

Langs de watergangen aanwezige bomen bevinden zich aan de wegzijde van de watergangen, en vormen daarom geen belemmering voor de verbreding die aan de kavelzijde plaatsvindt.

De te realiseren verbreding van de watergangen is zodanig dat die geen effect heeft op de wijze waarop het onderhoud aan de watergangen kan worden uitgevoerd. De huidige wijze van onderhoud kan gecontinueerd worden.

Realisatie van het plangebied zal geen aanleiding geven tot wateroverlast rond de bestaande , te handhaven bebouwing van Health City. Alle regenwater dat op de verhardingen in het plangebied valt wordt immers ingezameld en via het IT-riool naar de centrale wadi getransporteerd. Dat water komt dus nooit bij Health City terecht. Ook grondwateroverlast bij Health City als gevolg van dit plan is niet aan de orde. Uitgangspunt bij de planontwikkeling is namelijk dat wordt uitgegaan van de huidige grondwaterstanden. Daarom worden grote delen van het plangebied opgehoogd om voldoende ontwateringsdiepte voor wegen en woningen te realiseren.

4.4.4.3 Watergangen en duikers

De bestaande watergangen aan de rand van het plangebied worden verbreed of blijven gehandhaafd. De bestaande duikers worden verwijderd en er worden nieuwe duikers aangelegd bij (gecombineerde) inritten en bij de wegen.

Het verwijderen van de bestaande duikers leidt tot een verbetering van de afvoercapaciteit, om-dat de bestaande duikers zeer klein zijn (diameter 0,125 m en 0,25 m).

Voor de nieuwe duikers wordt aangehouden:

- Duikers in A-watergang langs de Esscheweg: beton diameter 800 mm met een BOK op NAP +3,95 m (gelijk met de BOK van de lange duiker aan de Esscheweg).
- Duikers in B- watergangen: beton diameter 300 mm met een BOK 5 cm onder de bodem van de watergangen.

4.4.4.4 Optimalisatie omliggend watersysteem

Door de gemeente Vught en waterschap De Dommel wordt momenteel een alternatieve afvoerroute onderzocht voor de waterafvoer uit het achterliggende gebied, in verband met de beperkte afvoercapaciteit van de lange duiker aan de Esscheweg. Bij dit onderzoek wordt nagagaan of een afvoerroute naar het noordwesten mogelijk is, en welke aanpassingen in het watersysteem daarvoor nodig zijn. De realisatie van het plangebied met het daarin voorgestelde watersysteem hebben geen invloed op dit onderzoek. Immers, de voorgestelde watercompensatie-maatregelen zorgen ervoor dat de realisatie van het plangebied niet leidt tot een snellere waterafvoer dan in de huidige agrarische situatie.

4.5 Beeldkwaliteit

4.5.1 Algemeen

De ligging van het plan Vughtse Hoeve aan de zuidrand van Vught vraagt in de planvorming en het benoemen van de beeldkwaliteit regels om zorgvuldigheid en terughoudendheid. Om het gewenste ambitieniveau (landelijk en dorps) te kunnen realiseren is het van belang aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit.

In dit hoofdstuk is de beeldkwaliteit specifiek voor het plan Vughtse Hoeve benoemd. Er worden verschillende criteria beschreven die bepalend zijn voor de uitstraling van de uiteindelijke woonlocatie. Het betreft criteria gericht op de kwaliteit en samenhang van de (openbare) ruimte en op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen. De gepresenteerde beelden geven uitsluitend een sfeerimpressie. Deze behoeven niet exact gekopieerd te worden.

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Het bevat de detaillering van stedenbouwkundige componenten en in aanvulling hierop architectonische aspecten. Het wordt zo een leidraad voor het opstellen van bouwplannen en de toetsing door welstand. Deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt separaat vastgesteld door de gemeenteraad en vormt daarmee een

verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Deze paragraaf betreft een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota en zal ook als dusdanig worden vastgesteld.

