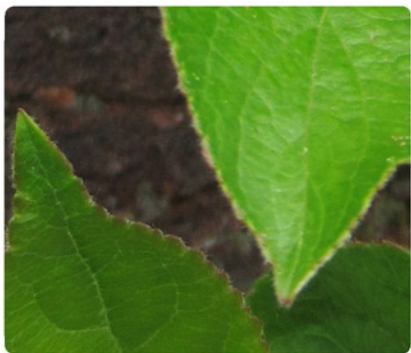
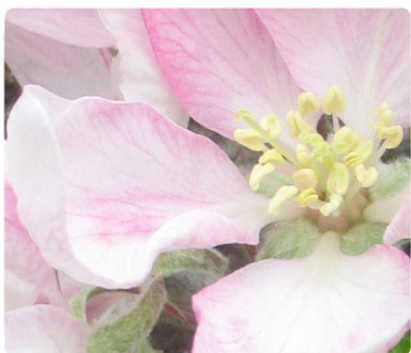
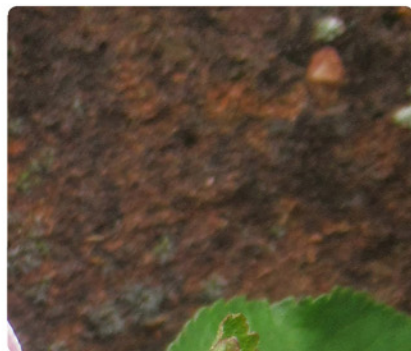
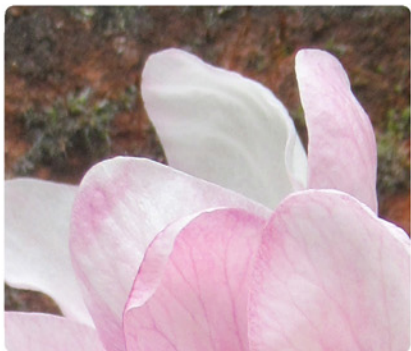






project  
onderdeel

## VAB Sneidershoek 2 inrichtingsplan

opdrachtgever  
nummer  
datum

  
2301-G  
20 oktober 2025

Postbus 1536  
5602 BM  
Eindhoven  
info@p15.nl

© P15 (stads)landschappen

07 maart 2025

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden veelelvoudigd 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 Beschrijving planlocatie                        | 7    |
| 1.1 Plangebied                                    | 7    |
| 1.2 Kadastrale percelen                           | 7    |
| 1.3 Huidige bestemming                            | 9    |
| 2 Bestaande situatie en context                   | 11   |
| 2.1 Huidige gebruik                               | 11   |
| 2.1.1 Deellocatie Sneidershoek 2                  | 11   |
| 2.1.2 Deellocatie Eerselseweg 35                  | 13   |
| 2.1.3 Deellocatie Eerselseweg ongenummerd         | 14   |
| 2.1.4 Deellocatie Brede Reen ongenummerd          | 15   |
| 2.2 Bebouwingsconcentratie                        | 15   |
| 2.3 Historische situatie                          | 15   |
| 2.4 Ruimtelijke en functionele context            | 19   |
| 3 Beoogde situatie                                | 21   |
| 3.1 Uitgangspunten en kansen                      | 21   |
| 3.1.1 Uitgangspunten                              | 21   |
| 3.1.2 Kansen                                      | 21   |
| 3.1.3 Ontwikkelrichting Sneidershoek              | 23   |
| 3.2 Ruimtelijke strategie                         | 24   |
| 3.3 Uitbreiding Planten- en bomencentrum          | 26   |
| 3.4 Herontwikkeling VAB-locatie                   | 26   |
| 3.4.1 Mogelijkheden voor herontwikkeling          | 27   |
| 3.4.2 Stedenbouwkundige opzet                     | 27   |
| 3.4.3 Nieuwe woningen Sneidershuukske             | 27   |
| 3.4.4 Erfverkaveling Sneidershuukske              | 28   |
| 3.4.5 Stedenbouwkundige inpassing Sneidershuukske | 33   |
| 3.4.6 Bufferzone tegen plantencentrum             | 33   |
| 3.4.7 Duurzaamheid                                | 34   |

|          |                                                       |    |
|----------|-------------------------------------------------------|----|
| 3.5      | Landschappelijke inpassing                            | 37 |
| 3.5.1    | Te handhaven bestaande beplanting                     | 37 |
| 3.5.2    | Landschappelijke inpassing                            | 38 |
| 3.5.3    | Landschappelijke inpassing Sneidershuukske            | 38 |
| 3.5.4    | Landschappelijke inpassing uitbreiding plantencentrum | 39 |
| 3.5.5    | Landschapslocatie Eerselseweg                         | 40 |
| 3.6      | Ontsluiting en parkeren                               | 41 |
| 4        | Kwaliteitsaspecten                                    | 47 |
| 4.1      | Beeldkwaliteit Planten- en bomencentrum               | 47 |
| 4.2      | Beeldkwaliteit Sneidershuukske                        | 47 |
| 4.2.1    | Nieuwe boerderij                                      | 48 |
| 4.2.2    | Woonschuren                                           | 51 |
| 4.2.3    | Bijgebouwen                                           | 53 |
| 4.3      | Verhardingen en overige materialen                    | 53 |
| 4.3.1    | Uitbreiding plantencentrum                            | 53 |
| 4.3.2    | Bestrating Sneidershuukske                            | 55 |
| 4.3.3    | Landschappelijke envelop                              | 58 |
| 4.4      | Beplanting                                            | 60 |
| 4.4.1    | Groeiplaats                                           | 60 |
| 4.4.2    | Beplanting Sneidershuukske                            | 60 |
| 4.4.3    | Landschappelijke beplanting                           | 62 |
| 4.4.4    | Maten beplanting bij aanplant                         | 65 |
| Bijlagen |                                                       |    |
| B1       | Schetsprofielen                                       | 68 |
| B2       | Te behouden bomen                                     | 71 |

## 0 Leeswijzer

Dit inrichtingsplan maakt deel uit van een set rapporten in het kader van de beoogde planologische functiewijziging van een VAB-locatie in de bebouwingsconcentratie Sneidershoek buiten de bebouwde kom van Knegsel in de gemeente Eersel. Het is de bedoeling de voormalige veehouderijlocatie Sneidershoek 2 geheel te saneren en te herontwikkelen voor woningbouw, plus een uitbreiding van het naastgelegen Planten- en Bomen centrum Neutkens en een groen kader als landschappelijke inpassing van de nieuwe functies. In het eerste hoofdstuk wordt de planlocatie beschreven. In hoofdstuk 2 wordt vervolgens ingegaan op de bestaande situatie en de context van de locatie. Hoofdstuk 3 betreft de beoogde ontwikkeling. Het vierde hoofdstuk gaat in op kwaliteitsaspecten met aandacht voor de beoogde beeldkwaliteit en materiaalgebruik.

Voorliggend inrichtingsplan (2301-G) hangt samen met het natuurcompensatieplan (2301-H), eveneens opgesteld door P15(stads)landschappen. Verder vormt dit inrichtingsplan de basis voor het nieuwe bestemmingsplan en is als bijlage daarbij gevoegd.

Dit rapport betreft de laatst aangepaste versie (oktober 2025) op basis van opmerkingen vanuit onder andere de gemeente Eersel.

# 1 Beschrijving planlocatie

## 1.1 Plangebied

Dit inrichtingsplan heeft betrekking op meerdere locaties die in onderlinge samenhang zijn bekeken en uitgewerkt. Het belangrijkste onderdeel van dit initiatief betreft de herontwikkeling van de locaties Sneidershoek 2 en Eerselseweg 35 te Knegsel. Daarnaast zal ook een tegenovergelegen weiland aan de Eerselseweg landschappelijk worden ingericht. De locatie aan de Brede Reen, een zijstraat van de Hoekdries, wordt ingezet voor natuurcompensatie. Dit inrichtingsplan zal met name ingaan op de inrichting van het gebied aan de Eerselseweg 35, landschappelijke locatie A en Sneidershoek 2.

Voor het inrichtingsplan van de landschapslocatie B wordt verwezen naar het natuurcompensatieplan (2301-H).

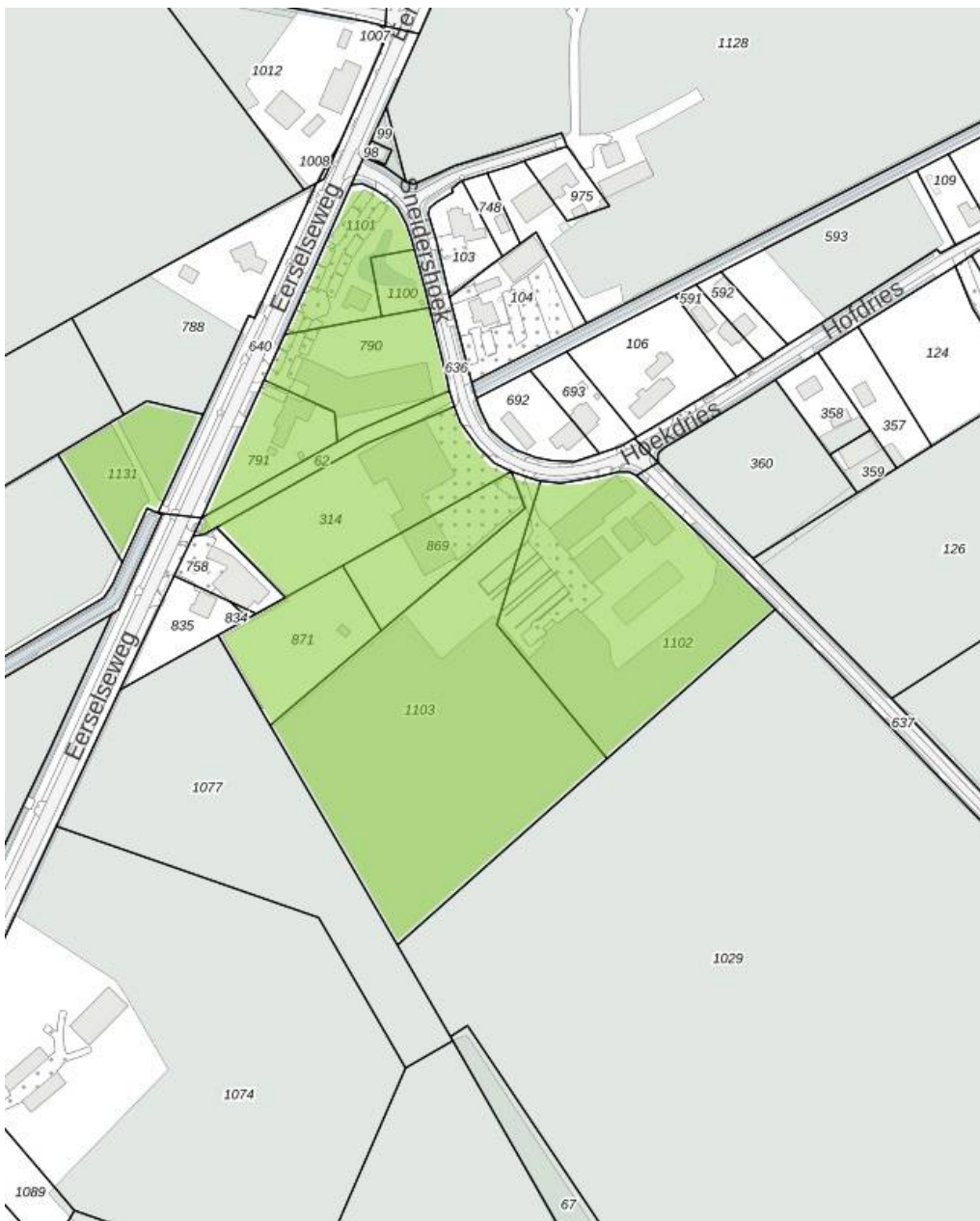


*afbeelding 1*

*Het plangebied (in oranje) is gelegen ten zuidwesten van de kern Knegsel en omvat een viertal deellocaties, inclusief de landschappelijke deellocaties A en B.*

## 1.2 Kadastrale percelen

Het plangebied omvat meerdere kadastrale percelen, waarvan er meerdere aaneengesloten zijn gelegen tussen de Eerselseweg en Sneidershoek. Het gaat daarbij om tien kadastrale percelen gelegen in de Kadastrale gemeente Vessem sectie M nummers 62, 314, 790, 869, 871, 1100, 1101 (allen behorende bij Eerselseweg 35) en 1102 plus 1103 (behorende bij Sneidershoek 2). De centrale planlocatie kent een oppervlakte van 61.150 m<sup>2</sup>.



afbeelding 2

*De betrokken kadastrale percelen van het kerngebied met Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 aangeduid in groen op de kadastrale ondergrond. Aan de westzijde is de extra landschappelijke locatie A gelegen.*

Daarnaast heeft het initiatief betrekking op twee losse kadastrale percelen: Vessem sectie M 131 (Brede Reen ongenummerd) en 1131 (Eerselseweg ongenummerd). Met deze extra percelen met een oppervlakte van respectievelijk 17.440 m<sup>2</sup> en 3.500 m<sup>2</sup> komt de totale oppervlakte waarop dit inrichtingsplan betrekking heeft op 82.090 m<sup>2</sup>, oftewel ruim 8,2 hectare.



afbeelding 3

De betrokken kadastrale percelen aangeduid in groen op de kadastrale ondergrond inclusief het verderop gelegen perceel aan de Brede Reen.

### 1.3 Huidige bestemming

Ter plaatse van het plangebied met de verschillende deellocaties is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' (vastgesteld op 3 juli 2018) en 'Buitengebied 2017, 2e herziening' (vastgesteld op 31 mei 2022) vigerend.

De deellocatie Eerselseweg 35 kent in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' de enkelbestemmingen 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', 'Groen – Landschappelijke inpassing' en 'Wonen'. Op de enkelbestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' is een bouwvlak gelegen alsmede de functieaanduidingen 'bedrijfswoning', 'bomenteelt', 'hovenier', 'tuincentrum' en 'opslag'. Ter plaatse zijn tevens de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone – voorwaardelijke bepaling' en 'overige zone – cultuurhistorisch vlak', de maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak: 3012 m<sup>2</sup>' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schuilgelegenheid' gelegen. Op de deellocatie is 3.765 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen, inclusief kassen, toegeestaan. Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2e herziening' is ter plaatse van de groenbestemming tevens de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – voorwaardelijke bepaling' gelegen.

De deellocatie Sneidershoek 2 kent in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' en gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch vlak'. Tevens is op een deel van deze locatie een bouwvlak gelegen, alsmede de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Ook kent deze deellocatie deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2'.

De deellocatie aan de westzijde van de Eerselseweg kent in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' de enkelbestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'waarde archeologie 6'. In 'Buitengebied 2017, 2e herziening' is voor een deel van deze locatie de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol vlak' toegevoegd.

De deellocatie aan de Brede Reen kent in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' en de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 4.4'. Tevens is er sprake van de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – obstakelbeheergebieden', 'milieuzone – vogelbeheersgebied' en 'overige zone – cultuurhistorisch vlak'.



*afbeelding 4*

*De vier deellocaties weergegeven op een uitsnede uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'.*

Voor een nadere toelichting op de vigerende bestemmingen wordt verwezen naar de Motivering van Crijns Rentmeesters.

## 2 Bestaande situatie en context

Zoals hierboven aangegeven omvat dit inrichtingsplan meerdere deellocaties. Daarvan zal in dit inrichtingsplan met name aandacht besteed worden aan de centrale locatie (Sneidershoek 2, Eerselseweg 35 en Eerselseweg ongenummerd). Voordat wordt ingegaan op de beoogde herontwikkeling zal eerst worden stilgestaan bij de uitgangssituatie aan de hand van een beschrijving van de huidige situatie en de context daarvan.

### 2.1 Huidige gebruik

Per deellocatie zal hieronder het huidige gebruik en terreininrichting worden beschreven. Daarbij wordt ook kort ingegaan op de beide landschappelijke locatie aan de Eerselseweg en Brede Reen.

#### 2.1.1 Deellocatie Sneidershoek 2

De deellocatie Sneidershoek 2 was in gebruik als melkveehouderij. Er is nu geen vee meer aanwezig; het betreft een zogenoemde VAB-locatie er is immers sprake van Vrijkomende Agrarische Bebouwing. De huidige terreininrichting is ook conform het eerdere gebruik als melkveehouderij. Het grootste deel van deze deellocatie is onbebouwd en onverhard. In de bocht van de naastgelegen weg is alle voormalige bedrijfsbebouwing geconcentreerd. Deze bebouwing omvat een bedrijfswoning (boerderij) en meerdere bedrijfsgebouwen (stallen) uit verschillende bouwjaren. Tussen en rondom deze gebouwen is verharding aanwezig. De bedrijfsbebouwing wordt ontsloten middels twee inritten aan de Sneidershoek; een aan de noordzijde en een aan de oostzijde. In het verlengde van de stallen zijn sleufsilos gelegen aan de westzijde van de bebouwing.

Er is weinig opgaande beplanting aanwezig. Langs de weg zijn aan de noordzijde enkele eiken aanwezig; deze staan op gemeentegrond naast een smalle weggreppel. Rondom de boerderij staan ook enkele bomen en struiken. Deze zijn niet geïnventariseerd. Het betreft typische tuinsoorten en opslag van wilde boomsoorten als Gewone esdoorn en Ruwe berk. Achter de sleufsilos zijn enkele bomen aanwezig. Deze 3 bomen zijn als behoudenswaardig aangemerkt. Het betreft Zomereik met eronder opslag van onder andere Vlier.

Een groot deel van de locatie is in gebruik als akkerland. Er is geen opgaande begroeiing op dit akkerland aanwezig. Dat is ook niet te verwachten. Nabij is een smalle bosstrook aanwezig welke aansluit op het bos en de overige begroeiing rond het E3 strand.



*afbeelding 5*  
*Enkele foto's van de bestaande situatie op de deellocatie Sneidershoek 2.*



afbeelding 6

Enkele foto's van de bestaande situatie op de deellocatie Eerselseweg 35.

### 2.1.2 Deellocatie Eerselseweg 35

De deellocatie Eerselseweg 35 is in gebruik door Neutkens Planten- en bomencentrum. Neutkens Planten- en bomencentrum is een gespecialiseerd bedrijf in de verkoop van planten en bomen aan particulieren en groenaannemers. Het bedrijf heeft tevens een

goedlopende webwinkel, Tuinplantenwinkel.nl. Ter plaatse wordt een grote sortering (pot)planten en bomen gepresenteerd in en rondom de aanwezige kas en in de inspiratietuin. Er wordt ook advies gegeven over tuinaanleg en -inrichting.

De ingang voor bezoekers (particulieren) is gelegen aan de Eerselseweg. Dit is de voorkant van het plantencentrum waar ook het bezoekersparkeren is gesitueerd. Om praktische redenen is een groot deel van het areaal van dit plantencentrum verhard. Naast de ingang voor bezoekers is er ook een bedrijfsingang aan de Sneidershoek. Deze achteringang is het belangrijkste voor de bedrijfsvoering. Deze ingang geeft toegang tot loodsen en opstelvelden met planten en plantgoed. Dit betreft zowel voorraad voor de winkel, maar ook planten en bomen voor de webwinkel en hoveniers. Verzendingen voor de webwinkel worden hier klaargemaakt en vanaf hier verspreid. Ook is dit de zijde waar hoveniers en andere groenaanemers hun bestellingen komen afhalen. Bedrijfseconomisch is dit de belangrijkste ingang van het planten- en bomencentrum.



*afbeelding 7*

*De grote loods met de gevels van zwarte planken met rechts een bezorgwagen van Tuinplantenwinkel.nl.*

### 2.1.3 Deellocatie Eerselseweg ongenummerd

Deze deellocatie is gelegen tegenover Eerselseweg 37. Het betreft een landbouwperceel op de kop van een groter perceel dat van de weg is gescheiden middels een brede wegsloot en een hekwerk met poort. De poort geeft toegang tot zowel dit perceel als aanliggende percelen. Aan de zuidzijde is een A-watgang gelegen met een onderhoudstrook. Er is geen opgaande begroeiing aanwezig op deze deellocatie.

