

# Beeldkwaliteitplan Postelstraat, Esch





Opdrachtgever:  
Familie Van der Eerden  
Middelhoeve 69  
3438 MG Nieuwegein

Opdrachtnemer:  
Eelerwoude  
Achterstraat 11  
4101 BB Culemborg  
Tel.: 0547 26 35 15  
Fax: 0547 26 33 15  
e-mail: [info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)  
[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

Projectgegevens:  
Projectnummer: 7264  
Datum: 18-04-2017  
Projectleider: G. Kersten  
Opgesteld: F. Schaeffers



# Inhoudsopgave

<b>1. Aanleiding</b>	<b>7</b>
<b>2. Landschapsanalyse levert inspiratie</b>	<b>9</b>
<b>3. Beleid levert randvoorwaarden</b>	<b>17</b>
<b>4. Inrichtingsplan</b>	<b>23</b>
<b>5. Beeldkwaliteit</b>	<b>24</b>
<b>6. Impressies nieuwe inrichting</b>	<b>26</b>
<b>7. Waterberging</b>	<b>31</b>



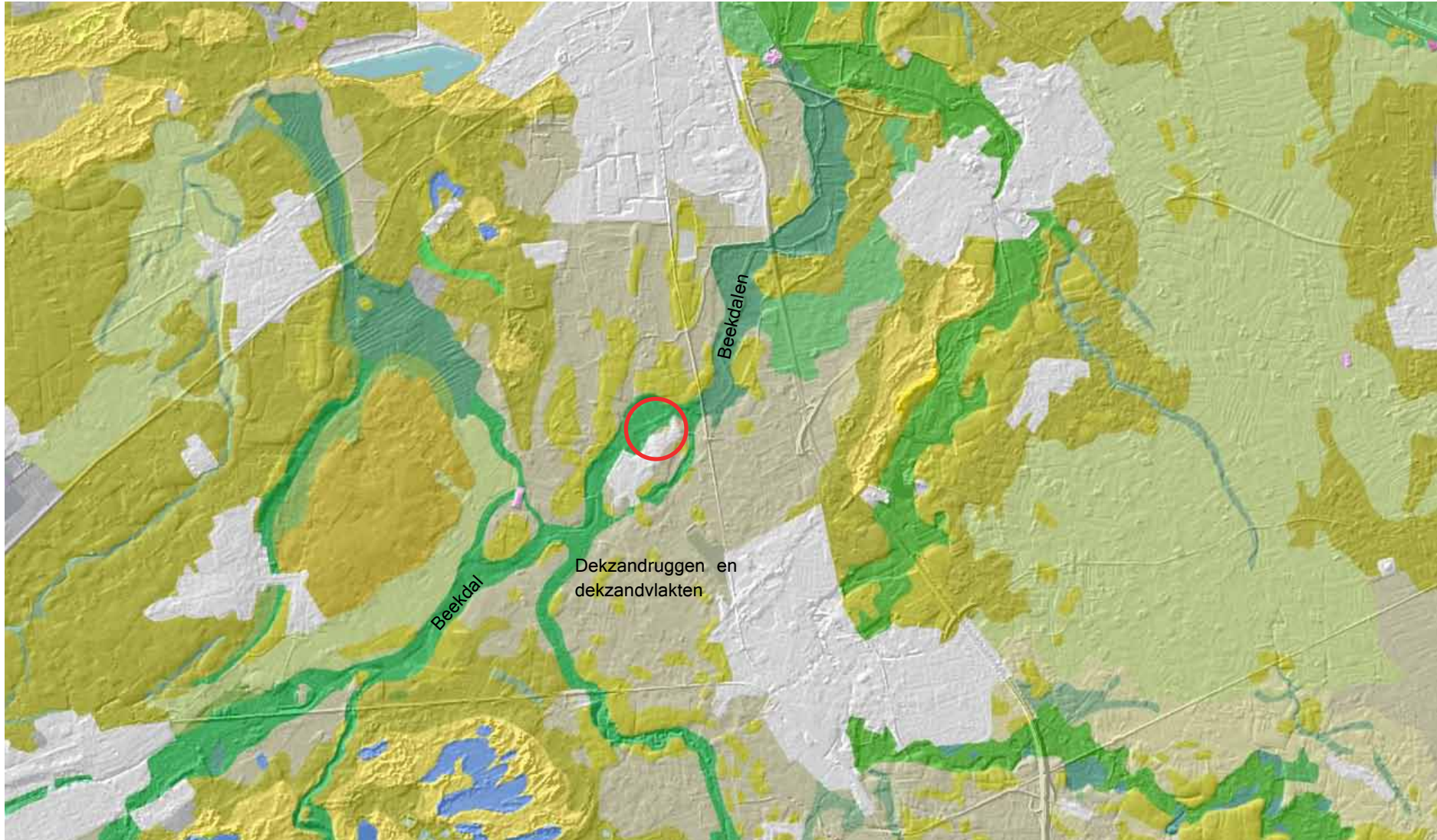
# 1. Aanleiding

Aan de Postelstraat te Esch ligt een agrarisch perceel ingeklemd tussen de kern van Esch en de Essche Stroom. De eigenaren van het perceel hebben een plan ontwikkeld voor een herontwikkeling en herinrichting van dit terrein. Dit plan bestaat uit de realisatie van 4 ruimte-voor-ruimte woningen aan de Postelstraat. De omliggende gronden worden ingericht als natuurgebied en gedeeltelijk opengesteld voor recreanten.

Gemeente Haaren is in principe bereid om aan deze plannen mee te werken. Om het plan tot uitvoering te brengen is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Als onderdeel en verantwoording daarvan is een beeldkwaliteitplan gewenst.

Gemeente en waterschap hebben diverse esthetische en technische doelstellingen en randvoorwaarden voor het plangebied geformuleerd. Bovendien is de ontwikkeling gesitueerd in het uitzicht van bestaande woningen aan de Postelstraat.

In voorliggend beeldkwaliteitplan wordt toegelicht en onderbouwd op welke manier de plannen zoveel mogelijk bijdragen aan de kwaliteiten, randvoorwaarden en potentie van de plek.



Afbeelding 1. Geomorfologische kaart



# 2. Landschapsanalyse levert inspiratie

## 2.1 Geomorfologie en hoogtekartaart

Het Brabantse zandlandschap wordt gevormd door hooggelegen dekzandruggen, die al in de ijstijd zijn ontstaan. Tussen de hooggelegen dekzanden hebben beken hun weg gezocht en zijn laaggelegen beekdalen gevormd.

