



KWALITEITSRICHTLIJN  
CRANENDONCK E.O. - SOERENDONK

# Inhoudsopgave

## 1. Inleiding

- 1.1 Terugblik
- 1.2 Leeswijzer
- 1.3 Visie vitaliteit
- 1.4 Cultuurhistorie

## 2. Masterplan

## 3. Thema's

- 3.1 Bebouwingskern - Brink
- 3.2 Bebouwingskern - Culturele hotspot
- 3.3 Bebouwingskern - Horeca
- 3.4 Bebouwingskern - Vitaliteitshub
- 3.5 Bebouwingskern - Agrarisch gebruik
- 3.6 Bebouwingskern - Wonen
- 3.7 Zandgronden - Agrarisch landschap
- 3.8 Zandgronden - Eco-lodges
- 3.9 Beekdal - Agrarisch landschap
- 3.10 Beekdal - Natuurontwikkeling
- 3.11 Beekdal - natuurinclusieve camping

## 4. Thema's Gebiedsbreed

- 4.1 Vitaliteit & Cultuur
- 4.2 Mobiliteit

## 5. Borging



# 1. I N L E I D I N G - T E R U G B L I K & L E E S W I J Z E R



## 1.1 Terugblik

De gemeenteraad besloot in 2015 tot het oppakken van de gebiedsontwikkeling voor het gebied van de Baronie van Cranendonck vanuit een bottom-up benadering en organische groei.

In mei 2019 stelde de gemeenteraad de gebiedsvisie 'Baronie van Cranendonck' vast en sprak daarbij haar geloof uit in het concept 'Vitaliteit'. In de aanloop om te komen tot deze visie werd het belang duidelijk van het waarborgen van een bepaalde flexibiliteit. Alleen dan heeft het gebied de kans om organisch te groeien en krijgen vraag en aanbod de ruimte om zich te ontwikkelen. Het resultante: een haalbaar plan met een groot draagvlak en vele aangemelde initiatieven.

De kaders uit de gebiedsvisie zijn uitgewerkt tot de voorliggende kwaliteitsrichtlijn. De richtlijn zoekt de verbinding tussen de ingekomen initiatieven en de wensen vanuit de omgeving en draagt er zorg voor dat het gebied gaat functioneren als een ecosysteem (in evenwicht met de natuur, het concept, de gebruikers en de relatie tussen dorp en haar omgeving). In plaats van te concurreren worden connecties gelegd en ontstaat saamhorigheid.

De kwaliteitsrichtlijn is om meerdere redenen opgesteld:

- om de ruimtelijke kwaliteit blijvend te laten aansluiten op het concept;
- om de input van omwonenden, stakeholders, omgevingsgroepen duurzaam veilig te stellen;
- om de bestaande kwaliteiten van het gebied te behouden en versterken;
- om cultuurhistorie en vitaliteit aan elkaar te verbinden;
- om het concept 'Vitaliteit' tot een succes te laten uitgroeien;
- en bovenal om te inspireren en aan te zetten tot realisatie.



## 1.2 Leeswijzer

Na een korte terugblik/aanleiding tot voorliggend document vervolgt dit hoofdstuk met de uitgangspunten die vanuit de visie 'Baronie van Cranendonck' (mei 2019) en vanuit de pijler cultuurhistorie (zoals opgenomen in het raadsvoorstel behorende bij de visie 'Baronie van Cranendonck') als onderlegger dienen voor de verdere ruimtelijke uitwerking in het masterplan en de ruimtelijke kwaliteitsrichtlijn. Het tweede hoofdstuk geeft het masterplan weer, waarna de in dit plan benoemde themagebieden en thema's in hoofdstuk 3 verder vorm krijgen via ruimtelijke randvoorwaarden, bebouwings- en omgevingsrichtlijnen en inspiratiebeelden. Hoofdstuk 4 geeft ten slotte inzicht in de wijze waarop de kwaliteitsrichtlijn als toetsingskader is te gebruiken om de organische ontwikkeling van dit gebied te ondersteunen en tot een kwalitatieve realisatie te komen.

