

Beeldkwaliteitsplan

Goorstraat 35 en Goorstraat

ongenummerd (tussen 21 en 23)

Te Soerendonk

Oktober 2010

Inhoudsopgave

1) Inleiding.....	3
2) Provinciaal en gemeentelijk beleid m.b.t. buitengebied.....	4
3) Uitwerking provinciaal en gemeentelijk beleid in relatie tot Goorstraat 35 en Goorstraat ongenummerd.....	6
4) Perceelinrichting perceel Goorstraat ongenummerd.....	9
a) Architectuur woning.....	9
b) Materialen gebruik.....	12
c) Erfbeplanting en bestrating.....	13
5) Conclusie.....	15
Bijlage: 1. Erfbeplantingplan.....	16
2. Document gemeente Cranendonck m.b.t. perceel inrichting.....	17

1) Inleiding

Momenteel vindt er een procedure plaats om in het kader van de ruimte voor ruimte regeling een woning te realiseren aan de Goorstraat te Soerendonk, gelegen tussen de percelen 21 en 23. Vanuit de provincie wordt gevraagd naar een beeldkwaliteitsplan of een daarmee vergelijkbaar instrument in aanloop op aanvullende regelgeving welke mogelijk per 1 januari 2011 in werking gaat. In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de samenhang in verbetering van kwaliteit tussen sanering van de intensieve veehouderij aan de Goorstraat 35 en de te realiseren inrichting van perceel ongenummerd (tussen 21 en 23).

2) Provinciaal en gemeentelijk beleid m.b.t. het buitengebied.

Nota buitengebied in ontwikkeling (2004)

In deze nota is het provinciale beleid voor hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen en het specifieke (verruimde) beleid voor bebouwingsconcentraties verwoord. Aanleiding voor dit beleid is dat als gevolg van de verandering in de agrarische sector de afgelopen jaren veel agrarische bedrijven hun functie hebben verloren. De verwachting is dat deze ontwikkeling de komende jaren zal doorzetten. De provincie vindt het belangrijk dat de sociale aspecten van veranderingen in de landbouwsector worden opgevangen. Ook streeft de provincie naar behoud en versterking van de leefbaarheid van het platteland/kleine kernen. Daarnaast dienen ook het behoud van het landelijk karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het platteland niet uit het oog te worden verloren. De provincie heeft de gemeenten gevraagd om de inzet van de bebouwingsconcentraties nader te begrenzen en in een integrale visie op te nemen. De gemeente Cranendonck heeft dit gedaan in de vorm van de Visie bebouwingsconcentraties.

Beleidsnota verbrede inzet van de aanpak ruimte voor ruimte (2006)

De oorspronkelijke regeling ruimte voor ruimte heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in het buitengebied.

Ontwerp Visie bebouwingsconcentraties gemeente Cranendonck (2007)

6.1.1. Goorstraat

Aan de westkant van Soerendonk ligt de Goorstraat. Vanaf de centrale brink loopt het bebouwingslint het buitengebied in.

Ruimtelijke analyse

De bebouwing aan de Goorstraat ordent zich als een bebouwingslint vanuit de kern van Soerendonk naar het buitengebied.

Stedenbouwkundig eindigt het lint bij de oude brink Goorstraat - Kranenveld. Ruimtelijk wordt deze piek geaccentueerd door grote eikenbomen op de brink. Samenhang met de kern wordt verkregen door een prachtig zicht over hagen en een bolle akker naar het dorp.

Het lint is opgebouwd uit een fijne korrel, met kleinschalige woonbebouwing van één laag met kap. Verspreid in het lint staan karakteristieke en waardevolle langgevelboerderijen en arbeiderswoningen. De bebouwing staat gelijkmatig verdeeld met enkele doorzichten naar het achterliggende open buitengebied.*Functionele analyse*
De bebouwingsconcentratie bestaat hoofdzakelijk uit woningen. Verder van de kern, rond de brink, zijn vier agrarische bedrijven en een constructiebedrijf gelegen.

Infrastructuur

De Goorstraat is een erftoegangsweg type 1, waarvan het profiel is opgebouwd uit asfalt met aan weerszijde een brede groenberm met een

verspreide boom.

Kwaliteiten en knelpunten

Het bebouwingslint met enkele karakteristieke gebouwen en doorzichten naar het buitengebied, es en dorp is als geheel waardevol. Zeer karakteristiek is de brink met bomen, hagen en historische langgevelboerderij. Storend in dit beeld is de eenvoudige loods van het constructiebedrijf. Verder maken de vele opstallen van de langgevelboerderij het beeld rommelig.

