

**Advies : Stedenbouwkundige en landschap-
pelijke verantwoording en
kwaliteitsverbetering Hoeksestraat
5 te Cromvoirt**

Datum : 17 juni 2015
Opdrachtgever : mevrouw Hoogenhout
Projectnummer : 211x07319

Opgesteld door : Ruud Tak
i.a.a. :

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid¹.

De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan, doet de ingreep geen afbreuk aan het landschap, of kan zelfs een ruimtelijke meerwaarde betekenen. Hierbij wordt vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan, en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'.

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving². Deze kwaliteitsverbetering kan conform artikel 3.2 op meerdere manieren gerealiseerd worden:

- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Om inzichtelijk te maken hoe de ruimtelijk – landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering kan worden gerealiseerd is deze rapportage opgesteld.

¹ artikel 3.1. Verordening ruimte provincie Brabant 2014

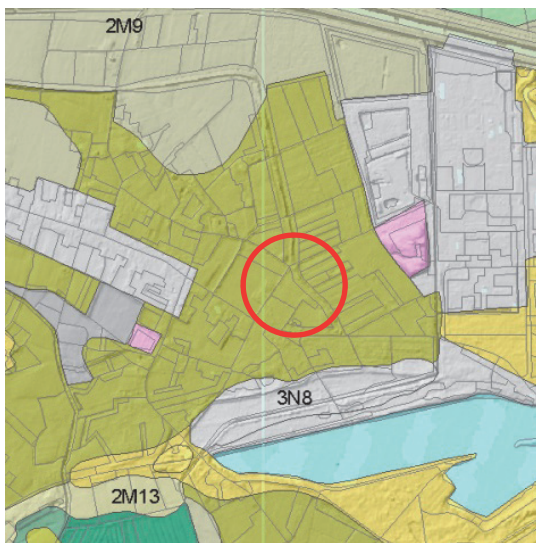
² artikel 3.2. Verordening ruimte provincie Brabant 2014

Kenschets landschap

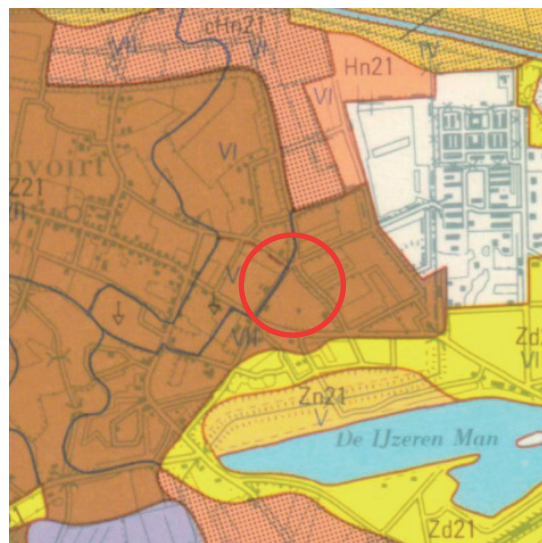
Het plangebied aan de Hoeksestraat ligt in het buitengebied ten oosten van de kern Cromvoirt, behorende tot de gemeente Vught. Het gebied is gelegen in het zandlandschap dekzandrug die van Waalwijk via Den Bosch naar Oss loopt zoals te zien is op de uitsnede van de geomorfologische kaart. Het behoort tot het (besloten) oude zandontginningslandschap, wat gekenmerkt wordt door bebouwing en beplanting langs oude wegen en de afwisseling van akkers en weilanden met boomgroepen en solitaire bomen. De wegen volgen doorgaans de hogere dekzandruggen waarlangs is ontgonnen.

Het gebied bestaat uit een divers en zeer kleinschalig agrarisch landschap op de zandgronden met een onregelmatig verkavelingspatroon en weinig bebouwing. Door de tijd heen is de druk op deze gronden (oude landbouwgronden) groter geworden, waardoor de kavels steeds smaller zijn geworden. Op de kaart van 1956 is dit duidelijk te zien aan de oostzijde van de Cromvoirtse Dijk. De beplanting langs de kavels versterkt de indruk van kleinschalige, smalle kamers in het landschap.

