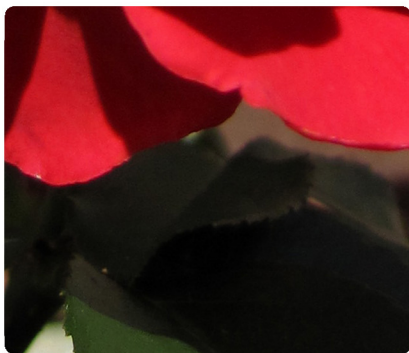
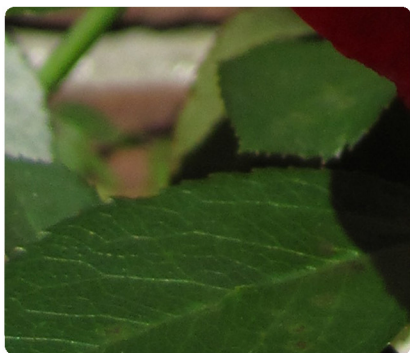
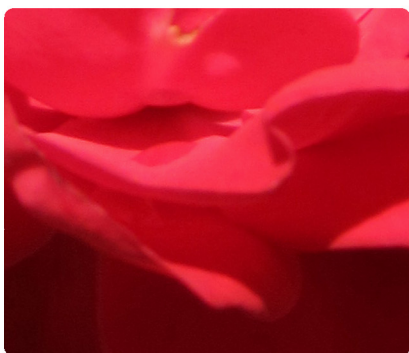
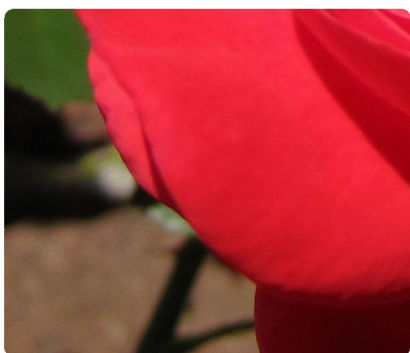
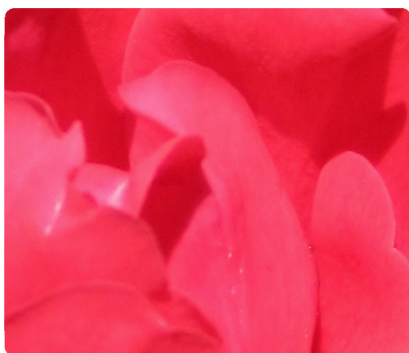
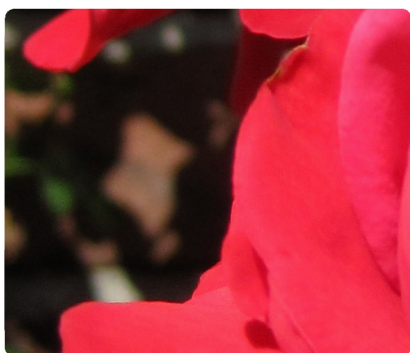
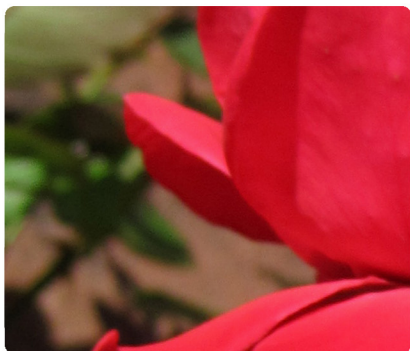




project
onderdeel

Uitbreidingsplan Postels Huufke beeldkwaliteitplan

opdrachtgever
nummer
datum

Gemeente Eersel
1810-C
16 juni 2020

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	6
1. Inleiding	7
1.1. Plangebied	7
1.2. Bestaande situatie	7
1.3. Ruimtelijke context	8
2. Beoogde situatie	9
2.1. Behoud door ontwikkeling	10
2.2. Definitief verkavelingsplan	10
2.3. Ruimtelijke opbouw - deelgebieden	11
3. Cultuurhistorisch cluster	15
3.1. Bestaande kwaliteiten	15
3.2. Mogelijkheden voor hergebruik	16
3.3. Beeldkwaliteit cultuurhistorisch cluster	17
3.4. Beeldkwaliteit gebouw B1	21
3.5. Beeldkwaliteit gebouw A1	23
3.6. Beeldkwaliteit gebouw A2	27
3.7. Beeldkwaliteit gebouw B2	31
3.8. Vrijstaande bijgebouwen historisch cluster	33
3.9. Terreininrichting historisch cluster	34
4. Nieuwbouwwoningen	37
4.1. Beeldkwaliteit nieuwbouwwoningen	37
4.2. Starterswoningen [C]	39
4.3. Gezinswoningen [D]	43
4.4. Starterswoningen [E]	45
4.5. Vrijstaande woning [F]	47
4.6. Gezinswoningen [G]	48
4.7. Lintbebouwing dorpsentree	50

5.	Beplanting en inrichtingselementen	55
5.1.	Beeldkwaliteitsplan Gemeente Eersel	55
5.2.	Beplanting Postels Huufke	55
5.3.	Inrichtingselementen Postels Huufke	60

Bijlagen

B1.	Kadastrale kaart plangebied	68
B2.	Beoordeling historisch cluster	69
B3.	Overzicht verkaveling en beplantingscategorieën	74
B4.	Indicatieve gevelbeelden historisch cluster	77

0. Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld voor het renovatie- en herbestemmingsproject “Plan Postels Huufke” en maakt deel uit van een set rapporten in het kader van de planologische functiewijziging van bestaande landbouwgronden aan de rand van het dorp Vessem 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. Het beeldkwaliteitsplan stuurt op een zorgvuldige herbestemming en renovatie van het historische ensemble van boerderijen maar ook voor de aangrenzende ontwikkeling van nieuwbouw achter dit ensemble en op de locatie van een bloemenkwekerij aan de Mr de la Courtstraat.

Dit beeldkwaliteitplan (1810-C) kan niet los gezien worden van de plantoelichting, regels en verbeelding (opgesteld door Crijs Rentmeesters BV).

In enkele bijlagen is aanvullende informatie opgenomen, zoals de kadastrale kaart, een opmeting van de historische gebouwen en foto's van de omgeving.

In dit rapport zijn teksten en tekeningen opgenomen opgesteld door Van der Geld & Partners Architecten. Het gaat dan met name om het historische cluster van het Veneind.

1. Inleiding

Voorliggend beeldkwaliteitplan betreft een locatie 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.

Dit beeldkwaliteitplan hoort bij het bestemmingsplan “Postels Huufke” (2020 Crijns Rentmeesters BV) en is opgesteld in opdracht van de Gemeente Eersel.

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>				<i>53.395 m²</i>

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

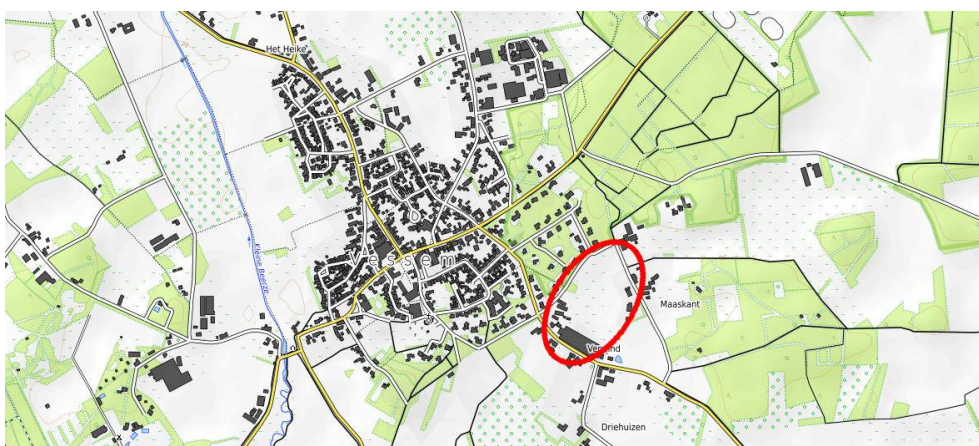
1.2. Bestaande situatie

Het plangebied valt bestemmingsplanmatig onder het buitengebied en is momenteel in agrarisch gebruik. De aanliggende wegen vallen echter binnen de bebouw-

de 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 bestaand 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.

1.3. 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.

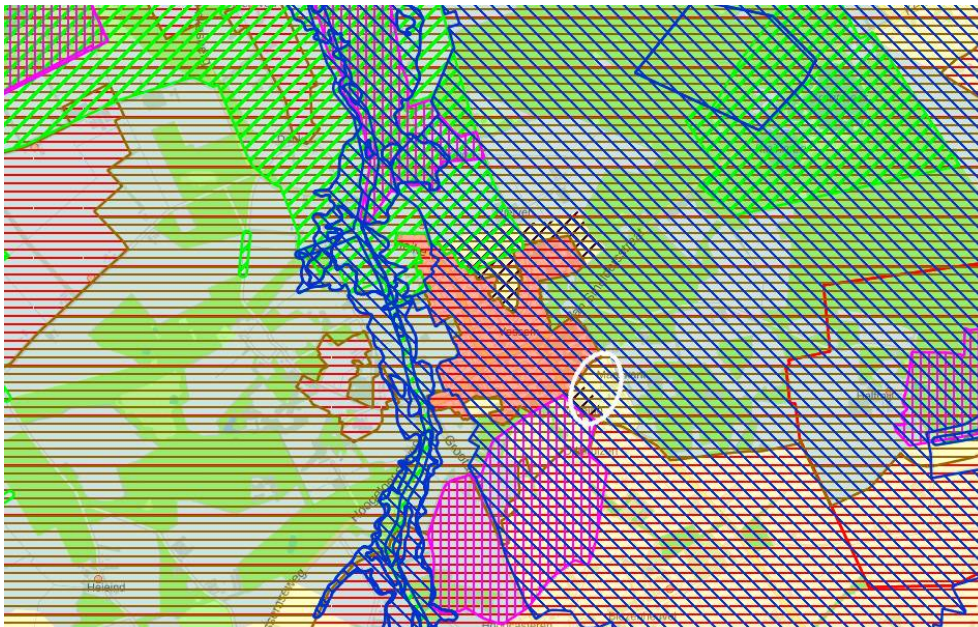


afbeelding 1

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

2. Beoogde situatie

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 2

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.

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. Zie ook Bijlage 3.

2.1. Behoud door ontwikkeling

Het historische ensemble op de hoek van de Mr de la Courtstraat en het Postels Huufke omvat vier opstallen en kent een bescherming in het vigerende bestemmingsplan middels de aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol'. Er is gekozen voor een strategie van *Behoud door ontwikkeling*. Herbouw van de vier opstallen in het historische cluster is daarbij een voorwaarde voor de ontwikkeling van het totale plangebied. Ook in de volgorde van bouwen zal eerst het cultuurhistorisch waardevolle ensemble moeten worden herbouwd voordat het overige plangebied kan worden ontwikkeld. Daarnaast zullen de 'Cultuurhistorische waarden' en de opgelegde ontwikkelingsvolgorde gezekerd worden in het nieuwe bestemmingsplan

Om de momenteel geheel cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te kunnen herbouwen/restaureren is het noodzakelijk om eerst inzicht te krijgen in het ontstaan en de opbouw van dit cluster. Daartoe is een opname van de bestaande toestand uit-gevoerd door Pi  re van der Geld, een gekend restauratiearchitect. Zijn bevindingen zijn als Bijlage 2 toegevoegd. Tevens in het cultuurhistorische onderzoek BRM4 zoals is opgesteld door dhr. Van Lierop, d.d. 01-2014, van toepassing wat betreft het herstel en herontwikkeling van de historische opstallen.

In dit BKP wordt per cultuurhistorisch waardevol gebouw randvoorwaarden gesteld welke cultuurhistorisch waardevolle elementen in de herbouw moeten terugkomen. Tenslotte worden er richtinggevende voorstellen gedaan hoe de gebouwen kunnen worden herbouwd.

De ontwikkelaar van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient een gedegen ontwerpplan van de gebouwen ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen. De gemeente zal deze plannen voor advies laten toetsen door de welstandscommissie aangevuld met een deskundige op het gebied van monumenten en de gemeentelijke stedenbouwkundige supervisor voor het plangebied Postels Huufke. En anderszals zal ook juridisch worden geborgd.

2.2. Definitief verkavelingsplan

De gemeente Eersel heeft reeds in 2006 een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor het gebied Postels Huufke. Dit plan is in 2016 verder uitgewerkt met het oog op herbestemming van het in het plangebied aanwezige historisch ensemble en kassencomplex. In 2019 is dit stedenbouwkundig plan verder geoptimaliseerd vanuit het beginsel 'behoud door ontwikkeling' als het vertrekpunt voor de ontwikkeling van het gebied.

De uitgangspunten voor het voorliggend verkavelingsplan zijn niet gewijzigd ten opzichte van de eerste stedenbouwkundige schets (2006) en de uitwerking (2016) daarvan. Toch wijkt voorliggend definitief plan (2020) op een aantal punten af van het eerste verkavelingsplan. Deze wijzigingen bleken noodzakelijk omdat:

- 1 de cultuurhistorische gebouwen inmiddels sterk vervallen zijn geraakt;
- 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.

2.3. Ruimtelijke opbouw - deelgebieden

Het totale Plan Postels Huufke is geïnspireerd op de organische groei van een cluster van boerderijen naar een buurtschap. Naast de beleidsmatige uitgangspunten uit het gemeentelijke (beeld)kwaliteitsplan is de cultuurhistorie de inspiratiebron voor de ontwikkeling van het gebied. In de woorden van Pi  re van der Geld: *‘Het [...] is een bijzonder landschappelijk gegeven met een nagenoeg oorspronkelijke en nog deels aanwezige nederzetting. Eeuwenlang is hier geboerd en heeft zich een organisch gegroeide plek gevormd die een beeld geeft van een lange agrarische geschiedenis. De plek heeft historie en zegt iets over hoe de mens hier woonde, werkte, en één was met zijn vee, het erf en de omgeving’.*

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.



afbeelding 3

Het definitief verkavelingsplan (2020) ontwerp voor het totale plangebied met aan de zuidkant het nieuwe woongebied in de vorm van een gehuchtje en aan de noordzijde een landschappelijke zone met weilanden en een nieuw in te richten Hazenloop met meer ruimte voor waterberging.

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 nieuwbouwbied 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 bewust 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 doortrekken 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 overstromen 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.

Zoals naar voren komt uit de beschrijving van de verkaveling is het plangebied op te delen in enkele 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 stedenbouwkundig plan 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.

Deze deelgebieden worden navolgend in dit beeldkwaliteitplan afzonderlijk besproken; daarbij hebben het cultuurhistorisch cluster (deelgebied 1) en de overige nieuwbouwwoningen (deelgebied 2 en 3) ieder in een eigen hoofdstuk gekregen.



afbeelding 4

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

3. Cultuurhistorisch cluster

Op deze locatie, waar de landelijke context en de verstedelijkte omgeving elkaar raken, is het belangrijk rekening te houden met de specifieke kwaliteiten van de plek en tevens de nieuwe gebiedsinrichting een kwalitatieve toevoeging te laten zijn. 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 de cultuurhistorische cluster aan het Postels Huufke.

3.1. Bestaande kwaliteiten

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 landschappelijke analyse door P15 zijn de bestaande kwaliteiten 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 laagte kende 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 oorspronkelijke 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 naar de bewoonde verbonden. De historische plaatse wordt nog steeds omzoomd door oude bomen. Het betreft Hollandse linde (*Tilia x europaea*) met aan de straat een enkele Eik (*Quercus robur*).