#### 2.1.4 Deellocatie Brede Reen ongenummerd

Deze deellocatie is op enige afstand van de overige deellocaties gelegen. De afstand bedraagt hemelsbreed zo'n 500 meter. Het betreft een landbouwkavel in gebruik als akkerland (maïs) die aan 3 zijden wordt ingesloten door bos. Aan de oostzijde vormt de onverharde weg Brede Reen de grens tussen het bos en de akker. De locatie zelf kent geen opgaande begroeiing, wat te verwachten is vanuit het huidige gebruik. Zie ook het natuurcompensatieplan 2301-H.

## 2.2 Bebouwingsconcentratie

Het plangebied, behalve de landschappelijke locatie B aan de Brede Reen, is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Sneidershoek'. De gemeente Eersel heeft een visie opgesteld voor de verschillende bebouwingsconcentraties binnen de gemeente. Deze bebouwingsconcentratie heeft grotendeels een woonfunctie, maar daarnaast zijn ook 3 agrarische bedrijven en een niet-agrarisch bedrijf (boomkwekerij/hoveniersbedrijf/tuincentrum) in de concentratie aanwezig.

De bebouwingsconcentratie is verbonden met een gebiedsontsluitingsweg (de Eerselseweg) en is gelegen in een provinciaal waardevol historisch geografisch gebied met hoge waarden. Het beschikt over een goede verkeersontsluiting en kent een kleinschalig karakter. De landschappelijke inpassing van de gebouwen laat wat betreft de gemeente op plekken te wensen over.

*“Deze bebouwingsconcentratie is op de visiekaart aangeduid als recreatieve schakelzone. Dit biedt in beginsel mogelijkheden voor met name (kleinschalige) recreatieve initiatieven in dit uitloopgebied van de kern Kneghel en de overgangszone, met het zuidelijk gelegen bosgebied en het wat meer zuidwestelijk gelegen E3 strand.*

*Toevoeging van extra bebouwing lijkt niet wenselijk, maar vervangende nieuwbouw (in ruil voor afbreuk van voormalige bedrijfsgebouwen) kan hier wel een mogelijkheid zijn. Door een betere landschappelijke inpassing en aanvulling van de laanbeplanting kan het huidige landschapsbeeld nog verder worden versterkt. Indien hierbij tevens de specifieke cultuurhistorische waarden van het gebied in acht worden genomen kan hiermee ook de cultuurhistorische betekenis van het gebied worden beschermd.”*

## 2.3 Historische situatie

Kneghel kent een interessante historische ontwikkeling waarbij de kern van de nederzetting is verschoven. Kenmerkend voor de historische ontwikkeling van de locatie is de ligging aan de rand van het ontgonnen gebied op de overgang naar de gemeenschappelijke gronden. Dit is ook goed te zien op oude kaarten.



afbeelding 8

Een overzicht van de ontwikkeling van de locatie en de omgeving aan de hand van een overzicht van topografische kaarten uit verschillende periodes. De verandering van het landschap en de toenemende openheid zijn goed te zien na 1950.

Het ontstaan van het cultuurlandschap op de Brabantse gronden is een zeer geleidelijk proces geweest, dat reeds in het Neolithicum in gang is gezet. Ontginning van het land ten behoeve van landbouw vond plaats vanaf het Laat-Neolithicum (circa 3500 voor Chr.). Het proces van ontbossing vond zijn vervolg gedurende de Bronstijd, IJzertijd en Romeinse tijd. In deze periodes werden vooral de hogere droge delen van het land bewoond. Na een terugval van het aantal bewoners halverwege de 5<sup>e</sup> eeuw na Chr. is de regio vanaf het midden van de 6<sup>e</sup> eeuw opnieuw gekoloniseerd.

De bewoning in deze periode bevond zich telkens op de hoge, vruchtbare delen van het landschap en bestond uit kleine, in het landschap verspreide nederzettingen van slechts 1 of 2 boerderijen als individuele ontginningen. Op lokaal niveau vormden de verschillende nederzettingen één gemeenschap en hadden een gezamenlijk grafveld. Rond 700 na Chr. kwam de zogenaamde domeinstructuur tot ontwikkeling. Kleine nederzettingen raakten buiten gebruik en de bewoning concentreerde zich in grotere nederzettingen. In deze periode werden ook de eerste kerken gesticht in de regio. Gedurende de Karolingische tijd (750 tot 900 na Chr.) ontwikkelde dit patroon zich verder, waarbij verspreid in het landschap kleine, geïsoleerde ontginningsnederzettingen werden gesticht als satellieten van de centrale nederzettingen. Hierdoor kreeg het landschap een meer open karakter en verdwenen de gemeenschappelijk beweeide bossen.

De projectlocatie, behalve de landschappelijke locatie aan de Brede Reen, maakt historische gezien deel uit van het gehucht *Sneidershoek*. De naamgeving van de aansluitende straat -tevens naam van een historisch gehucht- *Hoekdries* geeft aan dat het gehucht eerder *Hoek* heette waaraan later de familienaam *Sneiders* is toegevoegd. Deze familienaam gaat terug op het beroep snijder, dat wil zeggen een lakensnijder of kleermaker. Maar ook zou het een aanduiding van een beeld- of houtsnijder kunnen zijn; hier met een genitief suffix -s. De betekenis is derhalve: 'zoon van de snijder'. Het toponiem *hoek* is kenmerkend voor de uiterste delen van een dorpsareaal en duidt een afgelegen ligging aan. Secundair is ook een betekenis 'met een scherpe bocht' mogelijk, al is daarvoor in Brabant het toponiem *winkel* gebruikelijk. Het gehucht Sneidershoek lag tussen akkerpercelen op de overgang naar de gemeenschappelijke gronden aan de zuid- en noordwestzijde. Volgens de oude kaarten is op de deellocatie Sneidershoek 2 altijd bebouwing aanwezig geweest. Verderop lag het gehucht Driehuis aan de oude weg naar Duizel.

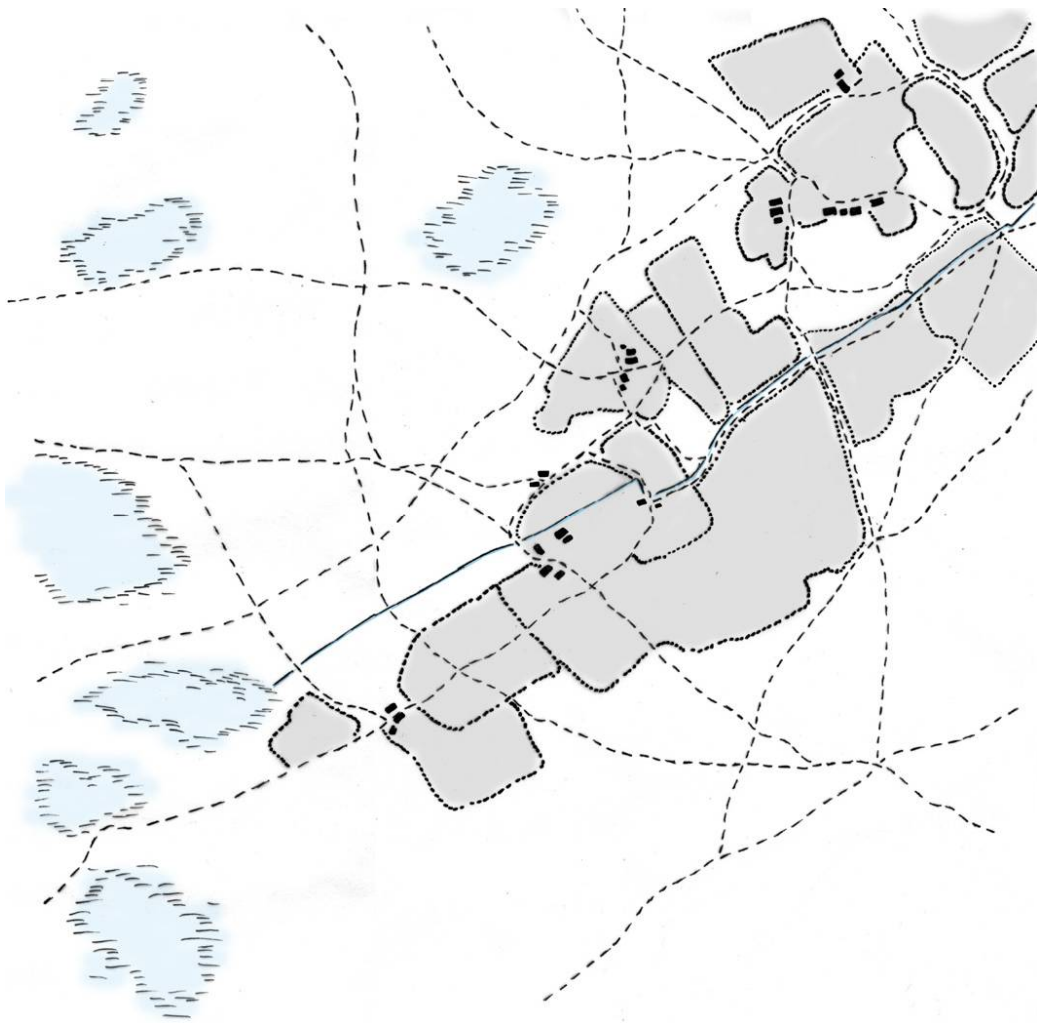


afbeelding 9

Uitsnede uit de topografische kaart van rond 1940.

Ter plaatse van Sneidershoek 2 is ook de kiem van dit gehucht gelegen. Op de oude kadasterkaart is duidelijk een afgerond akkercomplex zichtbaar dat doorsneden wordt door een gegraven waterlossing die met een knik aansluit op de Poelenloop. Ook bij Driehuis is een oude akkerkern te herkennen. Gezien de ligging is een ontginning na 1200 het meest waarschijnlijk. Beide ontginningen waren gelegen aan de rand van de Grote Aard van Oerle, die in gebruik gegeven was door Hertog Jan III van Brabant in 1326 aan de inwoners van de omliggende dorpen. Voor beide gehuchten geldt dat aanliggende terreinen zijn ontgonnen zodat zich een aaneenschakeling van akkers uitstreckte tussen de gehuchten Driehuis en Hoek met Sneidershoek ertussen. Het toponiem *Hoekdries* duidt

hier ook op. Een dries is tijdelijk rustend land, meestal een met gras en klaver ingezaaide akker die werd beweide om zo de vruchtbaarheid te herstellen. De aanleg van de Eerselseweg (1<sup>e</sup> helft 19<sup>e</sup> eeuw) doorsnijdt de oost-west lopende oudste ontsluitingsstructuur en heeft deze vervangen. De oudste routes zijn nu verdwenen en alleen nog herkenbaar in de afwijkende oriëntatie van oude boerderijen en vreemde aansluitingen van kavels.



afbeelding 10

*Tentatieve landschapsreconstructie Driehuis, Sneidershoek, Hoekdries en omgeving. De oudste ontsluitingsstructuur die van zuidwest naar noordoost liep is duidelijk te zien. De ontgonnen gronden (grijs) volgen ook die oriëntatie. Oude woonplekken aan de rand van de oudste ontginningen (met een afgeronde vorm).*

De evolutie van de bebouwing op Sneidershoek 2 is in het kader van een bouwhistorisch onderzoek uitgezocht. Er is sprake van een verschuivende boerderij met bijgebouwen. De huidige boerderij is deels een overblijfsel van een oudere boerderij op deze locatie waaraan een schuur is vastgebouwd. Die oudere boerderij bestond een tijd lang uit twee aangebouwde woon-stalgebouwen. Een dergelijke dubbelboerderij zien we niet vaak, meestal werd een erf gesplitst door een extra boerderij te bouwen.

De locatie aan de Brede Reen maakte ooit deel uit van het Kneegsels Heike en is na 1945 ontgonnen uit de aanliggende gemeenschappelijke gronden. Aan de noordzijde sluit de locatie aan op middeleeuwse akkers. Het toponiem Brede Reen is samengesteld uit een relatieve aanduiding van grootte (breed in plaats van smal) en reen. *Reen* is een vervoeging van *ree* met de betekenis grenslijn; hier met locatieve functie oftewel 'ter plaatse van een brede strook langs de grenslijn'. De naam heeft niets met de hertensoort Ree te maken!

## 2.4 Ruimtelijke en functionele context

De huidige landschappelijke context is gewijzigd door de verdere bebossing van het Kneegsels Heike en Wolfshoekse Heide. Beide waren reeds in 1850 deels bebost of voorzien van hakhout. De sterkste wijziging is opgetreden aan de westzijde met de ontginning van de Kneegselse Heide (deel van de Grote Aard van Oerle) na 1945. Deze vochtige heide werd machinaal ontgonnen voor de landbouw. Daartoe werd een brede ontwaterings-sloot getrokken door het gebied en aangesloten op de Kleine Beerze ten noorden van de Hoef (Duizel). Hiermee is de ontwateringsrichting van de Sneidershoek gewijzigd van afwatering in oostelijke richting op de Gender naar afwatering in westelijke richting.

De belangrijkste ingreep is de aanleg van de Rijksweg A67 tussen Eindhoven en Antwerpen en de E3-put, een zandwinplas voor de aanleg daarvan. Deze plas wordt nog steeds recreatief gebruikt en wordt nu omringt door opgaande beplanting en voorzieningen zoals parkeerterreinen. De schaal en dichtheid van de bebouwing is eveneens toegenomen na 1970. Dit is kenmerkend voor de zandgronden in Noord-Brabant. De projectlocatie is hiervan een voorbeeld. De bebouwing is toegenomen ten opzichte van de enkele boerderijen die hier rond 1900 aanwezig waren. De bedrijfsbebouwing is toegenomen. Dat betreft dan agrarische opstallen en het plantencentrum met de kas en loodsen. Het landschap is ook gerationaliseerd met minder kleine kavels en minder beplanting op kavelscheidingen.

De ruimtelijke opbouw van het huidige landschap is nogal grof met veel open ruimte zonder een duidelijke richting door onregelmatige randen van opgaand groen. Het landschap is opgedeeld in in elkaar overlopende landschapskamers, die van elkaar gescheiden worden door opgaand groen. De bebouwingsconcentratie wordt ondersteund door opgaande beplanting. De Eerselseweg is een duidelijke lijn. Verder valt het massieve bosgebied aan de zuidzijde op met daarin de zandwinplas als een open ruimte in een omsloten landschapskamer.

De historische ontwikkelingen hebben geleid tot een veranderende ruimtelijke context. Ondanks de schaalvergroting na de tweede wereldoorlog is de ruimtelijke context nog tot op zekere hoogte indicatief voor de historische situatie. De functionele context is echter sterk gewijzigd. Het onderscheid tussen duidelijk afgebakende akkergebieden en graasland naast amorfe heide in gemeenschappelijk bezit met hier specifiek de bebossing met middelbos en hakhout aan de zuidzijde is grotendeels verloren gegaan. Het hakhout en middelbos is vervangen door productiebossen en de heide is ontwaterd en staat nu vol

met mais en paarden. Waar de Sneidershoek ooit een boerenenclave aan de rand van de Grote Aard was, is het nu een burgerlijke woonenclave met enige bedrijvigheid omringt door intensieve landbouw.

Door de omkering van de ontwateringsrichting is de watergang verdiept en werkt deze verdroging in de hand. De natuurwaarden zijn sterk afgenomen en het gebied heeft een erg open karakter gekregen. Ondanks vele wandelpaden in omgeving, is het landschap rondom Sneidershoek beperkt ontsloten voor recreanten.



*afbeelding 11*

*De watergang is een diep ingesneden sloot die heden afwatert in westelijke richting naar de Kleine Beerze.*

### 3 Beoogde situatie

Aanleiding voor de herontwikkeling is de behoefte aan uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op de locatie Eerselseweg 35 en de beoogde sanering van de veehouderijlocatie Sneidershoek 2. Deze beide ontwikkelingen zullen in samenhang plaatsvinden, waardoor uiteindelijk sprake zal zijn van een versterking van de omgevingskwaliteit ter plaatse van het plangebied.

#### 3.1 Uitgangspunten en kansen

Herontwikkeling is bekeken vanuit de bestaande situatie en de specifieke wensen van de eigenaar van het Bomen- en plantencentrum met betrekking tot het verbeteren van de bedrijfsvoering en de afwikkeling van leveranties. De locatie, de wensen met betrekking tot toekomstige functies en het ter plaatse geldende beleid zijn daarbij het uitgangspunt voor de mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

##### 3.1.1 Uitgangspunten

Het is de bedoeling de deellocatie Sneidershoek 2 te herontwikkelen, waarbij een deel zal worden ingezet voor de uitbreiding van het naastgelegen plantencentrum, een deel zal worden ingezet voor woningbouw en de rest landschappelijk zal worden ingericht. Het plantencentrum zal worden uitgebreid aansluitend op het bestaande terrein. Deze uitbreiding bestaat uit de uitbreiding van een bestaande loods en de realisatie van zogenoemde stockvelden. Deze uitbreiding biedt tevens de mogelijkheid de entree en opstelruimte voor zakelijke klanten (hoveniers en groenaannemers) te verbeteren. Het westelijke deel van de deellocatie zal ingezet worden voor deze nieuwe functie. Bestaande inritten en toegangen zijn het uitgangspunt voor toekomstig functioneel gebruik. De nieuwe terreininrichting dient daarop afgestemd te worden.

De bestaande boerderij Sneidershoek 2 is gelegen op een historische plek, het gebouw is echter niet zodanig cultuurhistorische waardevol dat het behouden moet blijven. Gezien de lange cultuurhistorie van bebouwing op deze plek zal dit ook het vetrekpunt zijn voor herontwikkeling. De huidige bebouwing is in slechte tot matige staat en niet geschikt om ingezet te worden voor hergebruik als woning.

##### 3.1.2 Kansen

De planlocatie Sneidershoek 2 is te typeren als een VAB-locatie. Er is hier immers sprake van Vrijgekomen Agrarische Bebouwing. Hiervoor dient een nieuwe bestemming gevonden te worden. Omdat de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing in slechte tot matige

staat verkeert, wordt er ingezet op herontwikkeling van de gehele locatie na afbraak van alle huidige opstallen. Dit biedt kansen voor een betere ruimtelijke toedeling van functies.

Herontwikkeling van de naastgelegen VAB-locatie biedt mogelijkheden voor de uitbreiding van het Bomen- en plantencentrum. Dit biedt kansen voor de optimalisatie van bedrijfsprocessen vooral waar het gaat om de verwerking van leveranties. In samenhang daarmee kan dan de capaciteit van de vorstvrije opslag worden uitgebreid. Tevens ontstaat ruimte om grote stockvelden te realiseren voor voorraadbeheer, leveranties aan zakelijke klanten en internetbestellingen via de webwinkel.

De VAB-locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie Sneidershoek. Dit betekent dat er mogelijkheden zijn tot herontwikkeling vanuit het kwaliteitskader van de provincie Noord-Brabant. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van deze bebouwingsconcentratie biedt, onder voorwaarden, ook mogelijkheden tot herontwikkeling voor wonen.

Herbestemming van de VAB-locatie schept ook mogelijkheden om knelpunten in de bedrijfsbestemming van het naastgelegen bomen- en plantencentrum op te lossen. Het gaat dan met name om de onbezette bestemming van een burgerwoning aan de Sneidershoek en de maximale hoeveelheid bebouwing.

Aan de westzijde is heden een smal wandelpad aanwezig dat door een bestaand bosje richting Buivensedreef loopt. Een nieuw wandelpad als onderdeel van de herontwikkeling kan de bestaande wandelinfrastructuur versterken en hier een extra ommetje doen ontstaan.