Wensbeeld

Doorzichten vanaf de Goorstraat naar het buitengebied zijn essentieel voor de beleving van het lint. Het meer verdichten van de brink Goorstraat - Kranenveld is wenselijk. Zeer karakteristiek is de brink met bomen, hagen en historische langgevelboerderij. Storend in dit beeld is de eenvoudige loods van het constructiebedrijf. Verder maken de vele opstallen van de langgevelboerderij het beeld rommelig.

Het cultuurhistorisch waardevol veld met (meidoorn) haag dient gehandhaafd te blijven, om het zicht en relatie met de kern te waarborgen.

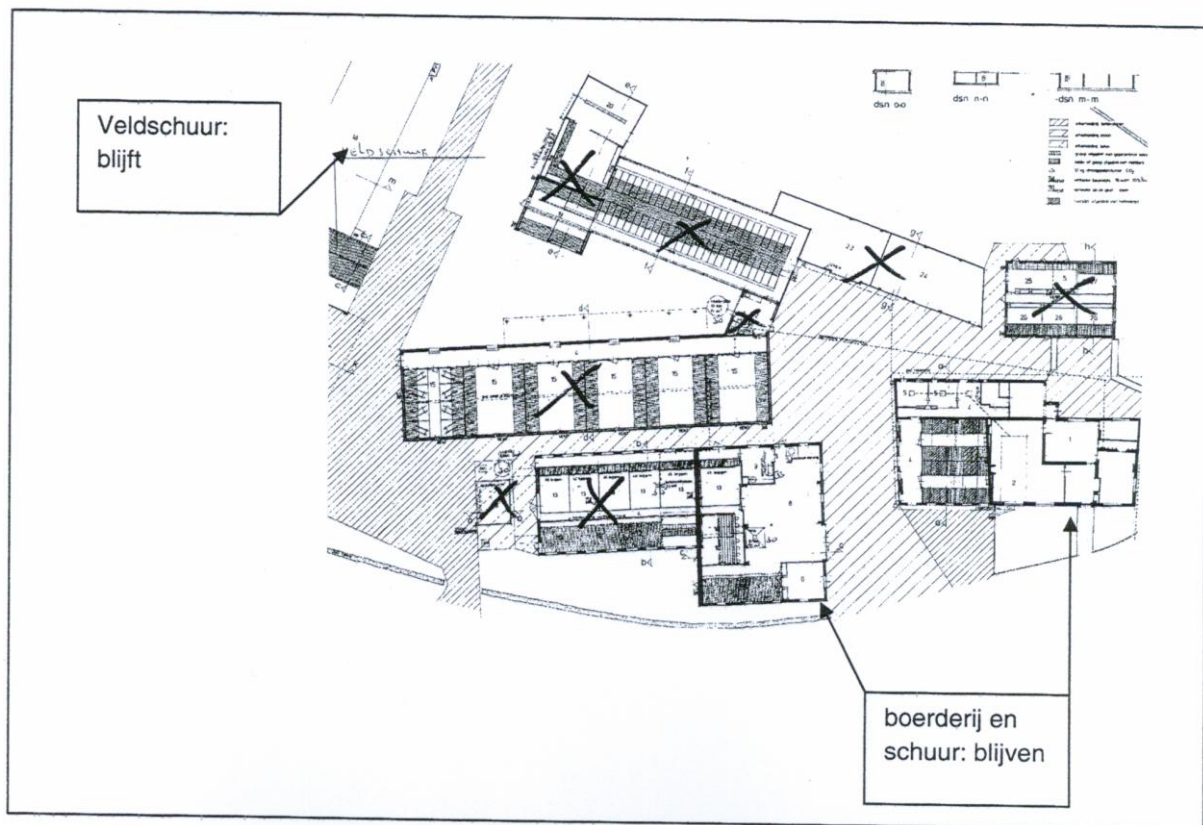
Potentiële nieuwe functies voor de bestaande agrarische bebouwing zijn klein van schaal en maat, bij voorkeur recreatief.

