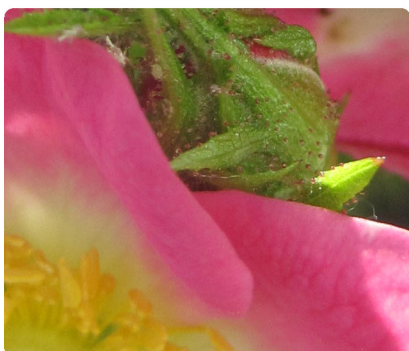
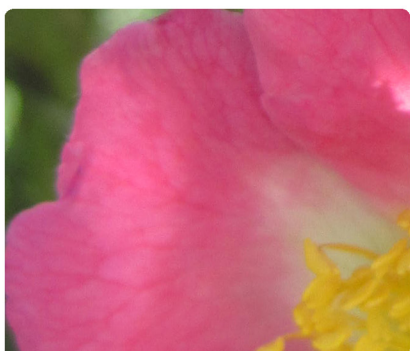
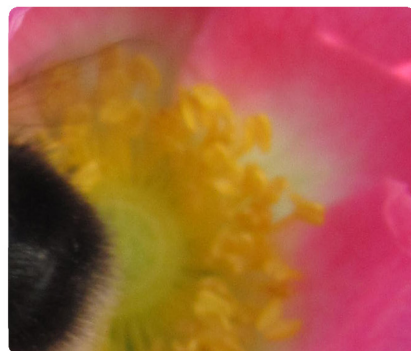
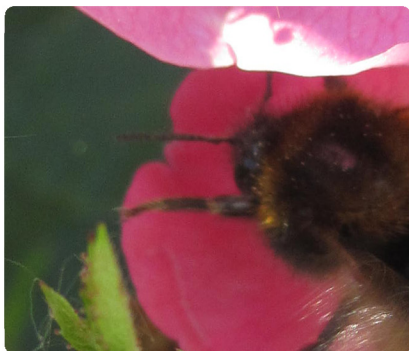
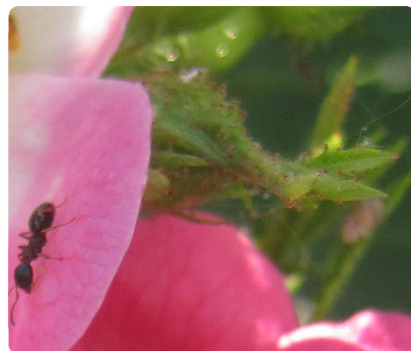
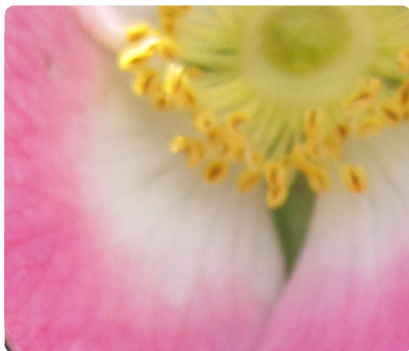
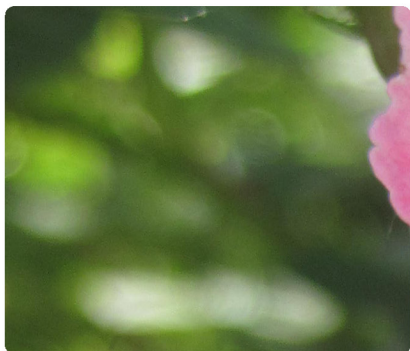
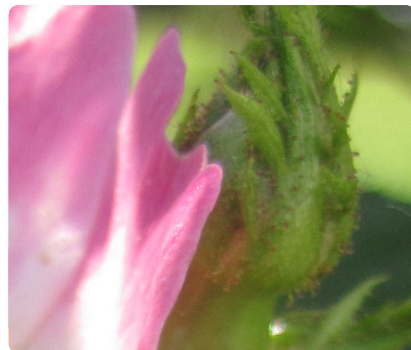
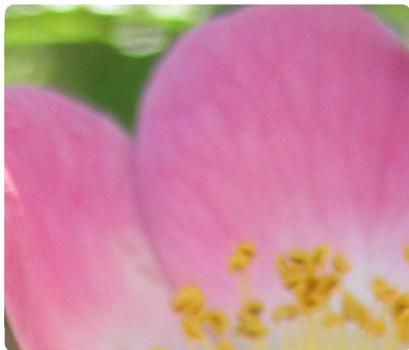
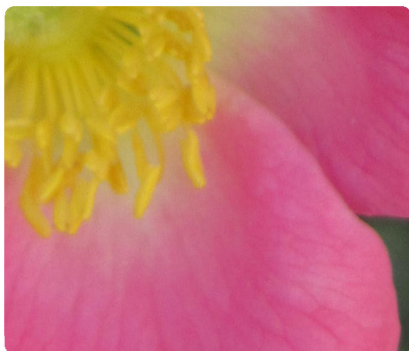
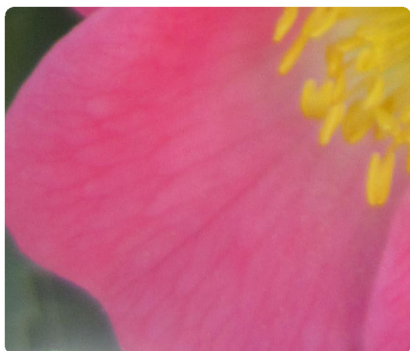




1907-B



project
onderdeel

Herontwikkeling reinwaterkelder Veenpluisweg inrichtingsplan

opdrachtgever
nummer
datum

Familie Schrijen
1907-B
24 januari 2020

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

© P15 (stads)landschappen

06 januari 2020

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden veeleelvoudigd 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. Kadastraal bezit	7
1.3. Kenmerken plangebied	8
2. Historische en huidige situatie	9
2.1. Jonge veenontginning	9
2.2. Drinkwatervoorziening	12
2.3. Huidige inrichting plangebied	14
3. Beoogde situatie	17
3.1. Behoud door ontwikkeling	17
3.2. Ruimtelijke strategie	18
3.3. Uitgangspunten herontwikkeling	21
3.4. Grove massastudie nieuwbouw	22
Bijlagen	
Bijlage 1 Kadastraal bezit	29
Bijlage 2 Ondergrond en grondwater	30
Bijlage 3 Oude ontwerptekeningen	32
Bijlage 4 Terreinfo'ts	35

0. Leeswijzer

Voorliggend rapport betreft het inrichtingsplan voor een locatie aan de Veenpluisweg 7 te Neerkant, gemeente Deurne. Op deze locatie was tot begin 21^e eeuw een opjaagstation van Brabant Water aanwezig. Deze voorziening is echter buiten gebruik gesteld en wacht nu op een passende invulling. De huidige eigenaren zijn van plan hier, met respect voor de plek, een nieuwe woning op te richten.

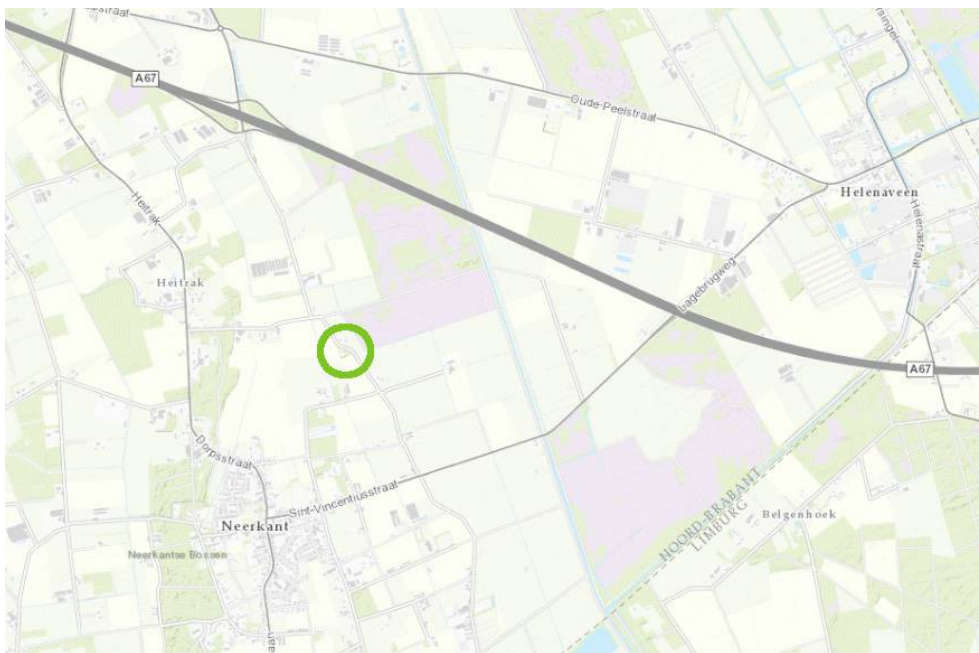
Middels voorliggend boekje (1907-B) wordt het inrichtingsplan en de onderliggende strategie en bijbehorende uitgangspunten toegelicht. In Hoofdstuk 1 wordt ingegaan op het plangebied en de kenmerken daarvan. De historische en huidige situatie wordt in Hoofdstuk 2 besproken. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de beoogde situatie, de ruimtelijke strategie en de uitgangspunten voor herontwikkeling. In dit laatste hoofdstuk zijn tevens aanzichten van een grof 3D-model van de beoogde situatie opgenomen. Verder is middels een aantal bijlagen extra informatie toegevoegd.

Dit rapport wordt als bijlage bij het bestemmingsplan van Crijns Rentmeesters BV gevoegd. In dit bestemmingsplan wordt de beoogde functiewijziging geregeld.

1. Inleiding

1.1. Plangebied

De projectlocatie voor het project “Herontwikkeling reinwaterkelder” is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deurne, nabij Neerkant aan de Veenpluisweg. Het plangebied omvat een enkele kavel met een oppervlakte van 3.925 m², die is gelegen in een knik in de Veenpluisweg niet ver van de Heitrakse Peel. Het min of meer driehoekige grondstuk grenst aan een zijde aan de doorgaande weg en aan twee zijden aan akkerland. Het plangebied is geheel omgeven door een hekwerk. Het plangebied wordt niet doorsneden door infrastructuur, paden of watergangen.



afbeelding 1.