## 1.3 INLEIDING - VISIE VITALITEIT

De visie Baronie van Cranendonck 2019 geeft een abstracte weergave voor de toekomstige ontwikkeling van het vitaliteitsconcept. Deze hoofdlijnen en kaders zijn van belang voor de uitwerking naar een masterplan en kwaliteitsrichtlijn.

Uitgangspunten:

1. Het landschap en de daarbij behorende ondergronden vormen de identiteit van het gebied. Deze ondergrond heeft zich eeuwen geleden gevormd in de cultuurhistorie is nog steeds te herkennen in de aanwezige flora & fauna, hoogtelijnen en bodemsamenstelling. De ondergrond is dan ook een niet te ontkennen gegeven. Herstel van het landschap vormt het uitgangspunt bij ruimtelijke inpassingen. Er vindt een driedeling plaats in het plangebied met onderscheid in het beekdal-landschap, de bebouwingkern en de hoger gelegen zandgronden. De verscheidenheid aan karakteristiek en beleving vormen uitgangspunten in de doorontwikkeling.
  - Benadruk de verkavelingsstructuur op de zandgronden.
  - Laat openheid en overzicht in het beekdal een belangrijke rol spelen.
  - Houdt de bebouwingkern compact, zodat het ook in de toekomst de kern blijft functioneren als enclave in het landschap.
2. Versterking van de verbinding tussen de natuurgebieden De Groote Heide en Kempen-broek. Door deze connectie te erkennen en te versterken neemt de Baronie van Cranendonck een duidelijke positie, namelijk de positie van verbinder.
3. Natuur-inclusief-gebruik als harde voorwaarde.
4. Creeër een uniek bruikbaar belevingslandschap, waarbij natuurontwikkeling en versterking van het vestigingsklimaat hand in hand gaan.
5. Vergroot de toegankelijkheid en zichtbaarheid van het gebied, benadruk het focusgebied in haar omgeving.
6. Zet in op bestaande bebouwingkwaliteiten, gebruik zoveel mogelijk van wat er al is (bebouwing, gronden, structuren, bomen, landschappelijke hoogtes, e.d.)
7. Sluit aan bij en versterk daarmee het huidige secundaire recreatieve netwerk en het langzaamverkeerssysteem.
8. Breng de historische verbinding met Soerendonck weer tot stand via een langzaamverkeersverbinding.
9. Verhoog de verblijfskwaliteit, mede door aanpassingen aan de centraal gelegen brink.
10. Diversiteit in programmering is van belang om de belevingswaarde, biodiversiteit en natuurwaarde te verhogen en het vitaliteitsconcept breed te laten landen.
11. Biedt ruimte in de programmering, zodat het programma de ruimtelijke kwaliteit versterkt.
12. Laat het gebied functioneren als één geheel, waarbij evenwicht ontstaat tussen het landschap, het programma en haar gebruikers. In plaats van tegen elkaar te concurreren worden connecties gelegd. Er ontstaat een lokaal ecosysteem. Vanuit de juiste positionering en saamhorigheid ontstaan versterkende ideeën en conceptuitwerkingen.



Het laden van de gebiedsidentiteit gebeurt vooral wanneer de ondernemers in het gebied en hun corporate stories aansluiting zoeken bij de thematiek van het gebied en samenhang creëren door elkaars programma's samen te bundelen. Om steeds weer nieuwe gasten aan te blijven trekken en ze stevig aan de Baronie te binden, zal het vitaliteitsprogramma van de Baronie van Cranendonck doorlopend moeten meebewegen. Dat betekent continu luisteren, analyseren, inspelen, schakelen en een open visie houden. Het onderscheidend karakter van de Baronie is afhankelijk van de kwaliteit van de informatie en de onderlinge samenhang van de lokale initiatieven. De kracht zal zitten in de koppeling met een authentieke, sterke kwalitatieve inhoud die onderscheidend is. De Baronie van Cranendonck is op allerlei manieren vervlochten met de ruimere regio. Zowel wat betreft vitaliteit, cultuur, historie en natuur zetten we in op deze verbindingen. (Belevenisroutes, Natuurpoort De Grootte Heide, Brainport). Er is regie nodig om in gezamenlijkheid een samenhangende gebieds- en regioprofilering te kunnen ontwikkelen. Ook dat is uiteindelijk een publiek belang.

