachter planmatige woongebieden uit diverse naoorlogse periodes, die typerend zijn voor de tijd van bouwen. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de straat Postels Huufke. Deze straat vormt tevens de harde grens van het landelijke en het verstedelijkte gebied. De aanliggende woonwijk betreft een bosverkaveling met ruime villa's tussen de bomen. De aangrenzende Mr de la Courtstraat vormt een van de hoofdtoegangswegen van Vessem. De straat is ter hoogte van het plangebied ingericht als een weg in het buitengebied. De aangrenzende bebouwing is variabel, met voornamelijk (voormalige) agrarische bebouwing. Op enige afstand is het gehucht Maaskant gelegen aan de gelijknamige straat.

2.4. Mogelijke uitbreidingslocatie

Vessem heeft behoefte aan meer aanbod van (betaalbare) woningen. Het is daarom van belang dat er uitbreidingsmogelijkheden komen in het dorp. Omdat de behoefte niet voldaan kan worden met inbreiding en omvorming van bestaande gebouwen binnen het dorp is een uitbreiding nodig. Het plangebied was al op de beleidskaarten van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Eersel als mogelijke uitbreidingslocatie aangegeven.



afbeelding 3

Het plangebied is wit omcirkeld weergegeven op de kaart van de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Het onderste deel, aan de Mr de la Courtstraat, is in de Verordening ruimte aangeduid als zoekgebied verstedelijking. De bestaande kern van Vessem is in rood weergegeven.

3. Beoogde situatie

Voor het gebied is een verkavelingsplan gemaakt dat rekening houdt met de diverse wensen wat betreft de beoogde mix van huizen en de inpassing van het nieuwbouwgebied. Daarnaast zijn praktische aspecten als parkeerbeleid, duurzaam vervoer, verkeersaspecten, duurzaam waterbeheer en klimaatbestendig inrichten in de planvorming meegenomen.

Het hieronder beschreven verkavelingsplan is op initiatief en onder begeleiding van de gemeente Eersel en de betrokken ambtenaren opgesteld.

3.1. Cultuurhistorisch bebouwingscluster

Binnen het plangebied is historische bebouwing aanwezig in de vorm van twee boerderijen en twee schuren. Daarvan kennen de twee boerderijen -waarvan er een de afgelopen decennia is gebruikt als stalgebouw- de grootste historische waarde. De gebouwen in dit cultuurhistorisch cluster kennen een variabele staat van onderhoud.

Op basis van een bouwhistorische verkenning door Architectenbureau Van der Geld en Partners en een ruimtelijke en landschappelijk analyse door P15 zijn de bestaande kwaliteiten van dit cultuurhistorische cluster vastgesteld.

De landschappelijke en de cultuurhistorische waarde van het plangebied wordt bepaald door het bestaande gebouwencomplex en de markante ligging op de overgang van een dekzandrug naar een lagergelegen dekzandvlakte. Deze laagtekende in het verleden veenvorming. Vandaar kan de naam *Veneind* voor het historische gehucht ook verklaard worden (aan het eind van het ontgonnen gebied nabij het veen). In de middeleeuwen is de laagte ontwatert middels een gegraven waterlossing (de Hazenloop) die door de dekzandrug gegraven is in noordelijke richting richting het Rietven. Er is dus geen sprake van een natuurlijk beekdal. Het verder oostelijk gelegen gehucht *Maaskant* is gelegen op de overgang van de dekzandvlakte en een laagte.

De vier opstallen in de oksel van de Mr de la Courtstraat en de straat Postels Huufke vormen een tastbaar overblijfsel van het gehucht Veneind en daarmee van de plaatselijke geschiedenis van menselijke ontginning, activiteit en bewoning. Het is daarmee een bijzonder cultuurhistorisch gegeven van een nagenoeg oorspronke-

lijke menselijke nederzetting uit de middeleeuwen. De context is echter wel sterk gewijzigd. Zo zijn onder andere de hoofdontsluitingen -die vroeger over het erf liepen- verschoven en lopen deze nu buiten het historische erf om. De bestaande nederzetting bestaat uit twee boerderijen, met een eigen erf en bijgebouwen. Dit kleine “gehuchtje” ligt aan een driehoekige plek, een zogenoemde plaatse, die momenteel is opgedeeld als tuin. Dergelijke met bomen omzoomde graspleintjes lagen aan de randen van het ontgonnen gebied op de overgang naar de woeste gronden of uit de heide ontgonnen huiskampen. Van oudsher liepen vanaf hier de paden die de akkers, de graasgronden en de bewoonde plekken verbonden. De historische plaatse wordt nog steeds omzoomd door oude bomen. Het betreft Hollandse lindes (*Tilia x europaea*).

De bestaande eenvoudige structuur met naastgelegen plaatse is zeer waardevol. De bebouwing wordt niet meer gebruikt is echter duidelijk aan het eind van zijn functionele leven.



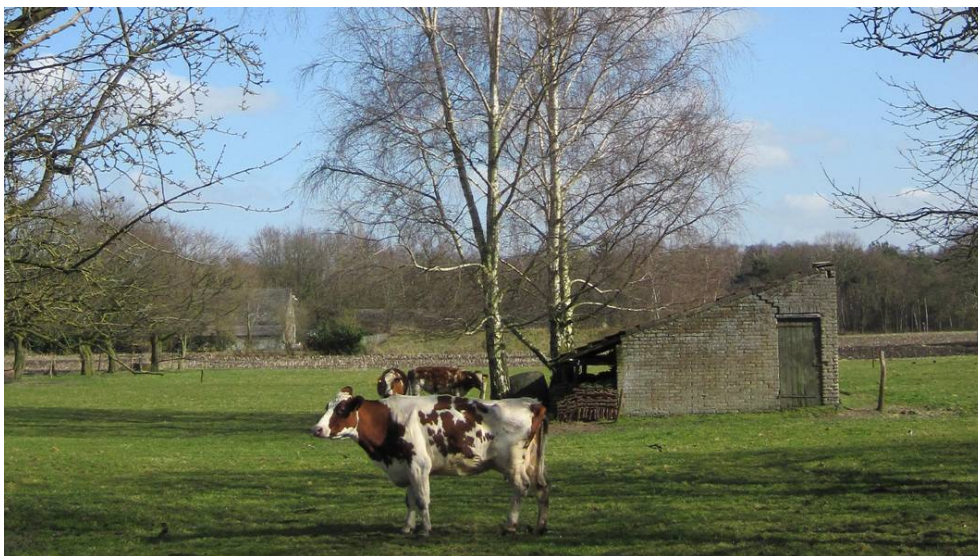
afbeelding 4

Een beeld van het historische erf (2015). Hier de twee historische boerderijen in het hart van dit cultuurhistorische cluster met aan de voorzijde nog de stammen van de oude lindebomen. (foto P15)

3.2. Mogelijkheden voor hergebruik

Er is in het verleden reeds gekeken naar de historische bebouwing en de mogelijkheden voor hergebruik. Daarbij is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd dat interessante details naar voren heeft gebracht over het ontstaan van de huidige opstallen. Echter de bouwkundige staat van de gebouwen is zodanig dat van verbouwing voor een andere functie geen sprake meer kan zijn. Dit betekent dat de

historische rangschikking van de elementen, de erfontsluitingen, de relatie met de naastgelegen plaatse en de onderlinge relatie van een viertal langgerekte opstallen met erachter een open landschappelijk gebied het uitgangspunt moet zijn voor een nieuwe toekomst voor deze cultuurhistorische plek. Dit betekent dat de huidige gebouwen niet zullen worden verbouwd, maar dat hier reconstructie zal moeten plaatsvinden die recht doet aan het cultuurhistorische karakter van deze plek. Het historische gebouwensemble zal een nieuwe toekomst krijgen als onderdeel van een nieuw woongebied. Daarbij zal achter het herrezen cultuurhistorische cluster een nieuw woongebied ontstaan als een vanzelfsprekend bijna natuurlijk gegroeid nieuw gehucht.



afbeelding 5

Een beeld van een van de kleine bijgebouwen achter het historische erf. Deze bijgebouwen worden niet gehandhaafd in de nieuwe situatie. (foto P15)

3.3. Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld op basis van een eerder verkavelingsplan voor deze locatie uit 2016. De uitgangspunten voor het voorliggend plan zijn niet gewijzigd. Wel zijn er een aantal wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet aangebracht die noodzakelijk waren omdat:

- 1 de cultuurhistorische gebouwen in de huidige staat en inrichting niet geschikt voor verbouw tot woningen;
- 2 het parkeerbeleid is gewijzigd, zodat meer parkeerplaatsen nodig zijn;
- 3 de beoogde starterswoningen te duur bleken voor de doelgroep;
- 4 de normen voor duurzaam waterbeheer inmiddels waren aangepast.

