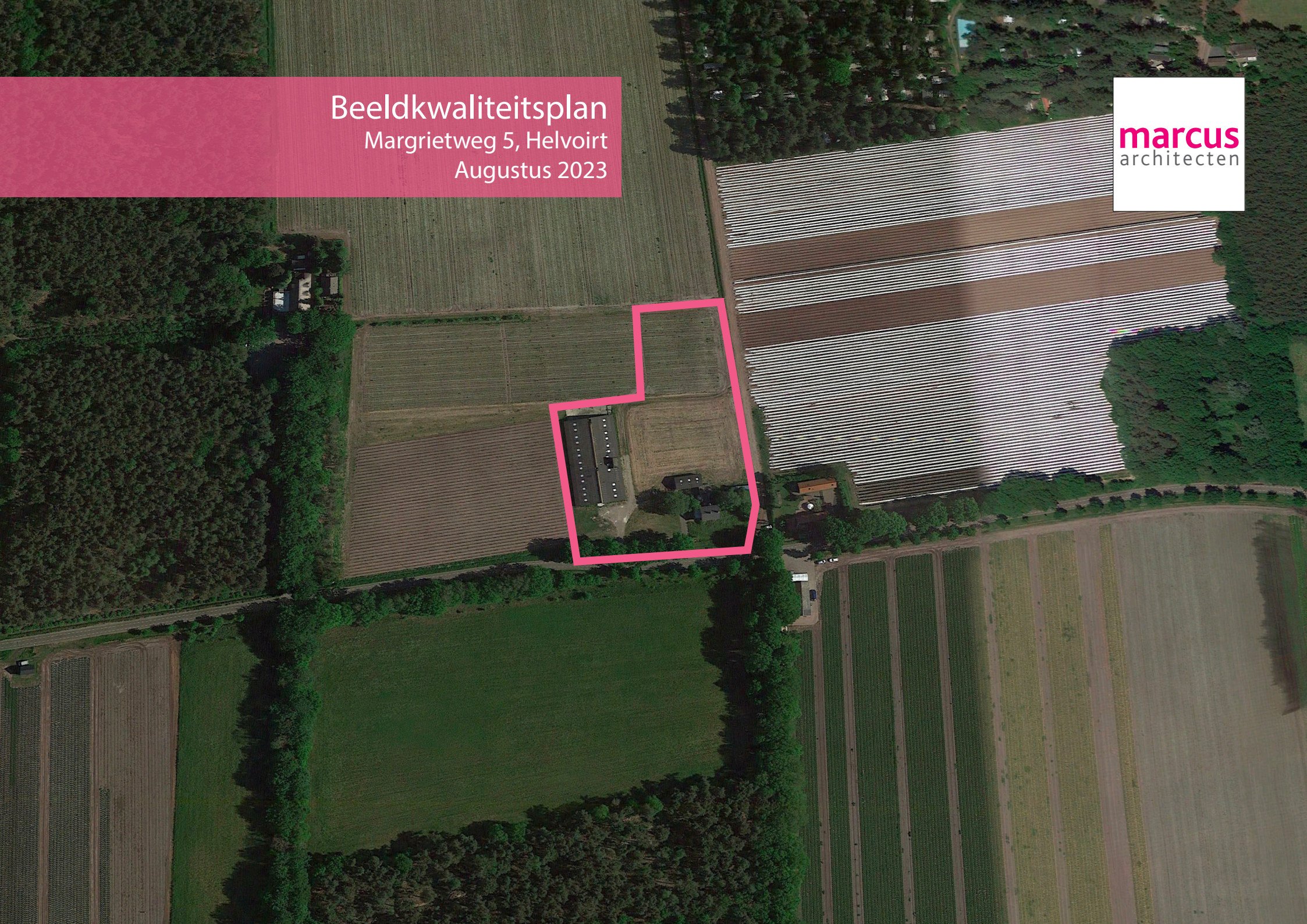


Beeldkwaliteitsplan

Margrietweg 5, Helvoirt
Augustus 2023

marcus
architecten



Introductie

Aan de Margrietweg 5 te Helvoirt, in het buitengebied van de gemeente Vught, is een agrarische bedrijfslocatie (boomkwekerij, rundveehouderij, met nevenfunctie statische opslag) aanwezig.

Hiertoe is op locatie een bedrijfswoning met bedrijfsopstallen aanwezig. De locatie is verkocht, waarbij de nieuwe eigenaars niet voornemens zijn om ter plaatse een agrarische bedrijfsvoering voort te zetten, zij wensen om ter plaatse (als burger) te gaan wonen.

Het voornemen betreft derhalve de herbestemming van een agrarisch bouwvlak tot de bestemming wonen, met daarbij een inkrimping van het toegestane ruimtebeslag en de sloop van overtollige bebouwing.

De nieuwe eigenaars beogen hierbij de volledige sloop van de aanwezige bebouwing, en de courante nieuwbouw van een burgerwoning met privé bijgebouw(en).

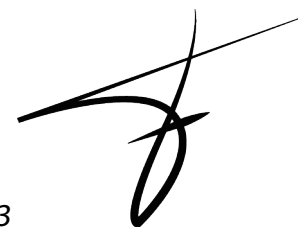
Deze functiewijziging is niet rechtstreeks passend binnen het vigerende bestemmingsplan, maar wel mogelijk op basis van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 4.7.3 uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' van de gemeente Vught.

Dit Beeldkwaliteitplan Margrietweg 5 te Helvoirt maakt onderdeel uit van deze planontwikkeling heeft als doelstelling om vanuit de wens een formeel toetskader vast te stellen voor de nadere architectonische uitwerking van deelgebied.

Aan de hand van een landschappelijk stedenbouwkundige analyse op de plek wordt een raamwerk voor verdere inpassing en uitwerking van de woning in dit gebied beschreven en getoond.

Aan het eind worden richtlijnen en referenties voor architectuur op deze locatie getoond, deze willen vooral een verantwoorde inpassing in de landschappelijk -stedenbouwkundige context mogelijkheden voor architectuur bieden.

Tezamen wil dit Beeldkwaliteitplan Margrietweg 5 voor de architectuur richtlijn zijn en basis geven om samenhang van stedenbouwkundig & landschappelijk beeld te verzorgen.



buro marcus, aug 2023

Inhoud

Introductie 2

Het landschap 4

1.1 Totaal 4

1.2 Groengebieden 4

1.3 Infrastructuur 4

1.4 Gebruiksgebieden 4

Landschappelijke en stedenbouw-

kundige structuren 6

2.1 Kavelrichting en ontsluiting 6

2.2 Zichtlijnen 6

2.3 Recreatie en verkeer 6

2.4 Grondgebruik 6

2.5 Beeldkwaliteitskaart7

De kavel 8

3.1 Opbouw 8

3.2 Ruimtelijke kwaliteit8

3.3 Directe omgeving 8

Het gebouw 10

4.1 Oppervlakte 10

4.2 Maatvoering 10

4.3 Architectuur 10

Bronnenlijst 12

Met dank aan; 12

Het landschap



1850 tot 1870



1870 tot 1900



1900 tot 1956



1956 tot 1967



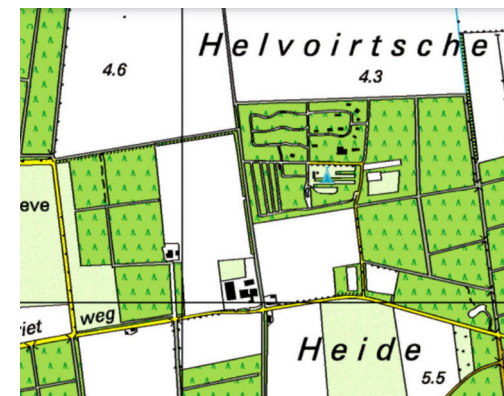
1967 tot 1978



1978 tot 1988



1988 tot 1998



1998 tot 2004



2004 tot 2015



2015 tot Heden

In de ontwikkeling vanaf 1850 tot nu, is de agrarische ontwikkeling goed waarneembaar. Verschillende wandelroutes en handelspaden hebben bijgedragen aan de vormgeving van de locatie aan de Margrietweg 5. Opmerkelijk is de afname van bebossing in 1956 maar ook recreatieve toevoeging van een camping sinds 1978.

Bestaand

1.1 Totaal

De locatie aan de Margrietweg 5 te Helvoirt is gelegen in het buitengebied van Helvoirt, in directe nabijheid van het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. De kern van Cromvoirt bevindt zich in oostelijke richting, de kern van Helvoirt is gelegen in zuidoostelijke richting en het 'Afwateringskanaal 's-Hertogenbosch – Drongelen' is gelegen ten noorden van de planlocatie.