4.5.2 Beeldkwaliteitscriteria

Dorps groen wonen is het uitgangspunt van het plan. Dit wordt geassocieerd met diversiteit, kleinschaligheid en een groen karakter. Binnen het plangebied is een tweetal sferen te onderscheiden, waarbinnen de bovengenoemde uitgangspunten gestalte krijgen in verschillende woonmilieus. De sferen zijn niet op zichzelf staand, maar gerelateerd aan het karakter van de plek en de relatie met de omgeving. De volgende twee sferen zijn te onderscheiden:

- Wonen langs het lint: Langs de hoofdontsluiting en de Esscheweg worden vrijstaande woningen gerealiseerd met een duidelijke oriëntatie op de ontsluitingsweg. De uitstraling van de woningen is divers.
- Wonen in groene clusters. De woonclusters langs de woonstraten vormen informele intieme plekken in het plangebied en nestelen zich tegen Health City en de zuidrand van Vught.

In de twee zones zijn diverse plekken te vinden die, gezien de ligging, extra aandacht behoeven. Het zijn de woningen op de hoeken en woningen die grenzen aan de bestaande ontsluitingswegen.

De hoofdontsluiting rijgt de twee sferen aan elkaar en geeft zicht op en toegang tot het buitengebied. De weg heeft een natuurlijke vorm door haar gebogen vorm en sluit aan op de vorm en loop van de Esscheweg.

De types in de verschillende woonsferen zijn afgeleid van landelijke en dorpse types, die dit gebied voorkomen. Een dorp bestaat uit een veelheid aan types, waarbij vaak een aantal gemeenschappelijke kenmerken voor een familiair karakter zorgt, zoals eenzelfde kleurgebruik en overeenkomstige bouwhoogtes. Hierbij kan bij het “wonen in groene clusters” wel sprake zijn van een plat dak waar dit langs de linten niet gewenst is.

Om binnen het geheel samenhang te krijgen wordt voorgesteld gezamenlijke beeldkwaliteitscriteria te beschrijven, waarin nog voldoende ruimte is voor individuele accenten. De totale sfeer sluit aan op een landelijk en dorps type dat een verbinding vormt tussen het dorp Vught en het buitengebied. Hierbij kan ook gedacht worden aan, in de groene clusters, een hedendaagse vertaling van het traditionele woningtype waarbij de karakteristieke elementen en verhoudingen van deze architectuur behouden blijven maar uitgevoerd wordt in moderne materialen en een eigentijdse vormgeving.

Wonen langs het lint



Figuur 4.4: gebied wonen langs het lint

Het woningbouwprogramma aan het lint bestaat uit vrijstaande woningen georiënteerd op de Esscheweg (inclusief twee woningen aan de overzijde) en Bergenshuizensestraat. De woningen direct bij de entree op de hoeken van het plan kunnen door middel van architectuur verbijzonderd worden. Ook kleine nuances in de rooilijnen zorgen voor extra accenten. Architectuur die aansluit bij het boerderijtype wordt hier voorgesteld.

Dit gebied is te onderscheiden in twee linten, het lint dat gericht is op de Esscheweg en het korte lint dat gericht is op de Bergenshuizensestraat. De woningen aan de Esscheweg dienen te passen in de reeds bestaande lintbebouwing en herop aan te sluiten. Hier wordt dan ook een welstandregime voorgesteld zoals hieronder verwoord.

Samenvattend leidt dit tot de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria voor de woningen langs de Esscheweg:

- Architectuur woning: authentieke dorpse architectuur met een landelijke uitstraling.
- Goothoogte 3,5m, nokhoogte maximaal 9m.
- Hoekwoningen krijgen een verbijzondering en hebben een tweezijdige oriëntatie.
- Kap: er dient een zadeldak te worden toegepast, waarbij samengestelde dakvlakken tot de mogelijkheden behoren. De nokrichting is in de lengterichting van het hoofdgebouw. Hierbij is de toepassing van wolfseinden mogelijk.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen al dan niet in combinatie met hout voorgeschreven in aardetinten. Bij voorkeur uitgaande van de kleur bruin tot rood. Tevens behoren stucwerk in wit en een grijstint en gekeimd metselwerk in wit- en grijstinten tot de mogelijkheden. Toepassing van witte of gele baksteen is niet toegestaan. Materiaal en kleur daken: voor de daken worden dakpannen voorgeschreven in een donkere kleur. Glanzende pannen zijn niet toegestaan. De toepassing van riet behoort tot de mogelijkheden.
- Detaillering: een zorgvuldig detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen. Gedacht kan worden aan het verbijzonderen van de daklijsten, het

- maken van accenten door middel van schoorstenen.
- Aandachtszone: de entree van het plan dient extra aandacht te krijgen. Verbijzondering door accenten in het dakvlak, kapverdraaiingen en hoekoplossingen behoren hier tot de mogelijkheden.