*afbeelding 12*

*Het bestaande wandelpad dat in zuidelijke richting loopt via een bestaand bosje richting het E3 strand vanaf Eerselseweg 37 grenst aan de westelijke rand van het plangebied.*



afbeelding 13

Mogelijk toekomstbeeld (pagina 31) uit Ontwikkelrichting Sneidershoek (Verhoeven De Ruijter 2024).

### 3.1.3 Ontwikkelrichting Sneidershoek

Voor de bebouwingsconcentratie Sneidershoek is door Verhoeven De Ruijter in samenwerking met Orbis een ontwikkelrichting opgesteld. Deze is in mei 2024 gepresenteerd aan de bewoners. De ontwikkelrichting schetst een beeld van hoe het gebied er over tien of twintig jaar uit kan zien. Het biedt inspiratie voor inwoners, ondernemers en grondeigenaren in het gebied, maar biedt tegelijkertijd een toetsingskader voor de gemeente om initiatieven uit het gebied te toetsen.

In de ontwikkelrichting Sneidershoek wordt ingezet op 1) het ontwikkelen van een recreatief aantrekkelijk uitloopgebied voor inwoners en bezoekers, 2) het versterken van het kleinschalig agrarisch landschap met hoge biodiversiteitswaarde en klimaatadaptief beek-

dal en 3) het behoud en versterken van Sneidershoek als landelijk en authentiek cluster te midden van een agrarisch landschap.

In relatie tot het plangebied zijn de volgende zaken uit de ontwikkelvisie relevant:

- Versterken toegankelijkheid landschap door aanleg wandelpaden.
- Behoud van de karakteristieke doorzichten vanuit de Eerselseweg.
- Behoud afwisseling van erven en open ruimtes aan het bebouwingslint Sneidershoek.
- Erftransformaties mogelijk met goede landschappelijke inpassing.
- Erftransformaties mogelijk met een passende uitstraling van architectuur.
- Beperkte uitbreiding van bestaande bedrijvigheid.

Deze relevante zaken uit de ontwikkelvisie zijn meegenomen in de planontwikkeling voor de deellocaties zoals beschreven in dit inrichtingsplan.

*Overigens moet worden opgemerkt dat er landschappelijk gezien geen sprake is van een beekdal ook niet in de historische situatie. Er was sprake van een laagte welke middels de gegraven waterlossing werd ontwaterd. Deze waterlossing vormde een brontak van de Poelenloop die nu bij Oeienbosch de Gender instroomt. De ontwateringssituatie is heden sterk aangepast.*

### 3.2 Ruimtelijke strategie

Vanuit de bestaande situatie, functionele wensen en kansen van de plek is gekeken naar de mogelijkheden voor herontwikkeling. Daarbij zijn meerdere opties besproken met de initiatiefnemer. De basis van de ruimtelijke strategie is een driedeling gebaseerd op praktische overwegingen met ter plaatse van de oude agrarische bedrijfsgebouwen nieuwe woningen met bijbehorende bijgebouwen, stockvelden aansluitend op de bestaande bedrijfstoegang en loods en een landschappelijke envelop die deze nieuwe functies verankert in de omgeving.

Beoogd wordt beide locaties in samenhang te herontwikkelen. Deze herontwikkeling omvat een aantal onderdelen:

- de sanering van de veehouderij aan Sneidershoek 2;
- twee tweekappers in plaats van twee vrijstaande woningen;
- toevoegen tweekapper ter vervanging van de 'lege woonbestemming';
- de toevoeging van 750 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw op de locatie Eerselseweg 35;
- een uitbreiding van de bestaande bedrijfsbestemming aan Eerselseweg 35;
- de toevoeging van teeltondersteunende voorzieningen;
- de aanleg van nieuwe natuur en groen als onderdeel van de inpassing.



afbeelding 14

Ruimtelijke strategie herontwikkeling Sneiderhoek 2 en uitbreiding plantencentrum. Met de pijlen zijn de belangrijkste toegangen weergegeven. Het Planten- en bomencentrum bestaat uit een Tuincentrum (TC) met een bedrijfswoning (B) en voorbeeldtuinen voor groene inspiratie (G). De opslagloodsen (L) zijn gelegen bij de achteringang die een transporthof (T) ontsluit voor leveranciers en zakelijke klanten, alsook leveranties voor de webwinkel. Voor de webwinkel worden nieuwe stockvelden (SV) ingericht als uitbreiding van het Planten- en bomencentrum. Ter plaatse van de VAB worden nieuwe woningen (W) gebouwd. De nieuwe ontwikkeling en worden ingepast middels een landschappelijke groene envelop (L). Daarin wordt ook een wandelverbinding gemaakt met een bestaand wandelpad. De drie te handhaven bomen zijn weergegeven tussen de uitbreiding en de woningbouwlocatie.

### 3.3 Uitbreiding Planten- en bomencentrum

De ruimtelijke strategie is verder uitgewerkt. De uitwerking van de uitbreiding van het plantencentrum is vooral functioneel en wordt bepaald door operationele eisen. De beoogde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en de containervelden is nodig vanwege ruimtegebrek, veroorzaakt door een verschuiving in de afzet via de verschillende verkoopkanalen. Neutkens Planten- en bomencentrum heeft naast het fysieke afzetkanaal op de locatie Eerselseweg 35 ook een webshop met een grote afzet alsmede de levering aan een vaste klantenkring van hoveniers, gemeenten etc. Deze verschuiving heeft tot gevolg dat Neutkens Planten- en bomencentrum om alle afzetkanalen te kunnen bedienen een steeds grotere voorraad potplanten en bomen in opslag heeft in plaats van als voorraad in de winkel.

In de vorstvrije maanden kan deze voorraad buiten op stockvelden worden gestald. Als er in de winter een vorstperiode aanbreekt, heeft Neutkens Planten- en bomencentrum ruimte nodig om vorstgevoelige planten vorstvrij weg te kunnen zetten. Deze ruimte wordt winteropslag genoemd.

Neutkens Planten- en bomencentrum heeft zowel een gebrek aan ruimte voor winteropslag als ruimte aan boomteelthekken. Uitgaande van de standaard noodzakelijke voorraad bomen en planten is er te weinig ruimte om alle planten een plek te geven tijdens een vorstperiode. Het gevolg is vorstschade aan de planten, waardoor ze niet meer verkoopbaar zijn. Bij een kleinere voorraad bomen en planten, die tijdens een vorstperiode in zijn geheel vorstvrij weggezet kan worden, bestaat de kans dat er te weinig bomen en planten aanwezig zijn voor de verkoop. Hetzelfde geldt voor het verkleinen van de voorraad als gevolg van het tekort aan ruimte aan boomteelthekken. Hierdoor loopt het bedrijf Neutkens Planten- en bomencentrum bv. omzet mis.

De genoemde bedrijfsontwikkeling betreft de toevoeging van 750 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw op de locatie Eerselseweg 35 en de toevoeging van 9.250 m<sup>2</sup> stockvelden voor de levende voorraad bomen en planten. Op die stockvelden is voorzien in teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken. Voor een deel doen de stockvelden dienst als containervelden voor potplanten.

### 3.4 Herontwikkeling VAB-locatie

Voor de woningbouw aan de oostzijde wordt ingezet op een erfverkaveling. Er is nu sprake van een boerenerf, en dat was in het verleden ook zo op deze plek. Het idee is dit door te trekken naar de nieuwe toekomst van deze locatie en in de oriëntatie en positionering aansluiting te zoeken bij de historisch gegroeide situatie. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling een facsimile van een historische situatie terug te brengen. De bestaande opstallen zullen allen worden afgebroken en het terrein zal worden opgeschoond van de verhardingen en sleufsilo's. De bestaande bebouwing is niet (cultuur)historisch waardevol.

### 3.4.1 Mogelijkheden voor herontwikkeling

Het gemeentelijk beleid voor bebouwingsconcentraties maakt het mogelijk om en VAB-locatie te herontwikkelen voor een niet agrarische functie, meestal wonen. Daarbij dient dan sprake te zijn van afbraak van overbodige opstallen en een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw.

Daarnaast biedt de provinciale 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' mogelijkheden voor de toevoeging van woningen op geschikte locaties in het buitengebied bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf. Op de locatie Eerselseweg 35 is aan de zijde van de Sneidershoek thans een vrijstaande burgerwoning toegestaan die nog niet gerealiseerd is. Op de locatie Sneidershoek 2 is een slooprijpe bedrijfswoning aanwezig. De te slopen bedrijfsgebouwen en voorzieningen op de locatie Sneidershoek 2 bieden op basis van de provinciale maatwerkregeling ook mogelijkheden voor de toevoeging van woningen. Middels de beoogde herontwikkeling wordt beoogd deze situatie om te zetten in een kans om meerwaarde te creëren voor de woningmarkt van de gemeente Eersel.

### 3.4.2 Stedenbouwkundige opzet

De bestaande bebouwing van een parallel aan de straat geplaatste boerderij en orthogonaal geplaatste stalgebouwen zal worden afgebroken. De boerderij zal worden vervangen door een nieuw langgerekt volume dat verder van de weg af wordt geplaatst. Hierdoor ontstaat ruimte aan de wegzijde voor een ruime groene inpassing. Het nieuwe woonvolume is een volgende stap in de evolutie van het erf van een enkele boerderij naar een boerderij met aangebouwde stal via een dubbelboerderij tot een woongebouw met daarin 4 woningen.

Ten zuiden van deze "nieuwe boerderij" worden zes schuurwoningen in 3 volumes gesitueerd. Deze staan niet geheel haaks op de het nieuwe boerderijvolume en op elkaar. Daarmee ontstaat een minder dwingende ordening van het nieuwe erfensemble. De woonschuren zijn uitgewerkt als tweekappers waarbij telkens de kap is doorgetrokken over één bijgebouw dat wordt vastgebouwd. Twee andere bijgebouwen worden eveneens aangegebouwd tot een los volume. De overige bijgebouwen worden aangegebouwd per twee of staan los. Het doel is een losjes ensemble dat zich als vanzelfsprekend voegt naar de plek, zonder dat er sprake is van een terugkeer naar een eerdere situatie. Het nieuwe ensemble is ook werkelijk een nieuw ensemble. Dit nieuwe ensemble is *Sneidershuukske* gedoopt.

### 3.4.3 Nieuwe woningen Sneidershuukske

Er is gezocht naar een nieuwe opzet voor de herontwikkeling van de VAB-locatie die enerzijds past in de omgeving en recht doet aan deze historische locatie, en anderzijds eigen-

tijds woongenot biedt in een woningtype dat aansluit op de vraag. Er is voorzien in de ontwikkeling van 10 nieuwe woningen op de locatie Sneidershoek 2. Daarbij zal de niet gerealiseerde woning aan de Sneidershoek worden verplaatst naar deze locatie conform artikel 5.13 Omgevingsverordening. De overige woningen komen voort uit de zogenoemde Maatwerkregeling van de provincie waarbij de bestaande bedrijfswoning Sneidershoek 2 wordt omgezet naar een burgerwoning en bouwtitels worden gesplitst. De bouwtitels komen voort uit de sloop van de vrijkomende agrarische bebouwing, aankoop van (deel)titels en natuuraanleg op de landschappelijke locatie aan de Brede Reen.



afbeelding 15

*Het definitief inrichtingsplan (2025) met de uitbreiding van het planten- en bomencentrum, de herontwikkelde VAB-locatie en de landschapslocatie aan de noordwestzijde.*

#### 3.4.4 Erfverkaveling Sneidershuukske

Het *Sneidershuukske* is opgezet als een samenhangend gebouwenensemble. De bebouwing is uitgewerkt als 5 losstaande langgerekte volumes onder een zadeldak van verschillende grootte. De woningen worden ontsloten door een insteekstraatje van 5m breed zuidelijk van de 'nieuwe boerderij' dat eindigt in een parkeerterreintje voor bewoners en bezoekers het centrale (woon)erf ontsluit waaraan de woon-schuren zijn gelegen. Het centrale erf -een grasveld met enkele bomen omgeven door bestrating- vormt de kern van het nieuwe ensemble. Daarop zijn ook de geclusterde garages van de twee zuidelijk woon-schuren, evenals de schuurtjes van de boerderijwoningen gericht. Het uitgangspunt hier geen woonwijkje te maken maar een nieuw erf is vertaald in de gekozen informele opzet.



afbeelding 16

*Het aangepaste inrichtingsplan (2025) met in rood het plangebied voor de functiewijziging van 'Agrarisch' naar nieuwe functies en bijbehorende bestemmingen.*

Er worden in totaal 10 nieuwe woningen gerealiseerd op het Sneidershuukske. De nieuwe boerderij kent 4 boerderijwoningen in een gebouwwolume van 1.600 m<sup>3</sup> van anderhalve bouwlaag met kap. De drie woonschuren kennen elk 2 woningen met op de kop een aangebouwd bijgebouw voor één van deze woningen. Er komen drie van dergelijke woonschuren van elk 1.000 m<sup>3</sup> (zes woningen van 500 m<sup>3</sup> per woning). De bijgebouwen van de andere woningen zijn losstaand. Twee van deze bijgebouwen worden geschakeld in een losstaande kleine schuur (120 m<sup>2</sup>) als onderdeel van het totaalensemble. Het derde grote bijgebouw (60 m<sup>2</sup>) is gesitueerd aan de westzijde van het ensemble en werkt als beëindiging samen met het tegenovergelegen woonschuurgebouw. Er is niet voorzien in garages bij de "nieuwe boerderij".

De voorkant van de 'nieuwe boerderij' is gericht naar de aanliggende weg en de groene driehoek. De woningen kennen ook een voordeur aan die zijde met een wandelstrook voor de woningen langs die bereikbaar is met paden vanaf de doorgaande weg. De woningen in de 'nieuwe boerderij' kennen een achteringang aan het centrale erf. Dit zal de belangrijkste dagelijkse toegang vormen. De woonschuren zijn georiënteerd op het centrale erf en worden ook daarop ontsloten. Langs de voorzijde van de schuurwoningen en langs de schuurtjes achter de "nieuwe boerderij" is voorzien in loopstroken van 2 tot 1,5 m breed. Deze loopstroken zijn op de nieuwe tekening aangegeven en worden in hoofdstuk 4 nader toegelicht.



afbeelding 17

*Het aangepaste inrichtingsplan (2025) met in rood de nieuwe woningen en bijgebouwen in het ensemble.*

Een groot deel van de VAB-locatie Sneidershoek 2 zal niet worden verkaveld voor woningbouw, maar groen worden ingericht. Naast privétuinen direct aansluitend op de woningen, omvat het ensemble ook openbare ruimte. Denk daarbij aan het centrale erf en de

grote parkeerplaats. De woningen in de nieuwe boerderij krijgen de kleinste privétuinen. De kavelgrootte varieert. Ook voor de woningen in de woonschuren geldt dat de kavelgrootte variabel is. Zo ontstaat een aantrekkelijk woongebied met woningen in verschillende prijsklassen. De vorm van de privé kavels voegt zich naar het terreinontwerp en niet andersom. Dit betekent dat verschillende kavels een afwijkende vorm kennen met bijvoorbeeld een schuine zijde.

De privé kavels zijn niet aaneengesloten maar worden gegroepeerd binnen een landschappelijk kader en gescheiden door verharding en groen. Er is nadrukkelijk niet voorzien in voortuinen; de bebouwing grenst direct aan een pad of de erfverharding. Dit past ook bij een erfverkaveling.



afbeelding 18

Het aangepaste inrichtingsplan (2025) met in geel de privé kavels.



afbeelding 19

*De korrelstudie van de huidige en beoogde situatie. De nieuwe ingrepen volgen het bestaande landschap en ook de nieuwe bebouwing op de VAB-locatie voegt zich naar de rest van de bebouwingsconcentratie wat betreft korrelgrootte en ruimtelijkheid. Ook de bosaanleg op de locatie aan de Brede Reen is weergegeven.*

### 3.4.5 Stedenbouwkundige inpassing Sneidershuukske

De privétuinen zijn geheel ingebed in de omringende groene envelop en daarmee landschappelijk ingepast in de omgeving. Er is bewust niet gekozen voor een verkaveling met een blokbestemming omdat dit als niet passend in de omgeving is beoordeeld.

Er is gezocht naar een nieuwe opzet voor de herontwikkeling van de VAB-locatie die enerzijds past in de omgeving en recht doet aan deze historische locatie, en anderzijds eigentijds woongenot biedt in een woningtype dat aansluit op de vraag. De grootte en rangschikking van de nieuwe volumes past in de historische gegroeide opbouw van de bebouwingsconcentratie. Door de aangepaste rangschikking van de volumes ontstaat “meer lucht” in de verkaveling. De volumes zijn vergelijkbaar met andere gebouvvolumes binnen de bebouwingsconcentratie. Door de volumes minder orthogonaal te rangschikken ontstaat een aantrekkelijker beeld met meer verbinding naar de omgeving. Ook het terugplaatsen van de bebouwing aan de weg draagt bij aan een ruimtelijk gevoel en verbeterde visuele relaties met het landschap rondom. Een en ander is ook zichtbaar op bovenstaande korrelstudie.

De landschappelijke ingrepen zorgen voor een betere inbedding van de bestaande en de nieuwe bebouwing in het landschap. Ook wordt de structuur van het landschap versterkt door deze landschappelijke ingrepen. De ingreep op de landschappelijke locatie westelijk van de Eerselseweg is subtiel en volgt het bestaande patroon. De nieuwe situatie rondom het plantencentrum en de VAB-locatie wijkt duidelijk af en voegt zich naar het aangrenzende landschap. De locatie aan de Brede Reen vormt een nieuwe grens van het bos.

### 3.4.6 Bufferzone tegen plantencentrum

De nieuwe woningen van het ‘Sneidershuukske’ grenzen nergens direct met de privétuinen aan het plantencentrum. Er is voorzien in een groene bufferstrook in de stedenbouwkundige opzet. Om geluidsoverlast van laad- en losverkeer te voorkomen voor de nieuwe woningen aan de oostzijde, is langs de rand van de uitbreiding van het plantencentrum voorzien in een gaashekwerk van 2 meter hoog. Dit hek zal worden opgenomen in beplanting. Denk dan aan struiken en klimplanten zoals Wilde wingerd (*Parthenocissus*). Daarmee worden het zicht op de vele witte busjes ontnomen voor de bewoners van de nieuwe woningen en ook de aankleding aan de zijde van het plantencentrum aantrekkelijker gemaakt. Het loopt door langs de buitenzijde van de stockvelden. Er is voorzien in een landschappelijk ingerichte zone tussen de het hoge hek, dat eenmaal begroeid zal ogen als een groene wand. Aan de buitenzijde van dit hekwerk van 2 m hoog zal aan de zuidzijde een zaksloot worden getrokken. Deze zaksloot grenst direct aan de groene inrichting van de landschappelijke envelop aan deze zijde. Deze landschappelijke envelop zal ook hier landschappelijk worden ingericht als struweel met bomen of bomenrij tegen deze sloot. De zaksloot zal het grootste deel van de tijd droog staan.

### 3.4.7 Duurzaamheid

Naast duurzaamheid vanuit ecologisch oogpunt bij het ontwerp en de inrichting de landschappelijke inpassing zal ook veel aandacht aan duurzaamheid worden besteed bij de nieuwbouw. Duurzaam bouwen wordt daarbij uitgewerkt aan de hand van 4 thema's: energie, materialen, gezondheid en hemelwater.

#### Energie

Om energieneutraal bouwen haalbaar te maken, zal in eerste instantie het gebruik van energie laag moeten zijn. Veel energie is nodig om gebouwen te verwarmen. Deze gebouwen zullen daarom zeer goed geïsoleerd en luchtdicht gebouwd worden. Uitgangspunt voor de isolatie van vloeren, gevel en daken is de wettelijke norm. Energie besparen wordt ook bereikt door er efficiënt met om te gaan.