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 5

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 opstal-

len met erachter een open landschappelijk gebied het uitgangspunt moet zijn voor een nieuwe toekomst voor deze cultuurhistorische plek. Dit betekent dat de huidige gebouwen, die niet meer kunnen worden gerenoveerd of verbouwd, zullen worden gereconstrueerd op basis van de oude toestand en met inbegrip van te restaureren bestaande elementen of gebouwdelen.



afbeelding 6

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

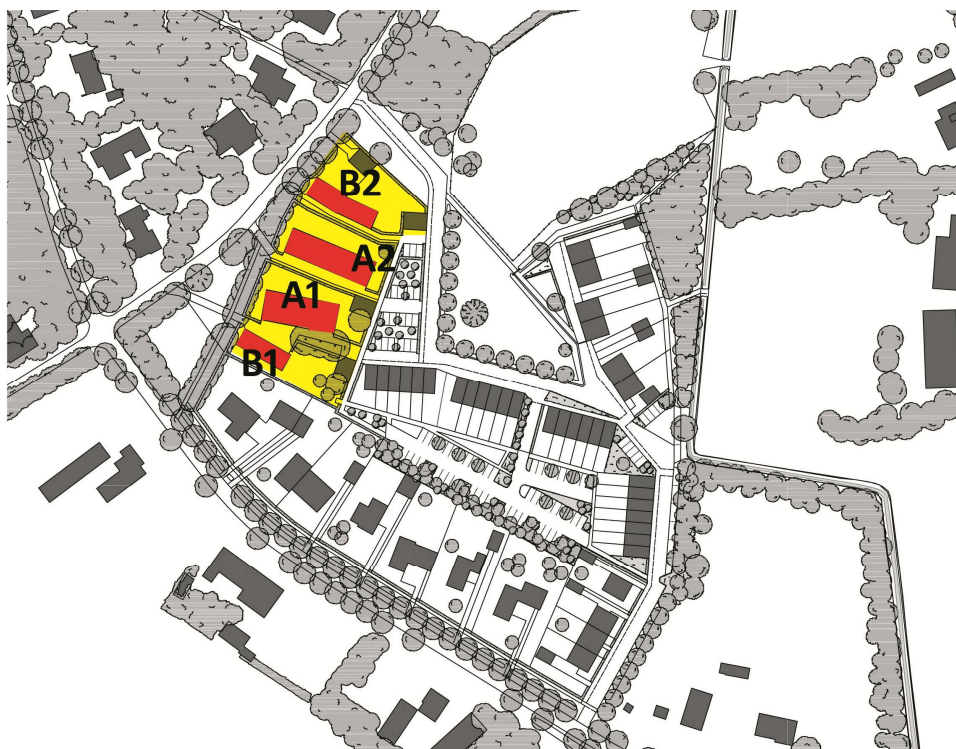
Het historische cluster van vier historisch waardevolle gebouwen zal een nieuwe toekomst krijgen als onderdeel van een nieuw woongebied. Daarbij zal achter het herrezen cultuurhistorische cluster een nieuw woongebied ontstaan als een vanzelfsprekend bijna natuurlijk gegroeid nieuw gehucht.

3.3. Beeldkwaliteit cultuurhistorisch cluster

3.3.1. Uitgangspunten herontwikkeling

Uitgangspunt voor het cultuurhistorisch cluster is behoud door ontwikkeling. Dit betekent dat dit cluster herontwikkeld zal worden. De agrarische functie komt daarmee te vervallen en de historische plek krijgt een woonbestemming. Daarbij wordt ruimte gelaten voor inpassing van een aan huis gebonden beroep. Er wordt zo een nieuw hoofdstuk toegevoegd aan het verhaal van dit historisch complex. Op een plek als deze, waar wordt ingezet op wonen in een historische context, is het behoud van het karakter en beeld van groot belang. Als uitgangspunt voor de

herontwikkeling, restauratie en reconstructie gelden de cultuurhistorische waarden zoals aangetroffen in de nog aanwezige opstallen, ruimtelijke structuur, onderlinge situering en landschappelijke context.



afbeelding 7

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

De historische cluster aan het Postels Huufke bestaat uit een viertal losstaande opstallen. Er is een maximaal aantal wooneenheden per opstel vastgesteld in overleg met de restauratiearchitect en stedenbouwkundig supervisor. Het aantal mogelijke wooneenheden en/of functies per opstal zijn daarmee beperkt. Dit wordt ook juridisch verankerd in het bestemmingsplan; zie ook onderstaande tabel.

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

afbeelding 8

Overzicht van het maximaal aantal wooneenheden per opstal in de historische cluster.

Het uiteindelijk te realiseren aantal wooneenheden per opstal in de cultuurhistorische cluster zal op basis van een concreet plan door de gemeente onder leiding van de supervisor beoordeeld worden op haalbaarheid, (beeld)kwaliteit en voorgestelde bouwkundige uitvoering op basis van de in dit beeldkwaliteitsplan vastgelegde randvoorwaarden.

3.3.2. Restauratie, reconstructie en herstel

Waar in eerste instantie (2006-2016) nog werd uitgegaan van restauratie en verbouw van de cultuurhistorisch waardevolle opstallen, wordt nu ingezet op restauratie en reconstructie. Dit vanwege de variabele bouwkundige staat van de constructie. Het uitgangspunt is nu het restaureren, reconstrueren en herstellen van de bestaande bouwmassa's met behoud van de cultuurhistorische elementen en het restaureren, reconstrueren en herstellen van betreffende cultuurhistorische elementen. In dit beeldkwaliteitsplan worden per bouwmassa randvoorwaarden omschreven welke elementen cultuurhistorisch waardevol zijn en dus terug moeten komen.

Het complex bestaat uit een viertal hoofdmassa's. Deze zijn min of meer evenwijdig gesitueerd. Deze cluster omvatte van oorsprong twee langgevelboerderijen met elk een bijbehorend erf met bijgebouwen. De boerderijen kennen een woongedeelte op de oostelijke kop gericht op het veld en een voorzijde op het zuiden. Meer recentelijk is een aanleunwoning op het erf gerealiseerd in een losse schuur.

Het bestaande, gecombineerde erf is door het gebruik steeds hoger komen te liggen waardoor de aanzet van de bebouwing en de vloeren op veel plaatsen lager liggen dan het aansluitende terrein. In het oude gebruik lagen alleen de vloeren van de potstallen lager.

3.3.3. Basiskarakteristiek nieuwbouw

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 met een kap en de oriëntatie is conform de historische opzet. De gebouwen in dit cluster hebben een lengte en dieptemaat conform de oorspronkelijke volumes van de boerderijen en bijbehorende bijgebouwen. De voorgevels zijn t.o.v. elkaar wisselend geplaatst en nieuwe aan- en bijgebouwen zijn qua massa duidelijk ondergeschikt.

Basisuitgangspunt voor de herbouw is de historische opbouw van de gebouwen met één bouwlaag gedekt met een zadeldak en een dakhelling conform de oorspronkelijke bebouwing. Dit geldt ook voor nieuw toe te voegen, beeldbepalende bijgebouwen; alleen voor duidelijk ondergeschikte (maximaal 5m²) aan- en bijgebouwen is een plat dak mogelijk. De materialisatie is traditioneel; baksteen en hout voor de gevels en gevelopeningen en een keramische pan voor de kap. Het gebruik van beplating in kunststof of metaal is uitgesloten.

Voor de architectuur van het cultuurhistorische gebouwencomplex is de bestaande bebouwingskarakteristiek de hoofdleidraad met ruimte voor de inpassing van hedendaagse architectuur.

- Dit geldt in het bijzonder voor zowel gebouwen B1 (Schoor/bakhuis) en B2 (Woonstal/schaapskooi). Het thema is hier met name “hedendaags vanuit de gegeven bouwmassa’s uit het verleden”.
- Gebouw A1 (Woonboerderij) kent een historisch beeld, evenals de kop van gebouw A2, het oude woongedeelte in dit bouwvolume.
- Gebouw A2 (woonboerderij) blijft conform de historische opzet open, zowel naar de plaatse als naar het landschap.
- Nieuwe vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan bij de gebouwen A1, A2, B1 en B2. Deze bijgebouwen refereren in hun uiterlijk, aan open veldschuren, of zogenoemde karschoppen.
- Alle woningen in dit deelgebied hebben een tuin rondom met een doorlopende haag.

Bij gebouwen van een enkele bouwlaag met kap is de uitwerking van het dakvlak erg belangrijk voor het beeld van het totale gebouw. Omdat dit beeld na herbouw dient aan te sluiten op de historische situatie zijn ook voor de dakvlakken enkele algemene richtlijnen geformuleerd:

- De bouwvolumes zijn eenvoudige bouwvormen met zadeldaken zonder overstekken.
- Daglichtopeningen zijn integraal opgenomen in de daken; in de kap opgenomen, open glaskappen boven terrasgedeelten zijn toegestaan aansluitend aan de dakvoet tot aan de terrasgevel.
- Dakkapellen zijn niet toegestaan m.u.v. een tweetal dakkapellen op het achterdakvlak van opstal B1.
- Zonnecollectoren worden, behoudens op de bebouwing A1, A2, B1 en B2, toegestaan op de met keramische dakpannen gedekte bijgebouwen mits geïntegreerd in het pannendak.

Hieronder zal ieder opstal apart besproken worden van zuid naar noord beginnend bij B1, dan A1, vervolgens A2 en tenslotte B2.

3.4. Beeldkwaliteit gebouw B1

3.4.1. Huidige staat van de opstal

Opstal B1 was van oudsher een schuur met inpandig bakhuis en een aangebouwde plee. Het bouwwerk bestaat uit een drietal nagenoeg gelijke traveeën. De tasconstructie en het bakhuisgedeelte zijn authentiek, de oven is ooit ingezakt en op een voorwandje en een ovenaanzet na geheel verdwenen. De buitengevels hebben nog gaaf metselwerk uitgevoerd in kruisverband. De kopgevel naar de straat is ook vrij recent. De kap is een dakstoel-constructie en is na een brand vanaf de verdiepingsvloer opnieuw opgebouwd met een gordingenkap) en afgedekt met blauwgesmoorde keramische pannen.

Het is constructief het meest degelijke gebouw van het complex. Het pand komt in aanmerking voor herbestemming en renovatie. Voor foto's van de bestaande situatie wordt verwezen naar Bijlage 4.

3.4.2. Toekomstbeeld gebouw B1

Het huidige gebouw kan worden hergebruikt voor de beoogde woonfunctie. Het gebouw is voor het huidige gebruik als stal nog in een redelijke staat. De huidige aangebouwde plee is onbruikbare als toiletvoorziening. De bestaande buitengevels worden gerestaureerd en na de uitvoering van gevelaanpassingen geheel opnieuw gevoegd, als bestaand werk. Aanpassingen aan gevelopeningen en dak-aansluitingen, in zowel de langs- als de topgevels, worden uitgevoerd met uitkomende afgebikte gevelstenen, in bestaand metselverband en gevrijwaard van bakstenen met kalkresten. Het binnenwerk moet tot en met de kap geheel worden gerenoveerd met toepassing van de bestaande ankerbalk.

3.4.3. Minimale randvoorwaarden functiewijziging

Per opstal in de cultuurhistorische cluster zijn minimale randvoorwaarden opgesteld waaraan het gebouw na functiewijziging van agrarisch naar wonen dient te voldoen. De genoemde nokhoogten zijn gemeten vanaf de snijpunten van de buitenkant van de dakplaten.

Hoofdmassa

- De maatvoering gaat uit van en wordt beperkt door de footprint van het bestaande gebouw; lengte en breedte zijn gelijk aan de bestaande bouw.

- De goothoogte (t.p.v. de druiplijn van de kap) is maximaal 3.30 m boven vloerpeil
- De nokhoogte bedraagt maximaal 7.00 m boven vloerpeil, bij een dakhelling van 46.5°.
- De goothoogte van een eventuele aanbouw is maximaal 2.50 m.
- Geen overstekken.

Gevelopbouw en dakvlakken

- De oost- en westgevels blijven topgevels.
- De noordgevel blijft gesloten met insnijdingen t.p.v. de bestaande gevelopeningen met kozijnen achter het metselwerk, een cementzoom-afwerking van het pannendak.
- De zuid- en oostgevelgevels worden open gevels naar de bezonning en het aansluitende erf.
- De oostgevel (tevens voorgevel) is een gevel met gevelopeningen als gaten in het metselwerk met achter de dagkant liggende kozijnen.
- Diep terugliggende kozijnen en gevelopeningen, achter de buitengevel.
- Dakkapellen zijn toegestaan op het zuidelijk dakvlak; maximaal 2 dakkapellen met een drietravee en een afstand tot de zijgevels van minimaal 180 cm en een eigen breedte van maximaal 360 cm.

Materiaal en kleur

- Het dakvlak is gedekt met keramische pannen, blauw gesmoord.
- Gevels zijn opgetrokken uit baksteen, vormbak als bestaand, kleur aarderood gereduceerd.
- Bij renovatie, afgebikte uitkomende stenen gebruiken, geheel opnieuw gevoegd als 'blond traditioneel' op basis van geel voegzand, als bestaand cq oorspronkelijk werk.
- De kozijnen in de gevels zijn een combinatie van houten en gemoffeld aluminium puien; in warme grijstinten en/of gemoffeld antraciet-zwart.
- Voorstelbaar is een ingetogen en eenvoudige hedendaagse dakrandaan-sluiting bij de keuze voor een open topgevel in de oostgevel.

3.4.4. Aanvullende randvoorwaarden opstal B1

Aan de zuidzijde van de bouwmassa is een platte uitbouw toegestaan mits de regels van het bestemmingsplan in acht worden genomen qua afstanden tot de perceelscheiding. De afstand van aanzet aanbouw tot zijgevel bedraagt minimaal 1.80 m en breedte bedraagt nooit meer dan 60% van de totale gevelbreedte met een maximale dakrandhoogte van 2.85 m1.

Het principe van de ankerbalk- en spantstructuur blijft bestaand; met een eventuele kleine aanpassing in de verdeling.

3.5. Beeldkwaliteit gebouw A1

3.5.1. Huidige staat van de opstal

Opstal A1 is een nagenoeg oorspronkelijke langgevelboerderij bestaande uit een woongedeelte, een aangepaste potstal en schuurgedeelte. De oorspronkelijke van een hallenhuis afgeleide constructie is met de nodige aanpassingen nog herkenbaar aanwezig. De ankerbalkgebintopbouw is nog voor een groot gedeelte aanwezig, maar door aanpassingen in de kap onvoldoende stabiel. Ter platse van het woongedeelte zijn de ankerbalkspanten nog oorspronkelijk, de stijlen en de koppeling in de lengterichting vormen nog een geheel. Ter plaatse van het stalgedeelte is er almaar meer constructiehout aan de constructie toegevoegd om inzakken te voorkomen. Uiteindelijk is de constructie rommelig maar wel zeer decoratief.

De boerderij bestaat uit 6 en een halve travee wat duidt op een latere verbouwing en uitbreiding. Het woongedeelte heeft nog de oude indeling met 'd'n herd', de 'schouw', de 'goeikamer' met ooit twee bedsteden, een tussenvertrek met ook ooit bedsteden, de geut en aansluitend de kelder met opkamer. Vanuit de opkamer is een luik met trap naar de open zolderruimte met alleen de schouw, geen scheidingsmuur tussen woon- en stalgedeelte wat duidt op een zeer vroege oorsprong.

De boerderij is ter plaatse van het stalgedeelte verbreed. De kapconstructie is hier gewijzigd met als gevolg een drukbelasting op de zijgevel waardoor een gevaarlijke uitknikking naar buiten is ontstaan. Bij gebrek aan middelen is de lekkende rieten kap verwijderd en afgedekt met golfplaten. De ingerotte dakconstructie is gestut.

Achter op het erf staan enkele bijgebouwen. Het betreft een oud kippenhok en een meer recente "oma-woning". Het kippenhok is versleten. Voor het woongedeelte staan op het erf drie behoudenswaardige notenbomen.