1.2 Groengebieden

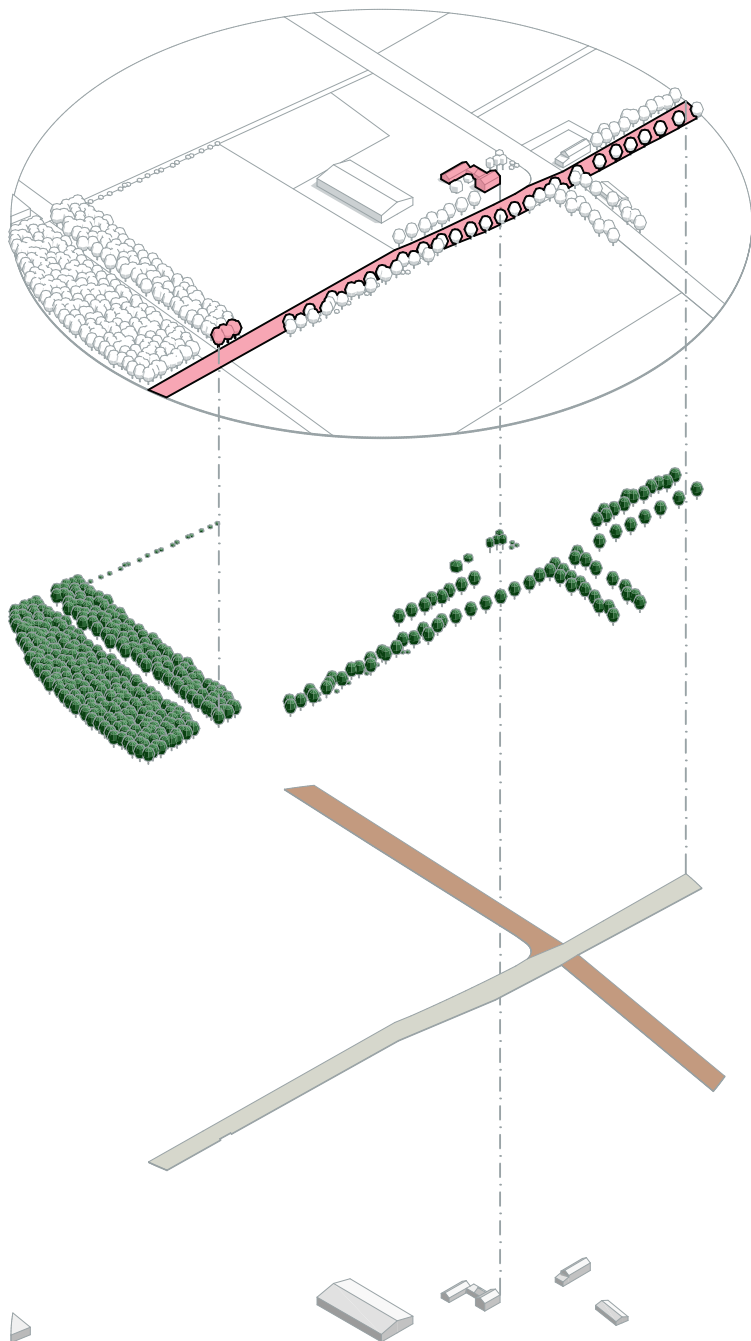
De locatie wordt omringd door enerzijds landbouwgronden, en anderzijds natuurgebieden als toebehorend aan de Loonse en Drunense Duinen.

1.3 Infrastructuur

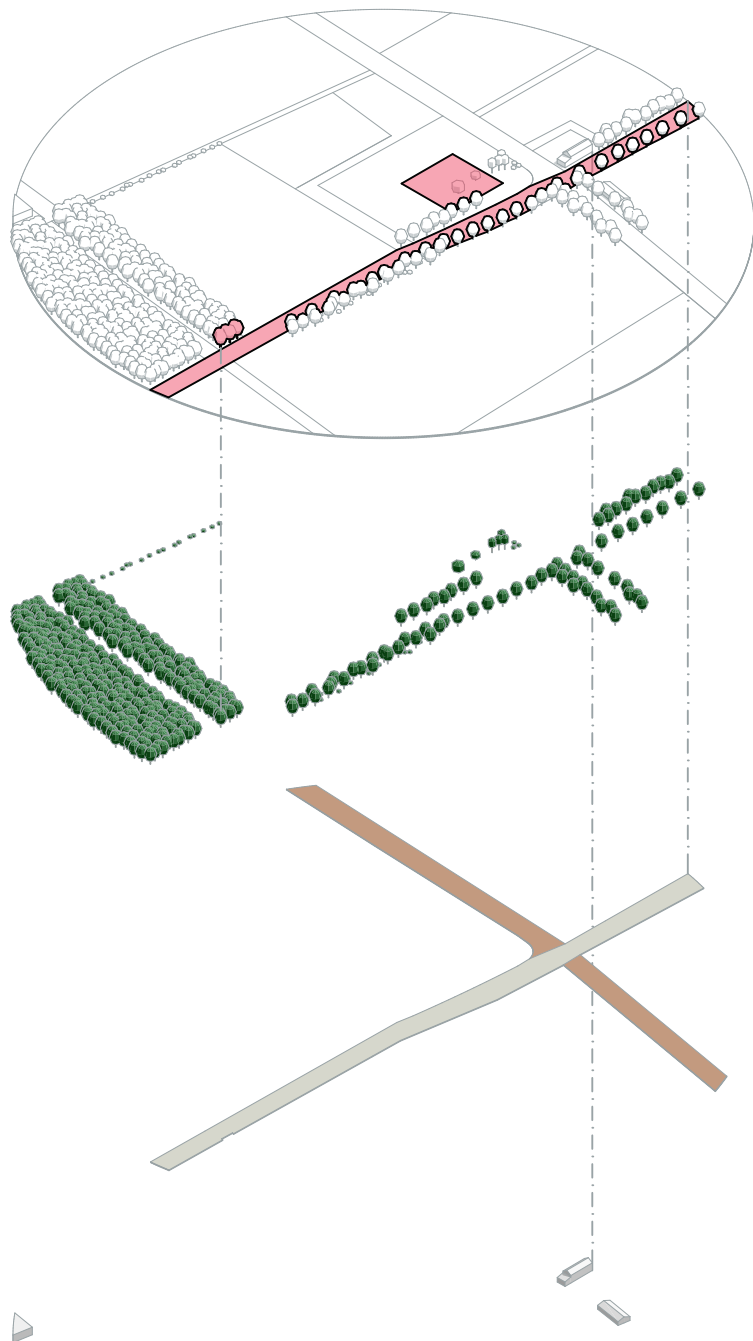
Het plangebied is gelegen aan de doorgaande route (via het buitengebied) tussen de kernen Helvoirt / Cromvoirt richting Drunen. De Margrietweg wordt tevens gebruikt voor recreatief bestemmingsverkeer (voor de Loonse en Drunense Duinen), het zandpad haaks op de weg eveneens. De geasfalteerde Margrietweg (snelheidsregime 60 km/u). functioneert als erftoegangsweg.

1.4 Gebruiksgebieden

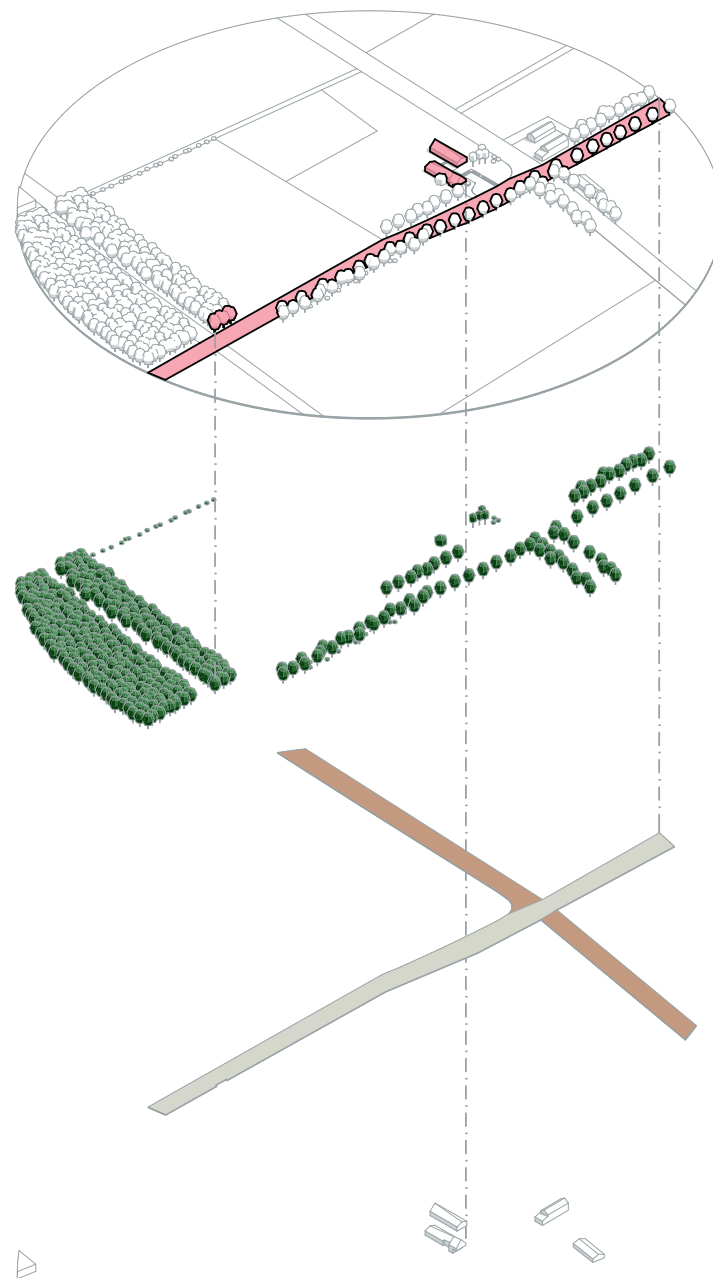
De dichtstbijzijnde nabijgelegen locaties betreffen een tweetal burgerwoningen (Margrietweg 3 en Margrietweg 7), een horecalocatie (Margrietweg 9-9a) en een aspergekeet (Margrietweg 2). In noordelijke richting is aan Margrietweg 1 een camping aanwezig. Er is in de omgeving sprake van een geringe bebouwingsdichtheid, met ruime afstanden tot functies onderling.



Nieuw bestemmingsplan kader



Nieuw ontwerpvoorstel



Landschappelijke en stedenbouwkundige structuren

Bestaand

2.1 Kavelrichting en ontsluiting

De kavels van de Margrietweg 3 zowel als 5 liggen beiden langs de weg. In de benaderingen van beide percelen zit een onderscheid. Margrietweg 5 is haaks vanaf de hoofdweg direct te benaderen. Bij Margrietweg 3 ligt de oprit van de kavel aan de onverharde weg die met de hoofdontsluiting kruist. Hierdoor spreken we van zowel directe als indirecte ontsluiting aan de Margrietweg.

