

Inhoud

Lagenbenadering

Ondergrond

geomorfologie
bodem
hoogte
grondwatertrappen

Netwerken

water
wegenpatroon
wandelen en fietsen
groene netwerken: flora
groene netwerken: fauna

Occupatie

bebouwing
bebouwing in cultuurhistorisch perspectief

Historische ontwikkeling

historische ontwikkeling Heesch
historisch landschappelijk
tijdsbeeld
recente ontwikkeling Heesch

Kansen voor de Bunders

Steenbouwkundige uitwerking in stappen

conservering buurtschapje Zoggelsestraat
historische houtstructuren als frame
lange landschappelijke velden als structuur voor bebouwing
bouwblokken binnen de kamers
groene verbindingen met het buurtschapje
bestaand watersysteem hergebruiken en uitbreiden met waterberging
open en verbonden structuren voor doorluchting tegen hittestress
dichtheid, schaal en structuur als gevolg van gebiedskenmerken
scherpe begrenzing vs. zachte begrenzing
alle lagen ineengeschoven tot één geheel plan

Inleiding

Hieronder volgt een ruimtelijk-functionele beschrijving van het plangebied en de context waarin dit plangebied zich bevindt. Dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de lagenbenadering en een cultuur-historisch onderzoek naar Heesch en het plangebied in het bijzonder.

De bevindingen leiden tot een benadering van het plangebied en de uitgangspunten voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan De Bunders.

lagenbenadering

ondergrond, netwerken, occupatie

De lagenbenadering legt de ruimte uiteen in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het watersysteem en het biotisch systeem. De volgende laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen en waterwegen. Tot slot de laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Al die lagen zijn aan verandering onderhevig. De snelheid waarmee ze veranderen verschilt per laag. Sommige lagen hebben een lange geschiedenis. Veranderingen leggen de toekomst voor lange tijd vast. Andere zijn vluchtiger en veranderen binnen enkele jaren. We hanteren als stelregel: hoe langzamer de veranderingssnelheid, hoe zorgvuldiger je ermee omgaat.

Een rigide indeling in drie lagen doet geen recht aan de planningspraktijk. De occupatie-laag is bijvoorbeeld de meest flexibele laag. Belangrijke veranderingen voltrekken zich binnen één generatie. Maar dat is niet altijd zo! Sommige menselijke structuren kennen een lange geschiedenis. Daarom kunnen ook occupatiestructuren robuust zijn.

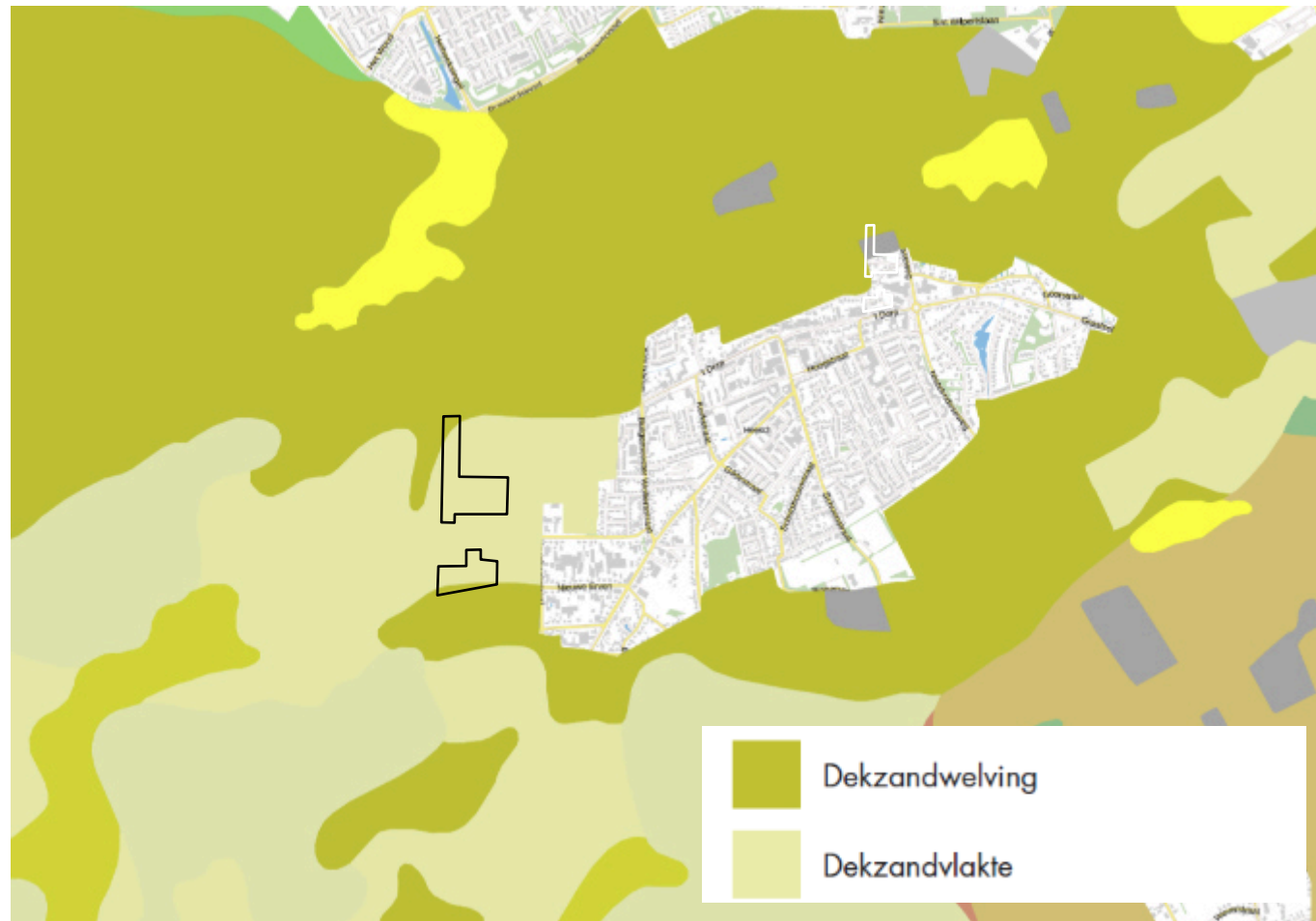
Voor groene structuren geldt iets soortgelijks. We kennen groen met hoge ecologische waarden. Unieke plekken die een belangrijke rol spelen in de verhoging van de biodiversiteit. Daar zijn we erg zuinig op. Maar er zijn ook groenelementen die (slechts) bedoeld zijn als inkleding van de stad. Ze schermen een lelijke weg af. Of ze dienen als oriëntatiemiddel voor bewoners. Met dergelijke groenelementen gaan we flexibel om.

Aan de oplossing van een gebiedsopgave gaat de vraag vooraf: wat is er mogelijk in dit gebied? Hoe zit het gebied in elkaar? Welke kansen zijn er? Een goede analyse met hulp van de lagenbenadering geeft een stevige basis voor een ontwerp. De analyse verschaft inzicht in de sterke en zwakke punten in elke laag en in de samenhang tussen de lagen. Ontwerpen is kans- en oplossingsgericht en niet beperkt tot de occupatielaag. Juist de samenhang tussen de lagen is wezenlijk.



ondergrond

geomorfologie

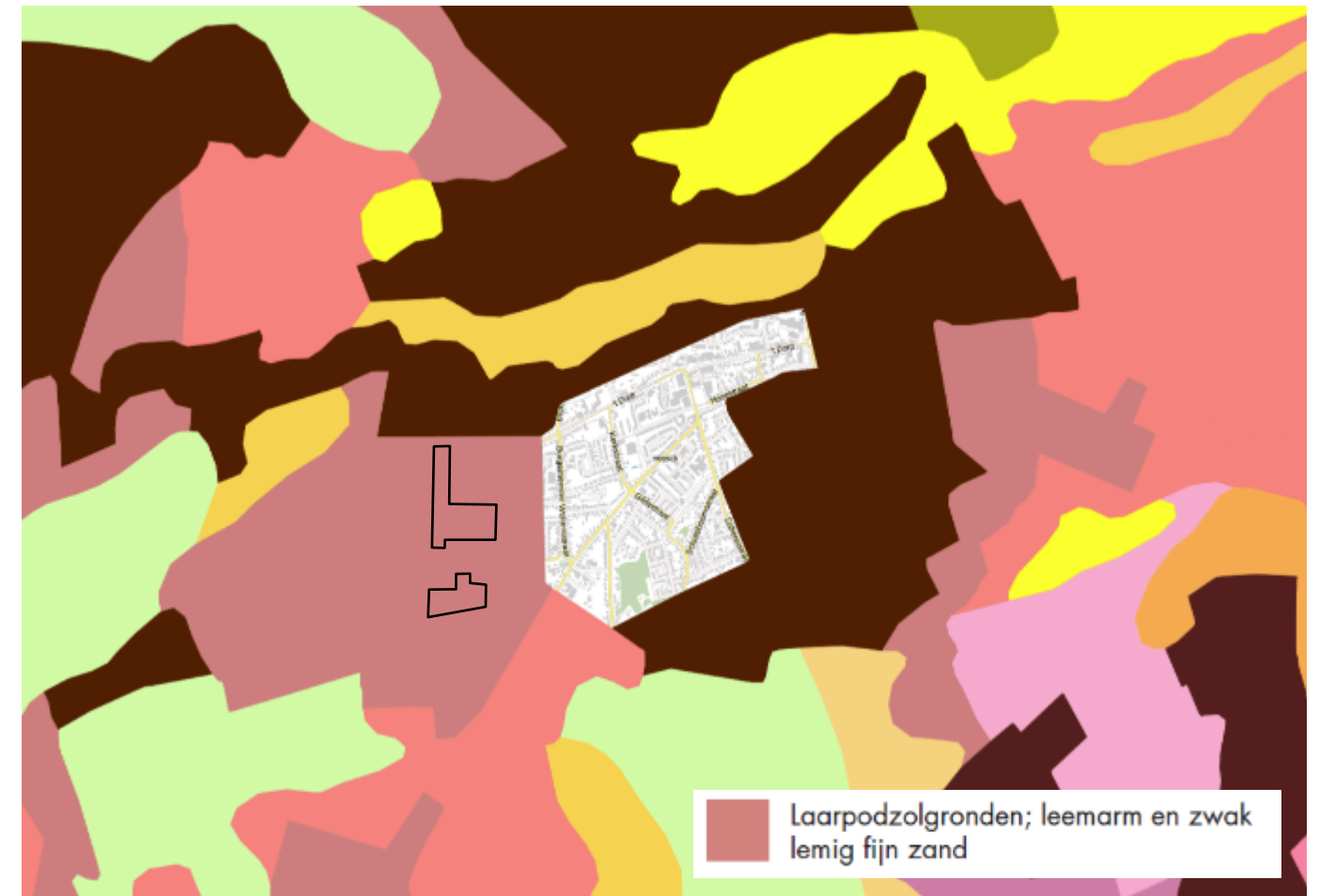


De gemeente Bernheze ligt op de overgang van de Peelhorst naar de dekzandvlakte met dekzandruggen. De kernen zijn ontstaan op de overgang van hoog naar laag en droog naar nat. De dekzandruggen zijn in de laatste ijstijd ontstaan. Een complex van dekzandruggen strekt zich uit van Herpen via Heesch naar Rosmalen. Heesch ligt aan de rand van een dekzandrug op de overgang naar de dekzandvlakte.

Een dekzandvlakte is een vlak gebied dat bestaat uit dekzand. Dekzand is zand dat door de wind is afgezet aan het eind van het Pleistoceen, tijdens de laatste ijstijd (het Weichselien), toen Nederland een zeer droog poolklimaat had. In die poolwoestijn kon zand gemakkelijk door de wind worden verplaatst

ondergrond

bodem

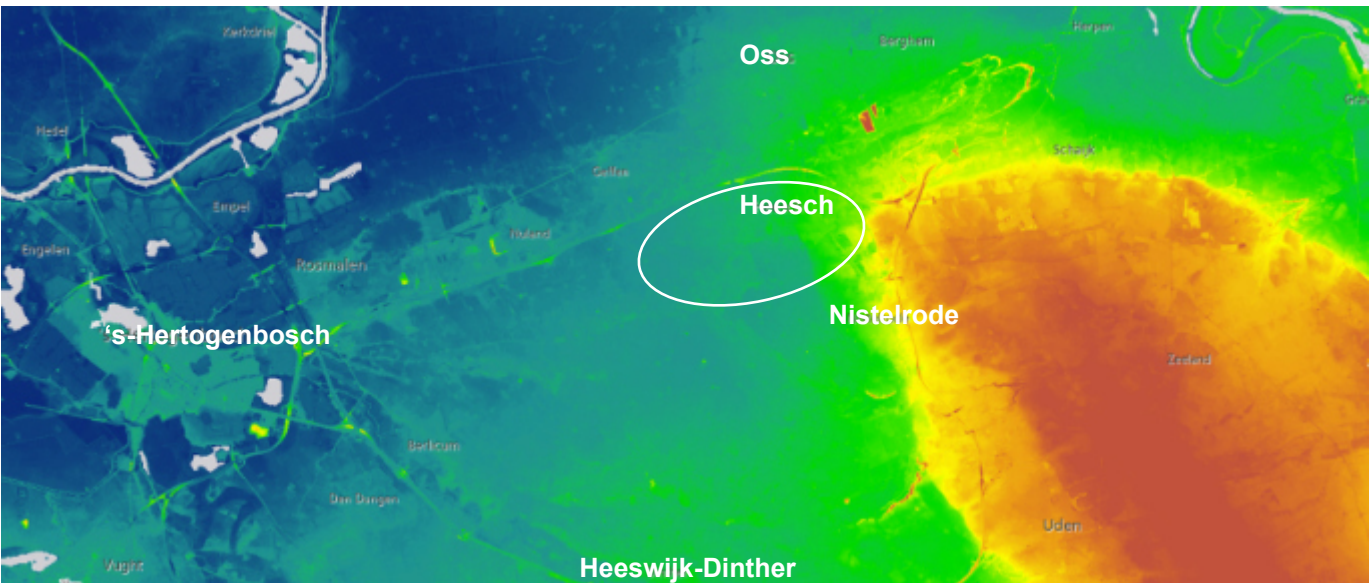


Een laarpodzolgrond is een bodemtype dat behoort tot de gewone hydropodzolgronden. In deze suborde worden hydromorfe kenmerken hoog in het profiel waargenomen, wat erop wijst dat ze in het verleden permanent of periodiek met water verzadigd waren. Laarpodzolgronden zijn ontstaan uit veldpodzolgronden die zijn opgehoogd met potstalmest, echter in mindere mate dan de enkeerdgronden. Deze bodem ontwikkelt zijn opvallende gelaagdheid doordat mineralen met regenwater uit de bovenste lagen wegspoelen en dieper in de bodem neerslaan. Podzolbodems zijn niet erg

vruchtbare bodems die vooral in het zandlandschap te vinden zijn. De mogelijkheden voor akkerbouw zijn niet groot. De voedzame bovenlaag is erg dun en de harde uitspoelings- en inspoelingslaag maken het voor planten moeilijk om te wortelen. Podzolbodems zijn een van onze armste bodems. De veldpodzolgronden liggen in lagere delen, zoals afvoerloze laagten, en op lage ruggen, met relatief hoge grondwaterstanden.