De kwaliteit van dit gebouw ligt in de oorspronkelijkheid van de nog aanwezige bouwmasa en de plattegrond. In 15 jaar tijd is dit pand erg bouwvallig geworden. De gevels van het stal- en deelgedeelte wijken naar buiten en zijn gestut. De gebinten staan duidelijk onder spanning en de kap is een schilderachtig tafereel van gedeeltelijk oude spanten en meer recent stutwerk, met van alles wat voorhanden was.

3.5.2. Toekomstbeeld gebouw A1

Deze boerderij is nog tot ongeveer 2010 heel eenvoudig bewoond geweest. Sinds het pand niet meer bewoond wordt is het langzaam steeds bouwvalliger gewor-

den. Het huidige gebouw kan moeilijk worden hergebruikt voor de beoogde woonfunctie. De structuur met de hoofdindeling van wonen, stal en tas/deel en de contour, geeft het pand z'n historisch beeld en moet de basis zijn en blijven voor de toekomst van deze opstal. Het gevelbeeld met diverse openingen heeft zich in de loop der jaren aangepast aan veranderend gebruik. Dit biedt aanknopingspunten voor de volgende evolutie in het gebruik naar een woonfunctie met mogelijk meerdere wooneenheden.

De huidige, bouwkundige staat betekent bij de gekozen aanpak van *restauratie, reconstructie en herstel* een grootschalige restauratie en constructie van de opstal. Enkele elementen zijn te restaureren, maar voor een optimaal resultaat lijkt het een betere oplossing om met name het stal- en schuurgedeelte geheel te reconstrueren en te vernieuwen, waarbij enkele oude onderbouwgebinten zonder belasting in het nieuwe bouwwerk een plaats krijgen. Het voormalige woongedeelte kan gedeeltelijk gerestaureerd worden rekening houdend met de cultuurhistorisch belangrijke elementen. In het woongedeelte zijn de kelder, opkamer en schouw van cultuurhistorische betekenis. Deze moeten in de nieuwe functie opnieuw hun plaats krijgen.

3.5.3. Minimale randvoorwaarden functiewijziging

Per opstal in de cultuurhistorische cluster zijn minimale randvoorwaarden opgesteld waaraan het gebouw na functiewijziging van agrarisch naar wonen dient te voldoen. De genoemde nokhoogten zijn gemeten vanaf de snijpunten van de buitenkant van de dakplaten.

Hoofdmassa

- In planaanpak en uitvoering wordt het werk een gedeeltelijke restauratie (woongedeelte) en een gecombineerde restauratie/reconstructie (stalgedeelte; het binnenwerk en de kap).
- De maatvoering gaat uit van en wordt beperkt door de footprint van het bestaande gebouw; Lengte en breedte zijn gelijk aan het bestaande gebouw.
- De historische, bestaande indeling met woon-, stal- en deel/tasgedeelte handhaven compleet met een gemetselde schoorsteen en uitgaande van de aanwezige footprint.
- In het woongedeelte blijven de schouw en de opkamer gehandhaafd.
- Traditionele gebouwcontour, met een wolfseind aan de voorzijde (boven het woongedeelte) en groot licht geknikt afgeschild dak op het aansluitende stalgedeelte.
- Ter plaatste van het woongedeelte is de goothoogte hoger dan bij het stalgedeelte: woongedeelte maximaal 3.30m en maximaal 2.40m.
- De nokhoogte is maximaal 8.10 m bij een maximale dakhelling van 46.5°.

- Voor het wolfseind op de oostelijke kopgevel geldt een dakhelling van minimaal 53°.
- Voor het geknikte dakschild over de westgevel geldt een gemiddelde dakhelling van 57°.
- De kelder is in de huidige staat is niet meer waterdicht te krijgen; zeker naar de huidige maatstaven en eisen. De te behouden kelder wordt een nieuw waterdicht element binnen de contour van de bestaande buitengevels en gerenoveerde binnenwanden.

Gevelopbouw en dakvlakken

- De basisopbouw van de gevels blijft die van de oorspronkelijke langgevelboerderij met de karakteristieke indeling in een woon, stal en tas/deel gedeelte.
- De oostgevel ter plaatse van het woongedeelte te behouden als topgevel met wolfseind.
- De noord-, oost- en zuidgevel van het oorspronkelijke woongedeelte zijn uitgevoerd in de bestaand baksteen met het huidige voegwerk en aansluitend op het maaiveld een cementplint.
- De uitvoering van de zuid- en westgevel van het stalgedeelte: in metselwerk, oud-rood vormbak in, vlaams verband, gevoegd als 'blond traditioneel' op basis van geel voegzand, als bestaand cq oorspronkelijk werk.
- Alle gevels van het stalgedeelte op een plint van metselwerk.
- In de gevels blijven kenmerkende detailleringen als rollagen, muurankers, vertandingen en vlechtwerk en dergelijke zoals bestaand aanwezig.
- Metalen onderdelen als gevelankers moet opnieuw hun plek krijgen.
- De gevelopeningen ter plaatse van het woongedeelte uitvoeren in traditionele kozijnen met zwaarder hout, ramen en deuren met bovenlichten in een T-verdeling en functionerende luiken met bijbehorende oorspronkelijke detaillering.
- Voor de zuidgevel van het stalgedeelte, gericht op gebouw B1, geldt dat er ter plaatse van al dan niet dichtgezette oorspronkelijke openingen nieuwe entrees naar de te realiseren wooneenheden gemaakt kunnen worden.
- Nieuwe entrees in oude gevelopeningen dienen verdiept te liggen zoals aangegeven op de schetsen (Bijlage x).
- De noordgevel van het stalgedeelte, aan de zijde van gebouw A2, is open en gericht op de aan te leggen tuinen.
- De westgevel blijft eenvoudig en vrij van grote gebaren.
- Alle kozijnenopeningen in zuid- en westgevel van het stal- en deelgedeelte zijn uitgesproken gevelopeningen met kozijnen, liggend achter het gevelvlak in metselwerk.
- Isolatie van de te restaureren buitengevels wordt aangebracht aan de binnenzijde.
- Het binnenwerk en de kap zijn gerelateerd aan de nieuwe bestemming.
- Dakopeningen zijn telkens dakvensters, integraal opgenomen in het dak.

- Er zijn geen dakkapellen toegestaan. Alleen op de westgevel is onder de knik in het dakschild een bescheiden dakkapel als een “hooiluik” voorstelbaar.
- Ter plaatse van terrasaansluitingen zijn lichtstroken toegestaan boven de dakgoot tot aan de pui-aansluitingen van de woongedeelten.
- Bij de reconstructie blijft de bestaande gebintconstructies gehandhaafd en de basis vormen voor de hoofddraagconstructie van de kap.
- Op de verdieping blijven de bestaande bovenplaten gehandhaafd; evenals een bestaand spant, geplaatst t.p.v. het voormalige woongedeelte.
- De bestaande sporenkap wordt gereconstrueerd en voorzien van isolatie volgens de huidige uitgangspunten.

Materiaal en kleur

- Het dakvlak is rietgedekt met dakstroken in keramische pannen, natuurrood type “oude holle”, boven de voor- en achtergevel met traditionele overstekken.
- Toepassing zinken mastgoten en hwa's is mogelijk.
- Gevels zijn opgetrokken in baksteen, als bestaand.
- Bij renovatie, afgebikte uitkomende stenen gebruiken, geheel opnieuw gevoegd als ‘blond traditioneel’ op basis van geel voegzand, als bestaand.
- De kozijnen in de gevels zijn een combinatie van houten en gemoffeld aluminium puien; in warme grijstinten en/of gemoffeld antraciet-zwart.
- Beschreven kozijnen kunnen worden gecombineerd met vergrijsd naturel hout c.q. zwart verduurzaamd hout.



afbeelding 9

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



afbeelding 10

Doorzicht naar de tweede boerderij (A2) met rechts de kopgevel met afgeschild dak over het stalgedeelte van A1. De typische groeivorm van de hollandse linden rondom de plaatse is goed zichtbaar in dit winterbeeld uit 2015.

3.6. Beeldkwaliteit gebouw A2

3.6.1. Huidige staat van de opstal

Opstal A2 is een heel interessant gebouw. Het is misschien wel het oudste en oorspronkelijk rijkste gebouw in de cluster. Binnen het bestaande gebouw zit nog een restant van een oudere, kleine boerderij, waarvan fragmenten van de oorspronkelijke gebinten, de contour van oude kapvorm en de topgevels met de vlechtingen nog herkenbaar zijn. Dit duidt op een type hallenhuis in een zeer oude opzet.

De kern van de constructie werd gevormd door het gebint, verbonden met ankerbalken, gebintstijlen, met op de koppen in de lengterichting bovenplaten waarop de sporenkap rust. Ter plaatse van het vroegere woongedeelte was tot voor kort nog een restant van de allereerste bebouwing aanwezig, een bewerkt gebint dat duidt op een rijkere historie. Dit gedeelte is heden ingestort. In het woongedeelte was een huisbrouwerij opgenomen met een overwelfde opslagkelder en daarboven een koelschip. In een koelschip wordt het hete wort gekoeld tot een temperatuur waarbij vergisting kan plaats vinden.

In 1946 is de oude hoeve geheel omgebouwd en uitgebreid tot een voor die tijd moderne langgevelboerderij en heeft het pand zijn huidige bouwvolume gekregen. Het woongedeelte behield de oude functie. De oude potstal en het deel- en

tasdedeelte werden opgevormd tot stal en het pand werd uitgebreid met een totaal nieuwe schuur. De uitvoering was geheel traditioneel met de gekende metselverbanden als het kruisverband. Ook de houtconstructies waren traditioneel. Er is een volledig nieuwe kap op het vergrootte gebouw gezet dat werd gedekt met pannen. Daarbij zijn de onderbouwen van de gebinten ter plaatse van het oude gedeelte blijven staan. Het pand is ook verhoogd en de kopgevel is bezet in blokkenmotief, maar toont nu weer sporen en details van de oude gevel. Het historische beeld staat nog herkenbaar overeind op het ingestorte woongedeelte na.

In 1976 is de boerderij geheel omgebouwd tot koeienstal met melkinrichting en stalling. Daarbij zijn gedeelten van de oude houten gebinten weggehaald en vervangen en aangevuld met stalen kolommen en balken. Door de uitbreiding avn 30 jaar eerder was de oude deeldeur in wat ooit de westgevel van de boerderij was inpandig geworden. Deze is met de omvorming voor de helft dichtgemetseld. Verder is ter plaatse van het oorspronkelijke woon- en potstalgedeelte een doorlopende gierkelder aangebracht waarvoor het interieur inclusief de totale schouwpartij is gesloopt. Mede hierdoor is een groot gedeelte van de oudste en meest oorspronkelijke hoeve nu erg bouwvalig en zoals eerder omschreven gedeeltelijk ook al ingestort. Alleen de schuuruitbreiding (1947) en de eerste westelijke achtergevel (met de deels dichtgemetselde deeldeur) verkeren in redelijke bouwkundige staat.

3.6.2. Toekomstbeeld gebouw A2

De verbouwing van het pand tot veestal heeft het gebouw geen goed gedaan. Van dit gebouw zijn de meest recent opgetrokken gevels nog in redelijk bouwkundige staat. De achtergevel van het voormalige woongedeelte is ingestort, waarbij de bijzondere oude bewerkte ankerbalken in de ravage zijn meegenomen. In het pand is de oorspronkelijke westelijke zijgevel nog als 'binnengevel' aanwezig en een waardevol historisch element. Door de relatief goede bouwkundige staat is deze oorspronkelijke gevel nog te restaureren. De zuid- en de westgevel van het pand zijn in minder goede staat door achterstallig onderhoud en vorstschade maar dit is te herstellen. De oude oostelijke zijgevel (de kopgevel) zit achter een sterke cementpleister. Door deze foute keuze kon deze gevel nauwelijks ademen en is hij aan een combinatie van vorst en vocht ten onder aan het gaan waardoor hij nu gedeeltelijk op instorten staat.

Enkele onderconstructies van de gebinten zijn intact en kunnen een belangrijk onderdeel gaan vormen in een reconstructieplan dat primair inzet op behoud van de lange zuidgevel en de westgevel, inclusief de bestaande gevelopeningen. Onderdelen als gevelankers moeten rondom opnieuw hun plek krijgen.

3.6.3. Minimale randvoorwaarden functiewijziging

Per opstal in de cultuurhistorische cluster zijn minimale randvoorwaarden opgesteld waaraan het gebouw na functiewijziging van agrarisch naar wonen dient te voldoen. De genoemde nokhoogten zijn gemeten vanaf de snijpunten van de buitenkant van de dakplaten. De maatvoering en situering van de hoofdmassa (lengte en breedte) is in principe gelijk aan het bestaande gebouw. Hetzelfde geldt voor het silhouet. Dit betekent dat de nieuw-bouw wordt voorzien van een traditionele verspringing tussen woon- en stalgedeelte en van een gemetselde schoorsteen. Waar reconstructie of herstel nodig is is dit gericht op het herstel van het oorspronkelijke beeld.

Hoofdmassa

- Voor de opstal A2 wordt ingezet op een herstel- en reconstructieplan.
- De maatvoering van de hoofdmassa gaat uit van de huidige foortprint.
- De lengte en breedte zijn gelijk aan het bestaande gebouw met handhaving van de ongelijke lengte van de eindgevels en de verspringing.
- Het onderscheid tussen het woon-, stal- en deel/talgedeelte handhaven conform bestaande situatie, compleet met een gemetselde schoorsteen.
- Handhaven traditioneel wolfseind ter plaatste van oorspronkelijk woongedeelte.
- De kop van de stal kan zowel in een topgevel als met een dakschild worden uitgevoerd.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 9.00 m en de goothoogte, ter plaatse van de druiplijn van de kap, is 3.40 m voor de gevels gericht op gebouwen A1 en B2.
- De druiplijn voor het wolfseind aan de gevel van het woongedeelte en eventuele stalgedeelte is 5.60m.
- De dakhelling dient gelijk te zijn aan de bestaande situatie met 46.5°.
- Voor het wolfseind (oude woongedeelte) en dakschild (oude stalgedeelte) geldt een dakhelling van maximaal 57°.

Gevelopbouw en dakvlakken

- De bestaande gevelopeningen blijven gehandhaafd in de nieuwe situatie.
- De noordgevel wordt gereconstrueerd passend bij de nieuwe (woon)bestemming.
- In de gevels blijven kenmerkende detailleringen als rollagen, muurankers, vertandingen en vlechtwerk en dergelijke zoals bestaand aanwezig.
- De te restaureren bestaande buitengevels worden aan de binnenzijde geïsoleerd.
- De gevel richting de te realiseren tuin kan open zijn met een wat groter gebaar en een pui als een gat in de gevel, terugliggend achter het metselwerk of gevelbekleding.
- De gevelopeningen gericht op gebouw A1 opzetten volgens een oorspronkelijk stramien met daarin opgenomen de ontsluitingen.

- Voordeurtoegangen tot de woningen in het schuur- en stalgedeelte liggen achter de gevel en verdiept in het pand, zoals aangegeven op de schetsen.
- De stramienstructuur van de oorspronkelijke gebintplaatsingen blijft en dient als basis voor de houten (gebinten) hoofddraagconstructie van de nieuwe kap.
- De kapconstructie wordt als sporenkap geheel gereconstrueerd door een nieuwe (zichtbare) sporenkap.
- De kap wordt geïsoleerd.
- In het totale pand blijft het beeld van de gebinten gehandhaafd.
- Geen overstekken en bak- of mastgoten en hwa's.
- Dakopeningen zijn dakvensters integraal opgenomen in het dak
- Dakkapellen zijn niet toegestaan.
- Aan de terraszijde zijn lichtstroken toegestaan boven de dakgoot tot aan de puiaansluitingen in de mogelijk terugliggende gevels.