2.2 Zichtlijnen

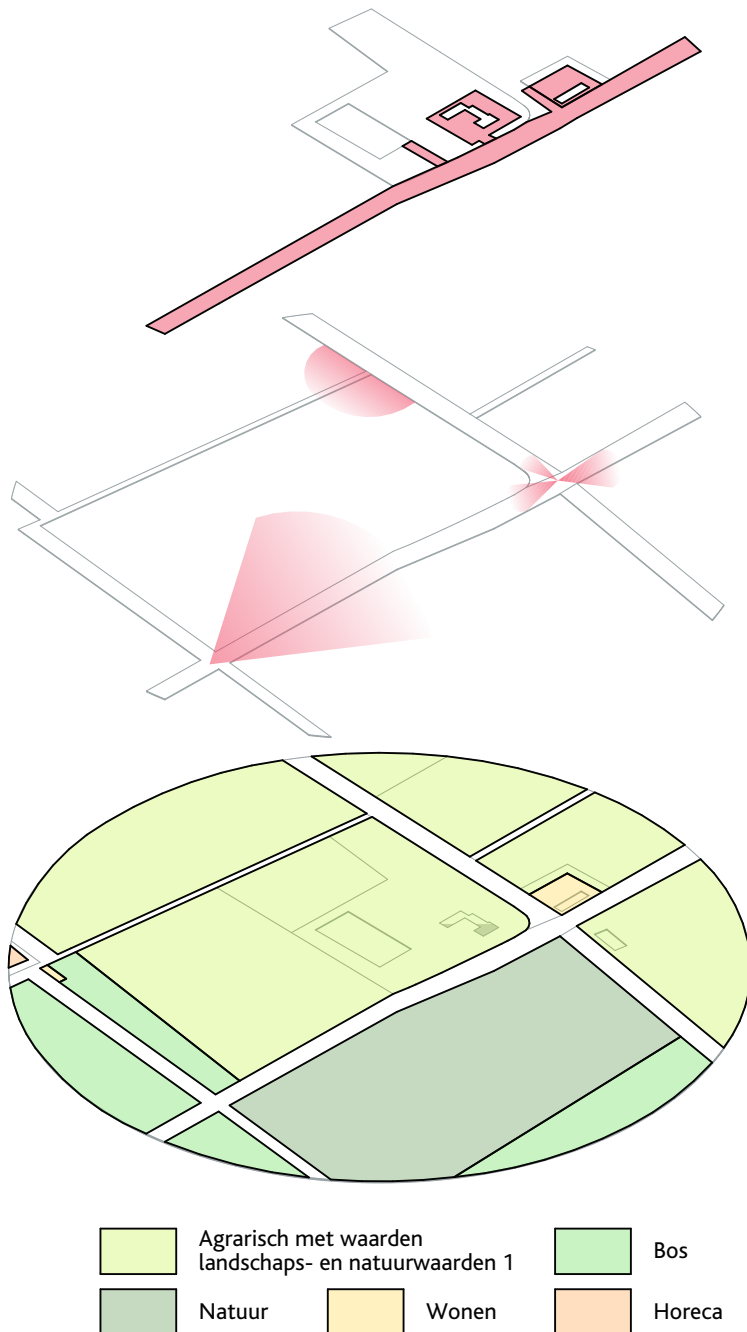
In het gebied bevindt zich naast het zicht vanuit de hoofdweg ook een panoramapunt ten noorden van het perceel. Deze kijkt uit over het agrarische landschap tot aan de bossen ten westen van de kavel. Daarnaast zijn er nog enkele zichtlijnen/doorkijkjes op het kruispunt dat het wandelaarsgebied verbindt met de hoofdweg.

2.3 Recreatie en verkeer

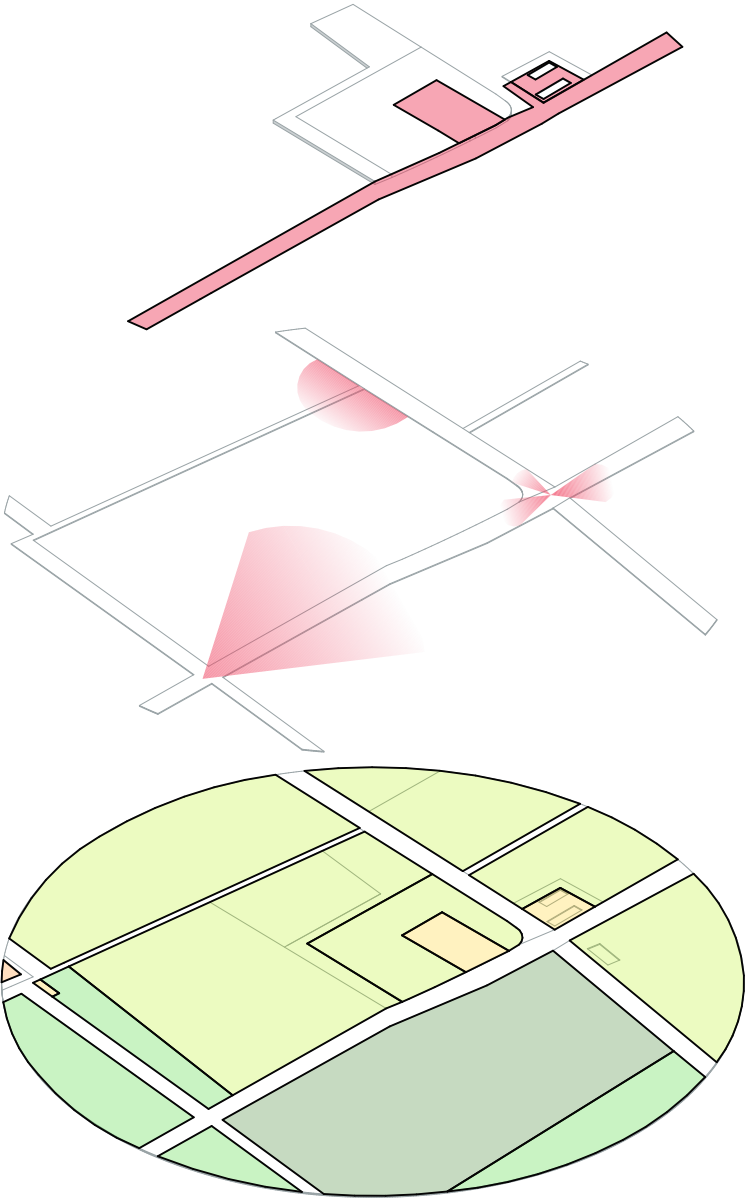
Buiten het gebied zijn er twee recreatieve knooppunten (zoals weergegeven op de beeldkwaliteitskaart). Ten noorden een camping en ten westen Margietweg 9 die in het bestemmingsplan het grondgebruik 'horeca' toebedeeld gekregen heeft. Deze knooppunten zijn alleen bereikbaar via de onverharde (zij)wegen.

2.4 Grondgebruik

Door de natuurlijke en kunstmatige onderbrekingen in het landschap en de veranderingen in geregistreerd grondgebruik door de jaren heen is het bestemmingsplan vormgegeven. In de nabije omgeving zijn er 5 bestemmings typologieën te vinden. Waarbij de kavel in kwestie zich bevindt in het grondgebruik: *'agrarisch met waarden landschaps- en natuurwaarden 1'*.

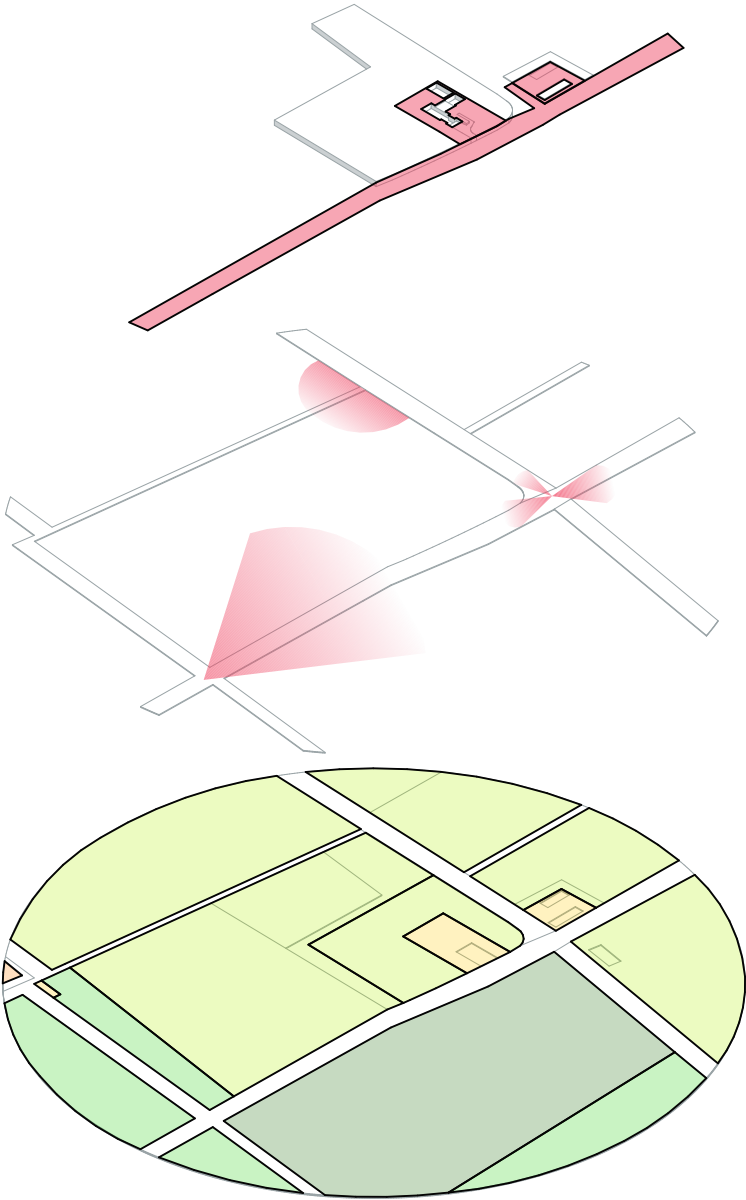


Nieuw bestemmingsplan kader



- | | | |
|---|---|--|
|  Agrarisch met waarden
landschaps- en natuurwaarden 1 |  Bos | |
|  Natuur |  Wonen |  Horeca |