Het plangebied (binnen de groene cirkel) is gelegen ten oosten van de kern Heitrak en ten noordoosten van Neerkant in het buitengebied van de gemeente Deurne.

1.2. Kadastraal bezit

Het plangebied bestaat uit een enkel kadastraal perceel. Dit perceel is kadastraal gekend als gemeente Deurne sectie U, nummer 476. De oppervlakte van dit onge-

veer driehoekig gevormde grondstuk is 3.925 m². Dit perceel is in 2018 aangekocht door de familie Schrijen-Janssen met als doel hier een nieuwe woning op te richten.

De bijbehorende kadastrale kaart is opgenomen als Bijlage 1.

1.3. Kenmerken plangebied

Het plangebied is momenteel niet in functioneel gebruik. Het terrein was voorheen in gebruik voor de drinkwatervoorzieningen in het buitengebied van Neerkant. De op het terrein aanwezige gebouwen resten nog van dit voormalige gebruik. Als gevolg van het staken van regulier beheer is het perceel dichtgegroeid met opslag van bomen en struiken en ruigtekruiden.

Ter plaatse van de met aarde afgedekte voormalige reinwaterkelder is het terrein hoger (34 m +NAP). De relatieve hoogteligging van de rest van het terrein is weinig variabel en varieert van 30,9 m +NAP aan de zuidoostzijde tot 31,7 m +NAP aan de noordzijde bij de aansluiting op de Veenpluisweg. De bodem bestaat uit leemarm fijn zand zonder grind in de ondergrond die is te typeren als een laarpodzolbodem. Op korte afstand, ten noordoosten van de projectlocatie, komt nog enige bodem voor (meerveengrond). De projectlocatie betreft een jonge veenontginning van na 1930. Het plangebied maakte tot de ontginning deel uit van de Heitrakse Peel, een uitloper van het Peelveen tussen Neerkant en Liessel. Het grondwater is variabel. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt 60 tot 80 (100) cm onder maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bedraagt 200 tot 250 cm onder maaiveld.

Zie ook Bijlage 2 voor een overzicht van de kenmerken van het plangebied.

2. Historische en huidige situatie

Het plangebied aan de Veenpluisweg nummer 7 te Neerkant is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deurne op korte afstand van de Heitrakse Peel. De Heitrakse Peel is genoemd naar het nabijgelegen gehucht van dezelfde naam. Het betreft een verruigd hoogveenrestant, dat is aangewezen als Natura 2000-gebied, samen met andere restanten van het Peelveen zoals de Deurnsche en Mariapeel.

2.1. Jonge veenontginning

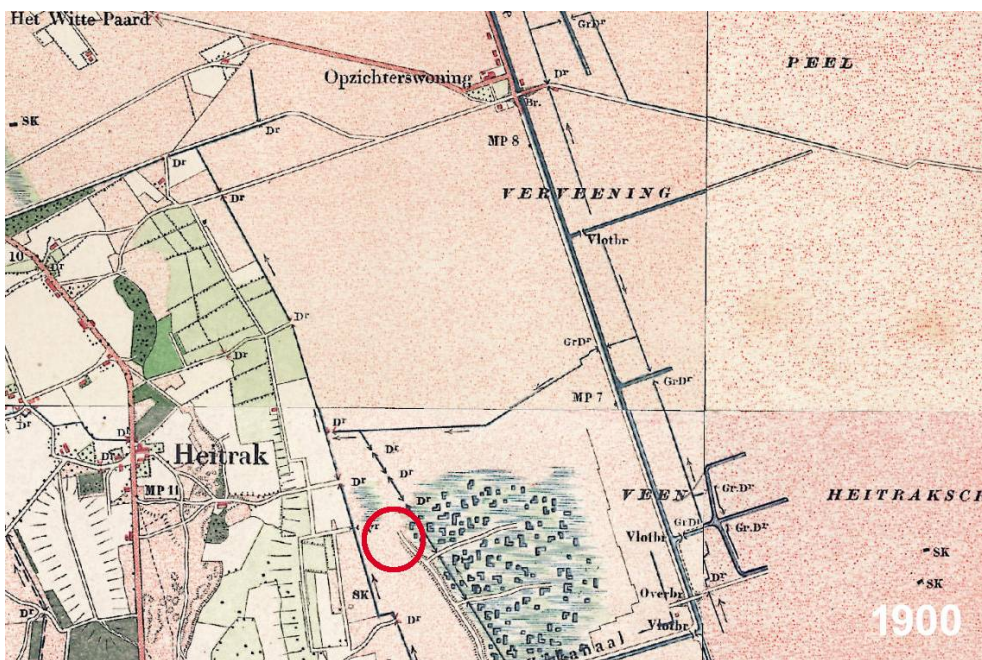
De Peel, op de grens van de provincies Noord-Brabant en Limburg, is een grotendeels afgegraven hoogveen dat is ontstaan op de zogenoemde Peelhorst. Deze Peelhorst is een redelijk vlak dekzandgebied met ondoordringbare klei- en leemlagen in de ondergrond waardoor regenwater niet in de bodem wegzakte en er veengroei ontstond. Doordat plantenresten niet werden afgebroken in het zure zuurstofloze water groeide het veen uit tot een dik pakket. Het veengebied strekte zich eens uit van Grave in het noorden tot Weert in het zuiden. Van Brabant (Deurne) richting Roermond of Venlo was de Peel tot ver in de 18^e eeuw alleen via Meijel te doorkruisen. Richting Venray kon men het uitgestrekte veenmoeras alleen doorkruisen tussen Milheeze en Merselo. De Peel eindigde overigens niet bij Weert maar liep nog door tot in het huidige België bij Neerpelt.

Kleinschalige turfwinning voor eigen gebruik vond al plaats in de middeleeuwen. Daarvoor werden kleine putten en kuilen gegraven aan de randen van het peelmoeras. Eeuwenlang werd er zo in de Peel op bescheiden schaal turf gewonnen door de aanwonende boeren, deels voor eigen gebruik als brandstof, en deels voor de verkoop op de lokale markten. De peelvenen waren woest en onbewoond, maar werden wel gebruikt door de bewoners van aanliggende dorpen als gemeenschappelijk weidegebied en voor de bijenhouderij. Er werden daarom reglementen opgesteld om de turfstekerij ordelijk te doen verlopen. Aan de rand van de Peel ontstond na 1500 een rafelrand van individuele ontginningen van keuterboertjes, die op kleine akkertjes en veldjes nabij het oude dorp nog een bestaan probeerde op te bouwen.

De grootschalige vervening van de Peel begon in 1853 met de aankoop van 600 ha in de Heitrakse Peel door de broers Jan en Nicolaas van de Griendt. De door hen opgerichte Maatschappij Helenaveen begon direct met het graven van de Helena-vaart als zijkanaal van de Noordervaart bij Meijel. Aan een bocht in het kanaal

werd de veenwerkersnederzetting Helenaveen gesticht, genoemd naar de vrouw van Jan van de Griendt. In 1885 werd aan de noordzijde van de concessie het modeldorp Griendtsveen gesticht. Het afgraven van de 3 tot 7 meter dikke veenlaag werd grootschalig aangepakt en bleek zeer winstgevend. Vandaar dat de gemeente Deurne een gemeentelijk veenbedrijf oprichtte. Omdat zij geen toestemming kregen voor de ontwatering en afvoer van het veen de particuliere Helanavaart te gebruiken werd besloten het kanaal van Deurne te graven, dat deels parallel loopt met de Helenavaart en vanaf het Zinkske in noordelijke richting loopt door de Heitrakse en Deurnsche Peel richting Griendtsveen.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de grotendeels ontgonnen Heitrakse Peel. Indien we oude topografische bekijken wordt duidelijk hoe recent het gebied is ontgonnen. Op de kaart van 1900 is het Kanaal van Deurne te herkennen met haaks daarop enkele zijkanalen of wijken. Wat nu de Veenpluisweg ten zuiden van het plangebied is, is dan een lage dijk aan de rand van een vervening. Het westelijk gelegen ontginningscomplex met akker en weilanden van Heitrak is goed herkenbaar op de kaart van 1900.

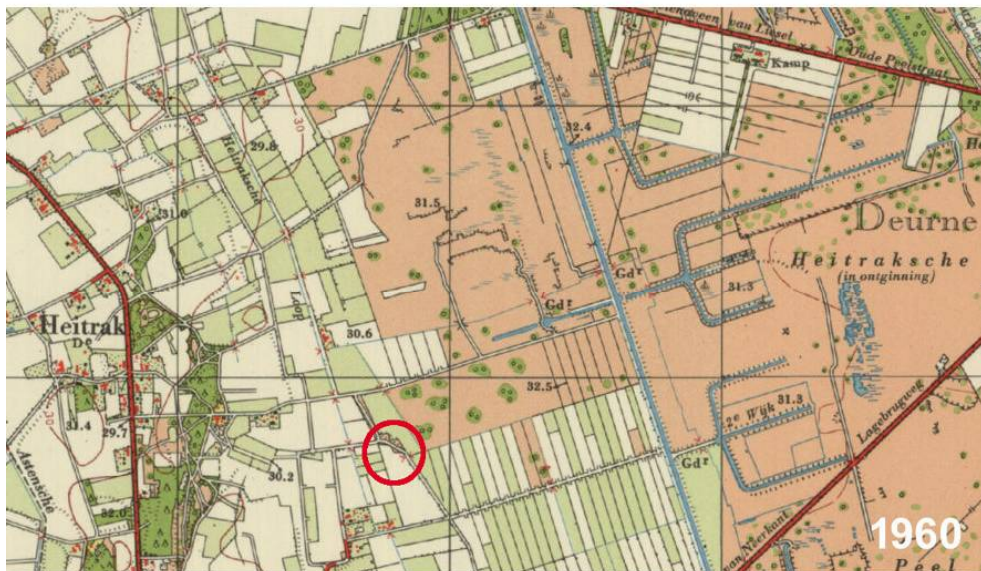
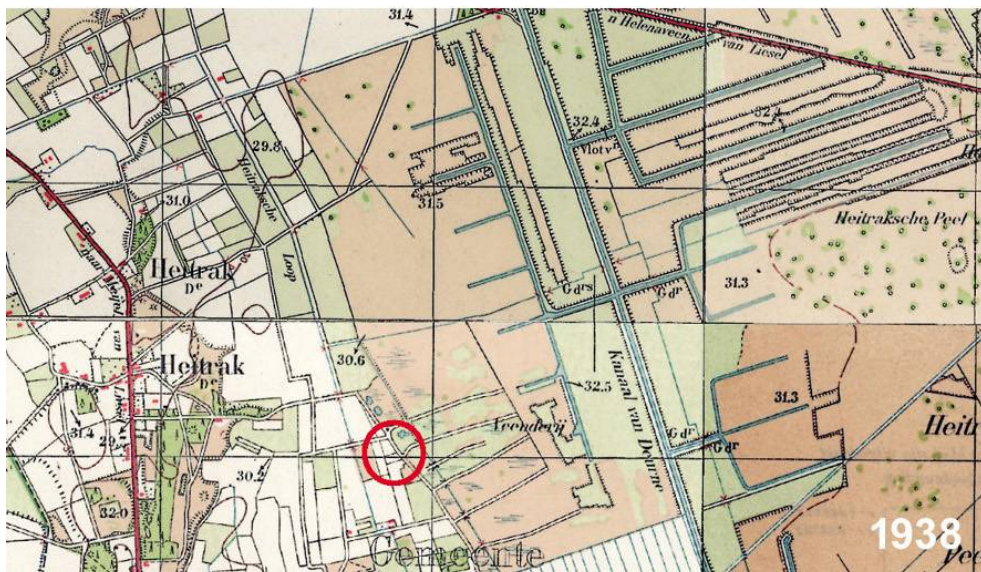