## 1.4 INLEIDING - CULTUURHISTORIE

‘verhalen die hier verteld willen worden’

Cranendonck beschikt over een bijzonder rijke geschiedenis aan gebeurtenissen en verhalen. De historische betekenis van dit gebied voor de Cranendonckse gemeenschap is groot. Sinds 1242 is het landgoed van betekenis geweest als bestuurlijk centrum en is daarmee de kern van de gemeenschap. De gemeenteraad, samen met omwonenden, klankbordgroep en omgevingsgroepen spraken al in 2015 het belang van het behoud en de versterking van de uiting van deze cultuurhistorie uit. De borging ervan in de ruimte is hierbij van belang. Verhalen kunnen gebruikt worden om in samenhang betekenis te geven aan het gebied. Dit alles met het oog op het profileren van een onderscheidende gebiedsidentiteit. Een plek waar mensen graag komen, elkaar wat te vertellen hebben en veel te beleven valt.

### Biografie van Cranendock

Een selectie van een aantal kernmomenten die bepalend zijn voor de biografie van het landschap in dit gebied en daarmee mede bepalend zijn voor de wijze waarop een landschap in de toekomst vorm krijgt:

1. de Baronie als heerlijkheid vanaf 1242,
2. de heksenvervolging in 1595,
3. de verwoesting van het kasteel in 1673 en het geleidelijke verval met uiteindelijke sloop van de ruïne en de bouw van de huidige villa in 1899,
4. de proefboerderij en landbouwschool vanaf 1952 tot 2010,
5. het fungeren als bestuurscentrum sinds 1940 voor Maarheeze en de basis voor de totstandkoming van gemeente Cranendonck in 1997.

De regio rond Cranendonck beschikt over een rijke vertelschat, volksverhalen die vanaf de negentiende eeuw zijn opgetekend over allerlei gebeurtenissen. Het betreft daarbij genres zoals anekdotes (grappige vertelsels, meestal over personen) en moppen maar ook raadsels en vooral veel sagen. Dit zijn verhalen gesitueerd op een specifieke plaats en tijdstip in het verleden.

### Een overzicht van de belangrijkste vertelmotieven van Cranendonck.

Het betreft een indeling op de elementen als hoofdcategorie, die weer onderverdeeld zijn in motieven.

- water (het nekkermenneke),
- vuur (dwaallichtjes en de gloeiïge),
- aarde (kabouters en spookdieren) en
- lucht (heksen en de wilde jacht).

Deze verhalen zullen samen met de verhalen van de ondernemers zelf verteld willen worden. De vertaling van verhalen in de ruimte zorgt voor eenheid, aantrekkingskracht en beleving van het landschap. De onderscheidende manier van vormgeving in relatie tot vitaliteit komt in paragraaf 4.1 aan bod.



### Vertaling naar de ruimte

Het heeft de voorkeur om gebruik te maken van een drietal verteltechnieken, die elkaar niet uitsluiten, maar juist hun verbindende kracht ontlenen aan combinatie-toepassingen. Door hierin bewuste keuzes te maken ervaren de bezoekers onbewust de samenhang: een conceptuele eenheid die communiceert waarom dit een betekenisvolle plek is.

### **Het verschoven perspectief**

Door het hanteren van een verschoven perspectief is het mogelijk om letterlijk en figuurlijk een stap opzij te zetten, om zo te voorkomen dat de werkelijkheid verdubbeld. De stap opzij schept distantie waardoor ruimte ontstaat voor reflectie. Zo is er ruimte voor het presenteren van stereotypen en clichés - de wereld van kastelen, ridders en heksen zit er vol mee, maar het biedt juist ook ruimte om er verantwoord mee te spelen, ze te relativeren, los te wrikken uit hun betekenisloos geworden verstarring, ze kortom weer productief te maken.