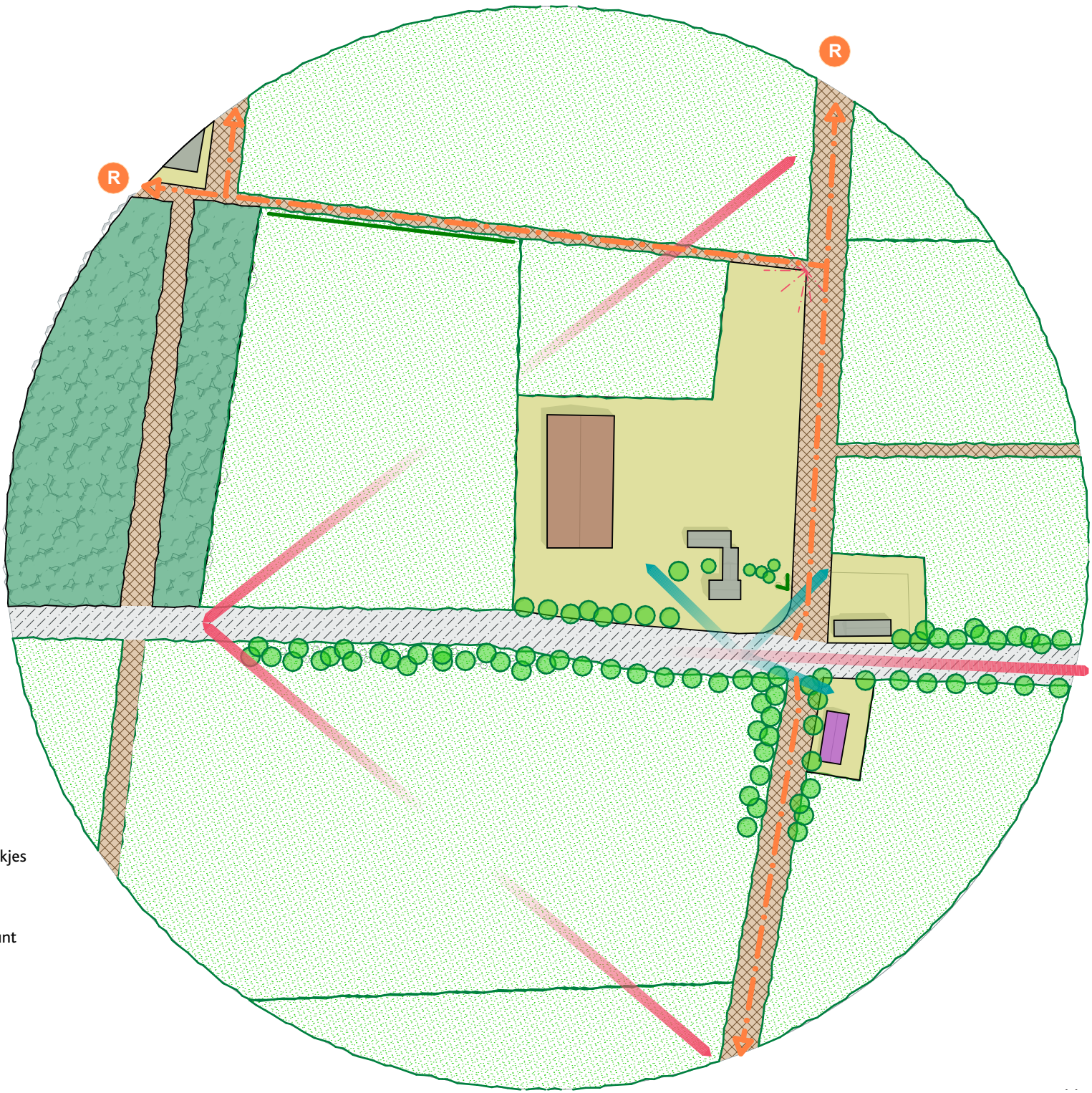
Nieuw ontwerpvoorstel



- | | | |
|---|---|--|
|  Agrarisch met waarden
landschaps- en natuurwaarden 1 |  Bos | |
|  Natuur |  Wonen |  Horeca |