De ruimtelijke opbouw van het nieuwe woongebied is ongewijzigd ten opzichte van eerdere plannen. Het uitgangspunt is op organische wijze een nieuwbouwo gebied in de bestaande structuur van Vessem te voegen. Groen wordt daarbij zo ingezet dat het structuur geeft en tevens het nieuwe woongebied verankert in de omgeving. De historische cluster van vormde ooit de kern van Het Veneind. Dit gehucht aan de rand van het dorpsareaal van Vessem werd ooit gekenmerkt door een driehoekig groenpleintje (*een plaatse*). Dit historische groenelement wordt teruggebracht en vormt de vernieuwde context voor de aansluitende cultuurhistorische cluster. Dit cultuurhistorisch cluster zal bestaan uit een aantal gebouwen die de historisch situatie in herinnering roepen.

Aan de achterzijde van de historische cluster worden woningen gebouwd langs een achterstraat die zich om een groene ruimte plooit. Tussen de straat en de te herbouwen cultuurhistorische waardevolle opstallen is een groene wig voorzien in de vorm van een bloesemgaard met hagen. Deze wig schept afstand tussen de herstellende, historische en nieuwe bebouwing. De grote groene ruimte is tevens het begin (of eind) van een landschappelijke zone die hier het woongebied verbindt met de omgeving. De groene ruimte vormt een soort “brink” en sluit direct aan op de landschappelijke zone noordelijk van het woongebied.

Het streven is een nieuw Kempisch gehucht te laten ontstaan achter de historische bebouwing als een ruimtelijk en functioneel logische doorontwikkeling daarvan. De oude karakteristiek, inclusief de maat en de schaal van de boerderijen en de bijgebouwen, is de basis. Eenvormigheid dient vermeden te worden, daar het nieuwbouwo gebied zich vanzelfsprekend in het landschap dient te nestelen. Dit vraagt om een duidelijke verscheidenheid in de bouwmassa's, situering, kapvorm, materiaalgebruik en kleurgebruik.

De beoogde nieuwbouw ter plaatse van de af te breken kassen is los van het nieuwe gehuchtje opgevat als een nieuwe lintbebouwing langs een doorgaande straat. De zone aan de Mr de la Courtstraat wordt aldus uitgewerkt als een nieuwe dorpsentree. Daarbij worden langs de straat weer bomen teruggeplant en krijgen de tuinen een doorlopende haag aan de voorzijde.

De ontsluiting van het nieuwe woongebied is direct vanaf de Mr de la Courtstraat en het Postels Huufke en via een nieuwe achterstraat. Deze achterstraat is voorzien van een loopstrook en krijgt een ingang aan het Postels Huufke en een in- en uitgang aan de Mr de la Courtstraat. Bij de ingang aan het Postels Huufke sluit de loopstrook aan op het Kerkenpaadje, een bestaande looproute naar het centrum van Vessem. Langs de Mr de la Courtstraat is ook voorzien in een nieuwe loopstrook, die losligt van de rijweg. Centraal in het gebied is een groot parkeerterrein voorzien. Verder zijn aan de randen extra parkeerplaatsen opgenomen. Er zijn be-

wust geen parkeerplaatsen voorzien langs de centrale groene ruimte en bij de groene driehoek aan de westzijde!

De nieuwe woningen worden ingepast in hun groene omgeving middels het door-trekken van omgevingsstructuren en door nieuwe groenelementen aan te planten. Een deel van het groen kent een functie voor waterberging bij hevige regen. Dit is belangrijk gezien de klimaatverandering. Er is voorzien in een zaksloot in de berm van de Mr de la Courtstraat tussen de weg en de loopstrook. Ook de achterstraat krijgt deels een greppel die als zaksloot zal fungeren. Verder wordt het centrale grasveld iets hol aangelegd voor extra waterberging bij hevige regenval. Zo kan de greppel overstroomd en blijven de huizen droog. Om de capaciteit van de waterberging in de Hazenloop te vergroten wordt hier een moeraszone aangelegd. Al het water op het centrale grasveld dat niet in de grond zakt zal hierheen stromen. Verlaagde grasvelden op het centrale parkeerterrein dienen ook voor waterberging bij hevige regen. Er worden geen straatkolken aangelegd. Deze landschapsinrichting is gebaseerd op de uitgangspunten (bouwstenen) van deel 1 van het gemeentelijke (beeld)kwaliteitsplan.

3.4. Ruimtelijke opbouw - deelgebieden

Zoals naar voren komt uit de beschrijving van de verkaveling is het plangebied op te delen in een drietal deelgebieden. Ieder deelgebied is door de gekozen ruimtelijke opbouw gekoppeld aan een deel van de groenstructuur. Het groen is dus medebepalend voor het karakter van de bebouwing. De deelgebieden van het nieuwe woongebied zijn:

- 1 de cultuurhistorische cluster bij de plaatse;
- 2 het nieuwe gehucht aansluitend op de landschappelijke zone;
- 3 de dorpsentree langs de Mr de la Courtstraat.

Op een locatie, waar de landelijke context en de verstedelijkte omgeving elkaar raken, is het belangrijk om goed rekening te houden met de specifieke kwaliteiten van de plek. Ook is het belangrijk dat de nieuwe gebiedsinrichting een kwalitatieve toevoeging is. Daarvoor is het van belang eerst te kijken naar de kwaliteiten van de plek en de mogelijke aanknopingspunten die het gebied biedt voor de geplande ontwikkeling. Dit geldt voor alle deelgebieden, maar met name voor het cultuurhistorisch cluster aan het Postels Huufke.

Deze deelgebieden worden navolgend afzonderlijk besproken.



afbeelding 6

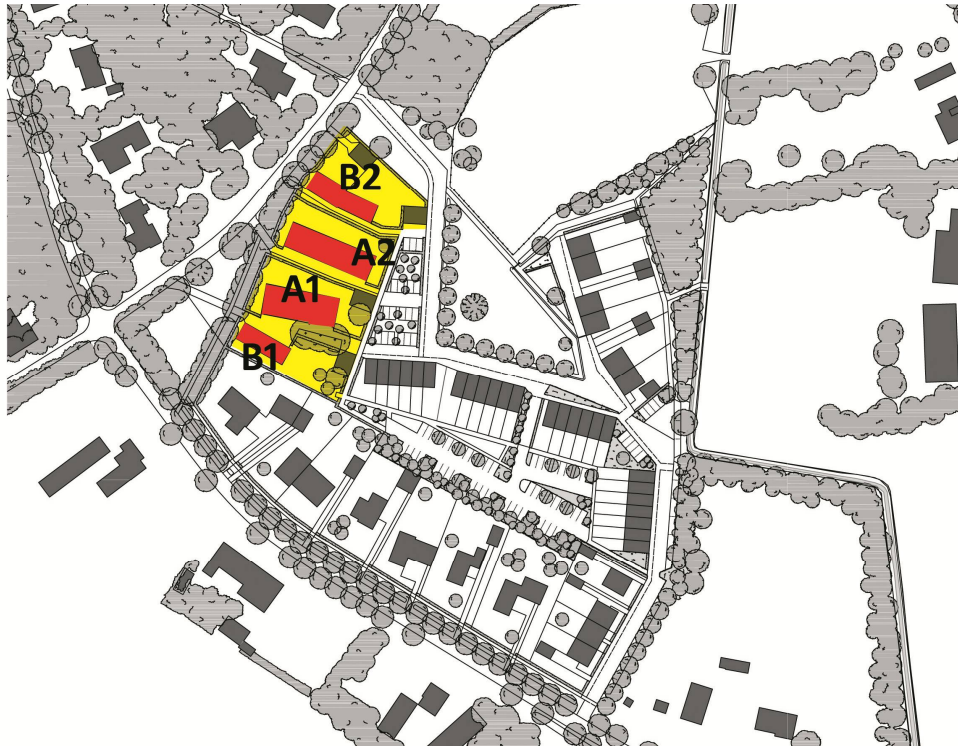
Het definitief ontwerp met in groen het plangebied en in rood, geel en oranje de deelgebieden.