afbeelding 2

Uitsnede uit de topografische kaart van 1900. (Bron: Topotijdreis.nl bewerkt door P15)

afbeelding 3 t/m 5 (pagina 11)

Een overzicht van de ontwikkeling van de planlocatie en de omgeving aan de hand van drie uitsneden uit de topografische kaart. (Bron: Topotijdreis.nl bewerkt door P15)



Na 1900 wordt de Heitrakse Peel grootschalig ontveend, zoals duidelijk te zien is op de oude kaarten van 1938 en 1960. Zodra een terrein geheel ontdaan is van de veenlaag worden de gronden ingericht voor de landbouw. Niet overal is de gehele veenlaag afgegraven. Dit verklaart de veenrest van de Heitrakse Peel direct ten noordoosten van het plangebied.

Tot eind jaren '50 (van de 20^e eeuw) vormde wat nu de Veenpluisweg heet de grens tussen het veen en de rafelontginningen tegen Heitrak. De huidige knik in de weg ontstaat pas eind jaren 50 als de weg wordt verhard en wordt voorzien van een begeleidende boombeplanting van eiken. Op de kaart van 1980 is ook heel goed de veenrest te herkennen tussen de landbouwpercelen op de ontveende deel van de Heitrakse Peel. Op die kaart is -waarschijnlijk om tactische redenen- de reinwaterkelder met opjager op de kop van het taps toelopende landbouwperceel niet aangeduid.

2.2. Drinkwatervoorziening

De gereguleerde drinkwatervoorziening op het platteland van Noord-Brabant kwam pas laat op gang. Dit kan grotendeels verklaard worden door de goede tot redelijke waterkwaliteit van het grondwater en de beschikbaarheid daarvan als drinkwater middels een put op het eigen erf. Waar in de steden al in de 19^e eeuw waterleidingbedrijven worden opgericht omwille van de volksgezondheid, duurt dit op het platteland tot het begin van de 20^e eeuw. De Waterleiding Maatschappij Noord-West-Brabant wordt opgericht in 1924 om in de groeiende behoefte aan drinkwater te voorzien. In 1936 wordt de Waterleidingmaatschappij Oost-Brabant opgericht, die verantwoordelijk is voor de drinkwaterverzorging in onder andere het Brabantse deel van de Peel. In 2002 zijn beide bedrijven gefuseerd tot Brabant Water.

Het drinkwaternet in het buitengebied rondom Deurne werd overigens pas aangelegd in 1953-54. De aanleg van een waternet in het buitengebied volgt de schaalvergroting in de landbouw en de groei van de diverse dorpen en gehuchten. Rond 1972/73 ontstaan er problemen met de waterdruk op momenten van groot waterverbruik. De oorzaak hiervan is een toename van het aantal aansluiting en een verhoogd verbruik per aansluiting. De Waterleidingmaatschappij Oost-Brabant laat vervolgens capaciteitsmetingen uitvoeren. Daaruit komt naar voren dat de bouw van een extra voorziening wenselijk is in de buurt van Neerkant. Deze extra voorziening is een reinwaterkelder met aanjager die zich vult als er weinig vraag is naar drinkwater en middels pompen extra capaciteit veiligstelt om momenten van grote watervraag. Voor de reinwaterkelder wordt een locatie uitgezocht op de kop van een landbouwperceel in de knik van de Veenpluisweg. Op deze kop is een

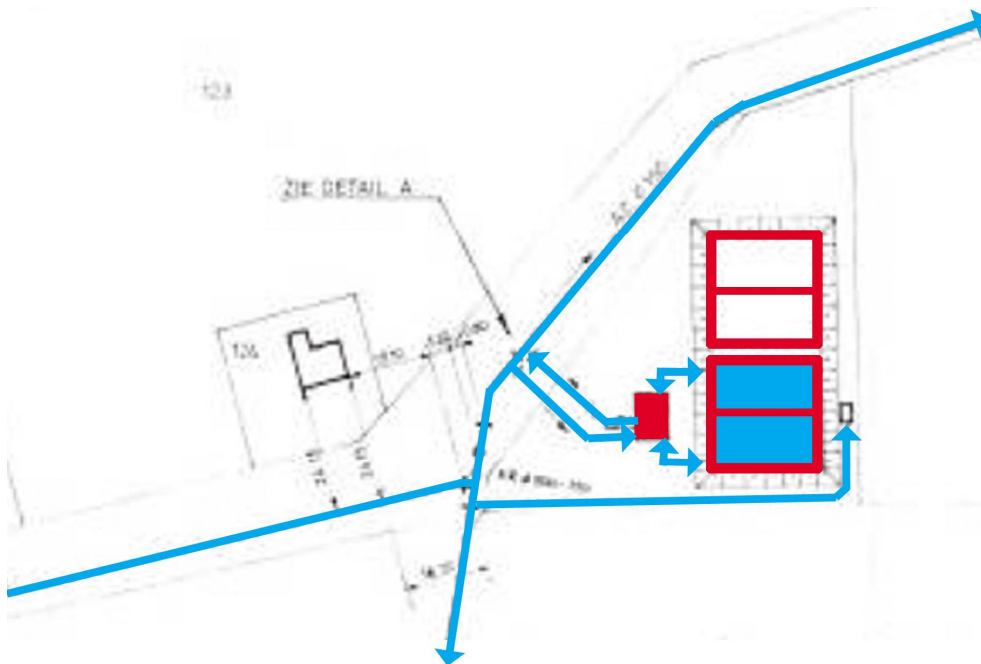
zandige opduiking gelegen, die de bouw hier eenvoudiger maakt. In de oorspronkelijke plannen bestaat de voorziening uit een opjager met twee reinwaterkelders. Iedere kelder is gecompartmenteerd zodat er effectief voorzien werd in 4 drinkwaterkelders met een pompgebouw (de opjager). In 1976 worden de opjager en de eerste kelder gebouwd. De kelder wordt met grond afgedekt. De opjager is een deels ondergronds gebouw met een eenvoudige, functionele vormgeving. Zie ook de cultuurhistorische waardestelling voor een uitgebreide beschrijving. In Bijlage 3 zijn verkleinde versies van de bouwtekeningen opgenomen.



afbeelding 6

Een overzicht van de geplande dubbele reinwaterkelder met opjager op de afgesplitste kavel in de knik van de Veenpluisweg. In blauw zijn de drinkwaterleidingen weergegeven.

Een reinwaterkelder is een reservoir dat wordt gebruikt om tijdens piekbelasting de toevoer van drinkwater te garanderen. Op het moment dat de consumptie groter is dan de toevoer van water vanuit het waterproductiebedrijf wordt de reinwaterkelder gebruikt als noodreservoir. Een systeem van waterpompen zorgt dat de voorraad water in de kelder altijd op peil blijft. De reinwaterkelder aan de Veenpluisweg is zo'n 15 jaar geleden buiten gebruik gesteld en deels ontmanteld.



afbeelding 7

Een overzicht van werking van de reinwaterkelder met opjager aan de Veenpluisweg. Het water werd via een aanvoerleiding in de kelders ingelaten en werd vervolgens onder druk teruggepompt in tijden van grote watervraag. Aan de achterzijde zat een soort noodpomp. De tweede kelder werd nooit gebouwd. De waterkelder werd in werkelijkheid niet symmetrisch gecompartmenteerd. Zo kon de watertoevoer beter beheerst worden.

2.3. Huidige inrichting plangebied

Sinds de buitengebruikstelling van de reinwaterkelder zijn de pompen verwijderd. Wat rest is de kelder met 2 compartimenten en de opjager met de originele inrichting. De voorziening verkeert daarmee grotendeels in originele, doch ontmantelde staat. Als vitale nutvoorziening is het terrein altijd afgesloten geweest met een hekwerk met een poort om toegang voor onbevoegden te beperken. Dit gaashekwerk met poort is nog aanwezig. Zie ook Bijlage 4 voor aanvullende foto's van de bestaande gebouwde structuren en het terrein.

Naar aanleiding van een terreinbezoek in de zomer van 2019 en het bestuderen van verschillende oude luchtfoto's is geconcludeerd dat er in het verleden sprake is geweest van een beperkte landschappelijke inpassing van deze nutsvoorziening bestaande uit struiken rondom de verhoging van de afgedekte reinwaterkelder. Deze inpassing is te herkennen in de stroken met Rimpelroos (*Rosa rugosa*), die zichtbaar in rijen staan en aldus moeten zijn aangeplant. Met het vervallen van de functie is ook het terreinbeheer gestaakt. Als gevolg daarvan presenteert het terrein zich nu als een dicht struweelbosje dat de knik in de Veenpluisweg benadrukt. De huidige, dichte begroeiing onttrekt de opjager en kelder geheel aan het zicht.



afbeelding 8

Enkele impressies van de voormalige bebouwing van de opjager en de reinwaterkelder. Het ensemble is nog intact maar ontmanteld en aldus zonder de pompen. De overige onderdelen van de installatie zijn nog grotendeels aanwezig.