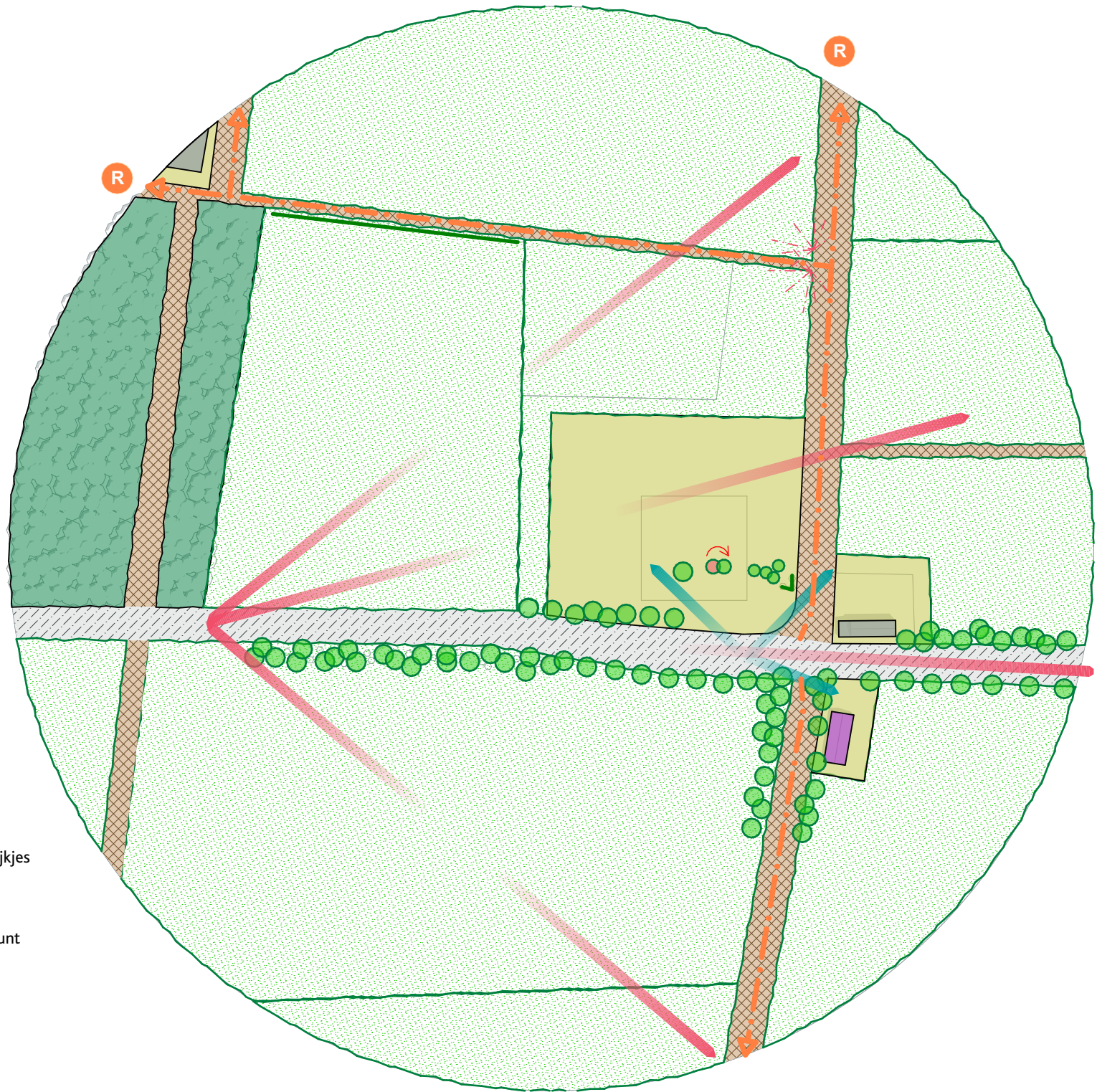
Bestaand

2.5.1 Beeldkwaliteitskaart



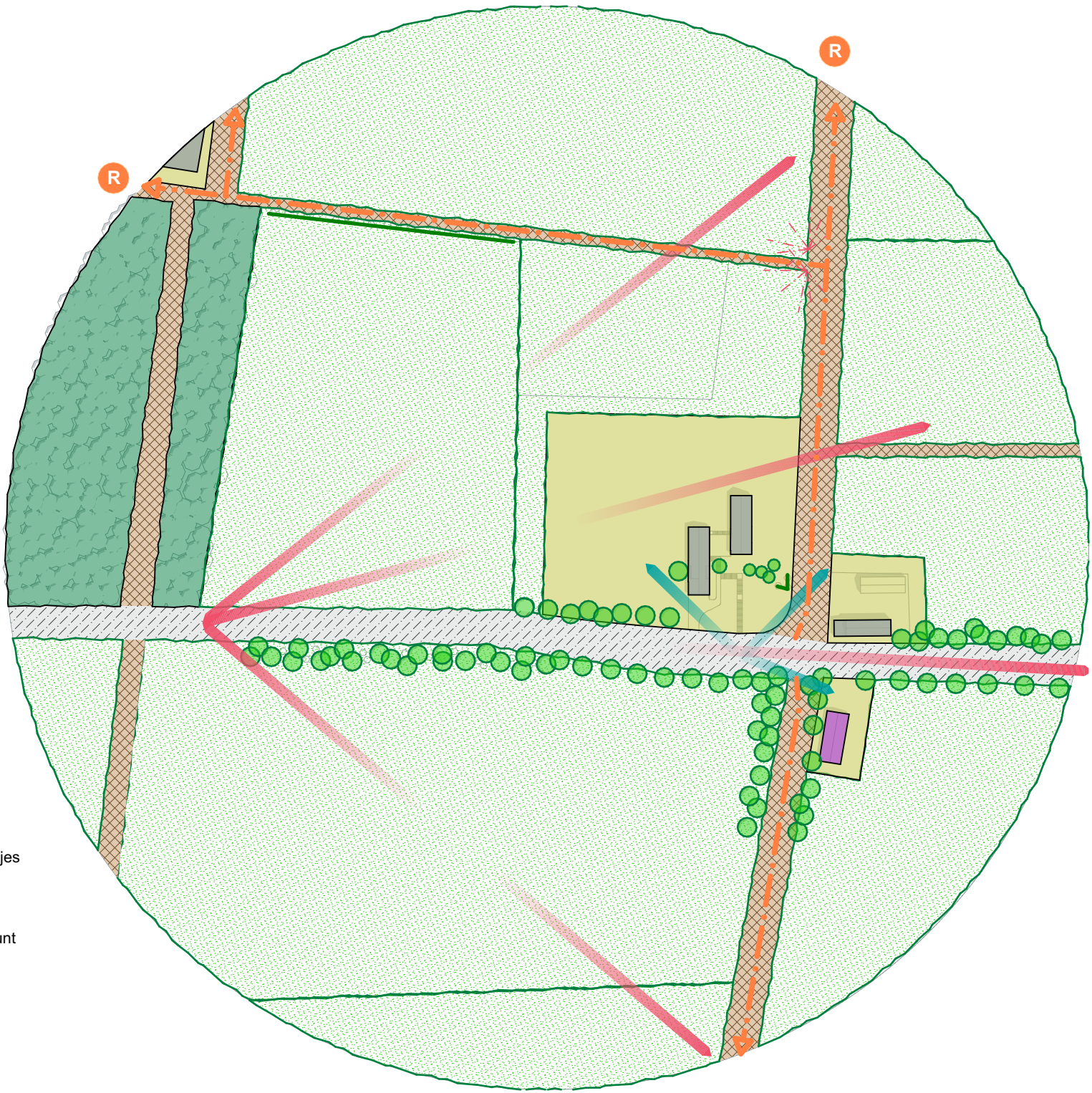
Nieuw bestemmingsplan kader

2.5.2 Beeldkwaliteitskaart



Nieuw ontwerpvoorstel

2.5.3 Beeldkwaliteitskaart



De kavel

Bestaand

3.1.1 Opbouw

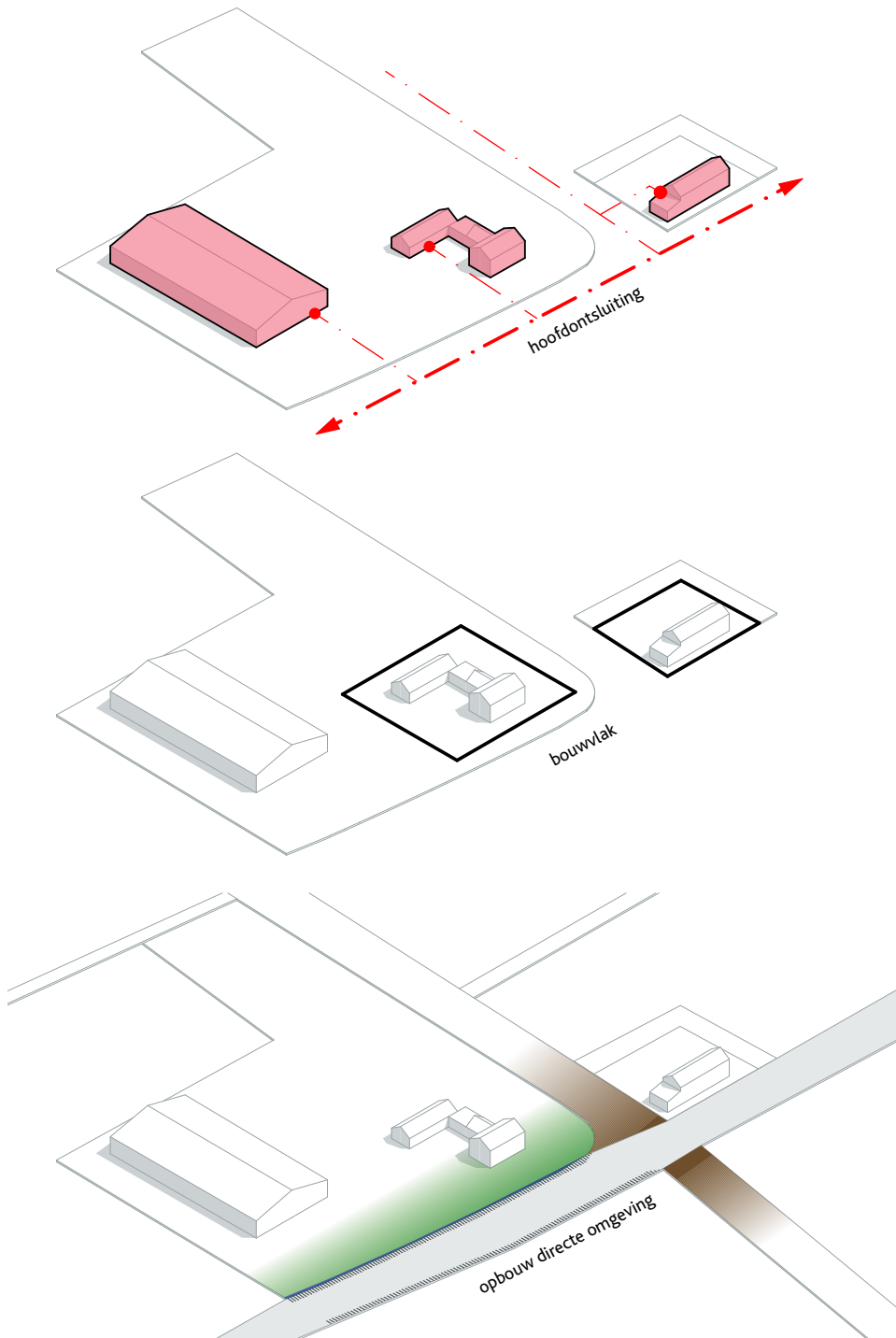
De opbouw van de kavel bestaat uit het wonen bij/naast agrarische bedrijfsvoering. Om die reden omvat de kavel een hogere bebouwingsgraad dan de kavel op de Margrietweg 3. Hierbij gaat het namelijk alleen om het bestemmingsvlak wonen. Het agrarische deel staat hier los van.

3.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

Gekeken naar de kaders die beide percelen kennen is er een vergelijkbaar bouwvlak als dat van Margrietweg 3 geprojecteerd op het perceel. Uitgaande van de bestaande situatie voor sloop resulteert dit in bouwmogelijkheden en vergunningsvrije zone die aan de straatzijde 1 m achter de voorgevel start en, vanaf het kruispunt van het onverharde pad deze bebouwingskans schept langs het onverharde pad dat Margrietweg 3 en 5 met elkaar verbind.

3.1.3 Directe omgeving

De structuur in de directe omgeving waaraan beide adressen zich bevinden is het duidelijk dat de opbouw tot aan het perceel min of meer gelijk is. De samenhang bestaat uit: wegdek - rammelstrook - berm - watergang - kavel.



Nieuw bestemmingsplan kader

3.2.1 Opbouw

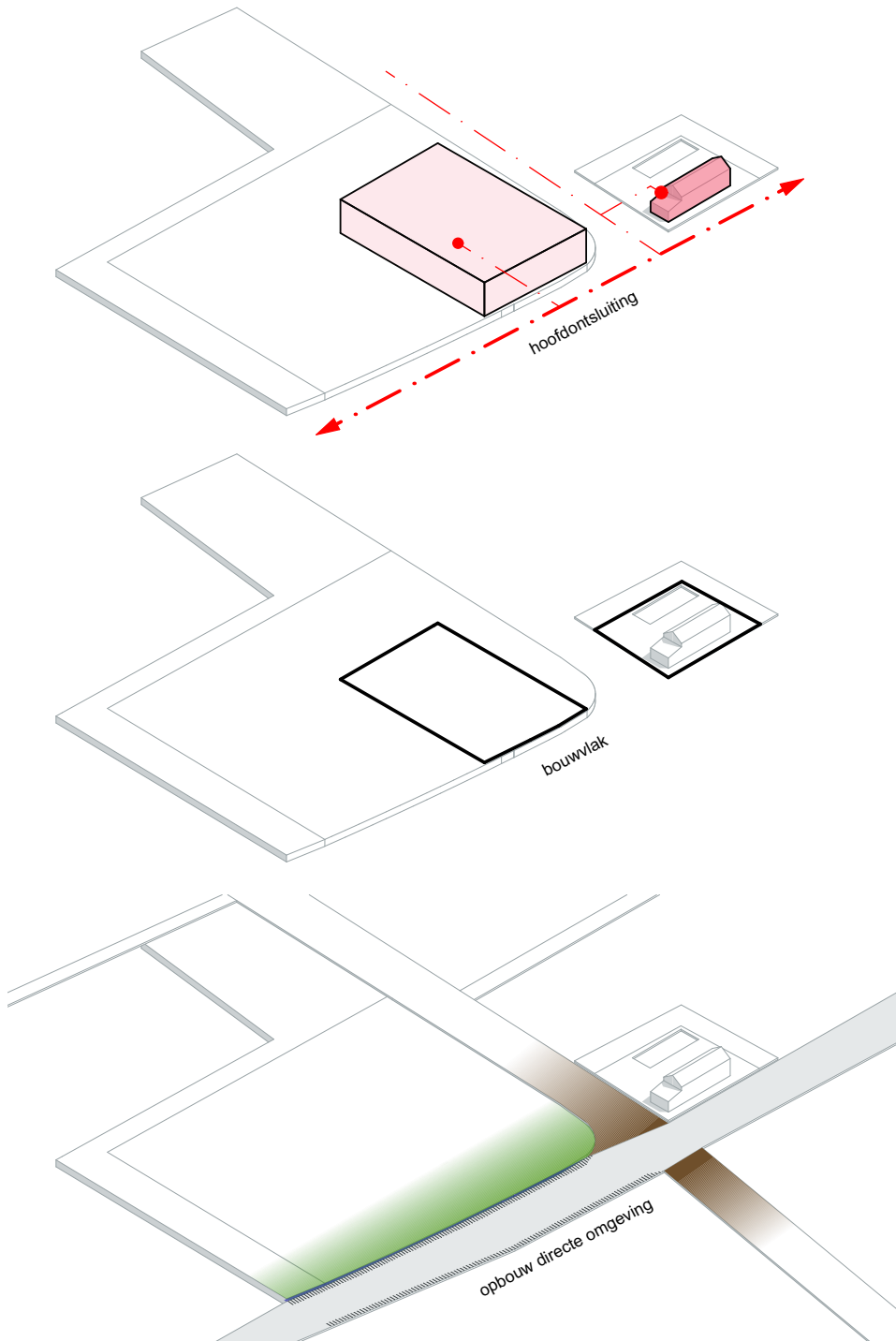
Afwisseling in landschap van bos, veld en akker als coulissen verbindingsrichtingen volgend, als ook een eenvoud vanuit efficiënt (boeren) gebruik. Landschappelijk inpassing door afwisseling van kwaliteit van ervaring / beleving. Functie als een eenheid, functies met architectonische gebaren versterking is mogelijk.