3.5. Deelgebied 1 - Cultuurhistorisch cluster

Uitgangspunt voor het cultuurhistorisch cluster is behoud door ontwikkeling. Dit betekent dat dit cluster herontwikkeld zal worden, waarbij er een combinatie wordt gezocht van historische reconstructie van de belangrijkste gebouwen (de twee grote boerderijgebouwen) en passende vernieuwbouw ter plaatse van de 2 flankerende schuren. De nieuwbouw zal de nieuwe functie (wonen) moeten accommoderen. Dit betekent dat er aanpassingen noodzakelijk zijn aan de historisch herbouwde gebouwen. Uitgangspunt is echter de bestaande footprint, de bestaande dakvorm en de huidige gevelindeling aan de zichtzijden van het gebouw. Ook de twee oude stalgebouwen zullen worden herbouwd (met enige aanpassingen). Met de nieuwe bijgebouwen wordt iets vrijer omgegaan; deze kunnen een eigentijdse twist krijgen.

De basiskarakteristiek van de nieuwbouw in dit deelgebied volgt de historische opzet. Dit betekent dat er 4 opstallen worden gerealiseerd waarvan drie met een gestrekt rechthoekige basisvorm en één bestaande uit twee rechthoeken die geknikt aaneen zijn gebouwd (voorheen een woonstal met aangebouwde schaapskooi). Alle gebouwen zijn vrijstaand en kennen een kap (zadeldak met eventueel afgeschilde einden of wolfseinden). Het bouwvolume en de oriëntatie is conform de historische opzet, waarbij de twee middelste volumes wat betreft plek vastliggen; met de twee buitenste volumes kan iets geschoven worden om tot een

doelmatiger (grond)gebruik te komen. In de situering is de nieuwbouw van B2 iets naar het noorden opgeschoven bij een gelijke footprint. Alle woningen in dit deelgebied hebben een tuin rondom met een doorlopende haag. Voor de specifieke gebouwenkenmerken wordt verwezen naar het bestemmingsplan en het BKP. In het bestemmingsplan wordt ook het maximaal aantal woningen per gebouw geregeld om overontwikkeling van dit deelgebied te voorkomen. Verdeling van de opstallen in woningen dient de historische opbouw te volgen.



afbeelding 7

De bebouwing in het cultuurhistorisch cluster bestaat uit twee boerderijvolumes (A1 en A2) en twee schuurvolumes (B1 en B2).

De overgang tussen het privédomein en het openbare domein is sterk bepalend voor de sfeer die een woongebied opwekt. De woningen in dit deelgebied zijn gelegen op ruime kavels en worden omgeven door een tuin, ook aan de voorzijde. Deze tuin wordt geheel omgeven door hagen. Groene erfafscheidingen in de vorm van een lage haag passen goed binnen de beoogde Kempische sfeer. In deze hagen kan indien gewenst een laag hekwerk worden opgenomen. Het is belangrijk dat de opstal beleefbaar is vanaf het naastgelegen pad, vandaar dat aan de voorzijde de haag maximaal 1,2 m hoog mag zijn. De “oude boerderijen” (A1 en A2) krijgen geen voortuin, tegen de voorgevel kan een stoepje worden gemaakt als overgang naar het woonpad in halfverharding. Tussen de gebouwen in het cultuurhistorisch cluster lopen woonpaden. Deze paden volgen min of meer de verdwenen historische paden die ooit doorliepen tot aan de Maaskant.



afbeelding 8

Een foto uit 2015 met de opstallen B1 (links) en A1 (rechts) met de markante notenbomen in een rij voor de voorgevel van A1. (foto P15)

Tussen opstal A1 en B1 staan 3 behoudenswaardige notenbomen. Daarvoor is een groenstrook opgenomen in de verkaveling zodat deze behouden blijven. Bij nieuwbouw van een bijgebouw dient voldoende afstand te worden gehouden tot deze bomen. De aanduiding op het plan is limitatief. De inrichting van de tuinen is niet voorgeschreven, al zijn wel voorschriften wat betreft een maximaal percentage te verharden opgenomen te worden in het bestemmingsplan, zodat de inrichting past bij de historische plek. Indien overige bestaande bomen kunnen worden gehandhaafd bij de herontwikkeling is zou dit bijdragen aan het historische karakter.

3.6. Deelplan 2 - Achterstraat

Het nieuwe woongebied is als één geheel ontworpen, maar tegelijkertijd is geprobeerd de beleving te versterken door op een subtiële manier onderscheid te maken tussen de diverse nieuwbouwwoningen. Binnen de gekozen ontwerpbenadering is het nieuwe woongebied opgevat als een logische voortzettingen van bestaande en historische structuren. Daarom is achter het historische cluster van het Veneind en achter de lintbebouwing langs de doorgaande weg een soort achterstraat getekend. Deze achterstraat ontsluit het achterliggend gebied voor woningbouw. De woningen rondom deze “achterstraat” worden als het ware in het landschap geschoven door ze grotendeels te rangschikken rondom een groene ruimte. Deze groene ruimte is een landschappelijk ingericht gebied dat een voortzetting vormt van de landschapszone noordelijk van het nieuwe woongebied. De achterstraat begint aan de Mr de la Courtstraat en opent zich naar het landschap in de vorm van een driehoekig groenplein dat refereert aan de historische *plaatse*.

Waar in het cultuurhistorisch cluster een beperkte ruimte wordt gegeven, is juist in dit deelplan ingezet op het bieden van afwisseling en een zekere mate van flexibiliteit. In afwijking op het plan uit 2016 is nu voorzien in meer rijwoningen. Om deze betaalbaar te houden is gekozen voor kleinere woningen met minder tuin. In de verkaveling is ruimte gelaten om bijvoorbeeld de hoekwoningen iets groter uit te voeren. Ook is in de opzet rekening gehouden met de mogelijkheid een van de blokken met rijwoningen te vervangen door gelijkvloerse woningen voor senioren. Het doel is een mix van woningtypes in het totale bouwplan passend bij de behoefte van het dorp Vessem.

In dit deelgebied is voorzien in gezinswoningen en rijwoningen, met een optie voor enkele seniorenwoningen. Er zijn nu in totaal 25 rijwoningen voorzien. Deze woningen zijn verdeeld over 4 gebouwen. De flexibiliteit die in het plan zit kan betekenen dat 1 van deze blokken wordt omgevormd naar huisvesting gericht op senioren. Een dergelijke andere functionele invulling betekent een ook andere bouwkundige uitwerking en daarmee levert dit een anders gedimensioneerd gebouw op. Deze optie is daarom apart besproken in het BKP (1810-C).



afbeelding 9

De woningen in het plandeel "Achterstraat" omvatten zowel de rijwoningen (C en E) als de tweekap-pers (D), een driekapper (G) en een enkele vrijstaande woning (F).

De rijwoningen in dit deelgebied zijn informeel gesitueerd langs de achterstraat en grenzen met de voorzijde direct aan de loopstrook van deze straat. De tuinen zijn allen achter de woningen gelegen. Daar grenst de tuin aan een wandelpad en een centraal parkeerterrein. Het heeft de voorkeur deze overgang tussen privé en openbaar groen vorm te geven, bijvoorbeeld als een hoge haag of als “fedge” (een met klimop begroeid gaashekwerk). In de haag kan indien gewenst ook een hekwerk worden opgenomen. Waar de erfafscheiding grenst aan een in het plan opgenomen openbare groenvoorziening dient de erfafscheiding een groen karakter te hebben als een haag, conform het gewenste Kempische karakter.

In de gekozen stedenbouwkundige opzet worden de rijwoningen gelijksoortig behandeld. Het is echter niet de bedoeling dat er vier dezelfde blokken worden gebouwd; variatie is ook hier wenselijk! Hetzelfde geldt voor de gezinswoningen in dit deelplan. Er worden 1 vrijstaande, 6 halfvrijstaande en 3 aaneengebouwde gezinswoningen (in totaal aldus 5 blokken) gebouwd. Deze gezinswoningen zijn wederom informeel gesitueerd aan de achterstraat. De zes halfvrijstaande woningen aan de centrale brinkachtige open ruimte grenzen met de voorzijde direct aan de loopstrook van deze achterstraat. De bijbehorende tuinen zijn naast en vooral achter de woningen gelegen. Aan de achterzijde grenzen deze tuinen aan een achterpad dat een achterom biedt en tevens als onderhoudspad voor de aansluitende maaiveldverlaging langs de Hazenloop dienstdoet.

