

BEELDKWALITEITPLAN
**PEPEREIND 11 EN
SCHEEPENSTRAAT ONG.**
GEMEENTE VUGHT

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	Plangebied	6
1.1	Ligging	6
1.2	Bodem en vochtvoorziening	7
1.3	Cultuurhistorie	8
2.	Bestaande situatie	9
2.1	Huidige invulling van de locatie	9
3.	nieuwe invulling plangebied	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Inbedding in de omgeving	11
3.3	Inrichting plangebied	12
3.4	Inbedding in ruimtelijke structuur Cromvoirt	14
3.5	Verkaveling	15
3.6	Beeldkwaliteit	16
4.	Beoordelingscriteria welstand	17

INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan maakt deel uit van een set rapporten in het kader van de bestemmingsplanherziening van de locatie Pepereind 11 en Scheepenstraat ongenummerd (ong.) te Cromvoirt. Navolgend wordt gesproken over het plangebied.

Het plangebied is thans in gebruik ten behoeve van een manege en een bedrijfswoning in de vorm van cultuurhistorisch waardevolle kortgevelboerderij. Beoogd wordt de bedrijfsactiviteiten ter plaatse formeel te staken en het plangebied te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie. Op het achtererf wordt beoogd drie Ruimte voor Ruimte kavels te ontwikkelen welke worden ontsloten aan de Scheepenstraat. In samenhang zal de kortgevelboerderij planologisch worden gesplitst in twee wooneenheden. Dit beeldkwaliteitplan bestaat uit een tekstuele en visuele toelichting van de beoogde beeldkwaliteit. De teksten en afbeeldingen zijn aangeleverd door P15 (stads)landschappen.

1. PLANGEBIED

1.1 Ligging

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Cromvoirt, in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Vught. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied op de topografische kaart.



Figuur 1: Het plangebied aangeduid op luchtfoto

1.2 Bodem en vochtvoorziening

Het plangebied is gelegen aan het Pepereind, aan de rand van Cromvoirt. Het dorp Cromvoirt is ontstaan op een dekzandrug tussen twee dekzandvlaktes, die historisch slecht ontwaterd waren en plaatselijk nog veenresten kennen. De Zandleij aan de westzijde van het dorp betreft een doorgraving van de dekzandrug en geen natuurlijk beekdal. De bodem op de dekzandrug bestaat uit zwak lemig fijn zand met een dikke humeuze bovenlaag die kenmerkend is voor oud akkerland. Het plangebied kent ook een dergelijke hoge zwarte enkeerdgrond. Oud akkerland kent historisch gezien een goede vochtvoorziening. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op het plangebied bedraagt 60-80 cm onder maaiveld met een iets hogere grondwaterstand in het zuidelijke deel (40-60 cm -MV). De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bedraagt 160 tot 200 cm onder maaiveld, waarbij wederom het achterste gedeelte een hogere grondwaterstand kent (160-180 cm -MV). Navolgende figuur geeft een overzicht van bodem en vochtvoorziening ter plaatse van het projectgebied weer.



Figuur 2: Een overzicht van de Geomorfologie, Bodem, GLG en GHG. (Bron: Bodematlas Provincie Noord-Brabant / P15)

1.3 Cultuurhistorie

Cromvoirt is een typisch straatdorp gelegen op hogere grond, dat hier een beschermende dijk kent aan de lage zijde (west, noord en oost). Deze Cromvoortsedijk beschermde de akkergronden tegen overstroming vanuit de Gement, een van oudsher drassig gebied dat als inundatiegebied bij in de vestingwerken van 's-Hertogenbosch was ingezet. De dorpskern bevindt zich op de plek waar de doorgaande weg van Vught naar Nieuwkuijk en Giersbergen aansloot op de dijkweg door de Gement richting Deutenen. De opzet van Cromvoirt met een hoogstraat en laagstraat doet denken aan dorpspatronen uit het rivierengebied.