3.2.2 Ruimtelijke kwaliteit

Een opstand die positie kiest van verbindinglinten aan het kavel met bebouwing; 2 tot 3 lagen, al dan niet voorzien van kap. Stedenbouwkundige accenten; Inzet bijgebouw in harmonie aan erfinrichting of architectuur

3.2.3 Directe omgeving

Overgang openbaar-privé; Gerichte ontsluiting op bebouwing vanuit de vrije toegankelijkheid, op 't veld nabij het bos. parkeren; Op eigen terrein



Nieuw ontwerpvoorstel

3.3.1 Opbouw

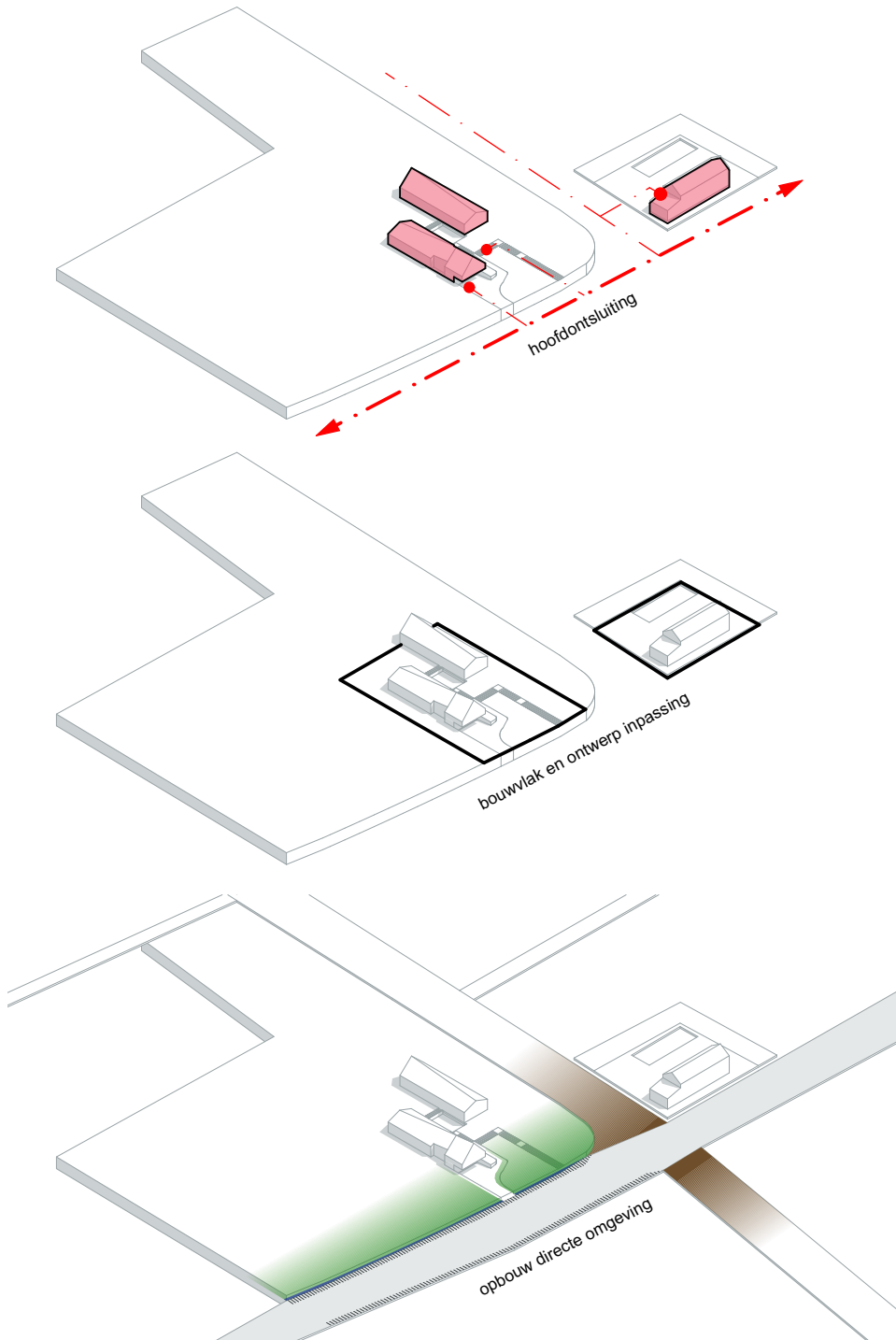
In de herziene opbouw van de kavel is het de bedoeling om de agrari-sche bedrijfsvoering te verwijderen en landschappelijke inpassing toe te passen. Door verlaging van het bebouwingsgraad op het kavel bied dit meer ruimte. Naast de Margrietweg 3 zal er op de Margrietweg 5 ook gesproken worden van een bestemmingsvlak wonen.

3.3.2 Ruimtelijke kwaliteit

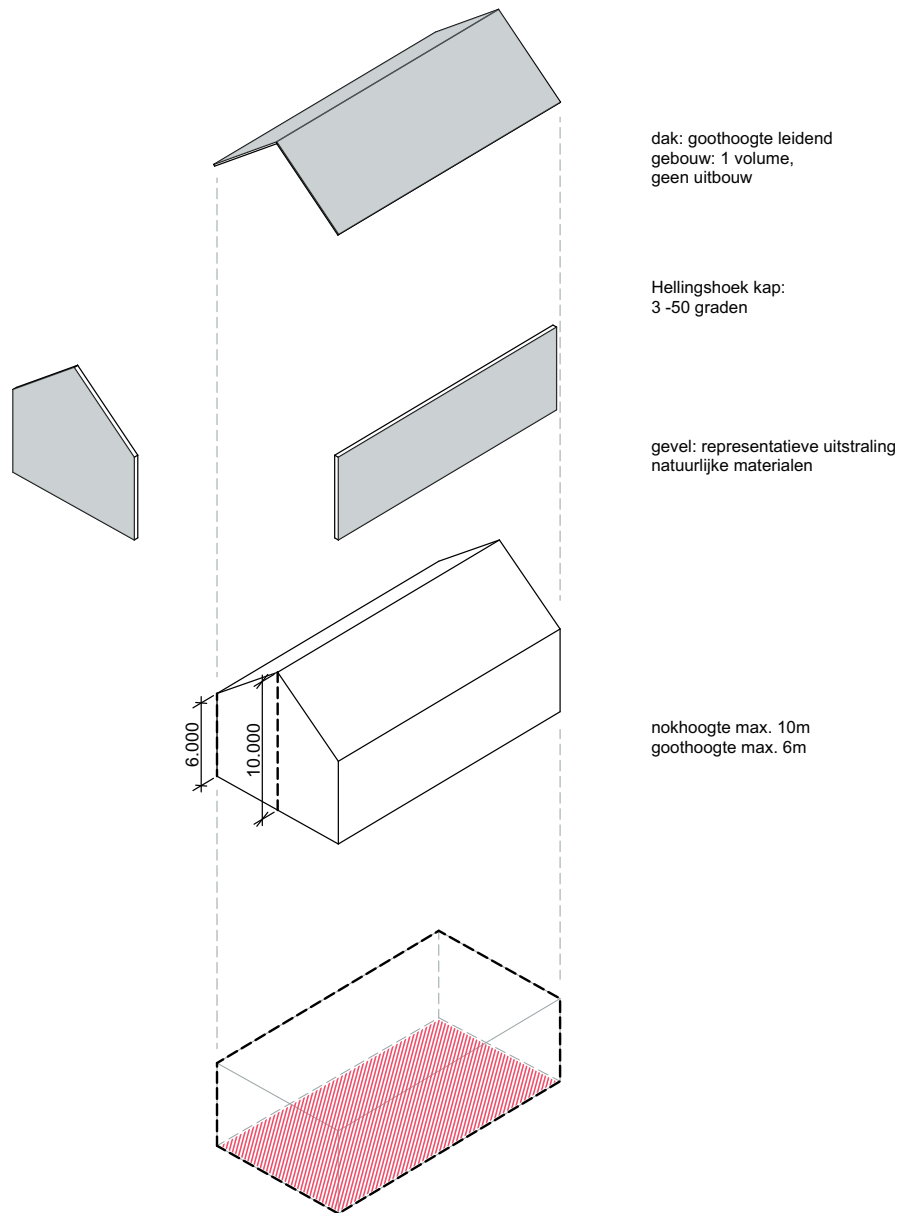
Binnen de kaders van het bestemmingsvlak wonen geeft het langsgewelboerderij model mogelijkheid tot een tweetal uitspraken. De functie kan met de positie parallel georiënteerd worden aan de Margrietweg; 'wonend langs de weg' of met de positie en richting van Margrietweg 3; 'wonend haaks op de weg' (daarmee -langs- in de richting van het onverharde pad).

3.3.3 Directe omgeving

In de omgevingstructuren zijn er twee mogelijkheden tot benadering van het perceel. Via de hoofdweg en/of via de onverharde zijwegen. In deze overweging is de hierarchie van deze wegen ook te vertalen in het gebruik van de paden. Hoofdweg voor gemotoriseerd verkeer (voertuig) en de zij ontsluiting voor langzaam verkeer (voetgangers/fietsers).