De drie aaneengebouwde gezinswoningen (de “driekapper”) verrijst op de hoek van de Mr de la Courtstraat en de achterstraat. Deze woningen krijgen wel een voor- en achtertuint. De twee buitenste woningen krijgen ook een zijtuin, zodat het blok geheel omgeven zal zijn door tuinen. Aan de zijde van het wandelpad langs de Mr de la Courtstraat en de achterstraat zal een groene afscheiding tussen openbaar en privéterrein moeten worden toegepast in de vorm van een geschooren haag. In deze haag kan desgewenst een laag (gaas)hekwerk worden opgenomen. Naast deze driekapper is de vrijstaande gezinswoning in dit deelgebied gesitueerd. Deze woning dient aan te sluiten op de andere woningen in de omgeving.

3.7. Deelplan 3 - Lintbebouwing dorpsentree

Ter plaatse van de huidige kas zal een rij woningen worden ontwikkeld direct aan de naastgelegen straat. Deze Mr de la Courtstraat zal worden heringericht als een dorpsstraat met fietsindicatiestroken. Parallel aan de straat zal een wandelstrook worden aangelegd. Tussen deze wandelstrook en de Mr de la Courtstraat wordt een groene berm gemaakt met een zaksloot en een rij bomen. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd als een van de woningen aan de nieuwe dorpsentree van Vessem. Omdat de bestaande bebouwing in de omgeving weinig aan-

knopingspunten biedt voor de nieuwbouw wordt ingezet in dit deelgebied op dorps bouwen.

De bebouwing in dit deelgebied betreft nieuwbouw aansluitend op een bestaande (bedrijfs)woning. Alle gebouwen zijn vrijstaand, behalve 1 blok dat bestaat uit een twee-onder-een-kap. In totaal worden 6 nieuwe woningen gerealiseerd in dit deelgebied. Het is het belangrijk dat er een gevarieerd eindbeeld ontstaat; de nieuwe woningen dienen geen kopieën van elkaar zijn. De bouwhoogte varieert van overwegend 1,5 tot incidenteel 1 of 2 bouwlagen, waarbij hogere delen ondergeschikt dienen te zijn. Variatie in bouwhoogte is wenselijk gezien de soms relatief smalle kavels in relatie tot het bebouwde oppervlak van de nieuwe woning. Het is dan aantrekkelijk de kap in het woonprogramma te betrekken.



afbeelding 10

Het deelgebied "lintbebouwing dorpsentree" met links de woningen bestaande uit 1 twee-onder-een-kap (H) en 4 vrijstaande huizen plus de bestaande vrijstaande woning (*).

Ieder woning wordt middels een eigen inrit ontsloten vanaf de Mr de la Courtstraat. Aan de voorzijde grenst de tuin direct aan een openbaar wandelpad. Die overgang (erfafscheiding) dient daarom vormgegeven te worden. Groene erf-

afscheidingen in de vorm van een lage haag passen goed binnen de beoogde kempische sfeer. In deze hagen kan indien gewenst een laag hekwerk worden opgenomen. Aan de achterzijde van een deel van de woningen schermt een robuust groenelement (zie ook 3.8) bestaande uit bomen en struiken de aansluitende parkeerhof af.



afbeelding 11

Ruim de helft van het plangebied wordt ingericht voor nieuwe woningen (60,5%) en verhardingen (18%) de rest blijft groen en landschappelijk ingericht.

3.8. Verkavelingsplan

Het verkavelingsplan kent net als het stedenbouwkundig plan het in 2016 opgestelde verkavelingsplan voor deze locatie als basis. Wel is voor het nieuwe plan nog eens kritisch gekeken naar het type woning, de betaalbaarheid daarvan, de grootte van de tuinen, de ligging en aantallen openbare parkeerplaatsen, en de inbedding in grotere landschapsstructuren.

Uitgangspunt voor het cultuurhistorisch cluster is behoud door ontwikkeling. Als uitgangspunt voor de herontwikkeling, restauratie en reconstructie gelden net als in het oude plan de cultuurhistorische waarden zoals aangetroffen in de nog aanwezige opstallen, ruimtelijke structuur, onderlinge situering en landschappelijke context. Voor elk van de vier cultuurhistorisch waardevolle opstallen is een maximaal aantal wooneenheden per opstal vastgesteld in overleg met de restauratie-architect en stedenbouwkundig supervisor. Het aantal mogelijke wooneenheden en/of functies per opstal zijn daarmee beperkt.

gebouwen	typering	# wooneenheden
Opstal B1	Schuur / Bakhuis	1
Opstal A1	Woonboerderij	1 tot 3
Opstal A2	Woonboerderij	1 tot 4
Opstal B2	Woonstal / Schaapskooi	1 tot 2

De kavelgrotte is daarmee enigszins variabel in dit cluster omdat het aantal woningen per bestemmingsvlak kan variëren van 1 tot 2, 3 of 4. Er is maar een opstal -de oude schuur met bakhuis- waarvan het bestemmingsvlak in elke variant overeenkomt met de oppervlakte van de uit te geven privé-kavel. Voor de andere gebouwen is telkens de oppervlakte van het totale bestemmingsvlak voor 'Wonen' opgenomen in het overzicht. De werkelijke kavelgrootte kan derhalve variëren. Daarbij worden de kavels bij splitsing van het bouwvolume in 2 of meerdere woningen niet gelijk verdeeld. De meest noordelijke kavel van 1.050 m² vormt bij splitsing een kavel van 603 m² en een van 447 m², om een voorbeeld te geven.

De kavels voor de rijwoningen en overige gezinswoningen aan de achter-straat in het "gehuchtje" liggen wel vast conform plan. De halfvrijstaande gezinswoningen hebben kavels die variëren van 311 m² tot 370 m² en zijn daarmee duidelijk groter dan de tuinkavels van de rijwoningen. Deze rijwoningen kennen een range van 81 m² tot 170 m². De hoekkavels van de rijwoning-en zijn overigens duidelijk groter dan de kavels van de tussenwoningen; gemiddeld 86 m² in het eerste blok, 97 m² in het tweede blok, 89 m² in het derde blok en 101 m² in het vierde blok. De tuinkavels van de drie aaneengebouwde gezinswoningen (de driekapper) nemen een tussen positie in met 231 m² tot 436 m². Hetzelfde geldt voor de vrijstaande woning aan de achterstraat, die een tuinkavel heeft van 393 m².

De woningen aan de Mr de la Courtstraat hebben wederom grote kavels. De grootte varieert van 749 m² tot 1.150 m² voor de nieuwe woningen. De bestaande woning (de huidige bedrijfswoning) krijgt een tuinkavel van 1.160 m², bijna even groot als de grootste kavel aan het andere eind van de rij.



afbeelding 12

Overzicht van de kavelgroottes in het plan met zowel grote, middelgrote als kleine kavels.

De flexibiliteit in het plan betekent dat het mogelijk is 1 blokje van de rijwoningen te vervangen door een blokje met gelijkvloerse woningen voor ouderen. Deze woning kent een footprint van 80 in plaats van 45 m² bvo. Deze optie met 4 ouderenwoningen kennen afwijkende kavels die respectievelijk 169 m², 129 m², 140 m² en 214 m² bedragen. Zie ook bijlage 3 voor een weergave van de optie met een blokje ouderenwoningen.

4. Beplanting en openbare ruimte

4.1. Beplanting

De nieuwe bebouwing binnen het plangebied wordt in het landschap geschoven en de diverse landschapselementen lopen door tot in het woongebied. De randen zijn overal groen en ook tussen de woningen is ruimte voor groen gelaten. Overigens wordt het grootste deel van het plangebied niet verstedelijkt maar zal dit groen blijven. Zo wordt slechts de helft van het plangebied ook werkelijk verstedelijkt en ingericht voor woningen en verhardingen. Het groen bestaat uit zeven hoofdgroepen: bomenrijen, solitaire bomen en boomgroepen, bomensingels en groensingel, bosjes, hagen, groenstroken en gras die apart worden besproken in het BKP. Op veel plekken worden beplantingstypen gecombineerd; bijvoorbeeld een bomengroep in gras of een bomenrij in een plantsoenperk met lage struiken.