#### Materialen

Het uitgangspunt is circulair bouwen. De toegepaste materialen en producten kunnen na gebruik in de gebouwen teruggebracht worden in een technische (bijvoorbeeld: glas en staal) of ecologische (bijvoorbeeld: hout) kringloop. Er zal zoveel mogelijk gekozen worden voor natuurlijke materialen met een belangrijke rol voor de toepassing van duurzaam geproduceerd hout. Daarnaast wordt er ook gezocht naar mogelijkheden om hergebruikte bouwmaterialen of producten toe te passen.

#### Gezondheid

Duurzaam bouwen betekent ook goed bouwen. De gebouwen moeten met normaal onderhoud in stand gehouden kunnen worden en het binnenklimaat moet gezond zijn. Behaaglijk warm in de winter (stralingswarmte uit vloer en wanden) en lekker koel in de zomer. Er is voldoende daglicht en een prachtig uitzicht. Van geluidsoverlast is geen sprake en de binnenlucht is van goed kwaliteit. Ventilatie is daarom erg belangrijk. De gebouwen worden uitgevoerd met een ventilatiesysteem dat elke verblijfsruimte van voldoende verse lucht kan voorzien, dat vraag gestuurd werkt en warmteverliezen minimaliseert. Bij materiaalkeuze en wandafwerkingen wordt gekozen voor materialen die weinig gassen uitdampen.

#### Hemelwater

Duurzaam bouwen betekent ook duurzaam omgaan met hemelwater en het tegengaan van verdroging én wateroverlast. Klimaatverandering betekent dat er zowel meer felle buien zullen optreden als langere periodes van droogte. Er zal conform de wettelijke verplichting alleen een vuilwaterriool worden aangelegd. Dit scheiden van hemelwater en het rioolstelsel wordt ook wel *afkoppelen* genoemd. Op de projectlocatie bestaat de bodem uit humusrijk fijn zand. Een zandbodem is goed waterdoorlatend, en daarmee geschikt voor infiltratie; het regenwater kan snel wegzakken. Infiltratie van regenwater van daken en verhardingen draagt in dit gebied bij aan het tegengaan van verdroging van de bodem.

### 3.4.8 Infiltratie hemelwater

Op de projectlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. In de huidige situatie is er 1.720 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig. Daarnaast is een groot deel van het huidige erf verhard. Regenwater wordt afgevoerd naar aanliggende onverharde terreinen. Tevens is er een riool-aansluiting waarmee dakwater en regenwater van een deel van de verharding wordt afgevoerd. Verder voeren enkele kolken in de bestrating water af naar de wegsloot.

In de nieuwe situatie wordt de hoeveelheid aaneengesloten verharding zoveel mogelijk beperkt. Omdat de openbare ontsluiting door de gemeente Eersel zal worden overgenomen heeft zij eisen gesteld over maatvoering van ontsluiting die hebben geleid tot een toename van de hoeveelheid verharding. Dit is jammer, maar een gegeven.

De bestaande verhardingen op het huidige agrarisch bedrijf wateren middels kolken af naar het riool en middels oppervlakkige afstroming naar de wegsloot langs de Sneidershoek. Deze afwatering blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd. De insteekweg zal ook afwateren naar de aanliggende berm en deels naar de wegsloot. De verharding wordt daartoe bol gelegd of op een oor (aflopend naar één zijde). De totale verharding is in de nieuwe situatie kleiner dan in de bestaande situatie als agrarisch bedrijf.

Voorheen was er 4.624,5 m<sup>2</sup> verharding aanwezig op het boeren erf; in de nieuwe situatie met een erfverkaveling van woningen zal 2.353,5 m<sup>2</sup> verharding worden gerealiseerd. Dit is ruim 2.250 m<sup>2</sup> minder verhard oppervlak. Deze nieuwe verharding omvat wegen en parkeervakken plus paden aan de voorzijde. Alle overige paden (658 m<sup>2</sup>) worden uitgevoerd in halfverharding.

De totale oppervlakte aan nieuwe bebouwing inclusief bijgebouwen bedraagt 1.618 m<sup>2</sup>. Dit is minder dan in de huidige situatie. De dakvlakken van de nieuwe gebouwen zullen worden afgekoppeld. Voor de nieuwe gebouwen is voorzien in infiltratievoorzieningen die zijn opgenomen in de groenaanleg op het nieuwe erf. Het gaat dan om verlaagde grasvelden waar regenwater van daken kan infiltreren in de ondergrond. Er worden op drie plekken dergelijke voorzieningen gerealiseerd in het kader van de herontwikkeling van Sneidershoek 2.

Een WADI (Water Afvoer Drainage en Infiltratie) wordt aangelegd op daarvoor geschikte bodems met voldoende doorlatendheid om plaatselijk gevallen regenwater in de bodem te infiltreren. Hierdoor wordt het grondwater aangevuld en verdroging bestreden. De bodem van een WADI dient ten minste 50 cm boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) te worden aangelegd. De GHG is enigszins variabel (data DINO-loket) en varieert van 90 cm -MV tot 65 cm -MV. Gemiddeld is de GHG 75 cm onder maaiveld. Dit is ook het uitgangspunt voor de uitwerking van de WADI. Dit betekent een maximale diepte van de infiltratie voorziening van 25 cm plus de ophoging voor de woningen en bestratingen van 10 cm aldus 35 cm. Indien van een waking van 30 % wordt uitgegaan betekent dit een waterschijf van 24,5 cm. Met deze waterschijf kan de WADI berekend worden:  $1.618 \cdot 0,06 = 97,08 \text{ m}^3$ . Voor deze hoeveelheid water is een oppervlakte nodig van  $97,08 / 0,245 = 396,2 \text{ m}^2$ .

Voor de extra tuinverhardingen is uitgegaan van  $675 \text{ m}^2$ . Hiervoor zou een extra  $40,5 \text{ m}^3$  aan waterbergingscapaciteit voorzien moeten worden. Dit komt dan neer op  $40,5 / 0,245 = 165,3 \text{ m}^2$ . Samen is  $396,2 + 165,3 = 561,5 \text{ m}^2$ .



afbeelding 20

De zaksloot (ZS) en de drie locaties van de waterinfiltratie in blauw weergegeven op het aangepaste inrichtingsplan voor het Sneidershuukske. Aan de noordzijde de bestaande afwatering voorzien (AV) middels een buis waarop de verharding en loodsen zijn aangesloten.

In het plan is op drie plekken ruimte gereserveerd voor waterinfiltratie van de dakvlakken met een oppervlakte van:  $93,8 + 252 + 216 = 561,8 \text{ m}^2$ . Deze oppervlakte biedt dus voldoende ruimte om de benodigde waterinfiltratie te realiseren. Deze waterinfiltratie vindt plaats in de groenvlakken op het centrale erf en in de groene driehoek aan de noordzijde. Het dakwater kan zonder onderhoudsgevoelige technische maatregelen afvloeien naar de bestrating en zo verder naar de verlaagde grasvlakken. Daarmee krijgt het groen op het erf tussen de woningen een extra functie. De woningen liggen boven het peil van de bestrating die afloopt richting de verlaagde grasvelden die als infiltratievoorziening dienstdoen. Daarmee wordt in principe wateroverlast voor de nieuwe be-

woners voorkomen. In deze hoeveelheid is de waking niet meegenomen dus de werkelijke capaciteit is 30 % groter. Bij zeer extreme regenval is enige wateroverlast helaas niet uit te sluiten. Het vloerpeil van de nieuwe woningen is boven straatpeil gelegen.

De stockvelden worden aangelegd op wat nu akkergrond is. Deze stockvelden worden deels verhard en deels in halfverharding uitgevoerd. De totale oppervlakte (half) verharding bedraagt 9.250 m<sup>2</sup>. Daarvan is de helft uitgevoerd in verharding en de andere helft in halfverharding. In de berekening is echter uitgegaan van geheel verhard stockvelden om extra op veilig te spelen. De GHG is hier 90 cm -MV. Het is de bedoeling een zaksloot aan te leggen om regenwater op te vangen en te infiltreren. Deze zaksloot krijgt een asymmetrisch profiel zodat deze bij extreme regen kan overlopen in de naastgelegen bosstrook. Daartoe zullen de stockvelden 10 cm boven peil (huidige maaiveld) worden gelegd. De stockvelden lopen licht af naar de zaksloot om wateroverlast op andere terreinen te voorkomen.

Een zaksloot moet boven GHG worden aangelegd omdat deze anders drainerend werkt. Dit betekent hier een diepte van maximaal 80 cm. Daarin kan dan tot een stijghoogte van 80 cm water worden geborgen indien de stockvelden hoger liggen. In deze zaksloot dient  $9.250 \times 1,0 \times 0,06 = 555 \text{ m}^3$  water geborgen te worden. De lengte van de U-vormige zaksloot bedraagt 250 m. De bovenbreedte komt dan uit op 4 m plus een aansluitende verlaagde zone van 2,2 m die vrij is van beplanting en tevens dienst zal doen voor het onderhoud. De zaksloot wordt aan alle zijden ingepast in de groene envelop middels opgaand groen (struweel met bomen en een bomenrij). Aan de zijde van de stockvelden grenst een hekwerk direct aan de insteek van de zaksloot. Dit hek is niet voorzien van begroeiing, want de stockvelden worden rondom ingepast middels opgaande beplanting.

De bestaande loodsen en de verhardingen die daarvoor liggen wateren middels kolken en een buis af op de voorbeeldtuinen in de zuidwesthoek van het Planten- en bomencentrum. De capaciteit van deze voorziening is 1.000 m<sup>3</sup>. Dit is ruim voldoende voor de bestaande voorzieningen plus de beoogde uitbreiding van Loods 2.

Er is in de uitwerking van de waterinfiltratie bewust gezocht naar een zo eenvoudig mogelijke oplossing. Ervaringen van andere projecten leert dat volledige infiltratie in tuinen na verloop van tijd tot overlast kan leiden omdat het onderhoud achterblijft of verkeerd wordt uitgevoerd. Ook technische oplossingen zoals infiltratiekoffers en -kelders zijn onderhoudsgevoelig en daarnaast ook erg duur. De tuinen zijn ruim van afmeting. Eventuele bijkomende verharding in deze tuinen kan afstromen in de tuin zelf of naar de landschappelijke envelop die overal aansluit op deze tuinen.

## 3.5 Landschappelijke inpassing

### 3.5.1 Te handhaven bestaande beplanting

Op de VAB-locatie is vooral aan de straatzijde beplanting aanwezig. Dit betreft deels tuinbeplanting en deels erfbeplanting, alsook opslag. Tegenover de aansluiting van de

Hoekdries was een siertuin aangelegd. Op de kopse kant van de schuren is een strook met Berk (*Betula pendula*) met opslag van onder andere Gewone esdoorn (*Acer pseudoplatanus*). De hoeveelheid bestaande beplanting is beperkt en niet waardevol.

Aan de noordzijde staat Linde (*Tilia sp.*) langs de weg; aan de oostzijde Zomereik (*Quercus robur*). Er is geen sprake van een doorlopende laanbeplanting maar van een fragmenteerde wegbegeleidende boombeplanting. De bomen op gemeentegrond blijven vanzelfsprekend gehandhaafd. Ook een groepje bomen (Zomereik) achter de sleufsilos zal worden opgenomen in de nieuwe terreininrichting. Alle andere beplanting zal worden verwijderd ten behoeve van de sloop en herontwikkeling van de locatie. Zo kan ook een betere nieuwe opzet worden gemaakt.

### 3.5.2 Landschappelijke inpassing

De kernlocatie, die twee deellocaties omvat, zal worden herontwikkeld en uitgebreid. De landschappelijke inpassing plooit zich om het nieuwe woonerf Sneidershuukske én om de uitbreiding van het plantencentrum. De landschappelijke inpassing is een groene envelop waarin deze nieuwe ontwikkelingen gevat worden. De inpassing is ook naar ligging gedifferentieerd. Daarnaast wordt tegenover het plantencentrum een landbouwkavel heringericht als onderdeel van de totale functiewijziging.

De omvorming van de tweede landschappelijke locatie aan de Brede Reen maakt onderdeel uit van de totale functiewijziging en wordt ingezet als natuurcompensatie voor woningbouw op het Sneidershuukske. Deze locatie zal als (natuur)bos worden ingericht. Voor een beschrijving van deze locatie wordt verwezen naar 2301-H.

### 3.5.3 Landschappelijke inpassing Sneidershuukske

Het nieuwe erf met de diverse woonvolumes wordt ingepast middels een landschappelijke envelop aansluitend het erf en de tuinen. De begrenzing van de tuinen is meegenomen in de uitwerking. De gekozen inpassing sluit aan op het agrarisch karakter van de omgeving en wordt ingezet ter versterking van het totaalbeeld van het bebouwingslint aan de Sneidershoek. De gekozen beplantingselementen zijn gekozen om een aantrekkelijke woonomgeving te creëren die naadloos opgaat in de landelijke omgeving.

De landschappelijke inpassing van het nieuwe erf zal bestaan uit een groene driehoek aan de bovenzijde tegen de weg, een kleine boomgaard in de bocht van de weg (op de kop van de 'nieuwe boerderij'), begeleidende boombeplanting met bloesembomen langs de korte insteekweg, een centraal grasveld met enkele bomen, hagen rondom de tuinen en landschappelijke beplanting aan de onderzijde. Voor de zuidelijke woonschuur is extra gras gedacht. Enerzijds wordt daarmee de hoeveelheid verharding verminderd en zo het beeld verzacht; anderzijds ontstaat een geleidelijke overgang naar de landschappelijke rand rondom. Deze landschappelijke rand vormt de gecombineerde inpassing van de uitbreiding van het plantencentrum en het nieuwe erf. Aan de straatzijde (oostkant)

achter de tuinen is een struweelstrook voorzien. Deze en de rest van de groenaanleg rondom de tuinen behoort tot de landschappelijke envelop.

De landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen bestaat aldus uit de ruimte tuinen, die begrensd worden door hagen, en uit de landschappelijke envelop rondom. Deze groene envelop is gedifferentieerd op basis van de aanliggende nieuwe en bestaande gebouwen en functies. Omdat het hier een nieuw erf betreft grenzen de nieuwe gebouwen, behalve de “nieuwe boerderij”, aan de verharding van het centrale erf. Twee groenvlakken verzachten het beeld en hebben ook een functie voor waterinfiltratie.

De groene envelop onttrekt de nieuwe bebouwing van het Sneidershuukske deels aan het oog. Dit versterkt de beleving en past bij de landelijke omgeving. De landschappelijke inpassing verzacht de aanwezigheid van de bebouwing van het nieuwe erf. Dit is een sterke verbetering ten opzichte van de uitgangssituatie, waar de agrarische bebouwing grotendeels “bloot” in het landschap is gelegen.

#### 3.5.4 Landschappelijke inpassing uitbreiding plantencentrum

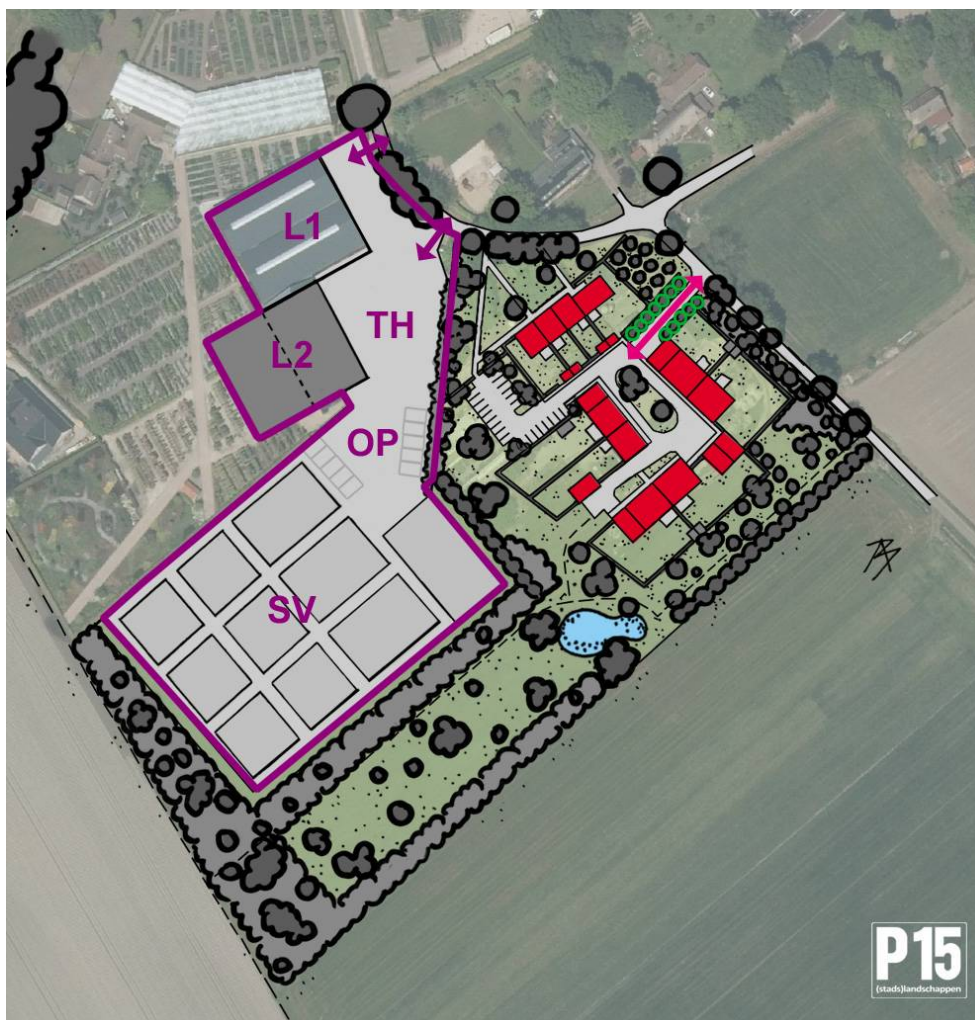
Deze landschappelijke inpassing loopt door rond het erf en is als één geheel ontworpen, hoewel deze gedifferentieerd is naar specifieke ligging en aanliggende functies. De inpassing in de overgangszone tussen woonbebouwing en het bedrijf is anders uitgewerkt dan de inpassing van de uitbreiding zelf. Toch is de landschappelijke rand als één groengebied gedacht dat ontsloten worden middels een wandelpad. Dit nieuwe pad draagt ook bij aan de beleving van de nieuwe groenaanleg en het landschap.

De buitenzijde van het erf wordt ingepast middels de reeds genoemde struweelrand aan de oostzijde, boomaard in de bocht en de groene driehoek bovenaan. Aan de zuidzijde verbreed de struweelrand zich tot een bosje achter een rij zijlbomen. Tussen de tuinen en deze bomenrij zijn bomen en boomgroepen in gras gedacht. De bufferzone aan de westzijde zal bestaan uit struikengroepen en bomen tegen het hekwerk aan de rand van een strook met bomen in bloemrijk gras.

Rond de uitbreiding van het plantencentrum is een sloot voorzien met aansluitend daarop opgaande beplanting. Er is niet gekozen voor een groene rand die overal hetzelfde is, maar ingezet op differentiatie door de rand als het ware open te knippen. Een spievormig hakhoutbosje vormt de westelijke begrenzing en vormt de echo van een bestaand spievormig bosje. Aan de zuidzijde wordt een weide met bomen opgesloten tussen twee struweelranden. Aan de westzijde is langs de sloot weer voorzien in een bomenrij van zuilbomen. De zone tussen deze bomenrij en de omhaagde tuinen is halfopen met bomen in gras en een natuurpoel op het scharnierpunt van beide nieuwe ontwikkelingen met informatiepaneel en bankje met uitzicht.

### 3.5.5 Landschapslocatie Eerselseweg

Op deze locatie aan de overzijde van Eerselseweg 35 wordt ingezet op versterking van het landschap door de aanplant van een bomenrij en landschapsbomen. Deze nieuwe landschapselementen sluiten aan op de bestaande bomenlaan langs de doorgaande weg en verzacht de overgang naar de grotendeels open heideontginning.



afbeelding 21

Het aangepaste inrichtingsplan (2025) met in paars het bestaande en nieuwe deel van het plantencentrum voor groenprofessionals. Dit deel omvat de uit te breiden loods 1 (L1) en huidige loods 2 (L2) aan een transporthof (TH) met aansluitend de nieuwe stockvelden (SV). Aan het eind van de transporthof is voorzien in opstelplaatsen (OP) voor de bezorgbusjes van de webwinkel. De roze pijl duidt de entree voor auto's tot het nieuwe erf.

