

Analyse en stedenbouwkundig plan
Oude Veghelsedijk

Introductie tot het plangebied



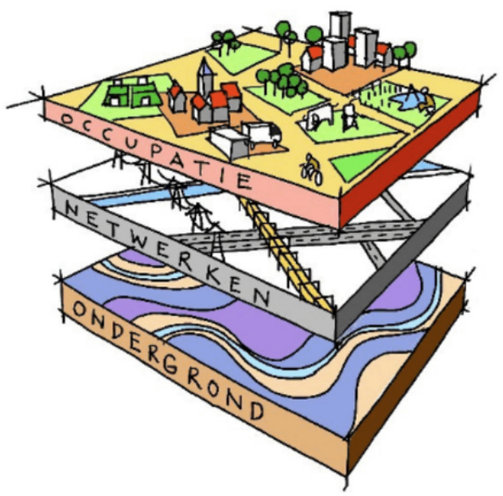


Oude Veghelsedijk

Inleiding

Hieronder volgt een ruimtelijk-functionele beschrijving van het plangebied en de context waarin dit plangebied zich bevind. Dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de lagenbenadering en een cultuur-historisch onderzoek naar Vorstenbosch en het plangebied aan de Oude Veghelsedijk in het bijzonder. Als vooronderzoek is ook een landschappelijke analyse met aanbevelingen opgenomen dat door Van Dooren Landschap is uitgevoerd. Deze is verwerkt in de analyse.

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



Lagenbenadering

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.

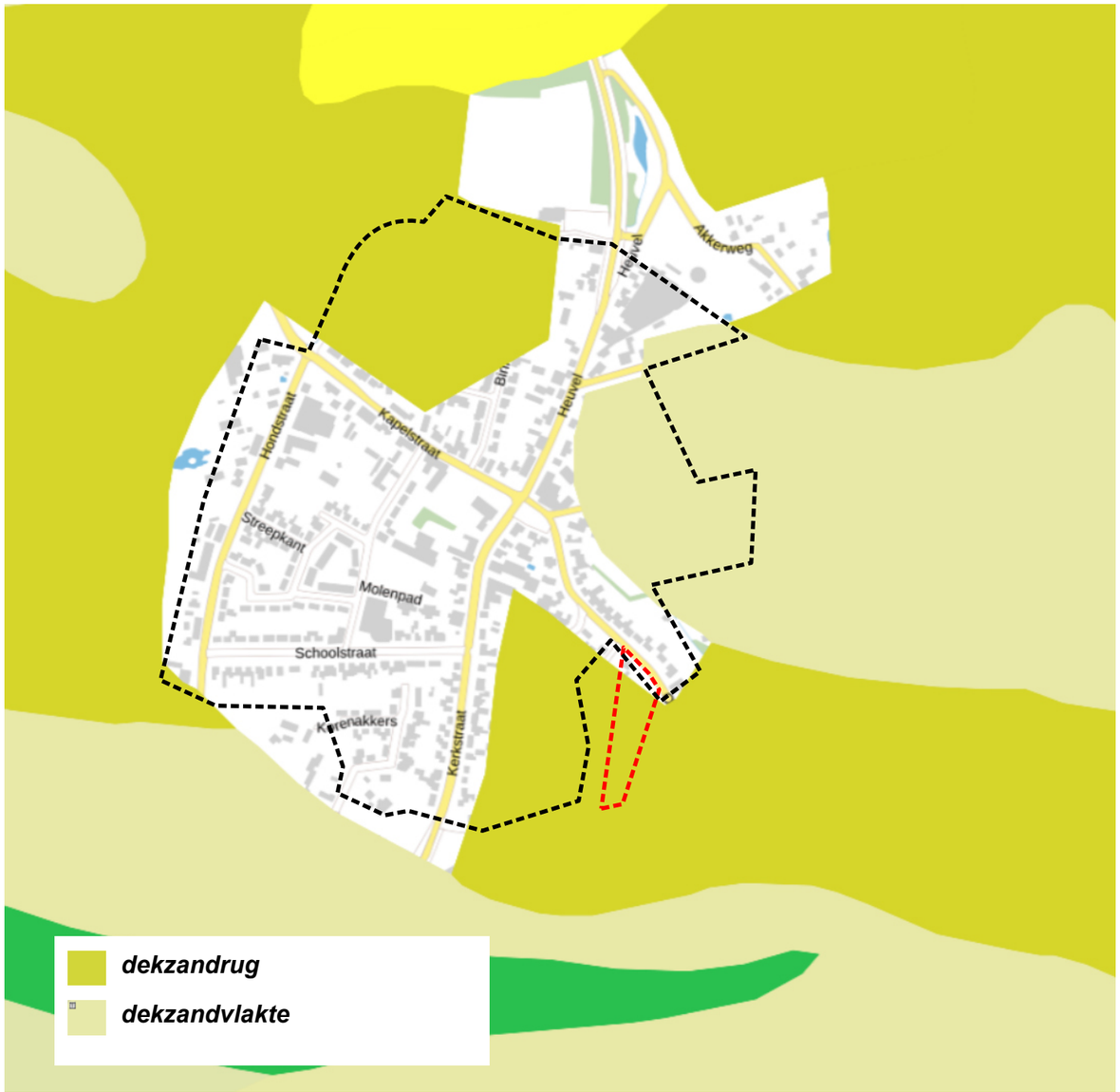
Een rigide indeling in drie lagen doet geen recht aan de planningspraktijk. De occupatie-laag is bijvoorbeeld de meest flexibele laag. Belangrijke veranderingen voltrekken zich binnen één generatie. Maar dat is niet altijd zo! Sommige menselijke structuren kennen een lange geschiedenis. Daarom kunnen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

bron: PDOK.nl en Wikipedia



Morfologie:

Een dekzandrug is een opgestoven hoogte van dekzand. Het merendeel van deze hoogtes is ontstaan in de laatste ijstijd. Het wijdverspreid voorkomen van dekzand in Nederland, Duitsland en de bodem van de Noordzee hangt samen met het klimaat en de hydrologie in de laatste ijstijd. Met de schrale begroeiing in de laatste ijstijd was het landschap een poolwoestijn of toendra. De afwatering van het vele sneeuwsmeltwater was in de lente slecht door de permafrost, de bevroren ondergrond, en in beken en riviertjes ontstonden grote zandbanken. Winden woei het zand tot zandruggen. Dekzandruggen zijn langgerekt; kilometerslang en honderden meters breed. Het dekzand reikt er tot enkele meters hoger dan de omgeving. Sinds de bronstijd werden de dekzandgebieden vrijwel overal voor landbouw gebruikt. Soms was dit roofbouw en bleven er na enkele oogsten kale zandakkers over, die daarna verstoven. In het gebied rond Bernheze liggen veel oude essen boven op dekzandruggen: dit zijn akkers die eeuwenlang in gebruik zijn gebleven en met mest werden opgehoogd. Hierdoor ontstonden podstalgronden. Veel oude dorpen zijn ontstaan op dekzandruggen vanwege de gunstige omstandigheden voor menselijke activiteit.

Dekzandruggen zijn door de hogere ligging en een vaak stevige ondergrond gunstige locaties om te bouwen.

Ondergrond: bodem

Bodem:

Van de heide gestoken plaggen werden uitgespreid in een stal met verdiepte bodem waarin gedurende de wintermaanden het vee verbleef. De stal werd in het voorjaar leeggehaald, waarna de mest werd gebruikt om de esgronden vruchtbaar te maken. In de loop van de tijd zijn zo de enkeerdgronden ontstaan.

Enkeerdgronden bestaan uit een humusrijke bruingekleurde laag grond, het esdek, van ten minste 50 cm dik. In de Nederlandse bodemclassificatie vallen enkeerdgronden onder de zogenaamde dikke eerdgronden. Deze bodemsoort komt voor op de hogere zandgronden die gevormd zijn in het Pleistoceen. Deze gronden zijn ontstaan door het potstalsysteem waarbij de grond werd bemest met dierlijke mest en plaggen.

Omdat enkeerdgronden juist op een zandondergrond zijn ontstaan hebben ze een goede draagkracht voor woningbouw. Ook de hogere ligging zorgt voor een goede bodem voor woningbouw.