De begroeiing bestaat voornamelijk uit opslag van Gewone es (*Fraxinus excelsior*) en Noorse Esdoorn (*Acer platanoides*) aangevuld met Vlier (*Sambucus nigra*) en Braam (*Rubus fruticosus agg.*). Rondom de ingegraven kelder staat veel Rimpelroos (*Rosa rugosa*). Plaatselijk zijn ook typische tuinsoorten als Haagliguster (*Ligustrum ovalifolium*) en Laurierkers (*Prunus laurocerasus*) aanwezig. De ondergroei bestaat vooral uit typische ruigtekruiden en grassen. Verder is langs de Veenpluisweg een onderbroken wegbeplanting van Zomereik (*Quercus robur*) en een enkele Beuk (*Fagus sylvatica*) aanwezig.



afbeelding 7

Een collage van de huidige terreininrichting aan de Veenpluisweg 7.

3. Beoogde situatie

De eigenaren van het perceel met daarop de buiten gebruik gestelde reinwaterkelder zijn van plan ter plaatse met behoud van het unieke karakter van deze plek een nieuwe woning te ontwikkelen waar zij zelf willen gaan wonen.

3.1. Behoud door ontwikkeling

Het opjaagstation in de knik van de Veenpluisweg is al 15 jaar niet meer in gebruik. Alle technische installaties zijn ontmanteld. De bouwsubstantie is nog aanwezig. In de cultuurhistorische waardestelling wordt geconcludeerd:

“Het opjaagstation is van redelijk grote cultuurhistorische waarde in het kader van de ontwikkelingen van de Peel met betrekking tot de aanleg van openbare voorzieningen, alsmede de ontwikkelingen in de landbouw in de tweede helft van de 20^e eeuw. De architectuurhistorische waarde van het complex is nihil. Het complex is sober en functioneel vormgegeven, zonder verdere ornamentering of architectonische bijzonderheden. Kunsthistorische waarden zijn niet aangetroffen.

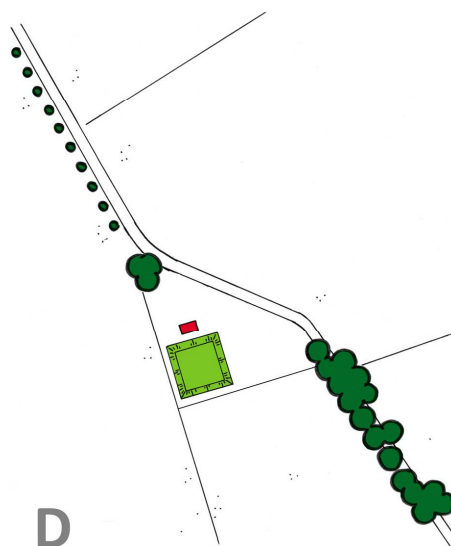
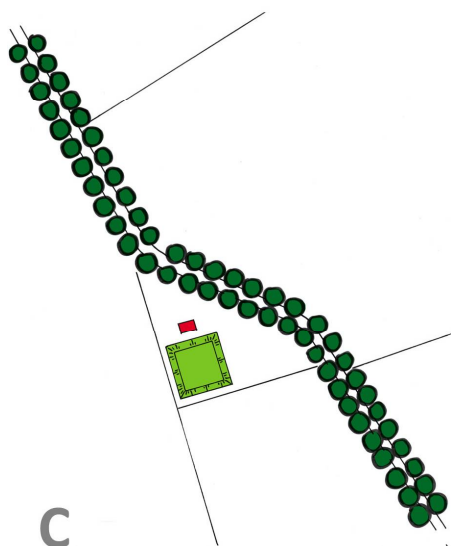
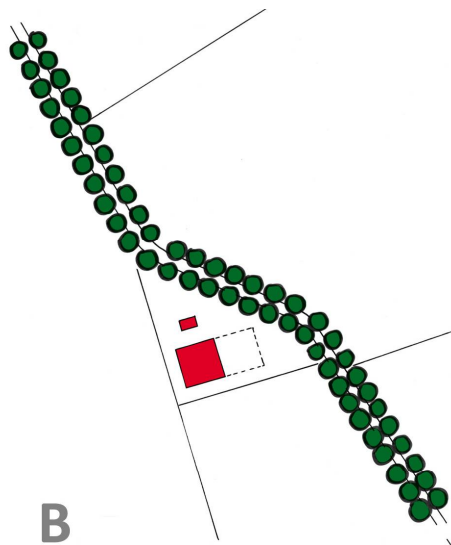
Ook stedenbouwkundig gezien is het complex van weinig waarde. Het complex is weinig opvallend en wordt de laatste tijd geheel onttrokken door woekerend struikgewas. De gebouwen (opjager + reinwaterkelders onder talud) vormen samen een onlosmakelijk ensemble.”

Het complex verkeert nog -grotendeels- in oorspronkelijke staat. In ruim 40 jaar tijd is het complex nauwelijks veranderd. Dit geldt voor zowel de binnen- als de buitenkant. Er is voor zover bekend geen onderzoek gedaan naar het fenomeen reinwaterkelder. Het is onbekend hoeveel van dergelijke opjaagstations zijn gebouwd en in welke periode, waar ze staan en welke er nog over zijn. Omdat een opjaagstation voor een zeer specifiek gebruik werd gebouwd en ingericht is het in niet aangepaste vorm voor geen ander gebruik geschikt.

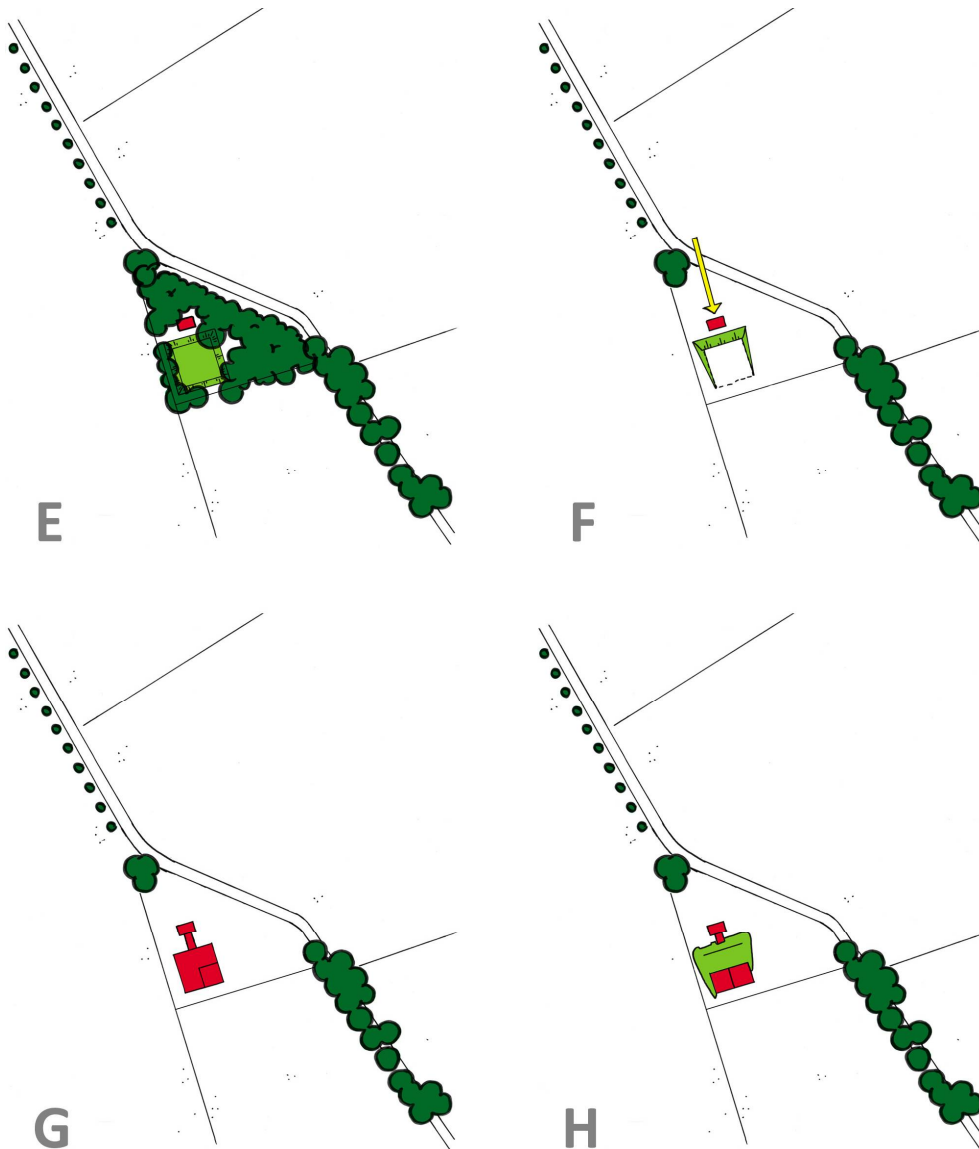
Sinds de De Nota Belvedere (1999) heeft cultuurhistorische waarde een duidelijke plek gekregen in de ruimtelijke inrichting van Nederland. Aan de basis van deze Rijksnota staat de opvatting dat het cultuurhistorisch erfgoed beter benut kan worden en dat het behoud van het erfgoed meer moet zijn dan zorgvuldige conservering. Sindsdien wordt ingezet op een strategie van ‘behoud door ontwikkeling’. Dit is ook de benadering die zal worden gevolgd voor het opjaagstation: een functiewijziging naar wonen met gebruikmaking van de bestaande structuur.