### 3.6 Ontsluiting en parkeren

De deellocatie Eerselseweg 35 kent een bezoekers toegang aan de Eerselseweg en een bedrijfstoegang aan de Sneidershoek. Deze situatie zal niet wijzigen. Parkeren voor bezoekers vindt nu plaats op het parkeerterrein aan de westzijde. Leveranciers en hoveniers parkeren aan de oostzijde bij de loods. Aan die zijde zullen meer opstelplaatsen worden gemaakt voor het leveren en ophalen van bestellingen. Deze extra opstelplaatsen vallen onder de uitbreiding van het plantencentrum. Er is voorzien in 10 opstelplaatsen als onderdeel van de uitbreiding van het plantencentrum. Deze opstelplaatsen zijn ook schematisch aangegeven op de inrichtingstekening.

De locatie Sneidershoek 2 is thans op vier plaatsen ontsloten voor gemotoriseerd verkeer, tweemaal aan de noordzijde en tweemaal aan de oostzijde. In de nieuwe situatie wordt het nieuwe erf enkel ontsloten middels een nieuwe insteekweg vanaf de oostzijde. Verder is alleen voorzien in wandelpaden in de groene driehoek en een (onverhard) wandelpad aan de zuidzijde. De wegenstructuur rondom de planlocatie heeft voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen van extra woningen af te wikkelen. Als gevolg van de sanering van de veehouderij zullen er geen vervoersbewegingen van zwaar verkeer meer plaats-vinden. Vrachtverkeer voor het professionele deel van het plantencentrum vindt met name plaats met busjes. Hiervoor is reeds een transporthof aanwezig. Deze zal worden verlengd tot de nieuwe opstelplaatsen voor bezorgbusjes van de webwinkel aan de rand van de uitbreiding met de stockvelden. Zie ook afbeelding 21 hierboven.

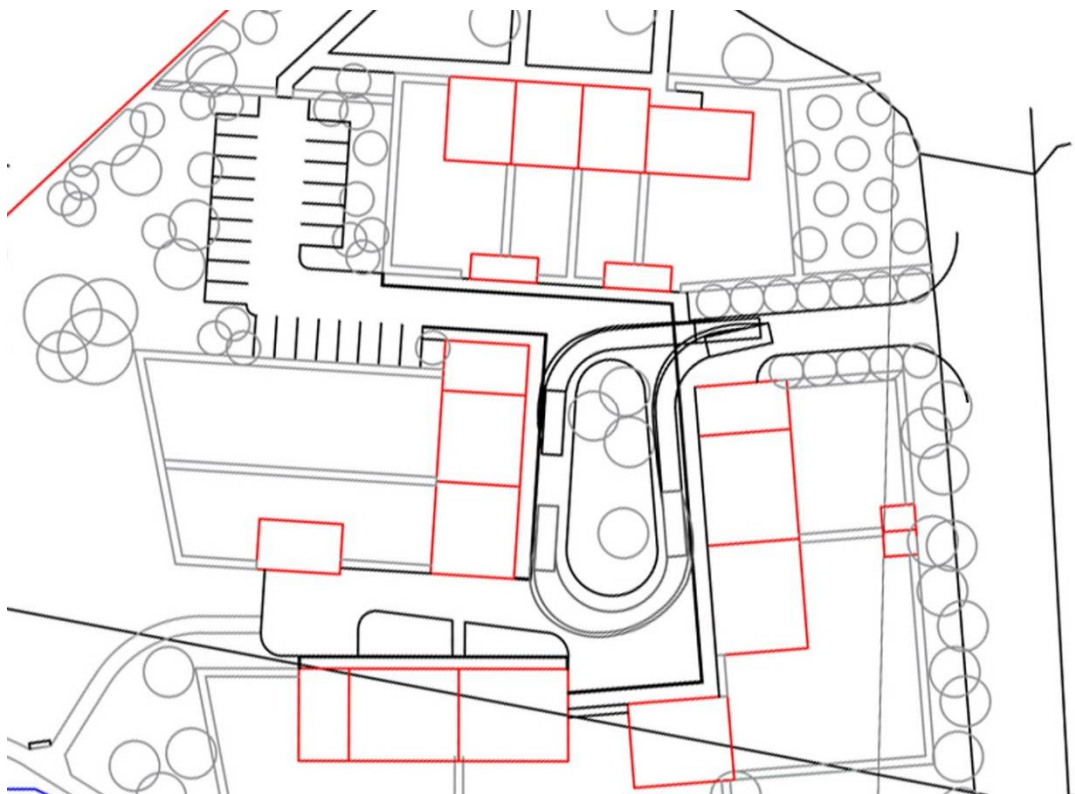
Op basis van opmerkingen en voorstellen vanuit de gemeente Eersel is de detaillering en maatvoering van de bestrating aangepast. Dit had te maken met de nadrukkelijke wens van de gemeente om de bestrating over te nemen na herontwikkeling als openbaar terrein. Overigens is initiatiefnemer wel verantwoordelijk voor de realisatie conform de normen van de gemeente. Omdat die normen vooral zijn opgesteld redenerend vanuit nieuwbouwwijken is hiervan enigszins afgeweken door bijvoorbeeld niet overal eenzelfde wegbreedte aan te houden en geen stoepen te voorzien.

De opzet wordt daarmee losser wat past bij het beoogde informele karakter van deze erfverkaveling. In plaats van stoepen is voorzien in gemarkeerde loopstroken. De toegang tot het nieuwe erf wordt gevormd door een insteekweg geflankeerd door bloesembomen in een brede groene berm. De wegbreedte van deze toegangsweg is gesteld op 5 m met aan weerszijden groene bermen. De wegbreedte is afgestemd op de flankerende beplanting; bij een smalle weg zouden de bloesembomen moeten worden opgekroond en deze lenen zich daar niet voor. De toegang met middelgrote bomen in een brede groene berm aan weerszijden vormt zo een aantrekkelijke entree tot het nieuwe erf.

De wegbreedte ter plaatse van het parkeerterrein is 6 m. De overige wegbreedtes van de verharding op het erf zijn variabel en vallen tussen 4,8 (de toegang tot bijgebouwen/garages) en 13 m. Op bijgevoegde schetsprofielen (Bijlage 2) zijn de diverse wegbreedtes aangegeven. Er is ingezet op verharding waar dat nodig is, bijvoorbeeld om te kunnen draai-

en of te kunnen steken.

Een van de voorwaarden die de gemeente Eersel heeft gesteld aan de uitwerking van het nieuwe erf, is dat een vuilniswagen een rondje moest kunnen maken op het terrein. Het inrichtingsplan is daarop aangepast. De vorm van het grasveld midden op het erf is aangepast en de grootte is verkleind. Zie ook onderstaande afbeelding 23. De rijwegen zijn zodanig uitgewerkt dat de draaiende vuilniswagen met de wielen op de rijloper blijft, terwijl de veeglijnen plaatselijk over de loopstroken gaan.



afbeelding 22

Een uitsnede uit de digitale tekening met daarop aangegeven de draaicirkel van een vuilniswagen.

Indien een terrein toegankelijk is voor een vuilniswagen geldt dat ook voor hulpdiensten als de brandweer en ambulance welke een kleinere draaicirkel hebben. Als alternatief voor voor klike's kan overwogen worden een ondergrondse container te installeren aan het begin van de insteekweg, welke vanaf de naastgelegen weg kan worden geleege. Een ondergrondse container is duurzamer, omdat deze alleen geleege wordt als de sensor aangeeft vol te zijn en dus tot minder verkeersbewegingen leidt.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Parkeernormen zijn opgenomen in de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie

317 uit oktober 2012. De gemeente Eersel valt in stedelijkheidsklasse 4, weinig stedelijk. De planlocatie is gelegen in het 'buitengebied'. Ter plaatse van de planlocatie geldt voor een twee-onder-een-kap koopwoning een parkeernorm van 2,4. Voor rijwoningen geldt een parkeernorm van 2,2. Dit betekent dat er voor deze 10 woningen van het Sneidershuufke  $(4 \times 2,2) + (6 \times 2,4) = 23,2$  parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.



afbeelding 23

Het aangepaste inrichtingsplan (2025) met in oranje de ontsluiting voor auto's en andere gemotoriseerde voertuigen. Verder zijn de parkeerplaatsen (PP) en ingangen van de gebouwen aangegeven.

Er is voorzien in een centrale parkeerplaats voor 23 parkeerplaatsen aan de zuidoostzijde van de 'nieuwe boerderij'. Verder is er voldoende ruimte op de verharding van eventueel benodigd extra parkeren bij een feestje. De parkeerruimte in de grote bijgebouwen is niet meegenomen in de berekening, al zal zeker een deel ingezet worden als carport of garage. De kleine bijgebouwen bij de 'nieuwe schuur' zijn met 12 m<sup>2</sup> te klein voor een auto, maar heel geschikt voor een fiets.

De bouw van een garage achter de “nieuwe boerderij” is uitgesloten.



afbeelding 24

*Het aangepast inrichtingsplan (2025) met in oranje de ontsluiting voor langzaam verkeer. Verder is aan het nieuwe wandelpad bij de natuurpoel een zitbank (b) en een informatiepaneel (i) voorzien voor recreanten. Op de wegsplitsing is een wandelknooppunt (k) gelegen.*

Er is ook voorzien in een wandelpad in de landschappelijke rand aan de zuidzijde aansluitend op een bestaand wandelpad. Daarnaast is het mogelijk voor voetgangers en fietsers via de noordzijde de woningen of het parkeerterrein te bereiken. Vanaf het parkeerterrein kan men dan door naar de woningen rondom het centrale erf. Ook is het mogelijk dat langzaam verkeer -met name fietsers- komende vanuit Knegsel zich via de insteekweg naar een van de woningen begeeft. Met een breedte van 5 meter is de insteekweg breed genoeg om auto's en fietsers de rijbaan te laten delen. De hoeveelheid verkeer alhier zal beperkt zijn; het gaat om 10 nieuwe woningen immers.

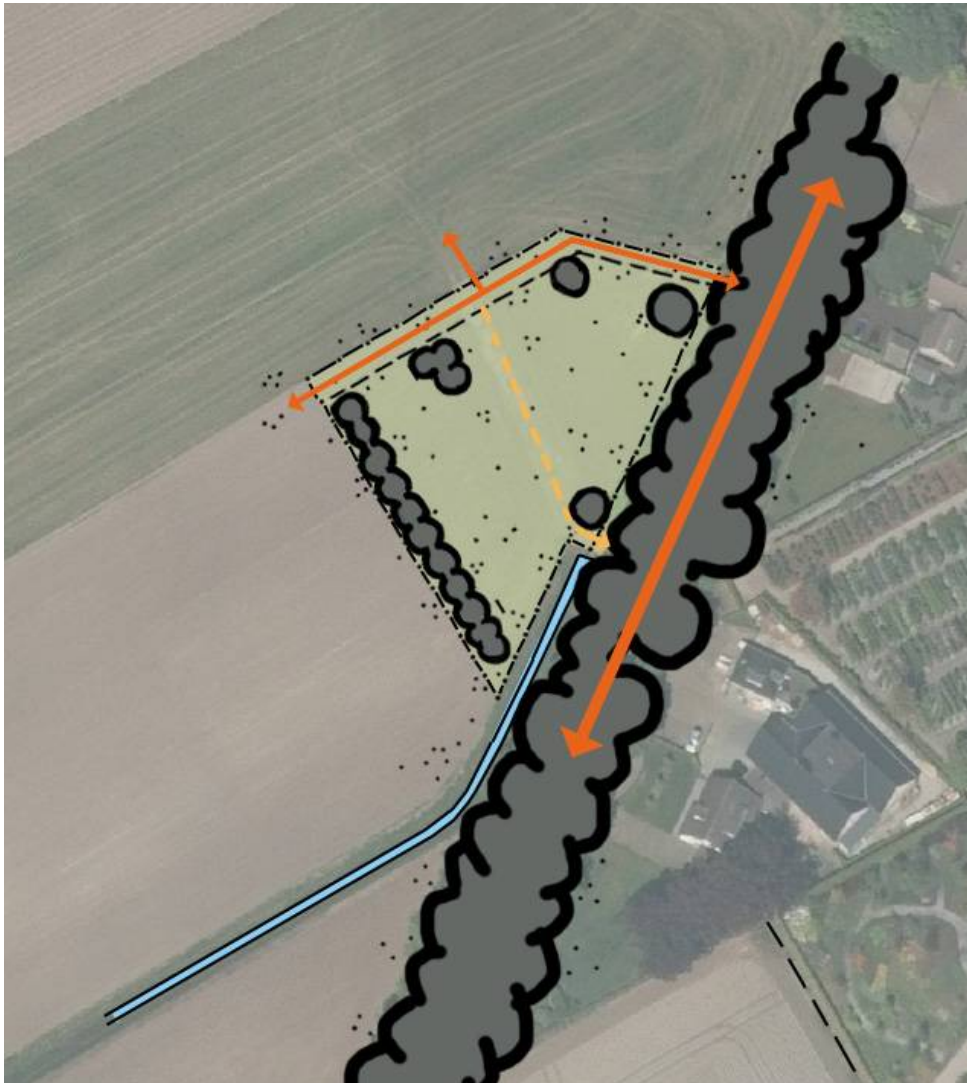
Gezien het rustige karakter van de insteekweg en het nieuwe erf kan deze toegang ook gebruikt worden door wandelaars, al is de verwachting dat mensen die echt wandelen als ontspanning dit via het wandelpad zullen doen en niet het openbare erf tussen de nieuwe woningen. Met het nieuwe wandelpad wordt een extra lusje mogelijk dat aansluit op het bestaande wandelknooppuntennetwerk rondom Knegsel. Op de plek waar Hoekdries aansluit op Sneidershoek is een wandelknooppunt gelegen: nummer 81. Met het nieuwe wandelpad aan de zuidzijde wordt een verbinding gemaakt met het al bestaande wandelpad aan de westzijde dat aansluit op de verharde weg en fietspad Buivensedreef aan de noordzijde van het E3 Strand. Vanaf daar zijn er twee mogelijkheden om aan te sluiten op een bestaand wandelpad richting het wandelknooppunt 82, dat is gelegen op de splitsing van de Moormanlaan en Varkensbaan. Voor bewoners van het Sneidershuukske is voorzien in een korte aansluiting op het wandelpad aan de zuidzijde. Op de aansluiting bij de natuurpoel is een zitbank voor recreanten voorzien. Iets verderop, waar het wandelpad afbuigt bij de poel is een informatiebord gedacht met informatie over de hier gerealiseerde nieuwe natuur.



afbeelding 25

Een uitsnede uit de wandelknooppuntenkaart met in oranje de extra wandellus die ontstaat door het nieuwe wandelpad als onderdeel van de herontwikkeling van Sneidershoek 2. [P15 + bron: Visit Brabant]

Over de landschappelijke locatie aan de Eerselseweg loopt een recht van overpad als ontsluiting van het noordelijk aansluitend perceel. Tevens kan het oostelijk gelegen perceel ook alleen via dit perceel worden bereikt. Daarom is voorzien in een nieuw recht van overpad langs de bovenzijde van het perceel. Dit betekent aanpassing van de bestaande afsterking met een te verplaatsen hek.



afbeelding 26

De landschappelijke locatie aan de Eerselseweg met in oranje het nieuwe recht van overpad. Het oude recht van overpad is met de gestippelde lijn weergegeven.

## 4 Kwaliteitsaspecten

Als onderdeel van de uitwerking van de beoogde ontwikkelingen aan de Sneidershoek en Eerselseweg is ook gekeken naar de kwaliteitsaspecten. Het gaat dan specifiek om de beeldkwaliteit van de gebouwen, de toe te passen verharding en overige materialen en de beplanting. Al deze kwaliteitsaspecten zullen per deelgebied worden toegelicht.

### 4.1 Beeldkwaliteit Planten- en bomencentrum

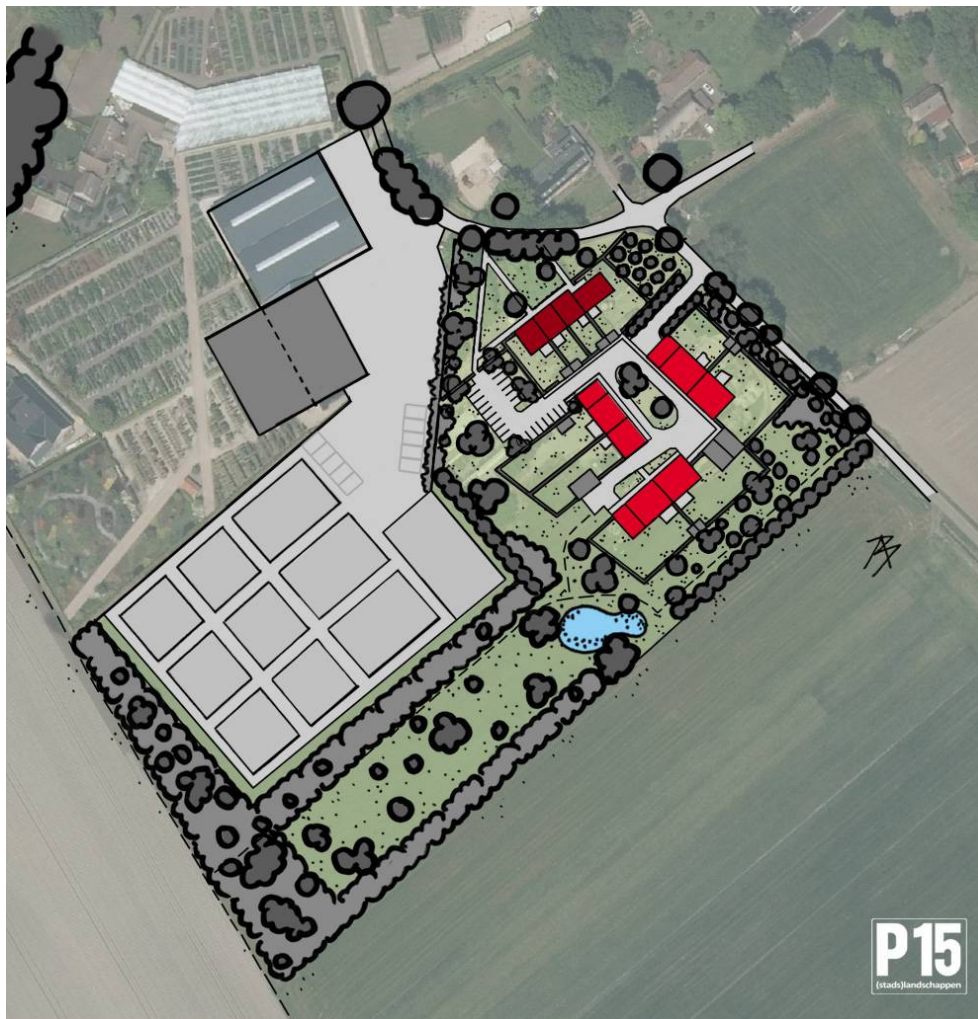
Het aanzien van het plantencentrum zal vanaf de Eerselseweg en Sneidershoek niet wijzigen. Vooral ter plaatse van de uitbreiding zullen wijzigingen optreden die enige kaders wat betreft beeldkwaliteit vragen. Er is voorzien in de uitbreiding van de loods voor vorstvrije plantenopslag.