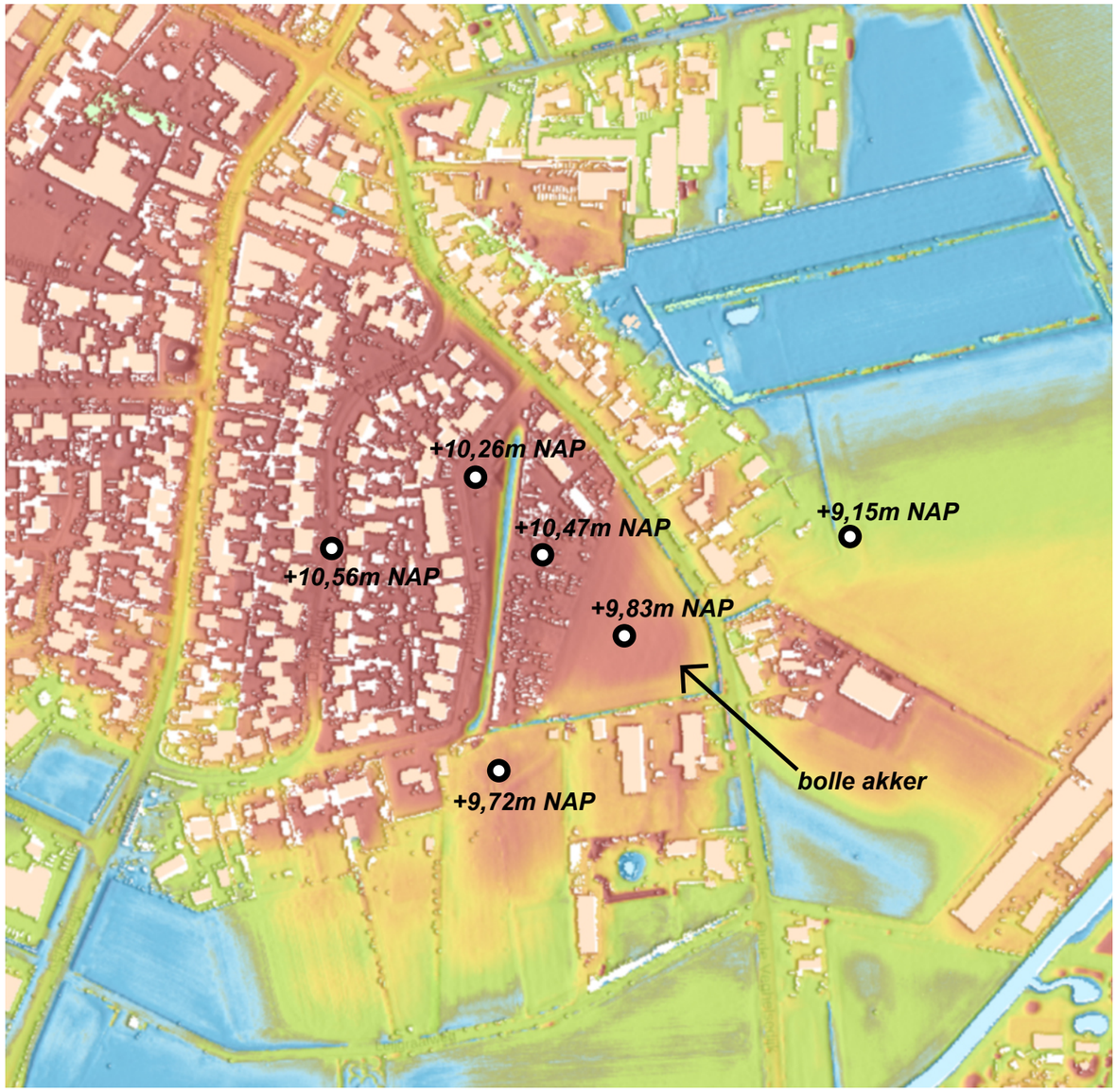
Ondergrond: bodem

bron: PDOK.nl en Wikipedia

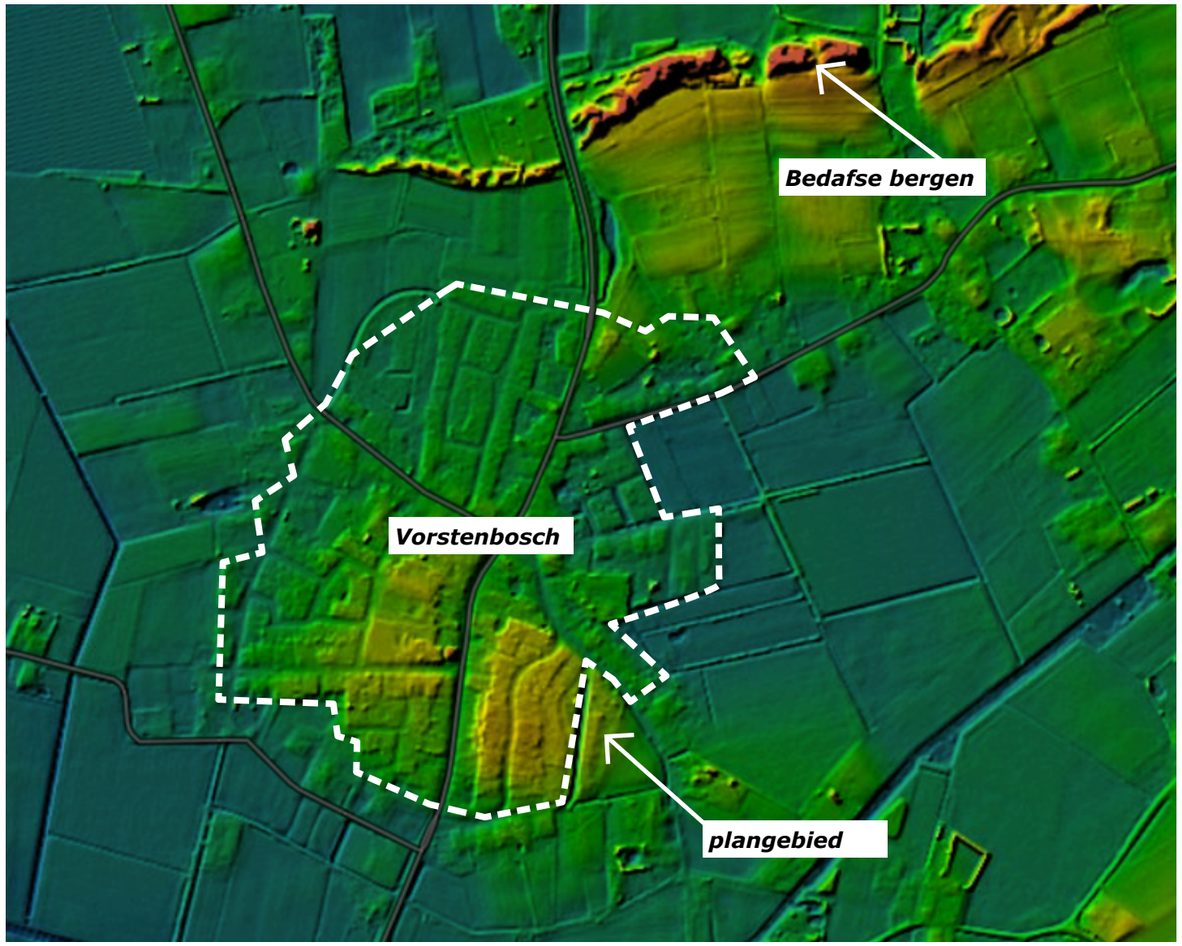


Ondergrond: hoogtekaart

bron: AHNViewer en Esri (Arcgisonline)



Ondergrond: hoogtekaart



Hoogtekaart

Op de historische kaart is al een tweetal essen (verhoogde stukken grond) te zien. Op de hoogtekaart van Nederland zijn die ook makkelijk terug te vinden. Het plangebied ligt nog op de flank van de heuvel. Overigens de hoogteverschillen zijn minder spectaculair dan de hoogtekaart doet geloven. Het hoogteverschil bedraagt zo'n halve meter naar het hoogteste punt en anderhalve meter naar de landerijen om Vorstenbosch.

Netwerken: waterlegger

bron: Van Dooren Landschap



Netwerken: waterlegger



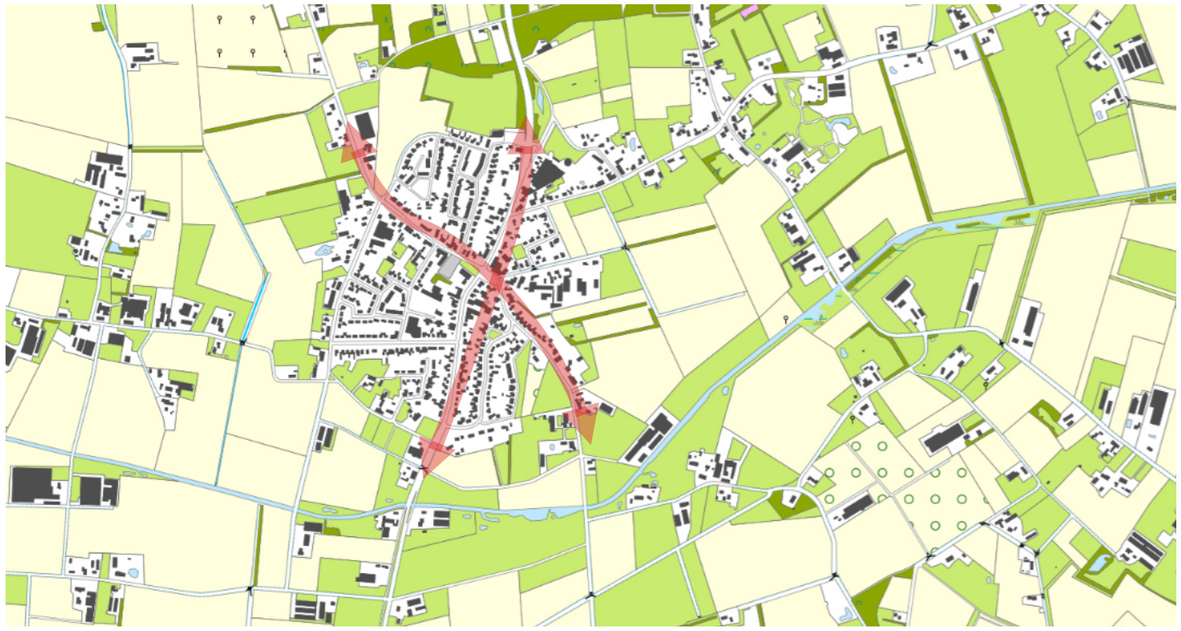


watersysteem:

Binnen het plangebied zijn enkele watergangen aanwezig. Om een veilige en gezonde leefomgeving te behouden is het van belang te weten welk type watergang waar ligt. Met het uitvoeren van projecten kan men op voorhand rekening houden met het huidige watersysteem.

Aan de hand van de ‘legger oppervlaktewateren’ is een uitsnede gemaakt van het plangebied en directe omgeving. Binnen het plangebied liggen enkele C-watergangen. De watergangen aan de rand van de zandpaden zijn noodzakelijk voor goede afwatering van deze paden. De woningbouwplannen hebben geen invloed op de loop van de watergangen.