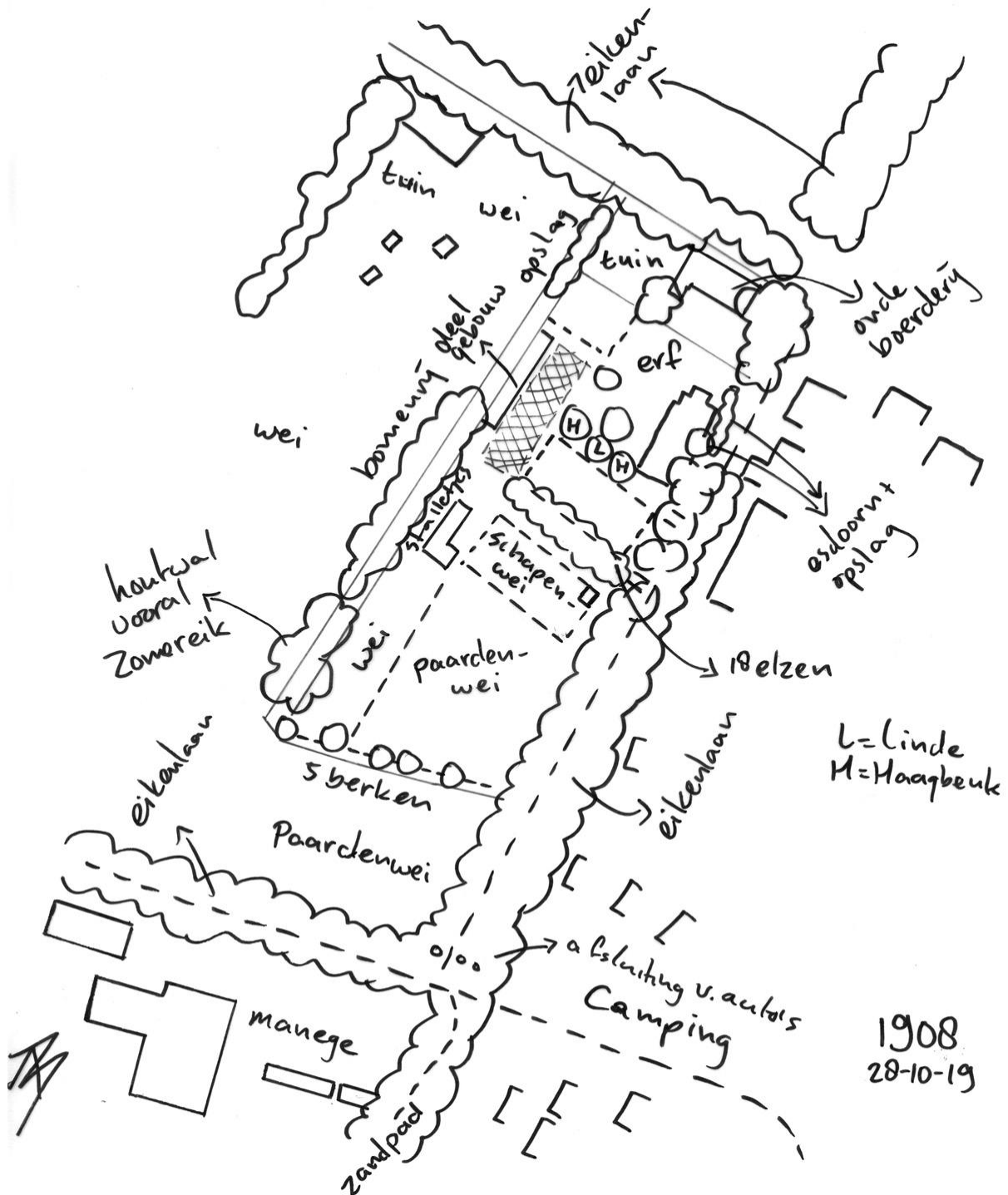
Aan de rand van de akkers lagen twee gehuchten: Loveren en 't Pepereind. Toponiemen met suffix -eind komen veel voor in Brabant en duiden altijd op een ligging aan de rand van het ontgonnen gebied. Dit komt hier ook overeen met de feitelijke situatie; het Pepereind grenst aan de Vughtse Heide. Het prefix peper- is een verwijzing naar de plant Waterpeper (*Persicaria hydropiper*), een scherp smakende plant uit de duizendknoopfamilie die op natte tot vochtige plaatsen groeit. De huidige Scheepenstraat staat op oude kaarten overigens als Peperstraat aangegeven. De verkaveling van de akkers rondom de doorgaande hoofdstraat is variabel en kenmerkend voor een uitbreiding van het akkerareaal in verschillende fasen uitwaarts. Het gebied van het Pepereind is zo'n aanbreiding met een eigen kavelstructuur van brede stroken tussen de Laagstraat (nu Achterstraat) en huidige Scheepenstraat aan weerszijden van de hoofdstraat. Deze structuur is nog te herkennen. Het plangebied is zo'n brede strook, die op historische kaarten aan de zuidzijde begrensd wordt door een onregelmatige kavel in een dwarse richting.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Huidige invulling van de locatie