Materiaal en kleur

- Het dak wordt gedekt met blauw gesmoorde keramische pannen als bestaand, type Tuile du Nord.
- Toepassing van zinken mastgoten en hwa's is niet toegestaan.
- Gevels zijn opgetrokken in baksteen, als bestaand.
- Bij renovatie en herbouw, afgebikte uitkomende stenen gebruiken.
- De noordgevel en de oostgevel van het oorspronkelijke woongedeelte worden uitgevoerd in lichte warm-grijze gevelstuc op een donkere cementplint.
- De zuidgevel en de westgevel worden gerestaureerd als bestaand werk en gevoegd als 'blond traditioneel' op basis van geel voegzand, als bestaand cq oorspronkelijk werk.
- De kozijnen in de gevels zijn een combinatie van houten en gemoffeld aluminium pui; in warme grijstinten en/of gemoffeld antraciet-zwart.
- De gevelopeningen van het woongedeelte worden uitgevoerd in traditionele kozijnen met zwaarder hout, ramen en deuren met bovenlichten en luiken.
- Grote open gevelelementen zijn voorstelbaar aan de tuinzijde (noordgevel), uit te voeren in hout of aluminium/staal in een warme grijstint of een donkere kleur.
- Beschreven kozijnen kunnen worden gecombineerd met vergrijsd naturel hout c.q. zwart verduurzaamd hout.
- Eventuele buitenzonweringen uit te voeren in houten lamellen.

3.6.4. Aanvullende randvoorwaarden opstal A2

Bij reconstructie van onderdelen geldt hetzelfde beeld als bestaand en omschreven. Verder gelden de opgegeven goot- en nokhoogten en wordt altijd uitgegaan van de bestaande footprint.

Isolatie wordt aangebracht aan de binnenzijde van het gebouw en leidt niet tot verruiming van de bestaande footprint. In het pand blijven de bestaande gebintconstructies gehandhaafd. De bestaande inpandige oude voormalige buitengevel blijft bestaand en wordt integraal in het werk opgenomen. Bestaande gevelankers blijven op het oude stramien gehandhaafd. Zie ook rapportage BRM4 en de foto's van gevelaanzichten daarin.

3.7. Beeldkwaliteit gebouw B2

3.7.1. Huidige staat van de opstal

Opstal B2 heeft een bijzondere en unieke geknikte plattegrond en nog bestaande oude fragmenten van gebinten en gevels. Waarschijnlijk is het gebouw een voormalige schaapskooi. Opstal B2 is voor het grootste gedeelte ingezakt. Van de opstal is voordat het grote verval intrad een bouwkundige opname gedaan. De opstal bestaat uit twee gekoppelde gebouwvolumes, die oorspronkelijk ieder een andere functie kenden.

In de stal stond nog een gaaf gebint met oorspronkelijke krommers als onderdeel van de dakstoel. Deze constructie komt men ook tegen bij oorspronkelijke kempische woningen in de dorpen. Ook in dit gebouw duidt de gebruikte constructie in combinatie met gevelfragmenten uitgevoerd in oud kruisverband op een rijkere oorsprong dan het gebruik als stal doet vermoeden. Wellicht betrof het in eerste aanleg een woongebouw. Het achterste stuk van de opstal heeft nog restanten van een oude gebintopbouw met korte stijlen en laag aangebrachte ankerbalken. In de uitvoering is deze constructie herkenbaar als een oude schaapskooi. De gebinten staan nu al jaren open in weer en geeft een curieus beeld van een stuk geschiedenis. De voormalige schaapskooi is als eerste ingestort en daarna de stal.

Dat deze opstal bestond uit twee aaneengebouwde gebouwdelen werd benadrukt door in het silhouet en de dakbedekking. De schaapskooi was rietgedekt en op de stal lagen rode muldenpannen. Vijftien jaar geleden lag op dit gebouw nog een dak op en stond er vee gestald; nu rest er vooral een verzameling puin.

3.7.2. Toekomstbeeld gebouw B2

Dit jammerlijk geheel vervallen bouwwerk moet geheel opnieuw worden opgebouwd vanuit de oorspronkelijke plattegrond en de gebintsverdeling. Het restant van het gebouw is een grote puinhoop. Misschien is van de restanten van de gebinten een bescheiden herinnering te maken op de nieuwe aansluitende buitenruimte. De geknikte plattegrond is zeer interessant, heeft grote historische bete-

kenis en moet in de nieuwbouw terugkomen. Daarbij dient de vorm en het karakter van het gebouw behouden te blijven, alsook de relatieve situering op het erf. Om praktische redenen wordt deze opstal iets verder noordelijk herbouwd. De te realiseren nieuwbouw biedt de kans om terug te verwijzen naar de geschiedenis van de oorspronkelijke opstal, die bestond uit een schaapskooi, een kleine stal en mogelijk een bescheiden woonruimte in het gedeelte aan het erf.

3.6.3. Minimale randvoorwaarden functiewijziging

Per opstal in de cultuurhistorische cluster zijn minimale randvoorwaarden opgesteld waaraan het gebouw na functiewijziging van agrarisch naar wonen dient te voldoen. De genoemde nokhoogten zijn gemeten vanaf de snijpunten van de buitenkant van de dakplaten. Hier ligt een duidelijke architectonisch en landschappelijke uitdaging waarbij vormgegeven kan worden aan historie, traditie en het huidige architectuurklimaat binnen de nieuwe bestemming als (schuur)woning.

Hoofdmassa

- De maatvoering van de hoofdmassa, lengte en breedte, zijn in principe gelijk aan wat er nog rest van de oorspronkelijke bebouwing.
- Nieuwbouw dient voorzien te zijn van de historische verspringing en afbakening van de verschillende historische, interne bestemming (schaapskooi, bedrijfsgedeelte en eenvoudig woongedeelte).
- De grondvorm is als bestaand met een bebouwingsdiepte van 8.10 m respectievelijk 7.3 meter.
- In de basis een geknikt langwerpig gebouw van een bouwlaag afgedekt met een verspringende gescheiden dakvorm.
- De “schaapskooi” heeft een nokhoogte van maximaal 7.5 m en de goothoogte, druiplijn van het dakvlak, is maximaal 2.5 m.
- Het verlengde staartgedeelte (de “stal”) is lager met een maximale nokhoogte van 7.0 m en een maximale goothoogte van 2.5 m.
- Dakhelling bedraagt maximaal 48°.

Gevelopbouw en dakvlakken

- De structuur en opbouw van de constructie is duidelijk waarneembaar in de gevel.
- Open en gesloten vlakken zijn afgewisseld afhankelijk van de situering van de toegang en van de tuin.
- De gevels van de “schaapskooi” maken in stukwerk.
- De gevels van het verlengde staartgedeelte (of “stal”) uitvoeren in een open gevelsysteem met hout of metselwerk.
- De beide topgevels zijn eenvoudige gevels met een duidelijke open relatie tot de omgeving.

- De gevelopeningen in de zuidgevel zijn richting het gebouw A2 eenvoudig en beperkt tot functioneel.
- Kozijnen in de gevels liggen achter de gevelbekleding of metselwerk.
- De gevelopeningen in de gevels gericht op de te realiseren tuin mogen bestaan uit grote (glas)puien.
- Dakopeningen worden integraal opgenomen in de dakvorm, dit geldt ook voor een nokopening.
- Geen grote gebaren of te tijdsgebonden architectuur.
- Dakkapellen zijn niet toegestaan.

Materiaal en kleur

- De kap van de “schaapskooi” wordt bij voorkeur gedekt met riet.
- Voorstelbaar is het doortrekken van de rieten dakbedekking tot op de plint bij de schaapskooi.
- De aansluitende kap van het verlengde staartgedeelte (de “stal”) met keramische pannen, type muldenpan, in de kleur natuurrood.
- Ook voorstelbaar is een kap met een combinatie van riet en gepatineerd zink of beide delen geheel in gepatineerd zink.
- Het is ook mogelijk een ander materiaal toe te passen dat gelijkwaardig is aan gepatineerd zink qua beeld en kwaliteit.
- De gevels van de “schaapskooi” maken in stukwerk in een lichte leemkleur.
- De gevels van het verlengde staartgedeelte (of “stal”) uitvoeren in een open gevelsysteem van vergrijsd hout of metselwerk in Kempisch rood.
- De gevelopeningen in de gevels gericht op de te realiseren tuin mogen bestaan uit grote glaspuien uit hout, aluminium in een warme grijstint of donkere kleur.
- Een materiaal als gepatineerd zink of hout is voorstelbaar als omlijsting mits eenvoudig en sober uitgevoerd.
- Het gebruik van de kleur wit is niet toegestaan.

3.6.4. Aanvullende randvoorwaarden opstal B2

De gebouwen B1 en B2 zijn binnen het historische ensemble samen ondergeschikt aan de gebouwen A1 en A2. De typologie voor deze woning is die van de schuurwoning met als bijzonder kenmerk een beeldbepalende skeletstructuur van (houten) gebinten. De scheiding tussen de gebouwdelen van het geknikte volume (de “schaapskooi” en “stal”) is sterk beeldbepalend. De ontmoeting van de twee gebouwdelen moet met zorg worden uitgevoerd.

3.8. Vrijstaande bijgebouwen historisch cluster

Binnen het historische erf waren naast de twee hoofdvolumes (A1 en A2) en twee grote bijgebouwen (B1 en B2) nog diverse kleine bouwwerken aanwezig met di-

verse functies. Het betrof praktisch noodzakelijke structuren als een (kippen)hok, schuurtje of afdak. Analoog hieraan is binnen het stedenbouwkundig ontwerp voorzien in schuurachtige bijgebouwen binnen de cultuurhistorische cluster. Uitgangspunt is dat ieder bijgebouw losstaand dient te zijn. De situering is telkens conform de stedenbouwkundige opzet. Typologisch betreft het telkens ingetogen volumes die refereren aan schuren.

Hoofdmassa

- Langwerpige plattegrond met langskap met een kopgevel en/of dakschild op de kop.
- Bebouwingsdiepte max. 6.80 m.
- Dakhelling bedraagt minimaal 40° tot maximaal 45° en voor de kopschilden maximaal 51°.
- De goothoogte is maximaal 1.80 m en bij ingangen maximaal 2.40 m.
- De afgewerkte nokhoogte is maximaal 6.00 m.

Materialen en kleur:

- Het dakvlak wordt gedekt met keramische pannen.
- Het type dakpan kan variëren van holle tot mulden pannen, telkens in de kleur natuurrood.
- De gevels zijn gesloten c.q. halfopen gevels, gerelateerd aan het gebruik en de bestemming.
- Stallingsopeningen traditioneel niet op het zuidwesten tot noordwesten.
- Bij voorkeur houten buitenwanden op een gemetselde plint.
- Metselwerk in kempisch-rood, Vlaams verband, donker antraciet iets terugliggend gevoegd.
- De houten gevels zijn donker antraciet zwart c.q. vergrijsd hout.
- Gevelopeningen uit te voeren in donkergekleurde houten kozijnen, ramen en deuren.
- Zonnepanelen zijn toegestaan op de bijgebouwen mits geïntegreerd in het dakvlak (dus niet op de dakbedekking) en het frame van de panelen zijn uitgevoerd in een donkere/zwarte kleur.

De bijgebouwen bij de verschillende opstallen (A1, A2, B1 en B2) dienen niet gelijk te worden uitgewerkt, maar onderscheidend te zijn.

3.9. Terreininrichting historisch cluster

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. 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

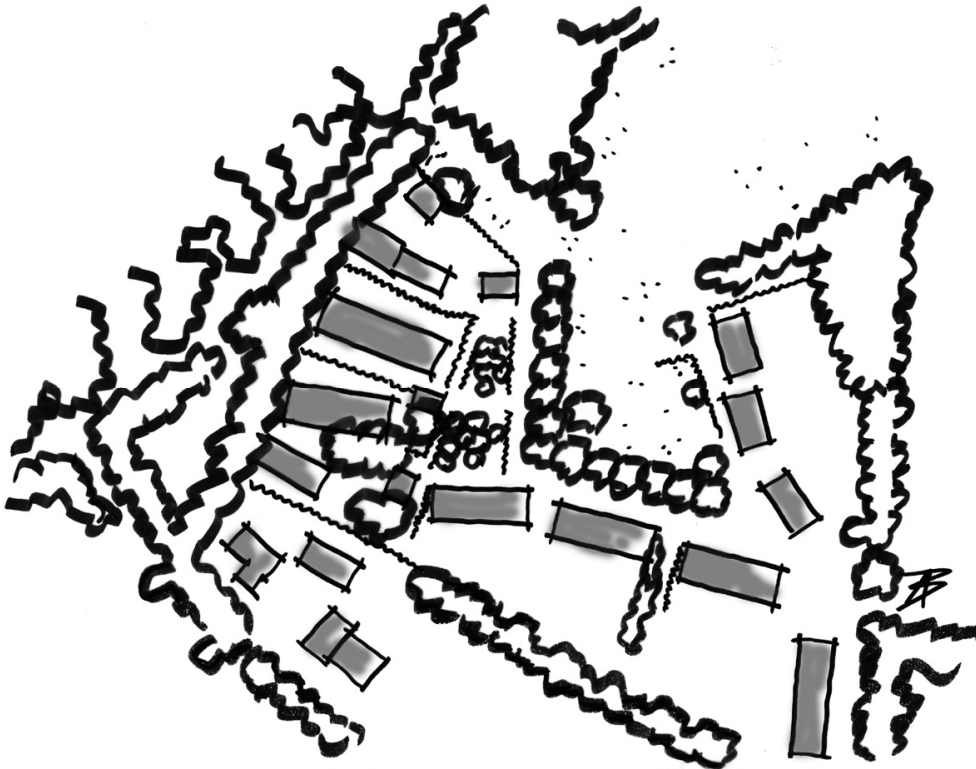
een laag hekwerk worden opgenomen. Het is belangrijk dat iedere opstal in de cultuurhistorische cluster beleefbaar is vanaf het naastgelegen pad, vandaar dat aan de voorzijde of grenzend aan een openbaar wandelpad de haag maximaal 1,2 m hoog mag zijn.

Het vernieuwde cultuurhistorische gebouwensemble blijft ontsloten vanaf de plaatse en bestaande inritten aan de straat Postels Huufke. De historische plaatse wordt hersteld als openbare ruimte in de vorm van een door (oude) bomen omzoomd driehoekig grasveld. De oude structuur van erfpaden die in oostelijke richting verder voerde vanaf het oude erf vormt het uitgangspunt voor de nieuwe ontsluitingsstructuur. Zo blijft de historische landschappelijke context behouden en wordt tevens voorzien in de noodzakelijke toegankelijkheid voor de onder een nieuwe bestemming te herontwikkelen opstallen. De erfpaden zijn autovrij en verbinden de plaatse met de nieuwe achterstraat. Deze informele erfpaden worden uitgevoerd in een ongeleed profiel overeenkomstig de bouwstenen uit het gemeentelijk (beeld)kwaliteitsplan deel 1. De erfpaden worden uitgevoerd in halfverharding met tegen de gevel met de toegangen een stoepje in baksteen. Deze stoep heeft de vorm van een baksteenloper zonder een vastgestelde breedte. Een drietal walnotenbomen blijven behouden. Daartoe is een plantsoenstrook met gras in de verkaveling opgenomen in het woonpad tussen opstal B1 en A1. Waar mogelijk worden bestaande fruitbomen bij de opstallen B1 en B2 eveneens gehandhaafd. Langs de woonpaden van A2 en B2 zijn smalle grastroken (van 1 meter breed) opgenomen als overgang naar de heg van de aangrenze tuin. Zo wordt de hoeveelheid verharding beperkt passend binnen het beeld en is er toch voldoende vrije doorrijdbreedte voor hulpdiensten.

De toegangen naar de woningen (de voordeuren) zijn voor de gebouwen A1 en A2 op de oorspronkelijke plekken. Bij de andere gebouwen mag dit variëren. Bij een opdeling van de opstallen in meerdere woningen zijn de voordeuren terugliggend achter de gevel geplaatst als een gecombineerde entree achter een oorspronkelijke gevelopening of open staldeurelement.