Occupatie: bebouwing



grasland ***akkerland*** ***bos*** ***boomkwekerij*** ***bebouwing***

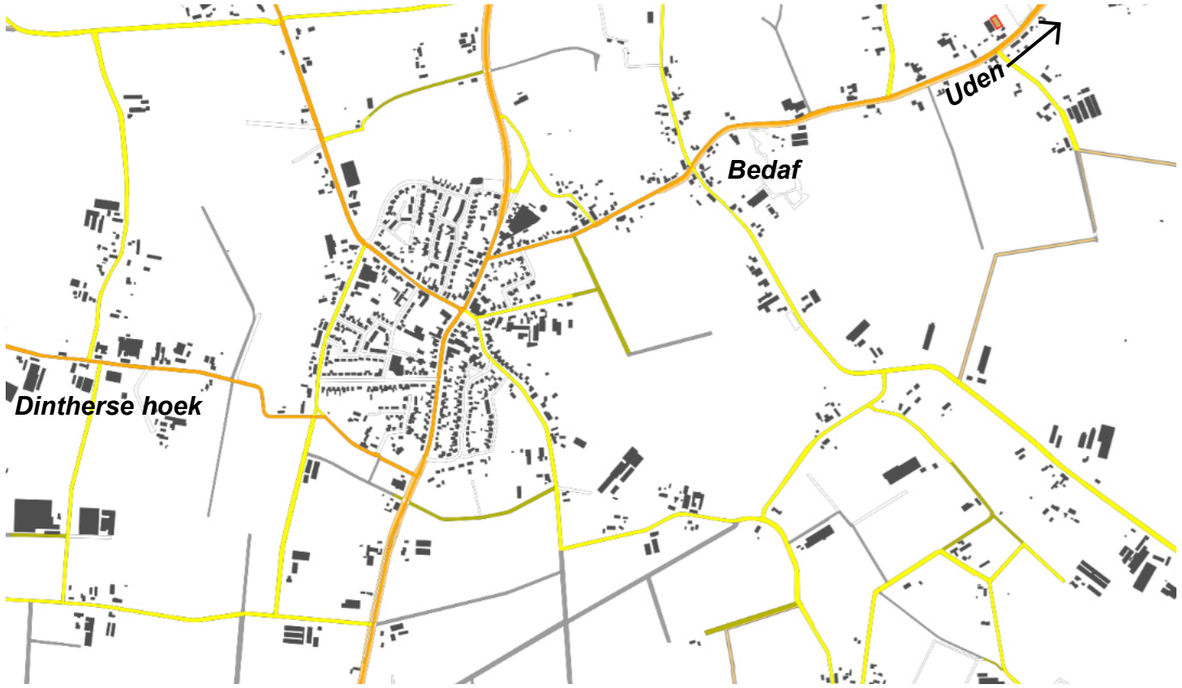
Bebouwing:

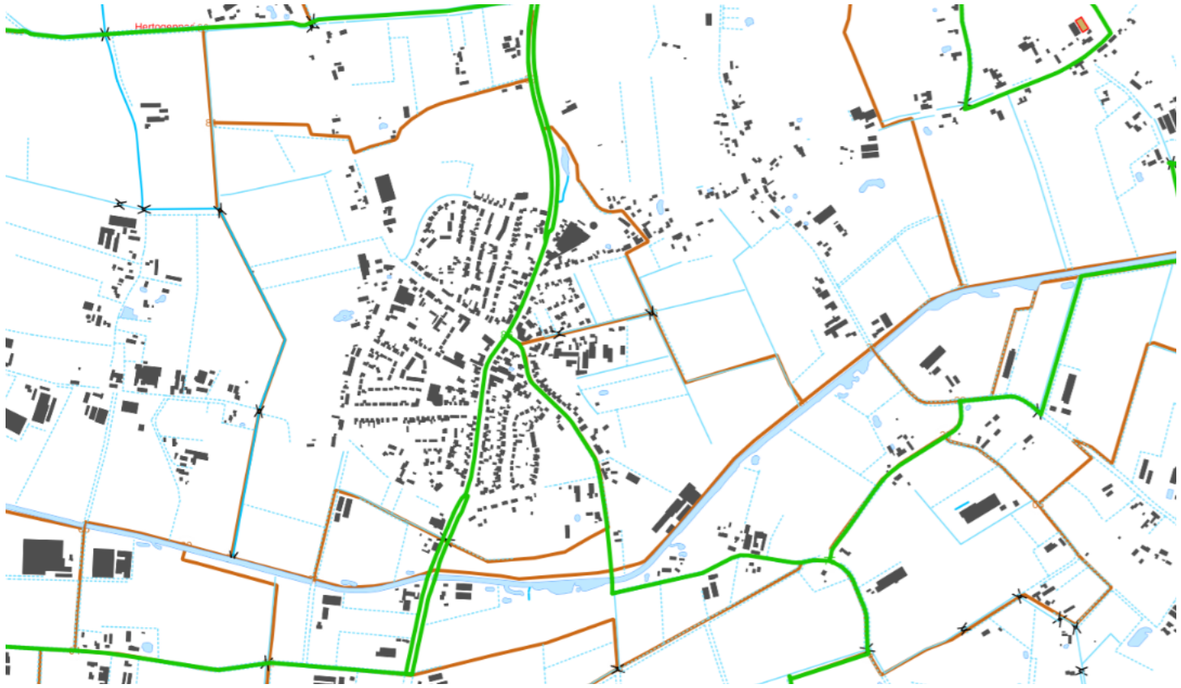
De historische bebouwing rond Vorstenbosch concentreerd zich enigszins op de Enkeerdgronden. Die bebouwing wordt dan begeleid door overwegend grasland. De uitbreiding op de plek van het plangebied aan de Oude Veghelsedijk past in dit patroon.

Verder is te zien dat Vorstenbosch grofweg is op te delen in 4 kwadranten met de straten Heuvel-Kerkweg en Kapelstraat-Oude Veghelsedijk als kruis (met rode pijlen aangegeven). In de noordwest-kwadrant is recentelijk Bergakkers gebouwd als laatste uitbreiding. In de zuidoosthoek ligt het plangebied als logische volgende stap voor uitbreiding.

Netwerken: wandel- en fietsnetwerk

bron: Pdok.nl





regionale weg *lokale weg* *half verhard* *onverhard*

fietsnetwerk *wandelnetwerk*

Wegen en paden:

Het hiernaast genoemde ‘kruis’ vormt niet helemaal de belangrijkste ontsluitingsstructuur van Vorstenbosch. Aan de zuid-westzijde ligt nog de weg door het buurtschap Dintherse hoek die loopt naar Heeswijk-Dinther. En aan de noord-oostzijde is er de Rietdijk die de weg vormt naar Uden en de snelweg A50. Aan deze weg ligt ook het buurtschap Bedaf.

Het stelsel van regionale wegen wordt goed ondersteunt door een netwerk van lokale wegen. Voor de plaatselijke bevolking zijn er nog halfverharde en onverharde wegen.

Vorstenbosch ligt in een gebied met doorgaande fietsroutes en wandelroutes. De fietsroutes zijn er niet alleen voor de recreanten, ook schoolgaande jeugd en mensen die met de fiets naar Veghel gaan maken gebruik van dit netwerk.

Occupatie: landschappelijke historie

bron: Van Dooren Landschap

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 zuidgrens van de gemeente wordt gevormd door de beekdalen van de Leijgraaf en de Aa.

De dekzandruggen zijn in de laatste ijstijd ontstaan. Een complex van dekzandruggen strekt zich uit van Veghel/Erp via Vorstenbosch naar Heeswijk-Dinther/ Berlicum. Deze loopt over het algemeen parallel aan het beekdal van de Leijgraaf en Aa. Echter nabij Vorstenbosch snijdt de Leijgraaf dwars door de rug.

De dekzandruggen worden gekenmerkt door bebouwingslinten en bosgebieden. De ruggen zijn al vele eeuwen bewoond en onderscheiden zich door een kleinschalige en veelvormige opbouw: ze vormen een waar mozaïek. Deze gronden liggen op de overgang van hoog naar laag en kennen daarom een goede ontwatering. Ze lenen zich daarmee uitermate voor een intensievergrondgebruik als akkerbouw en boomkwekerijen. Overige landschapselementen die horen bij dit landschapstype zijn onder andere houtwallen en - singels, struweelhagen, zandpaden, diepe sloten en laanbeplanting/ bomenrijen.

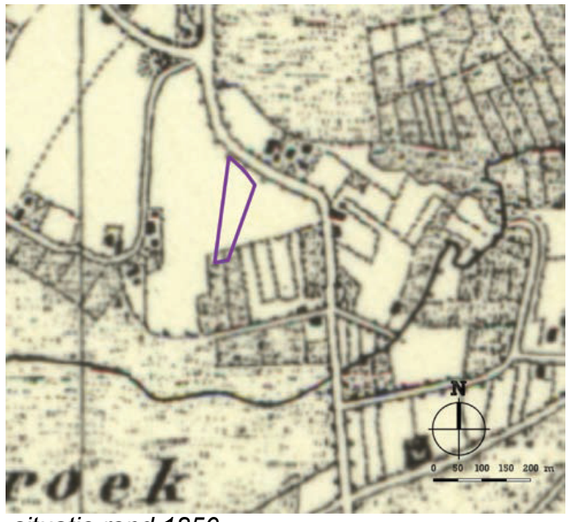
Het plangebied vormt onderdeel van een herkenbaar akkercomplex. Ter plaatse is dan ook een stevige eerdgrond ontstaan. Op de kaart van rond 1850 kunnen we aflezen dat er diverse buurtschappen met agrarische erven liggen in een gebied omgeven door akkercomplexen (de witte delen op de kaart).

Het akkercomplex is door de jaren heen door het aanbrengen van potstalmest hoger komen liggen in het landschap. Deze zogenaamde ‘bolle akkers’ worden hierdoor zichtbaar en zijn cultuurhistorisch gezien waardevol. De kaart van 1900 geeft door middel van hoogtelijnen deze bolle akker aan.

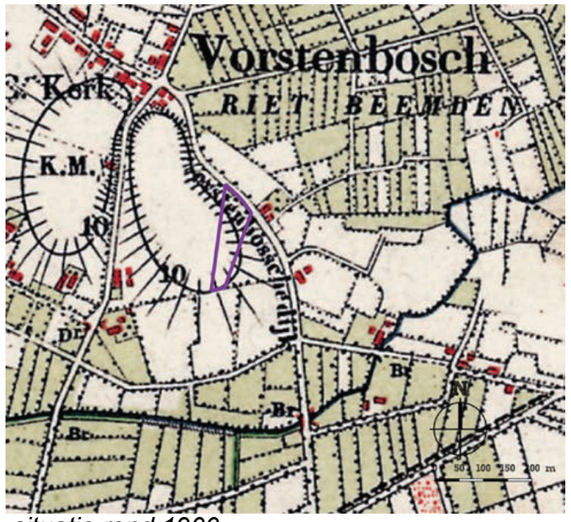
Het plangebied vormt onderdeel van dergelijke akker. Vorstenbosch is een typisch esdorp met slingerende wegen die het dorp verbindt met het buitengebied. De kern werd gevormd door de bouw van een kerk en molen. De boerderijen in de buurtschappen zijn door uitbreiding in de jaren ‘60 en ‘70 opgenomen in de kern van Vorstenbosch en deels nog herkenbaar.

Aan de randen van het dorp zijn de natte en droge gebieden ondanks de ruilverkaveling in de jaren ‘70 nog herkenbaar en karakteristiek.