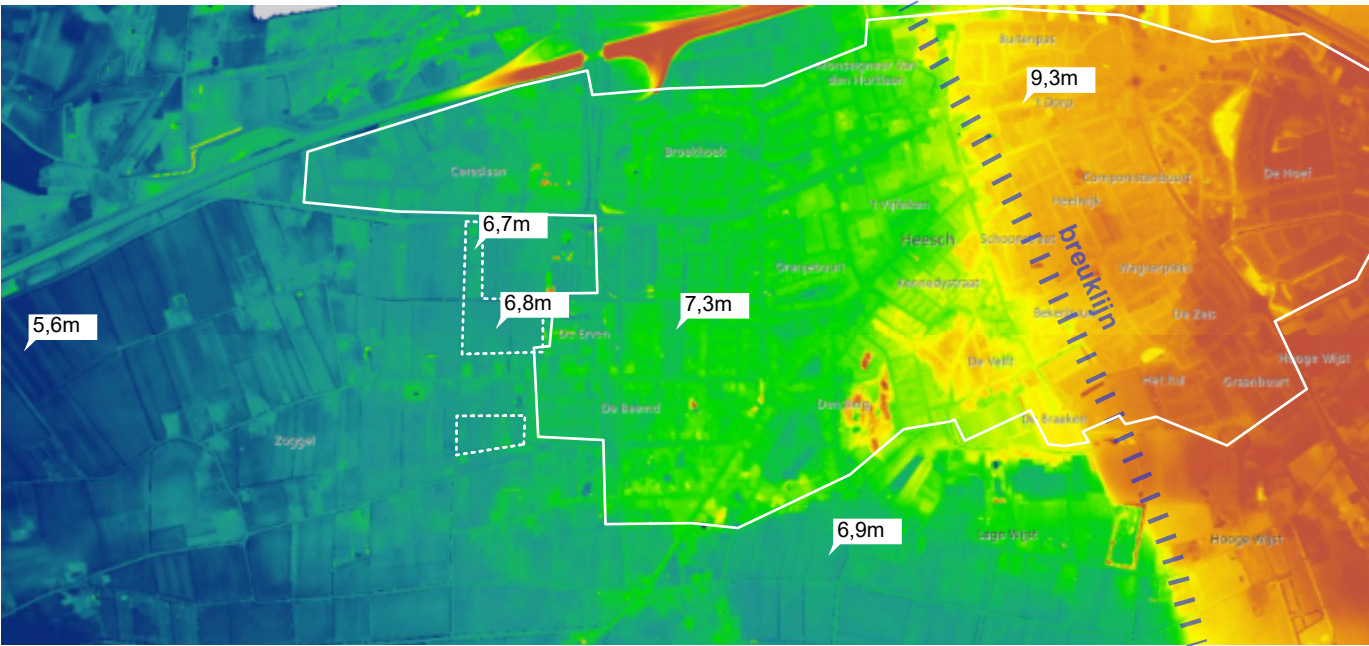
ondergrond

hoogte



De gemeente Bernheze ligt op de overgang van de Peelhorst naar de dekzandvlakte met dekzandruggen. De kernen zijn ontstaan op de overgang van hoog naar laag en droog naar nat. De dekzandruggen zijn in de laatste ijstijd ontstaan. Een complex van

dekzandruggen strekt zich uit van Herpen via Heesch naar Rosmalen. Heesch ligt aan de rand van een dekzandrug op de overgang naar de dekzandvlakte.

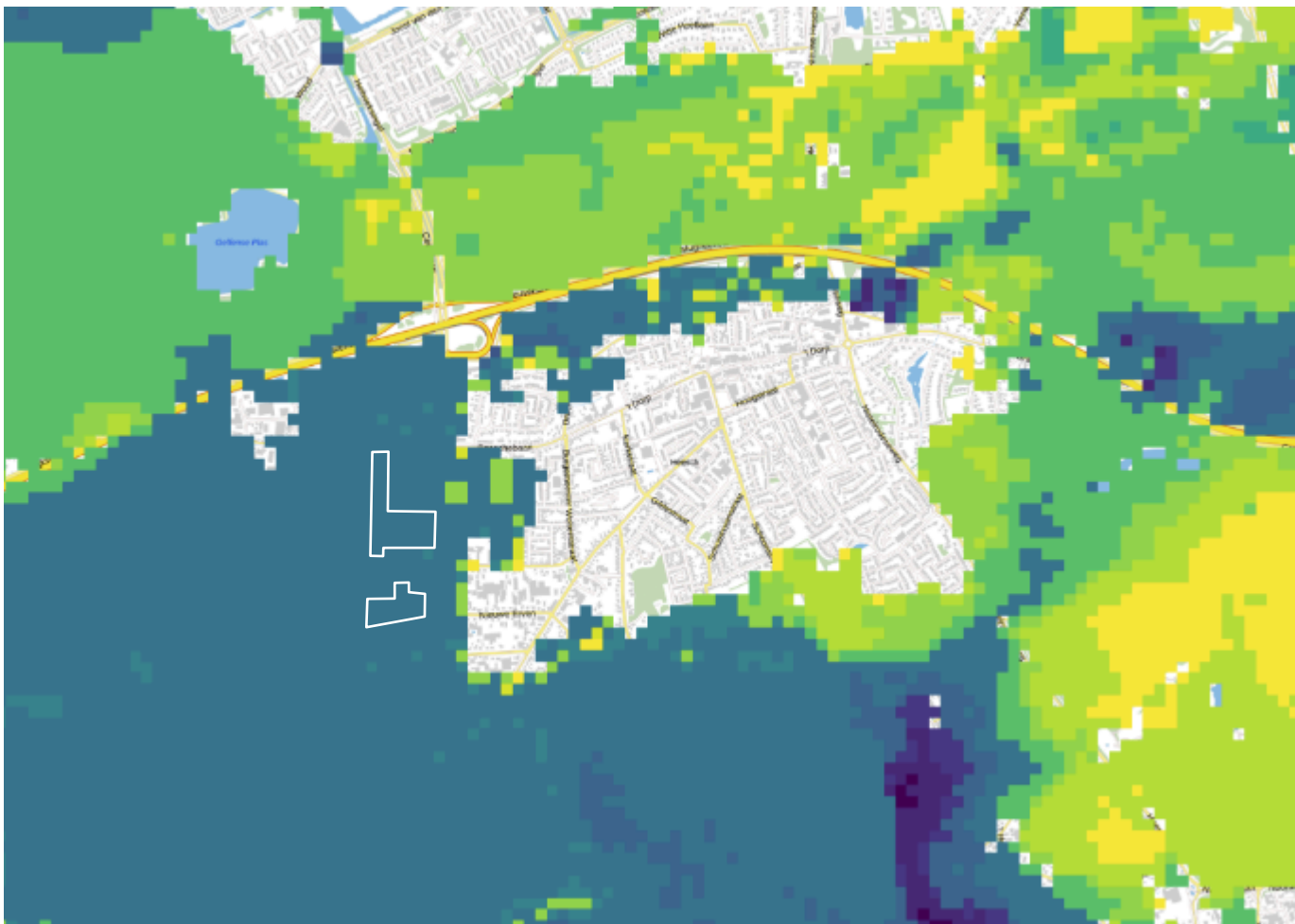


Ondanks de afnemende hoogte van oost naar west scheelt het ongeveer een halve meter met het westelijk deel van het huidige dorp Heesch. Te zien is dat het deel van Heesch dat oostelijk van de Peelrandbreuk gelegen is aanzienlijk hoger ligt.

Uitbreidingen aan deze zijde van het dorp zijn ongewenst vanwege de waarde die gehecht wordt aan het landschapspark De Maashorst.

ondergrond

grondwatertrappen

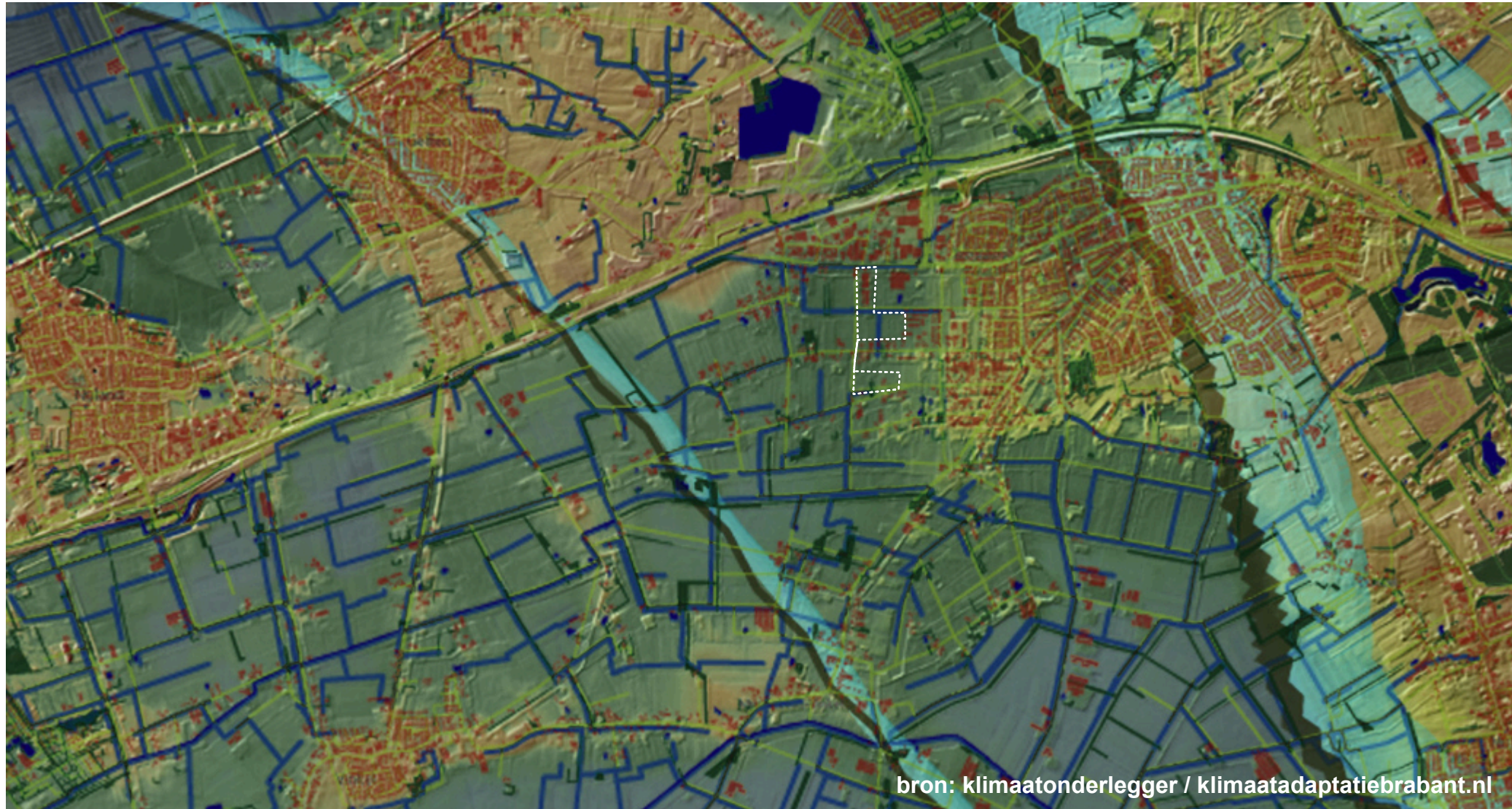


Een grondwatertrap geeft een indicatie van de absolute grondwaterstand en de fluctuatie hiervan. De gemiddeld hoogste grondwaterstand geeft een indicatie van de grondwaterstand in de winter over een langere periode. Andersom geeft de gemiddeld laagste grondwaterstand een indicatie van de grondwaterstanden in de zomer. Grondwatertrappen worden aangegeven met Romeinse cijfers, waarbij een hoger getal aangeeft dat het grondwater overwegend dieper onder maaiveld staat.