Ter plaatse van de initiatieflocatie aan het Pepereind 11 op de hoek met de Scheepenstraat is thans de bestemming 'Sport - Manege' vigerend. De locatie is thans voornamelijk in gebruik als weiland met aan de wegzijde een kleine tuin. Het geheel kent een opzet die is terug te voeren op het inmiddels gestaakte gebruik als manege. Diverse gebruiksvelden zijn gelegen tussen sloten en opgaande lijnvormige beplantingselementen en momenteel deels verhard en grotendeels in gras gelegd (als weide).

De ruimtelijke opzet is te karakteriseren als een serie landschapskamers gekoppeld aan een doorgaande lanenstructuur. De landschapskamers zijn min of meer rechthoekig van vorm en van ongelijke grootte. Ook de mate van omsluiting door opgaand groen is variabel, dit varieert van een dichte houtwal tot een losse rij bomen. In de hoek van het terrein bevindt zich een bedrijfswoning in een historische boerderij, de Ignatiushoeve. Op het achterliggende erf was een manege gevestigd. De bijbehorende bebouwing is deels ontmanteld en deels nog aanwezig. Rondom is ene hekwerk aanwezig met enkele hekken en inritten aan de Scheepenstraat en een verhard voorterrein en inrit in de hoek van het terrein aan het Pepereind. Het zuidelijk deel van het terrein wordt middels greppels ontwaterd. Deze greppels sluiten aan op de weggreppels langs de Scheepenstraat. Navolgende figuur geeft een analyse van de huidige situatie ter plaatse weer.



Figuur 3: Analyse van het plangebied Pepereind 11 op basis van een veldbezoek in oktober 2019. (Bron: P15 (stads)landschappen)

