

stedenbouwkundige verkenning

ROESSEL 6, BAKEL

9 februari 2022





De planlocatie van onderhavige ontwikkeling ligt in de wijk Soersel aan de oostzijde van Bakel.

Ligging



Het plangebied van onderhavige ontwikkeling betreffen de gronden rondom Roessel 6 met een oppervlakte van 9.611 m². Deze studie voorziet in een ontwerp voor woningbouw in aansluiting op de bestaande wijk. De langgevelboerderij van Roessel 6 blijft als zodanig behouden en heeft een oppervlak van 2.642 m².

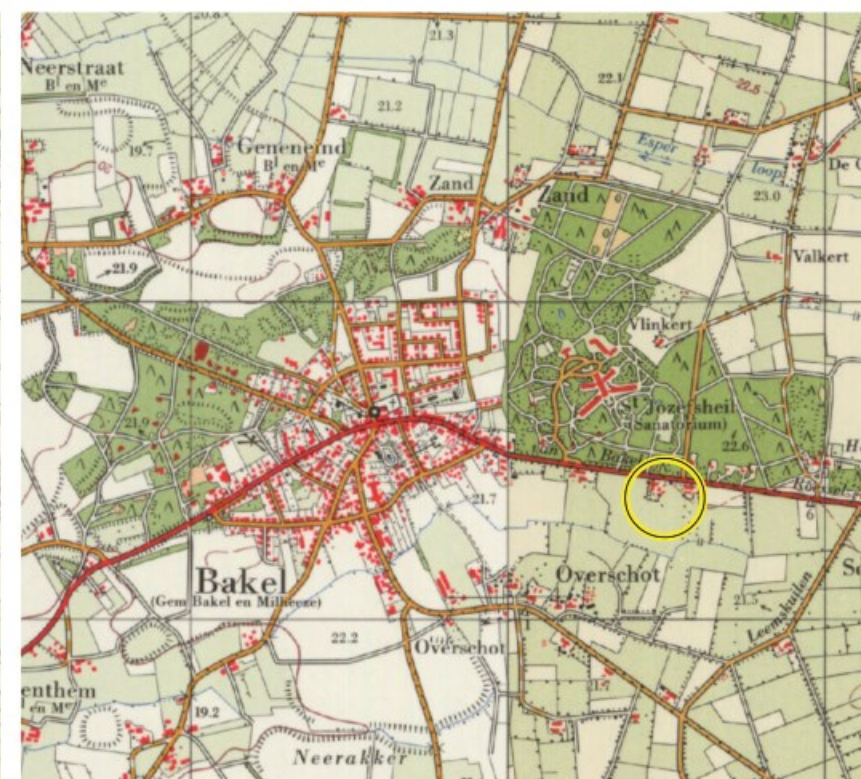
Plangebied



1900



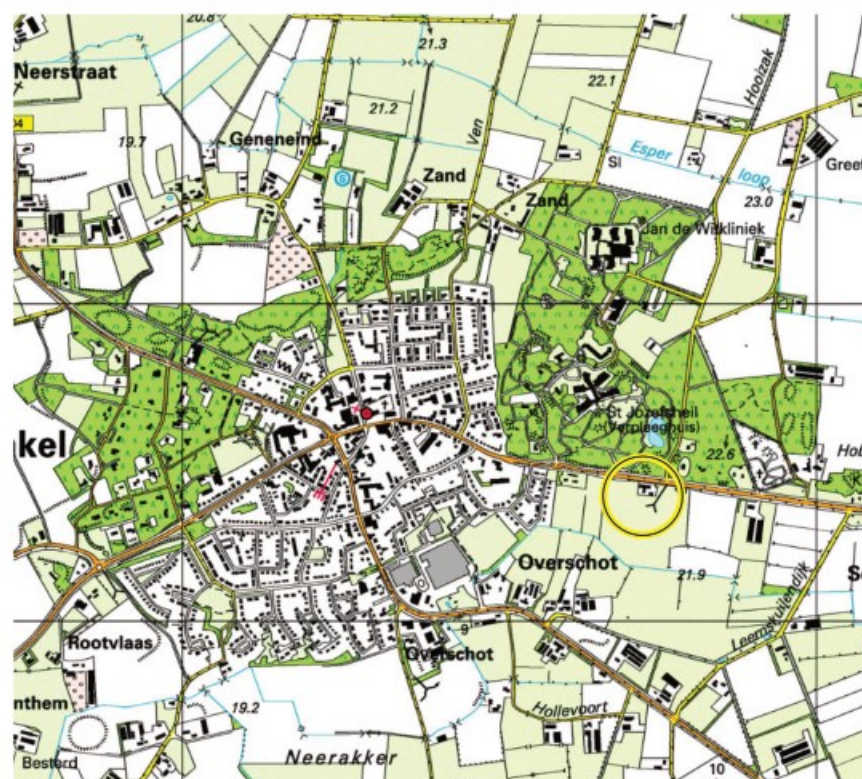
1950



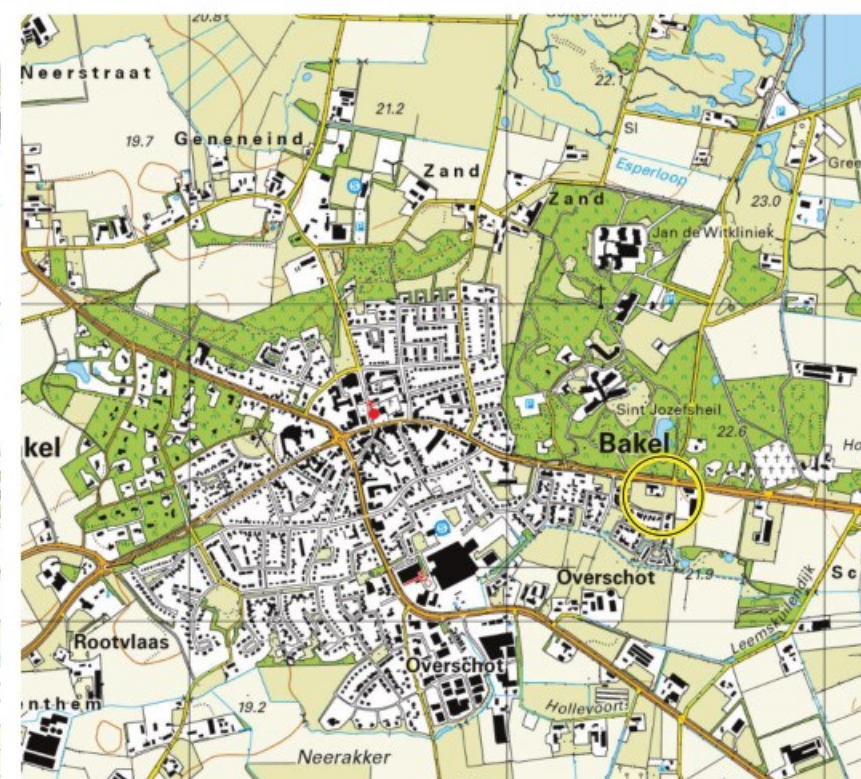
1975



1995



2000



2020



1815

Historie Bakel

De oudste vermeldingen van Bakel dateren uit het jaar 714. Bakel is van oorsprong een landbouwdorp. Het kan getypeerd worden als een kerkdorp met een middeleeuwse oorsprong. Omringende akkercomplexen werden uitgebaat vanuit de gehuchten rond de dorpskern. De aan de west-, noord-, en oostzijde gelegen dekzanden zijn bebost en incidenteel bebouwd. De radiale wegenstructuur is een uitdrukking van dit gegeven: de wegen verbonden op een zo direct mogelijke manier de boerderijen in het dorp met de daarbij horende akkers. De groei van de kern is zeer lange tijd gestagneerd. Pas met de opkomst van de Helmondse textiel- en metaalindustrie aan het eind van de 19e eeuw vinden forensisme en migratie plaats. Tegenwoordig heeft de kern van Bakel vooral een woon- en verzorgingsfunctie.