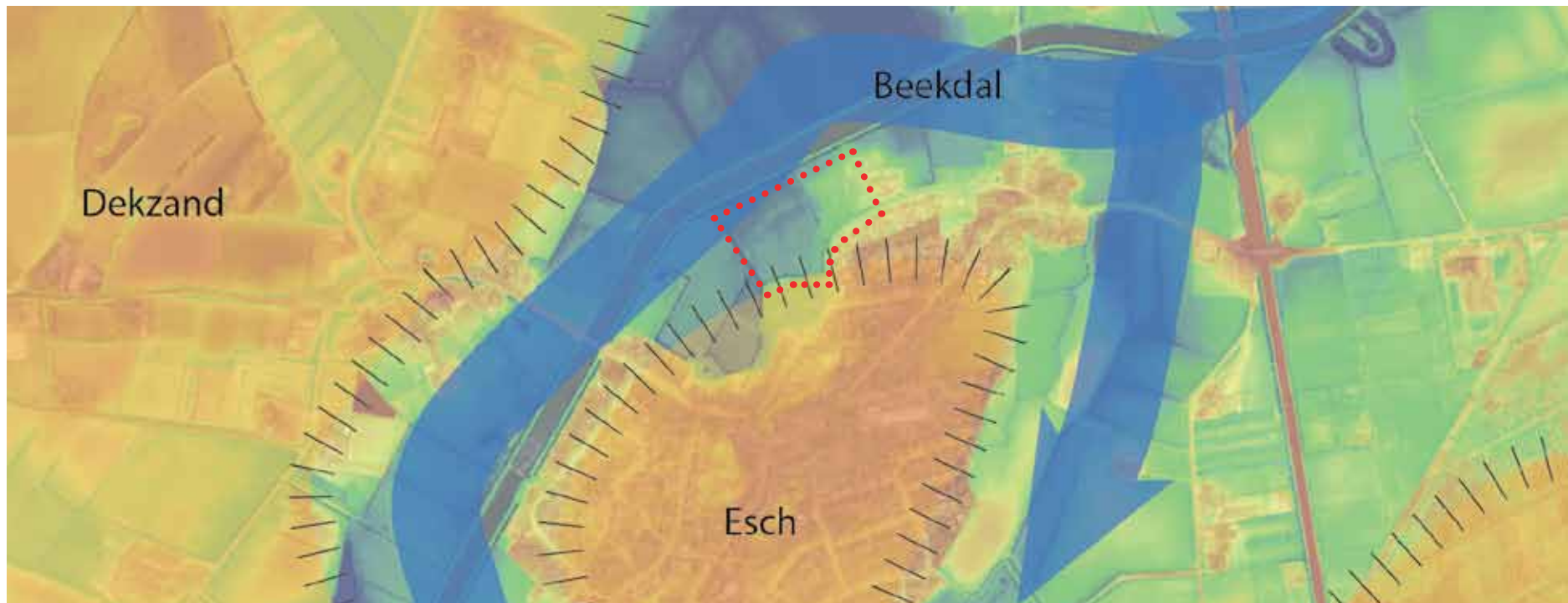
Op de hoogtekartaart is het verschil tussen de dekzanden en beekdalen goed zichtbaar. Net als veel andere Brabantse dorpen is de kern van Esch op een hoge dekzandrug gesitueerd.

Dit is een logische plek om je te vestigen. Altijd droge voeten, maar nooit ver weg van het water. De Essche Stroom kronkelt om het dorp heen. Het verschil tussen het hoogste punt van de kern en het laagste punt van het beekdal bedraagt ongeveer 2.3 meter.

Het plangebied ligt op de grens van het hoger liggende Esch en het beekdal van de Essche Stroom

## 2.2 Ontwikkelingsgeschiedenis

Hoogteverschillen zijn in heel Nederland bepalend geweest voor de gebruiksmogelijkheden en ontwikkeling van het landschap. Op historische kaarten is te zien dat de kern Esch is ontstaan op de hoge zandrug, strategisch gesitueerd aan de Essche Stroom. Rondom de kern, op de hoge zandgronden, lagen de vruchtbare akkers. De laaggelegen en vaak natte beekdalgrond



Afbeelding 2. Hoogtekartaart

was alleen geschikt als grasland. Dit verschil in grondgebruik en schaal is op historische kaarten goed waarneembaar. De akkers zijn relatief grootschalig en open, terwijl de graslanden kleinschaliger verkaveld waren door slootjes en beplanting op kavelgrenzen. Op de historische kadastrale kaart van 1830 is ter plaatse van het plangebied een onregelmatige blokverkaveling zichtbaar. Door technische ontwikkelingen en de kanalisatie van de Essche Stroom is de historische karakteristiek en verkaveling grotendeels verdwenen.

De dorpen werden verbonden door doorgaande wegen die bovenop de hoge zandgronden liggen. In Esch is dat de Dorpsstraat. Ondergeschied daaraan lagen wegen op de rand van de zandruggen. De Postelstraat is zo'n weg. Zowel langs de doorgaande wegen als de secundaire wegen is bebouwing ontstaan en zijn de dorpen gegroeid.

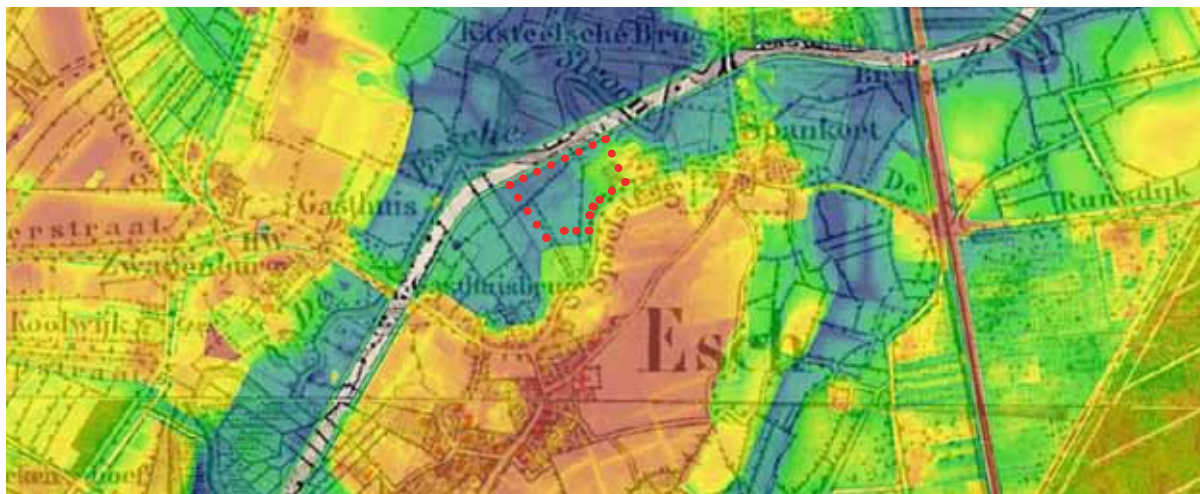
De contouren van de kern Esch sluiten nog steeds aan op de contouren van de hoogtekaart.



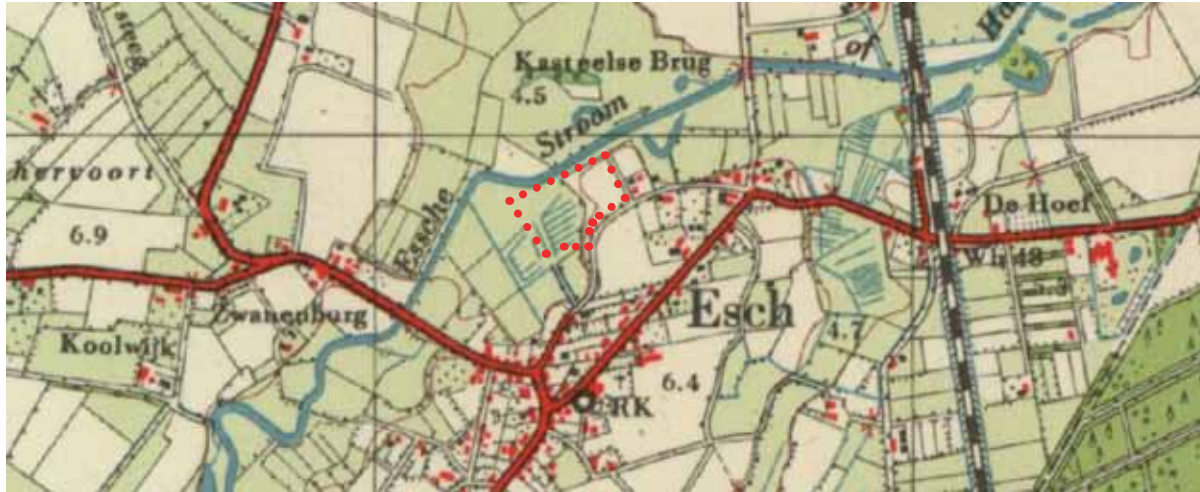
Afbeelding 3. Historische kadastrale kaart 1830