Het dorpse karakter van deze nieuwbouwlocatie is ook doorgezet in de benadering van het groen. Waar bestaande kwaliteiten aanwezig zijn worden deze behouden of versterkt. Dit geldt voor de bestaande begroeiing van oude lindebomen rondom de groene driehoek op de hoek van de Mr de la Courtstraat en de straat Postels Huufke. Deze bomen zijn beeldbepalend en blijven staan. Evenzeer beeldbepalend zijn de lindebomen langs de Mr de la Courtstraat. Deze bomen vormen nu echter geen continue begeleidende wegbeplanting. Zo ontbreekt deze beplanting ter hoogte van de huidige kas -om redenen van lichtinval- geheel. Met de ontwikkeling van het woongebied zal ook het deel van de Mr de la Courtstraat dat binnen de bebouwde kom gelegen is, maar is ingericht als een buitengebiedweg, worden heringericht.

4.1.1. Integraal groenontwerp

Het ontwerp van het (openbare) groen maakt integraal deel uit van de stedenbouwkundige opzet. Het groen geeft identiteit en draagt bij aan de gewenste dorpse uitstraling van het nieuwe woongebied.

De twee ingangen tot het nieuwe woongebied vormen het visitekaartje daarvan en zijn uitgewerkt als woonstraat begeleid door groen. Vanuit de landschappelijke benadering van het plan heeft iedere ingang een eigen uitwerking gekregen. De zuidoostelijke ingang vanaf de Mr de la Courtstraat bestaat uit een straat met langsparkeervakken en aan de ene zijde een brede groenstrook van bomen in gras en aan de andere zijde met hagen omzoomde tuinen. De bomenrij wordt wederom ingeplant met lindebomen. De noordwestelijke entree is gesitueerd bij een be-

staand -voorheen begraasd- bosje met voornamelijk Amerikaanse eik. Het bosje is gelegen aan de noordzijde van de entree met aan de zuidzijde een brede groenstrook (met bloemrijk gras) en het door hagen omgeven cultuurhistorische cluster.



afbeelding 13

Het groen dringt vanuit de landschappelijke zone (1) het woongebied binnen middels het te herstellen historische groenpleintje (2), een brinkachtige ruimte (3), een bestaand bosje (4) en een nieuw bosje langs de Hazenloop (5). Er zijn op 5 locaties binnen het plan bomenrijen aanwezig (1 t/m 5).

Achter de te herstellen historische bebouwing is een functionele overgangszone gedacht waar de woonpaden tussen de opstallen in dit cluster aansluiten op de achterstraat. Deze paden worden hier tevens ingezet als ontsluiting van bijgebouwen en parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen op grasbetonstenen zijn gelegen in een omhaagde groene wig met daarin enkele bloesembomen als een knipoog naar de kleine boomgaarden die men vak achter het erf kon vinden.

De nieuwe bebouwing plooit zich om een brinkachtige groene ruimte die wordt ingericht als deels verdiept grasveld (waterberging) met aan de rand een greppel en rijen bomen (iepen). In het gras staan enkele solitaire bomen. Aan de rand is ruimte gereserveerd voor een speelgelegenheid. De aansluitende landschappelijke zone wordt ingericht als weiland met natuurvriendelijke oevers langs een te verleggen Hazenloop en enkele nieuwe beplantingselementen zoals landschapsbomen en groensingels.

De oostelijke rand van het plangebied wordt ook groen ingericht. Langs de Hazenloop wordt een maaivelverlaging als waterbuffer aangelegd. Deze zal worden ingeplant met elzen (die van nature op dergelijke plekken zouden groeien). De rest van

de groene rand aan deze zijde bestaat uit (bloemrijk) gras met bomen. Rondom de woningen en bij het centrale parkeerterrein zijn enkele plantsoenvakken voorzien. Deze worden ingeplant met een mengsel van dorps aandoende struiken die eenvoudig in het beheer zijn. Denk bijvoorbeeld aan lage struikrozen, Pluimhortensia en Struikganzerik.



afbeelding 14

De vrijstaande bomen en boomgroepen bevinden zich in het noordelijke deel van het woongebied en in de landschappelijke zone (links). Rechts de singels binnen het plan. Het gaat dan om bomensingels (1) en een struikensingel (2).

Langs de ingang tot de centrale parkeervoorziening is een dergelijke plantsoenstrook gecombineerd met een bomenrij van kleine bloesembomen. Op het centrale parkeerterrein zijn ook bomen voorzien. Deze worden geselecteerd uit de groep van klimaatbestendige boomsoorten. Verder is er hier ook gras, dat tevens een rol speelt in de waterberging. Ten zuiden van het centrale parkeerterrein is een brede bomensingel gedacht met een combinatie van bomen en struiken. In totaal wordt 21,5% van het plangebied groen ingericht.

Het noordelijke deel van het plangebied wordt landschappelijk ingericht als grasland met enkele struikensingels en landschapsbomen op tactische plekken.

4.1.2. Beplantingstypen in het plan

De bomenrijen binnen het plan bestaan uit de rij langs de brinkachtige ruimte (1), de bestaande lindebomen aan de westzijde (2), de nieuwe wegbeplanting langs de

Mr de la Courtstraat (3), de bomen bij de ingang aan die straat (4) en een rij bloesembomen bij de ingang naar het centrale parkeerterrein (5). Zie ook afbeelding 12 (rechts).

Op diverse plaatsen worden solitaire (alleenstaande) bomen en bomen in kleine groepen toegepast. Bij de keuze voor soorten dient vooral gekeken te worden naar toekomstbestendigheid. In de landschappelijke zone worden ook enkele landschapsbomen geplant.



afbeelding 15

De bosjes binnen het plangebied (links) bevinden zich op de overgang naar de landschappelijke zone met aan de westzijde het bestaande bosje en aan de oostzijde het elzenbosje. De groenstroken (of plantsoenen) zijn geconcentreerd in de oostelijke helft van het woongebied (rechts)

De bomensingel ten zuiden van de centrale parkeerplaats en aan de oostrand worden ingeplant met een mengsel van inheemse bomen en struiken. De groensingels in het landschappelijke deel van het plangebied worden ingeplant met een mengsel van inheemse struiken. Deze groensingels dienen te worden uitgerasterd om vraatschade te voorkomen. Deze beplantingselementen grenzen immers direct aan een weiland dat begraaasd zal worden.

Het bestaande bosje nabij de ingang aan de straat Postels Huufke blijft behouden. Bekeken moet worden of hier enkele bomen moeten worden toegevoegd, omdat het huidige bosje ernstig in verval is geraakt en vraatschade kent.

Het bosje in de maaiveldverlaging naast de Hazenloop zal worden ingeplant met Zwarte els (*Alnus glutinosa*). Deze bomen worden periodiek afgezet zodat er hier

hakhout ontstaat en de aanleg van dit beplantingselement niet leidt tot een ophoping van voedingsstoffen.

De groenstroken concentreren zich in het oostelijke deel van het plangebied aansluitend op de parkeerplaatsen en rijwoningen en gezinswoningen aldaar. De groenstroken worden ingeplant met bodembedekkende of snel sluitende lage struiken die aansluiten op de beoogde dorpse sfeer in het nieuwe woongebied.

Op diverse plaatsen waar het nieuwe woongebied zich presenteert naar de aanliggende straten zijn hagen gedacht als verbindend element dat de dorpse sfeer ondersteund.

Op meerdere plaatsen is gras voorzien. Strakke gazons zijn daarbij nergens het uitgangspunt. Voor een enigszins bloemrijk beeld kan vlakdekkend een geschikt mengsel worden toegepast. Op plekken die enigszins beschaduwd zijn -onder bomen en nabij opgaand beplanting- is een schaduwverdragend mengsel beter op zijn plaats.



afbeelding 16

De hagen zijn vooral gelegen aan de zijde van de bestaande aanliggende straten (plaatje links). Gras domineert het groen binnen het plangebied (rechts). Dit betreft deels weiland en natuurvriendelijke oevers in het landschappelijke deel en gras met bloemen in het woongebied. In geel is de natuurstrook aan de noordzijde weergegeven.

De beplanting dient nog verder uitgewerkt te worden in een beplantingsplan, met daarin soort, kwaliteit en plaatsaanduiding.