Het gebouw



4.1 Algemeen

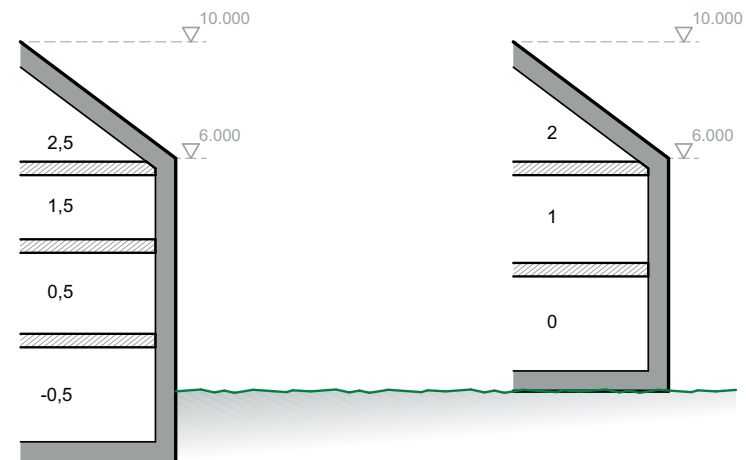
Opstand vrij op het kavel, ontwikkeling langs de route, eerst zandpaden nabije verbinding gebied later verharde weg verbinding dorp gemeente provincie. Karakter: Eenvormig gebouw als opstand in hoofdzaak één richting als een eigentijdse interpretatie van een traditionele langsgevel boerderij

4.2 Programma

De positie op het kavel vraagt om een keuze in het landschap. Die ligt besloten of in de Noord-zuid richting, daarmee langsrichting van het zandpad dan wel in de Oost-West richting, dientengevolge in langsrichting van de Margrietweg. Vorm Het woonprogramma als eenheid eenduiding ondergebracht onder dak. Aantasting en verbijzondering vanuit programma of locatie contact toegestaan mits in harmonie met en ondergeschikt aan hoofdvolume. op kavelgrens, bouwkundig geen (open landschap) wel kavel opdeling door middel van groen.

4.3 Materiaal

Baksteen, natuursteen, lei, hout, riet, begroeiing sedum & kruidachtige Zonwering & beschaduwing volgens opgave architect, in harmonie met de landschap, erf & architectuur





De Margrietweg 5 in vogelvlucht. Lange stal en bedrijfswoning ter herziening middels VAB. Met bebossing/camping op de achtergrond.



Foto genomen vanuit het zuid-oosten kijkend op het perceel. Staand op de hoek van het perceel.



Overgang van hoofdweg naar onverharde zijstraat met de rammelstrook als onderbreking.



Situering van de Margrietweg 3. Ontsluiting zijdelings benaderbaar via het onverharde pad.



Foto genomen vanuit het oosten kijkend op het perceel. Laat de potentie van deze zijde als verbinding vanaf de overharde zijstraat zien.



De berm rondom de percelen als overgang en functie om het grond- en hemel-water af te kunnen voeren.



Compositie van het gebouw wordt gevormd door het hoofdgebouw, aanbouw, verbindend bijgebouwen de garage. Benadering wordt gevormd door een geasfalteerde weg aangesloten op de Margrietweg.

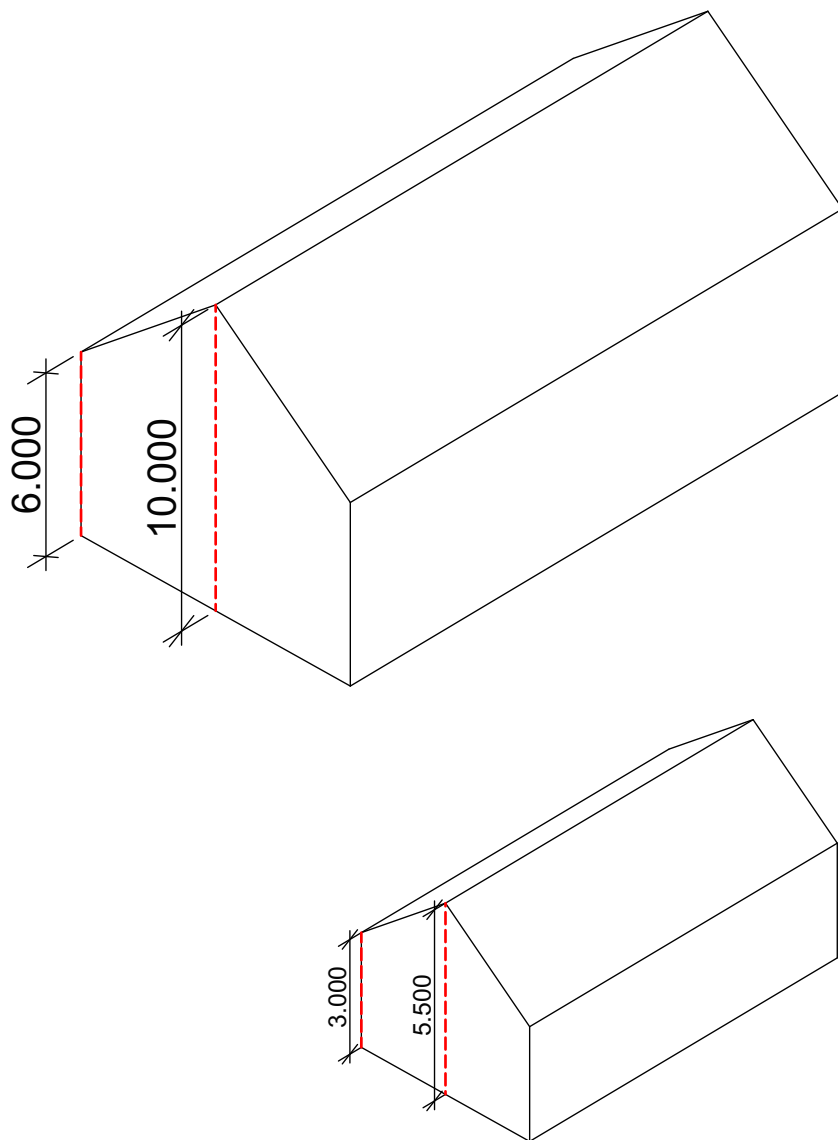


De bestaande woning is 2-lagen met een kap. De gevelverdeling kent grotere openingen op de begane grond en kleinere op de verdieping. Het zadeldak van de woning zowel als de garage kent een overstek aan alle zijden. Opmerkelijk zijn de 2 schoorstenen



De burens hebben een 1-laags woning met een kap. Het gebouw oriënteerd zich in de langsrichting van de weg. De gevelverdeling bestaat uit stalaampjes die in hoogte het maaiveld volgen. Vloerankers geven de verdiepingshoogte aan en tonen een borstwering voor de kaplaag.

Gebouw elementen



4.1 Afmetingen

Vanuit het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' is er in de enkelbestemming 'Wonen – 2' het volgende opgenomen:

Hoofdgebouw:

Bouwhoogte: 10 meter

Goothoogte: 6 meter

Bijgebouw:

Bouwhoogte: 5,5 meter

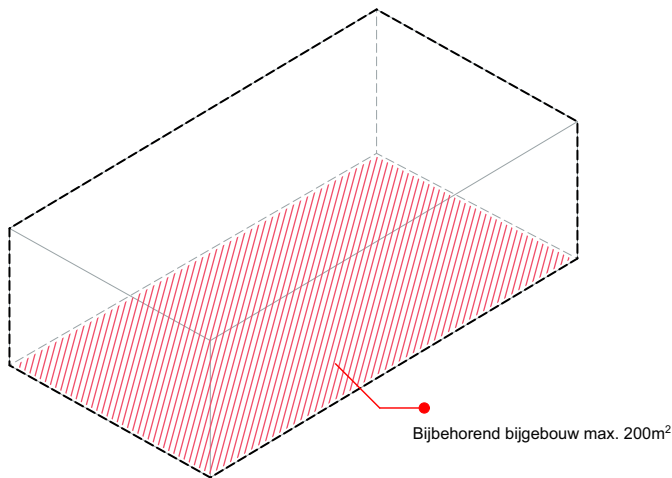
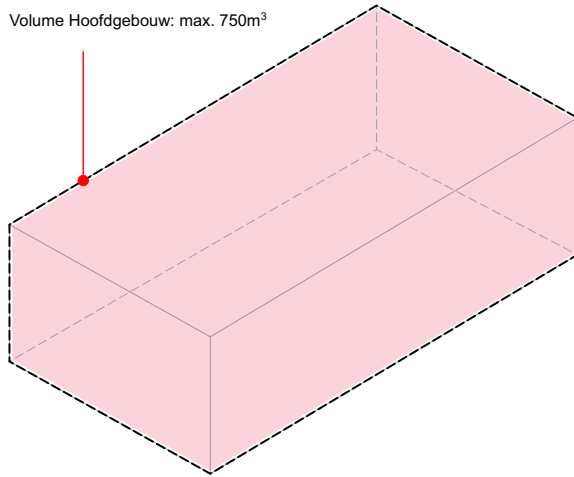
Goothoogte: 3 meter

Overig:

Bouwhoogte: 5 meter

Erfgrens: 2,5 meter

Volume Hoofdgebouw: max. 750m³



Bijbehorend bijgebouw max. 200m²

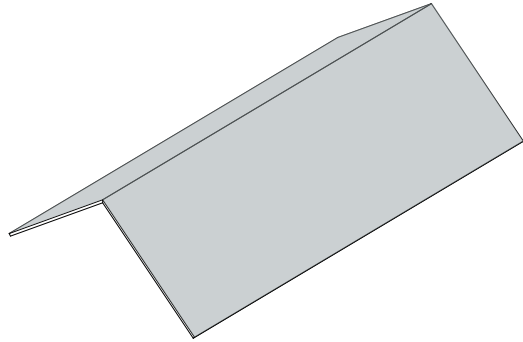
4.2 Massa

In het initiatief om het perceel te herzien van zijn bestemming hebben de opdrachtgevers medewerking gekregen vanuit de gemeente omdat er meer gesloopt wordt dan terug gebouwd. Hierin zijn de toegestane vierkante zowel als kubieke meters van perceel leidende kaders om binnen te ontwerpen.