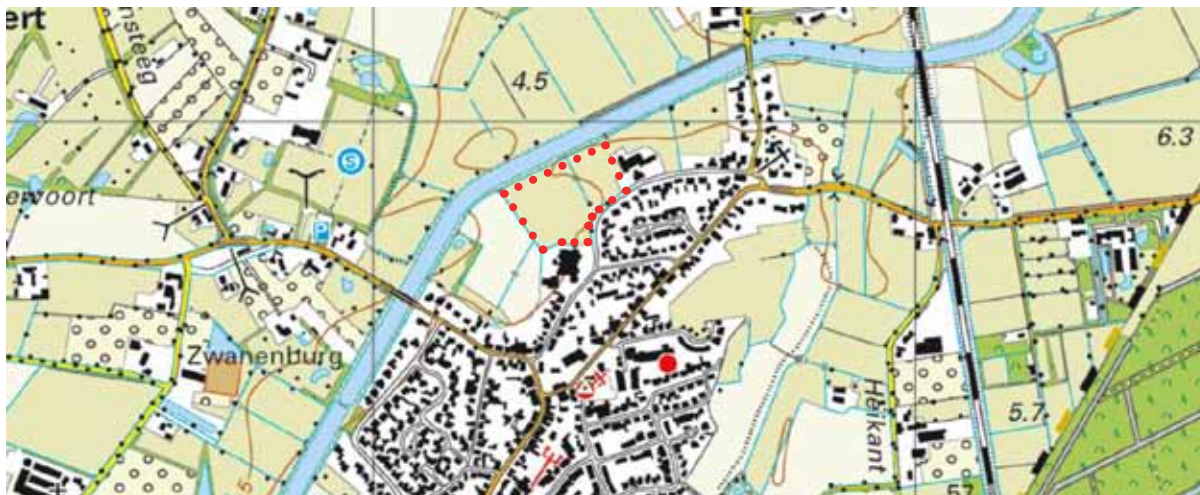
Afbeelding 4. Historische kaart 1845



Afbeelding 5. Historische kaart 1845 met AHN



Afbeelding 6. Historische kaart 1960



Afbeelding 7. Huidige topografische kaart

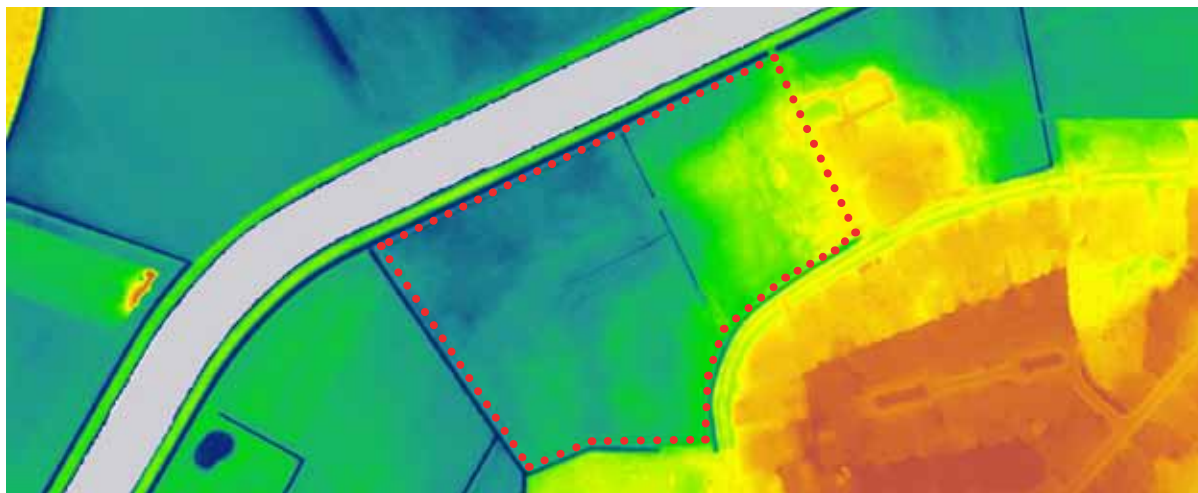


Afbeelding 8. Bodemkaart

## 2.4 Bodemkaart

Op de bodemkaart is goed zichtbaar dat de nattere beekedgronden langs de beek liggen. Rond Esch is een hoge zwarte enkeerdgrond te zien. Deze bodem is door de plaggenbemesting ontstaan. Door het herhaaldelijk opbrengen van plaggen en mest is deze grond hoger komen te liggen. Een dergelijke akker worden ook wel een es genoemd en is te herkennen aan zijn esdek.

De hogerliggende enkeerdgrond en de lagerliggende beekedgronden zijn goed herkenbaar op de hoogtekarta. De bestaande boerderij aan de Postelstraat staat op een strategische en natuurlijke hoge plek in het beekdal.



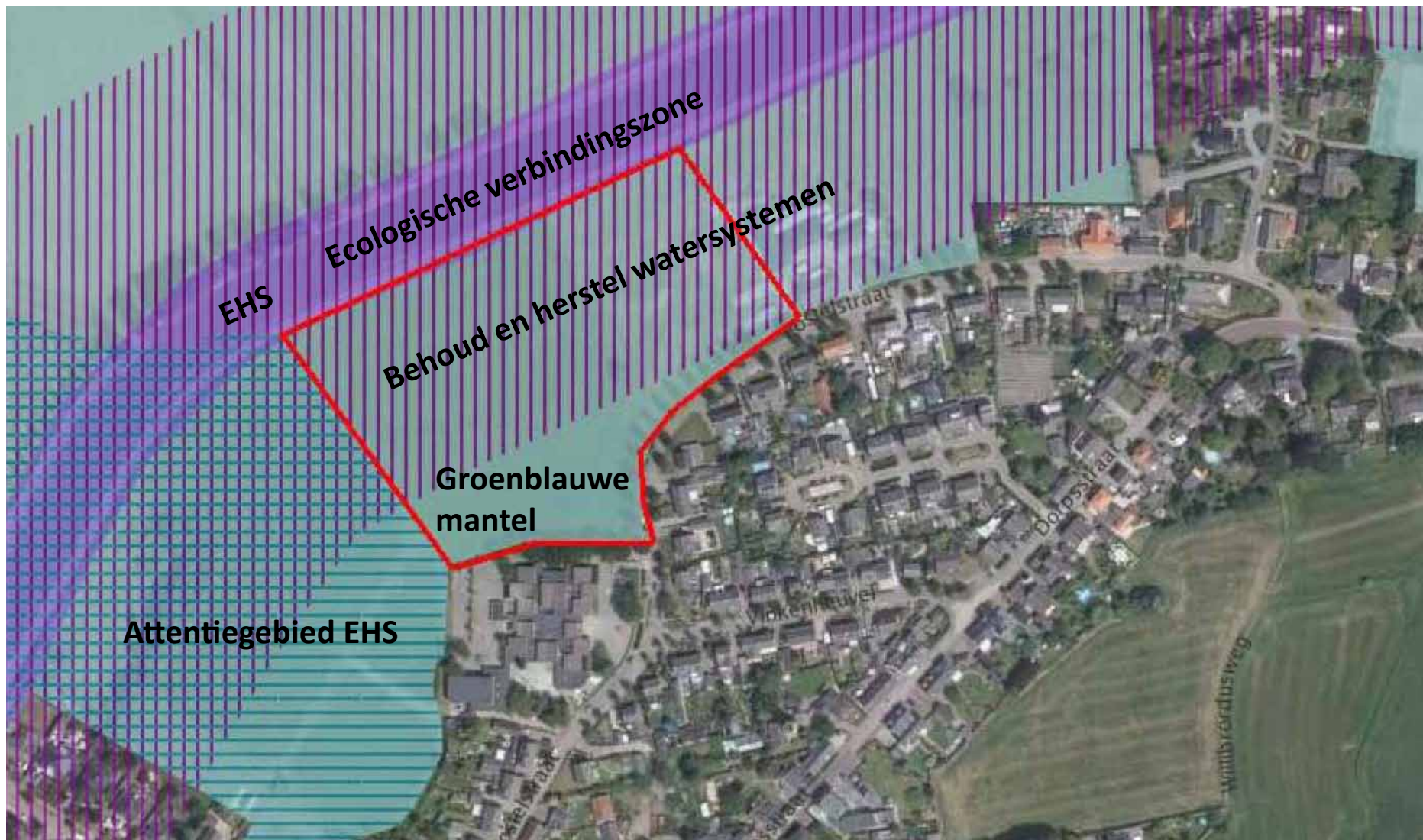
Afbeelding 9. Hoogtekarta plangebied

## 2.4 Foto impressie plangebied

1. De rand van Esch gezien vanaf de Essche Stroom. Esch heeft hier een relatief harde grens richting het beekdal.
2. De Esche Stroom begeleid door een rij populieren.
3. Zicht vanaf Esch over het beekdal. De aanwezigheid van de beek is niet goed herkenbaar. Deze is niet zichtbaar en er zijn weinig landschappelijke elementen die verbonden zijn aan het beeklandschap.
4. Zicht over de Essche Stroom ten noorden van het plangebied. Hier is het landschap wat kleinschaliger dan in het plangebied zelf.
5. Zicht op de school, vanaf de Postelstraat.
6. De huidige waterkering langs het plangebied en de Esschestroom.
7. Rand van het beekdal ten noorden van het plangebied. Hier heeft de rand een groene en rafelige structuur.
8. Beeld van de Spankerstraat met knotwilgen. Een kleinschalig en dorpse uitstraling.
9. Panorama vanaf de waterkering, met het plangebied en de Eschestroom in een beeld.