3.2. Ruimtelijke strategie

In het kader van de beoogde herontwikkeling van de opjager en reinwaterkelder is een ruimtelijke strategie opgesteld. Het uitgangspunt is de knik in de Veenpluisweg. [A] Deze is ontstaan door het koppelen van ontginningen en het kortsluiten van wegen. Juist op dit punt is het opjaagstation aangelegd, ter plaatse van een zandige kop op de punt van een landbouwperceel. [B] Van de geplande dubbele reinwaterkelder is er één gebouwd. Deze is conform ontwerp afgedekt met aarde en versterkt zo het effect van de zandige kop die voor de kelder is afgegraven. [C]



Het opjaagstation lag in de knik van een landbouwweg op een door een hek omgeven terrein. Langs deze weg waren eiken geplant. Rondom de reinwaterkelder zijn op een onbekend moment struikenranden met Rimpelroos ingeplant, verder was het terrein open en onbegroeid.



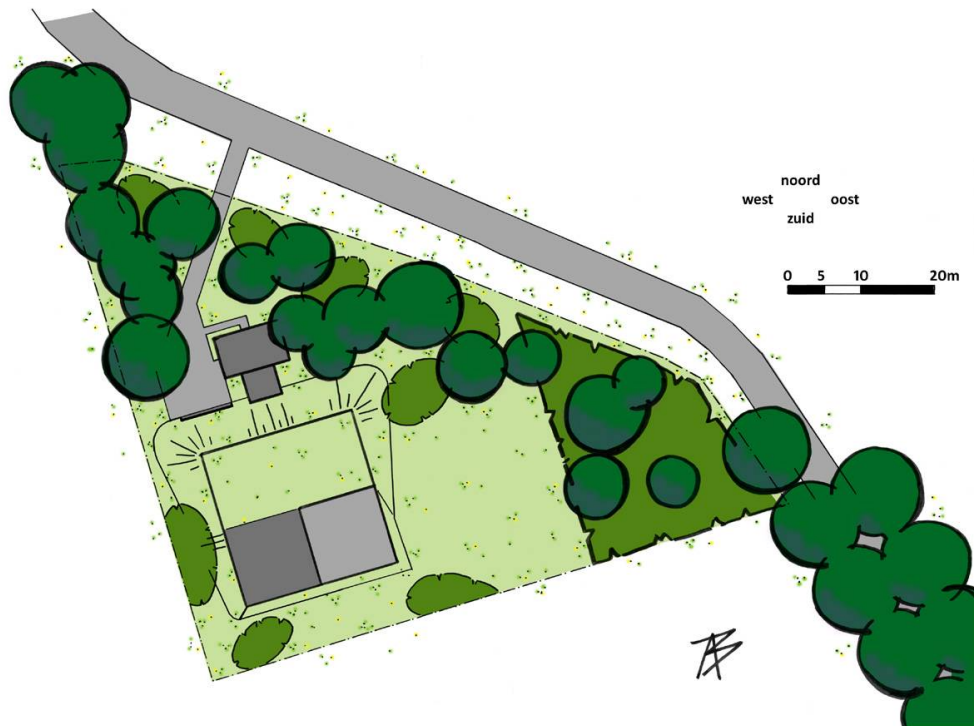
Op 14 juli 2010 ontstond er in de omgeving van Neerkant grote schade door een windhoos, die onder andere een deel van de laanbeplanting wegvaagde. [D] Het opjaagstation was toen reeds buiten gebruik gesteld. Ter plaatse van het opjaagstation is de laanbeplanting niet teruggebracht. Door het staken van het beheer is

het terrein binnen het hek geheel dichtgegroeid. De rozenstruiken zijn plaatselijk meer dan manshoog geworden tussen de opslag van bomen en struiken. [E]

Voor de ruimtelijke strategie is de dichte begroeiing op het terrein weggedacht en uitgegaan van het oorspronkelijke ensemble. Het uitgangspunt is daarmee een gebouwtje met plat dak met daarachter een groene helling. [F] De beoogde nieuwbouw maakt gebruik van de bestaande footprint en vind aldus plaats in en op de reinwaterkelder met een functioneel aangepast opjagergebouw dat middels een koppelstuk wordt verbonden met de kelder. [G] De inpassing van het nieuwe gebouw bestaat uit een hogere helling en een groen dak op een deel van het gebouw. De nieuwbouw wordt daarmee als het ware onder een opgetild landschap geschoven. [H] De knik in de weg wordt benadrukt door een nieuw bosje. De huidige inrit blijft gehandhaafd als functioneel element. [I] Van de bestaande, dichte begroeiing zullen enkele bomen worden geselecteerd en vrijgezet. [J] Zo ontstaat een bomenscherm langs de knik in de Veenpluisweg die het effect van de wegbeplanting versterkt. De met de windhoos verdwenen bomenrij zal niet worden teruggebracht.



Op basis van deze strategie is een inrichtingsschets opgesteld van de mogelijke inrichting van het terrein na herontwikkeling voor woningbouw. Het terrein blijft omsloten middels een gaashekwerk zoals nu ook reeds het geval is. Ter plaatse van de huidige poort wordt de nieuwe toegang tot de woning gemaakt. De belangrijkste beplantingselementen bevinden zich aan de wegzijde. Het nieuwe gebouw is gelegen in de zuidwesthoek van het terrein.



afbeelding 8

Een schets van de mogelijke nieuwe inrichting van de locatie Veenpluisweg 7.

3.3. Uitgangspunten herontwikkeling

Op basis van de kenmerken van de plek en de cultuurhistorische waardestelling zijn een aantal uitgangspunten voor de herontwikkeling van het opjaagstation bestaande uit een opjager en een gecompartmenteerde betonnen reinwaterhelder opgesteld:

- het behoud van het functionele / industriële karakter;
- behoud van vide in opjager;
- waar mogelijk behouden tegelwerk in vide;
- de aanwezige installaties op hun huidige plek te handhaven, dan wel ergens anders op het complex een plaats te geven;
- waar mogelijk oude functionele elementen als verwijzing naar historisch gebruik opnemen in nieuwbouw;

- handhaven structuur van twee reinwaterkelders met nieuwe functies;
- handhaven van de betonnen kolomstructuur van de reinwaterkelders waar mogelijk;
- nieuwe gebruiksfuncties in de bestaande industriële schil en als toevoeging daarop;
- verbinding maken tussen opjager en reinwaterkelders;
- parkeren in (deel van) reinwaterkelder;
- spelen met ondergronds/bovengronds en indirect/direct verlicht;
- inzetten op duurzaam gebouw door hergebruik reinwaterkelders en opjager en door gebruik duurzame materialen toevoegingen;
- constructie waar mogelijk zichtbaar onderdeel maken van nieuwe functie als (onderdeel van de) woning;
- nieuwe woning gunstig positioneren ten opzichte van bezonning;
- grasdak op voorste deel van de opbouw;
- aangepast bestaand aarden talud van oude kelders;
- terreininrichting aanpassen op nieuwe functie.

3.4. Grove massastudie nieuwbouw

Op vraag van de gemeente Deurne is uitgaande van de hierboven besproken ruimtelijke strategie een grove massastudie van de beoogde nieuwbouw gemaakt om zo beter inzicht te verschaffen in de ruimtelijke werking van herontwikkeling van het plangebied als een woning. Deze massastudie kan dan gebruikt worden als uitgangspunt voor verdere architectonische uitwerking van de nieuwe woning.

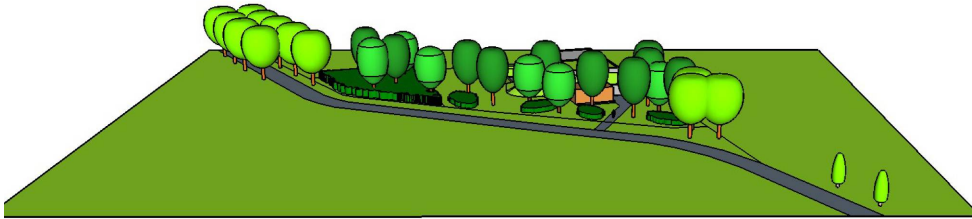
De massastudie is gemaakt in SketchUp. Hieronder zijn enkele aanzichten van het digitale massamodel opgenomen. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt wat de ruimtelijke werking van de beoogde nieuwbouw op deze locatie kan zijn.



afbeelding 9
Het 3D-model van bovenaf gezien.



afbeelding 10
Het 3D-model vanuit het zuidoosten gezien.



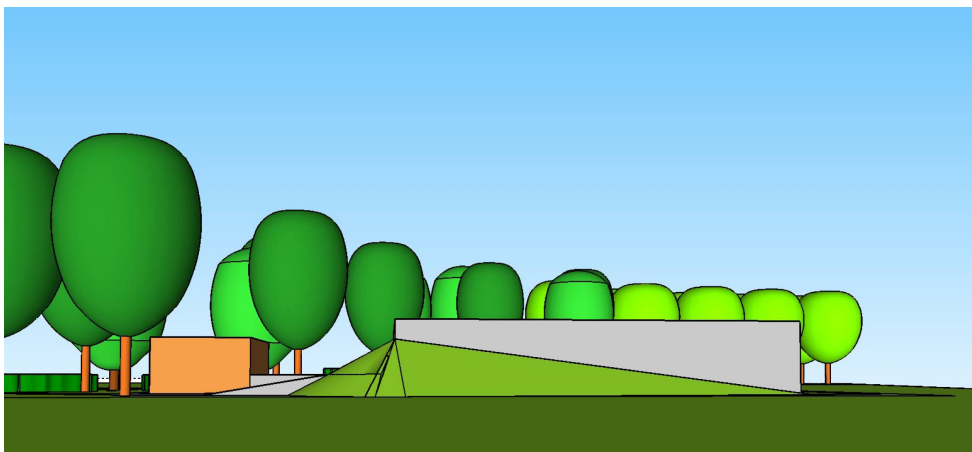
afbeelding 11

Het 3D-model met de ruimtelijke werking van het groene scherm langs de Veenpluisweg.