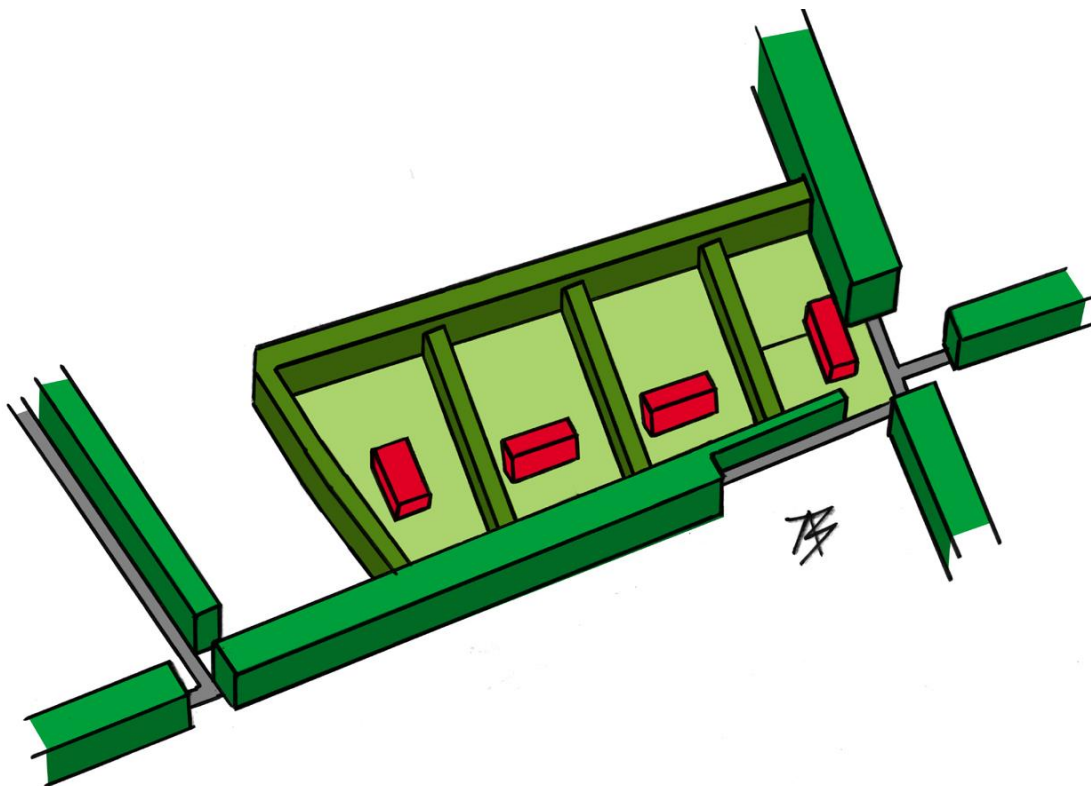
3. NIEUWE INVULLING PLANGEBIED

3.1 Inleiding

Beoogd wordt de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te staken en de manege te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie. Op het achtererf wordt beoogd drie Ruimte voor Ruimte kavels te ontwikkelen welke worden ontsloten aan de Scheepenstraat. In samenhang zal de bestaande kortgevel boerderij planologisch worden gesplitst in twee wooneenheden.

3.2 Inbedding in de omgeving

Er wordt voorzien in een drietal Ruimte voor Ruimte-kavels binnen het plangebied. Voor deze kavels is een inrichtingsplan uitgewerkt door adviesbureau P15 (stads)landschappen. De bestaande ruimtelijke opzet van de locatie met twee, door opgaand groen begrensde, landschapskamers in de oksel van een doorgaande groenstructuur (lanen) langs de Scheepenstraat, Hoeksestraat en Pepereind vormt de basis voor de herontwikkeling. Plaatselijk is de bestaande structuur niet volledig. In de landschapskamer achter de Ignatiushoeve worden drie Ruimte voor Ruimte woningen geprojecteerd. De houtsingel aan de achterzijde van de percelen zal worden versterkt. De kavels worden onderling van elkaar gescheiden door groenstroken van 15 meter breed. Deze stroken blijven vrij van bebouwing en zorgen ervoor dat middels de open ruimte tussen de woningen beleefbaar blijft. Hierdoor ontstaan zichtlijnen richting de houtsingel aan de achterzijde. De nieuwe kavels worden ontsloten op de Scheepenstraat. Daarvoor worden bij voorkeur bestaande inritten en toegangen gebruikt, zodat de bestaande bomenstructuur niet aangetast wordt.



Figuur 5: Ruimtelijk principe binnen het plangebied, waarbij duidelijk de landschappelijke kamers waarneembaar zijn

3.3 Inrichting plangebied

Het hierboven geschetste ruimtelijke principe is verder uitgewerkt in een inrichtingsschets. De beoogde nieuwe woningen zijn gelegen achter de Ignatiushoeve. Deze historische boerderij zal worden gesplitst in twee woningen. Daarbij zal de kavelindeling van beide tuinen niet één op één de interne opdeling volgen. Zo ontstaat namelijk een betere verdeling met twee tuinen van vergelijkbare grootte. De bestaande inrit op de hoek van de Scheepenstraat en het Pepereind blijft gehandhaafd voor de woning in het voormalige stalgedeelte. Een nieuwe inrit zal worden gemaakt voor de tweede woning (in het woongedeelte van de oude boerderij). De smalle strook aan de noordwestzijde van het plangebied kent nu grotendeels het karakter van een houtwal (met voornamelijk eiken). Deze zal worden versterkt en gaten zullen worden opgevuld. De tuinen rondom de Ignatiushoeve worden daarmee ruimtelijk verankerd en tevens landschappelijk ingepast. Aan de achterzijde van de tuinen wordt het bestaande achtererf geruimd.