Afbeelding 10. Verordening ruimte themakaart natuur en landschap



# 3. Beleid levert randvoorwaarden

## 3.1 Verordening Ruimte 2014

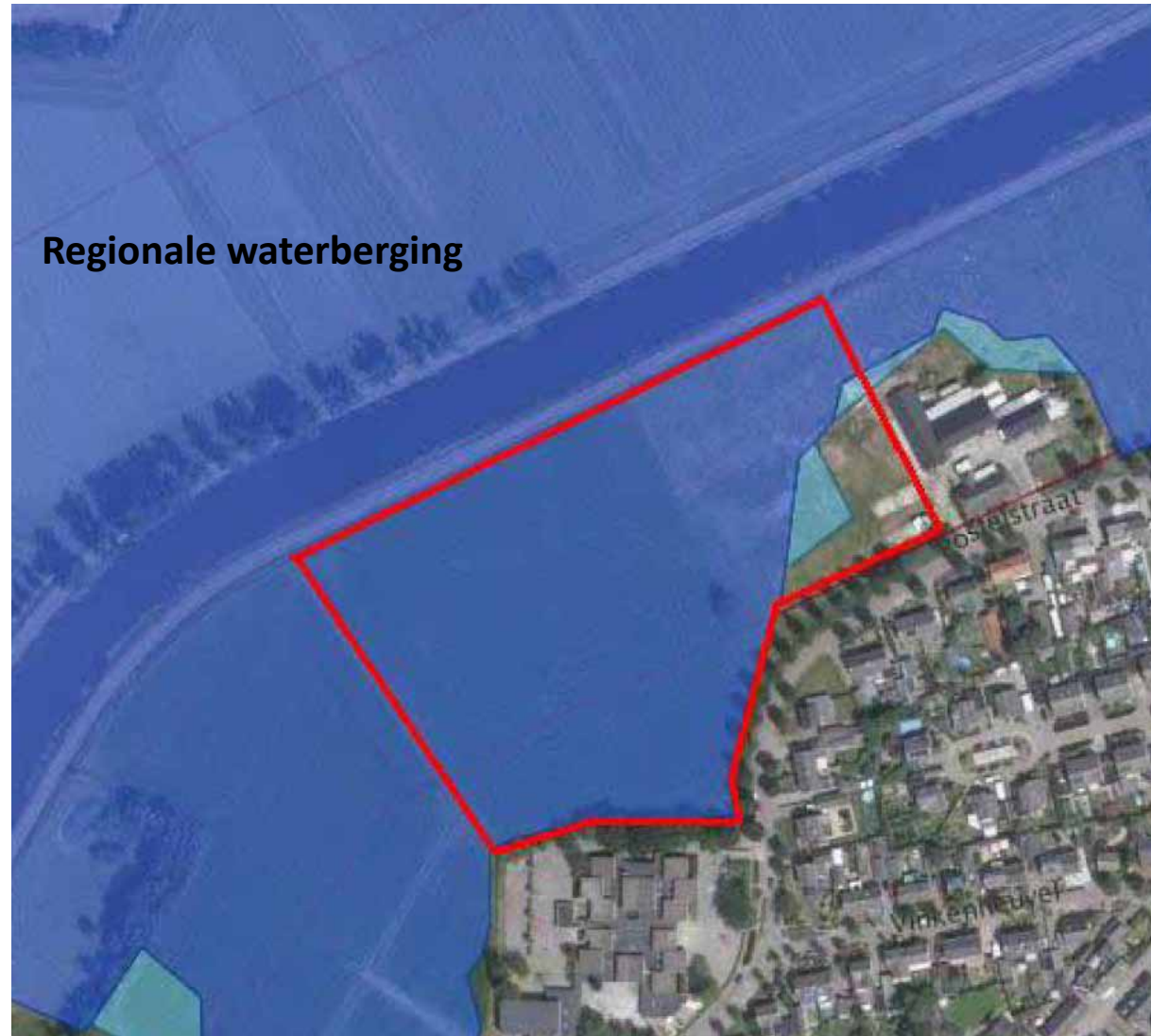
In de Verordening Ruimte 2014 heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor ontwikkelingen in het Brabantse buitengebied. Het plangebied is gesitueerd binnen de grenzen van de Groenblauwe Mantel. Bovendien zijn een aantal aanduidingen van toepassing:

‘behoud en herstel watersystemen’  
‘ecologische verbindingszone’  
‘regionale waterberging’

Vanuit de aanduiding Behoud en Herstel Watersysteem bestaat een ambitie om een strook van ten minste 25 meter in te richten ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van het watersysteem en de inrichting van een Ecologische Verbindingszone. Een nieuwe ontwikkeling mag niet tot gevolg hebben dat een gebied hiervoor minder geschikt wordt en bij voorkeur wordt de geschiktheid verbeterd.

Vanuit de aanduiding ‘regionale waterberging’ is vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling binnen deze aanduiding geen negatieve gevolgen mag hebben op het waterbergend vermogen van het gebied. Bij de onderbouwing van deze plannen moet onderbouwd worden hoe de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft, dit wordt voor voorliggende ontwikkeling in hoofdstuk 7 nader uitgewerkt.

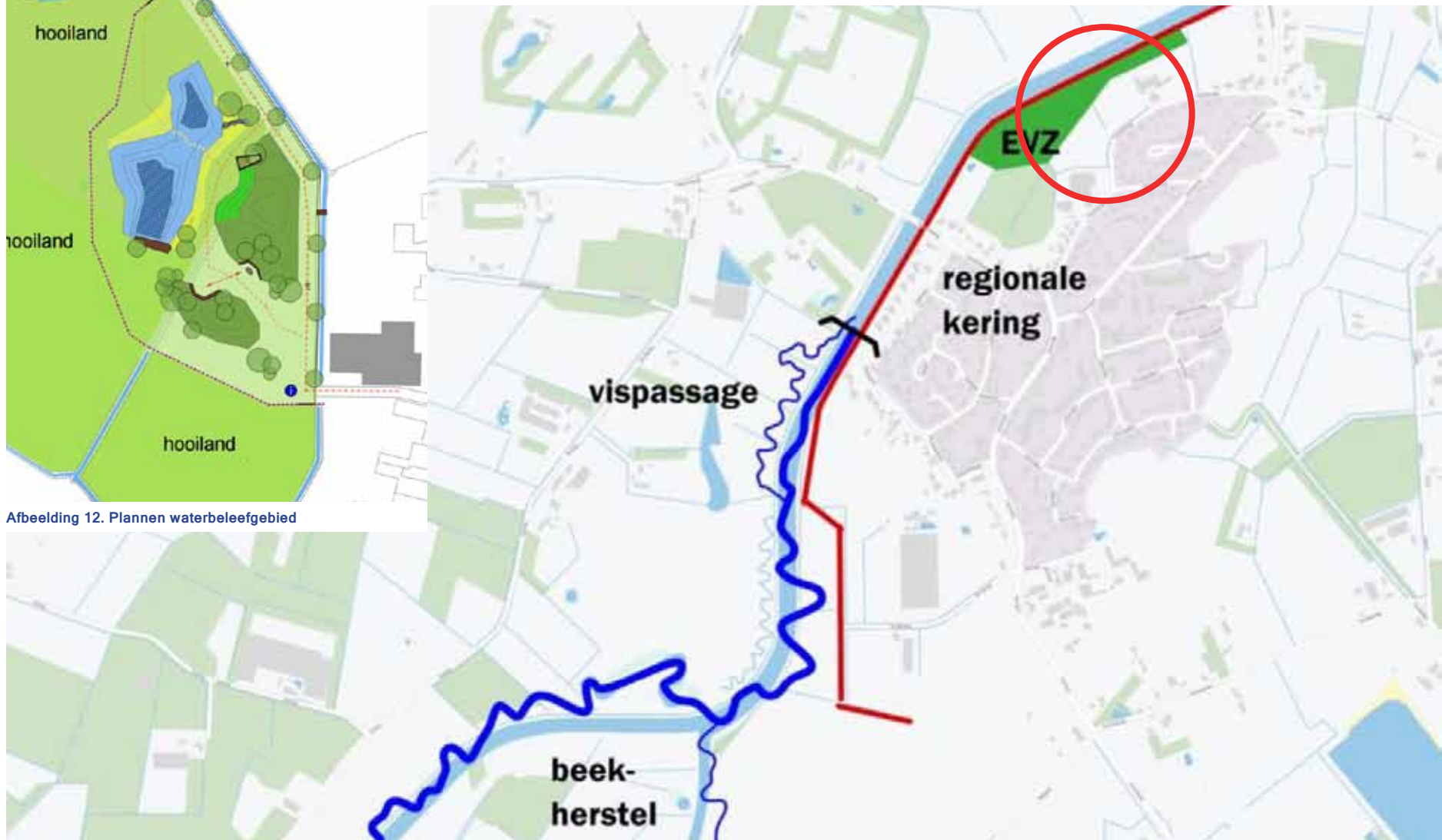
De uitgangspunten uit de Verordening Ruimte zijn verwerkt in het inrichtingsplan.