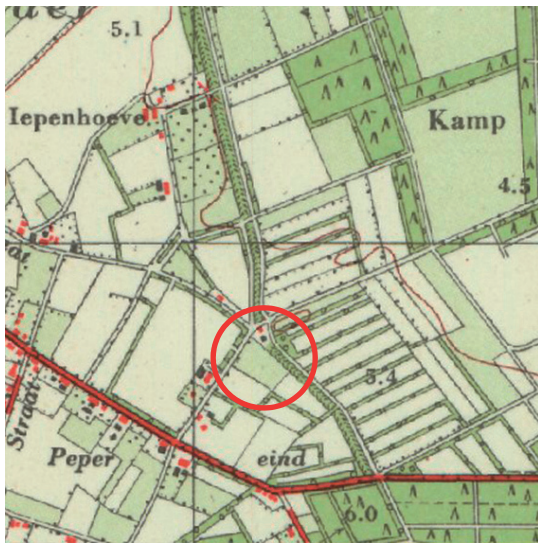
Ruimtelijk gezien betreft is het een zeer divers gebied, waar de afwisseling van openheid en besloten kamers, gevormd met lijnvormige beplantingspatronen zoals lanen, singels, hagen en heggen het ruimtelijke beeld bepalen. Aan de noordoostzijde van Cromvoirt vormt de aanwezigheid van de Cromvoirtsedijk Dijk en de smalle kleinschalige verkaveling, met lijnvormige beplanting haaks op de dijk, een ruimtelijke en ecologische kwaliteit.



Uitsnede Geomorfologische kaart
(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk
Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede Bodemkaart
(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk
Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede historische kaart 1909
(bron: watwaswaar.nl)



Uitsnede hoogtekkaart
(bron: www.ahn.nl)

Locatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit agrarische gronden en een landarbeiderswoning. De landarbeiderswoning is op het adres Hoeksestraat 5 te Cromvoirt gelegen en betreft een gemeentelijk monument.

De locatie wordt aan de noordoostzijde geflankeerd door de Cromvoirtse Dijk, die visueel en ruimtelijk een groene barriere en achtergrond vormt. De dijk behoort tot de EHS. Ten zuiden van het plangebied is een recreatieterrein met een sportveld (aan Pepereind) gelegen, begrenst met een hekwerk en singel met struiklaag en enkele volgroeide eiken.

De Hoeksestraat zelf is een gebiedsontsluitingsweg met een smal profiel, begeleidt met laanbeplanting van eiken en enkele populieren. De bebouwingsclusters langs de weg bestaan vooral uit ensembles van boerderijen met bijgebouwen op gepaste afstand van de weg, omkaderd met erfbeplanting (doorgaans met hagen en boomgroepen).

Het monument is hierop een uitzondering, aangezien het pal tegen de weg aan staat. Daarnaast is de laanbeplanting langs het plangebied gekapt, waardoor de laanbeplanting ter hoogte van de locatie is onderbroken. Deze zal hersteld worden middels de herpootplicht die de initiatiefnemer heeft. Hierdoor kan de kleinschaligheid van het landschap worden hersteld.



Zicht vanuit de Hoeksestraat naar het monument met op de achtergrond de Cromvoirtse Dijk



Zicht vanuit het monument in zuidwestelijke richting met op de achtergrond de sportvelden.



Overzicht plangebied vanaf de zuidoost- hoek van het perceel. Op de achtergrond het monument en de Hoeksestraat.



De Hoeksestraat ligt net als het pand op een verhoging in het landschap.



Ter hoogte van het plangebied is de Cromvoirtse Dijk deels verzakt en ontbreekt onderbeplanting.



Het monumentale pand staat vlak aan de weg en tegen de dijk aan.

Initiatief

De initiatiefnemer wil op het perceel een woonhuis realiseren met een bijgebouw en een schuilgelegenheid voor paarden. De landarbeiderswoning is te klein om goed te kunnen voldoen aan de wensen van een woning in deze tijd. De initiatiefnemer wenst daarom het woonvlak te vergroten om een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren. De landarbeiderswoning zal behouden blijven en in gebruik worden genomen als bijgebouw. Een gedeelte van het agrarische perceel (kadastraal bekend als sectie H nummer 1619) wordt voor de vergroting gebruikt.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer een herpootplicht en daarvoor worden bomen teruggeplant op gemeentelijke grond langs de Hoeksestraat.