Landschappelijke historische karakteristiek

Kenmerkend aan het landschap rondom Bakel zijn de van oudsher aanwezige dekzandgronden en het beekdal. Met name aan de noordzijde van de huidige kern zijn heide- en dekzandgronden aanwezig met opgaand naalddhout. Het onderhavige plangebied werd ook voorheen sterk gekenmerkt met hoge akkerlanden en weiden, doorsneden door een beek (huidige fabrieksloop). De akkerlanden en weiden werden afgebakend door middel van talloze bomenrijen en perceel sloten. Eveneens kenmerkend is de structuur van het dorp Bakel, die rondom de historische linten is geconcentreerd. Het gehucht Overschot is op de topografische kaart uit 1897 duidelijk te onderscheiden en wordt gekenmerkt door vrijstaande agrarische bebouwing geclusterd rondom de ontsluitingsweg Overschot.

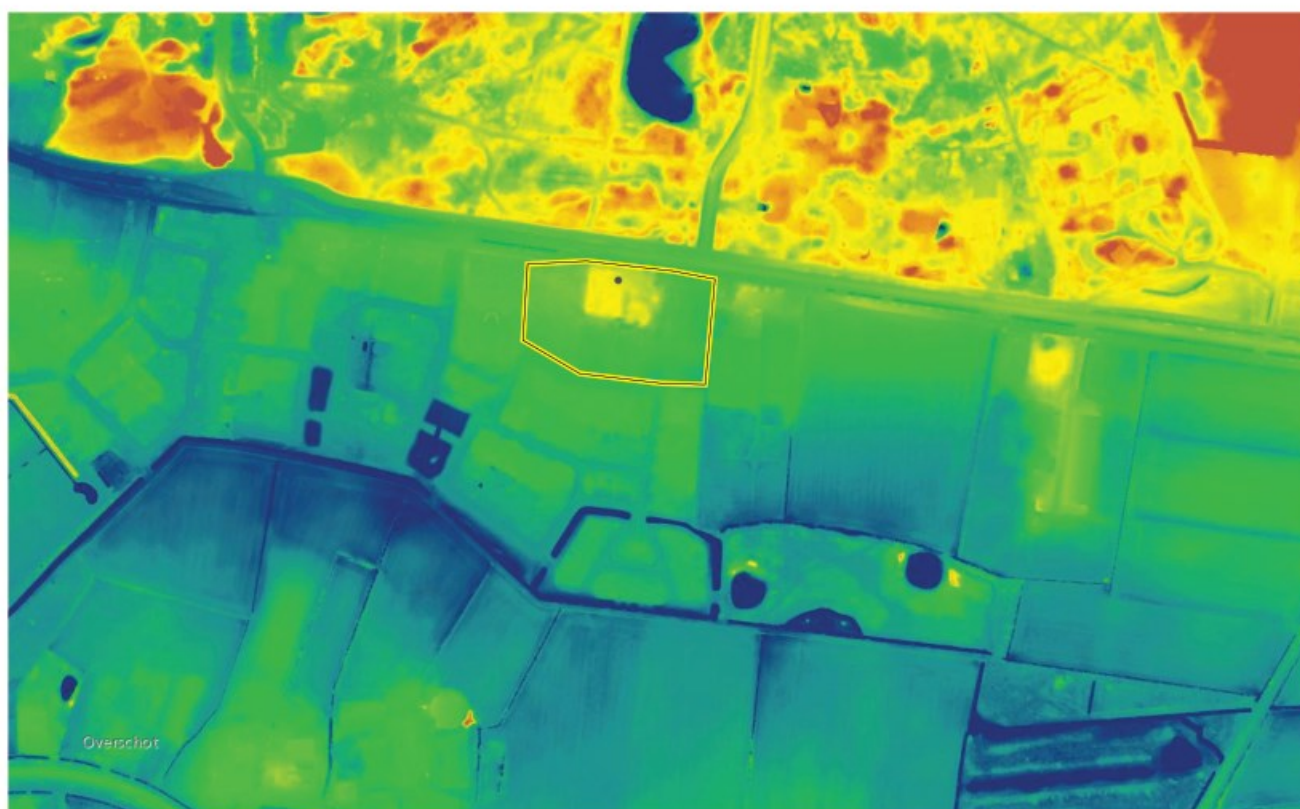


RUIMTELIJKE ANALYSE | Hoge en lage gronden

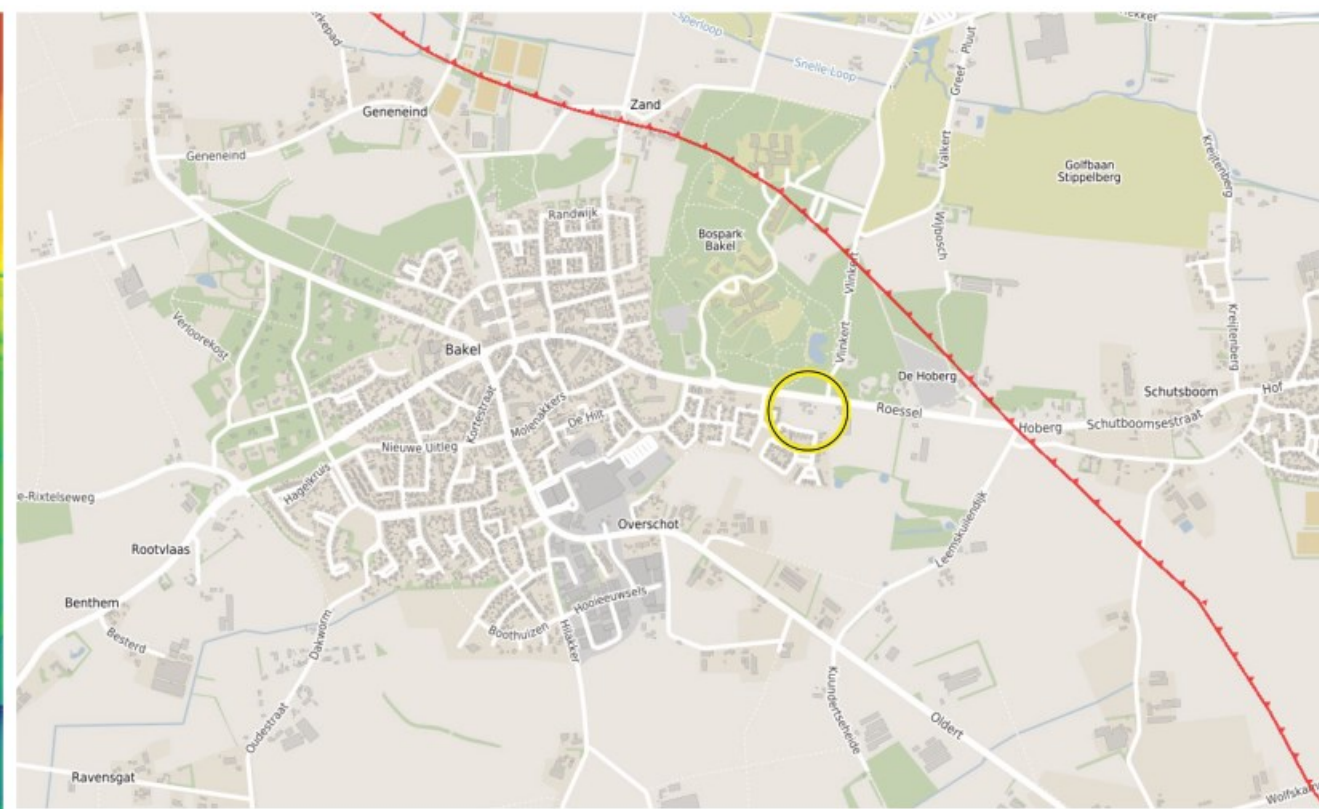
Bakel en onderhavig plangebied ligt op een dekzandrug, ingeklemd tussen de stuifduin van de bossen ten noorden van Bakel en het lager gelegen beekdal van de waterloop (Fabrieksloop). De dekzandrug leent zich van oudsher voor woningbouw waarmee Soersel een logische uitbreiding van Bakel is. De hoogte van het maaiveld loopt vanaf Roessel af richting de Fabrieksloop. Aan de oostzijde van Bakel loop een breuklijn (Formatie van Bختel). Het verschijnsel kwel dat met dit soort breuklijnen mee komt is ter plaatse van het plangebied beperkt.