Afbeelding 11. Verordening ruimte themakaart water



Afbeelding 12. Plannen waterbeleefgebied



Afbeelding 13. Plannen van het waterschap

### 3.2 Herinrichting Essche Stroom

Waterschap de Dommel werkt aan plannen om het stroomgebied van de Essche Stroom robuuster en veiliger te maken.

De Essche Stroom krijgt een natuurlijke loop met een smallere bedding en meer kronkels waardoor ze sneller zal stromen en bochten gaat uitschuren. 's Winters vult de beek in bepaalde stukken de gehele beekbedding. Allerlei soorten vissen kunnen vanuit 's-Hertogenbosch naar Oisterwijk (en terug) zwemmen zonder last te ondervinden van onnatuurlijke barrières. Kleine en grote dieren verplaatsen zich ongehinderd over de natuurlijk ingerichte oevers van de Essche Stroom. Langs de beek wordt hiervoor een brede zone ingericht, waar verschillende diersoorten en ruimte krijgen om te migreren tussen de al bestaande natuurgebieden. Als onderdeel van het robuuste natuursysteem

wordt achter de basisschool nieuwe natuur gerealiseerd. Het waterschap is van plan een waterontdekplek te realiseren naast de st. Willibrordus basisschool. Dit wordt een plek waar kinderen in contact kunnen komen met het water.

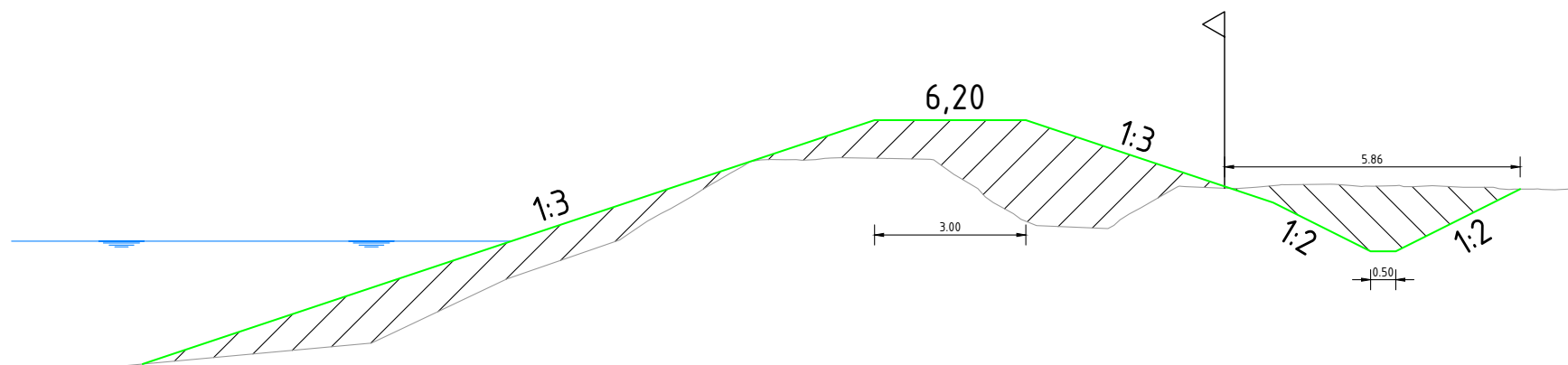
Om de veiligheid ten tijde van hoogwater te garanderen wordt de waterkering langs het dorp Esch verbeterd. Ter plaatse van het plangebied wordt het dijklichaam langs de Essche stroom verhoogd en verbreed.

### 3.3 Structuurvisie Haaren

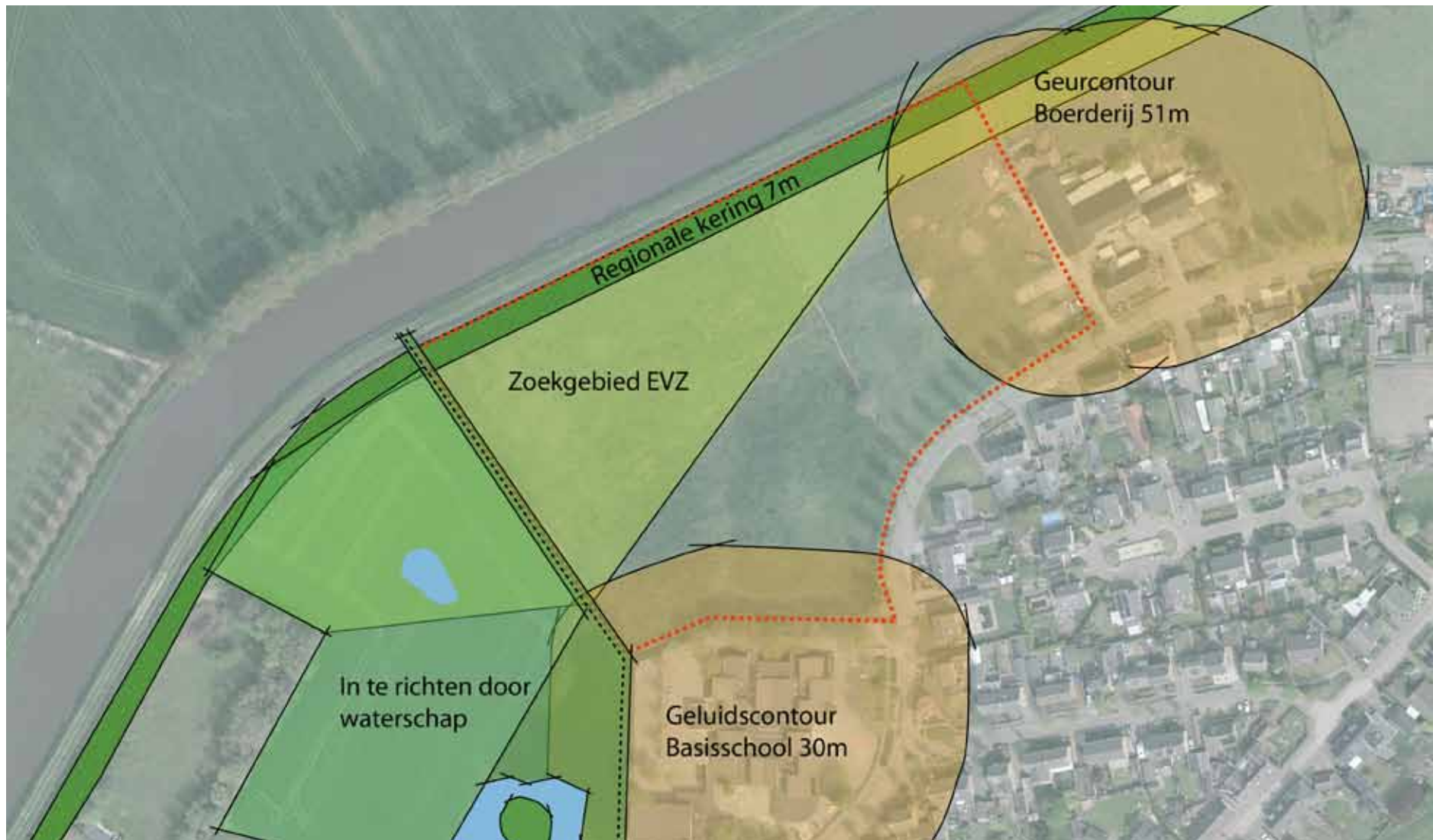
In de structuurvisie van de gemeente Haaren zijn regels opgenomen voor Ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeente Haaren hanteert ruimere kaders voor het

toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling dan de provincie voorschrijft in haar Verordening Ruimte.

De gemeente Haaren wil de 'ruimte voor ruimte regeling' toepassen als zich daartoe een initiatief aandient. Daarbij hanteert de gemeente als uitgangspunt dat bebouwingsconcentraties ten behoeve van de realisatie van ruimte voor ruimte woningen niet door middel van vooraf vastgelegde 'zonerings' worden onderscheiden. De gemeente vindt het aanwijzen van bebouwingsconcentraties (zones) niet in het belang van initiatiefnemers, omdat het doel is dat ruimte voor ruimte woningen ter plaatse goed landschappelijk worden ingepast. Dit criterium is verstrekkender dan bouwen aan deze of gene zijde van een grens.



Afbeelding 14. Doorsnede toekomstige waterkering langs het plangebied



Afbeelding 15. Ruimtelijke kaders in en om het plangebied.

### 3.4 Kwaliteitsmenu Beekdal Essche

#### Stroom

De Essche Stroom stroomt aan de noordzijde van Esch. Hermeandering en waterberging zijn hier de belangrijkste ruimtelijke opgaven. De ruimtelijke karakteristieken, kwaliteiten en ambities worden in het kwaliteitsmenu benoemd:

- Breed laaggelegen beekdal met waterlopen haaks op de beek.
- Oevers gedeeltelijk uitgevoerd als dijken met rijen populieren
- Enkele bospercelen (populieren), oude houtwallen, singels en lanen als kleinschalige landschapselementen
- Bebouwing enkel aan de randen van het beekdal, onder andere de dorpskern Esch en de Belversestraat als onderdeel van de Belverse Akkers en Weiden
- Ontwikkelingen in het gebied zijn gericht op beekherstel, hermeandering en waterberging met natuurvriendelijke oevers als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur

Bovenstaande ambities zijn in het inrichtingsplan verwerkt.

### 3.5 Groenstructuurplan

In het groenstructuurplan wordt een visie voor de groenstructuur van de gemeente Haaren neergezet. Een aantal onderdelen van deze visie zijn ook van belang voor dit plan.

- Het dorp Esch dient een kleinschalig en dorps aanzicht te hebben vanuit het

landschap

- Er moet een functionele toegankelijkheid zijn van het buitengebied vanuit de bebouwde kom
- Er wordt gestreefd naar een overgang van een landschappelijke en meer natuurlijke beplanting aan de buitenrand van het dorp naar een stedelijke beplantingstypologie in de wijk.

Dee onderdelen van het groenstructuurplan zijn in het inrichtingsplan verwerkt.

### 3.6 Geur- en geluidcontouren

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een boerderij, deze heeft een geurcontour van 51m. Binnen deze contour mogen geen woningen gebouwd worden.

Aan de westzijde van het plangebied ligt een basisschool, deze heeft een geluidscontour van 30m waarbinnen geen woningen gebouwd mogen worden.



# 4. Inrichtingsplan

In aansluiting op de landschappelijke analyse van het plangebied en randvoorwaarden die voortvloeien uit de beleidsanalyse is een inrichtingsplan opgesteld. Ambitie is om met het inrichtingsplan een integrale meerwaarde te leveren aan de kwaliteit van de dorpsrand en beekdal van de Essche Stroom.

## Locatie kavels

Uit de analyse van de bewoningsgeschiedenis, lijkt dat op de overgang van hoge naar lage gronden woningen zijn ontstaan. Door de woningen direct langs de Postelstraat te realiseren wordt op deze karakteristiek aangesloten en ontstaat een afronding van de dorpskern. De woningen worden vanaf de Postelstraat door middel van bruggetjes over de te behouden watergang ontsloten.

## Zichten

De woningen worden gesitueerd te midden van een ruime groene setting, waardoor op 3 plekken vanaf de Postelstraat zichtlijnen naar het beekdal behouden blijven.

## Beeldkwaliteit

Voor de vormgeving van de woningen wordt aangesloten bij het dorpse karakter van de Postelstraat. De woningen krijgen een traditionele uitstraling en bestaan uit één laag met een kap. In het volgende hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit met behulp van enkele referentiebeelden toegelicht.

## Groen blauwe inrichting

De omliggende gronden worden heringericht door de ontwikkeling van nieuwe natuur en aanleg van landschapselementen. Voor de inrichting wordt nauw aangesloten bij de historische karakteristiek met elzensingels, knotwilgen en een afwisseling tussen nat en droger grasland. Hierdoor ontstaat een kleinschalig en divers natuurlijk grasland, als invulling van de ecologische verbindingzone langs de Essche Stroom.

Ter hoogte van de erven worden beukenhagen, hoogstamboomgaarden en andere solitaire aangeplant, zoals de okkernoot. De iepen langs de Postelstraat blijven allen behouden. Op deze manier worden de nieuwe woningen en omliggende gronden onderdeel van de overgang van het dorp naar het beekdal.

## Wandelroutes

Enkele wandelpaden worden aangelegd die vanaf de Postelstraat toegang geven tot het beekdal. Deze paden sluiten aan op reeds aanwezige paden in de omgeving, waardoor ommetjes ontstaan.

## Legenda



Woning met achterliggende heg



Hoogstam boomgaard met wandelroute langs de houtsingel



Sloot met knotwilgen



Nat grasland



Houtsingel



Bomenrij



Zichtlijn



Hoogteverschil





# 5. Beeldkwaliteit

Hieronder zijn enkele referentiebeelden opgenomen die een beeld geven van de mogelijk te realiseren bebouwing langs de Postelstraat. Woningen bestaan uit één laag met kap en de uitstraling dient te passen bij de de dorpskern van Esch..



Huidig zicht op de dorpsrand van Esch



# 6. Impressies nieuwe inrichting

Impressie toekomstige beeld van de rand van Esch, kleinschaliger en natuurlijker.