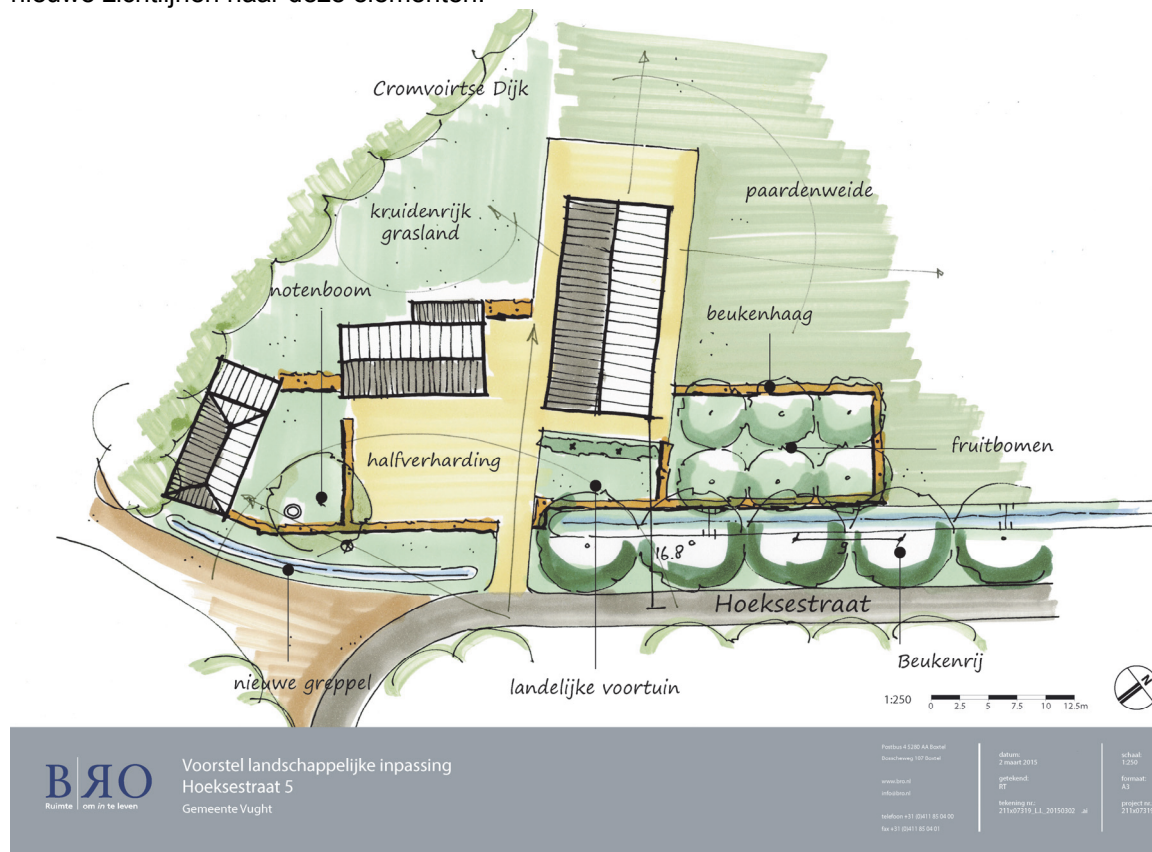
Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing (basiskwaliteit)

Het nieuwe ensemble aan de Hoeksestraat vormt een onderdeel van het bestaande gradiënt van de Cromvoirtsedijk naar de open kamerstructuur van de omgeving. Door middel van de inrichting wordt hier extra uiting aan gegeven. Deze maatregelen zijn niet bindend maar gelden als voorstel.

Het voorstel van de landschappelijke inpassing en situering van de nieuwe gebouwen is enerzijds gericht op het versterken van het kleinschalige karakter van het gebied en anderzijds op de aansluiting van de nieuwe gebouwen met het bestaande monument. Stedenbouwkundig is het namelijk gewenst dat het gerenoveerde monument vanuit de weg zichtbaar wordt en vrij

gelegen is. Vandaar dat de nieuwe woning op agrarische grond wordt gerealiseerd. Vanwege de ensemblewerking wordt het nieuwe bijgebouw tussen het monument en de nieuwe woning opgetrokken. Samen vormen ze een nieuw ensemble aan de Hoeksestraat wat bijdraagt aan de zorg voor ruimtelijke kwaliteit..

De inpassing bestaat uit de versterking van bestaande lijnen in het landschap, zoals de greppel langs de Hoeksestraat en bomenrij. Daarnaast geeft de omkadering van het ensemble met een beukenhaag de indruk van kleinschalige, smalle kamers in het landschap en sluit aan op de bestaande ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. De relatie met de open velden en Cromvoirtsedijk wordt in stand gehouden door het behoud van bestaande en het creëren van nieuwe zichtlijnen naar deze elementen.