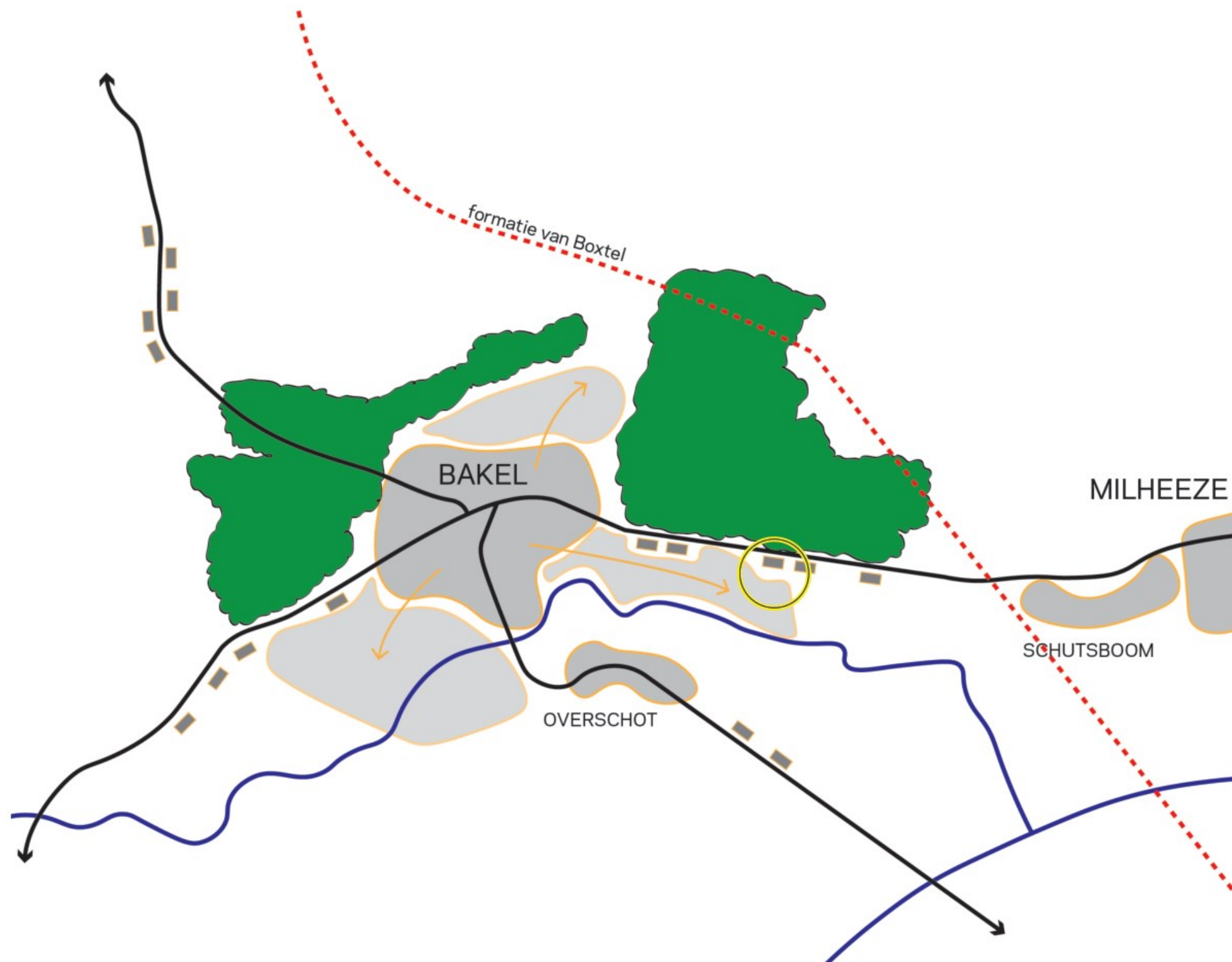
Geomorfologie



AHN hoogtekaart maaiveld



Formatie van Bختel



De bebouwde kom van Bakel is een kraal in het snoer van occupatiegebieden op de Peelrandbreuk: Milheeze, Bakel, De Mortel, Gemert en Handel. Structuurbepalende elementen vormen de routes naar het centrum. Niet alleen de verkeersfunctie, maar ook andere waarden van de straten bepalen het belang. Dit bepaalt in belangrijke mate de structuur van de bebouwde kom. De afstand van het centrum tot aan de rand van de bebouwde kom vertoont in alle richtingen niet te grote verschillen.

Rondom de Noordkant van de bebouwde kom wordt het landschap bepaald door een enigszins verstoven dekzandrug, die inmiddels als bos beplant is. Aan de westzijde is een deel daarvan met woningen bebouwd (Hoekendaal) en aan de noordzijde heeft een parkachtige inrichting. Aan de oostzijde is een dekzandrug bebouwd ten behoeve van de tehuizen Jan de Witkliniek en St. Jozefsheil. Aan de zuidkant wordt het landschap bepaald door agrarisch gebruik van gronden. De rand van de bebouwde kom heeft daar enigszins een gestructureerde inrichting met een wat introvert karakter.