De benodigde uitbreiding van de capaciteit zal gevonden worden in een verdubbeling van de bestaande loods. Dit betekent dat de nieuwe loods met dezelfde materialen afgewerkt zal zijn in de nieuwe situatie als heden. Het betreft een eenvoudig rechthoekig volume onder een zadeldak dat min of meer parallel aan de weg gesitueerd is. De gevels bestaan uit donkere gevelbekleding van houten planken op een lage bakstenen plint. Het dak is gedekt met golfplaten in een donkere kleur. De gevelopeningen zijn functioneel en de grootte ervan hangt samen met de functie. De uitbreiding zal plaatsvinden aan de achterzijde van de huidige loods met een tweede volume onder een eigen zadeldak. De donkere kleur van de gevels maakt dat het gebouw wegvalt tegen het groen van het plantencentrum. Zie ook afbeelding 7 voor een beeld van de bestaande loods.

De overige bebouwing op het plantencentrum verandert voorlopig niet. Wel zal bekeken moeten worden hoe de kas verduurzaamd kan worden. Dit kan de bouw van een nieuwe kas betekenen. De entree met een rolpoort blijft gelijk. Hetzelfde geldt voor de begrenzing naar de straat middels een (beuken)haag voor een (groen) metalen hekwerk (zie ook onder 4.3.1).

### 4.2 Beeldkwaliteit Sneidershuukske

De nieuwe bebouwing dient zich te voegen naar de omgeving en tevens geschikt te zijn voor de specifieke functie. Dit betekent dat er onderscheid gemaakt kan worden tussen woongebouwen en bijgebouwen. Binnen de woongebouwen is er weer een verschil in uitwerking tussen de 'nieuwe boerderij' aan de noordzijde en de zuidelijk daarvan gelegen 'woonschuren'.



afbeelding 27

*Het aangepaste inrichtingsplan (2025) met in donkerrood de "nieuwe boerderij" aan de noordzijde en in rood de drie woonschuren ten zuiden daarvan.*

#### 4.2.1 Nieuwe boerderij

Dit gebouw vervangt de huidige bedrijfswoning met aangebouwde schuur. Het nieuwe volume betreft een langgerekt volume onder een zadeldak met daarin 4 woningen. De eerste woning wijkt iets terug en kent een afwijkende goothoogte als verwijzing naar de historische opbouw van een zogenoemde langgevel boerderij met een woongedeelte op de kop. De kop zal worden uitgevoerd met gevels in baksteen in een bij de omgeving passende gedekte aardetint: (oranje)rood tot donker (bruin)rood. De gevels van het achterste gebouwdeel met 3 woningen zullen worden afgedekt met zwarte planken aan tenminste de wegzijde (en liefst helemaal rondom). Gevelopeningen dienen functioneel en passend te zijn qua maat en verhouding. Een kleurschema voor kozijnen en deuren is niet voorgeschreven. Alle gebouwen in het ensemble dienen wel volgens een soortgelijk

kleurschema te worden gerealiseerd. De referentie voor de “nieuwe boerderij” is nadrukkelijk de historische langgevelboerderij en niet een eigentijdse herinterpretatie daarvan! De entree aan de straatzijde kan in het deel met de plankengevel ook worden opgelost middels een portaal achter een hoge dubbele (stal)deur. Gezien de relatief lage goothoogte van 3,5 m en de nokhoogte van 9 m is het aantrekkelijk de woning op de kop te voorzien van een mansardekap of geknikt dak met (bijna) verticale onderste dakschilden. Er dient namelijk een verschil te zijn in goothoogte tussen de kop en de 3 woningen in het achterste gebouwdeel.

De referentie voor dit gebouw is nadrukkelijk een historische boerderij, er dient dus onderscheid te zijn tussen het voorste deel met één woning onder een eigen kap en het achterste deel met 3 woningen onder een doorlopende eigen kap. Dakbedekking met pannen in rood voor het gebouwdeel op de kop en in antraciet voor het achterste deel. Dakpannen telkens passen bij de omgeving: dus geen glanzende of gladde pannen. Alleen bij de woning op de kop zijn dakkapellen toegestaan. Het is ook mogelijk een deel van het dak van de woning op de kop uit te voeren in (kunst)riet. Er zijn in het achterste deel geen dakkapellen toegestaan, alleen dakramen welke in het dakvlak zijn opgenomen. Eventuele zonnepanelen dienen te worden meegenomen in het totaalontwerp van het gebouw.



afbeelding 28

Enkele referenties voor de “nieuwe boerderij” aan het Sneidershuukske.



*afbeelding 29*  
*Enkele referenties voor de woonschuren aan het Sneidershuukske*

#### 4.2.2 Woonschuren

De woonschuren refereren aan agrarische bijgebouwen zoals veestallen en schuren. In ieder woonschuur zijn twee woningen voorzien plus op één kop een aangebouwd bijgebouw (al dan niet met garage) onder de doorgetrokken kap die is afgeschuind boven dit bijgebouw. Voor het bijgebouw kan een deel als overkapping of carport worden uitgewerkt. Het is belangrijk dat er niet 3 dezelfde woonschuren worden opgetrokken; enige variatie in de afwerking van gevels en daken is derhalve gewenst.

Twee woonschuren zijn even groot, de derde is korter. Daarmee wordt al enige variatie verkregen. Door de twee volumes van gelijke afmeting anders te behandelen in de afwerking kan de beoogde afwisseling versterkt worden. De gevels worden uitgevoerd in baksteen, voorzien van houten beplanking of een combinatie daarvan. Waar houten beplanking (in zwart, gebeitst of naturel) wordt toegepast komt deze boven een lage bakstenen plint. Baksteen moet passen bij de omgeving en is altijd in een gedekte aardetint: (oranje)rood tot donker (bruin)rood. De gevelopeningen dienen functioneel en passend te zijn qua maat en verhouding. Een kleurschema voor de kozijnen en deuren is niet voorgeschreven. De keuzes die hierover gemaakt worden bij het eerst te bouwen gebouw zijn leidend voor de rest. Alle gebouwen in het ensemble Sneidershuukske dienen namelijk volgens een soortgelijk kleurschema te worden gerealiseerd. Daarmee wordt niet bedoeld dat alle blokken hetzelfde moeten zijn. Juist kleine verschillen bepalen de eigenheid van een gebouw binnen een ensemble zoals hier.

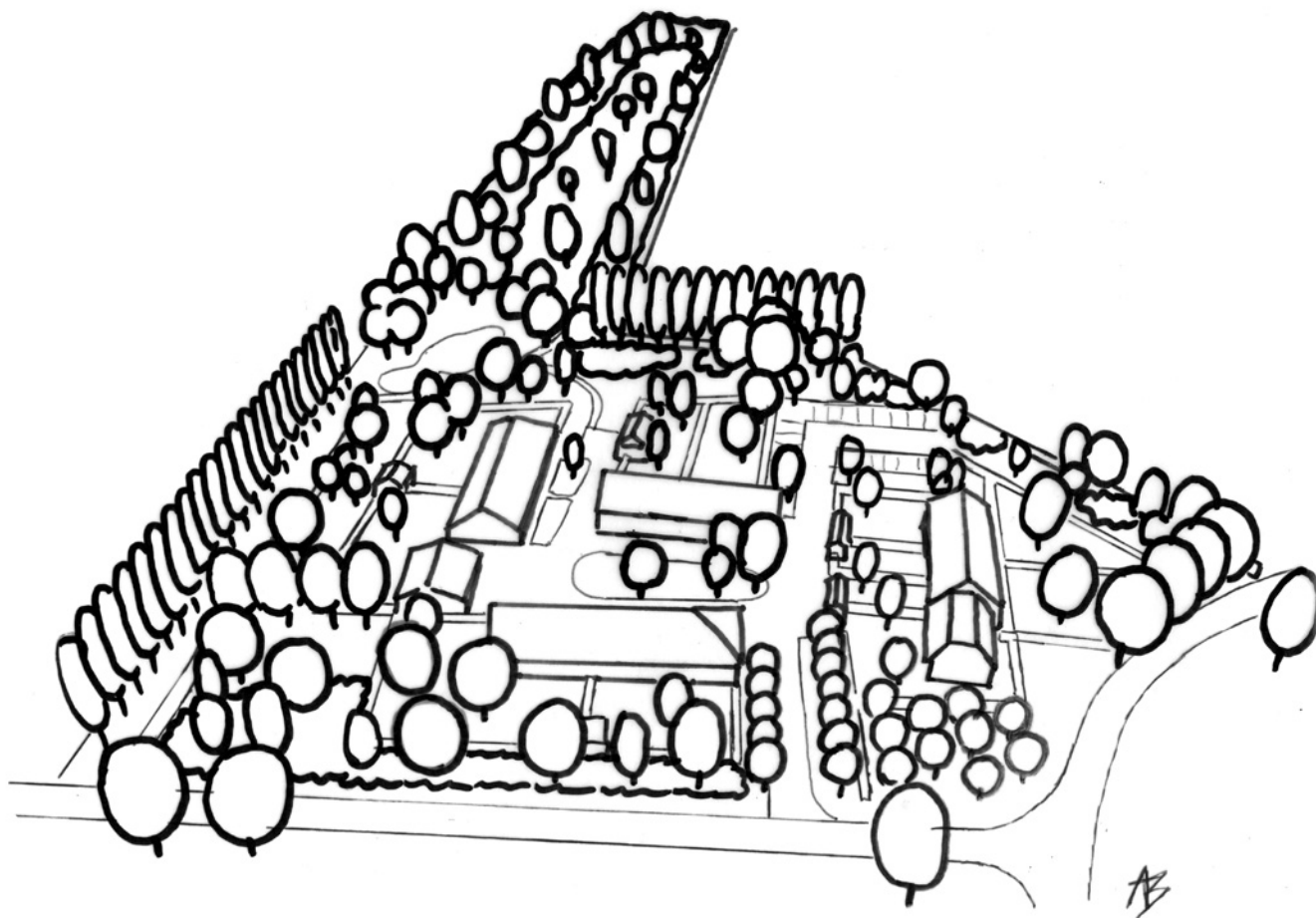


afbeelding 30

*Een beeld van de schuurwoningen in Veghels Buiten direct aan de verharding van het gedeelde erf, met daarin groen om de hoeveelheid bestrating beperkt te houden.*

Dakbedekking met pannen in antraciet of metalen profielplaten (golfplaten) in een donkere kleur. Eventueel is (kunst)riet ook toegestaan. Er zijn geen dakkapellen toegestaan, alleen dakramen welke in het dakvlak zijn opgenomen. Eventuele zonnepanelen dienen te worden meegenomen in het totaalontwerp van het volume. De goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m en de nokhoogte is maximaal 9 m.

De woonschuren staan direct aan de bestrating met de voorzijde. Hier is een loopstrook voorzien welke wordt afgebakend in de bestrating middels een verzonken band. Het is nadrukkelijk niet gewenst hier een stoep te maken. De referentie voor het nieuwe erf is Veghels Buiten waar de huizen direct aan de bestrating grenzen zonder stoep.



afbeelding 31

Een 3D schets van de opzet van het nieuwe erf Sneidershuukse met aansluitend een landschappelijke strook die de uitbreiding van het Planten- en bomencentrum omsluit en daarmee inpast. Het eindbeeld dient hier informeel en groen te zijn.

### 4.2.3 Bijgebouwen

De bijgebouwen kennen verschillende afmetingen. Zo worden twee bijgebouwen gecombineerd tot een enkel schuurachtig volume aan de zuidzijde. Een ander groot bijgebouw is losstaand aan de westzijde van het ensemble op de overgang naar de landschappelijke envelop. De overige bijgebouwen betreffen tuinschuurtjes. Deze zijn vrij voor de woon-schuren, maar maken deel uit van het totaalensemble voor de nieuwe boerderij. Daarom is voorzien in het combineren van de schuurtjes per twee aan de zuidzijde van de achter-tuinen.

De tuinschuurtjes zuidelijk van de nieuwe boerderij worden uitgevoerd met houten gevels van zwarte planken op een bakstenen plint onder een dak van rode pannen. Het is eventueel ook mogelijk de daken te voorzien van zonnepanelen. Een plat dak is ook toegestaan voor deze kleine bijgebouwen.

De grotere bijgebouwen worden voorzien van gevels in baksteen in de genoemde aardetint of voorzien van een (zwarte) houten beplanking. Het dak wordt uitgevoerd in rode of antracieten dakpannen. Het is ook mogelijk bij deze grote bijgebouwen een dakbedekking van (metalen) golfplaten toe te passen. Ook de grote bijgebouwen kunnen voorzien worden van zonnepanelen.

De gevelopeningen van alle bijgebouwen dienen functioneel en passend te zijn qua maat en verhouding. Een kleurschema voor kozijnen en deuren is wederom niet voorgeschreven. Omdat ook de bijgebouwen, die grenzen aan het verharde erf, deel uitmaken van het ensemble Sneidershuukske dienen volgens een soortgelijk kleurschema te worden gerealiseerd.

## 4.3 Verhardingen en overige materialen

Materiaalgebruik is belangrijk voor de omgevingskwaliteit en draagt sterk bij aan de eigenheid van een plek. Hier wordt ingezet op materiaalgebruik passend bij de specifieke context. Dit betekent dat er een onderscheid te maken is tussen het materiaalgebruik op de uitbreiding van het plantencentrum, het Sneidershuukske en de landschappelijke rand inclusief de locatie aan de overzijde van de Eerselseweg.

### 4.3.1 Uitbreiding plantencentrum

Het bestaande plantencentrum is vormgegeven als een voor klanten aantrekkelijke en inspirerende omgeving waarin groen zo voordelig mogelijk wordt gepresenteerd. Dit blijft ongewijzigd. Ook de begrenzing middels een beukenhaag voor een metalen hekwerk blijft hetzelfde. Wijzigingen aan de groene inpassing van het bestaande plantencentrum is niet nodig, de huidige inpassing is reeds van hoge kwaliteit.

De situatie ter plaatse van de uitbreiding zal echter sterk veranderen. De nieuwe stockvelden zullen deels worden verhard (containervelden) en deels worden uitgevoerd in halfverharding. De stockvelden worden ontsloten middels verharde paden die met 4,5 m breed genoeg zijn voor benodigde machines zoals een loader en vorkheftruck. De nieuwe rijverharding wordt uitgevoerd in lichtgrijze dikformaat betonklinkers in elleboogverband. Dit is conform de bestaande bestrating bij de bestaande loodsen. De stockvelden aan de oostzijde worden geheel verhard met betonklinkers (dikformaat) in een grijze kleur. De halfverharding voor de andere stockvelden bestaat uit steenslag in een grijze kleur die donkerder is dan de rijpaden ernaast. Dit onderscheid vergemakkelijkt de bedrijfsvoering.

Op de stockvelden worden teeltondersteunende voorzieningen aangebracht. Deze worden gemaakt van aluminium en hebben een gekleurde coating in mat zwart gelijk het hekwerk rondom de stockvelden.



*afbeelding 32*

*Het aangepaste inrichtingsplan (2025) met in rood het hek rond de uitbreiding van het plantencentrum.*

De stockvelden worden omgeven grotendeels door een hekwerk. Dit is een gaashekwerk, of panelenhekwerk tussen metalen staanders met een gekleurde coating in de kleur mat zwart. Het zwarte hekwerk is rondom 2 m hoog. Het hekwerk wordt aan de zijde van de woningen aan het Sneidershuukske aan weerszijden voorzien van begroeiing en daarmee ingepast. Zo worden ook de voertuigen die komen laden en lossen geheel aan het zicht onttrokken voor de nieuwe bewoners van met name de “nieuwe boerderij”. Dit hekwerk is noodzakelijk als beveiliging van de bedrijfslocatie. Het nieuwe hekwerk sluit aan op bestaande hekwerken die het planten- en bomencentrum nu reeds omgeven. Aan de buitenzijde van het hekwerk komt een zaksloot ter plaatse van de stockvelden. Deze zaksloot wordt onderhouden vanaf de buitenzijde (waar nieuwe natuur wordt aangeplant).

#### 4.3.2 Bestrating Sneidershuukske

Er is wat betreft bestrating op Sneidershuukske onderscheid te maken tussen rijverharding en loopverharding. Aan de voorzijde is een driehoekig terrein gelegen tussen de straat en de nieuwe boerderij. Dit terrein wordt doorsneden door looppaden richting de voordeuren van de 4 woningen in de nieuwe boerderij plus een pad dat aansluit op het parkeer-terreintje en tevens als mogelijke vluchtroute dienstdoet.

De bestrating zal worden uitgevoerd in betonklinkers in dikformaat met een kleurvaste toplaag (MBI GeoCotto). De loopverharding wordt uitgevoerd in deze betonstenen met een rode kleur (GeoCotto Capo). De rijverharding heeft een bruinrode kleur (GeoCotto Nostalo). De parkeervakken in contrast worden uitgevoerd in een donkerdere bruinzwarte kleur (GeoCotto Nero) binnen een kader van de stenen van de rijverharding. Al deze bestrating wordt opgesloten tussen betonbanden in de kleur antraciet.



afbeelding 33

De drie geselecteerde verhardingskleuren in het GeoCotto sortiment van MBI beton met van links naar rechts: GeoCotto Capo, GeoCotto Nostalo en GeoCotto Nero.

De tuinafscheidingen bestaan uit hagen. Dat is telkens een beukenhaag (*Fagus sylvatica*). In de haag kan eventueel een hekwerk worden opgenomen (metalen gaashekwerk in de kleur matzwart). Tuinpoorten in hout. Deze mogen in een kleur worden afgewerkt of ze zijn blank gebeitst. Dit is vrij. De inrichting van de tuinen is niet voorgeschreven. De scheiding tussen tuinen worden het liefst ook uitgevoerd als (beuken)haag voor een rustig en samenhangend beeld.

Overige, eventueel noodzakelijke inrichtingselementen zoals verlichtingsarmaturen en borden zijn niet voorgeschreven en zullen afhankelijk van hun praktische noodzaak worden geselecteerd.



afbeelding 34

De loopstroken aangeduid op het aangepaste inrichtingsplan (2025).

De rijverharding wordt uitgevoerd in genoemde steen en gelegd in elleboogverband. Voor de woningen is op vraag van de gemeente Eersel voorzien in loopstroken. Omdat het hier een erfverkaveling betreft is analoog aan Veghels Buiten ook hier niet gewerkt met echte stoepen, maar met loopstroken die dezelfde hoogte kennen als het naastgelegen rijvlak. De loopstrook wordt uitgevoerd in dezelfde steen als de rijverharding en wordt hiervan gescheiden middels een plat gestraatte betonnen band van 10 cm in de kleur antraciet. Het loopvlak wordt gelegd in halfsteensverband tot aan de gevel. Zo wijkt de loopstrook af in legpatroon en ontstaat in combinatie met de platte band een subtiel verschil tussen loopstrook en rijweg. Bijkomend voordeel is dat de wegbreedte hierdoor visueel wordt geknepen wat tot een lagere snelheid zal leiden. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

De wandelpaden in de landschappelijke rand worden uitgevoerd in halfverharding in een natuurtint. Een baan van halfverharding zal worden aangelegd conform plan aan de zuidzijde van de woningen in de landschappelijke envelop. Deze paden worden 1,5 m breed. Halfverharding is onder verschillende merknamen verkrijgbaar in de handel zoals: Nobre Cál, KoMex, Gravier d'Or en HanseGrand. De halfverharding wordt aangelegd op een cunet van gebroken puin. Daarvoor wordt bouwpuin van de af te breken gebouwen gebruikt vanuit een circulaire aanpak. De wandelpaden worden niet voorzien van een opsluiting.