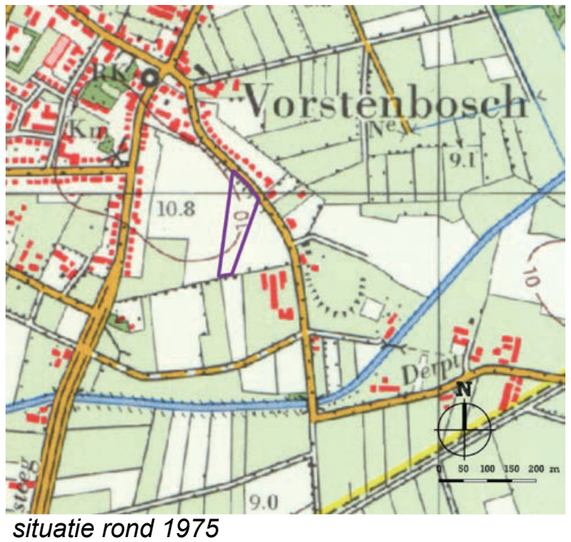
De uitbreiding van de straat Helling (jaren 80) en Dorpsrand (jaren 2010) is gebouwd op de aanwezige bolle akker en worden begrensd door de kwekerij binnen het plangebied.



situatie rond 1850



situatie rond 1900

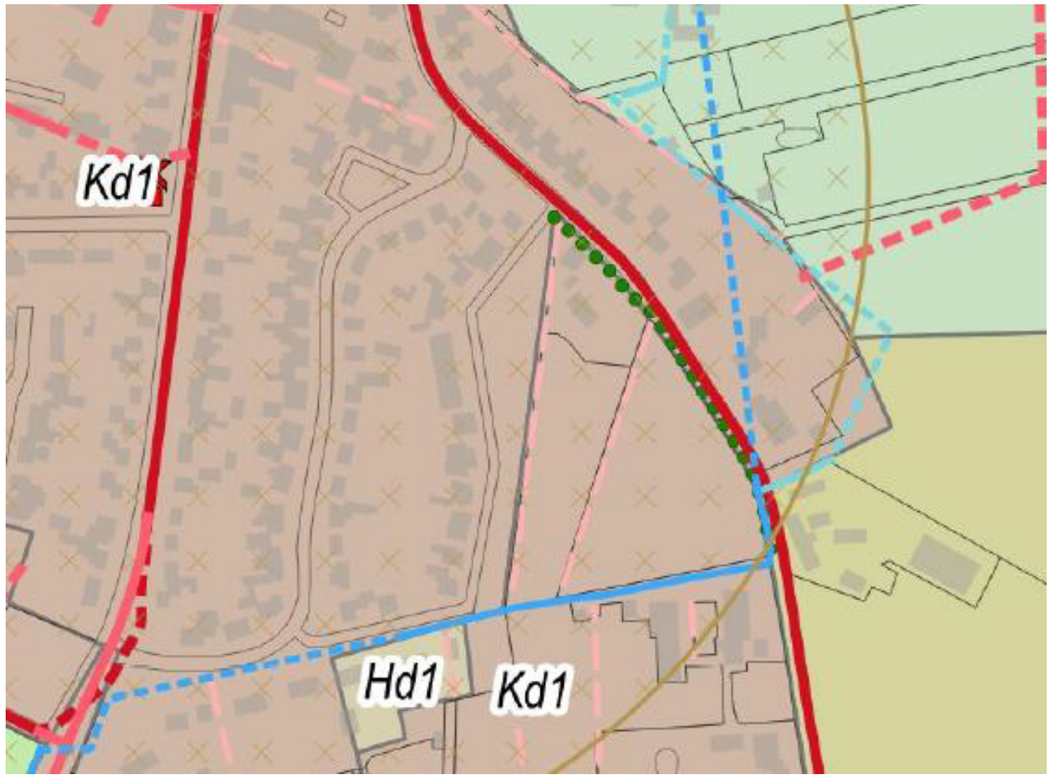


situatie rond 1975



situatie rond 2010

Occupatie: erfgoed



Uitsnede erfgoedkaart Bernheze (2021), inventarisatie historisch landschap: het plangebied was van oorsprong een open akker en onderdeel van een verhoging in het landschap en binnen de molenbiotoop. Langs de Oude Veghelsedijk is nog een historische bomenrij aanwezig. De roze stippellijnen markeren verdwenen voormalige wegen of paden. Het plangebied is gewaardeerd als ‘middelmatig’.

Conclusie en aanbevelingen:

Behalve de bomenrij zijn er geen fysieke cultuurhistorische waarden meer aanwezig. Een nader onderzoek naar de ontwikkeling van het landschap (in bijzonder de hoogte en open akkers) is aan te bevelen. Ook geldt een onderzoeksplicht vanwege de hoge archeologische verwachting.

Occupatie: bouwkundige historie





Op de kaart van voor de Tweede Wereldoorlog is te zien dat Vorstenbosch niet meer is dan enkele linten in het landschap. Ook is te zien dat wat wij nu “De bolle akker” noemen, onderdeel is van een veel grotere es.

Occupatie: bouwkundige historie Vorstenbosch



jaren ‘60 - ‘70



jaren ‘70 - ‘80

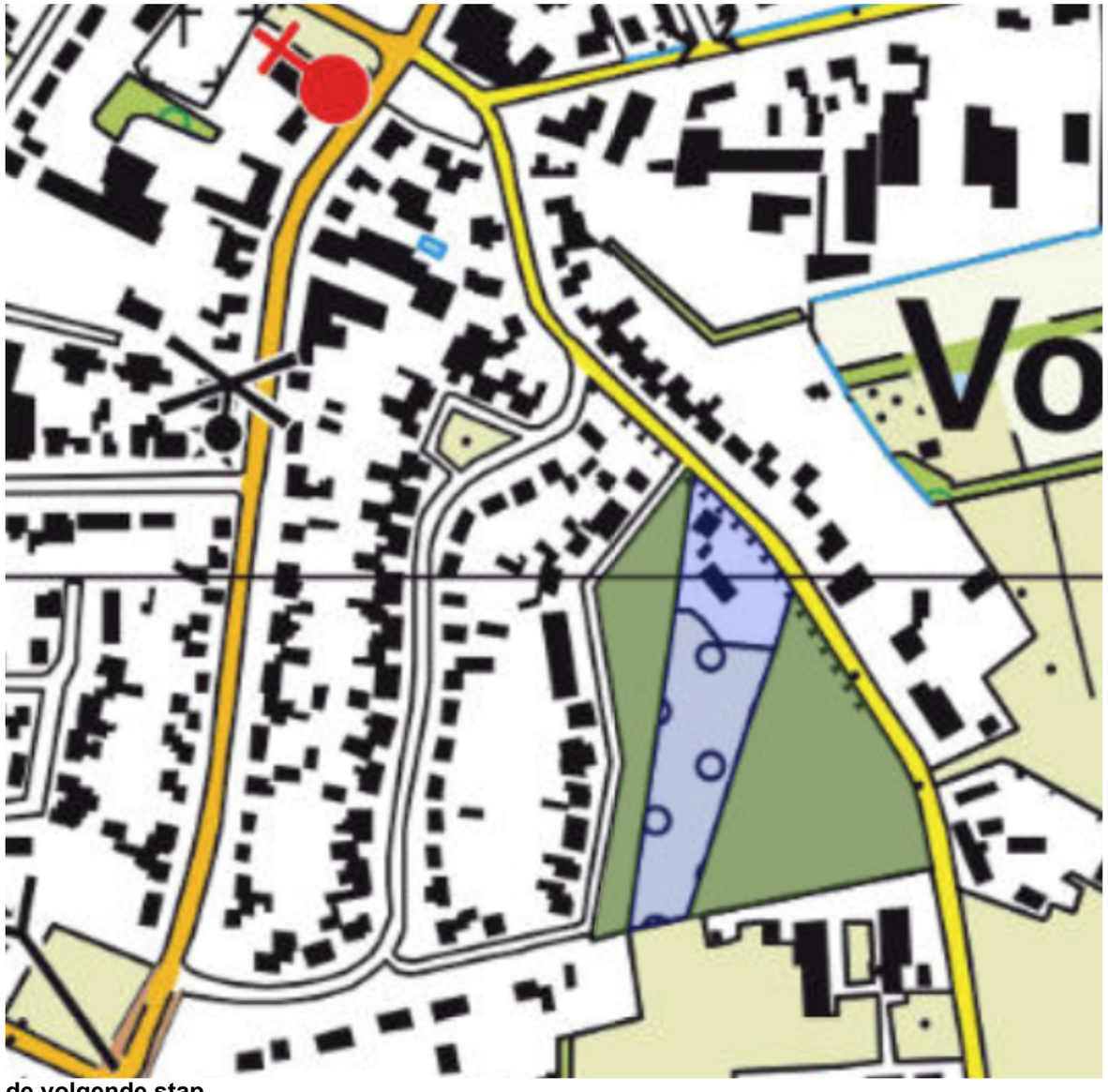


jaren 2000-2010

Iedere twee decennia een randje erbij

Na de tweede Wereldoorlog begint Vorstenbosch uit te groeien tot een echt dorp. In de jaren ‘50 en ‘60 van de 20ste eeuw was er aan de historische Kerkstraat en Oude Veghelsedijk niet meer dan lintbebouwing. In de jaren ‘70 kwam daar de straat De Helling te liggen met aan beide zijden woningen. De naam “De Helling” zegt al veel, want dit was op de oude es. Pas 30 jaar later zou aan deze rand van Vorstenbosch de volgende uitbreiding verschijnen aan de straat met ook een veelzeggende naam “Dorpsrand”. Zodoende werd weer een reepje nieuwbouw neergezet, waarvan de woningen van 2013 tot 2018 werdenn opgeleverd.

Bouwkundige historie: de volgende stap



de volgende stap

En nu: weer een randje erbij

Met de bouw van het veld van de kwekerij, het behoud van de groenstrook aan de Dorpsrand en het behoud van de bolle akker, is de driehoek tussen Kerkstraat en Oude Veghelsedijk gevuld. Deze driehoek was 50 jaar geleden nog agrarisch land en is over enkele jaren de afronding van het dorp Vorstenbosch in de zuid-oosthoek.

Occup.: huidige situatie

bron: Van Dooren Landschap

Het landschap rond de horvenier

Aan de hand van een inventarisatielijst is naar de bestaande kwaliteiten en kansen van het gebied gekeken. Het huidige perceel en de direct aangrenzende omgeving zijn bekeken.

De Oude Veghelsedijk is een landelijke straat, die vanuit het buitengebied naar de kern van het dorp loopt. De molen en kerk zijn zichtbaar vanaf de Oude Veghelsedijk. Vanaf de komgrens wordt deze asfaltverharding aan de zuidzijde door een brede groenberm met een laagte en een bomenrij van kastanjes begeleid. De kastanjebomen vanaf de komgrens tot aan de kwekerij hebben last van de kastanje



Beeld 1. Oude Veghelsedijk vanuit landelijk gebied

Occupatie: huidige situatie

bron: Van Dooren Landschap

bloederziekte en drie zijn reeds dood. De overige bomen (vanaf kwekerij tot aan de Helling) zijn in goede staat.