De wijk Soersel is geprojecteerd ten oosten van het centrum van Bakel. Ten noorden grenst het gebied aan de doorlopende weg Roessel met aan de overzijde de bossen van Sint Jozefsheil. De weg Roessel is gekenmerkt door bossen, hoeven, maneges, landerijen en boerderijen. Ten zuiden grenst het gebied Soersel aan een waterloop dienend als fysieke grens naar het buitengebied. Het plangebied is hiermee volledig gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied betreft een onbebouwd gebied rondom de boerderij Roessel 6. In het plangebied is hoofdzakelijk grasland aanwezig en ligt in het verlengde van de bebouwde noordelijke grens van Soersel.





Ten zuiden van Soersel loopt een A-watergang die in het beheer is bij Waterschap Aa en Maas. Het betreft de Fabrieksliep, een watergang die hier van oudsher al ligt. De grondwaterstand loopt vanaf Roessel op richting de Fabrieksliep. Ten plaatse van het plangebied is de GHG circa 60-80 cm - maaiveld. Langs de Fabrieksliep ligt een wandelpad (Wim Vloetpad). Op basis van de hoogte ligging en watersystemen wordt verondersteld dat de hemelwaterberging in de wijk wordt opgevangen met wadi's en een overstort naar de Fabrieksliep.

Legger Waterschap Aa en Maas

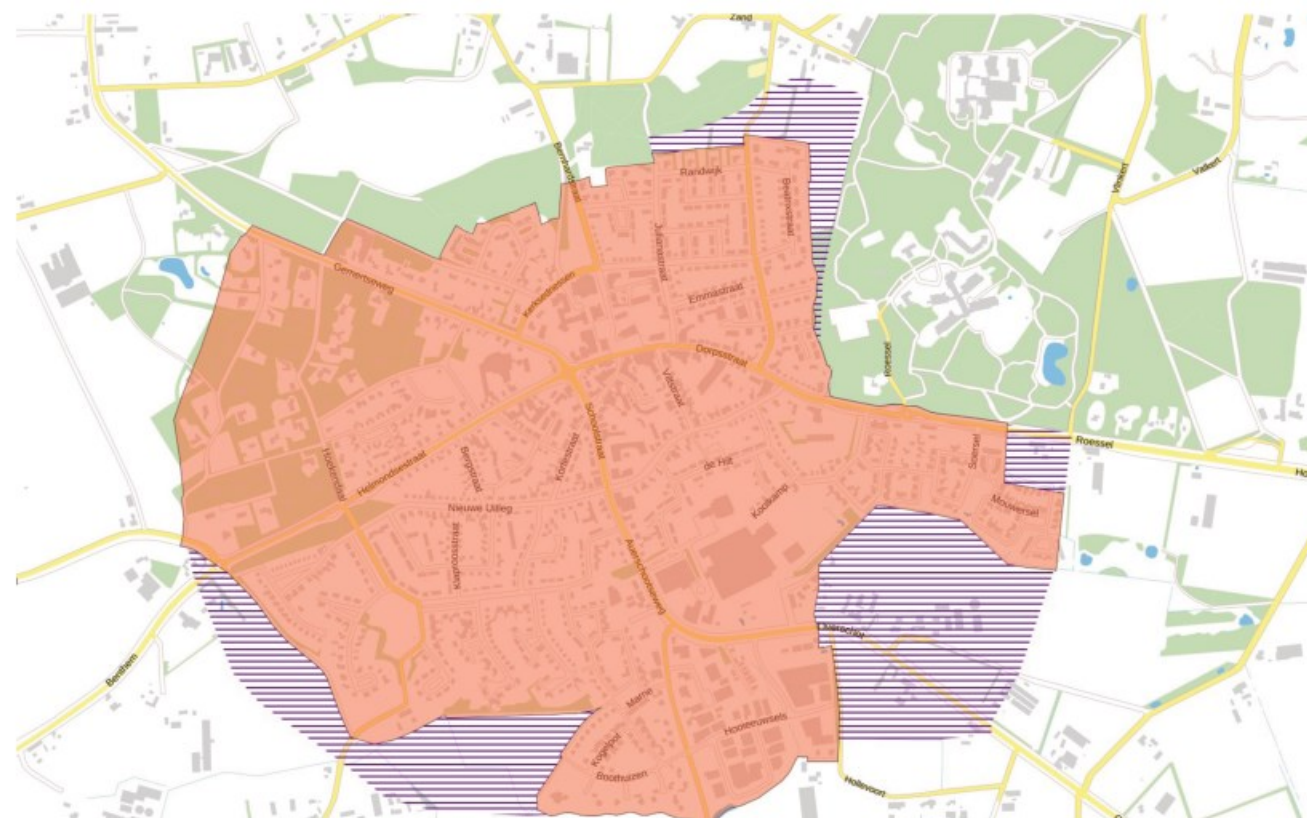


Gemiddelde hoogste grondwaterstand



Onderhavig plangebied is aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking conform de provinciale verordening. Ook het gebied ten zuiden van de Fabrieksloop heeft deze aanduiding. Dit betekent dat er onder voorwaarden op voorhand medewerking van de provincie voor een ontwikkeling is. Ook in de gemeentelijke structuurvisie is het plangebied aangewezen als onderdeel van de 'nieuwe ontwikkeling'.

In het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' heeft het plangebied de bestemmingen Wonen en Agrarisch en dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 en 5. Op het adres Roessel 8 ligt een agrarisch bedrijf (manege). Er dient rekening gehouden te worden met de geurhinder (100 meter geurcontour vanaf de gevel van het verblijf tot aan de gevel van de woning).



Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant | stedelijke ontwikkeling en erfgoed



Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020



Vigerende bestemmingen



De wijk Soersel is in verschillende fases gerealiseerd. Het begon met de lintbebouwing aan Roessel die al op de kaarten van voor 1900 te zien zijn. De typerende langgevelboerderijen aan Roessel zijn de restanten van deze lintbebouwing. Vervolgens is sinds de jaren '90 de wijk van west naar oost gegroeid in verschillende fases. Onderhavig plan maakt samen met de drie kavels aan Roessel onderdeel uit van de laatste fase.

De fabrieksloop en Roessel vormen respectievelijk de noord- en zuidgrens van de wijk. Alle bebouwing heeft een traditionele bakstenen architectuur bestaande uit twee lagen en een kap. Het betreffen voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen gecombineerd met enkele rijwoningen.





De wijk heeft ruimtelijk gezien twee gezichten:

1. De langgevelboerderijen aan Roessel en
2. De tweedelijs bebouwing van de nieuwe wijk

1. De langgevelboerderijen aan Roessel

- Herkenbare architectuur en daarmee cultuurhistorisch waardevol
- Naastgelegen groene ruimtes geven de gefragmenteerde repetitie van dit type woning aan de weg aan en zijn waardevol
- Dit is bij Roessel 4/4a verdwenen
- Roessel 2a is nieuwbouw maar in stijl van de langgevelboerderijen gebouwd

2. De tweedelijs bebouwing

- Achter de lint bebouwing is de wijk Soersel gebouwd
- Twee aansluitingen ontsluiten de wijk met Roessel
- Traditionele bakstenen architectuur met kleine onderlinge verschillen van iedere bouwperiode
- Ruime kavels





De wijk heeft een orthogonale opzet die evenwijdig en haaks op de fabrieksliep en Roessel staat. De grote groene ruimtes zijn verbonden met Wim Vloet Pad en het aanliggende landschap en het bos aan de noordzijde.