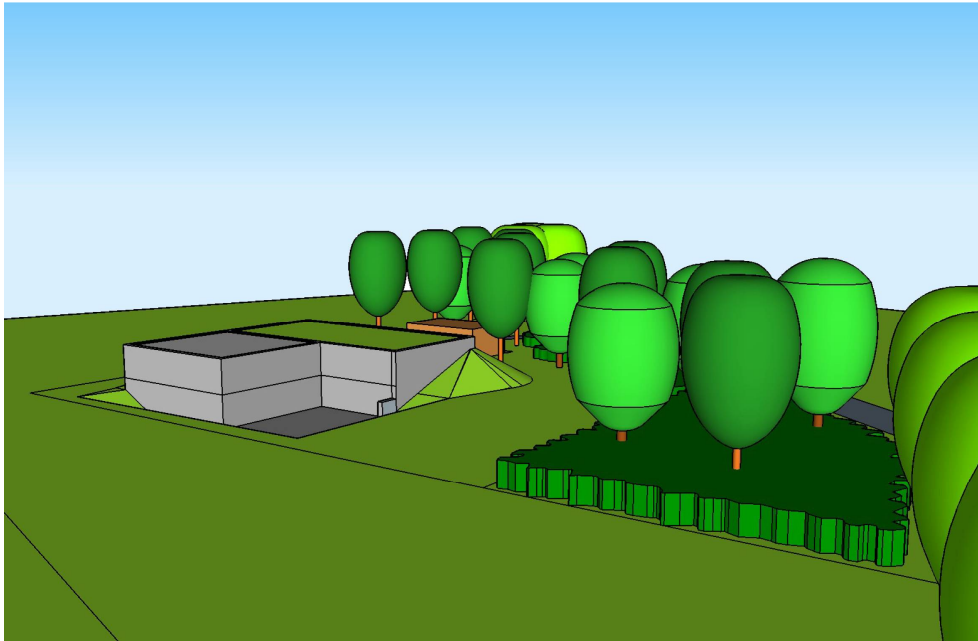
afbeelding 12

Het 3D-model met de ruimtelijke werking van het groene scherm langs de Veenpluisweg, met daarachter het nieuwe huis.



afbeelding 13

Het 3D-model van de nieuwbouw in een groen talud achter de te handhaven opjager.



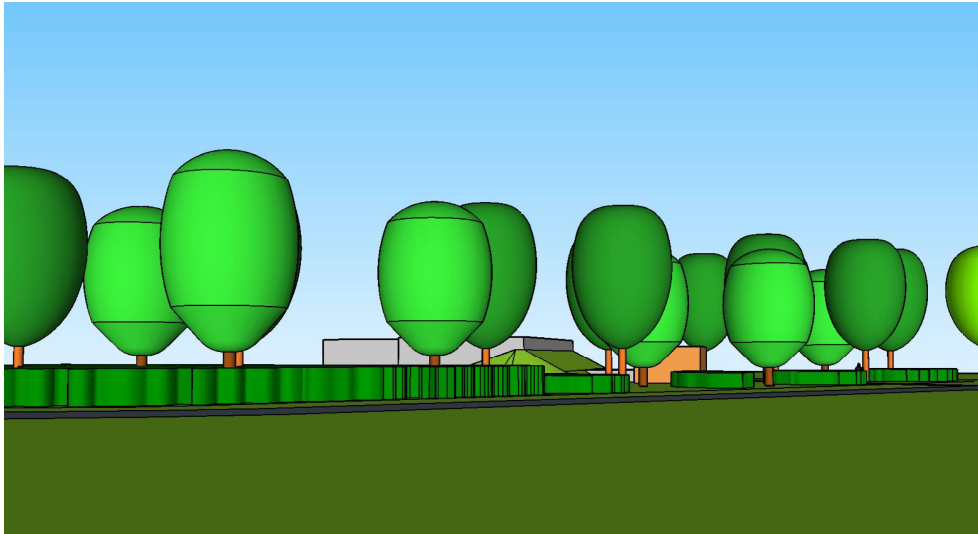
afbeelding 14

Het 3D-model met de ruimtelijke werking van de nieuwbouw bovenop en in de voormalige reinwaterkelder met aan de wegzijde het groene scherm.



afbeelding 15

Het 3D-model met de ruimtelijke werking van het groene scherm langs de Veenpluisweg, gezien vanaf de zijde van het huis.



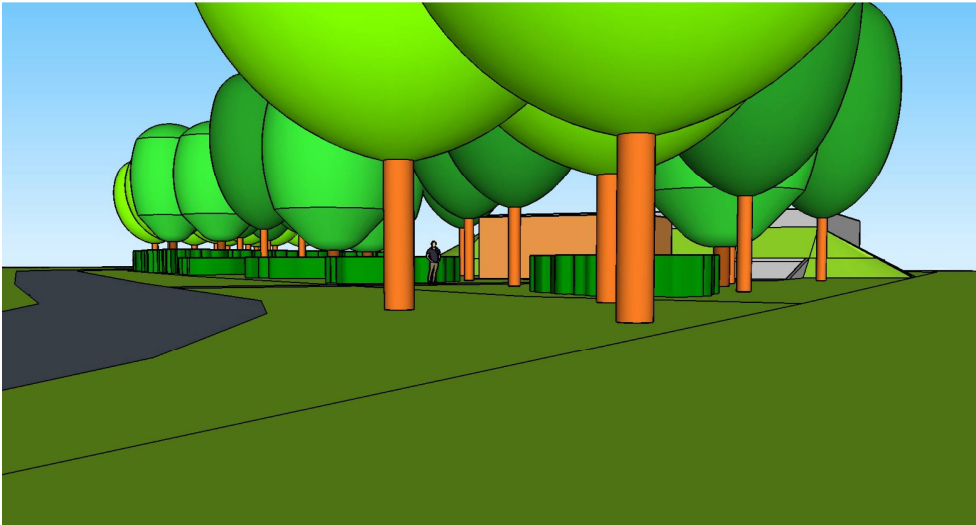
afbeelding 16

Het 3D-model met de ruimtelijke werking van het groene scherm langs de Veenpluisweg.



afbeelding 17

Het 3D-model gezien vanaf de voorzijde van het herontwikkelde ensemble met de opjager en daarachter nieuwbouw die aan deze zijde is gevat in een groene helling..



afbeelding 18

Het 3D-model met het ensemble gezien vanaf het begin van de knik in de Veenpluisweg.

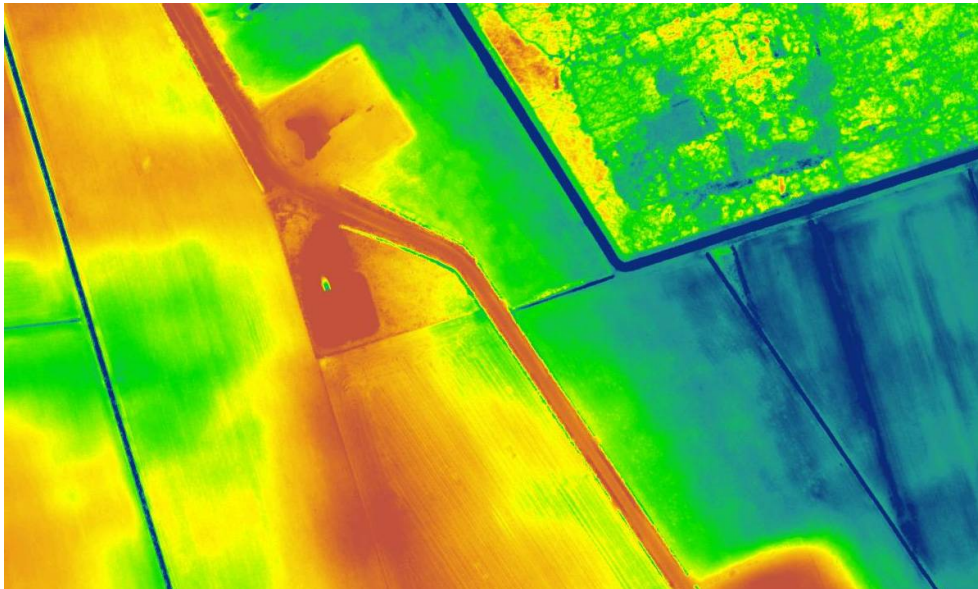
Bijlagen

Bijlage 1 Kadastraal bezit

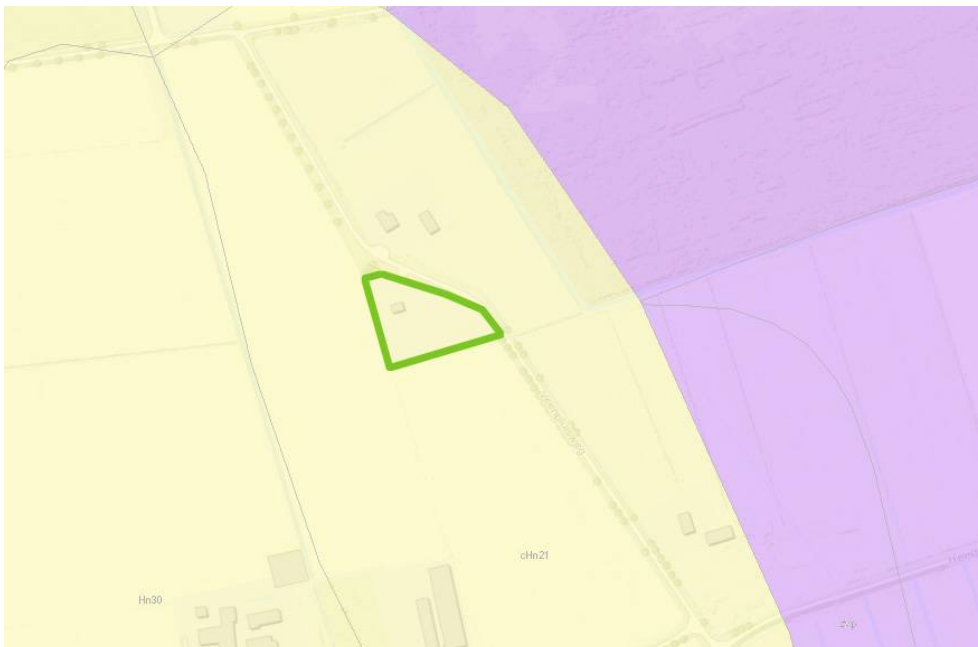


B1 Het plangebied Veenpluisweg 7 omvat een enkel kadastraal perceel.