Op basis van analyse van de GHG (Gemiddeld Hoogste grondwaterstand) van enkele langdurig gemeten TNO-peilbuizen is de GHG van het plangebied bepaald op +6,1 m NAP. Op basis van een gemiddeld bestaand maaiveldniveau van +6,7 m NAP ligt de GHG op 0,6 m onder maaiveld. Tijdens

het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek is in vijf peilbuizen in het onderzoeksgebied eenmalig de grondwaterstand gemeten. Op 22 april 2023 is het grondwater aangetroffen op 1,0 m onder maaiveld. Volgens de isohypsen van de Grondwaterkaart stroomt het freatisch grondwater in westelijke richting. Dit is weergegeven in figuur 2-4. De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied (25-jaarszone) van een drinkwaterpompstation. Binnen een straal van 2,5 km zijn geen grootschalige industriële grondwateronttrekkingen aanwezig met een invloedssfeer reikend tot aan de onderzoekslocatie.

ondergrond



Doorlatendheid van de bodem: In de nabijheid van het plangebied zijn geen recente metingen uitgevoerd om een k-waarde te bepalen. Voor de naastgelegen wijk De Erven is in 2011 een bodemonderzoek uitgevoerd. De doorlatendheidsbepaling in De Erven fase 2 (het dichtstbijzijnde deel) is in een peilbuis en

in een boorgat een doorlatendheid gemeten van respectievelijk 4,2 m/dag en 5,1 m/dag. Opvallend is dat de doorlatendheid in De Erven fase 1 fors lager was, waardoor er rekening moet worden gehouden dat het in ons plangebied ook lager kan zijn. Totdat er het tegendeel is bewezen wordt voor de berekeningen uitgegaan van 2 m/dag.

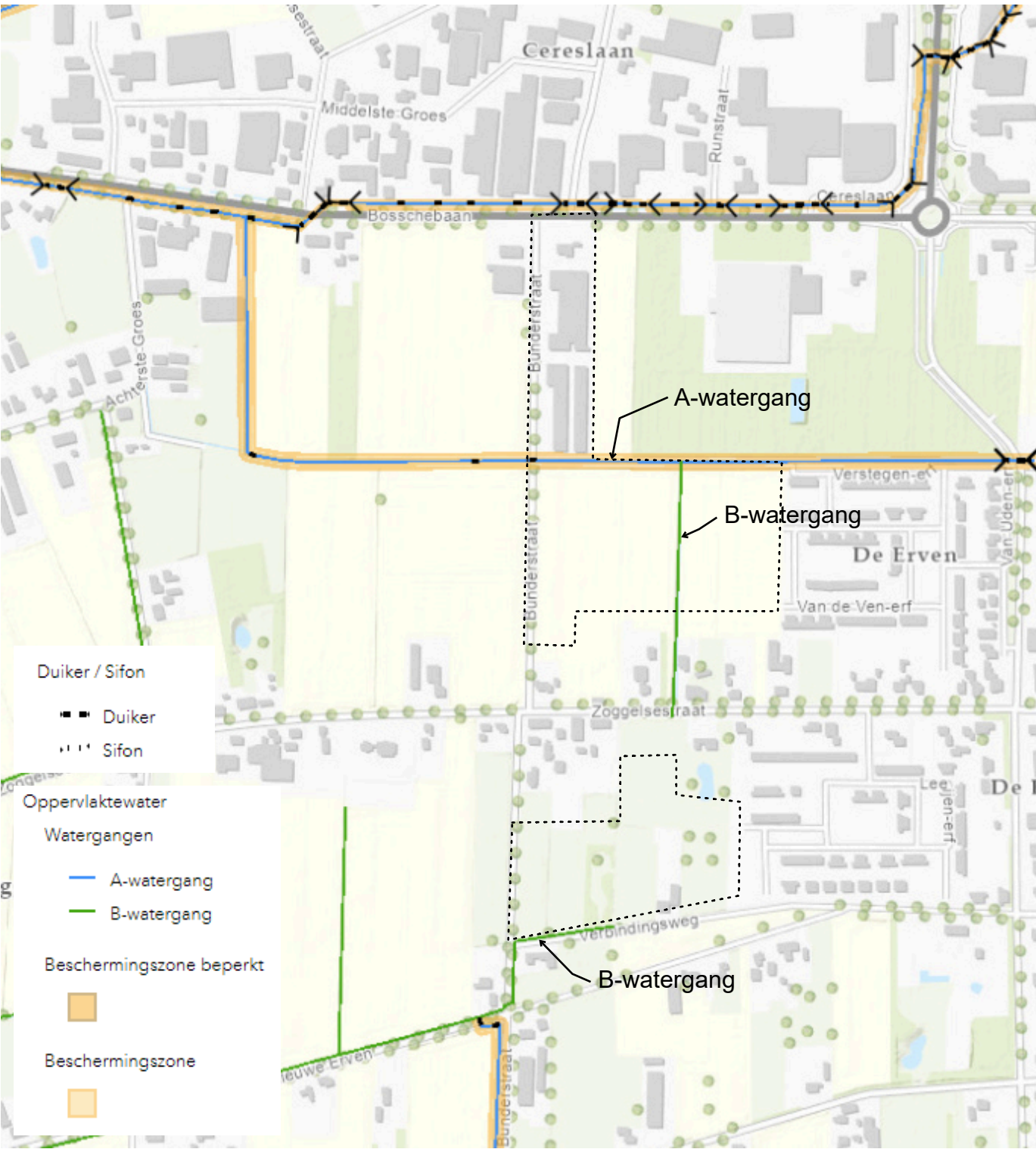
Voor een waterhuishoudkundig plan dient er nog nader onderzoek gedaan te worden.



De noord-zuidgerichte sloot die onderdeel wordt van de groene-dragende structuur.

netwerken

water



Aan de hand van de 'legger oppervlaktewateren' is een uitsnede gemaakt van het plangebied. Binnen het plangebied ligt een A-watergang met aan beide zijden een beschermingszone (schouwpad) van 5m vanaf insteek talud. Loodrecht op de

watergang ligt een B-watergang. In het zuiden grenst het plangebied aan een B-watergang die langs de Verbindingsweg loopt.

netwerken

wegenpatroon



In het gebied liggen alleen lokale wegen (**geel**) (definities door PDOK.nl). De huidige lokale Bunderstraat, Zoggelsestraat zijn het belangrijkst voor De Bunders. Ze hebben nu nog een landelijk karakter: een wegdek zonder trottoir met groene bermen en greppels voor overmatig waterafvoer. De Zoggelsestraat zal niet veranderen van karakter. De Bunderstraat wordt een ontsluitingsweg voor de nieuwe wijk. Deze wordt daarvoor geschikt gemaakt (verbreed met berm en trottoir).

Aan de noordzijde ligt de Bosschebaan als regionale weg (**donkergeel**). Deze baan is de oude doorgaande weg en heeft een breed profiel met bermen en fietspaden. Deze weg zal naar alle waarschijnlijkheid afgewaardeerd worden, omdat het bedrijventerrein Cereslaan via een parallelweg langs de A59 ontsloten zal

worden. Dit zal waarschijnlijk geen gevolgen hebben voor het profiel, als oude Rijksweg.

Aan het zuiden grenst het plangebied aan de Verbindingsweg, een onverharde weg (**groen-geel**). Deze weg is alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer.

Verder loopt er nog een voormalige weg van west naar oost (**grijs**), die nu alleen nog maar als een pad te herkennen is langs de A-watergang. In het verlengde heet dit de Beemdstraat. Vanuit de afdeling verkeer is deze Beemdstraat aangewezen als fietsroute naar het centrum van Heesch.

In de wijk De Erven liggen woonstraten (**wit**).

netwerken

wandelen en fietsen



In het gebied ligt een aantal wandelroutes die met knooppunten gemarkeerd zijn. Verder zijn er geen gemarkeerde wandelroutes aanwezig. Ook geen gemarkeerde fietspaden. Wel zijn er mogelijkheden om te wandelen en te fietsen over de landwegen en zandpaden die het gebied rijk is. Een belemmerende factor is dat vrijwel alle wegen ook gebruikt mogen worden door gemotoriseerd verkeer. Bij de realisatie van wijk ontstaan er nieuwe verkeersstromen. Met name over de Bunderstraat die deels voor De Bunders als ontsluitingsweg zal dienen.

Onderzocht moet worden of een aantal wegen afgesloten kunnen worden voor gemotoriseerd verkeer (met: "uitgezonderd aanwonenden"). Zo is de Zoggelsestraat een weg waar bewoners nu al last hebben van hard rijdend doorgaand verkeer.

Als de wijk wordt gerealiseerd is het gunstig als er meer wandelpaden worden aangelegd om het 'ommetje' te stimuleren voor genot en gezondheid van de bewoners. Ten denken valt aan het doortrekken van de Beemdstraat als wandelpad in westelijke richting langs de A-watergang. Daarmee wordt een historische route die in de loop van de tijd verdwenen is hersteld.



netwerken

groene netwerken: flora



De huidige beplanting en structuren worden beschreven op basis van de landschapskarakteristiek vanuit de historie en naaste omgeving. Met de beoordeling is van noord naar zuid gewerkt.

De Bosschebaan is een drukke ontsluitingsweg met veel auto- en vrachtverkeer. De breedte van het wegprofiel is hier ook op ingericht met aan weerszijde vrij liggend fietspad. De straat wordt ondersteund door een robuuste laan van eikenbomen.

netwerken

groene netwerken: fauna

Een indicatief onderzoek in het plangebied geeft aan dat een aantal inheemse diersoorten mogelijk in het gebied aanwezig is. Door de geplande ontwikkeling gaat mogelijk een deel van deze leefgebieden verloren en dient een compensatie- en mitigatieplan te worden opgesteld en uitgevoerd. In de loop van 2024 wordt per diersoort in de daarvoor bepaalde onderzoeksperiode door een ecooloog onderzoek uitgevoerd of het diersoort daadwerkelijk voorkomt. Het gaat om de volgende diersoorten:

Steenuil en kerkuil, buizerd: voor deze diersoorten is een geschikte locatie buiten het plangebied voorzien. De ecooloog zal een compensatieplan uitwerken voor het geval dat deze soorten voorkomen in het gebied.

In de nabijheid van het plangebied is een aantal gronden in eigendom van de gemeente die vrij eenvoudig vrijgemaakt kunnen worden om als compensatiegronden ingericht te worden. Het opstellen van een compensatie- of mitigatieplan zal door een ecooloog worden uitgevoerd.

Huismus, kleine marterachtigen, steenmarter en boom- en gebouw-bewonenden vleermuizen. Voor deze dieren worden in het stedenbouwkundig plan bij voorbaat compensatiemaatregelen getroffen. Voor elke soort gelden soortenspecifieke inrichtingseisen (verblijf, routes en foerageergebieden) die zullen worden gevolgd.

De **das** is reeds aangetoond niet aanwezig te zijn.

Op het terrein van de boomkwekerij staan waardevolle bomen en struweel. Deze zijn mogelijk te verplanten met de juiste voorbereidingen.

Het agrarisch bedrijf aan de Bunderstraat 27 heeft aan de oostzijde een waardevolle bomenrij van eiken als afscherming en aan de achterzijde bosplantsoen aan de bestaande watergang.

De Bunderstraat is een smalle landelijke weg met aan één zijde laanbomen.

Achter de boomkwekerij ligt een brede A-watergang met in het talud enkele eiken en elzen. Er is zowel aan de noord- en zuidzijde ruimte voor een schouwpad.

Het noordelijke schouwpad ten opzichte van de A-watergang ter hoogte van de boomkwekerij heeft nu de functie als onderhoudspad voor de kwekerij. Het heeft echter het beeld van een karakteristiek zandpad.

De B-watergang haaks op de A-watergang verbeeld de oude verkaveling van het historisch landschap.

De Zoggelsestraat is een authentiek bebouwingslint met beeldbepalende boerderijen en erfinrichting.

De laanboomstructuur aan de Zoggelsestraat is zeer waardevol.

Aan de Zoggelsestraat staat een oud verlaten schuurtje. Deze past goed bij het karakter van de Zoggelsestraat.

Ten zuiden van de Zoggelsestraat is het kampenlandschap herkenbaar door kleine agrarische kavels met landschapselementen als struweelhaag en boomsingels.

De Verbindingsweg is een smal authentiek zandpad met landelijk karakter.



Bunderstraat richting noorden (rechts naast de bomen komt De Bunders). Deze landelijke straat wordt onderdeel van de woonwijk De Bunders. Daarvoor zal de weg worden verbreed.



De monumentale boerderij aan de Zoggelsestraat

occupatie

bebouwing



De Bunders is een uitbreidingswijk voor het dorp Heesch. Het ligt als vanzelfsprekend aan de rand van het dorp. Rechts is de dichtere bebouwing van de kern te zien. Links de bebouwingsstructuren aan de landwegen in het buitengebied. Noordelijk zijn de grote structuren te zien van het bedrijventerrein Cereslaan. Het plan De Bunders komt te liggen aan de uitbreidingswijk De Erven. In het plangebied liggen maar een paar bestaande woningen en een agrarisch bedrijf. Dat agrarische bedrijf, in de smalle strook bij de Bosschebaan, is de enig te slopen bebouwing. De twee woningen noordelijk en zuidelijk van het plan blijven bestaan. De twee plandelen worden gescheiden door het

buurtschapje aan de Zoggelsestraat. De bebouwing van dit buurtschapje blijft zo veel mogelijk onaangetast. Maar ook blijven de erven rond deze bebouwing zo veel mogelijk intact. Daarom wordt er ruim afstand gehouden van de bebouwing.