3) Uitwerking provinciaal en gemeentelijk beleid tot Goorstraat 35 en ongenummerd

Vanuit de beleidsnota verbrede inzet van de aanpak ruimte voor ruimte wordt het mogelijk gemaakt om in de Goorstraat een bedrijf met intensieve veehouderij te saneren en hiervoor een bouwtitel te verkrijgen wanneer met afziet van verdere slooppremie. Vanuit Visie bebouwingsconcentraties gemeente Cranendonck (2007) is specifiek aangegeven dat de vele opstallen op de Goorstraat 35 het beeld rommelig maken en dat sanering wenselijk is (wanneer in de visie bebouwingsconcentratie verwezen wordt naar een langgevelboerderij aan de brink wordt specifiek verwezen naar Goorstraat 35).

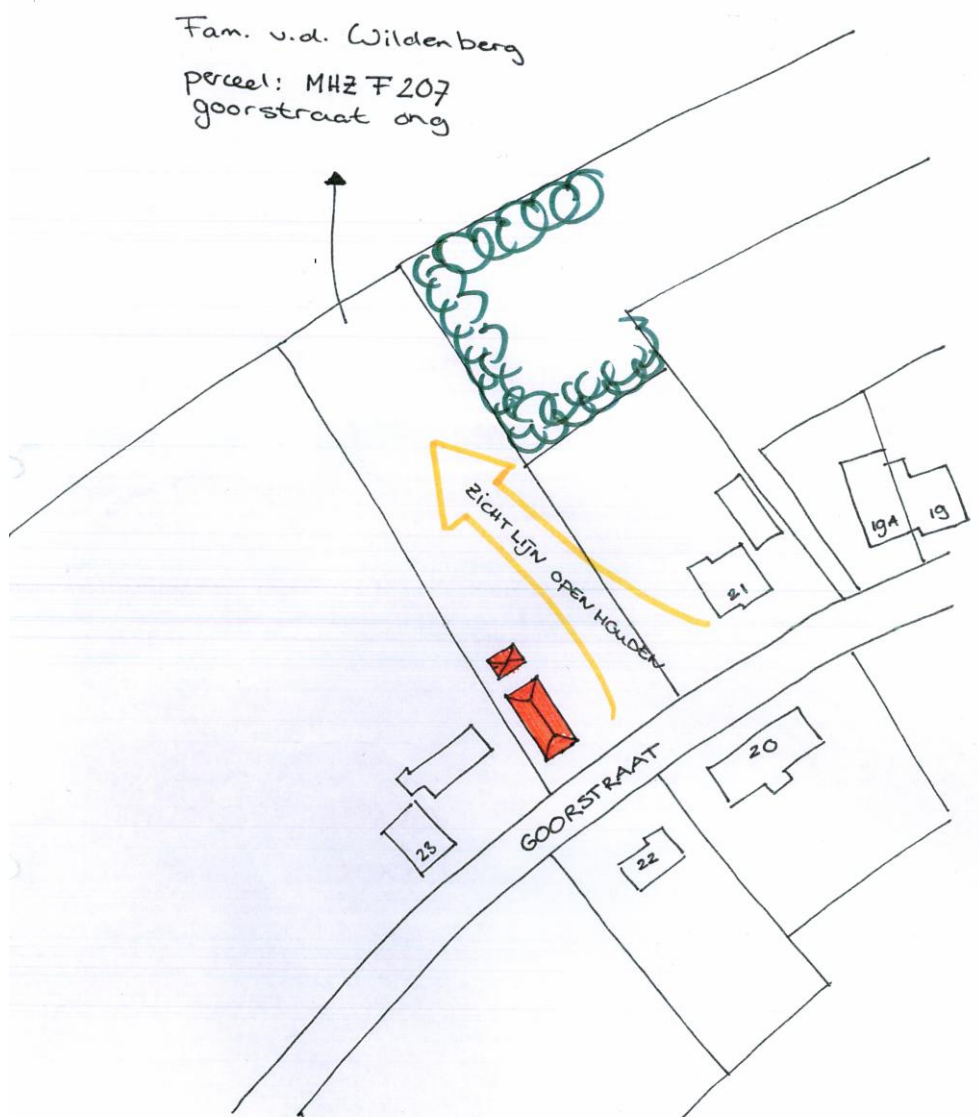
Verder wordt in deze visie aangegeven dat het belangrijk is om bepaalde doorkijken in het landschap te handhaven. Aangezien er in de Goorstraat op vele plaatsen doorkijken zijn heeft de gemeente Cranendonck besloten mee te willen werken aan het realiseren van een woning op het perceel tussen nummer 21 en 23 mits het bouwblok aan de westzijde van het perceel gelegen is (zie bijlage 1, schets van de gemeente Cranendonck en ook opgenomen in het concept bestemmingsplan) zodat de zichtlijn zoveel mogelijk gehandhaafd wordt. . Verder zal er met het saneren van de intensieve veehouderij aan de Goorstraat 35 een nieuwe doorkijk gecreëerd worden.