Aan de noordzijde van de straat ligt een klinkerverharding om te parkeren/wandelen. Achter de klinkerverharding staan vrijstaande woonhuizen met een ruime voortuin. De tuinen zijn over het algemeen groen ingericht met een afschermende haag.

Ten oosten van het plangebied ligt een weide voor het houden van schapen en maaien van gras. De weide loopt richting de kwekerij op. Het hoogteverschil tussen de Oude Veghelsedijk en kwekerij is ca. 1m en dat is duidelijk waarneembaar. De zuidrand van de weide wordt afgeschermd door een houtsingel naast een bestaand erf.

Aan de westzijde van het plangebied ligt een recente uitbreiding genaamd ‘de Dorpsrand’. De woningen zijn met de voorzijde aan de oostzijde georiënteerd (richting het plangebied). Tussen het plangebied en de bebouwingsrand ligt een groenzone van gras met bomen en diverse openbare functies, zoals parkeren en spelen.

De entree van de Dorpsrand begint bij de Oude Veghelsedijk en wordt aan het eind van de straat ontsloten richting de Helling. Vanaf de Oude Veghelsedijk richting de Dorpsrand ervaart men de hoogte van de voormalige bolle akker.

Het plangebied bestaat uit een voormalige kwekerij en hoveniersbedrijf. De bedrijfswoning staat aan de noordwestzijde met de oriëntatie op de Oude Veghelsedijk. Op het perceel staat weinig tot geen landschappelijke beplanting. Alleen aan de zuidzijde staat op de grens één grote eik en een watergang als perceelsgrens.



Beeld 5. Huidige bedrijfswoning aan de Oude Veghelsedijk



Beeld 2. Oude Veghelsedijk vanuit landelijk gebied



Beeld 3. Kastanjebomen in slechte staat



Beeld 4. Zicht op molen vanaf Oude Veghelsedijk



Beeld 6. Huidige bedrijfsbebouwing aan de Oude Veghelsedijk

Occupatie: huidige situatie

bron: Van Dooren Landschap



Beeld 7. Kwekerij



Beeld 8. Bestaande landschapsboom achter op het perceel





Beeld 9. Groene inrichting tussen Dorpsrand en kwekerij



Beeld 10. Groene inrichting tussen Dorpsrand en Kwekerij

Kansen en kwaliteiten

bron: Van Dooren Landschap



De huidige beplanting en structuren worden beoordeeld op basis van de landschaps-karakteristiek vanuit de historie en naaste omgeving. Deze beoordeling wordt aan de hand van kwaliteiten en kansen puntsgewijs benoemd.

Kwaliteiten

- Vanaf de Oude Veghelsedijk heeft men zicht op de kerk en de molen.
- De bolle akker wordt vanaf de Oude Veghelsedijk goed ervaren door hoogteverschil en open ruimte van de weide.
- De Oude Veghelsedijk vormt een landelijke verbindingsweg met het dorp. De weg heeft een landelijke uitstraling door een brede groenberm en laanbomen.
- Oriëntatie van de bedrijfswoning op de Oude Veghelsedijk.
- De grote eik als overblijfsel van een oude houtsingel is zeer waardevol.
- Brede groene ruimte tussen Dorpsrand en kwekerij is een meerwaarde voor aanwonenden.

Kansen:

- Laanbomen van kastanjes in slechte staat.
- De groene ruimte aan de Dorpsrand is voornamelijk ingericht met gras en enkele bomen. De beleving en biodiversiteit is relatief laag.
- De grens met het open weiland (oostzijde) is met de inrichting van de kwekerij vrij hard.

Landschappelijke waarden

bron: Van Dooren Landschap

Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van land- en woningbouw gaan in hoog tempo. Voorheen bepaalde de grondslag en het watersysteem wat de mogelijkheden waren voor de mens. Het reliëf van het landschap werd gevolgd en men benutte de lokale kwaliteiten. Dit in combinatie met architectuur en sociale omgang bepaald de identiteit en herkenbaarheid van de plek.

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 landschapstructuren. 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 verrommeling op en dat is onwenselijk.

Om voor stedenbouwkundige opgave de landschappelijke waarden van het gebied te kennen is een waardenkaart opgesteld. Hierop staan de landschappelijke uitgangspunten voor de stedenbouwkundige opgave. Puntsgewijs worden diverse harde randvoorwaarden en adviezen gegeven. De randvoorwaarden zijn leidend. De adviezen vormen een meerwaarde voor de omgeving of het plan.

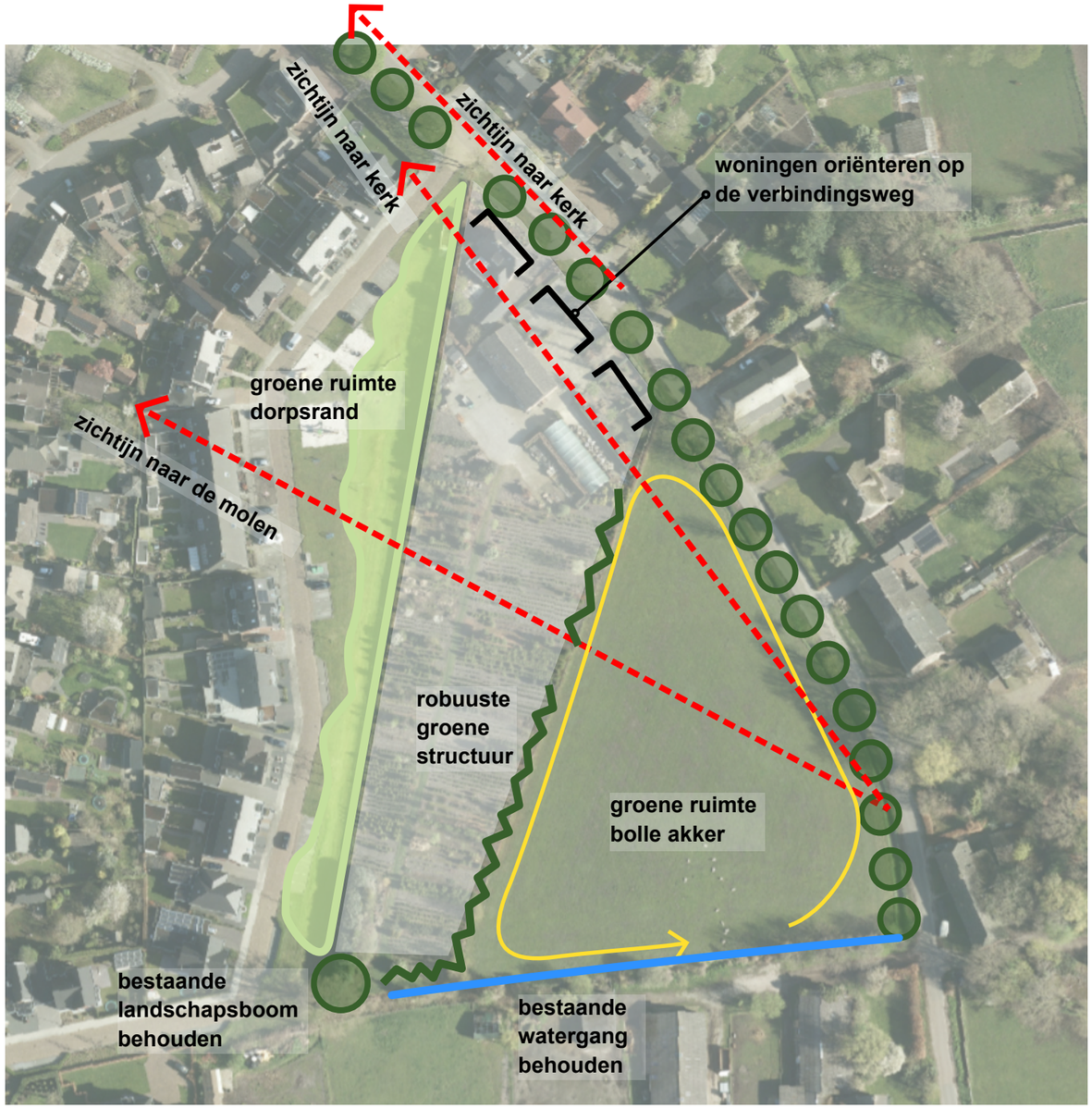
Via de verbindingsweg Oude Veghelsedijk benadert men het dorp Vorstenbosch. Men wordt het dorp ingeleid door een robuuste bomenrij en kan zich oriënteren met zicht op de molen. De bebouwingsdichtheid wordt opbouwend dichter en er is een gevarieerd bouwbeeld in samenhang met groen.

De bolle akker ten oosten wordt gerespecteerd en de randen aangezet met een robuuste groenstructuur. De historische landschapsboom achter op het perceel blijft behouden en wordt geïntegreerd in het plan.

> De tekst stamt uit de inventarisatie door Van Dooren Landschap. *In cursief, vet en paars staat (alvast) hoe er vanuit stedenbouw mee omgegaan zal worden in de uitwerking van het stedenbouwkundig*

Randvoorwaarden

- Vanaf de Oude Veghelsedijk blijft het zicht op de molen en kerk behouden.
  uitgangspunt: het zicht op de molen kan gehandhaafd worden, omdat de zichtlijn recht door het plangebied gaat. De zichtlijn op de kerktoren is moeilijker omdat de zichtlijn diagonaal door het plangebied loopt. Er zullen toch wel plekken zijn waar de kerktoren te zien is en de Oude Veghelsedijk draait vrij snel in een richting dat de kerktoren te zien is in de as van de weg.
- De waardevolle eik blijft behouden op openbare grond. Voor de boom worden de randvoorwaarden gehanteerd conform het Handboek Bomen. Minimale ruimte uit de stam is 8m.



Landschappelijke waarden

bron: Van Dooren Landschap

Uitgangspunt: hier wordt in de uitwerking rekening mee gehouden

- Beleving van de bolle akker vanaf Oude Veghelsedijk is waardevol en moet behouden blijven. De rand van het huidige weiland moet landschappelijk worden ingepast door de aanleg van een ruime robuuste groenstructuur. Dit kan zijn een houtsingel (bij achterzijde tuin) of een gevarieerde bomenrij met landschappelijke haag (bij oriëntatie woningen aan de buitenrand).
  Uitgangspunt bij de uitewerking: op de grens van de bolle akker en het plangebied komt een zo lang mogelijke groene haag die landschappelijk thuis hoort als begrenzing. Deze hoeft niet de exacte hoogte te hebben van de woningen, maar maakt wel een statement en maskeert de voet van de woningen. Zo wordt de bolle akker op een natuurlijke wijze gescheiden van de woningen. De woningen hoeven niet 'te verdwijnen', maar een robuuste groene haag maakt de woningen minder dominant.