De bestaande landschapskamer is richtinggevend. Daarnaast is er ook naar gestreefd een gevarieerd eindbeeld te doen ontstaan, door niet uit te gaan van drie gelijke Ruimte-voor-Ruimte-kavels. De meest zuidelijk gesitueerde woning wordt tevens een kwartslag gedraaid. De schets laat ook nadrukkelijk drie verschillende woningen zien die ieder een eigen landschappelijke inbedding krijgen binnen het (bestaande) groene kader. Dit groene kader bestaat uit de eerdergenoemde houtsingel aan de achterzijde en de brede groenstroken tussen de kavels. Deze worden aangeplant met drie rijen struiken in vierkantsverband (op 1x1 m). Qua sortiment kan worden gedacht aan: sleedoorn, sporkehout, hondsroos, hazelaar, geoorde wilg, Gelderse roos en rode kornoelje.

De woningen dienen een eenduidige groene afscheiding te krijgen. Gezien de vochtige groeiomstandigheden is een beukenhaag hier niet geschikt, te denken valt aan een haag van meidoorn, veldesdoorn of haagbeuk. Door de hoge grondwaterstand in de winter is deze locatie niet geschikt voor een wintergroene haag. De groenstructuren zijn verankerd in dit bestemmingsplan.

De ontsluiting van de drie nieuwe woningen vindt plaats vanaf de Scheepenstraat. Daarbij dient de huidige begeleidende boomstructuur langs deze weg bestaande uit vaak imposante eiken niet te worden aangetast. Vanaf deze zijde kent het terrein van de voormalige manege overigens diverse toegangen. Deze kunnen gebruikt worden voor de ontsluiting van de woningen.

Door de zuidelijk gesitueerde woning een slag te draaien en verspringende gevellijnen te gebruiken ontstaat een zekere variatie binnen de landschapskamer.



Figuur 6: Inrichtingsplan met de beoogde situatie (Bron: P15 (stads)landschappen)