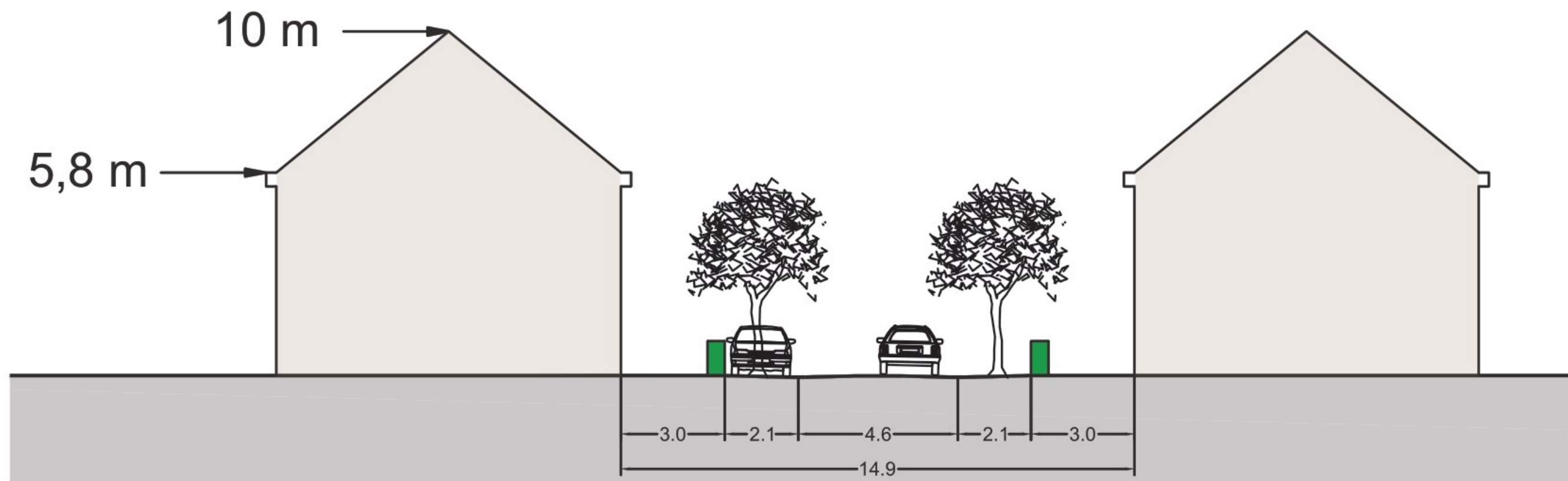
De straten hebben een los ogend profiel, een rijbaan en subtiel aangegeven parkeerstroken. Er zijn geen trottoirs in het gebied. De openbare ruimte heeft een prettige groene uitstraling





Hoofdprofiel in de wijk

- Profielbreedtes tussen gevels variëren tussen 15 - 20 meter
- Voortuin van 3 - 5 meter
- Subtiel aangegeven parkeerstrook met plantvakken (2,0 - 2,2 m)
- Rijbaan (4,5 - 4,8 m)
- Geen trottoirs
- Goot- en bouwhoogte circa 6 en 10 meter