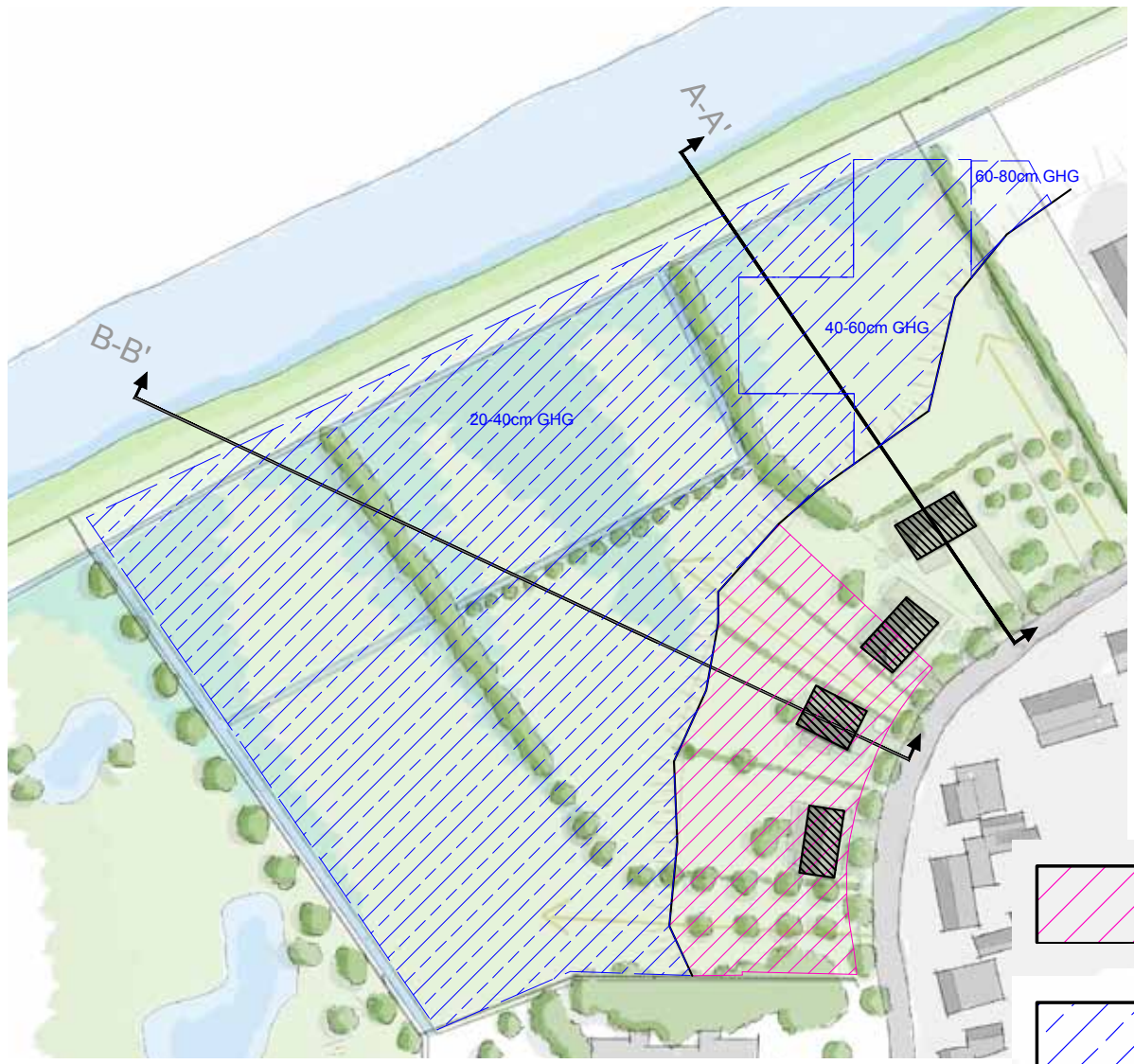


Huidig zicht vanaf de dorpsrand van Esch



Impressie toekomstige beeld vanaf rand van Esch, kleinschaliger en een zachtere overgang naar het beekdal.





Te compenseren waterberging ter plaatse van op te hogen terrein  
 gemiddeld 0,26m hoogte  
 3.500 m<sup>2</sup> / 910m<sup>3</sup>

Zoekgebied compensatie waterberging

# 7. Waterberging

Het plangebied is gesitueerd in een waterbergingsgebied. De ontwikkeling van de woningen zal een afname tot gevolg hebben van het waterbergend vermogen. In afstemming met het waterschap zijn onderstaande uitgangspunten vastgesteld om de opgave tot compensatie waterberging te berekenen.

- Maximaal waterpeil binnen waterbergingsgebied bedraagt 5.30 +NAP. ophoging van het plangebied onder dit peil moet gecompenseerd worden.
- Voor de bouw kavels wordt aangesloten bij het peil van de Postelstraat, namelijk 5,85 +NAP
- Compensatie van waterbergend vermogen moet plaatsvinden boven de GHG. Voor het bepalen van de GHG is de wateratlas gebruikt.
- Met behulp van de AHN is een hoogteprofiel van het huidige maaiveld gegenereerd.

Met behulp van 2 dwarsprofielen, zoals op de afbeelding hiernaast opgenomen is de opgave tot compensatie waterberging berekend.

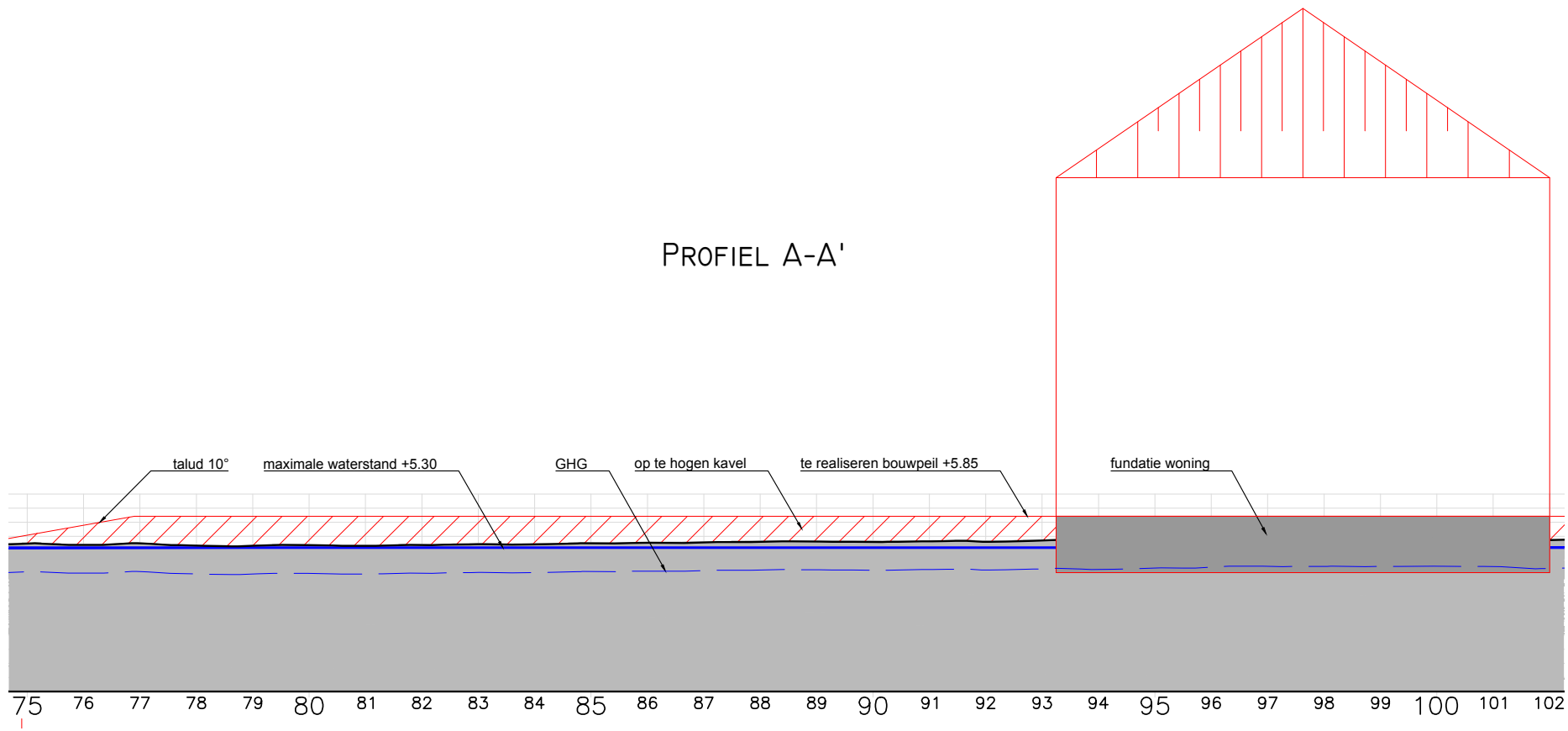
In profiel A-A' op pagina 32 is te zien dat de ophoging van het maaiveld ter plaatse van dit profiel geen afname van waterbergend vermogen tot gevolg heeft. Het huidige maaiveld ligt al boven het maximale waterpeil van +5.30 NAP.

