

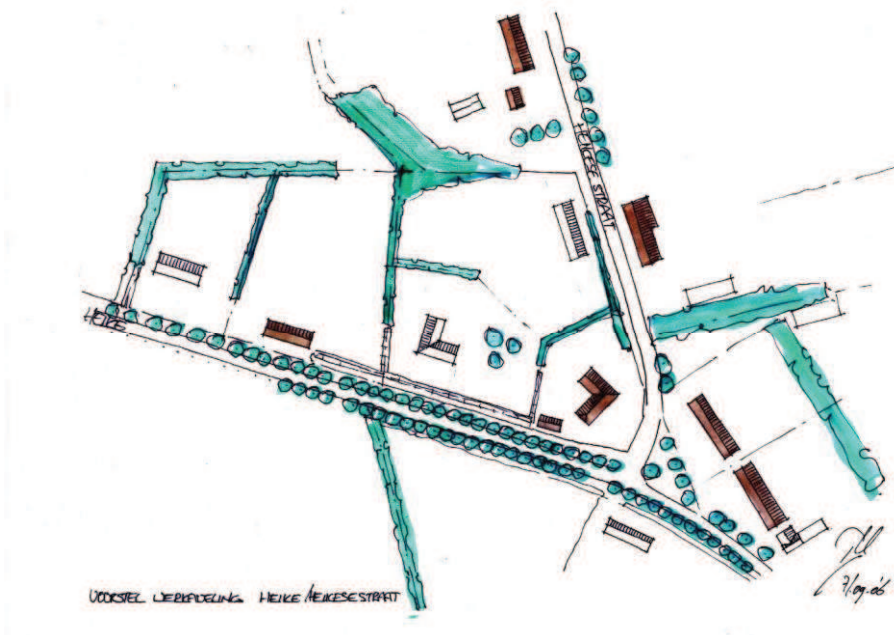
4. Planbeschrijving

Doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van de bouw van drie woningen binnen de kaders van het dorpsontwikkelingsplan voor Vessem, zodat de noodzakelijke ruimtelijke opgave voor de toekomst wordt behaald. Het plan sluit aan op de gebiedsdoelen zoals die zijn omschreven in het programma van de 'Gebiedsontwikkeling Kleine Beerze'. Tevens wordt een perceel vergroot en toegestaan dat er ondergronds kan worden gebouwd. Het bestaande transportbedrijf is op de huidige locatie niet gewenst en wordt herbestemd tot 'Wonen' en landschappelijke inrichting. In dit hoofdstuk wordt beknopt aandacht besteed aan het bouwplan. Bij de vormgeving van het plan hebben de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het beeldkwaliteitplan voor de herontwikkeling Heike 16 als uitgangspunt gediend. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en het beeldkwaliteitplan zullen ook deel uit maken van de welstandsnota van de gemeente Eersel.

4.1 Het bouwplan

Het plan Herontwikkeling Heike behelst de bouw van vier woningen op het terrein van transport en garagebedrijf Becx. Alle huidige opstallen zullen hiervoor gesloopt worden, behalve het bestaande kantoorpand. Dit wordt omgevormd tot woonboerderij, waardoor in totaal vier woningen in het bestemmingsplangebied gerealiseerd worden.

Alle woningen aan 't Heike (dorpslint) worden op ruime percelen van ca 3.000 m² gesitueerd en op enige afstand (± 15 m) van de weg. Aan de Heikesestraat (akkerweg) wordt het laatste woonhuis gebouwd. Dit zal uitgevoerd worden als nieuwe langgevelboerderij op kortere afstand van de weg. Zie onderstaande schets voor de situering van het bouwplan.



Afbeelding 6: Schets situering bouwplan "Becx, Vessem"

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

Als grondvorm voor de bebouwing geldt de typologie van een langgevelboerderij, die bestaat uit een (1) bouwlaag met kap. De eerste bouwlaag wordt afgedekt met een gevelkapconstructie. Verstoringen door dakkapellen zijn niet toegestaan. De bouwmassa's dienen naadloos aan te sluiten op de bebouwingskarakteristiek van de boerderijen die zijn gelegen aan het Heike. Gootconstructies worden in beginsel weggelaten zodat het dakwater aan de voorzijde van de woningen direct op het maaiveld infiltreert. Indien noodzakelijk wordt gebruik gemaakt van zinken mastgoten.