Mouwensel



Bestaande stedenbouwkundige structuur

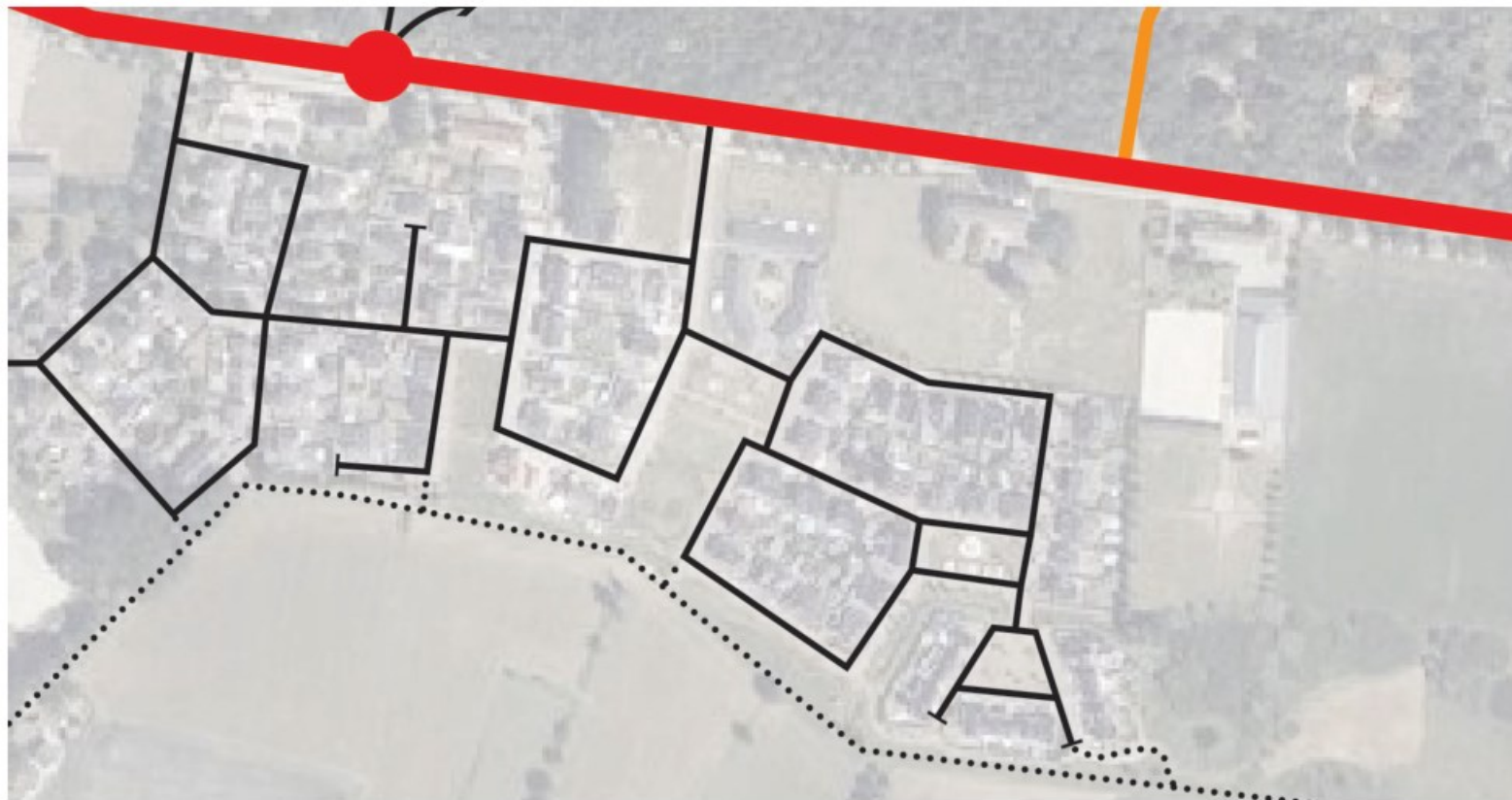


Toegevoegde stedenbouwkundige structuur

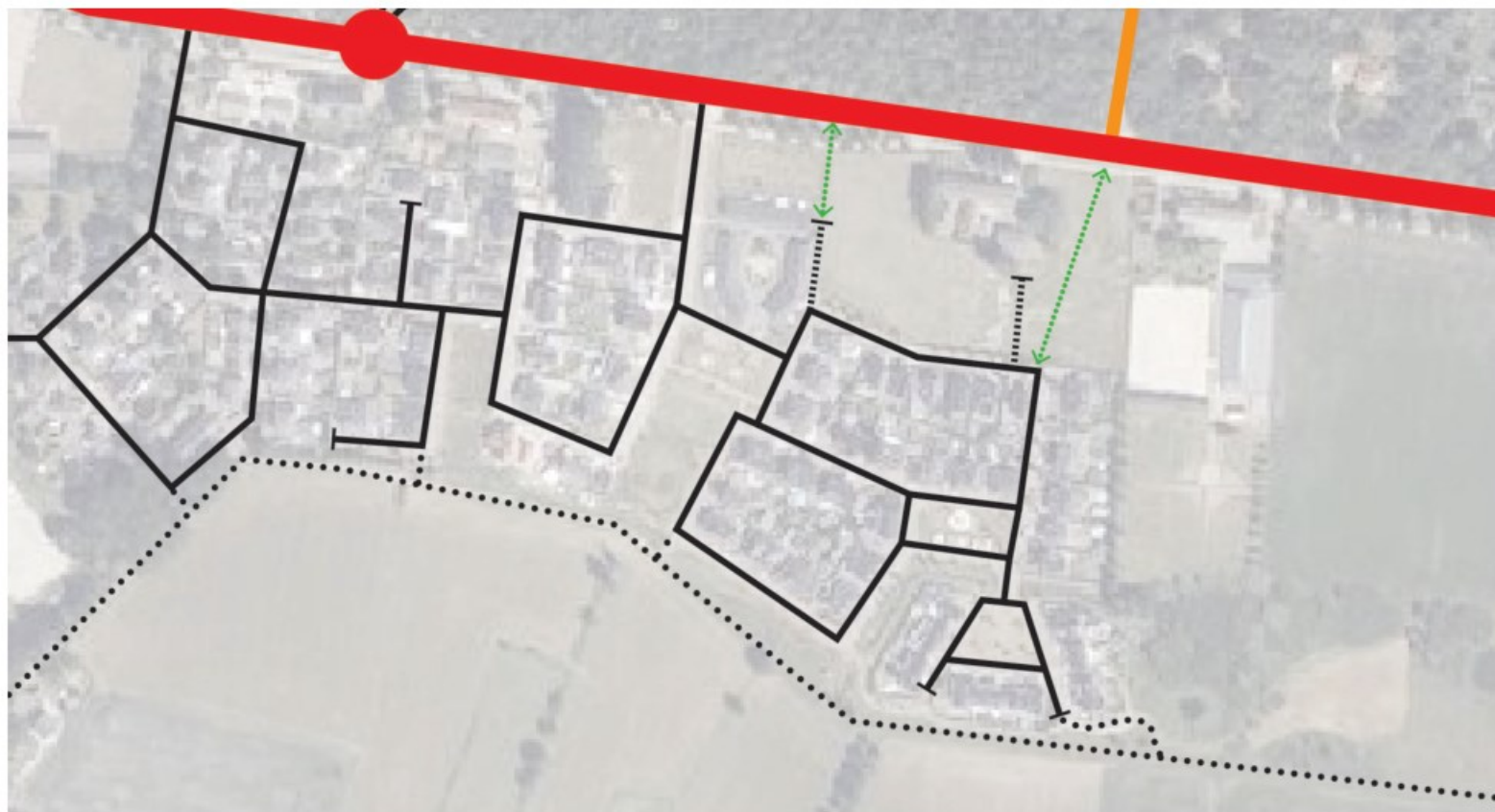
Om met onderhavige ontwikkeling aan te sluiten op de bestaande orthogonale stedenbouwkundige opzet, wordt de bestaande structuur doorgezet met een haakse oriëntatie op Roessel en de Sluisweg.

De nieuwe woningen komen aan de bestaande Sluisweg en de nieuwe wegen te staan. Deze ruimtelijke uitgangspunten volgen daarmee de bestaande structuur van de wijk en vormen de basis voor onderhavige ontwikkeling.

De groene ruimtes langs de langgevelboerderij van Roessel 6 blijven open. De groene ruimte tussen de twee langgevelboerderijen (Roessel 6 en 8) blijft in zijn geheel open en zorgt voor een groene verbinding tussen de wijk Soersel en het bos.



Bestaande situatie ontsluiting



Nieuwe situatie ontsluiting

Roessel is een hoofdontsluitingsweg waarop twee ontsluitingen liggen naar Soersel. Het is ruimtelijk niet gewenst om een nieuwe auto-ontsluiting aan te leggen voor onderhavige ontwikkeling. De nieuwe woningen worden derhalve ontsloten op de Sluisweg met een cul-de-sac waarbij het huidige profiel van de Sluisweg behouden blijft en wordt doorgetrokken.

Aan de zuidzijde, langs de fabrieksloop, loopt het Wim Vloet Pad dat onderdeel is van de "Historische Wandeling Heemkundekring Bakel - Wandelen Rond De Peelrandbreuk". Aan de oostzijde van onderhavig plangebied liggen kansen om een verbinding aan te leggen voor langzaam verkeersverbinding die de wijk met het bos verbindt (in het verlengde van de Vinkert). Aan de oostkant kan voor een goede dooradering en langzaam verkeersverbinding een pad naar Roessel worden gelegd.



Bestaande situatie ontsluiting



Rondom het perceel van Roessel 6 staan diverse volwassen bomen die de boerderij landschappelijk inpassen en worden behouden. Tussen de Ossenmarkt en Roessel is een fruitboomgaard aangeplant. De Sluisweg heeft een groene uitstraling door de voortuinen en de berm met bomen en een hoge haag. De tuinen van de Ossenmarkt grenzen direct aan het plangebied en zijn grotendeels afgesloten met een haag.