### **De fragmentarische nieuwsgierigheid**

Het verhaal van Cranendonck wil hier niet met encyclopedische volledigheid verteld worden. Door het aanreiken van fragmenten, niet opdringerig of nadrukkelijk, maar bijna achteloos en vanzelfsprekend, telkens ingekaderd in het grotere geheel. Dit kunnen verhalen uit het verleden zijn of verhalen van de aanwezige ondernemers zelf.

### **Metaforen**

Metaforen mobiliseren de verbeeldingskracht door te spelen met betekenissen. Door metaforen heel bewust te gaan inzetten als verteltechniek ontstaat de mogelijkheid om onverwachte verbindingen tussen uiteenlopende domeinen te leggen. Met behulp van metaforen is het heel goed mogelijk om fragmentarische nieuwsgierigheid te prikkelen en het verschoven perspectief toe te passen.

Deze ruimtelijke kwaliteitsrichtlijn biedt ruimte en mogelijkheid om vitaliteit en cultuur in ieder initiatief ruimtelijk tot leven te roepen, opdat beleving, verwondering en verweving met het landschap ontstaat.



# 2 Masterplan

---

## 2 . M A S T E R P L A N

Het omzetten van de uitgangspunten van de vitaliteitsvisie (in combinatie met cultuurhistorie) in dit masterplan resulteert in themagebieden en thema's die zich tot elkaar verhouden als een ecosysteem.

De verschillende themagebieden, thema's en de daarin passende programmering voegen allen iets toe aan het landschap en waarborgen de kwaliteit van het gebied. Hierbij is per themagebied en voor het gehele plan de vraag gesteld welke programmering waar het beste past.

Daarbij is specifiek gekeken naar de relaties tussen:

- programma i.r.t. ondergrond
- programma i.r.t. natuurontwikkeling
- programma i.r.t. andere programmaonderdelen
- programma i.r.t. vitaliteit en cultuur

Via beperkte ontwikkelruimte biedt het masterplan de mogelijkheid om de programmering in een goede verhouding tot het landschap te laten landen. De ontwikkelruimte is op een dusdanige manier ingepast zodat dit de landschappelijke kwaliteiten behoudt of zelfs versterkt. Behoud van de bestaande bebouwing (indien mogelijk) is hierbij de richtlijn. De ontwikkelruimte is daarbij dan ook beperkt tot een minimum en gekoppeld aan de verschillende themagebieden (zie legenda pagina 13).

Om er zorg voor te dragen dat de juiste samenhang ontstaat en de ontwikkelingen van de verschillende themagebieden tegemoet komen aan de kwaliteit die de vitaliteitsvisie nastreeft, geeft hoofdstuk 3 per gebied een beschrijving van bestaand naar toekomst, ruimtelijke randvoorwaarden, bebouwings- en omgevingsrichtlijnen en inspiratiebeelden. Daarbij zijn de thema's 'Vitaliteit & Cultuur' en 'mobiliteit' als apart overall-thema belicht om het belang ervan voor de totale gebiedsontwikkeling te benadrukken.

Het omzetten van de uitgangspunten van de vitaliteitsvisie en de cultuurhistorie in een masterplan resulteert in themagebieden die zich tot elkaar verhouden als een ecosysteem. De uitwerking van alle themagebieden gezamenlijk geven goed beeld van het masterplan, waarbij de driedeling vanuit de ondergrond leidend is.