Voorstel stedenbouwkundig/landschappelijke inpassing

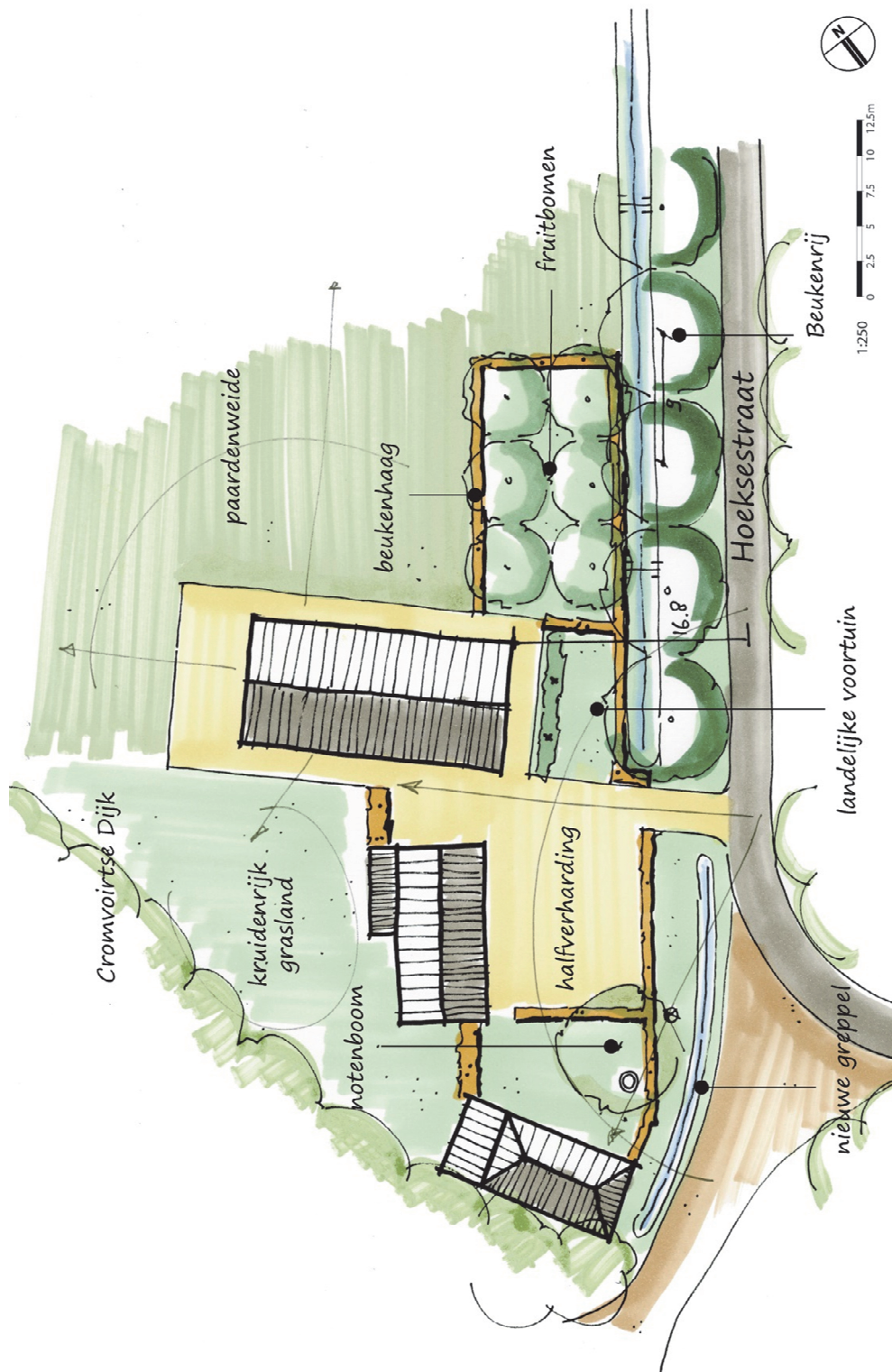
Uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting, landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering zijn:

- Het woonhuis staat in de hiërarchie van het ensemble het hoogst en staat daarom van de nieuwe gebouwen bij de weg. Hierbij is de afstand tussen de as van de weg – voorgevel 16.8m, wat aansluit bij het ruimtelijk beeld van de weg. Het bijgebouw staat relatief dichtst bij het woonhuis, waardoor deze bij elkaar horen en het monument vrij komt te liggen (inpassing).
- Het gemeentelijk monument wordt opgeknapt waarbij asbest zal worden verwijderd en het monument gaat dienst doen als bijgebouw (kwaliteitsverbetering).
- Op basis van het advies van de monumentencommissie (29-9-2014) wordt de nieuwe woning en het nieuwe bijgebouw achter de achtergevelrooilijn van het monument

gerealiseerd. Op die manier wordt in de toekomstige situatie de aandacht gericht op het monument. Dit betekent ook dat in dit geval afgeweken kan worden van de regel in het bestemmingsplan dat een bijbehorend bouwwerken op minimaal 3 meter achter de gevellijn dient te worden opgericht.