3.4 Inbedding in ruimtelijke structuur Cromvoirt

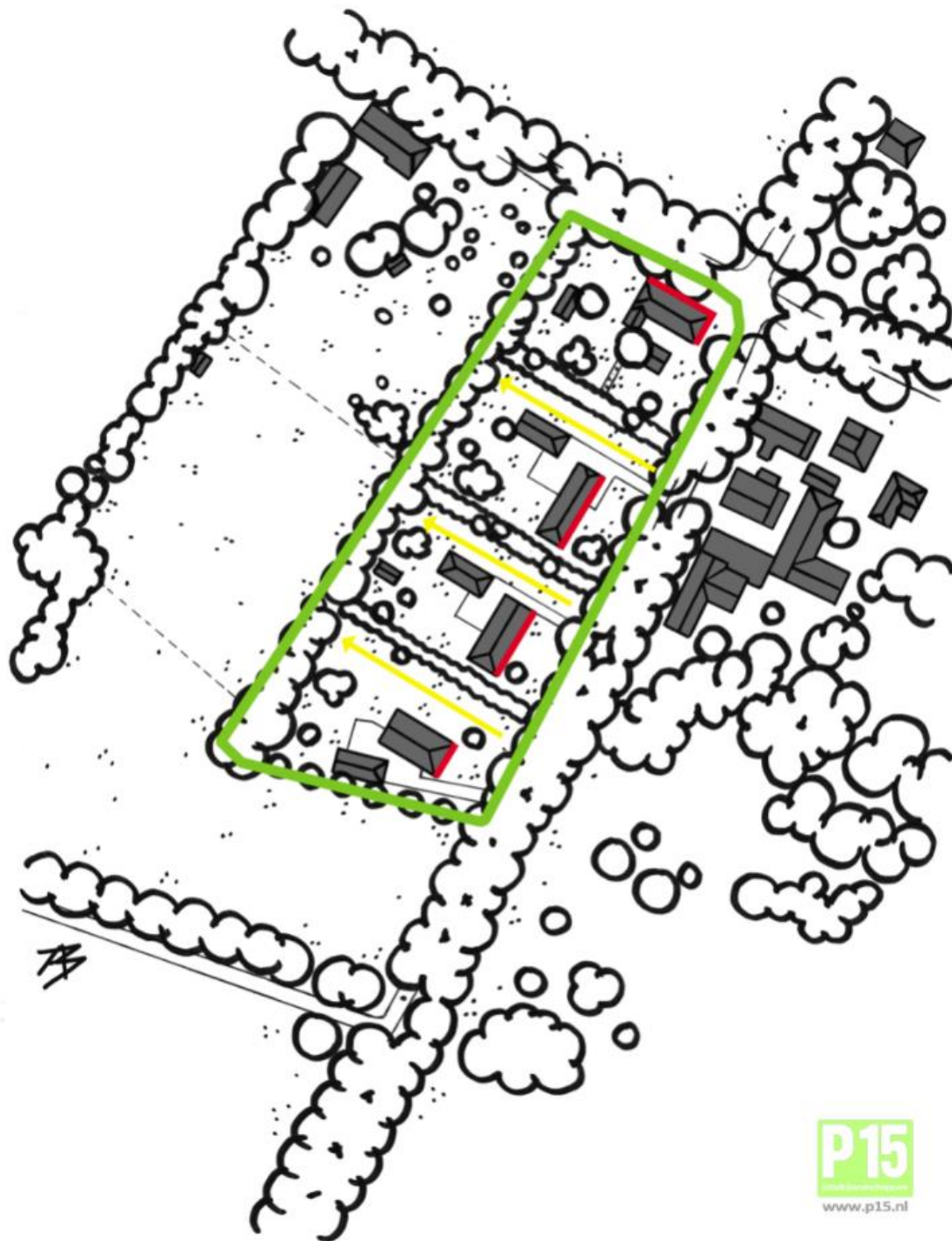
De beoogde nieuwe woningen worden gesitueerd binnen de bestaande groene context achter de Ignatiushoeve. De nieuwe woningen liggen daarmee aan de Scheepenstraat en niet aan het Pepereind. Dit sluit aan op het historisch gegroeid patroon en de situering van de bebouwing in de omgeving. De bestaande bebouwing rondom het plangebied is gericht op aanliggende wegen en telkens enigszins teruggelegen daarvan. De drie woongebouwen vervangen de grootschalige bebouwing van de manege (die deels al is afgebroken). Overigens komen op andere plekken ook grootschalige (bij)gebouwen voor. Het betreft dan agrarische of recreatieve opstallen van een boerenbedrijf, camping of manege. Door voor deze situering te kiezen blijft het historische lint langs de hoofdstraat (Pepereind) onaangetast beleefbaar.



Figuur 7: Korrelstudie van het Pepereind en aangrenzende straten. Aan de bovenzijde de oude situatie met een manege in de oksel van de Scheepenstraat en het Pepereind. Onderaan de beoogde nieuwe situatie. (Bron: P15 (stads)landschappen)

3.5 Verkaveling

De nieuwe situatie achter de Ignatiushoeve zal gevormd worden door drie nieuwe woningen in een bestaande landschapskamer. Tussen de nieuwe woningen wordt een brede groenstrook opgenomen waardoor zichtlijnen tussen de woningen ontstaan. De historische Ignatiushoeve zelf zal worden opgesplitst in twee wooneenheden. Hieronder is een overzicht van de tuinkavels opgenomen. De groenstructuur is er buiten gelaten.



Figuur 8: De tuinkavels in de beoogde nieuwe situatie

3.6 Beeldkwaliteit

De nieuwe woonfuncties en bebouwing dienen ingepast te worden in de groene context van de landschapskamer. De bebouwing zal worden uitgevoerd in een bouwstijl die passend is voor woningen op een dergelijke landelijke locatie. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn te kenschetsen als (voormalige) boerderijen en landelijke woningen. Deze huizen bestaan voornamelijk uit één tot anderhalve bouwlaag voorzien van een hoge kap. De woningen staan in het algemeen met de lange gevel naar de weg gekeerd. De nokrichting is daarmee parallel aan de weg. In de kapvorm bestaat enige variatie. Zowel zadeldaken als mansardedaken en samengestelde kappen komen voor, al dan niet met wolfseinden en afgeschilde dakvlakken. Het gaat hierbij om deels oudere langgevelboerderijen maar ook woningen van recentere datum. De woningen in de omgeving van de locatie zijn allen vrijstaand en gesitueerd op ruime kavels die meestal grotendeels zijn ingericht als tuin.