4.2. Openbare ruimte

Ook voor de openbare ruimte geldt het thema ‘dorps wonen’ als uitgangspunt. De uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de keuzen voor de materialen kaderen binnen dit thema. De materiaalkeuze zal in het algemeen neigen naar de traditionele en sobere kant. Te felle kleuren en nadrukkelijk ontwerp (ook wel overdesigned) dienen te worden vermeden. De vormtaal is eenvoudig, kloek en logisch. De gebruikte kleuren zijn rustig, neutraal en harmonieus. Materialen zijn zo duurzaam mogelijk, functioneel en stralen kwaliteit en eenvoud uit. Als referentie voor de behandeling van de openbare ruimte gelden de uitbreidingsgebieden Steensel-Noord en Duizel-Noord, beide in de gemeente Eersel. De beoogde inrichtingskwaliteit van de openbare ruimte is vastgelegd in het BKP (P15 1810-C).

4.2.1. Verhardingen

De bestaande wegen rondom het plangebied hebben een wisselende verharding, bestaande uit asfalt, betonstraatstenen en gebakken klinkers (de straat Postels Huufke langs het plangebied). Dit laatste beeld is ook het wensbeeld voor de toekomstige inrichting. Gebakken klinkers geven, zeker in combinatie met groenstroken, het gewenste dorpse karakter. Aansluitend daarop wordt het ongedwongen karakter benadrukt door de rijverharding niet overal even breed te maken en aan één zijde te voorzien van een loopstrook. De woningen in het cultuurhistorische cluster en aan de Mr de la Courtstraat worden direct ontsloten vanaf de belendende -bestaande- straat. De achterliggende woningen worden ontsloten middels een nieuwe straat; de zogenoemde “achterstraat”. De achterstraat is uitgewerkt als een rijvlak (in klinkers) met een variabele breedte, maar wel telkens breed genoeg voor bijvoorbeeld een vuilniswagen. De aansluiting naar de Mr de la Courtstraat wordt 2-richtingsverkeer. Deze straat wordt wel geknepen om sluiptverkeer te ontmoedigen. De aansluiting op de straat Postels Huufke is alleen een toegang.

De paden binnen het cultuurhistorisch cluster zullen minder stedelijk worden uitgewerkt als wandelstroken in halfverharding (grind of split). Plaatselijk is voorzien in stoepen voor de herbouwde boerderijen. Deze stoepen vormen de overgang tussen openbaar en privé en mogen door de bewoners worden gerealiseerd. De stoepen bieden plaats aan een klapstoel of bankje waar bewoners informeel kunnen zitten. De andere wandelstroken worden uitgevoerd in klinkers. Deze wandelstroken zijn zo ontworpen dat ze logische verbindingen vormen binnen het nieuwe woongebied.

Met de ontwikkeling van het woongebied zal ook het deel van de Mr de la Courtstraat dat binnen de bebouwde kom gelegen is, maar is ingericht als een buitengebiedweg, worden heringericht. De bestaande asfaltverharding zal daarbij wor-

den vervangen door een beter bij het dorp passende verharding van gebakken klinkers. Het wegdek wordt bestraat met gebakken klinkers in keperverband met fietsindicatiestroken aan weerszijden, conform het wensbeeld in het Beeldkwaliteitsplan Eersel. Voor de tuinen van de nieuwbouwwoningen is voorzien in een wandelstrook, wat de verkeersveiligheid hier sterk zal vergroten. In totaal wordt 18% van het plangebied voorzien van verharding.



afbeelding 17

Het parkeren voor bewoners en bezoekers vindt deels plaats op eigen terrein (de eigen inrit) en deels op openbare parkeerplaatsen. De aansluiting op de straat Postels Huufke is alleen een ingang.

4.2.2. Parkeren

Het is niet de bedoeling dat er op de rijbaan wordt geparkeerd. Er is daarom zowel voorzien in langspaarkeerplaatsen als haaks parkeren. Dit betekent dat er markeringen moeten worden aangebracht. Om de dorpse sfeer te benadrukken is er geen parkeren gewenst aansluitend op de centrale brinkachtige groene ruimte. Langsparkeren is gesitueerd nabij de ingang vanaf de Mr de la Courtstraat. Er is

verder voorzien in gestoken parkeerplaatsen achter (oostelijk van) de cultuurhistorische cluster en ten zuiden van de rij van 6 halfvrijstaande woningen. Bij het cultuurhistorisch cluster zijn de parkeervakken gelegen in een door hagen omgeven groenstrook (gras met bloemen en enkele bloesembomen) en dienen deze afwijkend van de norm uitgevoerd te worden in grasbetonstenen met enkel een tweetal berenruggen als markering per parkeervak. De parkeervakken zuidelijk van de zes tweekappers worden ingepast in openbaar groen. De overige parkeerplekken (voor de bewoners van de rijwoningen en bezoekers) zijn zoveel mogelijk opgelost in een centraal “parkeerkoffer”. Deze parkeerplaatsen zijn in het plan zoveel mogelijk buiten het straatbeeld geplaatst achter de woningen. Dit is echter op een zodanige wijze gedaan (heldere indeling, zichtbaarheid, schaalgrootte, verlichting) dat de sociale veiligheid gewaarborgd blijft. Voor de toegankelijkheid zijn wandelstroken opgenomen rondom deze centraal gelegen parkeerplaatsen.

De in het plan opgenomen parkeerplaatsen zijn conform de parkeernorm van de gemeente Eersel. De woningen langs de Mr de la Courtstraat parkeren op eigen terrein. Daar is voorzien in 2 tot 3 parkeerplaatsen per woning op de eigen -lange-inrit. Voor de overige woningen wordt deels uitgegaan van parkeren op eigen terrein en deels op openbaar parkeren. De gezinswoningen met een oprit hebben daarop plaats voor 1 voertuig. De overige woningen hebben geen oprit. Ook voor bezoekers zijn enkele parkeerplaatsen nodig.

In het parkeerbeleidsplan van de gemeente Eersel is het grootste deel van de kern Vessem aangewezen als *rest bebouwde kom*. In dit beleidsplan (2014) wordt voorzien in een standaard behoefte aan bezoekersparkeren van 0,3 per woning. Voor de overige parkeerbehoefte is in een tabel opgenomen met per gebied en per gebouwtype de te hanteren parkeernormen. Voor een vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2,5. Voor een twee-onder-een-kapwoning wordt een parkeernorm gehanteerd van 2,4. Voor een hoek- of tussenwoning is de laagste parkeernorm vastgesteld: 2,2. Het bezoekersparkeren zit in deze normgetallen begrepen.

Berekening parkeerbehoefte Postels Huufke					
type	p-norm	# versie 1	pp v1	# versie 2	pp v2
vrijstaand	2,5	6	15	6	15
tweekapper	2,4	12	28,8	10	24
rijwoning	2,2	31	68,2	35	77
totaal		48	112	51	116

In bovenstaande tabel zijn twee versies van het plan bekeken, waarbij in versie 1 minder woningen zijn. Er is bij het uitwerken van het aantal parkeerplaatsen uitge-

gaan van het hoogst mogelijk aantal woningen van 51. Dit zou dan betekenen dat er in totaal 116 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden.

Er worden in totaal 26 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Dit betekent dat er daarnaast 90 openbare parkeerplaatsen moeten worden aangelegd binnen het nieuwe woongebied. Daarvan zijn 49 parkeerplaatsen gelegen op de centrale parkeervoorziening. Dit betekent dat er nog 41 parkeerplaatsen in de randen worden aangelegd. Daarvan zijn worden er 12 uitgevoerd als langspaarkeerplaatsen.

In totaal zijn in het plan 92 openbare parkeerplaatsen opgenomen Dit aantal is wat ruimer dan de norm om de flexibiliteit in het woonprogramma op te vangen. Het is immers gemakkelijker een parkeerplaats niet uit te voeren dan ergens een extra parkeervak te realiseren.