Onderstaande kaart laat zien welke gebouwen er nu staat. Met een kruis is aangegeven welke gebouwen er gesloopt worden en hoe hiermee een nieuwe situatie ontstaan.



Weergave van de te slopen schuren

Momenteel is het perceel aan de Goorstraat ongenummerd een weiland.
Onderstaande schets gemaakt door de gemeente Cranendonck laat zien hoe de nieuwe situatie er uit komt te zien.



B en W				
erwacht				
besproken				
voorbereiding				
Realisatie				



25/6/2009

Jrg F. M. van Eijndhoven
gemeente Cranendonck

4) Perceelinrichting perceel Goorstraat ongenummerd

a) Architectuur woning

In het lint staan zowel langgevel boerderijen als ook arbeiderswoningen. De langgevel boerderijen in de Goorstraat zijn verschillend georiënteerd naar de weg. Zo zijn enkele boerderijen met de langgevel naar de weg gericht, terwijl andere zich met de kopgevel naar de weg richten.

Als verschijningsvorm voor de te bouwen woning wordt gekozen voor een langgevelboerderij. Vanwege de vorm en afmeting van bouwblok zoals dat is aangegeven door de gemeente Cranendonck is er voor gekozen de woning met de kopgevel naar de Goorstraat te richten. Het karakter van de woning zal overeenkomen met de bestaande langgevelboerderijen aan de Goorstraat. Dit betreft zowel de bouwmassa als de gevelindeling.

Het bij de woning behorende bijgebouw wordt nadrukkelijk achter de woning gesitueerd. Daardoor zal het gebouw wegvallen in het straatbeeld. Ook wordt door die situering de hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouw benadrukt. Het bijgebouw wordt voorzien van een zadeldak.







Maatvoering van de woning (zie ook bestemmingsplan blz 15)

hoofdgebouw	Min	max
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	8m
inhoud	250 m3	900m3
dakhelling	12	50

bijgebouwen	Min	max
Afstand tot de voorgevel van de woning	3m	n.v.t.
Afstand vrijstaande bijgebouwen tot achtergevel	n.v.t.	20m
Gezamenlijk oppervlak per woning	n.v.t.	90m3
goothoogte	n.v.t.	3,25
bouwhoogte	n.v.t.	5 m
dakhelling		50

b) Materiaal gebruiken

De gevels van de te realiseren woning zullen worden opgetrokken uit gebakken stenen in een donkere kleur. De dakbedekking zal bestaan uit gebakken pannen in de kleur blauw gesmoord of antraciet. In de gevelopening worden houten kozijn en draaidelen toegepast ter ondersteuning van de karakteristiek van de langgevelboerderij. De kleuren van de kozijnen, deuren en ramen moet nog worden bepaald. Er wordt daarbij gestreefd naar historisch verantwoord kleur gebruik. Bij de woning in de nabije omgeving worden verschillende kleuren toegepast voor de kozijnen en deuren (zowel wit, groen als blauwe komen in de nabije omgeving voor).



c) erfbeplanting en bestrating

De achterzijden en de oostzijde van het perceel zal behouden blijven als weiland. Dit draagt bij aan het landelijke karakter van de omgeving en de wens om het doorzicht te behouden.

In het beplantingsplan is gekozen voor oudere plantensoorten omdat deze passen in de omgeving zoals bijv. een lage haag van *Fagus Sylvatica*, (beukenhaag). Bij de verharding naast het huis (inrit) gaat de voorkeur uit naar gebakken klinkers vanwege de historische waarde hiervan. Voor een overzicht wordt verwezen naar bijlage 2 waarop een erfbeplantingplan en een bestratingplan gerealiseerd is.