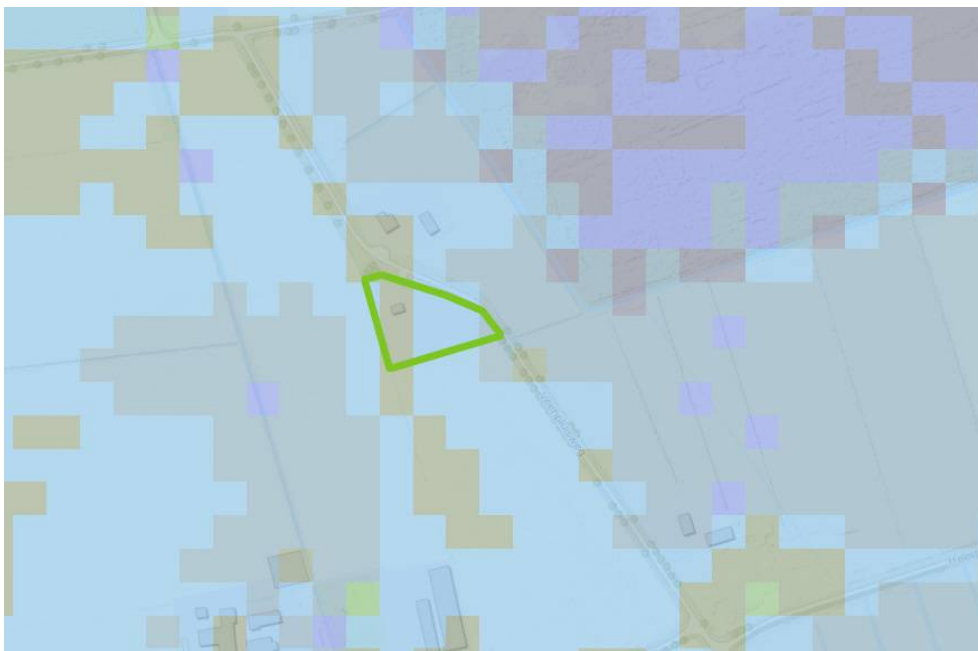
Bijlage 2 Ondergrond en grondwater



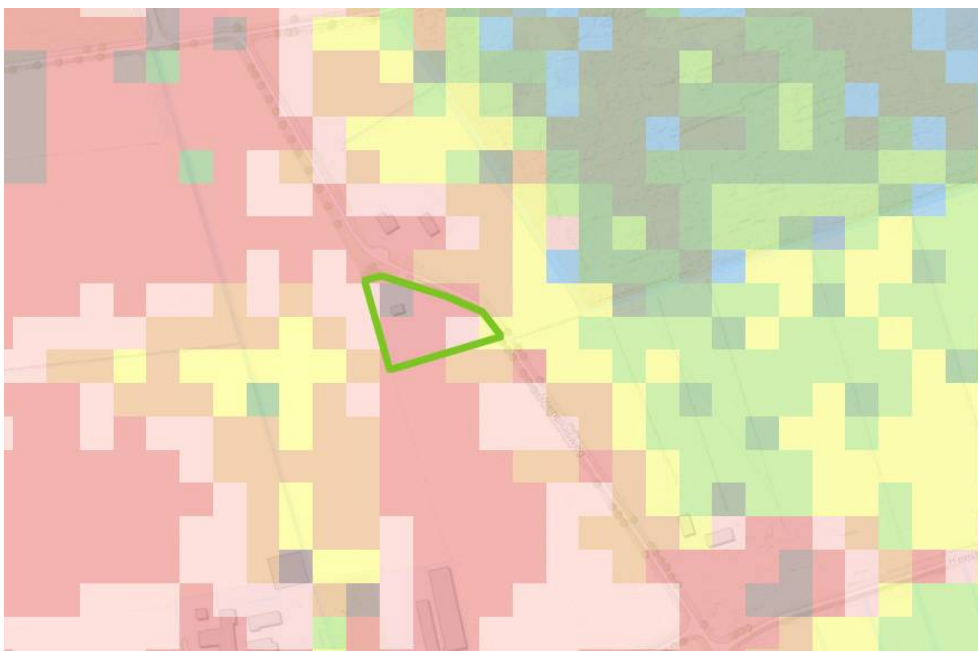
B2.1 *Op deze uitsnede uit de Algemene Hoogtekaart Nederland is duidelijk te zien dat de reinwaterkelder op een zandkop is gelegen en zelf een terreinverhoging vormt. (Bron: AHN)*



B2.2 *De grens tussen de zandgronden (laarpodzol in geel) en veenbodem (paars) is opvallend.*



B2.3 *Op deze uitsnede van de GHG-kaart is te zien dat het grondwater een gelijkmatige diepte kent ten opzichte van het maaiveld. Het nabijgelegen veenrestant (Heitrakse Peel) kent een duidelijk hogere grondwaterstand (Bron: Bodematlas, bewerkt door P15).*

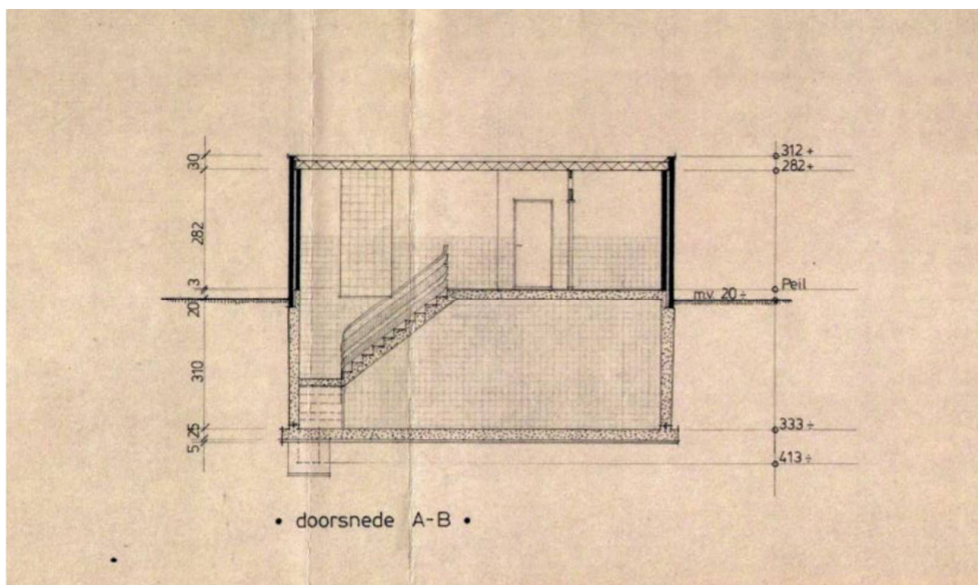


B2.3 *Op deze uitsnede van de GLG-kaart is te zien dat ook de laagste grondwaterstand gelijkmatig verdeeld is. Het nabijgelegen veenrestant (Heitrakse Peel) kent wederom een duidelijk hogere laagste grondwaterstand (Bron: Bodematlas, bewerkt door P15).*

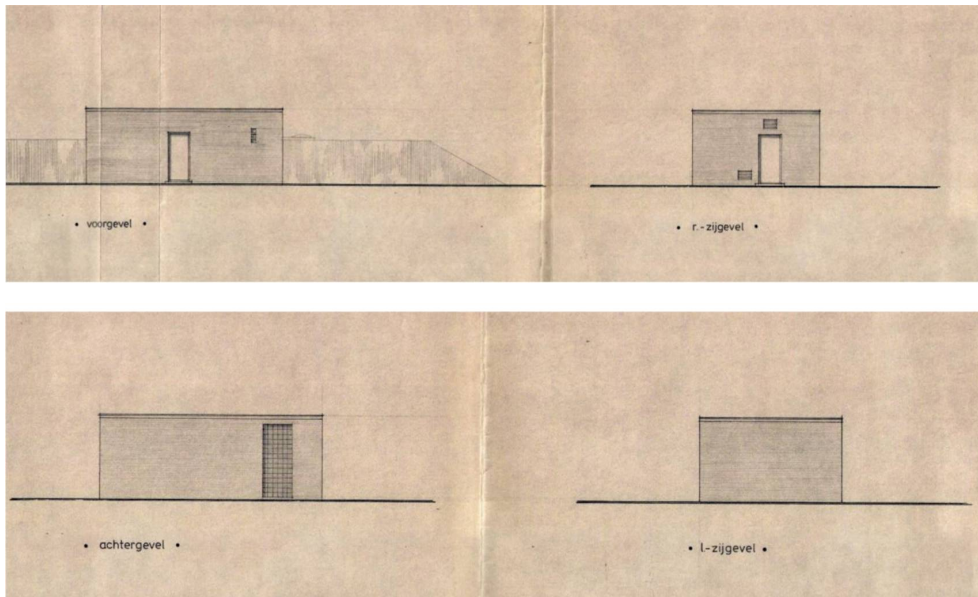
Bijlage 3 Oude ontwerptekeningen

Hieronder zijn verkleinde scans van de originele ontwerptekeningen van de reinwaterkelder en opjager weergegeven. In 1973 werd door P. Bouwens van de Waterleidingmaatschappij Oost-Brabant een ontwerp gemaakt, bestaande uit een klein rechthoekig gebouwtje dat half zou worden ingegraven (de opjager) en twee geschakelde kelders onder een talud (reinwaterkelders). Het adviesbureau voor technisch bodemonderzoek Tjaden BV. uit Haarlem stelde in februari 1976 een funderingsadvies op voor het opjaagstation aan de Veenpluisweg. De benodigde pompen en buizen werden geleverd door de firma Stork uit Hengelo. De bouw van het complex vond – in iets gewijzigde vorm – plaats in 1976.