De inzet op duurzaamheid van de gemeente betekent ook dat verkend zal worden of dit nieuwe woongebied in Vessem een pilotproject kan worden voor duurzame mobiliteit. Daarbij moet gedacht worden aan autodelen en/of het stimuleren van elektrische voertuigen. In het kader daarvan dient dan minstens één openbare oplaadpaal voor elektrische voertuigen te worden gerealiseerd. Een deelauto betekent ook een kleiner aantal voertuigen per gezin. Onderzoek heeft vastgesteld dat gebruik van een deelauto leidt tot een vermindering van 0,3 auto per huishouden in een woonwijk. Vooral de tweede auto zal vervangen worden door een deelauto. Dit betekent dat er een lagere parkeernorm gehanteerd kan worden en er minder parkeerplaatsen nodig zijn in de openbare ruimte. Uitgaande van 2x2 deelauto's zouden er 7 parkeerplaatsen minder hoeven te worden gerealiseerd. Het reduceren van het aantal parkeervakken in gras, oostelijk van het cultuurhistorisch cluster en ten zuiden van de drie tweekappers heeft daarbij de voorkeur.

4.2.3. Verlichting

Wat betreft de openbare verlichting wordt gewerkt vanuit het principe 'verlichting waar noodzakelijk'. Zo wordt een al te druk beeld en daarmee een te stedelijke uitstraling voorkomen; het streefbeeld is immers een dorpse sfeer. Juist in de woonstraten en bij de parkeervoorzieningen dient voldoende verlichting aanwezig te zijn.

Er is uitgegaan van verlichtingsmasten op een onderlinge afstand van 20m met een energiezuinige LED-lichtbron. De plaatsing van de masten dient doelmatig en eenduidig te zijn, bij voorkeur telkens aan één zijde van de rijstrook en op tactische punten (zoals bij de toegang tot het centrale parkeerterrein of bij parkeervoorzieningen. Zie ook afbeelding 17.



afbeelding 18

De straatverlichting wordt alleen ingezet bij de woningen in het zuidelijke deel van het plangebied.

4.2.4. Overige inrichtingselementen

Er wordt een dorpse sfeer beoogd in dit nieuwe woongebied. Er is daarom zaak terughoudend om te gaan met overige inrichtingselementen. Verkeersborden alleen toepassen waar echt noodzakelijk. De overige inrichtingselementen bestaan uit de inrichting van het speelplekje, openbare oplaadpalen voor elektrische voertuigen en afrasteringen. De plaats van een oplaadpaal is gekoppeld aan een oplaadplaats voor elektrische voertuigen die als zodanig middels bebording of anderszins herkenbaar moet zijn. De oplaadpaal zelf kent bij voorkeur een opvallende kleurstelling en vormgeving.

Er is in het plan ook plek gereserveerd voor spelen voor de allerkleinsten. Deze plek zal niet worden ingericht met vaste objecten in de vorm van de zgn. wipkippen etc. maar voorzien worden van spelaanleidingen. Dergelijke speelobjecten zijn in tegenstelling tot vaste speeltoestellen zowel aantrekkelijk voor de allerkleinsten (1-3 jaar) en wat oudere kinderen (3-12 jaar). Vanuit het wensbeeld gaat de voorkeur uit naar duurzame en natuurlijke materialen. Vanuit duurzaamheid

gelden regels m.b.t. uitloging en het gebruik van kleurstoffen. In het kader van duurzaamheid moet overwogen worden speelobjecten te kiezen die voldoen aan het 'Cradle-to-cradle-principe'. De voorkeur gaat uit naar objecten van natuurlijke, duurzame materialen met een sobere, ingetogen en robuuste uitstraling. Hout en steen zijn hiervoor heel geschikt. Bij het speelplekje is vaak ook een bankje wenselijk. Dit dient in overleg met de bewoners te worden uitgewerkt.

Bij de weide in het landschappelijke deel is het noodzakelijk afrasteringen aan te brengen om vraatschade aan beplantingselementen en het ontsnappen van vee te voorkomen. Deze afrastering zal bestaan uit houten palen met draad. Dit kan bij begrazing met koeien een drietal draden prikkeldraad zijn. Bij andere graasdieren is een andere afrastering gevraagd. Het toepassen van schrikdraad heeft niet de voorkeur!

De terreininrichting dient nog verder op detailniveau uitgewerkt te worden.

4.3. Watersysteem

De voorzieningen t.b.v. berging en infiltratie van hemelwater worden bovengronds en zichtbaar opgelost. Alle nieuwbouwwoningen dienen te worden afgekoppeld. Dit betekent dat regenwater dat valt op daken en verharding in de tuin of in de groenvoorzieningen dient te worden opgevangen. Hiervoor worden per deelgebied andere voorzieningen getroffen.

Er worden geen kolken gemaakt, het water van de wegen en paden dient oppervlakkig af te stromen naar het aanliggende groen. Het watersysteem bestaat uit greppels en uit terreinverlagingen in het groen. Ter plaatse van de brinkachtige centrale groene ruimte worden beide systemen gecombineerd. Daar is voorzien in een ondiepe greppel die als zaksloot dienst kan doen en bij hevige regenval overstroomd in een terreinverlaging. Deze terreinverlaging sluit via de greppel langs de randen aan op een andere greppel die uiteindelijk afwatert naar de Hazenloop via het elzenbosje aldaar.

De woningen aan de Mr de la Courtstraat wateren af richting een zaksloot parallel aan de rijbaan. Deze greppel kan aangesloten worden op de nieuwe greppel bij de zuidoostelijke ingang middels een duiker. Dit is waarschijnlijk niet nodig maar zal nader moeten worden uitgewerkt.

Bij de zuidoostelijke ingang wordt parallel aan de achterstraat een nieuwe zaksloot gegraven. Deze greppel zal aansluiten op een bestaande greppel op de perceelsgrens. De woningen hier wateren af richting deze verlengde greppel. Deze greppel watert af op de Hazenloop. Bekeken moet worden of het noodzakelijk is de nieuwe straatgreppel hierop aan te sluiten middels een duiker.

Het nieuwe watersysteem, alsook de riolering, zal nog nader technisch moeten worden uitgewerkt.



afbeelding 19

Het watersysteem is duurzaam van opzet en bestaat uit zaksloten die zijn aangesloten op de Hazenloop (1). Deze hazenloop krijgt een meer op natuur gericht verloop (2) in de landschappelijke zone. Aan de Mr de la Courtstraat is een zakslot (3) voorzien, net als aansluitend op een bestaande kavel-sloot (4) en centraal in het plan (5). Rechts de situatie na hevige regenval met een waterberging centraal in het plan (6), een bufferzone beplant met elzen achter de woningen (7) en een nieuwe slingerloop met natuurvriendelijke oevers (8) in het noordelijke deel van het plangebied.