In profiel B-B' op pagina 33 is te zien dat de ophoging van het maaiveld tot het peil van de Postelstraat wel een afname tot gevolg heeft van het waterbergend vermogen. Het huidige maaiveld ligt namelijk lager dan de maximale waterstand van +5.30 NAP. Het verschil bedraagt gemiddeld 0,26m.

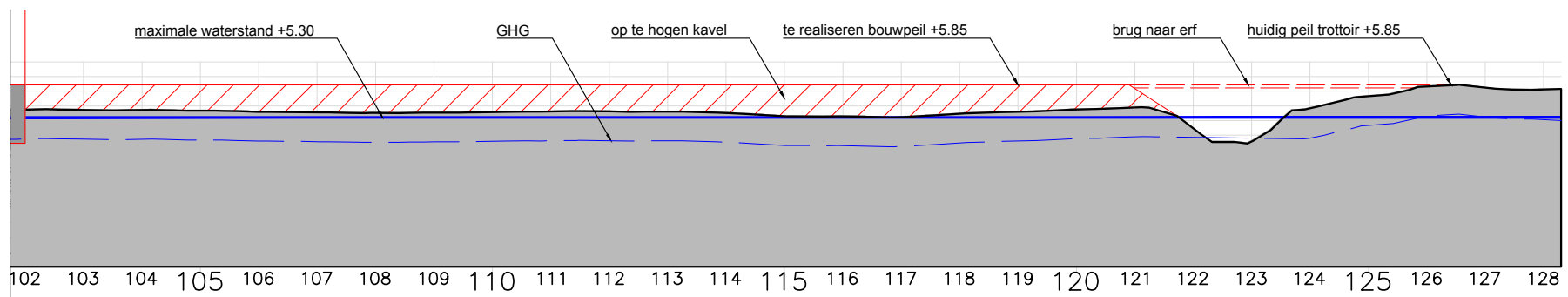
In profiel B-B' geeft het blauw gearceerde vlak aan waar een afname van het waterbergend vermogen optreedt. De oppervlakte van dit vlak bedraagt 3.500m<sup>2</sup>. De totale afname bedraagt 0,26m x 3500m<sup>2</sup> = 910m<sup>3</sup>.

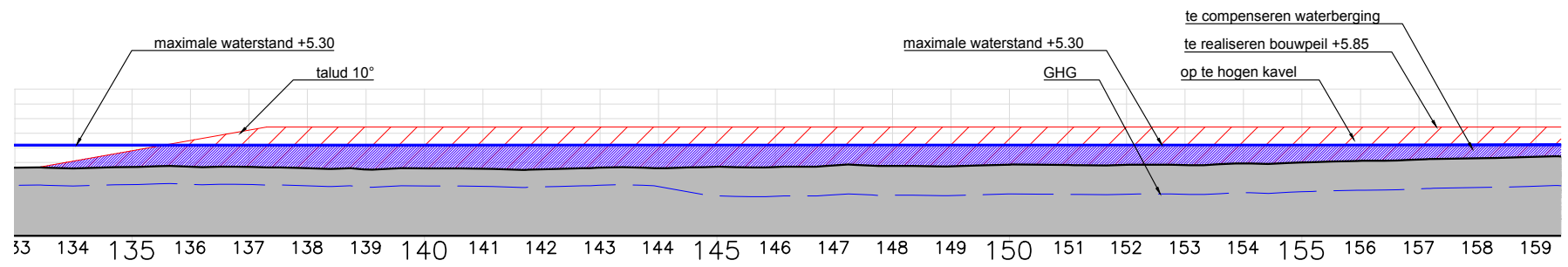
Als gevolg van de gewenste ontwikkeling bedraagt de afname aan waterbergend vermogen 910m<sup>3</sup>. Deze capaciteit wordt als onderdeel van de natuurontwikkeling langs de Essche Stroom binnen het plangebied gecompenseerd. Uit de gegenereerde dwarsprofielen blijkt dat hier binnen het plangebied voldoende mogelijkheden voor zijn.

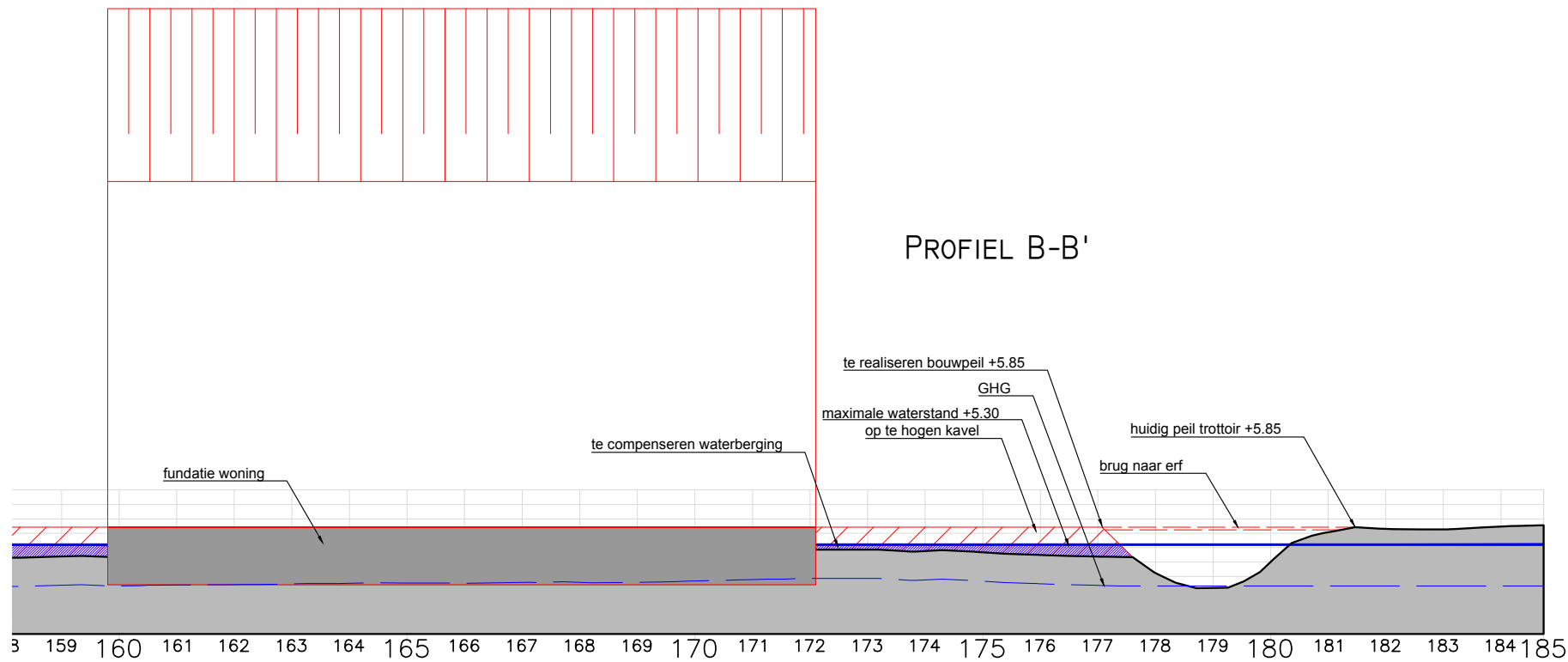
# PROFIEL A-A'











### **Colofon**

Beeldkwaliteitplan Postelstraat Esch is een uitgave van Eelerwoude.

#### Projectgegevens:

Project: 7264  
Redactie: Eelerwoude  
Vormgeving: Eelerwoude  
Drukwerk: Eelerwoude, Culemborg  
Bestandsnaam: 170201\_7264\_FS\_Beeldkwaliteitplan\_Postelstraat\_Esch

#### Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: Gerrit Kersten  
Ontwerper: Francis Schaefers  
Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2017, niets uit deze uitgave mag worden veeveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)