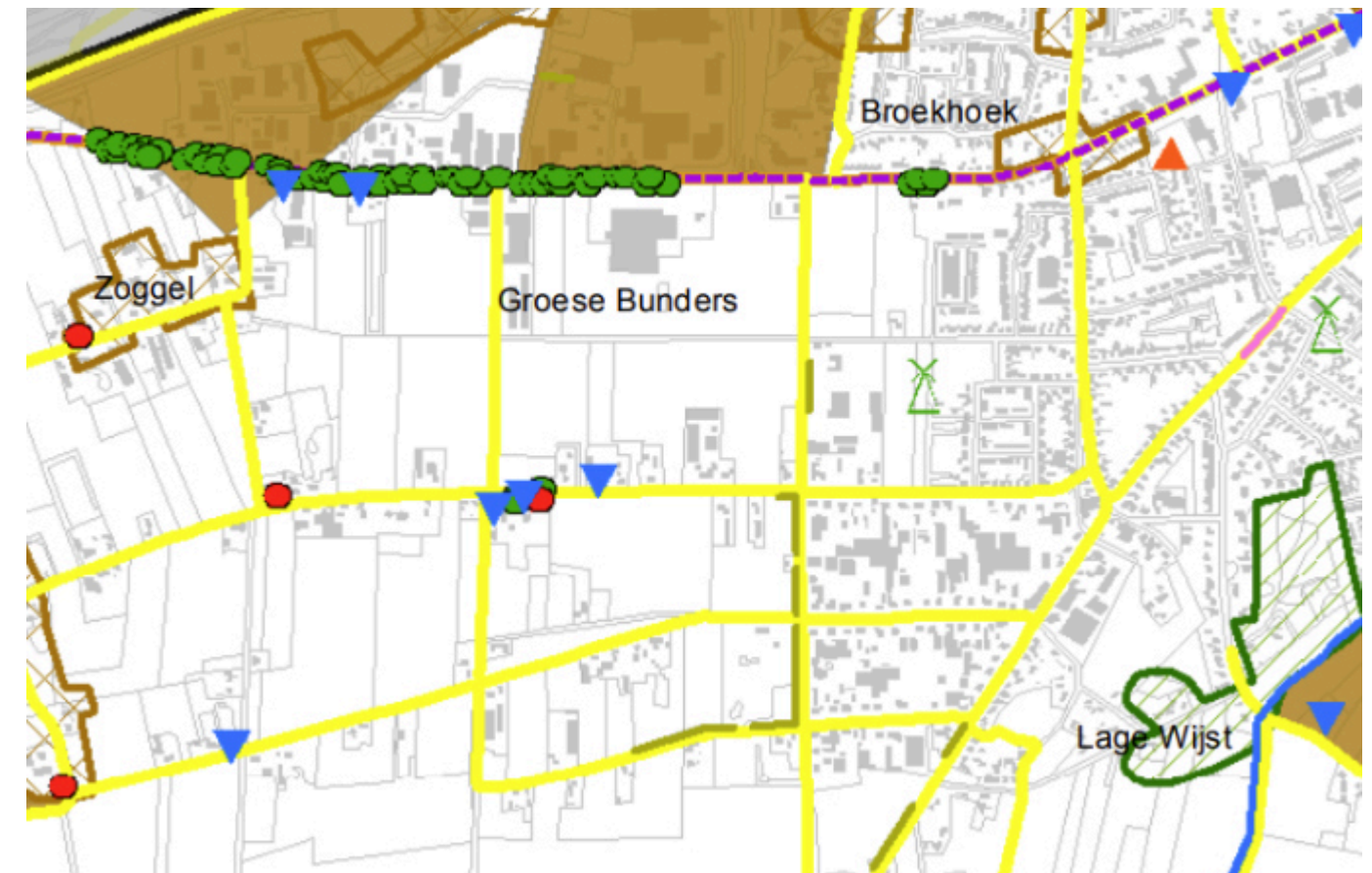
bebouwing in cultuurhistorisch perspectief

Het buurtschap Zoggel (aan de Achterste Groes) ligt ten westen van het dorp Heesch. Het cultuurlandschap kenmerkt zich door een regelmatig verkavelingspatroon en parallel aan elkaar gelegen wegen. Deze historische bebouwingsconcentratie ligt bij de kruising van de Zoggelsestraat en Bunderstraat. In dit ensemble staat een aantal boerderijen en agrarische bijgebouwen. Een wezenlijke karakteristiek is de open ruimte tussen de agrarische erven en zorgt voor een fraaie samenhang tussen bebouwing, erven en het omliggende landschap. De oorspronkelijke regelmatige ontginningsstructuur is nog op

hoofdlijnen aanwezig in het huidige landschap. Met name de ontginningswegen bepalen nog steeds het landschappelijke grit van het gebied. Door verschillende ruilverkavelingen in de tweede helft van de twintigste eeuw zijn de kleine percelen veelal samengevoegd tot grotere, open landbouwpercelen, vaak zonder houtwallen en andere landschapselementen.

Een aantal gebouwde objecten heeft een status als gemeentelijk monument of beeldbepalend/cultuurhistorisch waardevol pand.

cultuurhistorische waardenkaart gemeente Bernheze



Op de Bunderstraat na liggen er geen objecten van cultuurhistorische waarde in het directe plangebied. Wel in het buurtschapje aan de Zoggelstraat staat een aantal monumentale boerderijen en monumentale bomen. Enkele straten van het kenmerkende

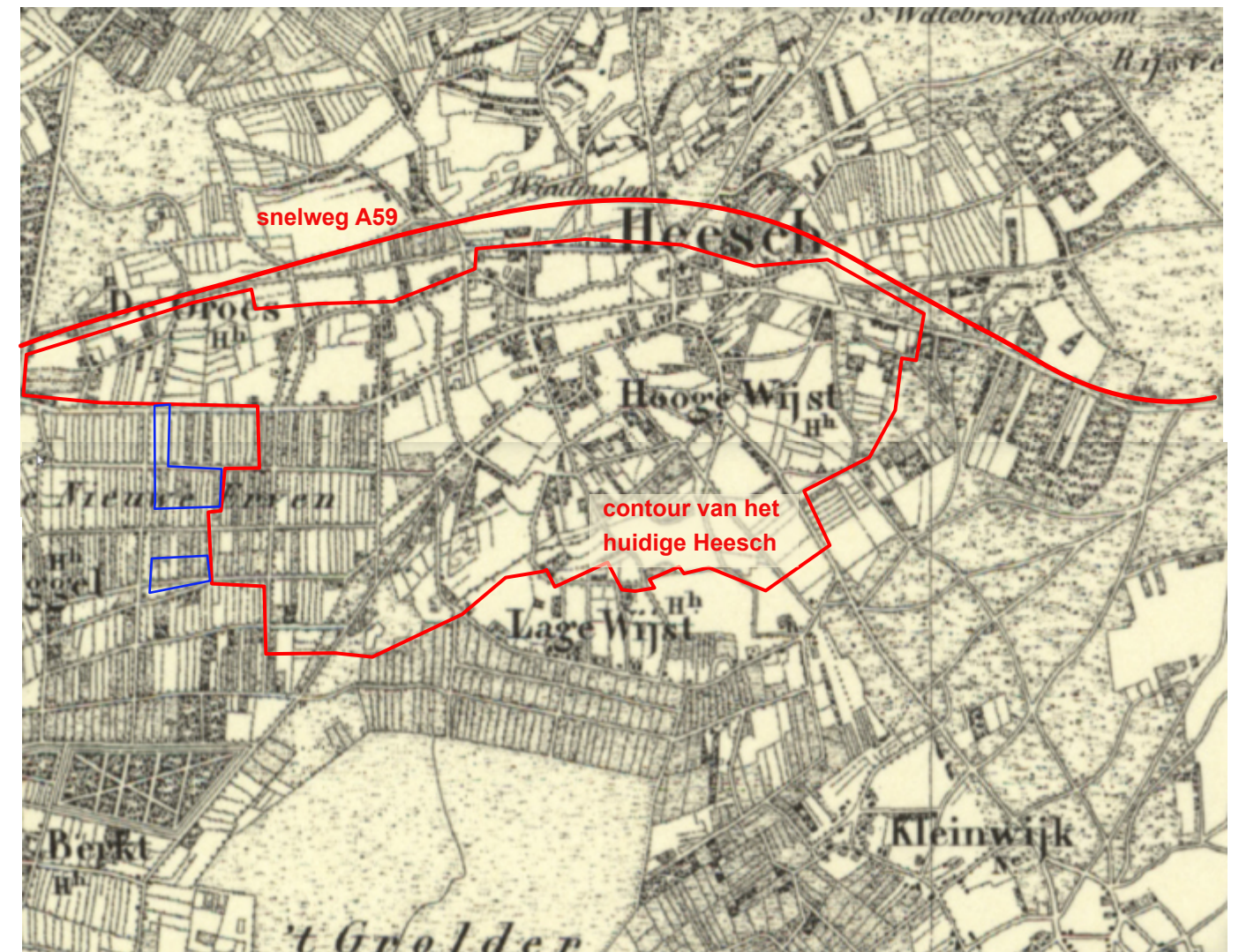
stratenpatroon is als een oud wegtracé met redelijk hoge waarde aangemerkt.

historische ontwikkeling

historische ontwikkeling van Heesch

Tot circa het jaar 1800 bestond het onderzoeksgebied nog grotendeels uit onontgonnen zandgronden. Vanaf 1800 werd het gebied ontgonnen en verkaveld. Door de ontginning ontstond een 'regelmatig gestructureerd strook-kampen landschap'. De strookkampen liggen grotendeels in de nabijheid van de uitgestrekte broekgebieden van de gemeente Bernheze. Het type verkaveling sluit erg aan op die van het nattere deel van het broek, maar het grondgebruik wijst op de drogere gronden. Bij de regelmatig gestructureerde strookkampen is sprake van een regelmatig uitgezet grid van wegen, waarbinnen de strookkampen liggen. Bij dit type landschap betreft het veelal geleidelijk aflopende terreinen, waar het eenvoudig was een regelmatig ontginningspatroon uit te zetten. Er zijn maar enkele gebieden van dit landschapstype in de gemeente, te weten rond Zoggel, aan de

westzijde van Nistelrode en de zuidzijde van Loosbroek. Mogelijk zijn deze landschappen deels als 'Nieuwe Erven' ontgonnen na uitgiften door de verschillende dorpsbesturen uit de gemeynt, vanaf de 17e eeuw. Ook deze landschappen kenden een fijne structuur aan opgaande beplanting op de perceelsranden van de strookkavels. Bebouwing staat er langs wegen door het gebied.



Op deze kaart (topotijdreis.nl ca. 1850) is duidelijk te zien dat het dorp Heesch is ontstaan op de drogere gronden. De onregelmatige kampen-verkaveling vormt een contrast met de planmatige strokenverkaveling van latere datum. Het ziet eruit als een veenontginning, maar daar is

hier geen sprake van. Historici spreken van gestructureerd-strook-kampenlandschap. Het waren niet persé natte gronden, als wel de lager gelegen gronden.



Heesch op hogere gronden, omringt door drassig land. Uitsnede van de 'Kaart Figuratief' van het oostelijk gedeelte van het stroomgebied van de Maas, 1780. Bron: BHIC.

historische ontwikkeling

tijdsbeeld



Situatie rond 1900. De Bunders bestaan nog in volle glorie. Smalle strokenverkaveling gescheiden door houtopstanden. Bescheiden bebouwing op de oost-westlopende

ontsluitingswegen. bron: topotijdreis.nl



Situatie rond 1950. Vlak na de tweede wereldoorlog is er nog verrassend veel over. In de na-oorlogse situatie zal door innovaties van de landbouw en ruilverkaveling het kleinschalige landschap in snel tempo gaan

veranderen. In het oosten zijn al sporen te zien van dorpsuitbreidingen van Heesch, zij het nog in de vorm van lintbebouwing aan bestaande wegen. bron: topotijdreis.nl

historisch landschappelijk

De dekzandvlakte worden gekenmerkt door een open karakter met een rationele en relatief grootschalige structuur. De aanwezige beplanting bevindt zich voornamelijk langs wegen (oost-west structuur) in de vorm van enkele of dubbele rij bomen. Daarnaast zijn sloten, boerenerven (grootschalig) enkele singels en bosjes kenmerkend in dit gebied.

De dekzandrug daarentegen onderscheidt zich door een kleinschalige en veelvormige opbouw: ze vormen een waar mozaïek (op het vorige kaartje goed te zien als de onregelmatige kavels rond het historische deel van Heesch). Deze gronden liggen op de overgang van hoog naar laag en kennen daarom een goede ontwatering. Ze lenen zich daarmee uitermate voor een intensiever grondgebruik als akkerbouw en boomkwekerijen. Overige landschapselementen die horen bij dit landschapstype zijn onder andere houtwallen en -singels, struweelhagen, zandpaden, diepe sloten en laanbeplanting/bomenrijen.