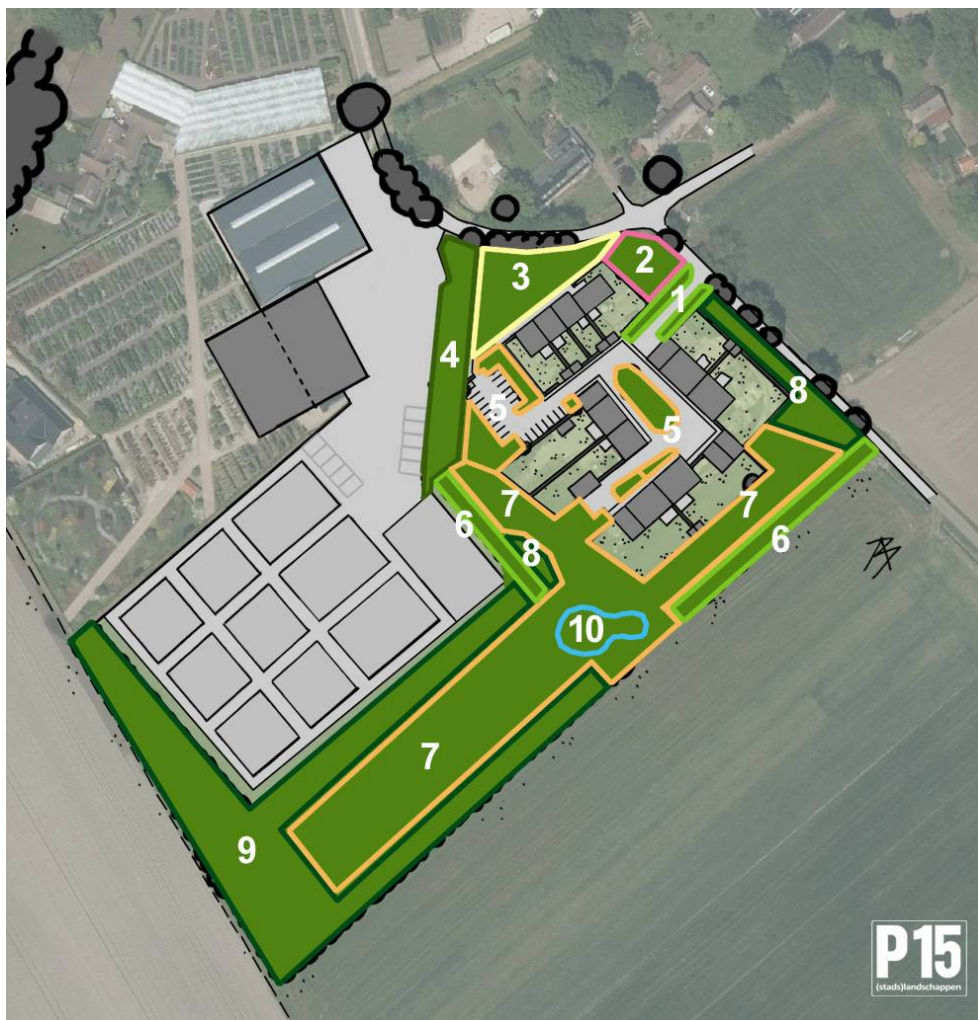


*afbeelding 35*

*Een aantal voorbeelden van halfverharding zoals deze zal worden toegepast ter ontsluiting van de nieuwe natuur in de landschappelijke rand.*

#### 4.3.3 Landschappelijke envelop

De landschappelijke envelop wordt geheel groen ingericht. Er is in deze zone enkel voorzien in het plaatsen van een zitbankje voor wandelaars, een informatiebord en afrastering. Het bankje wordt uitgevoerd in hout. Ook het een informatiebord wordt gemaakt van hout met een informatiepaneel van bedrukt plaatmateriaal (kunststof, composiet of aluminium). Afrasteringen in de vorm van houten palen met draad of houten hekwerk; telkens blank hout in natuurkleur, dat eventueel is gebeitst ter verduurzaming. Zoals hierboven vermeld worden er in deze zone ook een wandelpad in halfverharding aangelegd en is er sprake van verharding aan de bovenzijde en ter plaatse van de ingang tot het erf die het groen doorsnijden.



afbeelding 36

De landschappelijke envelop aangeduid op het aangepaste inrichtingsplan (2025). De onderdelen zijn genummerd: 1) entree met bloesembomen in grasberm, 2) omhaagde boomgaard, 3) groene driehoek, 4) de overgangszone tegen de transporthof, 5) grasland met bomen(groepen), 6) natuurlijk grasland met bomen, 7) bomenrijen, 8) struweel, 9) struweel met overstaanders (bos) en 10) natuurpoel.



afbeelding 37

Enkele referenties voor de inrichtingselementen en sfeer van de landschappelijke envelop.

## 4.4 Beplanting

Op verschillende plekken wordt beplanting toegevoegd. Afhankelijk van de plek betreft dit een landschappelijke beplanting (bij de uitbreiding van het plantencentrum, achter het nieuwe erf en op de kavel aan de Eerselseweg) en representatieve beplanting op het Sneidershuukske. Dit onderscheid wordt ook in de beschrijving hieronder aangehouden. Voor een uitwerking van de beplanting van de landschappelijke locatie aan de Brede Reen wordt verwezen naar rapport 2301-H.

### 4.4.1 Groeiplaats

Uitgangspunt voor ieder geslaagde beplanting is dat de gekozen soorten passen bij de aanwezige groeiplaatsomstandigheden. Dit is het geval voor natuurgerichte aanplant, maar ook voor de aanplant van tuinen en plantsoenen. Wat betreft groeiplaats is er onderscheid te maken tussen het kerngebied (Sneidershuukske en plantencentrum) en de naastgelegen kavel aan de Eerselseweg.

De kavel aan de Eerselseweg betreft een jonge heideontginning van voorheen vochtige heide. De bodem is te typeren als een veldpodzol/gooreerdgrond in sterk lemig zand met hoge waterstanden in de winter; grondwatertrap III. De potieel natuurlijke vegetatie (PNV) is hier een Essen-iepenbos. Dat is een door ontginning en iepziekte zeer zeldzaam type.

Het Sneidershuukske en de uitbreiding van het plantencentrum zijn gelegen op het oude akkercomplex. Typerend voor dergelijke akkers zijn zogenoemde hoge enkeerdgronden in fijn lemig zand. Dat is hier ook het geval. Dit zijn vruchtbare gronden met een dikke humusrijke bovenlaag van meer dan een meter dikte. De grondwatertrap is GT VI tot VII. De PNV is hier een Eiken-haagbeukenbos (meer leem in de ondergrond) tot een Eiken-beukenbos (zwak lemig). Voor deze locatie mag worden uitgegaan van Eiken-haagbeukenbos.

### 4.4.2 Beplanting Sneidershuukske

De gekozen inpassing sluit aan op het agrarisch karakter van de omgeving en wordt ingezet ter versterking van het totaalbeeld van het bebouwingslint aan de Sneidershoek. De gekozen beplantingselementen zijn gekozen om een aantrekkelijke woonomgeving te creëren die naadloos opgaat in de landelijke omgeving. De beplanting die deel uitmaakt van de landschappelijke envelop van het nieuwe erf Sneidershuukske sluit aan op de woningen of de tuinen. De begrenzing van de tuinen is meegenomen in de uitwerking. Alle tuinen worden voorzien van een haag. Aansluitend op de bestaande inpassing van het plantencentrum is gekozen voor een beukenhaag. Hierin kan eventueel een hekwerk worden opgenomen.

Langs de insteekweg komen ook bomen het gaat dan om Sierkers (*Prunus*), die de entree tot het erf opsieren met de bloesem in het voorjaar en herfstkleuren in de herfst. Deze bomen staan in een brede grasberm met bloemen met een breedte van minimaal 3 m.

In de bocht van de straat Sneidershoek, waar de Hoekdries aansluit, zal op de kop van de nieuwe boerderij een boomgaard worden ingeplant. Deze zal bestaan uit oude halfstam en laagstam perenbomen (*Pyrus communis* CV) die gered worden van boomgaarden die elders worden opgedoekt. De nieuwe boomgaard met oude bomen wordt omgeven door een haag. Dit is een meidoornhaag of een gemengde haag van Meidoorn, Gele kornoelje, Wilde liguster en Veldesdoorn.

Aan de voorzijde is een driehoekig terrein gelegen tussen de straat en de nieuwe boerderij. Dit terrein wordt doorsneden door looppaden richting de voordeuren van de vier woningen in de “nieuwe boerderij”. Dit terrein dient als visueel aantrekkelijk voorterrein en zal op passende wijze worden ingericht. Het terrein wordt doorsneden door de looppaden naar de voordeuren van de “nieuwe boerderij”. De driehoek wordt grotendeels in gras gelegd met plaatselijk enkele aantrekkelijke bomen zoals Roodbladige esdoorn (*Acer platanoides* ‘Crimson King’), Sierappel (*Malus*) en Zilverberk (*Betula utilis*). Ook is hier ruimte voor boerenstruiken zoals Hortensia (*Hydrangea* spp.). De rest van de groene driehoek wordt ingezaaid met gras met lage bloemen.

In de aansluitende overgangszone wordt dit karakter doorgetrokken met meer struiken. Zo worden er tegen het hekwerk struikengroepen geplant met typische boerenplanten. Plaatselijk worden nieuwe bomen geplant in het gras. Het gaat daarbij om: Amberboom (*Liquidambar*), Schijniep (*Zelkova serrata*), Esdoorn (*Acer* sp.), Sierappel (*Malus*), Japanse notenboom (*Ginkgo*), Den (*Pinus* sp.) en Zilverberk (*Betula utilis*). Bomen worden telkens alleenstaand of in kleine groepen geplant; deze boomgroepen niet van dezelfde boom maar gemengd voor een meer informeel beeld. Ook hier wordt tussen de bomen en struiken gras met bloemen ingezaaid als in de driehoek.

Een beukenhaag, aansluitend op de tuinhaag, vormt aan de noordzijde de begrenzing van het parkeerterrein en tevens de ruimtelijke scheiding met de groene driehoek. Deze haag steekt tussen de bomen en struikengroepen van de overgangszone aan weerszijden van het hekwerk langs de transporthof. Dezelfde boomgroepen en solitaire bomen worden toegepast om het grote parkeerterrein in te passen ten zuiden van deze haag. De beplanting langs het hekwerk loopt ook door voorbij deze haag westelijk van het parkeerterrein, dat zo wordt opgenomen in de groene envelop.

Ook op het binnenterrein van het nieuwe erf zijn bomen voorzien die hier in het gras geplant worden. Dit grasveld doet tevens dienst voor waterinfiltratie. Daarmee is rekening gehouden in de soort-keuze. De bomen in het verlaagde grasveld zijn: Keizerels (*Alnus glutinosa* ‘Imperialis’) en Zachte es (*Fraxinus pennsylvanica*), Watercipres (*Metasequoia glyptostroboides*), Zwarte berk (*Betula nigra*) en Amberboom (*Liquidambar styraciflua*). Deze bomen staan telkens in gras met lage bloemen. Alle hierboven ge-

noemde beplanting rond de “nieuwe boerderij” en tussen de schuurwoningen betreft een meer gecultiveerde beplanting die daarmee afwijkt van de meer natuurlijke landschappelijke beplanting die ook deel uitmaakt van de groene envelop.



afbeelding 38

Enkele referenties voor de beplanting rondom de “nieuwe boerderij”.

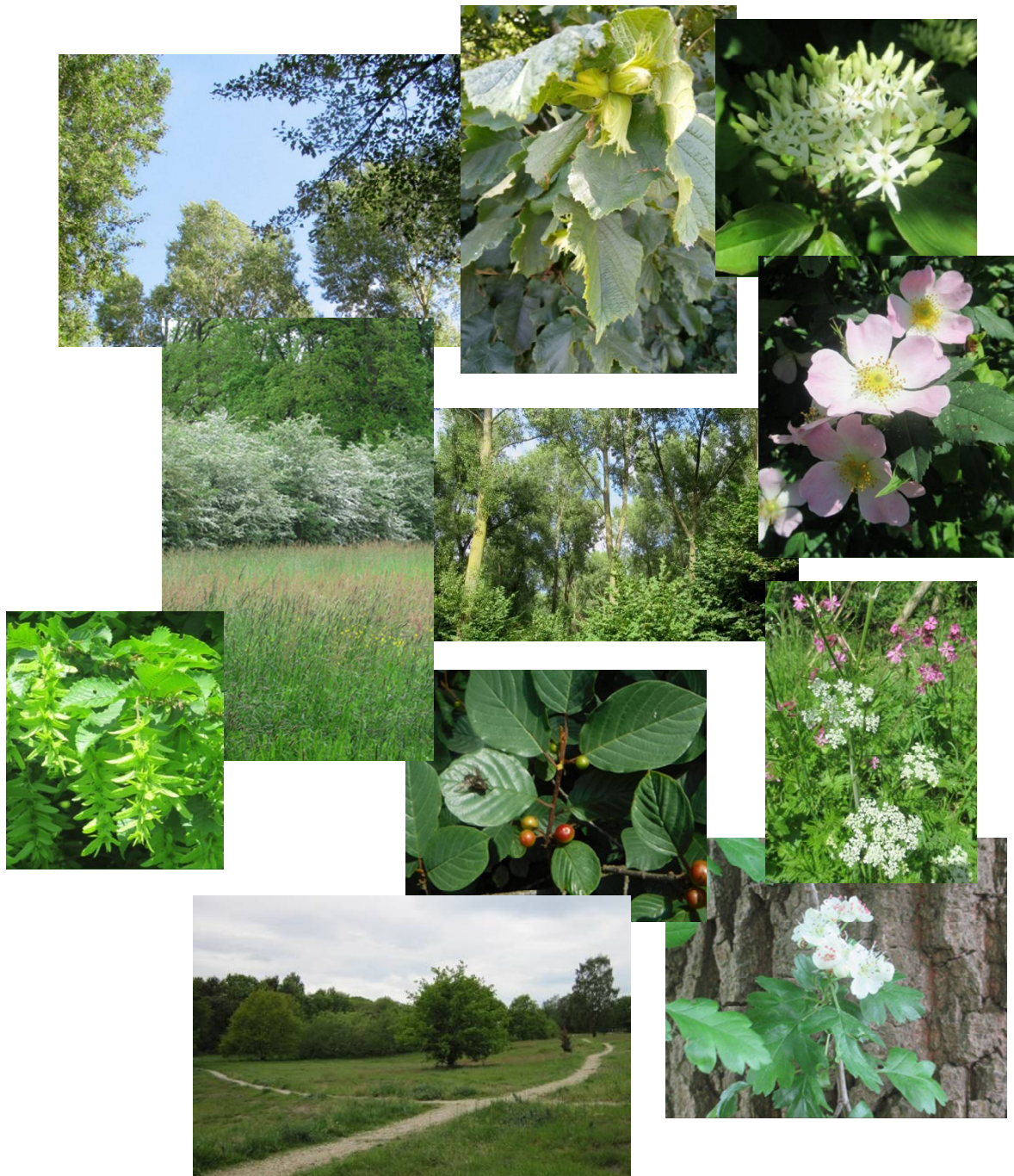
#### 4.4.3 Landschappelijke beplanting

Ook de landschappelijke beplanting aansluitend op de hiervoor beschreven beplantings-typen maakt deel uit van de groene envelop. De beplanting is hier duidelijk meer op natuur gericht al is ook voorzien in bijvoorbeeld vruchtdragende bomen die men ook her en der in het buitengebied aanplantte.

Er is voorzien in enkele bomenrijen als landschappelijke inpassing en tevens een hoogopgaand landschapselement. Deze bomenrijen zullen worden ingeplant met Resistente iep (*Ulmus CV*) of Zwarte populier (*Populus nigra* ‘Vereecken’). Haaks op de zuidelijke rij zuiliepen is een korte rij bomen in grasland voorzien; hier is Lijsterbes (*Sorbus*) gedacht.

De lijsterbessen staan in een zone die bestaat uit natuurlijk grasland met daarin losse bomen en boomgroepen. Het natuurlijk grasland zal worden gezaaid. De bomen worden

geplant. Denk daarbij aan boomsoorten als Eik (*Quercus*), Linde (*Tilia*), Populier (*Populus*), Esdoorn (*Acer*), Pekannoot (*Carya*), Tamme kastanje (*Castanea*), Berk (*Betula*), Walnoot (*Juglans*) en Lijsterbes (*Sorbus*).



afbeelding 39

Enkele referenties voor de beplanting en sfeer van de landschappelijke rand.

Op de hoek van de westelijke bomenrij en het natuurlijk grasland met bomen is een struweel (hakhoutbeheer) voorzien. Een lange struweelstrook vormt de begrenzing aan de oostzijde richting dat deel van de openbare weg. Dit struweel zal worden ingeplant met een mengsel van inheemse struiken: Krent (*Amelanchier*), Meidoorn (*Crataegus*), Hulst (*Ilex*), Kornoelje (*Cornus*), Veldesdoorn (*Acer*), Sporkenhout (*Frangula*), Wilde roos (*Rosa*), Hazelaar (*Corylus*), Vlier (*Sambucus*) en Boswilg (*Salix caprea*). Aan de zuidzijde verbreed de strook zich tot een struweelbosje en eindigt deze bij een bomenrij haaks op de weg.

De te handhaven bomengroep bestaande uit drie inlandse eiken sluit aan op de nieuwe zaksloot met bomenrij. De bestaande groep bomen wordt opgenomen in de zone met natuurlijk grasland met bomen en boomgroepen.

De stockvelden worden ingepast middels een beplantingsrand. Deze rand bestaat uit struweel met overstaanders, oftewel struikvormers en hakhout met daartussen hoog opgroeiende boomvormers. Omdat het hier een voormalige akker betreft, is het best te kiezen voor Linde-Haagbeukenbos. Een Linde-Haagbeukenbos wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan bomen en struiken: Winterlinde (*Tilia cordata*), Haagbeuk (*Carpinus betulus*), Wintereik (*Quercus petraea*), Ruwe berk (*Betula pendula*), Esp (*Populus tremula*) en Zoete kers (*Prunus avium*) aangevuld met Hazelaar (*Corylus avellana*), Vlier (*Sambucus nigra*), Vuilboom (*Frangula alnus*), Hulst (*Ilex aquifolium*), Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*) en Hondсроos (*Rosa canina*). De rand is dicht aan de westzijde, maar opengewerkt aan de zuidzijde; struweelstroken begrenzen hier bloemrijk grasland met bomen.

De landschappelijke locatie aan de Eerselseweg is heden akkerland (mais) en zal worden omgevormd naar een bloemrijke weide met aan de westgrens een rij zuilbomen en verspreid over het perceel landschapsbomen. Op één plek is een groep landschapsbomen gedacht. Wat soortkeuze gaat het om: Zuiliëp (*Ulmus 'Columella'*), Grauwe abeel (*Populus x canescens*), Es (*Fraxinus*) en Veldesdoorn (*Acer campestre*). Het terrein zal worden ingezaaid met een weidekruidenmengsel dat geschikt is voor beweiding.

Op alle andere plekken waar voorzien is in bloemrijk grasland (al dan niet met begrazing) zal de vegetatie worden gevestigd middels bezaaiing met een specifiek zaadmengsel. Het heeft de voorkeur te kiezen voor een mengsel met weinig tot geen grassen. De ervaring leert dat grassen binnen 2 jaar vanzelf komen. Dit zijn dan ook meteen de grassen die geschikt zijn voor de groeiplaats.

Een specifiek mengsel met oeverplanten kan toegepast worden voor de natuurpoel. Deze poel zal worden gegraven conform de voorwaarden van het waterschap. Het is aantrekkelijk bij de poel een grote landschapsboom te planten. Denk dan aan een Schietwilg (*Salix alba*) of een Treurwilg (*Salix alba 'Tristis'*).



afbeelding 40

Enkele referenties voor de beplanting van de landschappelijke locatie aan de Eerselseweg.

#### 4.4.4 Maten beplanting bij aanplant

Er is onderscheid te maken tussen beplantingselementen die worden aangeplant met bosplantsoen en overige aanplant van haagplantsoen, bomen en struiken. Bosplantsoen in de maat 40-60 wordt toegepast voor de aanplant van struweel en struweel met overstaanders. De overstaanders worden aangeplant als spillen in de grotere maat 175/200. Alle bosplantsoen is met blote wortel. De ervaring leert dat aanplant van kleiner plantmateriaal het aanslaan bevordert en binnen enkele groeiseizoenen is het verschil verdwenen. Minder uitval en daarmee minder inboet is ook duurzamer.