In het algemeen geldt dat de gevels - behalve de achtergevel aan de zijde van de tuin - zichtbaar en beleefbaar moeten zijn. Erfafscheidingen dienen laag te blijven met een gelijksoortige groene afscheidingen langs de toegangspaden. Deze mag niet hoger zijn dan 1,2 m. De inrichting van de tuinen is niet voorgeschreven, al dienen wel voorschriften wat betreft een maximaal percentage te verharden opgenomen te worden in het bestemmingsplan, zodat de inrichting past bij de historische plek. Schuttingen zijn niet toegestaan als erfafscheiding, ook niet tussen de tuinen.

Het parkeren is opgelost aansluitend op de woningen in de cultuurhistorische langs de erfpaden, waar deze aansluiten op de achterweg. De parkeervakken in grasbetonstenen worden opgenomen in een groene wig. Deze wig is uitgewerkt als een grazig terrein met bloemen omgeven door gecshoren hagen met daarin enkele bloessembomen als referentie naar boomgaarden die van oudsher aansluitend op het erf werden gesitueerd.



afbeelding 11

Schets van de uitbreiding van de historische cluster naar een nieuw gehucht middels een achterstraat die zich rond een open brinkachtige ruimte plooit.

Zie ook Bijlage 4 voor enkele indicatie schetsen van gevelbeelden opgesteld door Architectenbureau Van der Geld en Partners.

4. Nieuwbouwwoningen

Naast de cultuurhistorische cluster, dat bestaat uit gerestaureerde of herbouwde woningen, voorziet het stedenbouwkundig plan voor het Postels Huufke ook in de realisatie van nieuwbouwwoningen in diverse types. Deze woningen zijn gelegen in twee deelgebieden. De beoogde beeldkwaliteit van de woningen in deze deelgebieden worden hieronder afzonderlijk besproken. Als referentie voor de nieuwbouw gelden Duizel-Noord en Steensel-Noord, beide binnen de gemeente Eersel.

Het Beeldkwaliteitsplan Eersel, het overkoepelende ambitiedocument voor alle kernen binnen de gemeente Eersel, legt sterkt de nadruk op het eigen karakter van de verschillende dorpen en zet sterk in op zogenoemd “dorps bouwen”. Het ene dorp is het andere niet en dus dient de uitwerking maatwerk te zijn voor de betreffende locatie. Daarmee speelt de relatieve positie van een projectlocatie een belangrijke rol: gaat het om een dorpskern, kernrand of bebouwingscluster?

In het geval van Postels Huufke/Veneind hebben we te maken met een dorpsrandlocatie die overgaat in geclusterde bebouwing in het buitengebied. Dit betekent dat er hier dient vormgegeven te worden aan de overgang van dorps naar landelijk. Het landschappelijke raamwerk is daarbij een sterke ruimtelijke drager waaraan de verschillende bebouwingstypen gekoppeld zijn.

4.1. Beeldkwaliteit nieuwbouwwoningen

Voor de architectuur van de nieuwe woningen dient het bestaande cultuurhistorische gebouwensemle als inspiratie. Het uitgangspunt voor de nieuwbouw is de doorontwikkeling van een bestaand buurtschapje. De typerende kwaliteit van het gebied aan de Hazenloop en het beeld van de bestaande bebouwing is de basis van de ruimtelijke opzet. Middels de gekozen beeldkwaliteit wordt de relatie met het verleden geborgd.

4.1.1. Architectonisch totaalbeeld

Die nieuwbouw dient zich als een samenhangend geheel te presenteren, zowel in het architectonisch beeld als in de situering in de landschappelijke context. Het plan presenteert zich als een nieuw Kempisch gehuchtje, met variabele situering van de volumes, eenheid en eenvoud in het materiaalgebruik, kleuren en kapvor-

men, en een de duidelijke verscheidenheid in de bouwmassa's. De karakteristiek van de oude bebouwing vormt met de maat en de schaal van de boerderijen en bijgebouwen de basis voor de nieuwbouw.

De nieuwe woningen worden ingepast in hun groene omgeving middels het doortrekken 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. Het nieuwe gehucht plooit zich om een groot grasveld dat de bebouwing met het landschap verbindt. Deze nieuwe groene ruimte refereert op subtiële wijze naar de in Vessem veelvoorkomende plaatse. De landschapsinrichting sluit aan op de uitgangspunten (bouwstenen) van deel 1 van het gemeentelijke (beeld)kwaliteitsplan.



afbeelding 12

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

4.1.2. Toekomstbeeld bebouwing

Basisuitgangspunt voor de bebouwing aan de achterstraat is één bouwlaag met een zadeldak en een dakhelling die aansluit op de aanliggende historische bebouwing. De bebouwing in het lint aan de Mr de la Courtstraat kent gemiddeld 1,5 bouwlaag en is eveneens voorzien van een kap. Ook voor beeldbepalende bijgebouwen geldt dat deze voorzien moeten worden van een kap (zadeldak). Alleen voor duidelijk ondergeschikte aanbouwen (maximaal 5m²) en kleine bijgebouwen (bij de starterswoningen) is een plat of licht hellend dak mogelijk. De materialisatie is traditioneel: baksteen en hout voor de gevels, gevelopeningen van variabele afmetingen en een keramische pan voor de kap. De toepassing van kunststof of metalen beplating is uitgesloten.

4.2. Starterswoningen [C]

Het nieuwe woongebied is als één geheel ontworpen, maar tegelijkertijd is geprobeerd de beleving te versterken door op een subtiele manier onderscheid te maken tussen de diverse nieuwbouwwoningen. Dit geldt ook voor de blokken van rijwoningen bedoeld voor starters. Er zijn nu in totaal 25 starterswoningen voorzien. Deze 25 woningen zijn verdeeld over 4 gebouwen. Daarvan behoren 3 gebouwen tot het type C en 1 gebouw tot het afwijkende type E (zie daarvoor paragraaf 4.4).

De flexibiliteit die in het plan zit, kan betekenen dat één 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 zal hieronder daarom kort worden behandeld.

4.2.1. Basiskarakteristiek nieuwbouw

De starterswoningen zijn allen gelegen aan de achterstraat. Drie van de vier blokken grenzen aan de brinkachtige groene ruimte, die het woongebied verbindt met het achterliggende landschap. Deze woningen zijn van het type C. Het betreft telkens rijwoningen die samen deel uitmaken van één gebouw. Het verkavelingsplan voorziet in 3 van dergelijke gebouwen met telkens 6 rijwoningen per gebouw. Deze kleine woningen zijn bedoeld voor starters en beslaan twee woonlagen. De referentie voor deze starterswoningen aan de groene brink is onder andere het plan Steensel-Noord.

De basiskarakteristiek van deze woongebouwen is te omschrijven als: een gestrekt rechthoekig grondplan dat is gedekt met een zadeldak tussen topgevels. Het za-

deldak kan eventueel aan één zijde voorzien worden van een wolfseind. De steile kap kent aan de voor- en achterzijde een overstek. Het dakvlak is aan de voorzijde gesloten. Hier zijn dakramen toegestaan. Alleen aan de tuinzijde is een grote dakkapel mogelijk. Deze dakkapel sluit maximaal 1 m boven de verdiepingsvloer aan op het dakvlak en is maximaal 1,3 m hoog. De voorgevels dienen bescheiden van karakter te zijn met eventueel een verspringing daarin. Een repetitief patroon van gevelopeningen dient voorkomen te worden. De architectuur vormt een knipoog naar de gevelopbouw en het silhouet van een schuur of langgevelboerderij. Deze woningen kennen een gezamenlijke identiteit gebaseerd op de te hanteren kempische architectuur. Uitzonderingen in de gevelbehandeling bij de uiteindelijke architectonische uitwerking mogen geen afbreuk doen aan de beoogde gezamenlijke uitstraling.

De bijgebouwen (schuurtjes) zijn altijd losstaand en mogen niet worden vastgebouwd aan de hoofdmassa. Deze bijgebouwen zijn altijd gelegen achter de woning aan het eind van de tuin tegen of nabij de perceelsgrens. De bijgebouwen mogen worden voorzien van een plat dak, al heeft een zadeldak af lessenaarsdak de voorkeur. Aanbouwen zijn niet toegestaan!

4.2.2. Bouwvolume en oriëntatie woningen

De beoogde uitstraling van de starterswoningen is die van een lang en laag gebouw (1 bouwlaag met een hoge kap). In het bestemmingsplan wordt de inhoud van de woningen en bijgebouwen geregeld. Hetzelfde geldt voor de nokhoogte (maximaal 8 m) en goothoogte (minimaal 2,4m en maximaal 3,6m) alsook wat betreft het percentage dat maximaal bebouwd en verhard mag worden. Aan de voorzijde sluiten de woningen direct aan op de loopstrook in het ongedeeld profiel van de achterstraat.

De individuele woningen maken deel uit van een rij die als één geheel dienen te worden uitgewerkt. Dit blok van rijwoningen wordt afgedekt door een doorlopende kap waarvan de nokrichting parallel aan de aanliggende straat is georiënteerd. Eventueel kan aan de achterzijde een grote dakkapel worden toegepast om daarmee ruimte te winnen in de kleine starterswoningen teneinde een doelmatige indeling te maken.

4.2.3. Materiaalgebruik

In het materiaalgebruik wordt best aangesloten op de nieuwe context. Dit betekent dat de gevels zowel in baksteen (in een rood-oranjerode tint) als in hout uitgevoerd mogen worden. Het voegwerk tussen de baksteen in antraciet en 3mm

teruggelegen. Houten gevelbekleding in vergrijsd hout of in een donkere kleur (antraciet tot zwart) afgewerkt. Kozijnen van ramen en deuren in hout in een traditioneel profiel en geschilder in een warme grijstint. Kozijnen aan de achterzijde kunnen eventueel een donkerdere kleur krijgen gelijk de gevelbekleding in hout. De daken worden gedekt met ongeglazuurde gebakken pannen in een (oranje) rode kleur. De dakgoten telkens uitvoeren in zink.

4.2.4. Modern woongenot en duurzaam bouwen

Het is belangrijk om nieuwbouwwoningen conform de eisen van de tijd te bouwen. Dit geldt ook voor modern woongenot. Het toepassen van moderne elementen en materialen bij woningen van een landelijk type is heel goed mogelijk. Daarbij is aan de achterzijde meer mogelijk dan aan de voorzijde (zichtzijde). Belangrijk is wel dat de toepassing van moderne materialen en elementen niet ten koste gaat van de algehele kwaliteit en beleving van de woning.

Het is belangrijk eigentijdse woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische toepassingen zoals HR-glas, zonnepanelen, satelliet-schotels, etc. en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen dienen niet te worden vermeden omwille van de gewenste uitstraling van de woning. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. Ook hier is er aan de achterzijde meer mogelijk dan aan de zichtzijde.

4.2.5. Optie: blokje woningen voor senioren

Het verkavelingsplan duidt een eindbeeld, maar biedt tevens enige flexibiliteit om daarmee te kunnen inspelen op de lokale vraag. Een van de opties is om een blok met rijtjeswoningen te vervangen door een lager blok met seniorenwoningen.

De seniorenwoningen bestaan uit een lage basis van één bouwlaag hoog om zo drempelvrij wonen mogelijk te maken. De materialisering van deze basislaag is conform de starterswoningen baksteen of hout. De seniorenwoningen worden voorzien van een kap. Dit betreft een zadeldak of schilddak. Het is mogelijk de seniorenwoningen gedeeltelijk tweelaags uit te voeren door een opbouw toe te voegen. Deze opbouw kan worden uitgevoerd als één extra bouwlaag (3 m) met een flauwe kap of lessenaarsdak of als een verhoging van de goothoogte tot anderhalve bouwlaag met functies in de kap (zadeldak, mansarde of schilddak).

De dakpannen dienen in harmonie met de gevel te zijn in de kleur (oranje)rood of antraciet (grijs). De kleurstelling en materialisering is conform het gestelde voor de starterswoningen type C. De nokrichting is altijd parallel aan de naastgelegen ont-

sluiting. In tegenstelling tot de starterswoningen grenzen de seniorenwoningen bij voorkeur niet direct aan de bestrating, maar wordt er een overgangszone gemaakt in de vorm van een tuintje of een tuinachtige strook van openbaar groen met aantrekkelijk bloeiende lage struiken zoals rozen of pluimhortensia's.

4.2.6. Overgang privé-openbaar

De starterswoningen in dit deelgebied zijn informeel gesitueerd langs de achterstraat en grenzen met de voorzijde direct aan de loopstrook van deze achterstraat. 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 in de vorm van een haag, conform het gewenste kempische karakter.



afbeelding 13

Enkele voorbeelden van bebouwing aan de Achterstraat met links en midden de starterswoningen in een rij zoals deze gebouwd zijn in Steensel-Noord. In hetzelfde plan zijn ook tweekappers gebouwd in een eigentijdse dorpse sfeer (rechts). (foto's P15 referentieproject Steensel-Noord).

4.3. Gezinswoningen [D]

Het nieuwe woongebied is als één geheel ontworpen, maar binnen de deelgebieden zijn wel verschillen in bouwtype om zo variatie te creëren. Dit geldt ook voor de gezinswoningen langs de achterstraat. Er worden 6 halfvrijstaande en 3 aaneengebouwde gezinswoningen (in totaal aldus 4 blokken) gebouwd. Onderstaande betreft de beeldkwaliteit van de 6 halfvrijstaande woningen (het woningtype D). Voor de drie aaneengebouwde gezinswoningen wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

4.3.1. Basiskarakteristiek nieuwbouw

De gezinswoningen zijn allen gelegen aan de open brinkachtige, die het nieuwe gehucht verbindt met het achterliggende landschap. Deze woningen betreffen telkens halfvrijstaande woningen, 6 in totaal. Als referentie voor deze gezinswoningen gelden de eigentijdse, dorpse woningen in Steensel-Noord en Duizel-Noord. Aan de voorzijde grenzen de woningen direct aan een informeel straatje met een variabele loopstrook. Dit straatje ontsluit de inritten en loopt dood op een wandelpad aan de rand van de groene brink.

De basiskarakteristiek van deze woongebouwen is te omschrijven als: een min of meer rechthoekig grondplan met eventuele aan- en uitbouwen dat is gedekt met een zadeldak. Het is belangrijk dat de noklijn doorloopt bij deze aaneengebouwde woningen. Wat belangrijk is dat de woningen niet allemaal hetzelfde worden uitgevoerd, maar verschillen kennen in silhouet en/of materiaalgebruik. Toch kennen de woningen een gezamenlijke identiteit gebaseerd op de te hanteren kempische architectuur. Uitzonderingen in de gevelbehandeling bij de uiteindelijke architectonische uitwerking mogen geen afbreuk doen aan de beoogde gezamenlijke uitstraling.

De bijgebouwen mogen zowel losstaand worden uitgevoerd als worden vastgebouwd aan de hoofdmassa. Deze bijgebouwen zijn altijd gelegen achter de voorgevelrooilijn van de woning. De bijgebouwen worden onder de kap van het hoofdgebouw gebracht, worden voorzien van een eigen kap of krijgen een aangekappt lessenaarsdak. De voorkeur gaat uit naar losstaande bijgebouwen op de achterste helft van de tuin. Bijgebouwen mogen tegen de kavelgrens worden gebouwd.

4.3.2. Bouwvolume en oriëntatie woningen

De beoogde uitstraling van de gezinswoningen is die van een dorps gebouw dat past binnen het kempische DNA van Vessem. De woningen bestaan in principe uit

1 bouwlaag met hoge kap met voor en achter een overstek. In het bestemmingsplan wordt de inhoud van deze woningen en bijgebouwen geregeld. De nokhoogte is vastgesteld op maximaal 9 m met een goothoogte van maximaal 2,7 m. Er is nu uitgegaan van een druiplijst op 2,5 m boven vloerpeil. De twee buitenste woningen mogen afwijken van de andere vier woningen. Deze tussenliggende woningen hebben een insnijding in de bouwdiepte van 2.10 m en een druiplijst van 5.10 m. De woning aan de noordwestzijde, grenzend aan het landschap, krijgt bij voorkeur een wolfseind. De goothoogte ter plaatse van het wolfseind is 5.50 m. De zijgevels mogen kleine verspringingen kennen.