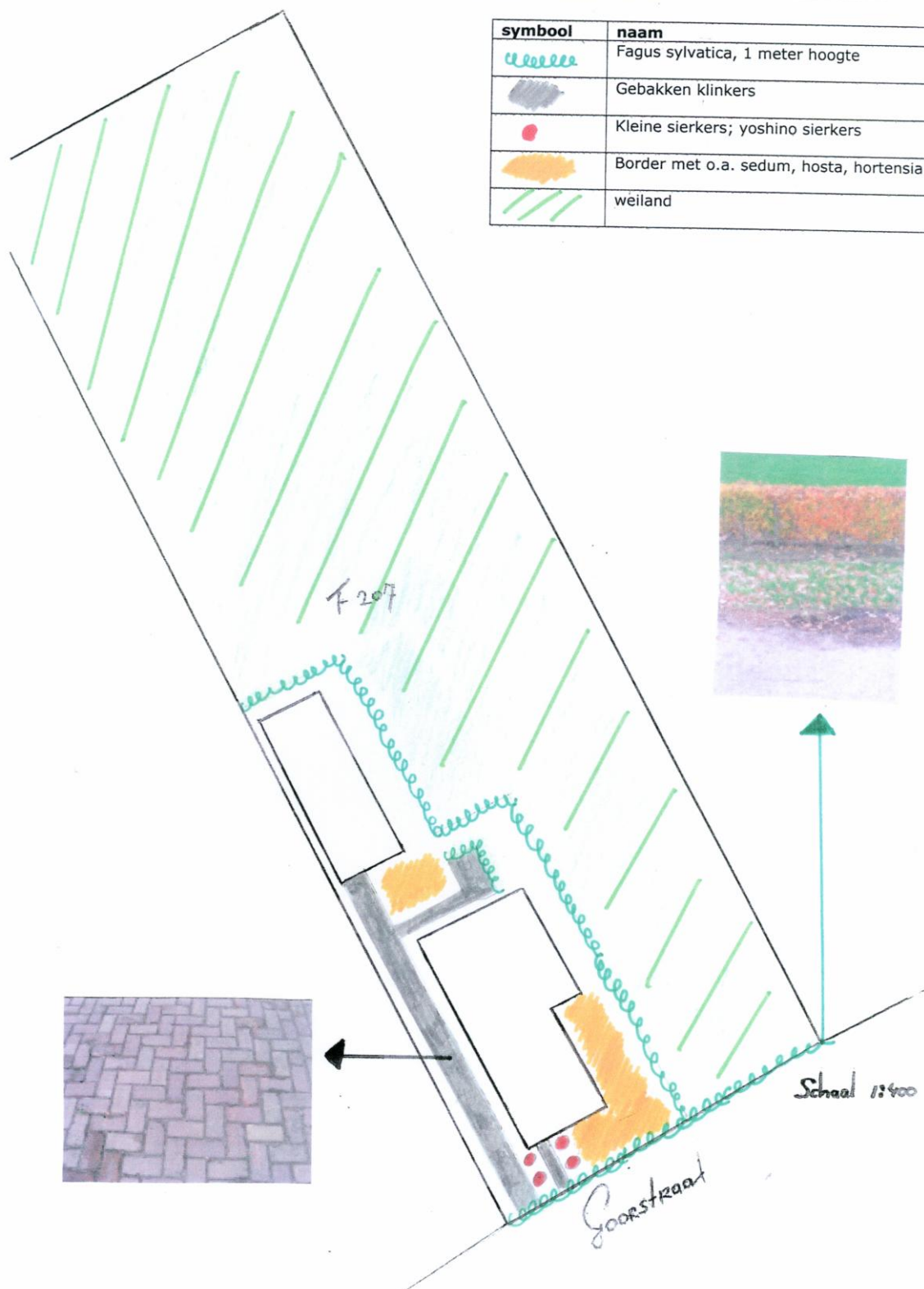
5 Conclusie

Vanuit de beleidsnota verbrede inzet van de aanpak ruimte voor ruimte (2006), de nota buitengebied in ontwikkeling (2004) en de visie bebouwingsconcentraties gemeente Cranendonck (2007) is het mogelijk de intensieve veehouderij aan de Goorstraat 35 en te saneren en een woning te realiseren tussen Goorstraat 21 en 23.