Voor haagplantsoen is vooral de gewenste eindhoogte van belang en de beoogde ontwikkelingstijd van betreffende haag. Voor de hogere hagen rondom de tuinen is het verstandig groter haagplantsoen toe te passen in de maat 150-175. Deze hagen worden ingeplant in

een dubbele rij in verschoven verband, eventueel aan weerszijde van een (gaas)hekwerk, 4 per strekkende meter per rij. Voor de hagen rondom de kleine boomgaard op de kop van de “nieuwe boerderij” is een hoogte van maximaal 90 cm wenselijk; hier zal haagplantsoen in de maat 60-90 worden toegepast in een dubbele rij in verschoven verband, 5 per strekkende meter per rij.

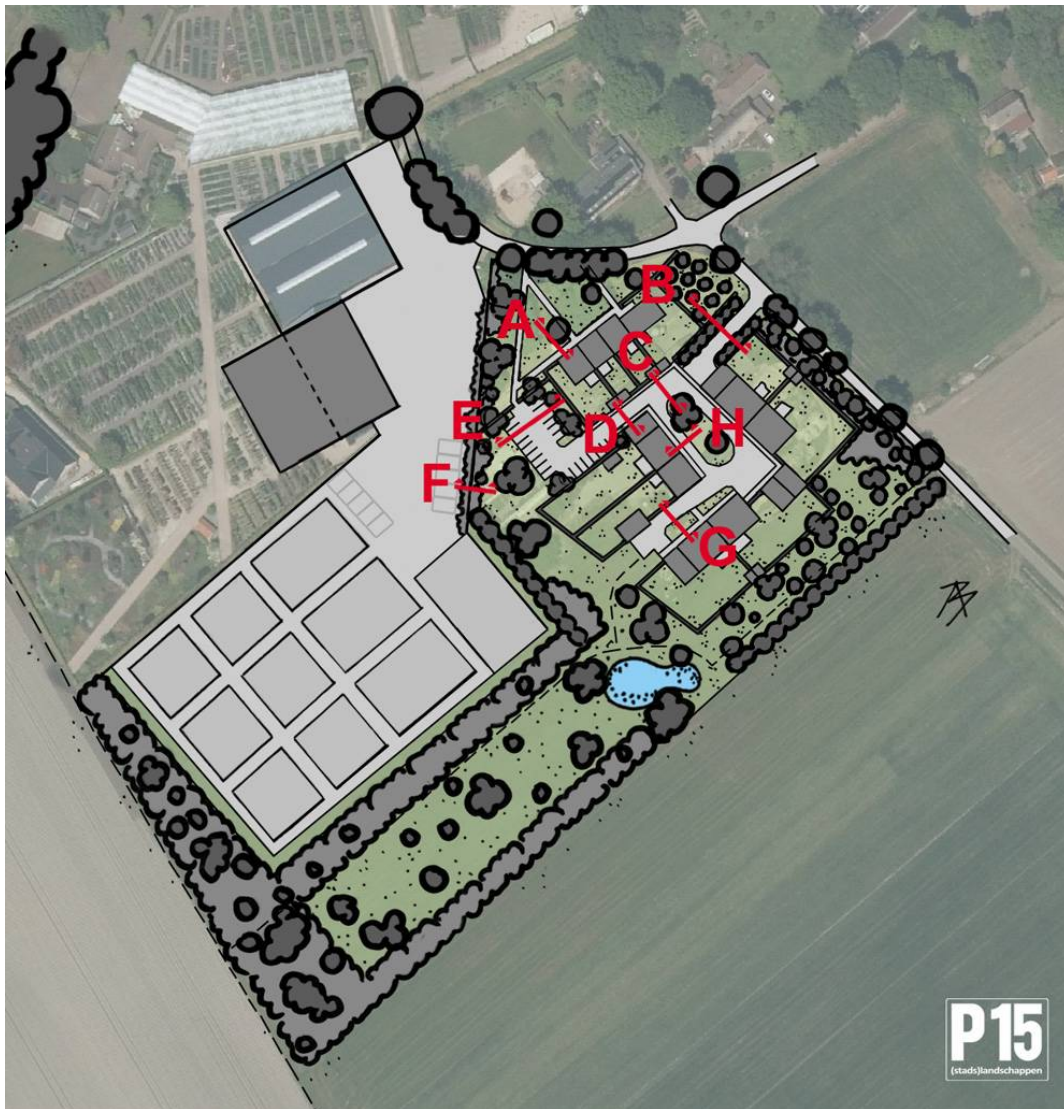
De boomgaard wordt ingeplant met oude fruitbomen van geruimde fruitteeltpercelen. Het betreft hier specifiek perenbomen van 25 jaar oud in de maat 30+. De omtrekmaat varieert nogal bij dergelijke bomen, die meestal in kuipen worden geleverd. Het betreft halfstambomen. Er worden best twee selecties door elkaar geplant om de kruisbestuiving en daarmee vruchtvorming te bevorderen, bijvoorbeeld ‘Doyenne du Comice’ en ‘Conference’.

De struiken worden best in een niet al te grote maat geplant. Ook hier geldt dat kleiner plantmateriaal beter aanslaat en dus minder inboet vereist. Omdat de struiken in de strook tegen het hekwerk, dat de begrenzing van de transporthof vormt, als doel hebben de voertuigen aan het oog te onttrekken zullen hier grotere struiken worden geplant aan de zijde van de woningen. Aan de andere zijde (aan de transporthof) volstaan kleinere planten. De kleine struiken hebben een maat 40-50. De grote struiken worden geplant in tenminste de maat 175-200.

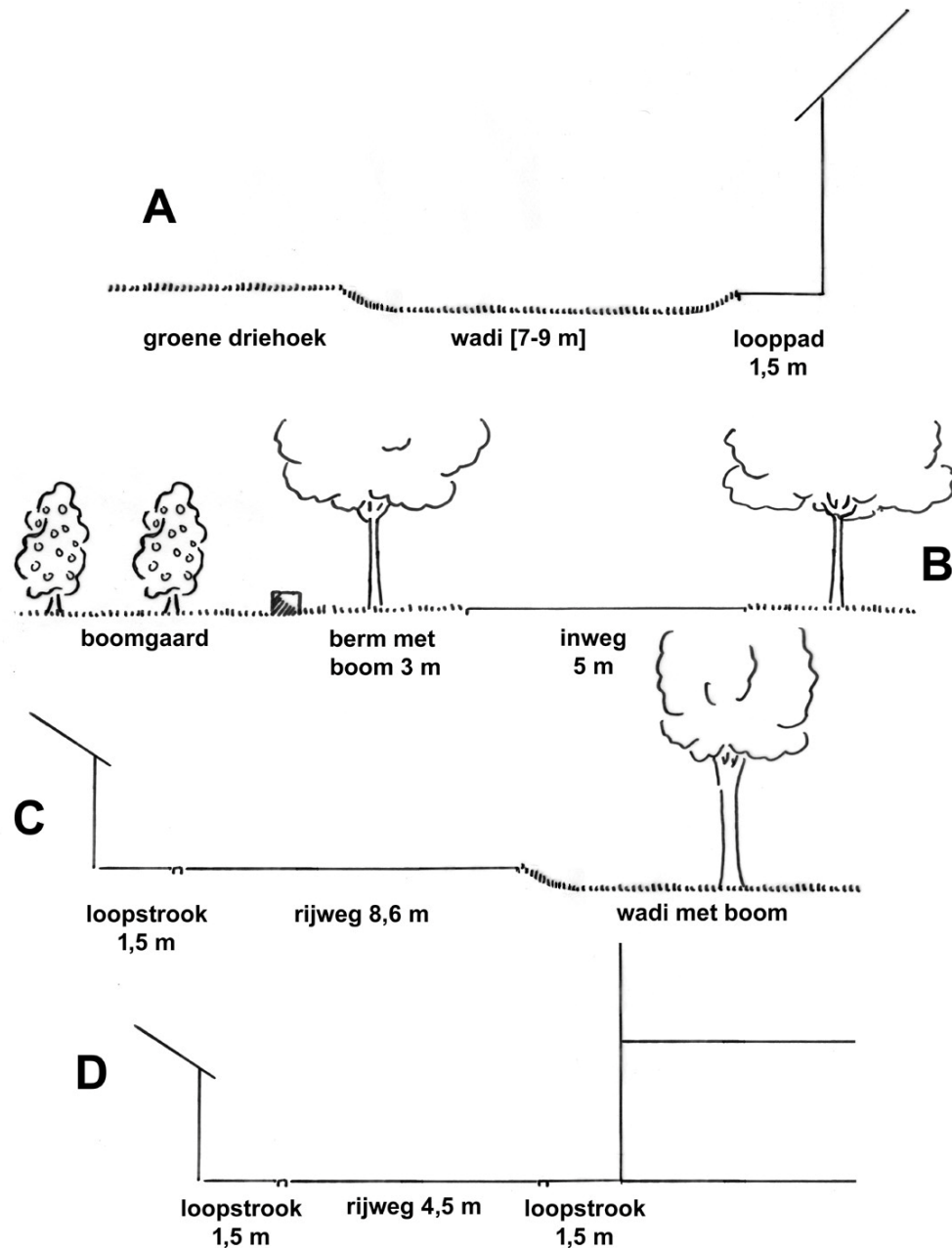
Ook voor bomen geldt dat aanplant in kleinere maten de voorkeur heeft. Hier is echter de visuele impact van de te planten alleenstaande bomen, bomengroepen en bomenrijen zodanig, dat er uitgegaan dient te worden van bomen van tenminste 3,5 meter lengte. Afhankelijk van de soort betekent dit meestal een aanplantmaat van 12/14, soms een maat van 14/16 en in het geval van snelgroeierende soorten een maat van 10/12.

## Bijlagen

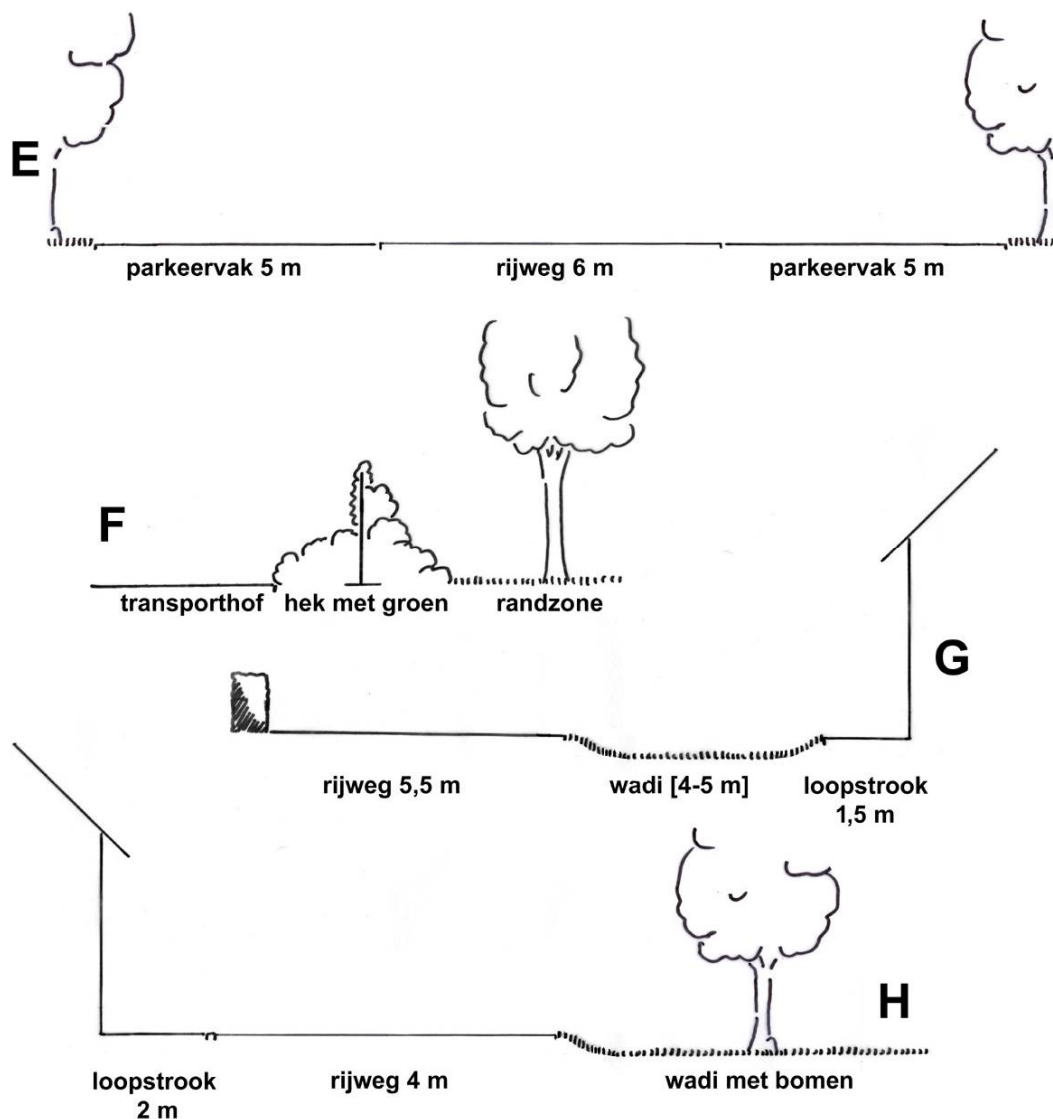
## B1 Schetsprofielen



Er zijn ter verduidelijking enkele schetsen gemaakt van de bestrating nabij de woningen en op andere punten waar dit informatief is. De plekken van deze schetsprofielen zijn hierboven weergegeven. Het gaat in totaal om 8 profielen welke van A tot en met H zijn aangeduid.

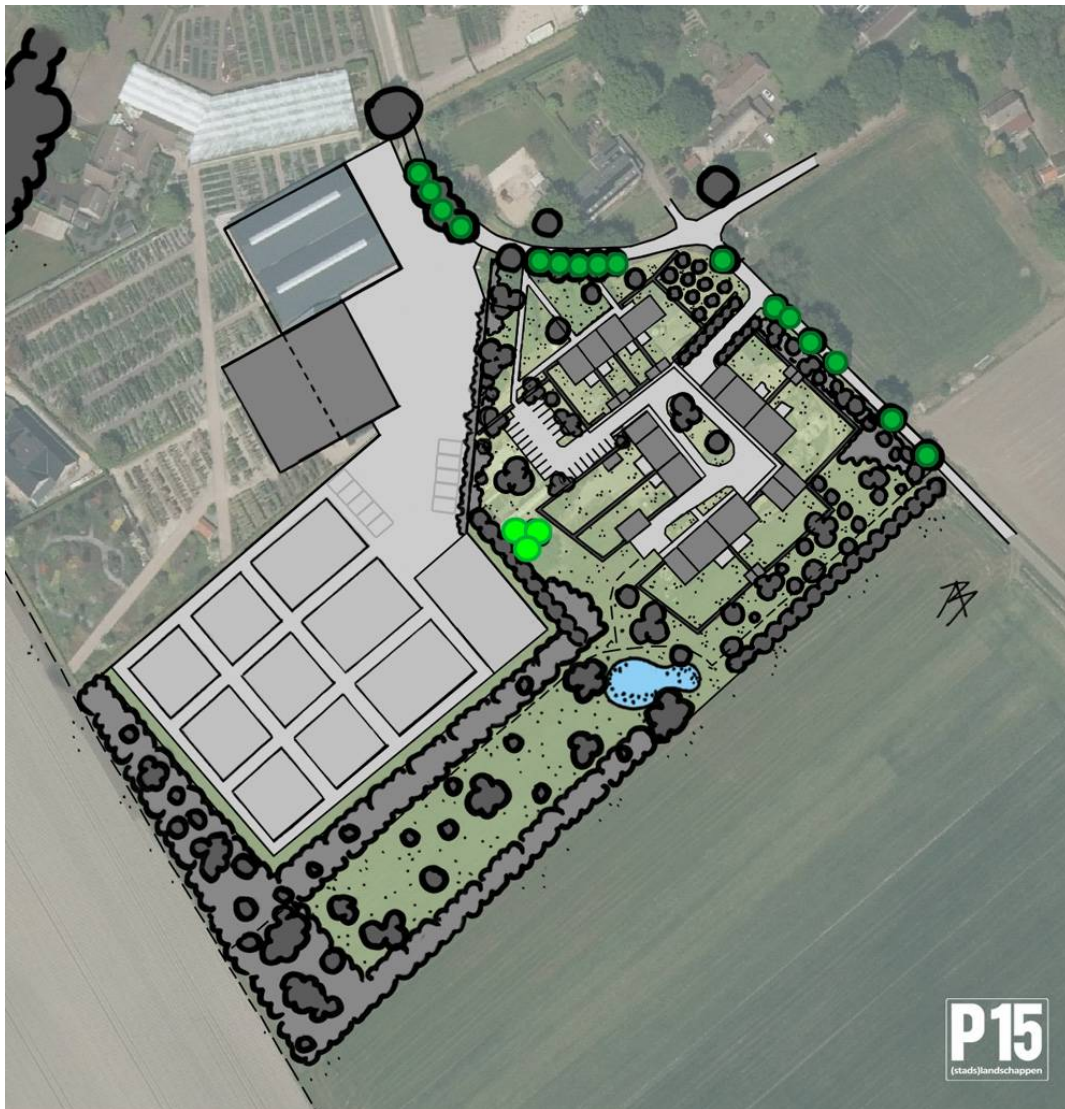


De eerste 4 schetsprofielen. Met bovenaan (A) een indicatie van de waterberging in de groene driehoek direct aansluitend op de "nieuwe boerderij". Tussen de waterberging en het nieuwe gebouw is een loopstrook met verharding voorzien. Bij B een profiel van de toegangsweg met aan weerszijden een brede berm van tenminste 3 meter met daarin een bloesemboom als hoogwaardige entree. Achter de schuurtjes van de "nieuwe boerderij" is wederom een loopstrook gedacht als onderdeel van de berharding. De rijweg in dit profiel (C) is hier het smalst met 8,6 m. Tussen schuurtje en nieuwe woonschuur is een verhardingsstrook van 7,5 meter gedacht met aan weerszijden van de rijweg een loopstrook van 1,5 meter breed (profiel D).



De laatste 4 schetsprofielen. Met bovenaan (E) een indruk van de nieuwe parkeerplaats met een rijweg van 6 meter breed en aan weerszijden een parkeervak van 5 meter diep (en 2,5 m breed). De bomen staan in de blende groenstrook. Bij F een schetsprofiel van de bufferzone tussen het plantencentrum en die nieuwbouw met een begroeid hekwerk dat aan beide kanten wordt ingekleed door beplanting. Profiel G geeft een indruk van de waterberging voor de meest zuidelijke schuurwoning met wederom een smalle strook verharding van 1,5 meter tussen het gebouw en de WADI. De aangrenzende rijweg naast de tuin is voldoende breed, ook voor passerend verkeer. Het laatste profiel (H) geeft een indruk van het centrale erf. Omdat hier een vuilniswagen moet kunnen keren is een bredere loopstrook (2 m) en weg van 4 meter gedacht. De WADI is ook hier uitgewerkt als een verlaagd grasveld.

## B2 Te behouden bomen



Het is de bedoeling om bestaande bomen waar mogelijk te handhaven. Het gaat dan, vanzelfsprekend, om de bomen op gemeentegrond langs de weg. Deze zijn aangeduid met een donker-groen rondje. Deze bomen vallen buiten het plangebied. Binnen het plangebied zullen de drie eiken achter de sleufsilos worden opgenomen in het plan; deze zijn aangegeven met een licht-groen rondje.

opdrachtgever  
project

  
VAB Sneidershoek 2

onderdeel  
nummer  
datum

Inrichtingsplan  
2301-G  
20 oktober 2025

Gemachtigde/  
adviseur:

**P15** (stads)landschappen  
Postbus 1536 5602 BM Eindhoven