## Overzicht van themagebieden en thema's:

### Bebouwingskern

1. Brink
2. Culturele hotspot
3. Horeca
4. Vitaliteitshub
5. Agrarisch gebruik
6. Wonen

### Zandgronden

7. Agrarisch landschap
8. Eco-lodges

### Beekdallandschap

9. Agrarisch landschap
10. Natuurontwikkeling
11. Natuurinclusieve camping

### Overige:

P. Zoekgebied parkeren

### Gebiedsbreed

- I. Vitaliteit & Cultuur
- II. Mobiliteit



# 3

# Thema's

---

B E E L D K W A L I T E I T

## 3 . 1 B E B O U W I N G S K E R N - D E B R I N K

### Huidige Kwaliteiten

In het midden van het plangebied ligt een driehoekige brinkachtige ruimte, de Cranendonck. De afbakening vindt plaats door een drietal wegen: de Van Sevenbornlaan, de Van Egmondlaan en Cranendonck, de weg die beide lanen met elkaar verbindt. Om de brink staan enkele gebouwen die de groene ruimte begrenzen, namelijk Cranendonck 10 en 10A (voormalige proefboerderij/monument), Cranendonck 1 (kasteeltje/monument), Cranendonck 2 (woonhuis/monument), Cranendonck 3-4 (voormalige gemeentehuis) en Cranendonck 7-9 (woonhuizen). Door de positionering van de bebouwing rondom deze brink, de witte gevels, een overeenkomstige nokhoogte en dezelfde kap vorm/richting is er sprake van ensemblewerking. De groene uitstraling en de centrale plek zorgen voor een lommerrijk gevoel en plezierige sfeer.

### Toekomstvisie

Het masterplan zet in op een centrale verblijfsfunctie voor de brink. Aanpassingen in materialisatie, toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid maken deze transformatie van de brink mogelijk.

### Randvoorwaarden

De volgende ruimtelijke randvoorwaarden gelden voor toekomstige ontwikkelingen in dit gebied:

1. Ensemble werking: De bestaande omgevingskwaliteiten zoals de uitstraling van de plek, de positionering van de gebouwen (ensemblewerking) en de menselijke schaal blijven gewaarborgd.
2. Toegankelijkheid/ zichtbaarheid: Benadrukking van de gebouwentrees en gevels zichtbaar maken.
3. Toegankelijkheid/ zichtbaarheid: Dit is de plek voor startpunten, rustpunten en eindpunten van recreatieve routes.
4. Toegankelijkheid: Ruimtelijke ingrepen dienen ter vergroting van de toegankelijkheid van de gebouwen en de openbare ruimte en het in verbinding brengen met elkaar.
5. Relatie binnen- buiten vergroten: Erfafscheidingen worden zo min mogelijk toegepast.
6. Gebruiksvriendelijkheid: De brink is autoluw, waarbij de auto te gast is.
7. Gebruiksvriendelijkheid: Het langzame verkeer voert de boventoon, specifiek voor de aansluiting van de Van Egmondlaan op Cranendonck ter hoogte van Cranendonck 10/10a, zodat de connectie tussen de horecafunctie en de brink als verblijfsgebied versterkt.
8. Gebruiksvriendelijkheid: Verbeteren van de verkeersveiligheid zodat de verkeerssituatie aansluit bij de functie van verblijfsgebied vanuit het inrichtingsprincipe shared-space.
9. Ensemble werking: Relatie met omgeving vergroten middels Cranendonckse verhalen.
10. Ensemble werking: Bomen zijn op organische wijze aangeplant.
11. Vitaliteit & Cultuur: Kenmerkende elementen in het landschap en de bebouwde omgeving meenemen om beleving van cultuurhistorie en connectiviteit te vergroten.





1.

Inzet op behoud van het pand en karakteristieke elementen.