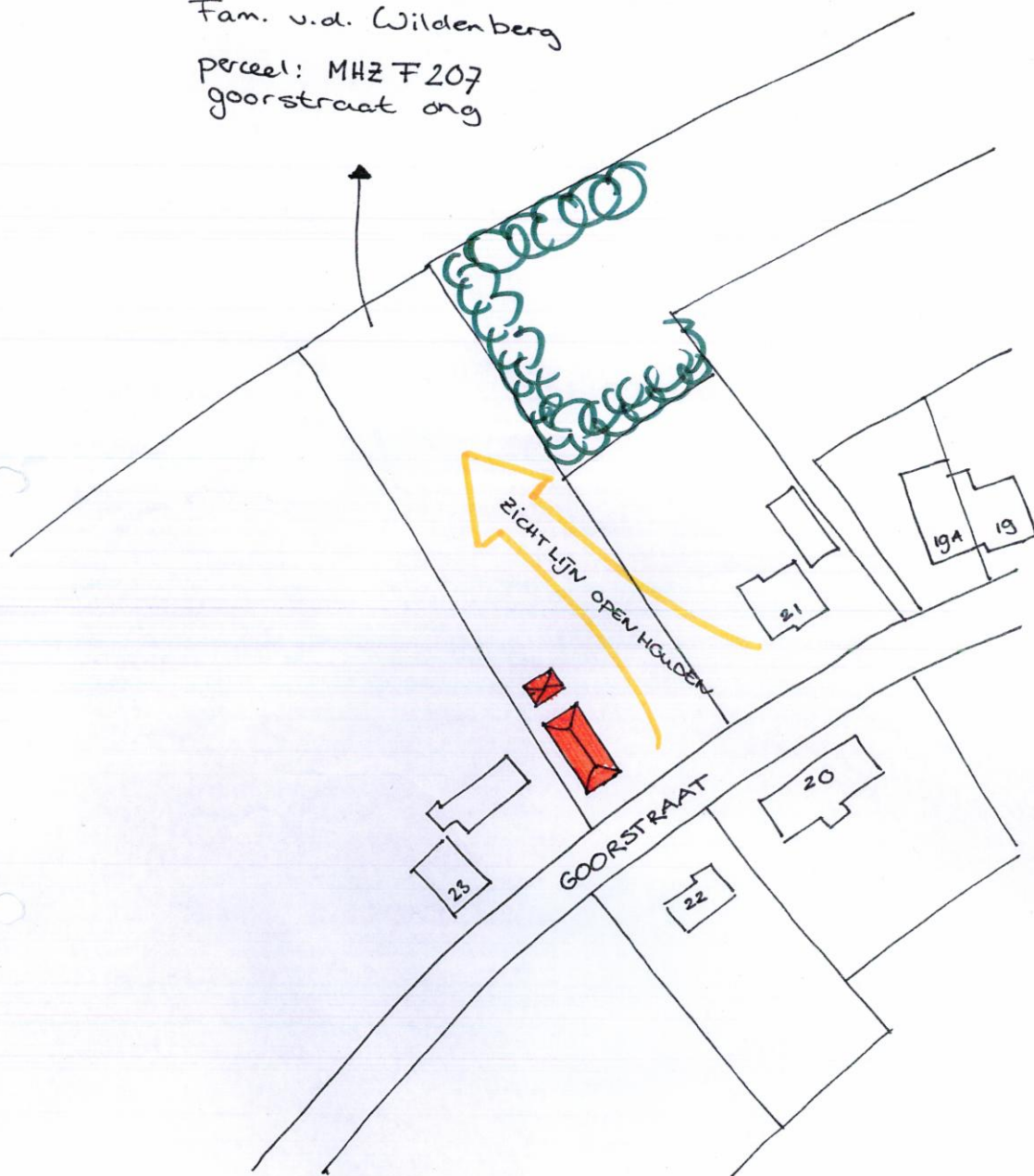
In de visie bebouwingsconcentraties van de gemeente Cranendonck wordt specifiek aangegeven dat sanering van de vele opstallen aan de Goorstraat wenselijk is gezien het rommelige beeld hiervan in het landschap. Daarnaast wordt in deze visie aangegeven dat de doorzichten in de Goorstraat belangrijk zijn. Omdat er in de Goorstraat veel doorzichten gelegen zijn heeft de gemeente besloten mee te willen werken aan het realiseren van bovengenoemd plan en daarbij aangegeven dat de woning zich aan de westzijde van het perceel moet bevinden. Hiermee wordt het doorzicht ook (deels) behouden. Met de sanering van de opstallen van Goorstraat zal tevens een nieuw doorzicht gecreëerd worden.

De te bouwen langgevelboerderij aan de Goorstraat ongenummerd zal qua architectuur en materialen aansluiten bij belangrijke langgevelboerderijen in de Goorstraat.

symbool	naam
	Fagus sylvatica, 1 meter hoogte
	Gebakken klinkers
	Kleine sierkers; yoshino sierkers
	Border met o.a. sedum, hosta, hortensia
	weiland



Fam. v.d. Wildenberg
 perceel: MHZ F 207
 goorstraat ong



A en W	B	W	W	S
ervoord				
esproken				
voorku				
geving aan				
Hand				



25/6/2009

Jrg F.M. van Eijndhoven
 gemeente Cransdenck