Het plangebied ligt op de rand van de dekzandrug in een dekzandvlakte (op het kaartje te herkennen als de regelmatige strokenverkaveling). De gronden waren vroeger geschikt als hooiland. In de nattere

periodes stonden deze gronden regelmatig onder water. Door het aanbrengen van een rationeel slotensysteem werden de gronden geschikt gemaakt voor de agrariërs. Smalle strokenverkaveling met begroeide greppels van wilg en elzen was het landschapsbeeld.

De (zand)wegen waren ook rationeel opgezet. De hoofdoriëntatie in het gebied van de wegen was oost-west. Door de goede ontwatering werd het gebied droger en de gronden geschikt voor akkerbouw. Daarnaast kon men dichtbij de bouwgronden gaan wonen en ontstonden de eerste agrarische linten in oost-westrichting.

Met de ruilverkaveling in de jaren 70 is veel van dit landschapskarakteristiek verloren gegaan (goed te zien is de volgende 4 kaartjes uit topotijdreis.nl). Door de invoering van een goed afwateringssysteem, kunstmest en machines kon men de gronden beter cultiveren als deze een grotere waren. Daarnaast had land-schapsbeplanting geen nut voor de bedrijfsvoering en zijn deze veelal weggehaald.

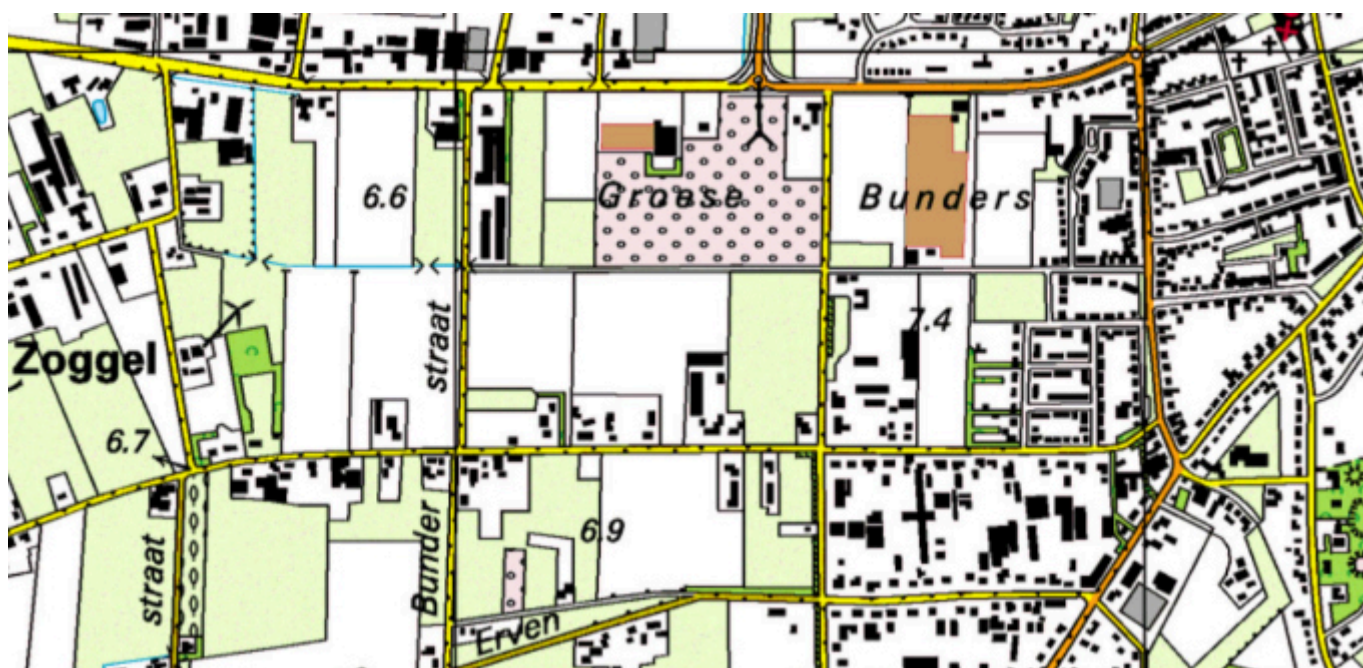


Bebouwing in het buurtschapje aan de Zoggelsestraat



Situatie in de jaren 1980. Vrijwel alle houtwallen zijn verdwenen. Veel kavels zijn samengevoegd tot grotere. Op de oost-westverbindingen is het aantal gebouwen

toegenomen. Ook enkele bedrijven zijn grootschaliger geworden. Het dorp Heesch komt dreigend dichterbij met planmatige dorpsuitbreidingen. bron: topotijdreis.nl



Situatie van begin 21ste eeuw. De kavels zijn samengevoegd tot nog maar een paar zeer grote velden. De bebouwing is verder toegenomen, zowel qua aantal als qua schaal van bedrijvigheid. Ook is een aantal wegen

verdwenen, wat veel voor komt in de tweede helft van de 20ste eeuw. De Kruishoekstraat is de dorpsgrens. bron: topotijdreis.nl



Zuidelijke grens van het plangebied met de onverharde Verbindingsweg. Dit gaat ook in de toekomst de groene zuidelijke grens van de woonwijk De Bunders vormen.

historische ontwikkeling

De recente ontwikkeling van Heesch

Om de ontwikkeling van De Bunders in het licht van de ontwikkeling van het dorp Heesch te zien is hieronder aangegeven hoe het dorp de laatste decennia is uitgebreid. Daartoe is in onderstaande kaart aangegeven in welk decennium welke wijk is ontwikkeld. In het kort wordt hier ook beschreven waarom er op die betreffende plek op dit moment een begrenzing lijkt te zijn bereikt. Daardoor wordt duidelijk waarom De Bunders, na de uitbreidingswijk De Erven, de meest logische richting lijkt voor de volgende uitbreiding.

Richting Zuiden:

In de **jaren 1960-1970-1980** breidt het dorp vooral uit naar het zuiden. In het zuiden grenst het dorp nu met wijken die gebouwd zijn in die betreffende decennia aan het waardevolle kleinschalige landschap Hoge

Wijst en Lage Wijst.

In afbeelding rechts, *een uitsnede van de visiekaart uit de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties van Heesch*, is te zien dat in de gebiedsvisie het gebied rond Hoge en Lage Wijst (rode cirkels) een afwisselend karakter heeft en dat de weinige stukken die niet bebouwd zijn, voorzien zijn van landschapsvensters. Bouwen is hierdoor volgens de visie niet gewenst.

De Wijststraat vormt de nog herkenbare overgang tussen de dekzandrug waarop Heesch ligt en de dekzandvlakte. Deze heldere overgang is belangrijk voor de leesbaarheid van het landschap. Aan de Wijststraat is door de eeuwen heen een agrarisch lint gegroeid. De buurtschap de Lage Wijst is geconcentreerd op een

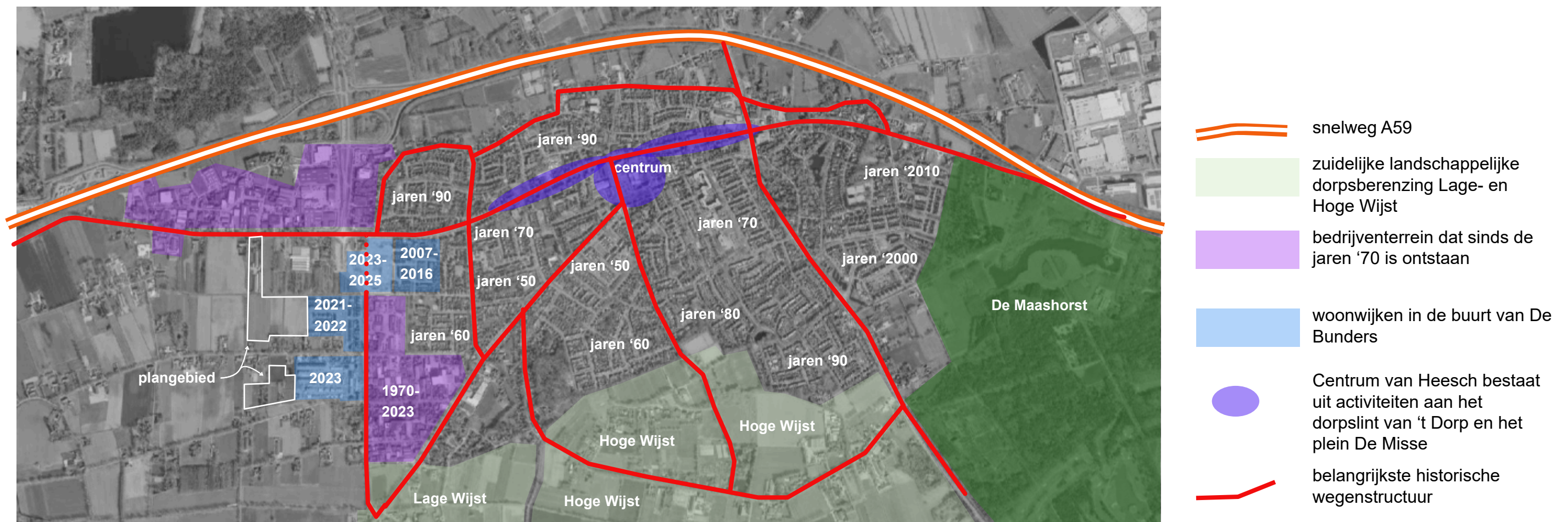
kruispunt van de wegen Kruishoekstraat, Vinkelsestraat, Dennenboomstraat en de onverharde Ruitersweg (Oost en West). De buurtschap ligt tevens op de overgang van verschillende landschapstypen waardoor er een gevarieerd beeld ontstaat; ten oosten de blokverkaveling van de oude dekzandrug, ten westen de rationele jonge ontginningen van de Nieuwe Erven en ten zuiden het landgoed Berkt op de grootschalige en open dekzandvlakte.

Richting Noorden:

In de **jaren 1990** zijn er vooral uitbreidingen naar het noorden. Tot die tijd vormde de centrumbebouwing aan 't Dorp de noordelijke grens van Heesch. Tussen dat lint en de snelweg lag destijds nog een kleinschalig landschapstype dat het gebied tot Oss

kenmerkt. Ten zuiden van de wegen Monseigneur van den Hurkiaan en de Maasstraat worden in de jaren 1990 planmatig woonwijken aangelegd. Ten noorden van de eerder genoemde wegen is dat kleinschalige landschap nog aanwezig, maar staat onder druk vanwege incidentele bouwactiviteiten. Grootschalig bouwen is daar moeilijker, o.a. vanwege een ingewikkelde ontsluiting maar ook vanwege de geluidsconsequenties van de A59.

De absolute dorpsgrens wordt bepaald door de A59. Daar is ook de gemeentegrens komen te liggen. Tussen de woonwijken en de snelweg is er een kleinschalig landschapstype. Planmatige dorpsuitbreidingen stuiten op moeilijkheden als het weggeluid van de A59 en een gebrekkige ontsluiting over de oude



dorpswegen.

Richting het Oosten:

In de jaren 1990-2000-2010 komt de nadruk te liggen op uitbreidingen aan de oostzijde. Hier is de ondergrond hoger en droger, maar verdere uitbreiding deze kant op wordt bemoeilijkt door de waarde die is gegeven aan het aantrekkelijke landschap van de Maashorst.

Richting het Westen:

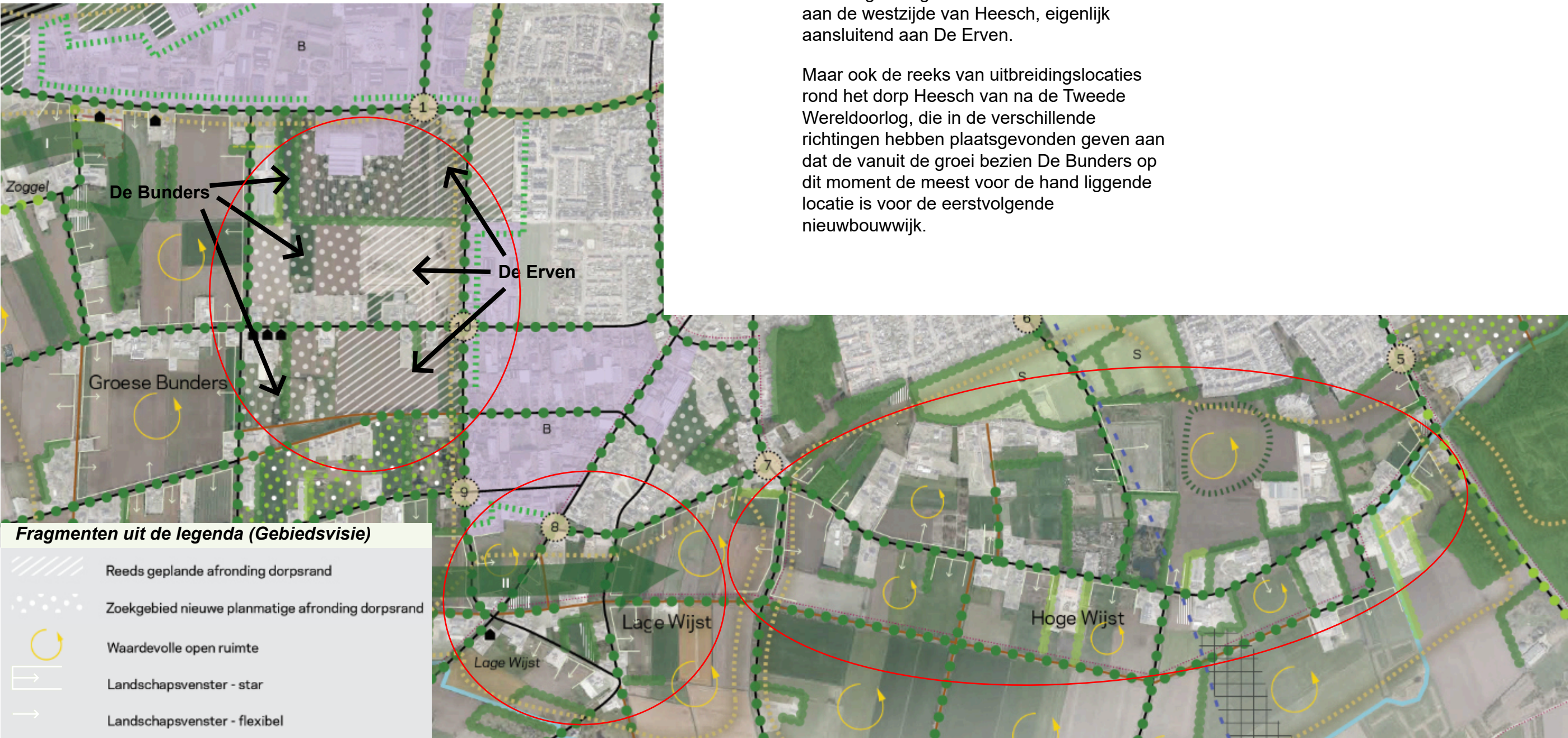
In de jaren vanaf 2010 en 2020 wordt er begonnen met uitbreiding aan de westzijde van het dorp. Eerst nog een stuk tot de Kruishoekstraat, maar vanaf de jaren 2020 wordt tussen de historisch lopende noord-zuidverbindingen Kruishoekstraat en Bunderstraat een woningbouwontwikkeling in gang gezet onder de naam De Erven (in de visiekaart aangegeven met een arcering die