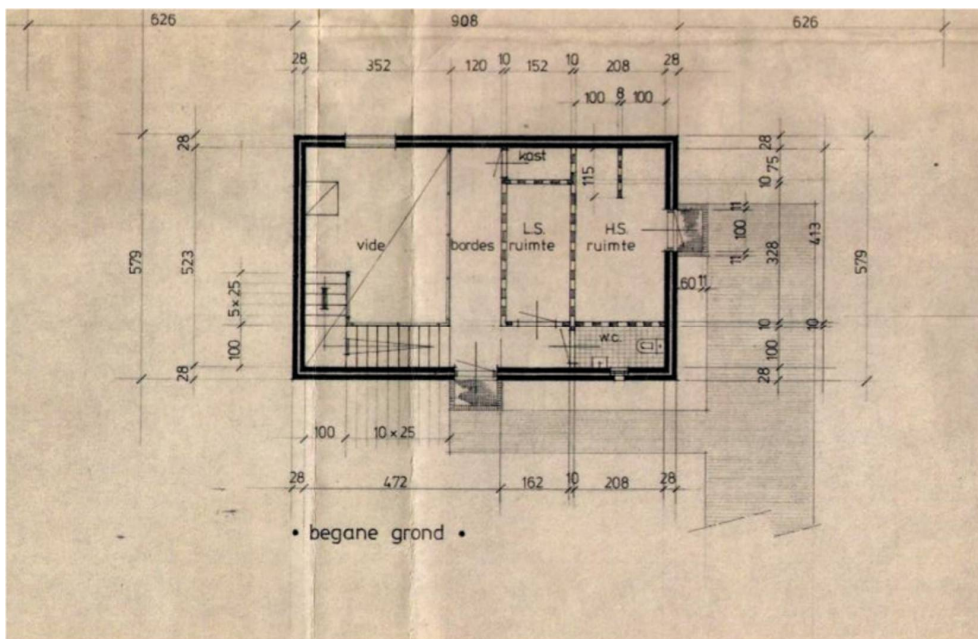
Zie voor een uitgebreide beschrijving van het opjaagstation de Cultuurhistorische waardstelling (De Onderste Steen 2018) die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.



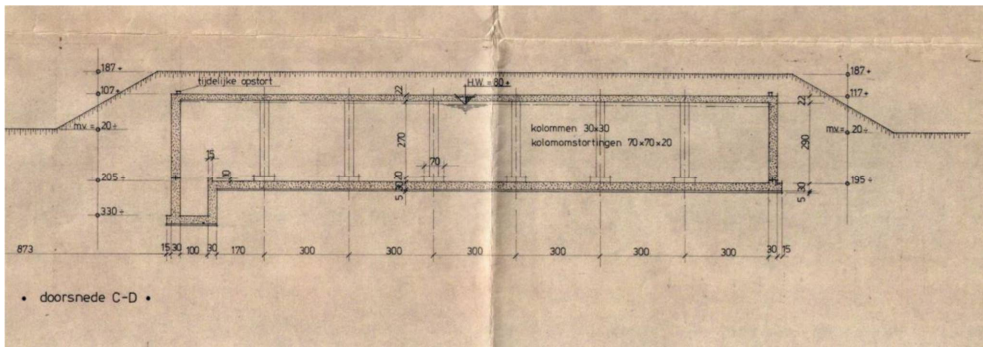
B3.1 *Doorsnede van de opjager. Dit eenvoudige bakstenen gebouw is half ingegraven. De pompen stonden onderin benden maaiveld. Dit gebouw, inclusief de trap naar beneden en de tegels op de wanden, is nog grotendeels intact.*



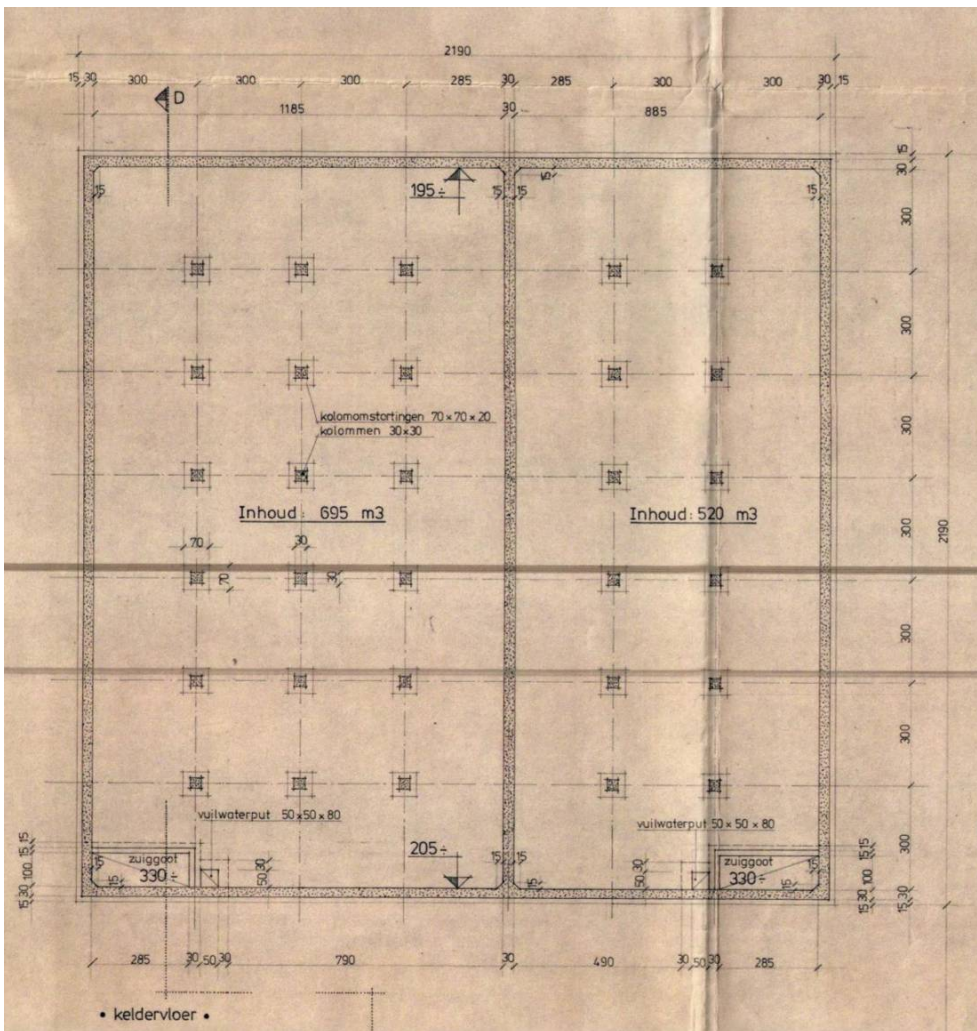
B3.2 Aanzichten op maaiveld van de opjager. Het gebouwtje doet zich voor als een enkellaags volume. Het ontwerp is geheel utilitair zonder versierselen. Linksboven is de met aarde afgedekte reinwaterkelder achter de opjager te zien.



B3.3 Plattegrond van de opjager met de technische ruimten op de begane grond / maaiveldniveau. Daaronder was de ruimte waar de technische installaties zich bevonden.



B3.4 Doorsnede van de reinwaterkelder. De afdekking met aarde is hierop ook aangegeven.

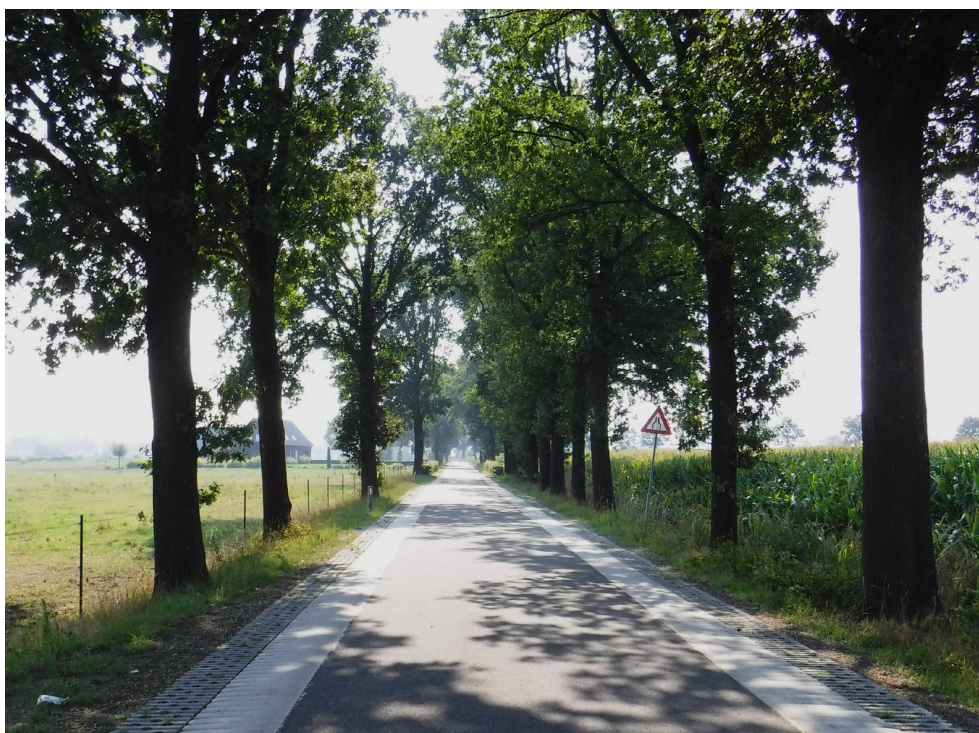


B3.5 *Plattegrond van de reinwaterkelder. Deze is verdeel in twee compartimenten van ongelijke grootte. Daarmee kon de watervoorziening flexibeler worden ondersteund vanuit het opjaagstation. De betonnen kelder met pompputten en kolommenstructuur is nog intact.*

Bijlage 4 Terreinfoto's



B4.1 Het plangebied is geheel omgeven door een gaashekwerk.



B4.2 De Veenpluisweg ten zuiden van het plangebied met een wegbeplanting van Zomereik.



B4.3 De ingang van de opjager gaat schuil achter de plaatselijk dichte begroeiing.



B4.4 Beeld van de locatie na het stilleggen van het opjaagstation zonder opslag van bomen.



B4.5 Rondom het talud van de reinwaterkelder is een rand met struiken te zien.

opdrachtgever project	familie Schrijen-Janssen Herontwikkeling reinwaterkelder Veenpluisweg
onderdeel nummer datum	Inrichtingsplan 1907-B 24 januari 2020

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

controle