Gebouw parameters in getalswaarden, inhoud of oppervlak :

Hoofdgebouw: conform regels 'Wonen - 2' in beginsel
maximaal 750m³
(evt. wegens 'sloopbonus' toepassing 10% afwijking)

Bijgebouw: maximaal 200m²



4.3 Dak

Woning als eenheid ondergebracht onder dak. Verbijzonderingen Er-kers, serres, balkons, dakkapellen toegestaan, eigentijds mits in harmo-nie met en ondergeschikt aan hoofdvolume

4.3.1 Materialen

baksteen, natuursteen, lei, hout, riet, begroeiing sedum & kruidachtige
Ingepast, volgens opgave ontwerp architect





Dak wordt niet gezien als los element maar als onderdeel van de woning. Hierin de mogelijkheid om overstekken en buitenruimten met het wonen te combineren.



Door het verschil in bouw en goothoogte de mogelijkheid om deze te overbruggen middels schone detaillering. Een goot/druprand biedt hierin vrijheid.



Het materiaal vanuit de traditie spreekt veelal over aardse invulling. Dit wil geen beperking zijn voor 'nieuwe' architectuur. Een samenvoeging van oud gebruik en eigentijds of duurzaam bouwen.



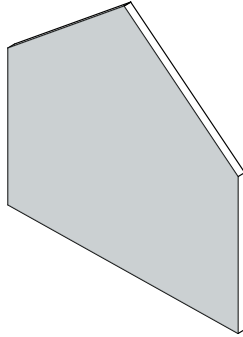
De kap, met schilden en doorlopend als landelijke karakteristiek en expressie met hoge kapruimte, Tevens eigentijdse duurzaamheid inzet tegen oververhitting in zomers, daarmee temperatuur- technisch ook een wenselijk bouwvolume.



Een traditionele bouwstijl aangevuld door nieuwbouw middels hergebruik van natuurlijke materialen.



Een bouwvorm met een licht hellend dak of lesse-naarsdak biedt de mogelijkheid te bouwen tot 6m, in combinatie met de goothoogte regelgeving. Het volume biedt dan mogelijkheden voor adaptieve inzet van het dakvlak (groen/sedum, zonnepanelen e.d.)

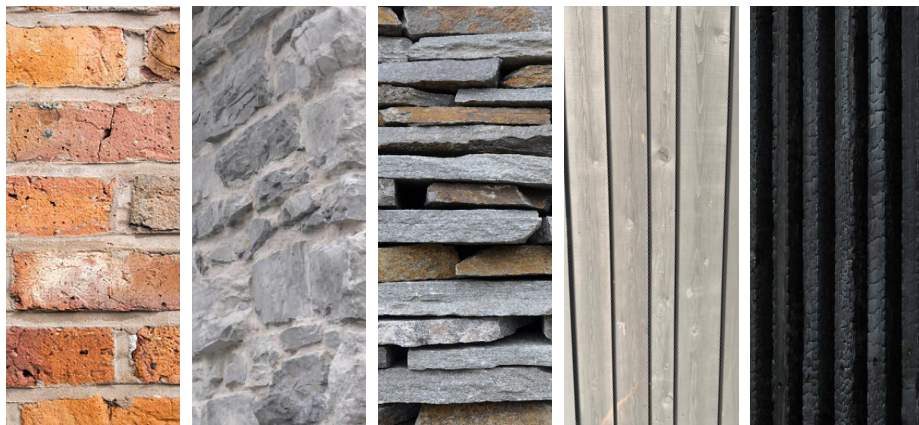


4.4 Kopgevel

Sobere detaillering van aansluitingen, afwisseling in diepte, met elementen met verbijzonderings materiaal.

4.4.1 Materialen

Baksteen, natuursteen, lei, hout, riet, begroeiing sedum & kruidachtige Ingepast, volgens opgave ontwerp architect
Architectuur / Verbijzonderingen





Een voorgevel met architectonisch gebaar biedt door overstek een ontvangst. Door een bovengelegen verdieping wordt de woon eenheid niet aangetast door een garage maar verrijkt met de mogelijkheid om beschut te ontvangen of te parkeren.



In de kopgevel is het gebruik van transparantie een mogelijke optie voor optimale licht, zicht & zon toetreding in de langsgelvelboerderij typologie.



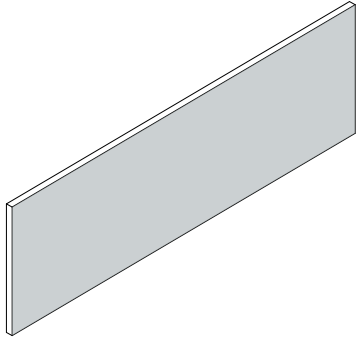
In geval van kopgevel aan de straatzijde staat zou deze een gesloten karakter kunnen aannemen. Met door verspringingen in de kopgevel verstopte openingen/ingangen. Kopgevellijn wordt dan een ruimte i.p.v. een vlak.



Door hoogteverschil aan te brengen in het landschap is het mogelijk het soutterain slim in te zetten. Dit beeld geeft aan het landschap niet volledig te willen belasten met de bebouwing.



In geval een hoofdentree aan de kopgevel is beschutting wenselijk. Hier een voorbeeld waarbij de gevels sturend en ontvangend naar de voordeur toe werken. Wederom het dak als element van het geheel en geen losstaand object.

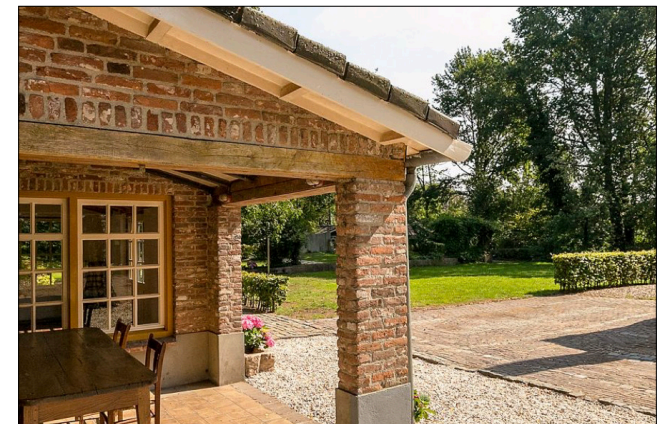
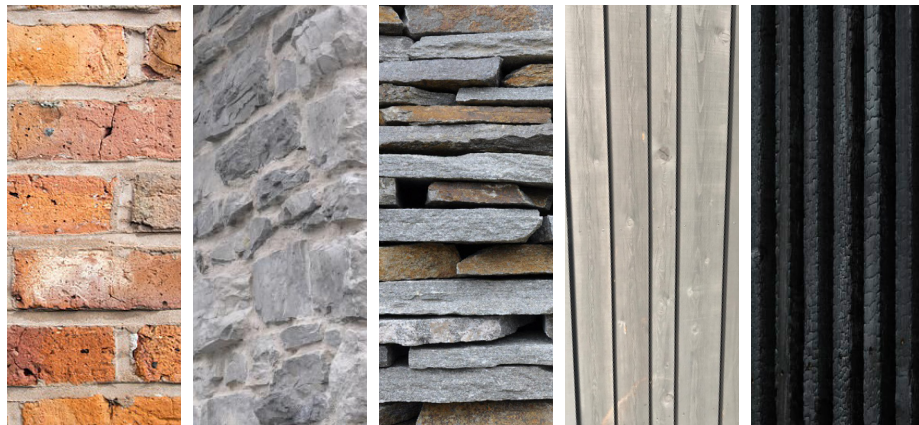


4.5 Langgevel

Rekening houdend met de openingen in de langgevel is de afwerking van het materiaal in het bijzonder bij hoeken en omkaderingen van belang.

4.5.1 Materialen

baksteen, natuursteen, lei, hout, riet, begroeiing sedum & kruidachtige
Ingepast, volgens opgave ontwerp architect





Bij de langgevel is het noodzakelijk onafhankelijk van positionering licht in het gebouw toe te laten. Dit kan d.m.v. dakramen en bovenlichten. Dusdanig verwerkt als onderdeel van het geheel (geen aandacht onttrekken van het geheel).



De kwaliteit van een langgevelboerderij is in het exterieur ervaarbaar door de lage lijn die er in het landschap ontstaat waarbij er niet met de bomen in het omliggende landschap wordt geconcureerd.



In een monolithisch geheel kan de wens voor buitenruimte gecompenseerd worden door een patio dat het langelid structureel opdeelt door 'het buiten' binnen te laten. Afwerking vereist hierbij het exterieur te respecteren.



In een leeg landschap kan de kleurkeuze en gevelrichting er voor zorgen dat het gebouw niet ontleemt van zijn landschap. Verticale belijning zorgt ervoor dat je oog naar boven begeleid wordt. Net als doorzichten waardoor de horizon zichtbaar blijft.



Een vorm van gevelbekleding kunnen ook elementen zijn die verwerking tonen en reageren op de natuur. (Corten)staal is hier een voorbeeld van. Niet alleen schoon maar ook als frame ter begroeiing.



Een andere mogelijkheid tot lichtinbreng in het langgeveldeel van de woning is het plaatsen van een lichtstraat. Op deze manier wordt de verbinding met buiten visueel aangegaan.

Bronnenlijst

- openstreetmap.org
- ruimtelijkeplannen.nl
- topotijdreis.nl
- basisregistratie adressen en gebouwen
- pdok.nl
- google maps
- LS Plan & Advies

Met dank aan;

- Gemeente Vught
- Landschapsarchitect
- Ruimtelijk adviseur
- Opdrachtgevers



"Boerin voor een boerderij" van Vincent van Gogh

buro marcus

marcus
architecten