Referentie beelden wonen langs het lint



Wonen in groene clusters



Figuur 4.4: gebied wonen in groene clusters

Een bijzondere plek in het plangebied zijn de groene clusters. De woningen in deze clusters zorgen voor een intiem en groen karakter. Een gepaste maat en schaal zijn hier dan ook gewenst. Echter, omdat deze woningen al een bijzondere en groene inpassing krijgen door groene elementen in het openbare gebied en dit gebied omsloten is door reeds aanwezige bebouwing aan de overzijde van de Schotsbergendreef en het nieuwe lint langs de Esscheweg en Bergenshuizensestraat, gelden voor deze woningen ruimere welstandseisen.

Samenvattend leidt dit tot de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria:

- Architectuur woning: een mix van dorps architectuur met een landelijke uitstraling en eigentijdse vormgeving van woningen waarbij ook een plat dak tot de mogelijkheden behoort.
- Goothoogte van maximaal 6,5 meter, nokhoogte maximaal 10 m.
- Hoekwoningen krijgen een verbijzondering en hebben een tweezijdige oriëntatie.
- Kap: er kan zowel een zadeldak als een plat dak worden toegepast, waarbij samengestelde dakvlakken tot de mogelijkheden behoren. Als gebruik gemaakt wordt van een zadeldak dan ligt de nokrichting in de lengterichting van het hoofdgebouw. Hierbij is dan de toepassing van wolfseinden mogelijk.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen al dan niet in combinatie met hout voorgeschreven. Tevens behoren stucwerk in wit en een grijstint en gekeimd metselwerk in wit- en grijstinten tot de mogelijkheden. Toepassing van witte of gele baksteen is niet toegestaan. Indien bakstenen worden toegepast, wordt bij voorkeur uitgegaan van de kleuren bruin tot rood.
- Materiaal en kleur daken: voor de daken worden dakpannen voorgeschreven in een donkere kleur of riet, of een combinatie van beide. Andere moderne materialen, of een combinatie met dakpannen of riet, behoren tot de mogelijkheid, mits deze geen afbreuk doen aan het totaalbeeld. Glanzende pannen en kunstriet zijn niet toegestaan.
- Detaillering: een zorgvuldig detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen.

Referentie beelden wonen in groene clusters



4.5.3 Algemeen geldende beeldkwaliteitscriteria

Onderstaande beeldkwaliteitscriteria zijn voor alle typologieën van toepassing:

- Detaillering: binnen de clusters draagt een zorgvuldige hedendaagse detaillering bij aan een hoogwaardige architectuur en dit wordt dan ook sterk aanbevolen.
- Dakkapellen: Het toepassen van dakkapellen is uitsluitend toegestaan als deze qua uitstraling, aantal en maat geen afbreuk doen aan de hoofdvorm van het dak.
- Bijgebouwen: qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik zijn de bijgebouwen ondergeschikt aan, maar in samenhang met het hoofdgebouw.
- Materiaalgebruik gevelopeningen: voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren.
- Duurzaamheid: het toepassen van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het op verantwoorde wijze omgaan met energie wordt aanbevolen.

- Openbare ruimte: de inrichting van de openbare ruimte is beeldbepalend en draagt bij aan de gewenste duurzame afronding van Vught. Een zorgvuldige keuze van het profiel en het toepassen van hoogwaardige en duurzame materialen waarborgen het dorpse kleinschalige karakter en de kwalitatieve overgang naar het landschap.
- Perceelsafscheiding: de voorkeur gaat uit naar groene erfafscheidingen.