- Nieuwe woningen ondersteunen de huidige bedrijfswoning aan de verbindingsweg Oude Veghelsedijk. Oriëntatie van deze woning is aan de Oude Veghelsedijk, rekening houdend met de laanbomen (zie Handboek Bomen) in verband met de in- en uitritten.
  De twee woningen die georiënteerd zijn op de Oude Veghelsedijk is als uitgangspunt genomen in het ontwerp.

Adviezen vanuit landschap:

- De huidige laanbomen aan de Oude Veghelsedijk zijn aan vervanging toe. Robuuste groene laan terugzetten met andere boomsoorten (minder ziekte gevoelig).
  Dit valt buiten het plangebied, maar krijgt de volle aandacht

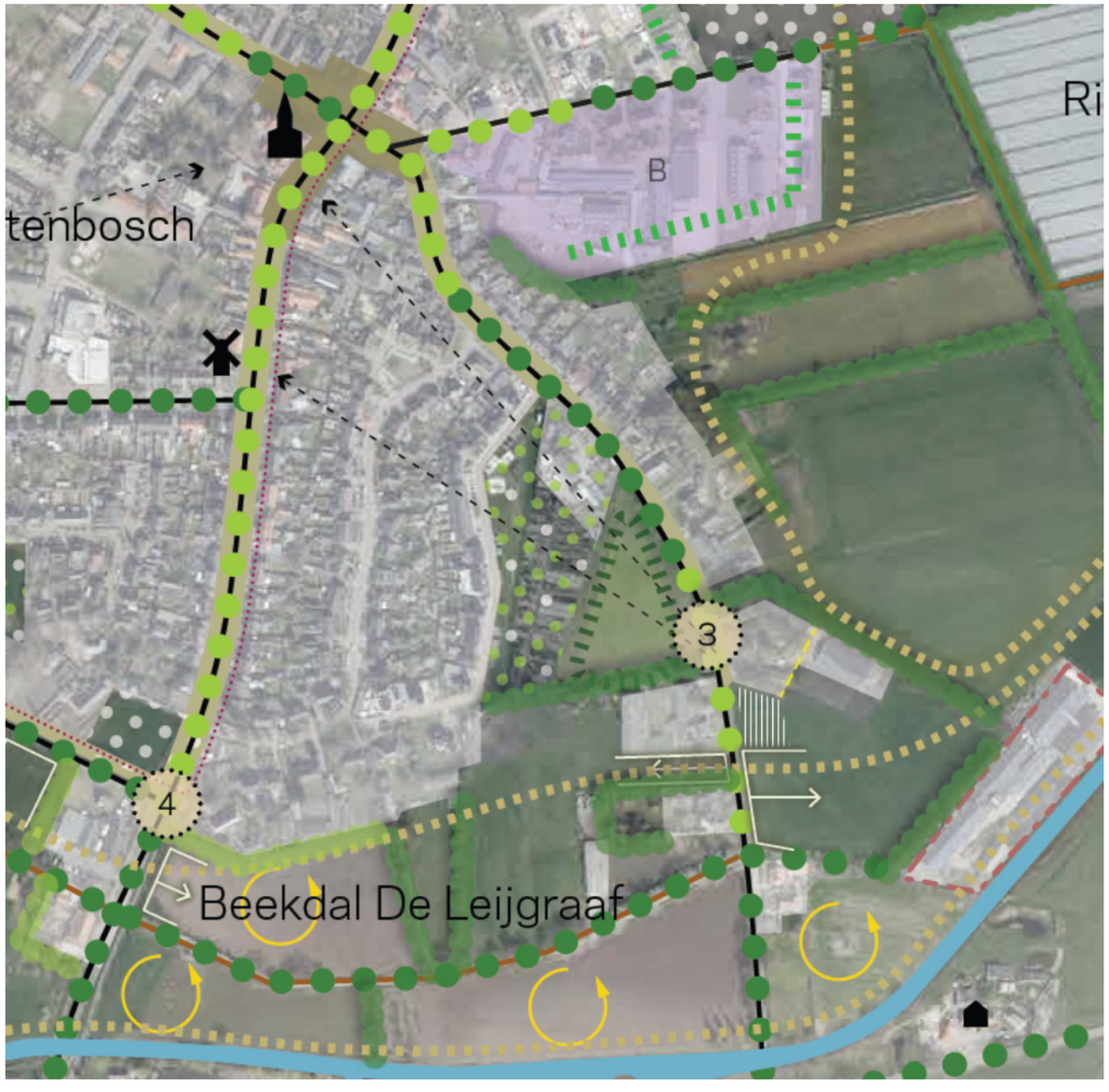
- Een nieuwe entreeweg uit laten komen op de Oude Veghelsedijk heeft niet de voorkeur. Bundelen van verkeersstromen via de Dorpsrand is wenselijk.
  Vanuit de landschappelijk perspectief bezien klopt dit. Maar bij de uitwerking wordt ook rekening gehouden met de verkeersintensiteit op de Dorpsrand en de interne ontsluitingsstructuur van het plangebied. Vandaar toch een ontsluiting op de Oude veghelsedijk van ongeveer de helft van het plangebied.

- De huidige groenstrook parallel aan de Dorpsrand, kan worden opgewaardeerd om meer beleving en biodiversiteit te realiseren.
  Dit zal in aandacht meegenomen worden, maar valt buiten het plangebied.

- De nieuw te bouwen bebouwingsrand vormt aan deze zijde van het dorp een stedenbouwkundige afronding om de bolle akker te waarborgen voor de toekomst.
  Is als uitgangspunt meegenomen

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

bron: Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze





Het landschap van de dekzandrug rondom Vorstenbosch kent subtiele verschillen op basis van de ondergrond en het grondwatersysteem. Deze verschillen zijn in de laatste eeuw vaak steeds minder herkenbaar geworden. Rondom Vorstenbosch onderscheiden we vier deelgebieden te weten: het ‘beekdal’ van de Leijgraaf; de Rietbeemden; de Bunders en de Bergakkers.

Het plangebied ligt dicht tegen de zuidgrens van Vorstenbosch aan en komt in de buurt van zowel de Rietbeemden als het beekdal. In de gebiedsvisie staat eigenlijk beschreven hoe het landschap van het Beekdal van de leigraaf versterkt zou kunnen worden en is daarom voor deze inventarisatie voor de Oude Veghelsedijk niet relevant. Dat geldt ook voor het landschap van de Rietbeembeemden.

Op de kaart van de de gebiedsvisie is te zien dat de bolle akker als historische es is aangemerkt. En dat er waardevolle groene elementen aanwezig zijn en dat die groene elementen ook nog versterkt kunnen worden zoals een bomenrij langs de Oude Veghelsedijk. Maar wat het meest relevant is, is dat het plangebied de aanduiding heeft van ‘transformatie dorpsrand’. Het plangebied is in de gebiedsvisie niet aangewezen als zoekgebied voor een planmatige afronding van de dorpsrand, maar voor een transformatie van de dorpsrand.

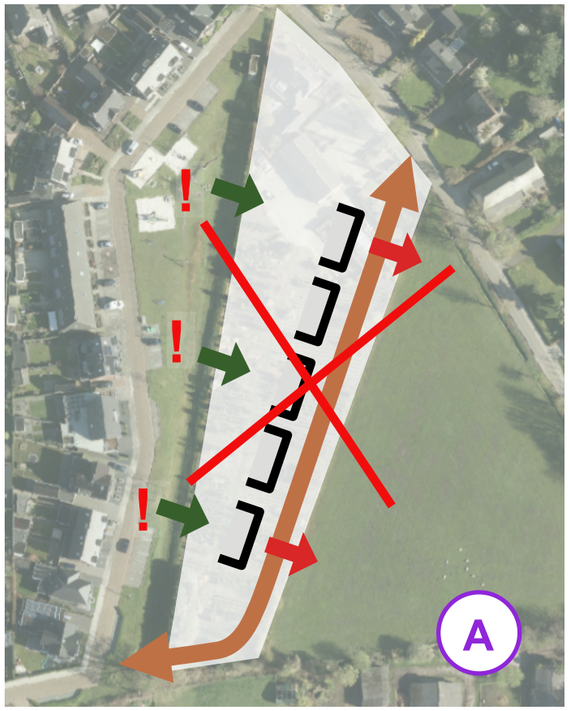
Wat betreft de beschrijving van de dorpsentrees in de gebiedsvisie is voor dit plangebied nummer 3 van belang: Oude Veghelsedijk

kans: zicht op kerk en molen over de historische akker geeft herkenning en eigenheid.

kans: karakteristieke langgevelboerderijen als begeleiding richting het dorp.

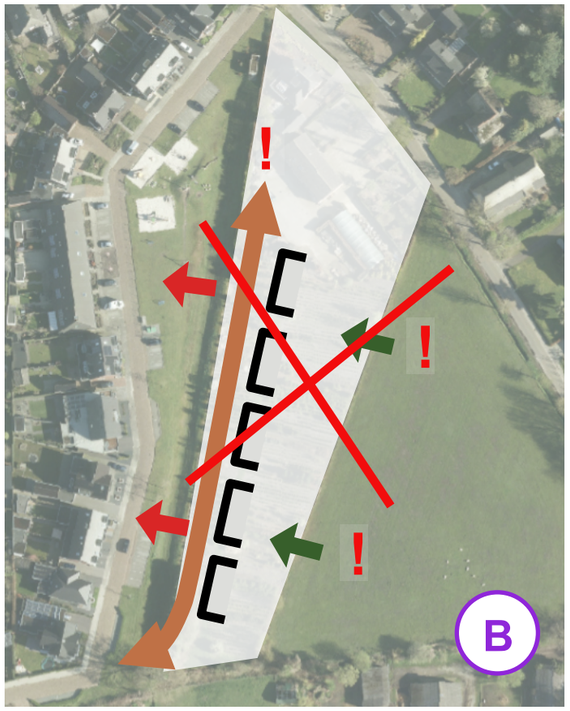
bedreiging: zicht op de harde rand van de nieuwste dorpsuitbreidingen en kwekerij.