De nokrichting is min of meer parallel aan de aanliggende straat. De woningen kennen een variabele voorgevelrooilijn. De weergave in het stedenbouwkundig plan is prescriptief. De gezinswoningen worden per 2 aangegebouwd. Ieder blok van aangegebouwde gezinswoningen dient als één geheel architectonisch te worden uitgewerkt.

4.3.3. Materiaalgebruik

Voor deze woningen wordt ingezet op halfopen voor- en zijgevels en open achtergevels naar de tuin. In het materiaalgebruik wordt wederom aangesloten op de directe context. De gevels worden uitgevoerd in handvorm baksteen in kempisch oranje-rood met voegwerk minimaal 3 mm terugliggend in antraciet. De buitenste zijgevel mag afwijkend worden uitgevoerd in getinte houten gevelbekleding. De kopgevel aan de zijde van het landschap (de meest noordwestelijke woning) wordt bij voorkeur met een halfopen gevel uitgevoerd om zo aan te sluiten op het landschap.

Het dakvlak is aan de voorzijde gesloten met toepassing van in het dakvlak geïntegreerde dakvensters. Een bescheiden dakkapel is ook mogelijk. Hetzelfde geldt voor achterzijde van het dak van de woningen op de koppen.; op de vier tussenliggende woningen zijn dakkapellen aan de achterzijde toegestaan. De onderzijde van de kozijnen in de dakkapellen komt op maximaal 1 m boven aansluitende verdiepingsvloer en de bovenzijde op niet meer dan 2.50 m. De breedte van de dakkapellen aan de voorzijde is maximaal 1.60 m; op het achterdakvlak is de breedte in de achtergevel maximaal 40% van de gevelbreedte van de woning. De dakkapellen worden plat afgedekt en voorzien van een afwerkomranding van 25 cm.

Het dakvlak wordt gedekt met keramische pannen in een rode kleur. De dakgoten worden uitgevoerd in zink. De kozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hout of gemoffeld aluminium/staal in warme grijs-tint (bijvoorbeeld RAL 7030). De kozijnen aan de achterzijde op de begane grond zijn donker gekleurd.

4.4. Starterswoningen [E]

De 25 starterswoningen, die in het plan zijn opgenomen, zijn verdeeld over vier gebouwen. Drie van deze volumes zijn gelegen aan de grote brinkachtige groene ruimte (type C), het vierde blok, met de starterswoningen type E, is gelegen aan het dwarsstraatje dat de achterstraat verbindt met de Mr de la Courtstraat.

4.4.1. Basiskarakteristiek nieuwbouw

De basiskarakteristiek van dit blok met 7 woningen is vergelijkbaar met de blokken van het type C en aldus te omschrijven als: een gestrekt rechthoekig grondplan dat is gedekt met een zadeldak tussen topgevels. Het zadeldak kan eventueel aan één zijde voorzien worden van een wolfseind. De steile kap kent aan de voor- en achterzijde een overstek. Het dakvlak is aan de voorzijde gesloten. Hier zijn dakramen toegestaan. Alleen aan de tuinzijde is een grote dakkapel mogelijk. Deze dakkapel sluit maximaal 1 m boven de verdiepingsvloer aan op het dakvlak en is maximaal 1,3 m hoog. De voorgevels dienen bescheiden van karakter te zijn met eventueel een verspringing daarin. Een repetitief patroon van gevelopeningen dient ook hier voorkomen te worden.

De bijgebouwen (schuurtjes) zijn altijd losstaand en mogen niet worden vastgebouwd aan de hoofdmassa. Deze bijgebouwen zijn altijd gelegen achter de woning aan het eind van de tuin tegen of nabij de perceelsgrens. De bijgebouwen mogen worden voorzien van een plat dak, al heeft een zadeldak af lessenaarsdak de voorkeur. Aanbouwen zijn niet toegestaan!

4.4.2. Bouwvolume en oriëntatie woningen

De beoogde uitstraling van deze starterswoningen is die van een lang en laag gebouw (1 bouwlaag met een hoge kap). In het bestemmingsplan wordt de inhoud van de woningen en bijgebouwen geregeld. Hetzelfde geldt voor de nokhoogte (maximaal 8 m) en goothoogte (minimaal 2,4 m en maximaal 3,6 m) alsook wat betreft het percentage dat maximaal bebouwd en verhard mag worden. Aan de voorzijde sluiten de woningen direct aan op de loopstrook in het ongedeeld profiel van de achterstraat.

De individuele woningen maken deel uit van een rij die als één geheel dienen te worden uitgewerkt. Dit blok van rijwoningen wordt afgedekt door een doorlopende kap waarvan de nokrichting parallel aan de aanliggende straat is georiënteerd.

Eventueel kan aan de achterzijde een grote dakkapel worden toegepast om daarmee ruimte te winnen in de kleine starterswoningen teneinde een doelmatige indeling te maken.

4.4.3. Materiaalgebruik

In het materiaalgebruik wordt best aangesloten op de nieuwe context. Dit betekent dat de gevels aan de voorzijde en op de koppen in metselwerk worden uitgevoerd in Vlaams verband. De baksteen heeft een rood-oranjerode tint. Het voegwerk tussen de baksteen in antraciet en 3mm teruggelegen. De achterzijde kan in baksteen of hout. Houten gevelbekleding in vergrijsd hout of in een donkere kleur (antraciet tot zwart) afgewerkt. Kozijnen van ramen en deuren in hout in een traditioneel profiel en geschilderd in een warme grijsint. Kozijnen aan de achterzijde kunnen eventueel een donkerdere kleur krijgen analoog aan de gevelbekleding in hout. De daken worden gedekt met ongeglazuurde gebakken pannen in een donkere (antraciet) grijze kleur. De dakgoten telkens uitvoeren in zink.



afbeelding 14

Bakstenen gevels in rode tinten komen rondom het plangebied veel voor en worden ook hier toegepast. Deze bakstenen kunnen afwijkend verticaal worden toegepast (rechts). Ook kan er gekozen worden voor een alternatieve gevelbekleding in de vorm van hout. Dit kan dan zowel verticaal (links) als horizontaal (midden) verwerkt worden. (foto's P15)

4.5. Vrijstaande woning [F]

Aan de achterstraat is ook 1 vrijstaande woning voorzien. Deze woning dient aan te sluiten op de andere woningen in de omgeving. Er is daarom gekozen voor een schuurachtig volume haaks op de aanliggende straat om het onderscheid met de flankerende bouwblokken met geschakelde woningen onder een doorlopende langskap te benadrukken. De basis voor deze woning is een eenvoudig volume zowel wat betreft vorm als silhouet.

4.5.1. Basiskarakteristiek nieuwbouw

De basiskarakteristiek van deze vrijstaande woning is die van een schuurwoning. Het gebouw kent aldus een rechthoekig grondplan van maximaal 7,5 x 12 meter, en is gedekt met een zadeldak. De steile kap kent aan de voor- en achterzijde een overstek. Het dakvlak is ingetogen zonder grote gebaren. Alleen dakramen zijn toegestaan. Ook de gevels dienen bescheiden van karakter te zijn met een uniforme bekleding rondom. De gevelopbouw met de gevelopeningen is eenvoudig van opzet. Overdreven gebaren in de vormgeving of individualistische architectuur is niet passend op deze plek.

Het bijgebouw is altijd losstaand en mag niet worden vastgebouwd aan de hoofd-massa. Het bijgebouw is altijd gelegen achter de woning tegen of nabij de per-ceelsgrens. Het bijgebouw moet een kap hebben

4.5.2. Bouwvolume en oriëntatie woning

Het gebouw kent 1 bouwlaag met een hoge kap met de nok dwars op de aanliggende straat. De nokhoogte bedraagt maximaal 8 m met een dakhelling van 48° en goothoogte van maximaal 4 m. De woning wordt aan alle zijden omgeven door een tuin, met aan de voorzijde een geschoren haag van maximaal 1,2 meter hoog.

4.5.3. Materiaalgebruik

De kap en gevels dienen een uniforme bekleding te kennen zonder grote gebaren in de vormgeving. De zijgevels zijn redelijk gesloten en vormen een contrast met de twee kopgevels waar grote glaspuien denkbaar zijn in een bescheiden gevel-verdeling. De zijgevels geheel uniform bekleed met riet of een open gevelsysteem in vergrijsd of zwart hout. De houten gevel kan eventueel geplaatst worden op een plint van baksteen, bijvoorbeeld Wasserstrich paars-rood. Kozijnen in de zijgevels vallen achter de gevelbekleding. Kozijnen worden uitgevoerd in hout, staal of aluminium, in een warme grijs tint (bijvoorbeeld RAL 7030 Steengrijs) of een donkere

kleur gekozen uit het palet gebruikt bij de overige woningen. Ook hier is wit niet toegestaan.

De kap wordt bekleed met riet met daarin verzonken dakramen. Het is ook mogelijk de dakbedekking in vergrijsd of zwart hout uit te voeren. De dakgoten telkens uitvoeren in zink.



afbeelding 15

Enkele voorbeelden van dakafwerking. De gebouwen worden bij voorkeur voorzien van een eenvoudige kap die gedekt wordt met gebakken pannen in een donkere (links) of roodoranje (midden) kleur. Het is ook mogelijk leipannen (rechts) toe te passen in een van de genoemde kleuren. (foto's P15)

4.6. Gezinswoningen [G]

Naast de 6 halfvrijstaande woningen die grenzen aan het landschap via de open groene ruimte wordt er een vierde blok gezinswoningen gerealiseerd als een blok van 3 aangegebouwde gezinswoningen (het woningtype G) in het verbindingsstraatje naar de Mr de la Courtstraat. Voor de beeldkwaliteit van de zes halfvrijstaande woningen (het woningtype D) wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

4.6.1. Basiskarakteristiek nieuwbouw

De drie gezinswoningen van dit type maken samen deel uit van een enkel gebouw met een doorgaande noklijn. Het betreft een eenvoudig volume dat aansluiting zoekt bij schuren en ander bouwsels van vergelijkbare maat en omvang. De basiskarakteristiek van deze woongebouwen is te omschrijven als: een min of meer

rechthoekig grondplan met eventuele aan- en uitbouwen dat is gedekt met een zadeldak. Aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan aan de voorgevel (aan de straat-zijde) en de twee korte zijgevels. De bijgebouwen dienen vrijstaand te zijn van het hoofdgebouw en moeten achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd. De bijgebouwen worden voorzien van een eigen kap.

4.6.2. Bouwvolume en oriëntatie woningen

De woningen bestaan in principe uit 1 bouwlaag met hoge kap. In het bestemmingsplan wordt de inhoud van deze woningen en bijgebouwen geregeld. De nokhoogte is vastgesteld op maximaal 9 m met een bijbehorende goothoogte van maximaal 2,7 m. De gezinswoningen van het type G worden per drie aaneengebouwd. Het gecombineerde gebouw dient als één geheel architectonisch te worden uitgewerkt. De oriëntatie van de kap is telkens parallel aan de aanliggende achterstraat. Het dak is een eenvoudig zadeldak met overstekken over twee kopgevels. Het toepassen van wolfseinden of dakschilden is hier niet aan de orde.

Het dakvlak is aan de voorzijde gesloten. Hier zijn dakramen toegestaan. Alleen aan de tuinzijde is een grote dakkapel mogelijk. Deze dakkapel sluit maximaal 1 m boven de verdiepingsvloer aan op het dakvlak en is maximaal 1,3 m hoog. De voorgevels dienen bescheiden van karakter te zijn met eventueel een verspringing daarin. Een repetitief patroon van gevelopeningen dient ook hier voorkomen te worden.

4.6.3. Materiaalgebruik

In het materiaalgebruik wordt best aangesloten op de nieuwe context. Dit betekent dat de gevels zowel in baksteen (in een oranjebruine tint) als in hout uitgevoerd mogen worden. Het voegwerk tussen de baksteen in antraciet en 3mm teruggelegen. De achterzijde kan in baksteen of hout. Houten gevelbekleding in vergrijsd hout of in een donkere kleur (antraciet tot zwart) afgewerkt. Kozijnen van ramen en deuren in hout in een traditioneel profiel en geschilderd in een warme grijstint. Kozijnen aan de achterzijde kunnen eventueel een donkerdere kleur krijgen analoog aan de gevelbekleding in hout. De daken worden gedekt met ongeglazuurde gebakken pannen in een donkere (antraciet) grijze kleur. De dakgoten telkens uitvoeren in zink. De daken worden gedekt met ongeglazuurde, gebakken pannen in een antraciete (grijze) kleur.

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 achtertuin. 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.



afbeelding 16

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

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

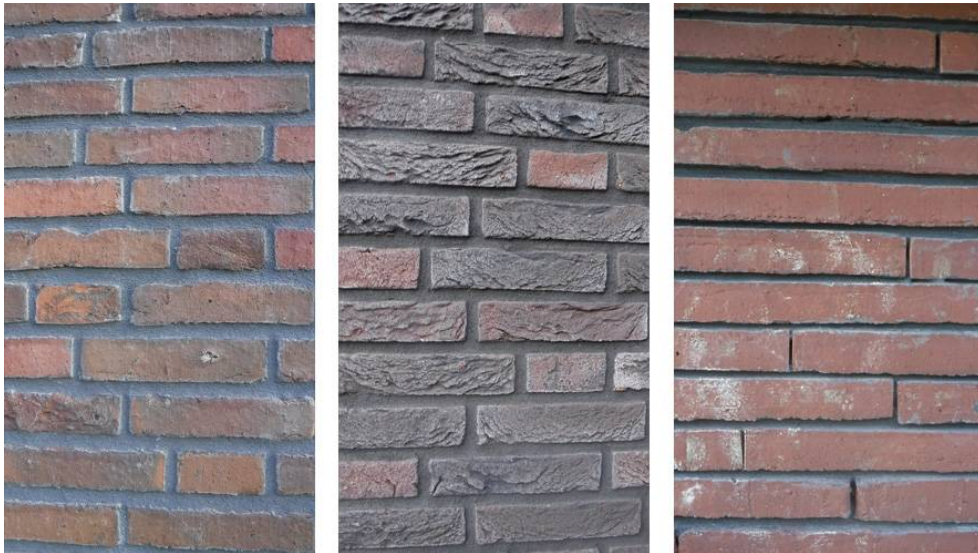
4.7.1. Basiskarakteristiek nieuwbouw

De basiskarakteristiek van de nieuwbouw in dit deelgebied is telkens een rechthoek met eventuele aan en uitbouwen. Alle gebouwen zijn vrijstaand, behalve 1 blok dat bestaat uit een twee-onder-een-kap. Alle gebouwen kennen een kap, dit kan een zadeldak zijn, maar ook andere kapvormen waaronder een samengestelde kap of een schilddak zijn mogelijk. Het is het belangrijk dat woningen van hetzelfde type 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. Voor de woningen in dit deelgebied geldt een maximale nokhoogte van 10m en minimale nokhoogte van 8m. De maximale goothoogte is 7m en minimale goothoogte 4m

De bijgebouwen zijn in principe losstaand, maar kunnen ook vastgebouwd worden of verbonden zijn met het hoofdgebouw middels een ondergeschikt koppelstuk. De bijgebouwen zijn altijd teruggelegen ten opzichte van de uiterste voorgevelrooilijn. Bijgebouwen mogen niet voorzien worden van een plat dak!

Uitbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en vallen of onder een doorlopend dakvlak of krijgen een eigen steekkap.

Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak.



afbeelding 17

Het materiaalgebruik voor de woningen is gericht op baksteen in het rode tot roodbruine spectrum. De maat en het type steen kan daarbij variëren, evenals het metselverband waarin de stenen in de gevel worden verwerkt.