Bestaande landschapselementen rondom plangebied



Foto's directe omgeving (Roessel 6 | huidige situatie weide plangebied | Sluisweg)



Uitgangspunten

- Behoud van open ruimtes naast de langgevelboerderijen
- Het realiseren van openbaar groen voor ecologie, water en spelen
- Zorgen voor een verbinding vanaf de Sluisweg naar Roessel voor langzaam verkeer aan zowel de oost- als de westkant
- Behoud en versterken van de groene inpassing Roessel 6
- Afstand houden Ossenmarkt (minimaal 10 meter)
- Afstand houden van manege Roessel 8 (minimaal 100 meter gemeten vanaf gevel dierenverblijf tot gevel hoofdgebouw)
- Doorzetten van stedenbouwkundige opzet (haaks op Roessel) met doodlopende straten vanaf de Sluisweg
- Oriënteer woningen zo veel mogelijk aan de Sluisweg, maak een woonstraat
- Hoekwoningen krijgen een dubbele oriëntatie
- Qua architectuur, typologie en bouwmassa aansluiten bij de bestaande situatie
- Behoud profiel Sluisweg met berm en bomen



Verkavelingsschets



Verkavelingsschets uitgezoomd



Hoekwoning Sluisweg - Berkengraaf | Berkengraaf 1



Hoekwoning Berkengraaf - Mouwersel | Berkengraaf 9

De hoekwoningen met dubbele oriëntatie is veelvuldig toegepast in de bestaande wijk Soersel. Een hoekwoning is georiënteerd op twee straten tegelijk en vervult daarmee een brug tussen deze twee straten. Daarnaast voorkomt het een blinde beëindiging van de straat met een hoge schutting of haag. Er zijn diverse manieren om een dubbele oriëntatie te bereiken. In de voorbeelden uit de wijk ligt bij Berkengraaf 1 de voordeur aan de Berkengraaf, maar is er een erker aan zowel de Berkengraaf als de Sluisweg geplaatst en is de haag (erfafscheiding) aan de Sluisweg laag gehouden. Op deze manier loopt de voortuin door van de ene naar de andere straat. In het verlengde van de achtergevel begint de erfafscheiding van circa 2 meter ter afscherming van de achtertuin. Bij het voorbeeld van Berkengraaf 9 is de voordeur juist aan Mouwersel gelegd. Ook hier loopt de voortuin met lage erfafscheiding om de hoek door. Hier begint de circa 2 meter hoge erfafscheiding wat eerder. Daarnaast is hier de garage aan de achterkant van het perceel, aan Mouwersel gelegd waar deze mee doet in de bebouwing aan Mouwersel.

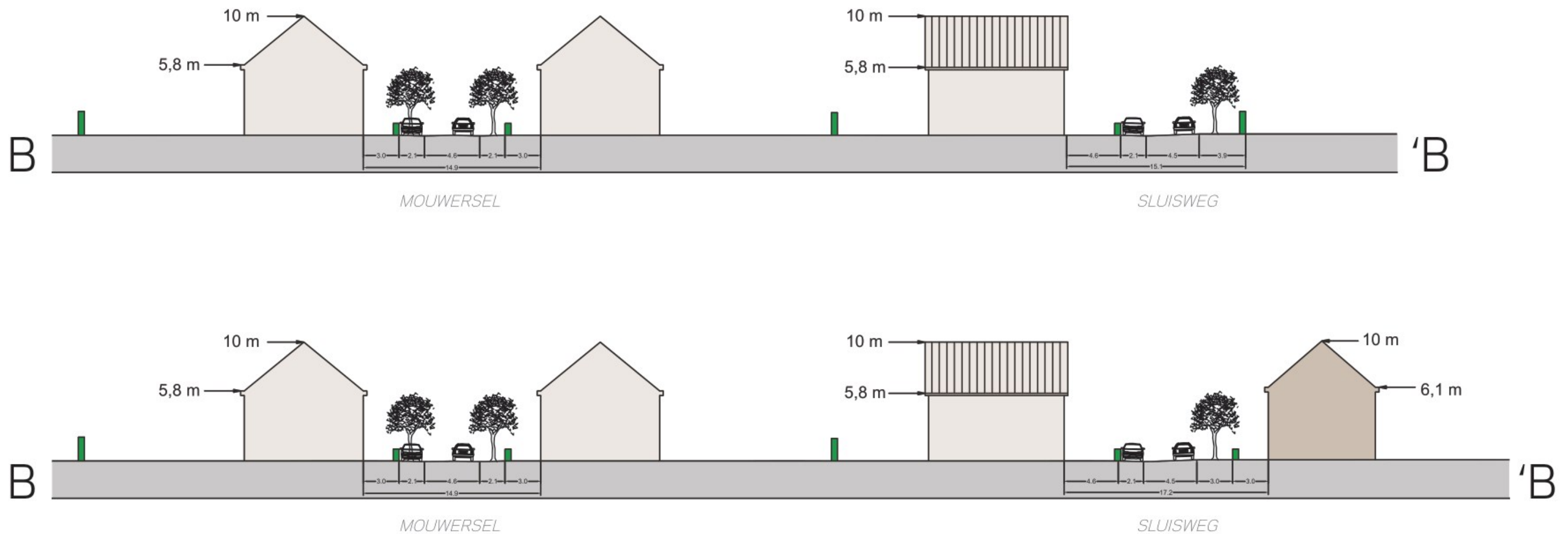
In het plan zitten twee hoekwoningen waarbij dezelfde principes worden toegepast. Onderstaand staan de betreffende woningen aangegeven. Beide hoekwoningen zijn ontworpen volgens het principe van Berkengraaf 9. Beide woningen staan daarmee zowel aan de Sluisweg als aan de nieuwe straat.



Hoekwoningen plan

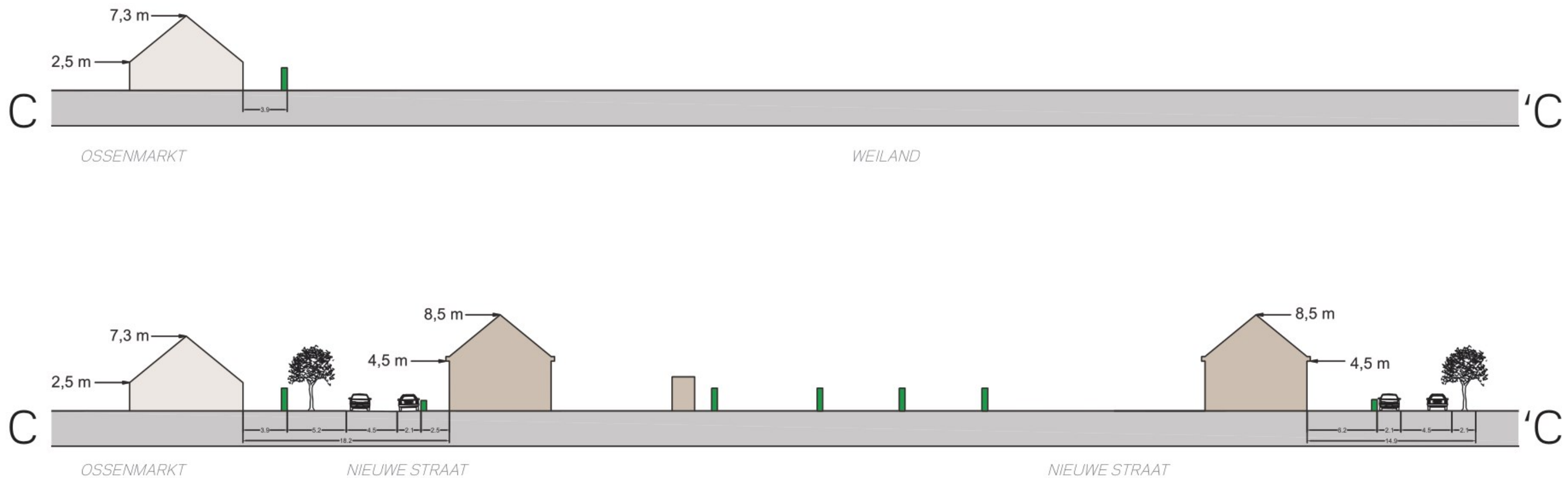


- Uitgangspunt is behoud huidig profiel Sluisweg en aansluiten op hoofdprofiel wijk
- Daarbij wordt ook aangesloten op de bestaande bebouwingshoogtes in de Sluisweg, de goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 6,1 en 10 meter.
- Behoud berm (3 m breed) met inritten naar nieuwe woningen
- Vier bestaande bomen moeten wijken
- Voorste perceelgrens komt 3 m uit de kant verharding te liggen
- Voorgevel komt 3 meter uit de voorste perceelgrens te liggen