- Omkadering van het ensemble met beukenhagen, aansluitend op het algemene beeld van de Hoeksestraat. De haag op de perceelsgrens heeft een hoogte van maximaal 1m aan de voorzijde, alleen de hagen tussen de bijgebouwen zijn hoger (2m.) om de privacy aan de achterzijde te bevorderen (inpassing).
- De ruimte voor het monument is open gehouden t.b.v. van zicht op het gebouw vanaf de weg en de visuele relatie met de Cromvoirtsedijk. (inpassing).
- Bij de entree van het perceel zijn het woonhuis en monument als eerste zichtbaar, wat positief is voor de beleving vanaf de omgeving. De inrit vormt de ruggengraat van het ensemble.
- Het voorerf heeft een kleinschalig karakter met een landelijke voortuin, leilindes voor het woonhuis en omzoming met een beukenhaag. Het achtererf is weidser en meer open, gericht op de functionele indeling van het woonhuis. De zijde van de woonkamer aan de achterzijde is vrijgehouden van bebouwing en beplanting, waardoor het een uitgelezen locatie is voor een terras met uitzicht over de rest van het perceel (inpassing).
- Aan de achterzijde van het nieuwe bijgebouw ontstaat een besloten ruimte waar een meer natuurlijke inrichting past. Natuurlijke vegetatie(grasland) zou hier op zijn plaats zijn, in relatie met de overgang naar de Cromvoirtsedijk (inpassing).
- Parkeren zal hoogstwaarschijnlijk in of voor het nieuwe bijgebouw gaan plaatsvinden op halfverharding (inpassing).
- De nieuwe gebouwen worden ingepast vanaf de straatkant door het terugbrengen van een bomenrij - i.v.m. de herpootplicht - langs de Hoeksestraat. Hier is gekozen voor de Linde, met oog op de aanwezigheid van paarden (geen eiken en geen beuk). Daarnaast sluit deze soort aan bij het assortiment van de beplanting op de Cromvoirtsedijk. De voorgestelde plantafstand is 9m, zodat de bomen volledig uit kunnen groeien. De twee aanwezige eiken langs het perceel worden verwijderd om een eenduidig straatbeeld te genereren. Ecologisch gezien zijn hiervoor geen belemmeringen. Met de gemeente is overeengekomen dat de kap van de bomen plaatsvindt in 2015, dat het dan gangbaar is dat de herplant voor 1 april 2016 is gerealiseerd, maar dat in het kader van dit project ingestemd wordt met een latere herplant als maar geborgd is dat de bomen terugkomen (kwaliteitsverbetering).
- De greppel langs de Hoeksestraat wordt weer in ere hersteld en verlengd richting de Cromvoirtsedijk. Hierdoor kan het wederom dienst doen als watervoerend element voor de afwatering van het toegevoegde verhard oppervlak. Daarnaast voorkomt de greppel dat recreatief verkeer de ruimte voor het monument gebruikt als parkeerplaats (kwaliteitsverbetering).
- De strook aan de noord- en oostzijde van het monument zou graag in beheer komen van de initiatiefnemer, afstemming met de gemeente hierover is nog noodzakelijk (inpassing).
- Een gedeelte van het huidige woonperceel wordt terug gegeven aan de Cromvoirtsedijk en bestemd als natuur (kwaliteitsverbetering)
- De houtwal op de Cromvoirtsedijk geeft voldoende inpassing aan de oostzijde. Kanttekening daarbij is dat de dijk nog versterkt(hersteld) en dichter beplant mag worden (kwaliteitsverbetering).
- De paardenweide wordt afgezet met hardhouten palen (inpassing).

Bijlage



schuif
1:250
formaat
A3
project nr.
21109319

datum
2 maart 2015
gekleed
BT
tekening nr.
21109319.1.1.20150302 - 01

bestuurder
Bouwenburg 101 Boud
verpleger
info@boud
boudens 411 0081 83.00.00
boudens 411 0081 83.00.00

Voorstel landschappelijke inpassing
Hoeksestraat 5
Gemeente Vught

BRO
Ruimte | om in te leven