4.7.2. Bouwvolume en oriëntatie woningen

Alle woongebouwen worden als vrijstaande bouwvolumes gerealiseerd op kavels die variëren in grootte tussen 1.250 en 3.000 m². Alle gebouwen op een na (een twee-kapper) bieden plaats aan een enkele woning. Omdat variatie in kapvorm en oriëntatie wenselijk is, zijn de kavels niet allemaal even breed of gelijkvormig. De op het verkavelingsplan weergegeven kapvormen en oriëntatie is indicatief voor de gewenste afwisseling en niet prescriptief bedoeld. Het is belangrijk dat de woningen kappen krijgen die zowel haaks op als parallel aan de naastgelegen weg georiënteerd zijn. Alle woningen in dit deelgebied hebben een tuin rondom met aan de voorzijde een doorlopende haag.

4.7.3. Materiaalgebruik

De wens is het nieuwe woongebied naadloos in de bestaande bebouwde context op te laten gaan. Dit betekent dat er wat betreft het kleur- en materiaalgebruik in hooflijnen zal worden aangesloten op wat er in de omgeving reeds aanwezig is. Dit sluit niet uit dat het nieuwbouw betreft, die altijd een product is van deze tijd. Het is belangrijk om nieuwbouwwoningen conform de eisen van de tijd te bouwen.

Er dient een zekere variatie te zijn tussen de woningen in ieder deelgebied, terwijl ze toch onder een gelijke noemer vallen. Dit kan worden gewaarborgd door een toepassing van vergelijkbare materialen. Hierbij zetten traditionele materialen als baksteen in combinatie met (gebakken) dakpannen de toon. Deze baksteen dient een natuurtint te zijn in het rood-roodbruine scala aansluitend op de bebouwing in de omgeving. Toepassing van bakstenen in geel of beige, alsook wit is ongewenst. Dakpannen zijn ongeglazuurd en kunnen zowel donker (grijstint) of licht (oranjerood) zijn. De goot zelf is bij voorkeur afgetimmerd. Een platte, zinken goot is echter ook toegestaan. PVC-goten in het zicht zijn echter uitgesloten.

4.7.4. Modern woongenot

De nieuwe woongebouwen op de projectlocatie dient zich enerzijds te voegen naar de directe omgeving en anderzijds de woonwensen van de toekomstige bewoners zo maximaal mogelijk te accommoderen. Er is in dit deelgebied aan de Mr de la Courtstraat sprake van bestaande flankerende en tegenoverliggende bestaande bebouwing.

Het is belangrijk om nieuwbouwwoningen conform de eisen van de tijd te bouwen. Dit geldt ook voor modern woongenot. Het toepassen van moderne elementen en materialen bij woningen van een landelijk type is heel goed mogelijk. Daarbij is aan de achterzijde meer mogelijk dan aan de voorzijde (zichtzijde). Be-

langrijk is wel dat de toepassing van moderne materialen en elementen niet ten koste gaat van de algehele kwaliteit en beleving van de woning.

Het is belangrijk eigentijdse woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische toepassingen zoals HR-glas, vloerverwarming, satelliet-schotels, etc. en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen dienen niet te worden vermeden omwille van de gewenste uitstraling van de woning. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. Ook hier is er aan de achterzijde meer mogelijk dan aan de zichtzijde.



afbeelding 18

Enkele voorbeelden van eigentijdse maar dorpse, vrijstaande woningen van gemiddels 1,5 bouwlaag met kap en eventueel een hoger gebouwdeel. De gevels bestaan uit baksteen. Soms wordt de rode baksteen aangevuld met een ander materiaal als hout. (foto's P15 referentieproject Duizel-Noord).

4.7.5. Duurzaam bouwen

In een ideale wereld zou iedere nieuw gebouw, ongeacht de uitstraling daarvan, zo duurzaam mogelijk moeten worden gebouwd. Een inzet op duurzaamheid bovenop het wettelijk minimaal vereiste is wenselijk. De meeste ingrepen op het gebied van duurzaam bouwen zijn bouwkundig, zoals isolatie, duurzaam hout, afzien van sterk milieuvervuilende grondstoffen, soort beglazing, hergebruik regenwater, afkoppeling dakwater, et cetera.

Het toepassen van installaties voor duurzame verwarming of energieopwekking (warmtewisselaar, zonneboiler, zonnecellen enzovoorts) heeft vaak gevolgen voor

het aanzien van de woning aan de buitenkant of de terreininrichting. Dit dient integraal meegenomen te worden in de uitwerking van de betreffende woning door de bouwkundig architect.

4.7.6. Overgang privé-openbaar

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. Hier grenst de tuin direct aan een openbaar wandelpad. Die overgang (erfafscheiding) dient daarom vormgegeven te worden. 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.

5. Beplanting en inrichtingselementen

5.1. Beeldkwaliteitsplan Gemeente Eersel

De uitgangspunten voor toekomstige beeldkwaliteit in het Beeldkwaliteitsplan Eersel zijn sterk sturend voor wat betreft de inrichtingselementen, omdat een totaalbeeld beschreven staat in het betreffende document. Er wordt zelfs zeer specifiek ingegaan op bestratingen en er zijn wensbeelden opgenomen voor specifieke straten (of delen daarvan). Er zijn verschillende types opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Eersel, ieder met een eigen inrichtingsniveau en beoogde detaillering. Er is ook een richtinggevend profiel voor de Meester de la Courtstraat opgenomen ter hoogte van het plangebied. Verder zijn voor typische dorpse woonstraten uitgangspunten opgenomen wat betreft de uitwerking van rijbaan, trottoirs en/of wandelstroken, parkeerplaatsen, materiaalgebruik en inrichtingselementen. Deze zaken zijn uitgewerkt in overleg met de gemeente Eersel met het genoemde plan als vertrekpunt. De inrichtingselementen dienen te passen binnen het kempische DNA en het gewenste dorpse karakter van het nieuwe woongebied.

5.2. Beplanting Postels Huufke

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. Het groen bestaat uit zeven hoofdgroepen: bomenrijen, solitaire bomen en boomgroepen, bomensingels en groensingel, bosjes, hagen, groenstroken en gras. Op veel plekken worden beplantingstypen gecombineerd

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. In het kader daarvan zal de bestaande beplanting met lindebomen worden aangevuld op dezelfde onderlinge afstand (7m) met dezelfde soort (*Tilia x europaea* 'Pallida').

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 bestaand -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.

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 graas 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.

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.

De beplanting dient nog verder uitgewerkt te worden in een beplantingsplan, met daarin soort, kwaliteit en plaatsaanduiding. Hieronder volgt een korte opsomming van de beoogde beplanting per type.



afbeelding 19

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).

Een weergave van de verschillen beplantingscategorieën met eventuele onderverdeling is opgenomen in Bijlage 3.

5.2.1. Bomenrijen

De beplanting in deze categorie omvat de bomen langs de Mr de la Courtstraat en de ingang aan die zijde (Koningslinde – *Tilia x europaea* 'Pallida'), de bomen langs de brinkachtige centrale groene ruimte (Resista-iep – *Ulmus* 'New Horizon') en een rij bloesembomen (mengsel van Sierkers – *Prunus sargentii* 'Rancho' en Sierappel – *Malus* 'Golden Hornet') bij de ingang naar het centrale parkeerterrein.

5.2.2. Solitaire bomen en boomgroepen

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. Voorbeelden van dergelijke bomen zijn: Netelboom (*Celtis australis*), Japanse notenboom (*Ginkgo biloba*), Oosterse plataan (*Platanus orientalis* 'Digitata'), Hongaarse eik (*Quercus frainetto*), Honingboom (*Styphnolobium japonicum*), Valse Christusdoorn (*Gleditsia triacanthos f. inermis* CV), Rode paar-

denkastanje (*Aesculus x carnea* CV), Lijsterbes (*Sorbus x arnoldiana* 'Golden Wonder'), Winterlinde (*Tilia cordata* CV), Vernisboom (*Koelreuteria paniculata*) en Zilverlinde (*Tilia tomentosa* 'Brabant').

Uit deze bomen kan een keuze worden gemaakt. De lijst is niet limitatief bedoeld. Zo kan aan de rand van de waterberging een Treurwilg worden geplant. Nabij de Hazenloop in de oostelijke groenstrook zijn soorten als Geveerde els (*Alnus glutinosa* 'Incisa') en Zwarte berk (*Betula nigra* 'Heritage') worden toegepast.

In de landschappelijke zone worden enkele landschapsbomen geplant dit betreft telkens een Zomereik.

5.2.3. Bomensingels en groensingels

De bomensingel ten zuiden van de centrale parkeerplaats en aan de ooststrand worden ingeplant met een mengsel van populier (*Populus x canadensis* CV), Zomereik (*Quercus robur*), Ruwe berk (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*) en Haagbeuk (*Carpinus betulus*) aangevuld met struiken als Hazelaar (*Corylus avellana*), Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*) en Vlier (*Sambucus nigra*).

De groensingels in het landschappelijke deel van het plangebied worden ingeplant met een mengsel van inheemse struiken: Hazelaar, Veldesdoorn (*Acer campestre*), Rode kornoelje, Vlier, Sleedoorn (*Prunus spinosa*), Vuilboom (*Rhamnus frangula*), Hondсроos (*Rosa canina*) en Boswilg (*Salix caprea*).

De groensingels dienen te worden uitgerasterd om vraatschade te voorkomen. Deze beplantingselementen grenzen immers direct aan een weiland dat begraasd zal worden.

5.2.4. Bosjes

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. Geschikte bomen om toe te voegen zijn Beuk (*Fagus sylvatica*) en Scharlaken eik (*Quercus coccinea*). Het is mogelijk dit bosje om te vormen naar een zogenoemd speelbosje. Een speelbos is een manier om kinderen dicht bij de natuur te brengen en actief te laten zijn in een groene omgeving. Daarvoor worden speelaanleidingen zoals een klimconstructie met platforms of touwen tussen bomen aangebracht.

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.

5.2.5. Groenstroken

De groenstroken concentreren zich in het oostelijke deel van het plangebied aansluitend op de parkeerplaatsen en starterswoningen 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, bijvoorbeeld: Pluimhortensia (*Hydrangea paniculata* CV), Rimpelroos (*Rosa rugosa* CV), Bodembedekkende roos (*Rosa x polyantha* CV), Bruidsbloem (*Deutzia* CV), Spierstruik (*Spirea* CV), Weigelia (*Weigela* CV) en Struikganzerik (*Potentilla fruticosa* CV).

Deze beplanting dient nog verder uitgewerkt te worden in een beplantingsplan.



afbeelding 20

Enkele impressies van algemene soorten bloeiplanten die in het plangebied probleemloos zouden kunnen groeien indien daarmee bij de aanleg en in het beheer rekening wordt gehouden. Algemene bloeiplanten zoals Muskuskaasjeskruid (links), Gewone ereprijs en Madeliefje (midden) en Fluitenkruid (rechts) zijn ook belangrijk voor insecten. Fluitenkruid is een typische soort van halfbeschaduwde plekken onder bomen. (foto's P15)

5.2.6. Hagen

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

ondersteund. Een goede keuze voor een bladverliezende haag is de Beuk. Indien een bladhoudende haag gewenst is kan deze het beste worden aangeplant met Hulst (*Ilex x meservaea* 'Blue Prince'). Voor een halfbladhoudende haag is de Haagliguster (*Ligustrum ovalifolium*) passend binnen de beoogde sfeer.

5.2.7. Gras

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. Een voorbeeld van een dergelijk mengsel is Cruydt-hoeck M5 - Bloemrijk graslandmengsel 'Nectar onder het maaimes'. Op plekken die enigszins beschaduwd zijn -onderbomen en nabij opgaand beplanting- is een schaduwverdragend mengsel beter op zijn plaats. Denk daarbij bijvoorbeeld aan Cruydhoeck O1 - Bloemenrijk mengsel voor ruige onderbegroeiing en boszomen op voedselrijke grond aangevuld met een geschikt grasmengsel (bijvoorbeeld Barenburg Shadow).

5.3. Inrichtingselementen Postels Huufke

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.

5.3.1. 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 maar aan één zijde te voorzien van een loopstrook.

De verharding van zowel de rijstrook als de loopstrook zal bestaan uit gebakken klinkers in een roodtint. Een afgeschuinde betonband (een fietspadband) of een strook met 3 strekken natuursteenkeien (kinderkoppen) vormt de scheiding tussen

loopstrook en rijstrook. De stenen in de rijstrook worden gelegd in keperverband. De stenen in de loopstrook worden ter contrast gelegd in halfsteensverband.

Het is niet de bedoeling dat er op de rijbaan wordt geparkeerd. Er is daarom zowel voorzien in langsparkerplaatsen als haaks parkeren. Dit betekent dat er markeringen moeten worden aangebracht. Deze markeringen worden aangebracht in de vorm van een enkele rij (strek) van behakte natuursteenkeien (kinderkoppen). De parkeervakken worden bestraat met gebakken klinkers in elleboogverband.

Om de dorpse sfeer te benadrukken is er geen parkeren gewenst aansluitend op de centrale brinkachtige groene ruimte. Langsparkeren is gesitueerd nabij de ingangen vanaf het Postels Huufke en de Mr de la Courtstraat. Er is verder voorzien in gestoken parkeerplaatsen achter (oostelijk van) het cultuurhistorisch cluster en ten zuiden van de rij van 6 halfvrijstaande woningen. Bij het cultuurhistorisch cluster zijn de parkeervakken gelegen in een open groenstrook (gras met bloemen) 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 en worden uitgevoerd op de hierboven genoemde wijze met gebakken klinkers in elleboogverband met vakaanduidingen middels rijen kinderkoppen.



afbeelding 21

Referenties van bestratingen met links een parkeervak naast een rijbaan in keperverband met natuursteenkeien als vakaanduiding. Bij langsparkerstroken wordt een dubbele strek van dergelijke keien toegepast (midden en rechts) met aansluitend een parkeervak in elleboogverband. (foto's P15)

De overige parkeerplekken (voor de bewoners van de starterswoningen 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. De rijstroken worden wederom uitgevoerd in rode gebakken klinkers in keperverband met parkeervakken in elleboogverband, eveneens in rode klinkers. De vakaanduidingen worden uitgevoerd middels stroken behakte natuurstenen (kinderkoppen).

Rondom het parkeerkoffer voeren wandelstroken die worden uitgevoerd in rode gebakken klinkers in halfsteensverband. Op de overgang van een wandelstrook naar een rij- of parkeerstrook wordt een schuine betonband aangebracht (kleur grijs). Waar deze wandelstroken niet aan een ander verhard vlak grenzen worden gewone gazonbanden in beton (kleur grijs) toegepast als opsluiting van de bestrating.



afbeelding 22

De overgang tussen een loopstrook en de rijstrook kan vlak zijn of worden uitgewerkt met een lage schuine band (links). Waar een loopstrook grenst aan een plantsoen of grasstrook (midden) wordt een gazonband in grijs beton toegepast. Plaatselijk zal de wandelstrook grenzen aan een haag (hier een beukenhaag). (foto's P15)

De paden binnen het cultuurhistorisch cluster zullen minder stedelijk worden uitgewerkt. Er zal daarom hier halfverharding in de vorm van grind of split in een beige (zand)kleur worden toegepast. Dit past beter bij de historische gebouwen. Het split wordt voorzien van opsluitbanden. De wandelstroken in het cultuurhistorisch cluster kennen plaatselijk stoepen voor de herbouwde boerderijen. Deze

stoepen vormen de overgang tussen openbaar en privé en mogen door de bewoners worden gerealiseerd. Wel zal vooraf een geschikte hoge afgeschuinde opsluitband worden geplaatst. Het is ook mogelijk dat de doelgroep vraagt om stapvrije toegankelijkheid van de woningen. In dat geval dient ene vlak stoepje gemaakt te worden in de vorm van een bestraat vlak aan sluitend op de gevel met een rij behakte natuursteenkeien (kinderkoppen) als scheiding. De stoepen bieden plaats aan een klapstoel of bankje waar bewoners informeel kunnen zitten.