Bijgebouwen maken integraal deel uit van de herontwikkeling Heike 16. De geplande bergingen en garages, worden met de belendingen vormgegeven. Bijgebouwen kunnen niet voorzien worden van een plat dak. De gevelafwerking van de bijgebouwen bestaat bij voorkeur uit onbehandeld duurzaam hout. Een eigentijdse interpretatie van de langgevel boerderij behoort tot de mogelijkheden mits de soberheid van de bouwmassa en de details gewaarborgd zijn. De herontwikkeling Heike 16, bestaat uiteindelijk uit twee langgevel bouwmassa's, en een haakvormige bouwmassa, zodat uiteindelijk alle vier de woningen in de nederzetting een architectonische familie vormen. Daarbij is een minimalistische opzet van de architectuur een vereiste. De keuze van de aard van de raamopeningen, aansluitdetails, kapconstructies en materiaalgebruik worden in de herontwikkeling Heike 16 consequent doorgewerkt. Voor het gevelmetselwerk is een donker rode of rood/bruine gebakken klinker met een donkere voeg voorgeschreven. Het dak is afgewerkt met een donker blauw/antraciet gebakken dakpan. Het dak voorzien van riet is mogelijk mits de dakvorm eenvoudig blijft. Geen dakramen of dakkapellen toevoegen. Kozijnen worden in hout uitgevoerd. Het toepassen van kunststof kozijnen of geveldelen is niet toegestaan.

Voor enkele impressies van de bouwplannen zie onderstaand beeldmateriaal.

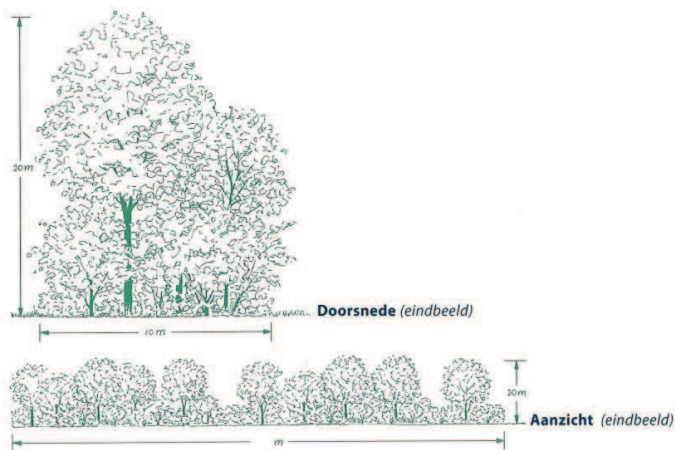


4.2 Parkeren en ontsluiting

In de ruimte tussen de woningen moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden om aan de parkeernorm van twee (2) parkeerplaatsen per woning te voldoen. Voor de woningen geldt dat deze twee parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te realiseren. Dit wordt ook in de koopovereenkomsten opgenomen. Drie van de vier nieuwe woningen worden ontsloten op 't Heike; de langgevelboerderij aan Heikestraat wordt hierop ontsloten. De bestaande woning houdt zijn ontsluiting.

4.3 Landschappelijke inpassing

De openbare ruimte wordt afgegrensd met erfafscheidingen die worden voorzien van 'groene houtsingels'. De afschermdende houtsingels van streekeigen beplanting en krijgen een hoogte van 20 meter. Beukenhagen en (lei)lindes brengen op het voorerf van de woningen kleine accenten aan.



Bepantingsplan

Soort	% van de oppervlakte
Zomereik	30%
grauwe of zwarte Els	10%
gewone Es	15%
Berk	5%
Hazelaar	10%
Vuilboom	10%
Kers	5%
eenstijle Meidoorn	15%

Opmerking: Groepsgewijze menging van minimaal 5 stuks per soort

Afbeelding 7: Schets inpassingsplan

Verlichting

De kleur van de verlichting bepaalt in hoge mate de behaaglijkheid en identiteit van een plek. Naast een esthetische kwaliteit heeft licht meerdere functies, zoals veiligheid en energiezuinigheid. Gezien de rurale ligging van het projectgebied kan licht ook schade toebrengen aan flora en fauna. Bij het bepalen van de hoeveelheid en soort licht in het gebied moet uitdrukkelijk met het vorenstaande rekening worden gehouden.