Stedenbouwkundige uitgangspunten



mogelijke stedenbouwkundige opzet A

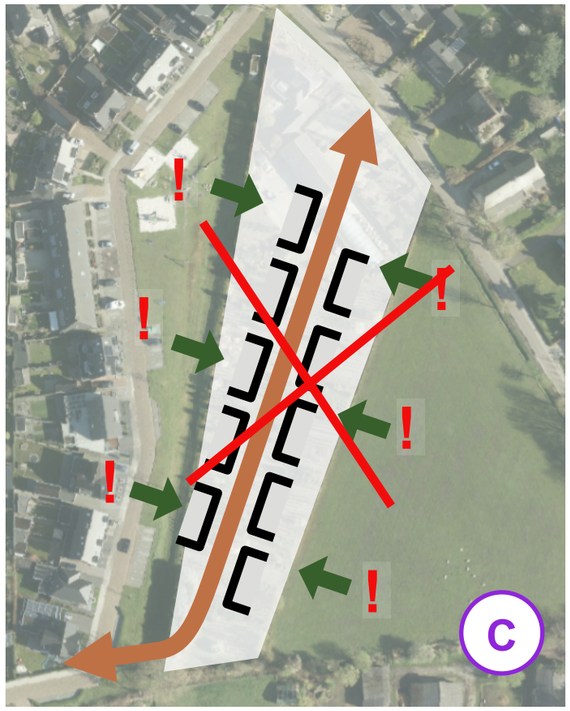
De smalle strook heeft aan beide zijden waardevolle ruimtes in de vorm van de wadi-strook en de bolle akker. Een doorgaande ontsluitingsweg (bruin op bovenstaande tekening) aan de zijde van de bolle akker heeft diverse nadelen: de nieuwe dorpsrand gaat bestaan uit een straat, met geparkeerde auto's die goed te zien zijn op de bovenrand van de glooiing. Tevens gebruikt die straat juist op het smalle stuk veel ruimte waardoor er maar aan één zijde gebouwd kan worden. Daardoor gaan



de achtertuinen grenzen aan de wadi-strook, wat een ongewenste overgang geeft van privé en openbaar. De belangrijke groene ruime verliest hierdoor een deel van zijn aantrekkelijkheid.

mogelijke stedenbouwkundige opzet B

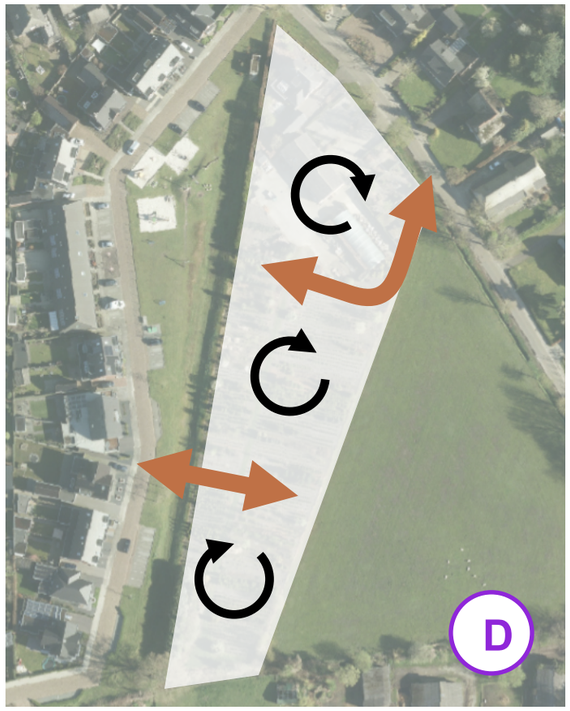
De doorgaande straat links stuit in de eerste plaats op de te handhaven woning Oude Veghelsedijk 16. Een slinger naar de uitgang aan de straat levert te veel straat opin het plan. En dan zouden in deze variant ook aan de bolle



akker achhtertuinen aan het open veld grenzen.

mogelijke stedenbouwkundige opzet C

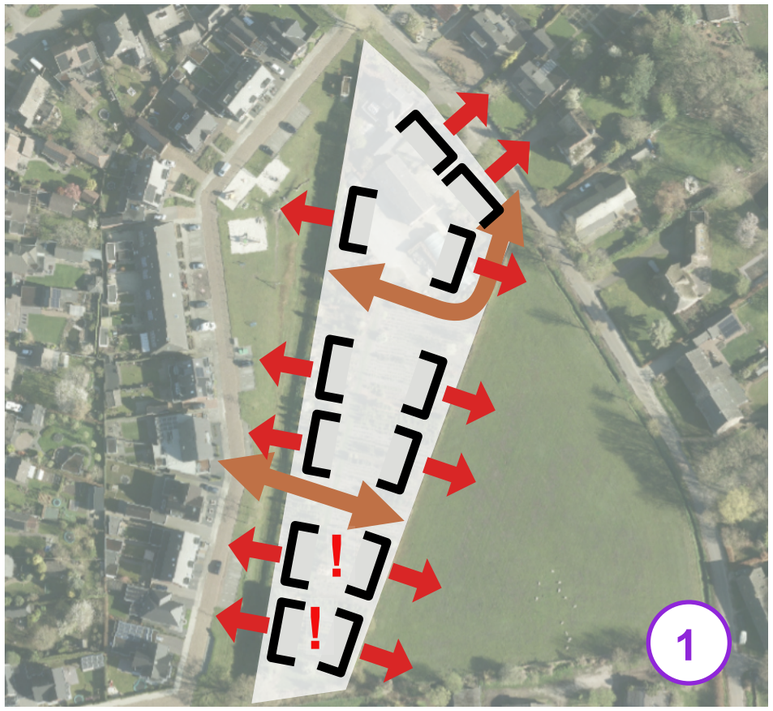
Een ontsluitingsweg door het midden is onmogelijk. Het plangebied is te smal om met een centraal gelegen weg aan beide zijdes woningen te plaatsen. Bovendien staan die woningen met hun achterkanten in de richting van de waardevolle groene ruimtes.



mogelijke stedenbouwkundige opzet D

Het uitgangspunt is om de strook zo breed mogelijk te houden en daarom de ontsluiting dwars op de lengte van de strook te plaatsen. Hierdoor ontstaan in dit geval 3 'kamers' waar de volle breedte van het plangebied benut kan worden.

Stedenbouwkundige uitgangspunten



uitwerking stap 1:

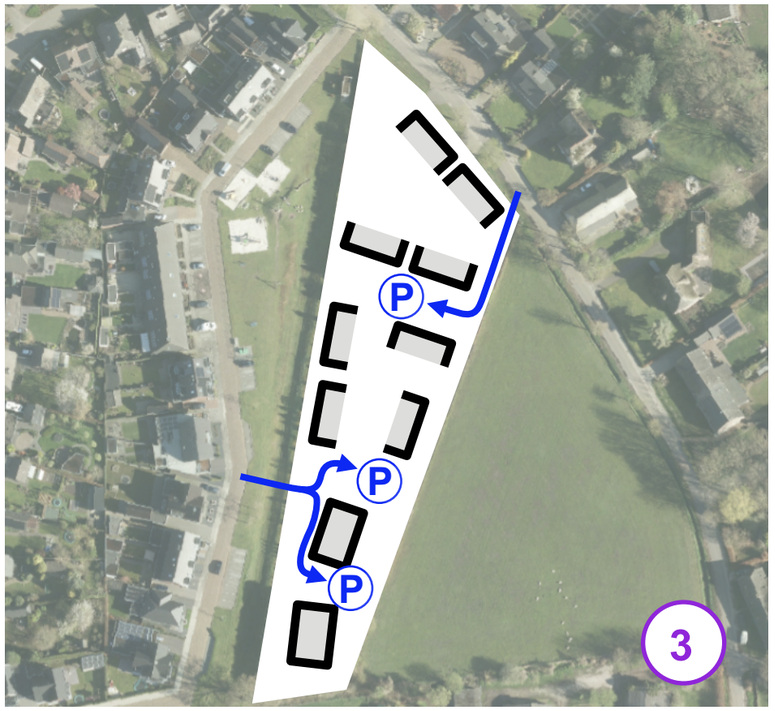
Uitgaande van de mogelijke stedenbouwkundige opzet **D**, worden vervolgens in de eerste stap de woningen in de ‘kamers’ gezet met hun voorkant op de beide groene ruimtes georiënteerd. In de middelste en bovenste kamer is er voldoende ruimte om twee rijen met een tuintje ertussen te maken. De zuidelijke kamer staan de woningen te dicht op elkaar omdat het daar te smal is.



uitwerking stap 2:

Door in de zuidelijke kamer te kiezen voor twee gebouwen met rug-aan-rugwoningen, onstaan daar woningen die allemaal gericht zijn naar buiten toe. De gebouwen met de rug-aan-rugwoningen kunnen gemakkelijk vormgegeven worden met een agrarische typologie.