Ook het parkeren wordt aansluitend op het cultuurhistorisch cluster informeel opgelost. De parkeerplaatsen zijn hier ingepast in (niet te kort) gemaaid gras met bloemen en enkele bloesembomen. De parkeervakken worden daarom uitgevoerd in grasbetonstenen met varkensruggen in beton als markering per parkeervak.



afbeelding 23

Enkele referentiebeelden van enerzijds halfverharding en een eenvoudige afrastering (rechts). De afgebeelde afrastering is voor schapen en daarom voorzien van draden en vierkantsgaas. De halfverharding (links) zal worden gerealiseerd bij het cultuurhistorisch cluster. Parkeren nabij het cultuurhistorisch cluster wordt niet op de standaardmanier uitgevoerd in gebakken klinkers maar met grasbetonstenen (midden). (foto's P15)

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 worden 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.

5.3.2. 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.

In de woonstraten en bij de parkeervoorzieningen dient voldoende verlichting aanwezig te zijn. Er is uitgegaan van een onderlinge afstand van 20m met een energiezuinige LED-lichtbron. Als referentie voor de masten gelden Duizel-Noord en Steensel-Noord. Het ontwerp van de daar toegepaste LED-lichtmasten is sober met een ingetogen, eigentijdse uitstraling. Historiserende armaturen en masten worden al snel kitscherig en zijn niet toegestaan.

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).

Een en ander zal nader worden uitgewerkt in een inrichtingsplan openbare ruimte.



afbeelding 24

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.

5.3.3. Water

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.

5.3.4. 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.

Er is in het plan een 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 (3-12jaar). 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'. Felle schreeuwerige kleuren moeten in ieder geval worden vermeden. 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.

De mogelijkheid om het bestaande bosje in te richten als speelbosje is hierboven reeds genoemd.

De inzet op duurzaamheid van de gemeente betekent ook dat verkend zal worden op het nieuwe woongebied in Vessem een pilotproject kan worden voor duurzame mobiliteit. In het kader daarvan dient dan minstens 1 openbare oplaadpaal voor elektrische voertuigen te worden gerealiseerd. Dergelijke palen kennen soms opvallende kleurstellingen en logo's. Dit dient vermeden te worden ten faveure van een ingetogen ontwerp in een rustige donkere tint (donkergrijs, donkerbruin of donkerblauw). De kleur groen dient vermeden te worden, daar deze tegen natuurlijke bladkleuren altijd extra opvalt.

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!



afbeelding 25

Enkele inrichtingselementen. Links speelaanleidingen van hout (referentieproject Steensel-Noord). Rechts een modern LED-lichtarmatuur dat is ingezet voor de straatverlichting in beide referentieprojecten (Duizel-Noord en Steensel-Noord). In het midden een eenvoudige oplaadpaal voor elektrische voertuigen. (foto's P15)

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 het cultuurhistorisch cluster gelegen.

B2. Beoordeling historisch cluster

Onderstaande beoordeling van de vier opstallen in het cultuurhistorische cluster 'het Veneind' is opgesteld door Pierre van der Geld van Architectenbureau Van der Geld en Partners. De opstallen worden besproken van zuid naar noord.

Opstal 1 [B1]

Dit was van oudsher een kapschuur met inpandig bakhuis en een aangebouwde plee. De kap is een dakstoelconstructie en na een brand, vanaf de verdiepingsvloer opnieuw opgebouwd met een gordingenkap en afgedekt met blauwgesmoorde keramische pannen.

De buitengevels hebben nog gaaf metselwerk, uitgevoerd in kruisverband. Het bouwwerk bestaat uit een drietal nagenoeg gelijke raveeën. De tasconstructie en het bakhuisgedeelte is authentiek; de oven is ooit ingezakt en gedeeltelijk verwijderd. De kopgevel naar de straat is ook vrij recent.

Dit is, constructief, het meest degelijke gebouw van het complex. Het pand komt daarmee in aanmerking voor een haalbaarheidsonderzoek naar mogelijke herbestemming en renovatie.

Opstal 2 [A1]

Dit is een nagenoeg oorspronkelijke langgevelboerderij; bestaande uit een woongedeelte; een aangepaste potstal en schuurgedeelte. De oorspronkelijke, van het hallenhuis afgeleide constructie, is met de nodige aanpassingen nog aanwezig. De ankerbalkgebintopbouw is nog voor een groot gedeelte aanwezig. T.p.v. het woongedeelte zijn de ankerbalkspanten nog oorspronkelijk; de stijlen en de koppeling in de lengterichting vormen nog een geheel. T.p.v. het stalgedeelte is er steeds maar meer constructiehout aan toegevoegd om inzakken te voorkomen; uiteindelijk is de constructie rommelig maar wel zeer decoratief.

De boerderij bestaat uit 6 traveeën en een half travee, wat duidt op een latere verbouwing en uitbreiding. Het woongedeelte heeft nog zijn oude indeling, met d'n herd; de schouw, de "goeikamer", met ooit twee bedsteden, een tussenvertrek met ooit bedsteden; de geut en aansluitend de kelder met opkamer. Vanuit de opkamer is een luik met trap naar de open zolderruimte; met alleen de schouw en geen scheidingsmuur tussen woon- en stalgedeelte, wat duidt op een zeer vroege oorsprong. Deze boerderij is nog tot ongeveer 2010 heel eenvoudig bewoond geweest. Sinds die tijd is het pand steeds bouwvalliger geworden.

De structuur, met de hoofdindeling van wonen, stal en tas/deel en de contour, geeft het pand z'n historisch beeld en moet de basis zijn en blijven voor het te behouden beeld naar de toekomst.

De boerderij is ter plaatse van het stalgedeelte verbreed; de kapconstructie is gewijzigd met als gevolg een drukbelasting op de zijgevel, waardoor een gevaarlijke uitknikking naar buiten is ontstaan. Bij gebrek aan middelen is de lekkende rieten kap verwijderd en afgedekt met golfplaten; de ingerotte dakconstructie is afgestut. De kap kraakt en zucht; maar blijft een schilderachtig tafereel.

Op het erf staat nog een oud kippenhok en een meer recente "omawoning". Het kippenhok is versleten.

De huidige staat betekent bij een nieuw aanpak c.q. renovatie/restauratie nagevoeg vanaf de grond opnieuw beginnen; uitgaande van de historische plattegrond met als basicomponent, de oude 3-deling van wonen, stal- en deelgedeelte; de gebintverdeling en de contour'. Het gevelbeeld heeft zich altijd al aangepast aan veranderende bestemmingen. Deze gestelde aanpak kan met het juiste plan ook vanuit een nieuwbouwsituatie bereikt worden.

Opstal 3 [A2]

Dit is een heel interessant gebouw. Het is misschien wel het oudste en oorspronkelijk rijkste gedeelte van het cluster. Binnen het bestaande gebouw zit nog een restant van een oorspronkelijke kleine bewoonde boerderij, waarvan fragmenten van de oorspronkelijke gebinten en de contour van oude kapvorm en de topgevels met de vlechtingen nog overeind staan. Wat hier wordt aangetroffen, duidt erop dat hier sprake is van een type hallenhuis in een zeer oude opzet. De kern van de constructie werd gevormd door het gebint, verbonden met ankerbalken; gebintstijlen met op de koppen in de lengterichting bovenplaten, waarop de sporenkap rust.

T.p.v. het vroegere woongedeelte was tot voor kort nog een restant van de allereerste bebouwing en stond er een bewerkt gebint, dat duidt op een rijkere historie. Dit gedeelte is heden ingestort. Het woongedeelte heeft een indeling gekend zoals gewoon bij het "hallenhuis" type met daarin opgenomen een huisbrouwerij met een overwelfde opslagkelder met daarboven nog een koelschip.

In 1946 is de oude hoeve geheel omgebouwd en uitgebreid tot een voor toen "moderne" langgevelboerderij en heeft het pand z'n huidige bouwvolume gekregen. Het oude woongedeelte bleef als zodanig in gebruik; de oude potstal en het deel- en tasedeelte werd stal en het pand werd uitgebreid met een totaal nieuwe schuur. De uitvoering was geheel traditioneel met de bekende metselverbanden

en houtconstructies. Er is toen over het geheel een nieuwe kap opgezet dat gedekt werd met pannen. Daarbij zijn de onderbouwen van de gebinten t.p.v het oudste gebouwdeel blijven bestaan. Het pand istoen ook verhoogd en de kopgevel is bezet in blokkenmotief, maar toont nu weer sporen en details van de oude gevel. Het “beeld” van toen staat nog herkenbaar overeind, op het ingestorte woongedeelte na.

In 1976 is de boerderij geheel omgebouwd tot koeienstal met melkinrichting en stalling; gedeelten van de gebinten zijn weggehaald; vervangen en uitgebreid met stalen kolommen en balken. De oude deeldeur in de nog bestaande linkerzijgevel is voor de helft dichtgemetseld. T.p.v. het oorspronkelijke woon- en potstalgedeelte is doorlopend een gierkelder aangebracht waarvoor het interieur en de totale schouwpartij is gesloopt.

Mede hierdoor is een groot gedeelte van de oorspronkelijke hoeve erg bouwvallig en gedeeltelijk ook al ingestort. In redelijke bouwkundige staat is nog de schuurbuitbreiding en de oude oorspronkelijke achtergevel.

Opstal 4 [B2]

Heeft een bijzondere unieke geknikte plattegrond en nog bestaande oude fragmenten van gebinten en gevels. De opstal is voor het grootste gedeelte ingezakt; ook het gedeelte dat tot redelijk kortgeleden nog werd gebruikt om vee te stallen. In de stal stond nog een gaaf gebint in met oorspronkelijke krommers als onderdeel van de dakstoel. Deze constructie komt men ook tegen bij oorspronkelijke “kempische woningen” in de dorpen. Dit duidt op een meer rijkelijke oorsprong; samen met stukken gevelfragmenten, uitgevoerd in oud kruisverband.

Het achterste stuks van de opstal heeft nog restanten van een oude gebintsopbouw met korte stijlen en laag aangebrachte ankerbalken; in de uitvoering nog herkenbaar als een oude schaapskooi. De gebinten staan nu al jaren open in weer en wind en geeft een curioos beeld van een stuk geschiedenis. De schaapskooi was rietgedekt en op de “stal” (waarschijnlijk gebouwd als woning) lagen rode muldenpannen.

Dit oorspronkelijk bouwwerk moet geheel opnieuw worden opgebouwd vanuit de oorspronkelijke plattegrond en de gebintsverdeling. De oude gebintsrestanten kunnen wellicht dienen voor een inspirerend kunstwerk op het terrein van het “Postels Huufke”.

Wat men nu aantreft is heel oud, is langzaam gegroeid en geeft een beeld van een hard bestaan in nederige zelfstandigheid. De huidige situatie is ontroerend; is heel eenvoudig en bouwvallig aan zijn eind. Het bestaande “beeld” is en blijft uniek en

verdient een nieuwe toekomst.

De bestaande nederzetting bestaat uit twee boerderijen, één nog recentelijk bewoond, en een tot veestal omgebouwde langgevelboerderij, geheel met een eigen erf met bijbehorende bijgebouwen. Het kleine gehuchtje ligt aan een driehoekige plek, een 'plaatse', een rijkelijk met eiken- en lindenbomen omzoomd veld, van oudsher met wegen en paden naar de kern van Vessem en naar de graasgronden in het dal van de Hazenloop. Een historisch agrarisch cultuurlandschap.

De twee oorspronkelijke bedrijven hadden een oppervlak waarvan elk een gezin kon bestaan. De plaatse werd aangelegd op de hogere gronden, niet ver van een beek (Hazenloop), op de grens van de hogere gronden en een ondiepe laagte. Zo had men om te wonen geen wateroverlast, lagen er terreinen geschikt om een kudde schapen te houden en gedeelten te ontginnen tot bouwland en was het mogelijk om aansluitend aan de huispercelen graslanden aan te leggen.

Het complex en de bebouwing liggen er nu bij zoals het door de eeuwen heen is gevormd en bewerkt. In de oude boerderijen staan nog koeien op stal. Op de locatie zit nog een milieuvergunning.

Beschrijving boerderijen ensemble

De bestaande bebouwing is heel oud en, zoals gebleken uit het cultuurhistorische onderzoek BRM4 opgesteld door dhr. Van Lierop, d.d. 01-2014, gedeeltelijk en vermoedelijk van middeleeuwse oorsprong. De hoofdconstructies bestaan uit houten gebinten, met twee rijen stijlen, bovenzulten, randbalken en sporenkappen. In aanvang met wanden van een houten skeletbouw met vlechtwerkwanden, voorzien van leembepleistering, welke door de eeuwen heen zijn vervangen door metselwerk.

De bestaande boerderijen hebben nog steeds de constructie, en voor een groot gedeelte de opzet, van het Brabantse 'hallenhuis'; de kern van de constructie is het gebint, verbonden door ankerbalken, met over de stijlkoppen bovenplaten. Dit over de gehele lengte van de boerderij en waar de sporenkap op rust. De kap bestaat uit daksporen, verbonden en verstijfd door haanhouten, welke zo spantjes vormden. De sporen dragen op de bovenplaten en zijn door oplangers verbonden met de muurplaten.

De gehele oorspronkelijke kap draagt zo geheel op de gebinten, de constructie wordt in dwars- en lengterichting afgeschoord met korbelen. Zo wordt een stabiele en sterke draagconstructie gevormd waarbij de buiten en binnenwanden

geen dragende maar een afsluitende functie hebben.

De bestaande toestand zoals die nu wordt aangetroffen vertelt een hele geschiedenis van verbouwen en aanpassen. Maar herkenbaar zijn duidelijk twee Brabantse langgevelboerderijen, met woongedeelte, stal en schuur aaneengebouwd; compleet met bijbehorende erfbebouwing, als kapschuren, restanten van een karschop, schaapskooi en kippenhok en een vrij recent huisje voor `moeders`.

Van de oorspronkelijke constructie zijn de onderconstructies en restanten van gebinten in alle opstallen nog aanwezig.

Boven de verdiepingsvloeren heeft de tand des tijds een schilderachtige chaos aan constructie-elementen doen ontstaan met een scala aan creatieve aanpassingen van de dakconstructies. De gehele geschiedenis in de ontwikkeling van het ankergebint tot dakstoel is aanwezig, samen met een bos aan stutten en schoren om het geheel overeind te houden.

Dit is echter niet helemaal gelukt want de vierde opstal is gedeeltelijk ingestort.

De laatste dertig jaar is er duidelijk helemaal geen onderhoud aan de panden meer gepleegd. Alleen waar en wanneer het nodig was zijn er stutten bij geplaatst en verder houdt de laatste boer alles gesloten zodat de wind er nog net niet genoeg vat op krijgt.

B3. Overzicht verkaveling en beplantingscategorieën



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

**BCO****BC1**

B3.2. De helft van het plangebied wordt ingericht voor nieuwe woningen en verhardingen de rest blijft groen en landschappelijk ingericht (links). 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).

**BC2****BC3**

B3.3. De vrijstaandebomen 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 struikensingels (2).

**BC4****BC5**

B3.4. 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 zijn geconcentreerd in de oostelijke helft van het woongebied (rechts)

**BC6****BC7**

B3.5. 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.

B4. Indicatieve gevelbeelden historisch cluster

In het bijgevoegde visieboekje zijn indicatieve architectonische uitwerkingen van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en van de achterliggende gebouwen langs de achterstraat opgenomen. Betreffend document is opgesteld door Architectenbureau Van der Geld en Partners in opdracht van de gemeente Eersel onder begeleiding van de stedenbouwkundig supervisor.

Het betreft een in samenhang met dit BKP opgesteld verhaal met een eigen nummering van de opstallen.

opdrachtgever project	Gemeente Eersel Woongebied Postels Huufke
onderdeel nummer datum	BKP 1810-C 16 juni 2020

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