- Uitgangspunt is aansluiten op hoofdprofiel wijk (en Sluisweg)
 - profielbreedtes tussen gevels 15 - 20 m
 - subtiel aangegeven parkeerstrook (2,1 m)
 - rijbaan (4,5 m)
 - geen trottoirs
- Bewaar afstand tot aan tuin Ossenmarkt (minimaal 10 meter), vanwege de lage bouwhoogte van de Ossenmarkt wordt hier voor de rijwoningen ook een lagere goot- en bouwhoogte gehanteerd, respectievelijk 4,5 en 8,5 meter. De voorgevel komt 2,5 meter uit de voorste perceelgrens te liggen.
- Aan de oostzijde wordt aangesloten op de bebouwingshoogtes bij de Sluisweg, de goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 6,1 en 10 meter. De voorgevel komt 6,2 meter uit de voorste perceelgrens te liggen





Groenvoorzieningen met hemelwaterbergvoorzieningen



Inrichting groene ruimtes (als bestaand in Soersel)

Groen

Het plan moet voldoen aan de groennorm:

- realiseer minstens 75m² per toegevoegde wooneenheid;
- cluster dit groen zo veel als mogelijk tot een functionele eenheid.

In totaal worden er 15 wooneenheden toegevoegd dat resulteert in een minimaal oppervlak van 1.125 m² groen. In het plan zitten twee grote geclusterde groenplekken van 944 m² (west) en 1.865 m² (oost). Daarmee voldoet het plan ruimschoots aan de norm.

De inrichting van deze groenplekken met opgaand groen en water aan de zijde van Roessel zorgt er voor dat het directe zicht op de nieuwe woningen wordt ontnomen (zie volgende pagina's). Er blijven wel zichtlijnen naar Soersel behouden. Er ontstaat zo een natuur-ingerichte kant aan de zijde van Roessel tussen de langgevelboerderijen in. Het deel aan de Sluisweg (in het groen aan de oostkant) wordt ingericht ten behoeve van de wijk. Hier zijn speel- en verblijfsmogelijkheden. Het groen wordt vormgegeven in lijn met de bestaande groenvoorziening in Soersel. Gemaaid gras met ruimte voor speel- en zitgelegenheden, gecombineerd met wadi's met bijpassende beplanting en diverse soorten bomen.

Water

Binnen de groene zones is er ruimte voor groen, spelen en waterberging. De waterberging bestaat uit twee wadi's. Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor de planlocatie in totaal circa 195 m³ (3.235 m² x 0,06 m). Econsultancy heeft een onderzoek naar de waterbergingsopgave gedaan. Op basis van de huidige verkaveling is het niet haalbaar om al het regenwater op te vangen en te bergen in één centrale voorziening. Hemelwater zal moeten worden opgevangen in een westelijke- en oostelijke voorziening voor respectievelijk kavels 1 t/m 6 en kavels 12 t/m 15. Kavels 7 tot en met 11 dienen daarnaast het regenwater op eigen terrein te verwerken. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar het rapport.



Perceeloppervlaktes







Langsparkeren aan een zijde (Sluisweg)



In Soersel wordt in de straten en op eigen terrein geparkeerd. De straten zijn voorzien van langsparkerstroken, soms aan één zijde soms aan twee zijdes. De plekken zijn subtiel aangegeven in de parkeerstrook die onderbroken wordt door opritten.

Op eigen terrein variëren de opritten, van brede tot lange opritten en met en zonder garage. Op diverse plaatsen zijn er twee parkeerplaatsen aan de voorzijde gemaakt (zie hieronder). Door dit goed vorm te geven kunnen twee parkeerplaatsen worden ingepast en wordt voorkomen dat er extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden geplaatst.



Langsparkeren aan twee zijdes (Mouwersel)



Twee parkeerplaatsen op eigen terrein (Sluisweg)



type woning	inrit	aantal	parkeernorm conform parkeernota	benodigde parkeerplaatsen	eigen terrein	openbare ruimte	aandeel bezoek
koop, vrijstaand	garage met dubbele oprit	2	2,3	4,6	3,6	1	0,6
koop, twee-onder-een-kap	garage met lange oprit	5	2,2	11	6,5	4,5	1,5
koop, twee-onder-een-kap	garage met dubbele oprit	3	2,2	6,6	5,4	1,2	0,9
koop, tussen/hoek		5	1,8	9	0	9	1,5
totaal		15		31,2	15,5	15,7	4,5
totaal opgenomen in plan						16	



Parkeren

- Parkeernormen conform 'Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' in deelgebied 'rest bebouwde kom'
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein en in de openbare ruimte. Aan de Sluisweg komen geen nieuwe parkeerplaatsen
- In de openbare ruimte liggen langspaarkeerplaatsen aan weerszijde van de nieuwe straten. Aan de zijde van de woningen in een parkeerstrook en aan de andere zijde in het groen door middel van grasbeton.
- Aan het eind van de nieuwe wegen is er een keermogelijkheid voor auto's. Hulpdiensten kunnen voor dergelijke korte afstand achteruit in- of uitrijden
- De woningen aan de oostzijde krijgen ieder 2 parkeerplaatsen (1,8 berekeningsaantal*) op eigen terrein conform het hiervoor genoemde voorbeeld
- De andere woningen die op eigen terrein een parkeerplaats hebben, hebben een lange oprit met garage met plek voor 2 parkeerplaatsen (1,3 berekeningsaantal*)

* De parkeernota 'Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' geeft ruimte om af te wijken van het berekeningsaantal. Indien sprake is van een zeer brede of lange oprit kan de rekenwaarde worden opgehoogd tot een maximum van de norm die bij de betreffende woning gesteld kan worden. Dit moet per situatie worden beoordeeld.

- Er is sprake van een overschot aan parkeerplaatsen in de wijk Soersel. Het heeft de voorkeur om de parkeerplaatsen in het groen aan de oostzijde te voorkomen. De ruime brede /lange opritten waarvoor een hogere rekenwaarde kan worden gehanteerd, tezamen met het overschot in de wijk zouden deze 4 parkeerplaatsen kunnen compenseren.



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