staat voor “reeds geplande afronding dorpsrand”. Het woningbouwplan De Bunders is in dat opzicht de afronding van het De Erven, want op de plek van De Bunders staat een bolletjesarcering die staat voor “zoekgebied nieuwe planmatige afronding dorpsrand”.

Concluderend:

Dus vanuit de het gezichtspunt van de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties uit 2021 bezien ligt het voor de hand om de eerstvolgende grote bouwlocatie te zoeken aan de westzijde van Heesch, eigenlijk aansluitend aan De Erven.

Maar ook de reeks van uitbreidingslocaties rond het dorp Heesch van na de Tweede Wereldoorlog, die in de verschillende richtingen hebben plaatsgevonden geven aan dat de vanuit de groei gezien De Bunders op dit moment de meest voor de hand liggende locatie is voor de eerstvolgende nieuwbouwwijk.



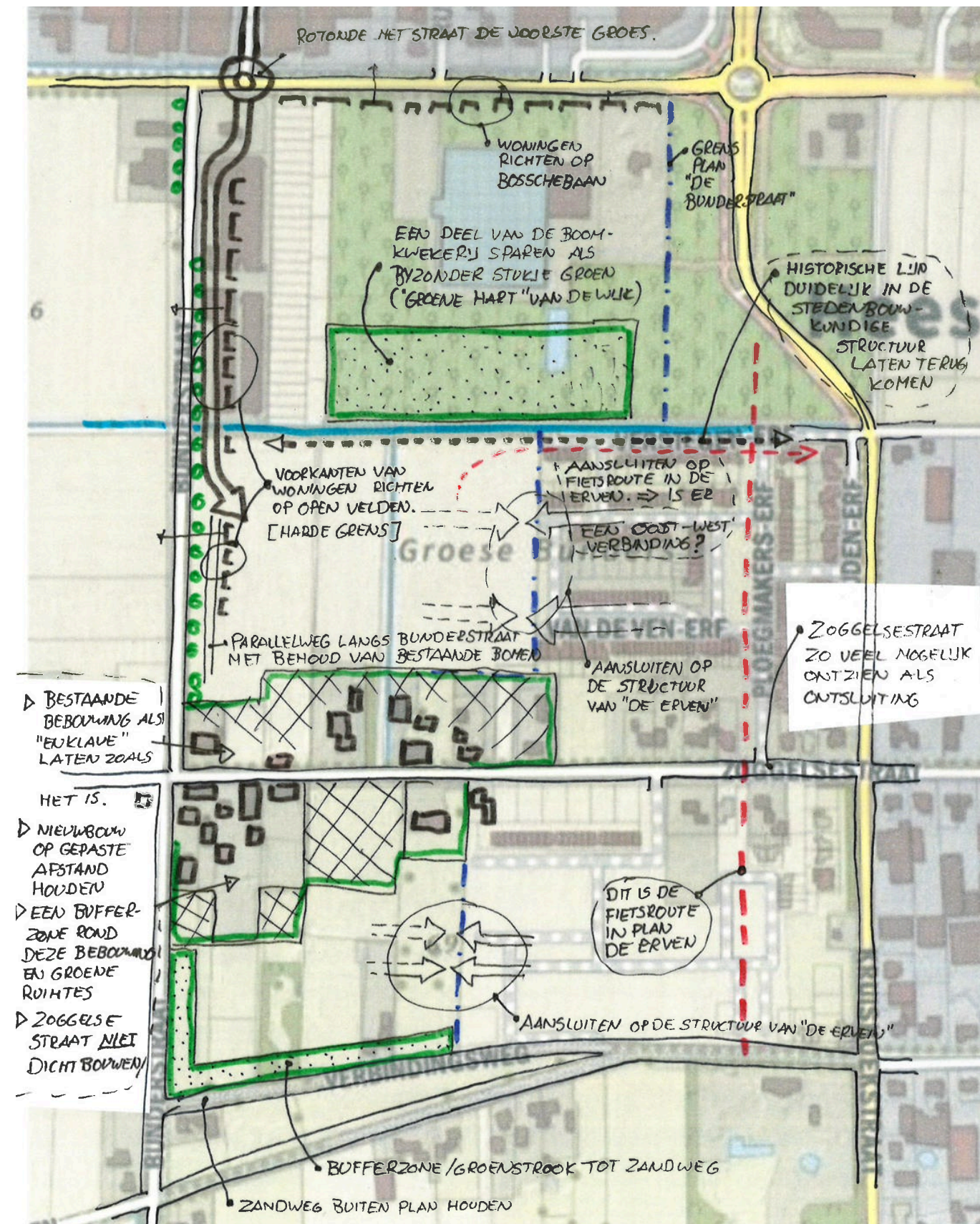
kansen voor De Bunders

De nieuwe uitbreiding De Bunders is niet alleen te zien als op zichzelf staande uitbreidingswijk van Heesch, maar vormt ook in een bepaald opzicht de afronding van de woonwijk De Erven richting het landelijke gebied van Heesch. De rationele verkaveling van het ontginningslandschap vormt de basis voor de hoofdstructuur. Deze gebiedskenmerken worden versterkt door de robuuste oost-west structuur te benadrukken. Binnen de 'kamers' is de herkenbaarheid van de noord-zuid verkaveling wenselijk. Het agrarische lint aan de Zoggelsestraat blijft zoveel mogelijk behouden en wordt versterkt door het toevoegen van nieuwe woningen passend in de stijl van de buurwoningen. De nieuwe uitbreiding staat los van het bebouwingscluster. De Verbindingsweg blijft een landelijk zandpad en de A-watergang wordt een langzaam verkeersroute met schouwpad.

De beplanting is een kenmerk van de geschiedenis van het gebied. Door deze vrijwel is stand te houden bij het ontwerp van de nieuwe wijk, blijven de landschappelijke kenmerken ook na de realisatie van de wijk af te lezen in de nieuwe situatie.

Door technische ontwikkelingen is het voor ons als mens mogelijk om alles naar de hand te zetten. Dorpen worden planmatig uitgebreid, waarbij plekken die voorheen ongeschikt waren om te bebouwen worden bebouwd. Hierdoor verdwijnen vele contrasten tussen landschappen en landschapsstructuren. Daarnaast verdwijnen steeds meer bosjes, houtsingels en bomenrijen, wat ten koste gaat van onze biodiversiteit. De synergie van het dorp met het omringende landschap is meer en meer verloren gegaan, waardoor herkenbare eigenschappen zijn verdwenen. Hierdoor treedt verdommeling op en dat is onwenselijk.

Door bij De Bunders zo veel mogelijk rekening te houden met de lokale kenmerken,

stedenbouwkundige inventarisatie en aandachtspunten juni 2022

zowel in ondergrond, netwerken als occupatielaag moet het een wijk worden die past op de plek. En die aansluit op zijn omgeving en een volgend puzzelstuk vormt aan de wijk de Erven.

In de volgende afbeeldingen wordt stap voor stap en laag voor laag uiteengezet hoe het stedenbouwkundig plan is ontstaan op de plek waar het ligt.

Verkleining van het oorspronkelijk plangebied

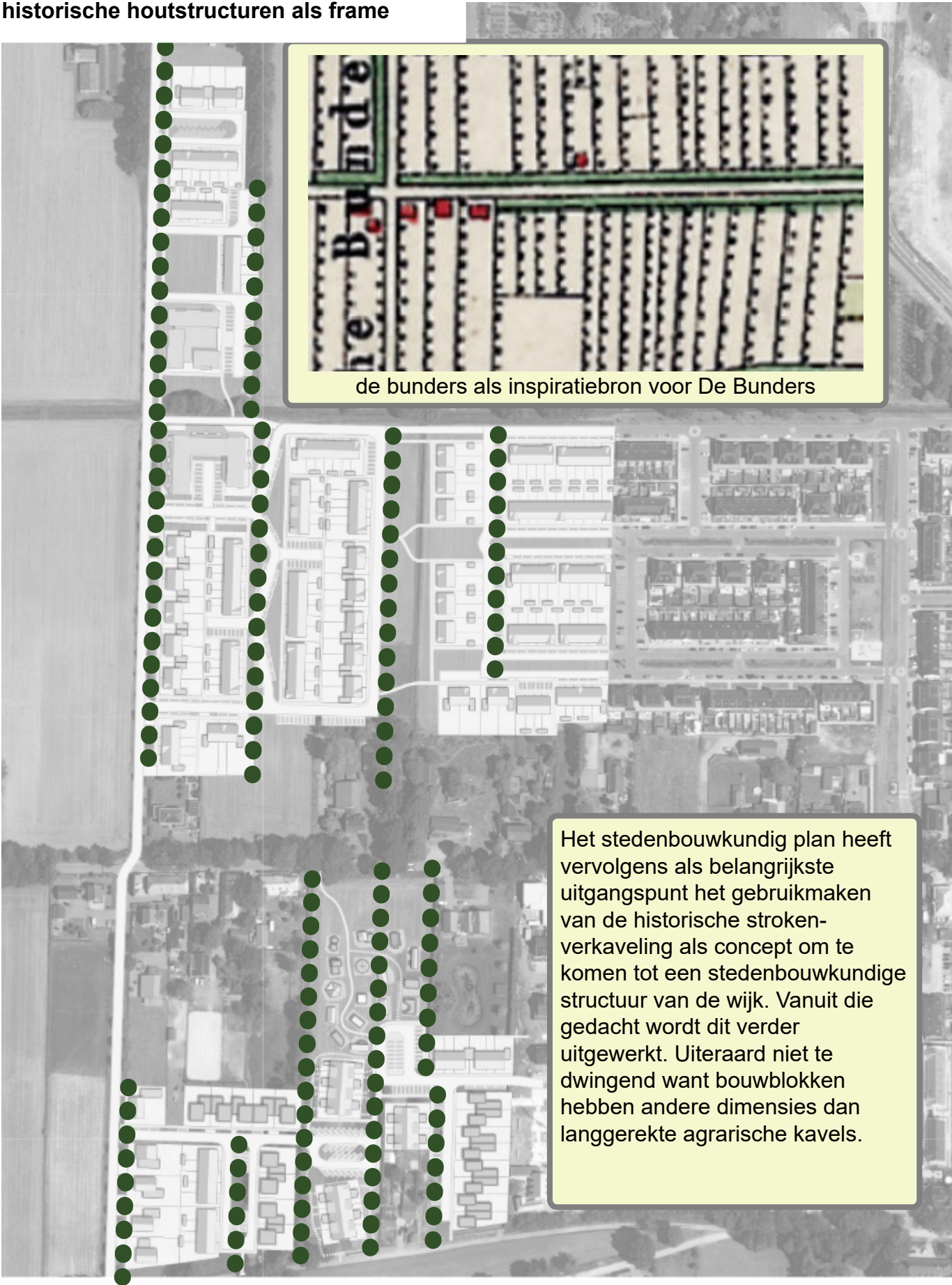
Aanvankelijk was de bedoeling dat het tuincentrum met de kwekerij aan de Bosschebaan onderdeel zou uitmaken van het plangebied. Maar omdat dit nog een bedrijf is met toekomstplannen is de afweging gemaakt dit rechthoek niet in de woningbouwplannen mee te nemen. De naastgelegen kippenboer op de hoek van de Bosschebaan en de Bunderstraat moet wel uitgekocht worden om de negatieve milieu-invloed op te heffen. Daarom is dit langgerekte stuk plangebied ontstaan bij de entree van De Bunders.