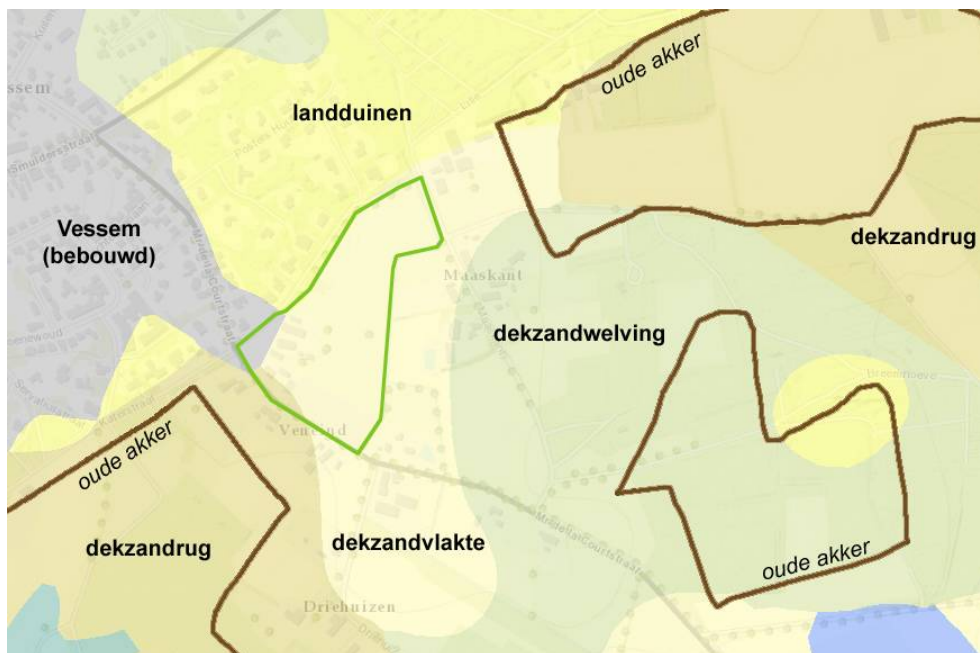
Bijlagen

B1. Kadastrale kaart plangebied



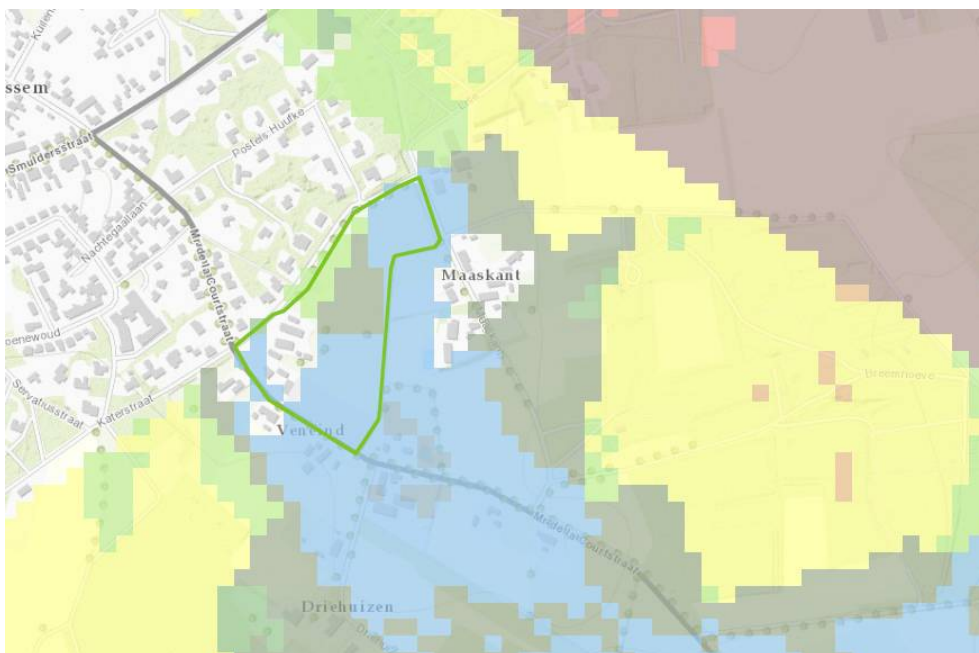
B1. De projectlocatie omvat meerdere aaneengesloten kavels met aan de oostzijde een watergang (de Hazenloop). Het grote bebouwingsvlak van de kassen aan de Mr de la Courtstraat is duidelijk zichtbaar aan de zuidzijde. Aan de westzijde is de cultuurhistorische cluster gelegen.

B2. Abiotische kenmerken plangebied

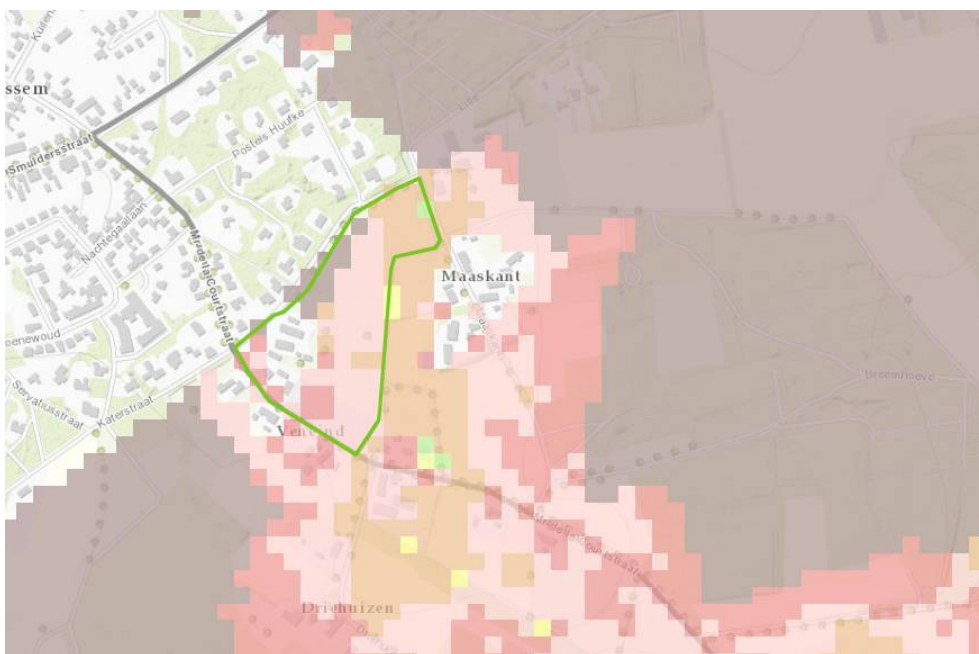


B2.1 De projectlocatie (binnen de groene lijn) op de geomorfologische kaart. Het plangebied maakt geheel deel uit van een dekzandvlakte die aan de noordzijde wordt begrensd door landduinen. Deze landduinen zijn deels bebouwd met een bosverkaveling met bungalows en grote huizen.

Op de kaart zijn ook de oude akkercomplexen aangegeven (conform de bodemkaart). De akkers ten zuiden van het bebouwd gebied van Vessem zijn de oude dorpsakkers. De twee akkercomplexen verder oostelijk maken deel uit van ontginningen van na 1000. (Bron: Bodematlas bewerkt door P15)



B2.2 De GHG op en rond de projectlocatie. Het grondwater komt in de wintermaanden tot redelijk hoog, 60-80 cm onder maaiveld. (Bron: Bodematlas bewerkt door P15)



B2.3 De GLG op en rond de projectlocatie. Het grondwater staat in de zomermaanden duidelijk lager dan in de winter: 160-200 cm onder maaiveld. (Bron: Bodematlas bewerkt door P15)

B3. Overzicht verkaveling en beplantingscategorieën



B3.1. Het plangebied wordt maar deels verstedelijkt en blijft grotendeels groen en landschappelijk.



B3.2. Het plangebied wordt maar deels verstedelijkt; hier een weergave van al de groen in te richten delen van het totale plangebied rondom de bebouwing in het zuidelijke deel van het plangebied.



B3.3. Het plangebied wordt maar deels verstedelijkt; hier een weergave van de (woon)bebouwing en de bijbehorende tuinen.



B3.4. Het plangebied wordt maar deels verstedelijkt; hier een weergave van de bomenrijen binnen het plangebied. Het betreft deels oude behoudenswaardige bomen in en bij de historische cluster.



B3.5. Het plangebied wordt maar deels verstedelijkt; hier een weergave van de vrijstaande bomen en bomengroepen binnen het plangebied.



B3.6. Het plangebied wordt maar deels verstedelijkt; hier een weergave van de groensingels, bestaande uit gemengde singels aan de zuidzijde (1) en een struikensingel (2) in de landschapszone aan de noordzijde.



B3.7. Het landschap dringt het woongebied binnen middels twee bosjes, een bestaand bosje aan de westzijde en een nieuw elzenbosje aan de oostzijde langs de Hazenloop.



B3.8. Het plangebied wordt maar deels verstedelijkt; hier een weergave van de plantvakken.



*B3.9. Het plangebied wordt maar deels verstedelijkt, maar ook de tuinen spelen een rol in de bele-
ving. Vandaar dat er wordt ingezet op het vormgeven van de overgangen van privé naar openbaar
terrein middels geschoren hagen.*



B3.10. Het plangebied wordt maar deels verstedelijkt en een groot deel van het plangebied wordt groen ingericht. Hier een weergave van de gebieden die in gras gelegd worden. Dit betreft zowel grasveldjes in en rondom het woongebied als de landschappelijke zone aan de noordzijde die zal bestaan uit weiland. In geel is de natuurstrook langs het weiland weergegeven.



B3.11. In het kader van de flexibiliteit is het mogelijk een van de blokken met 6 rijwoningen te vervangen door een blok met 4 gelijkvloerse woningen voor ouderen. Het vloeroppervlak van een dergelijke ouderenwoning is groter. De woning is bedoeld als levensloopbestendige woning en kan ook een bovenverdieping in de kap hebben. In de bovenhoek een inzet met de kavelgrootte.

opdrachtgever project	Gemeente Eersel Woongebied Postels Huufke
onderdeel nummer datum	toelichting inrichtingsplan 1810-D 8 januari 2021

adviseur:	P15 (stads)landschappen Postbus 1536 5602 BM Eindhoven ir. A.P.M. Beerendonk bnt
-----------	---