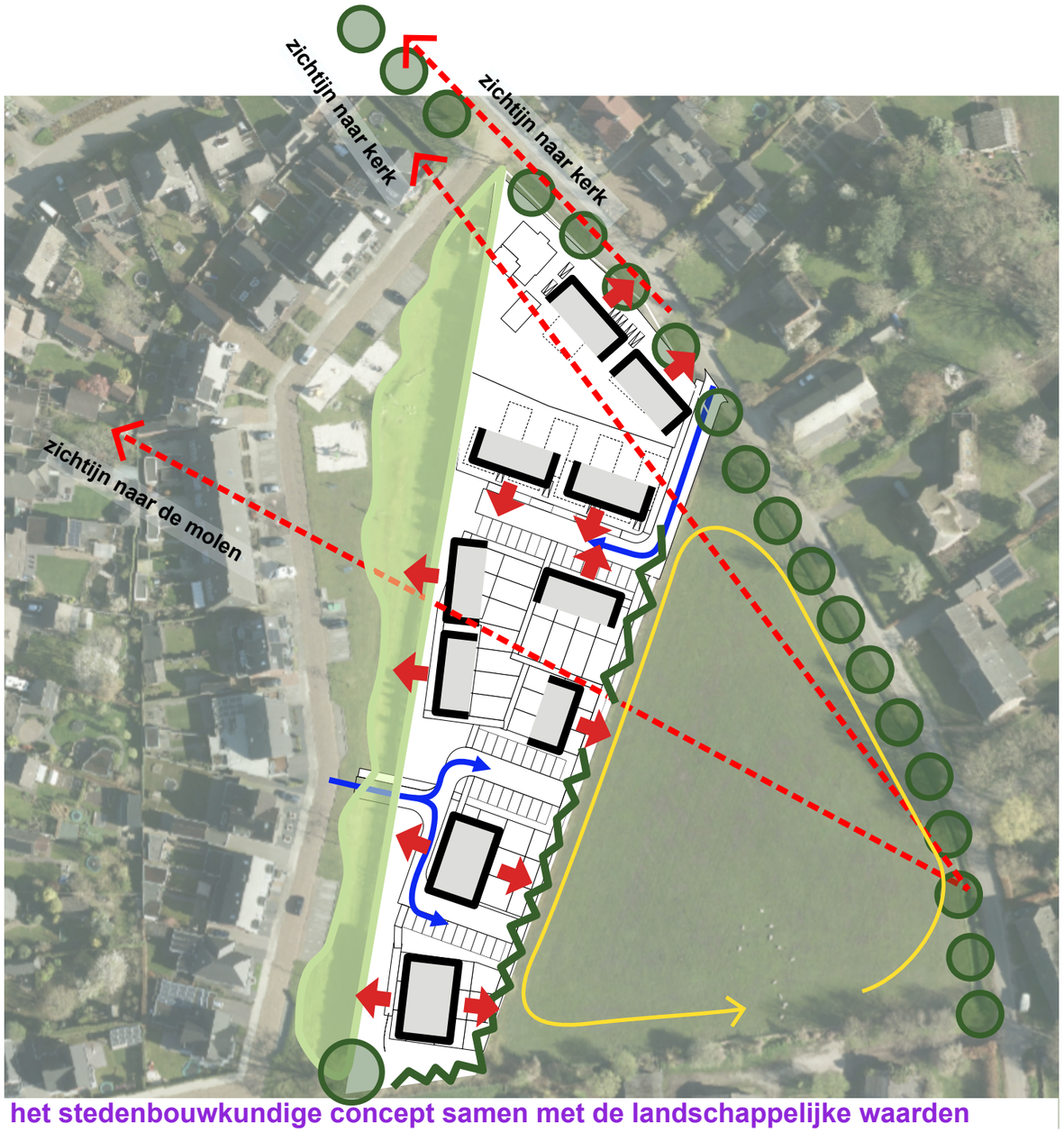
Om het noordelijke ontsluitingsstraatje levendig te maken is besloten om de woningblokjes aan dit straatje om te draaien en te oriënteren op het straatje.



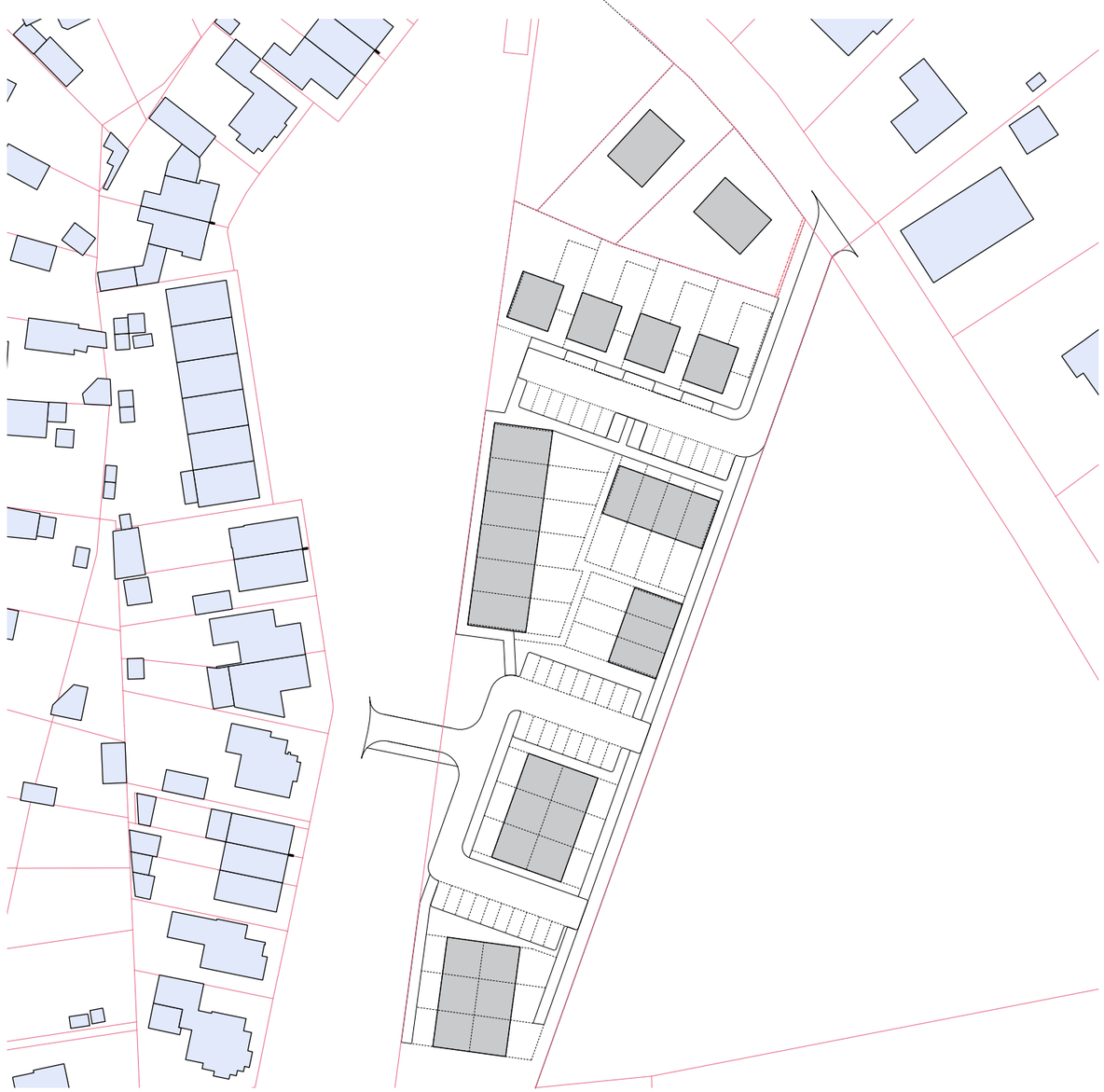
uitwerkingstap 3:

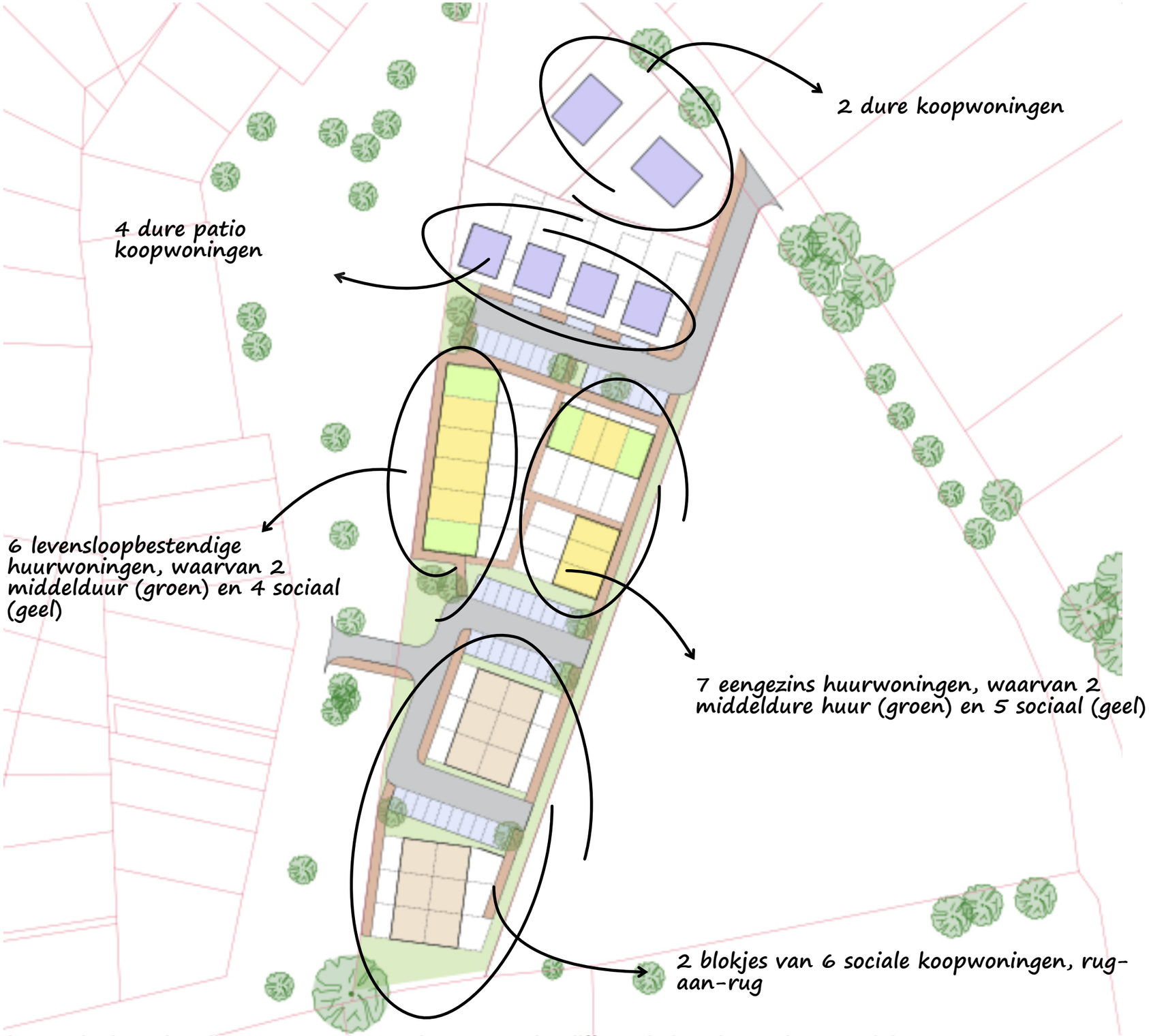
De ruimte tussen de ‘kamers’ en tussen de twee rug-aan-ruggebouwen biedt de mogelijkheid om vanaf de straat de Dorpsrand naar de bolle akker te kijken. Deze ruimte zal ook gebruikt moeten worden voor ontsluiting en parkeren.

Stedenbouwkundige uitgangspunten



het stedenbouwkundige concept samen met de landschappelijke waarden





het stedenbouwkundige concept uitgewerkt naar woningdifferentiatie volgens de woonvisie

Stedenbouwkundig plan