stedenbouwkundige uitwerking

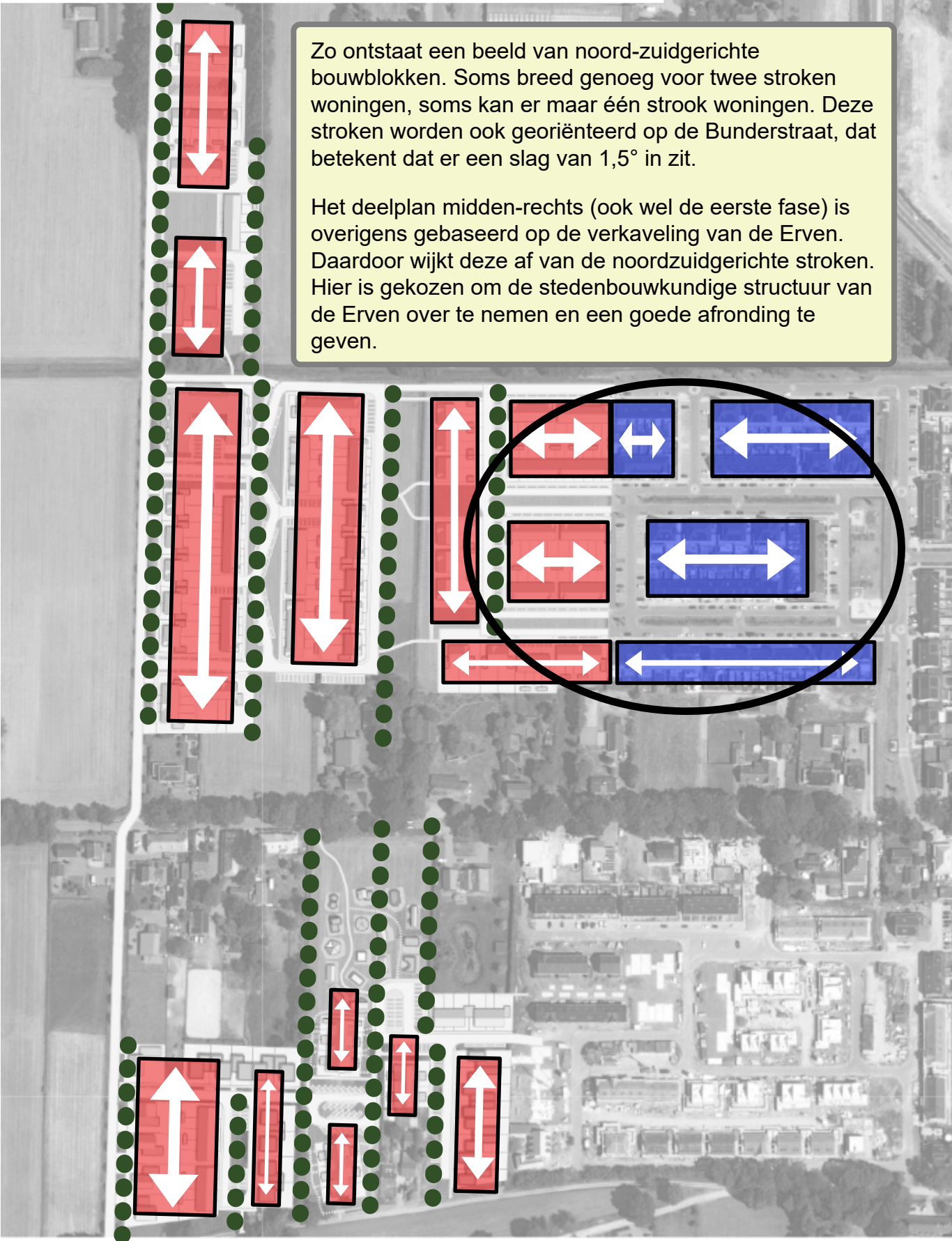
conservering buurtschapje Zoggelsestraat



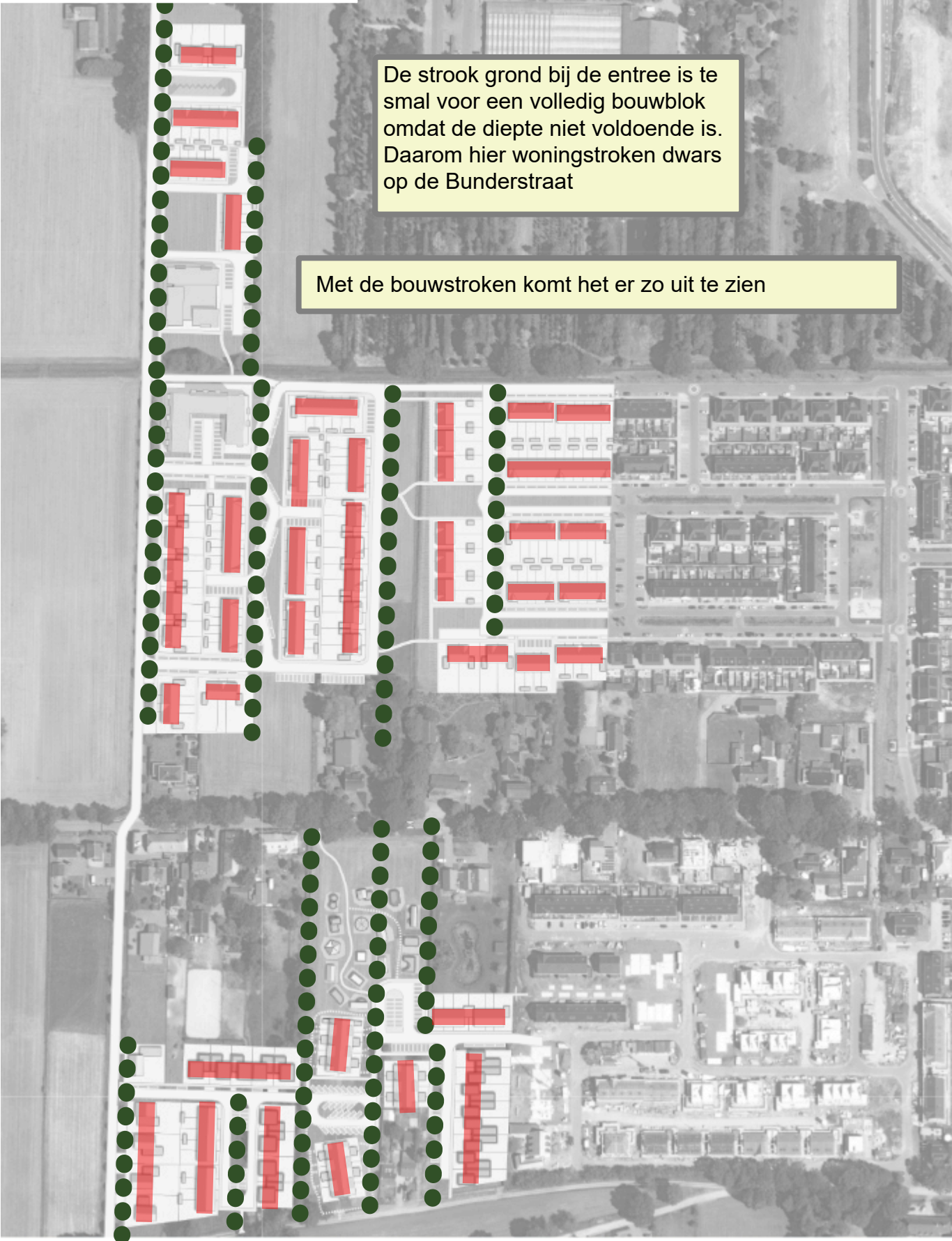
historische houtstructuren als frame



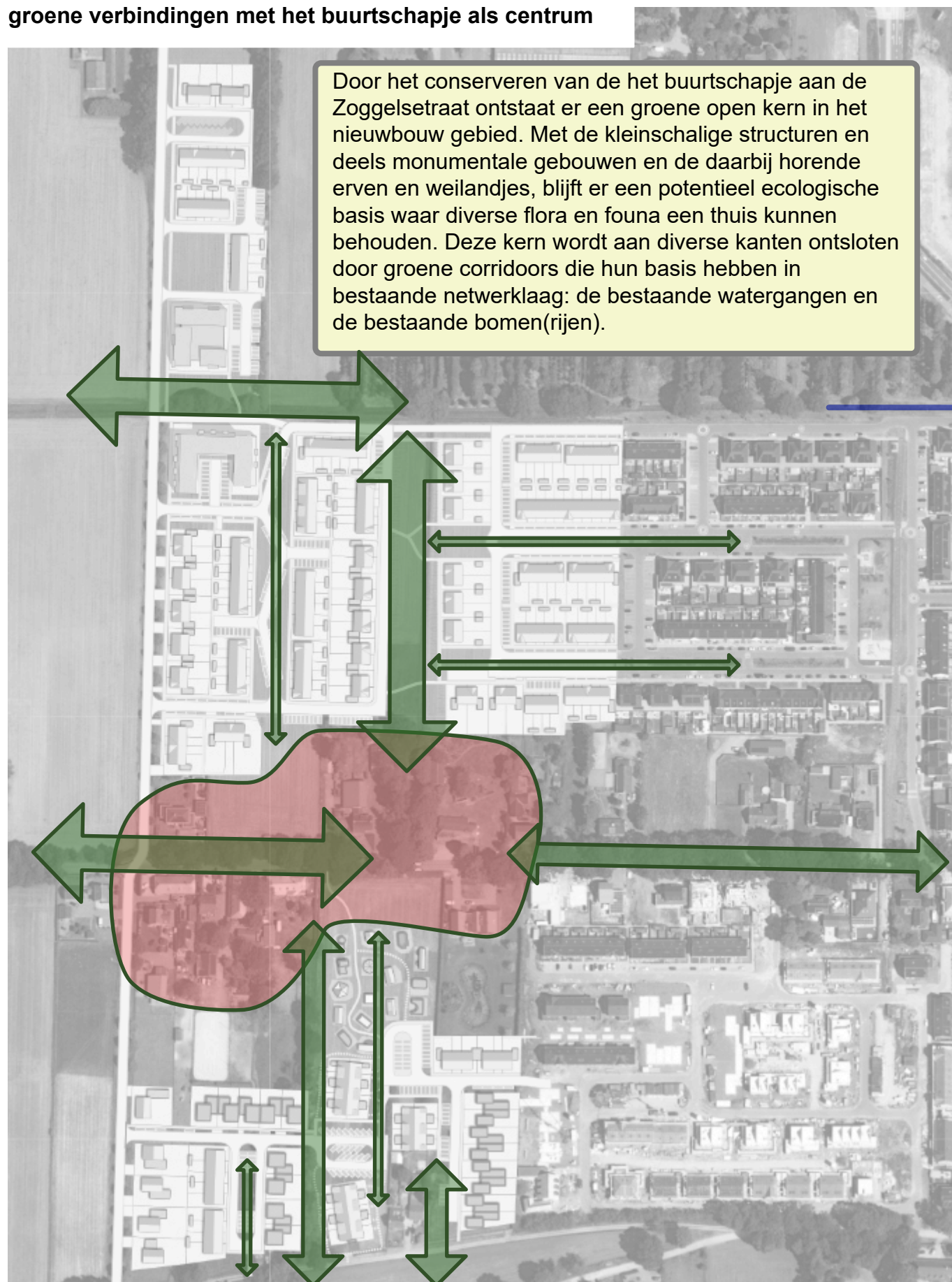
lange landschappelijke velden als structuur voor bebouwing