De beoogde nieuwbouw kijkt op een aantal punten af van de bebouwing in de omgeving. Ze is namelijk gesitueerd in een besloten landschapskamer die aan alle zijden zijn omgeven door opgaand groen. Daardoor kunnen deze woningen ook iets anders worden uitgewerkt. Een nieuwe woning in een landelijke stijl refererend aan een boerderij of schuur is mogelijk, maar ook een gebouw refererend aan een landelijke villa of klein buitenhuis. De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is te omschrijven als: rechthoekig grondplan, uitgevoerd met één bouwlaag met kap en een goothoogte van maximaal 4 meter. Het bijgebouw kan vastgebouwd worden aan het hoofdgebouw, of daarmee verbonden worden middels een ondergeschikt gebouwdeel of open galerij. Navolgende collage geeft een overzicht van mogelijke passende verschijningsvormen.



Figuur 9: Voorbeelden beeldkwaliteit

4. BEOORDELINGSCRITERIA WELSTAND

Om de bouwaanvraag voor de drie nieuwbouwwoningen juist te kunnen beoordelen zijn hieronder de beoordelingscriteria voor welstand opgesomd.

Hoofdgebouw

- Gestrekte rechthoekige plattegrond met eventuele aan en uitbouwen;
- Eigentijdse landelijke woning;
- Gebouw van één bouwlaag met zadeldak, schilddak of samengestelde kap;
- Dak met wolfseind of afgeschild eind mogelijk;
- Nokrichting is vrij;
- Maximale goothoogte 4 meter;
- Maximale nokhoogte 9 meter;
- Dakhelling 20° tot 60°;
- Dak gedekt met (keramische) dakpannen in oranje of donkergrijs;
- Keramische leipannen of snijriet zijn ook mogelijk;
- Rieten kap met (keramische) nokvorst;
- Dakramen in het dakvlak of lage dakkapellen;
- Goot eenvoudig - geen pvc-goot in het zicht;
- Gevels in baksteen of hout;
- Baksteenkleur wordt niet voorgeschreven;
- Het toepassen van een witte gevel is alleen toegestaan indien er sprake is van een hoge architectonische kwaliteit;
- Kleur van de kozijnen, ramen en deuren wordt niet voorgeschreven;
- Het toepassen van moderne materialen en elementen dient deel uit te maken van het totale architectonische concept van de woning;
- Voorzieningen die samenhangen met duurzaam bouwen dienen goed vormgegeven te worden en moeten integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept.

Bijgebouw

- Functionele in de basis rechthoekige plattegrond met eventuele aanbouwen;
- In esthetiek aansluitend op naastgelegen woning;
- Schuurachtig volume van één bouwlaag met een kap;
- Dak is zadeldak of schilddak;
- Zadeldak met wolfseind of afgeschild eind mogelijk;
- Nokrichting is vrij;
- Maximale goothoogte 3 meter;
- Maximale nokhoogte 5 meter;
- Dakhelling 20° tot 60°;
- Mag verbonden worden met hoofdgebouw middels ondergeschikt koppelstuk;
- Koppelstuk onder eigen kap of met plat dak;
- Dak gedekt met (keramische) dakpannen in oranje of donkergrijs;
- Keramische leipannen of snijriet zijn ook mogelijk;
- Rieten kap met (keramische) nokvorst;
- Goot eenvoudig - geen pvc-goot in het zicht;

- Gevels in baksteen, hout of metaal;
- (Baksteen)kleur passend bij hoofdgebouw;
- Kleur van de kozijnen, ramen en deuren wordt niet voorgeschreven;
- Carport aan voorzijde is toegestaan;
- Het is ook mogelijk de voorzijde open te werken of een gedeelte van het bijgebouw als overkapping uit te voeren.
- Voorzieningen die samenhangen met duurzaam bouwen dienen goed vormgegeven te worden en moeten integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept.

Verder zijn de voorschriften zoals vastgelegd in het bestemmingsplan op de nieuwbouw van toepassing