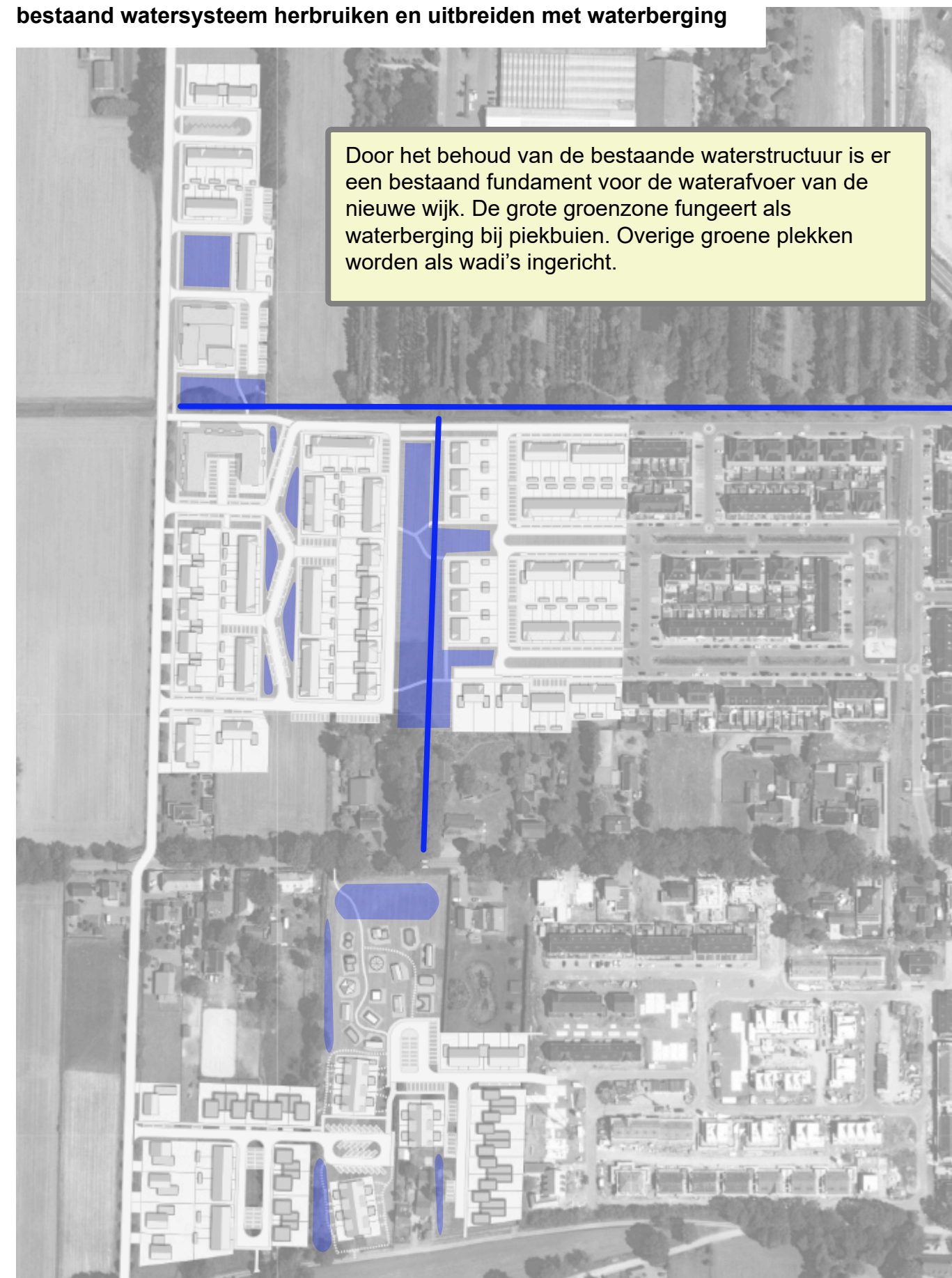
bouwblokken binnen de kamers



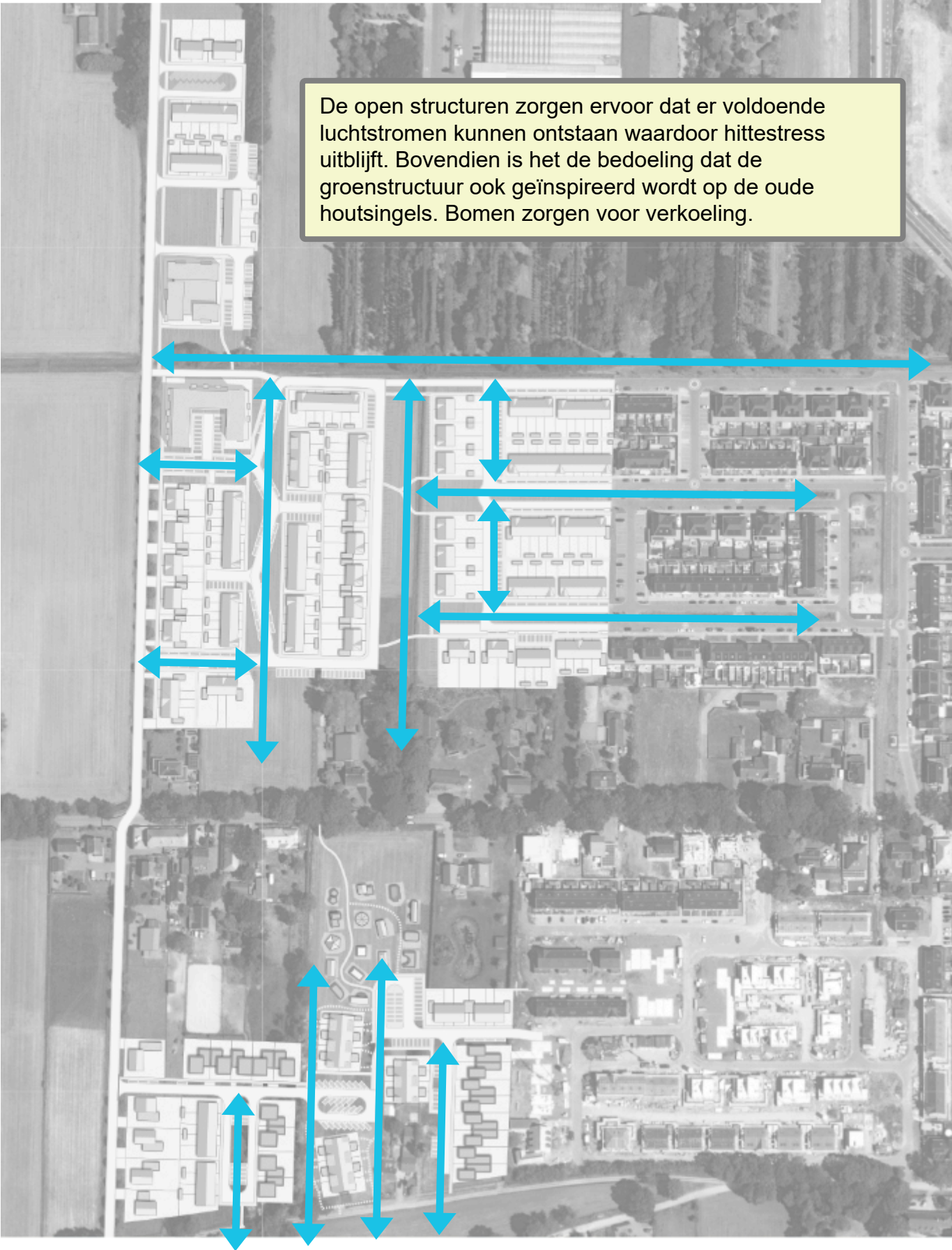
groene verbindingen met het buurtschapje als centrum



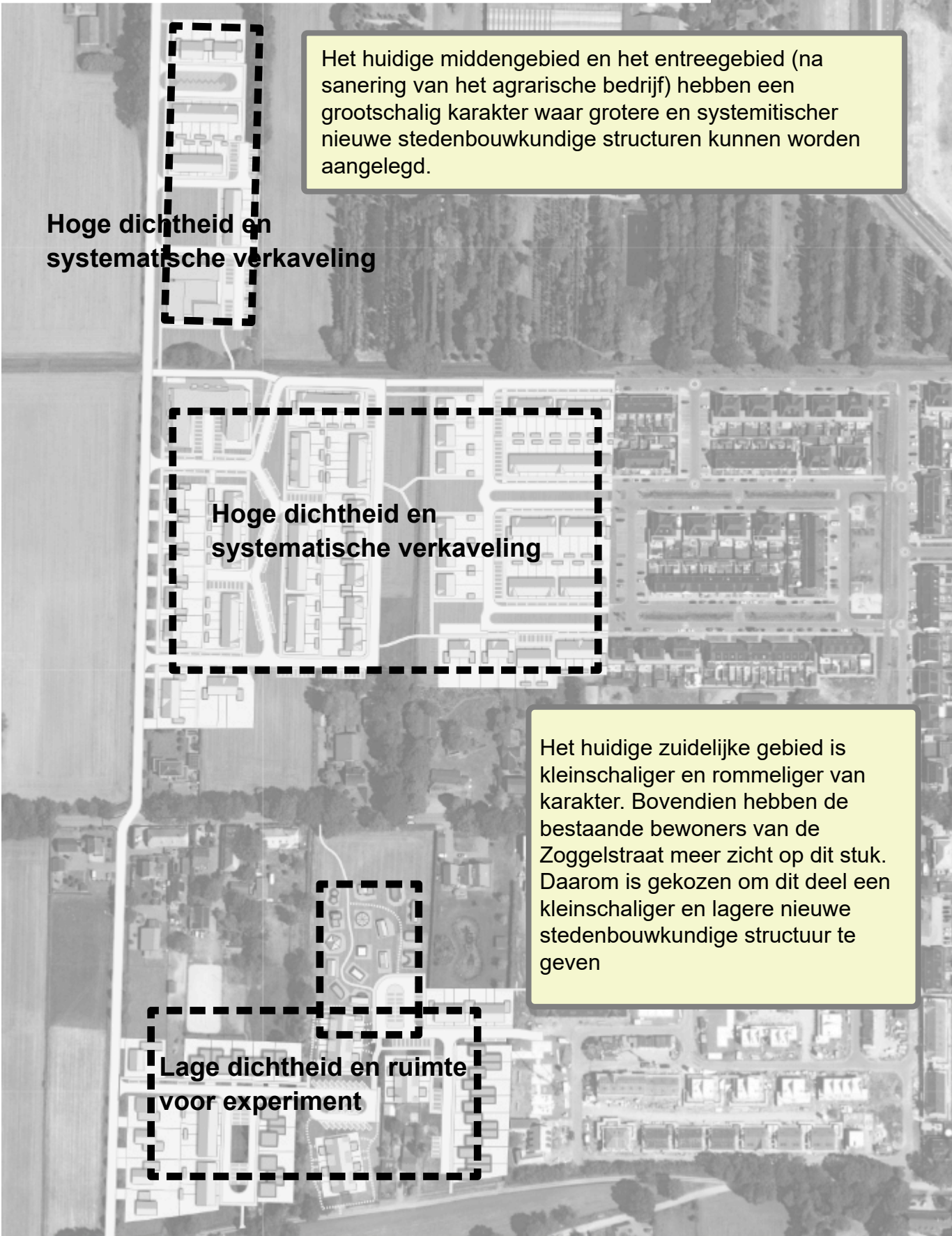
bestaand watersysteem herbruiken en uitbreiden met waterberging



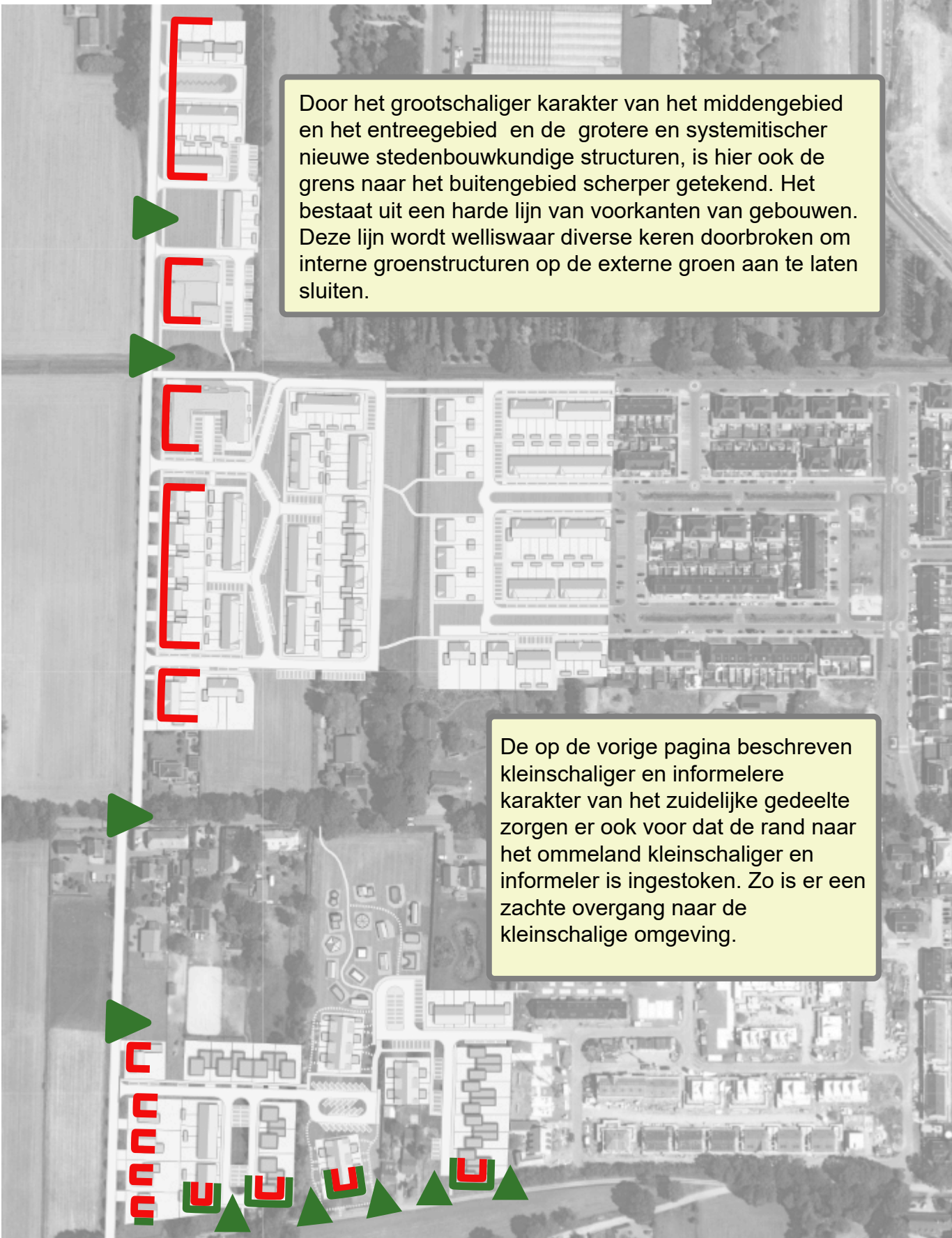
open en verbonden structuren voor doorluchting tegen hittestress



dichtheid, schaal en structuur als gevolg van gebiedskenmerken



scherpe begrenzing vs. zachte begrenzing



alle lagen ineengeschoven tot één geheel plan