Groene omgeving doorzetten  
Entree middels paden

Voorkant blokkeren voor autoverkeer. Enkel toegankelijk voor langzaamverkeer

Verhalen middels tijdelijk kunstwerk, benadrukken middelpunt

Hagen behouden enkel onderbreken bij doorgang

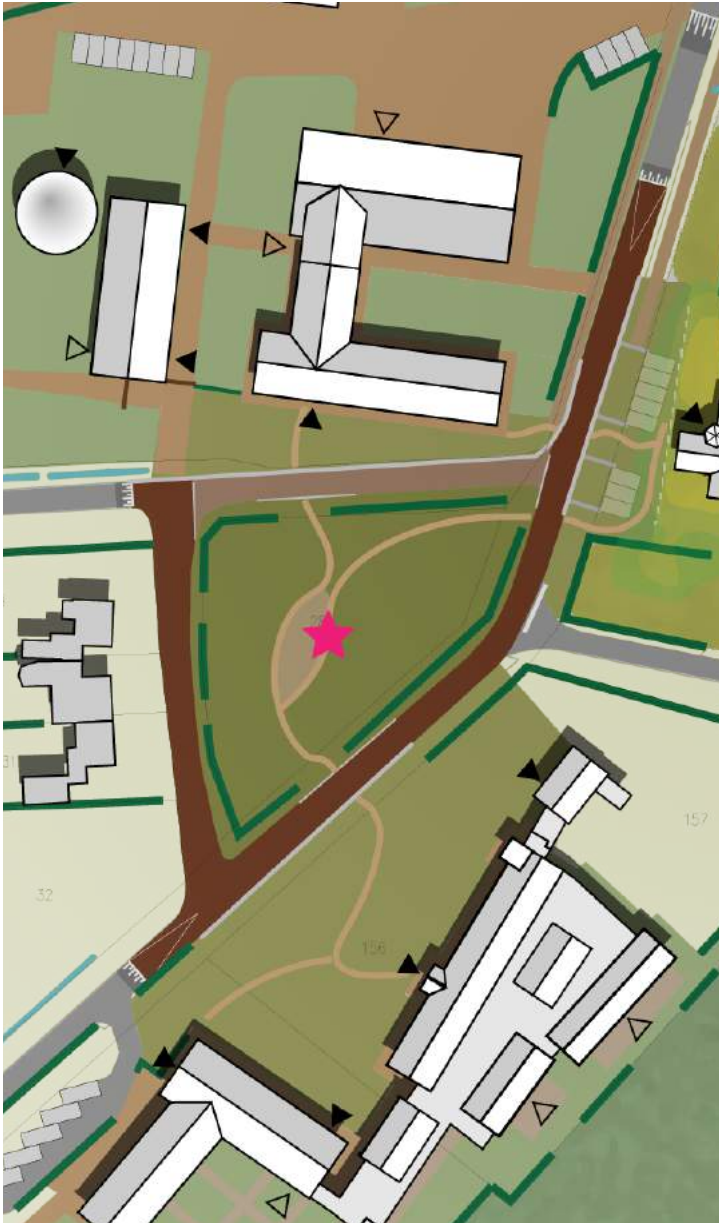
Rijbaan aangeven middels banden

Bestaande bomen behouden

Voorzieningen verbinden

Paden middels halfverharding

# INSPIRATIE



Inrichting brink, situatie zonder bomen voor duidelijk beeld.



Voorbeeldinrichting waarbij de natuurwaarde blijft behouden



Voorbeeldinrichting waar op een natuurlijke wijze de wateropvang is georganiseerd



Voorbeeldinrichting van onverharde paden

### Richtlijnen brink

- Op de brink ruimte bieden aan een organische inrichting met inheemse bomen.
- Op de brink ruimte bieden voor verbindingspaden voor langzaam verkeer tussen de bebouwing behorende bij de themagebieden horeca, agrarisch gebruik, culturele hotspot en vitaliteitshub. Ook de verbinding met het achtererf opzoeken.
- Op de brink geen parkeren mogelijk maken.
- Op de brink ruimte voor wadi's mogelijk maken.
- Op de brink ruimte bieden aan informatievoorziening over het gebied en de programmering.
- Uitvoering van de verbindingspaden middels half verharding.
- Hagen op de brink rondom brink doorsnijden t.b.v. verbinding. Hagen behouden t.b.v. gebruiksvriendelijkheid.
- Op de brink ruimte bieden voor een kunstwerk in natuurlijke materialen, verplaatsbaar en dubbelgebruik i.r.t. vitaliteit mogelijk.

### Richtlijnen omgeving

- De laanstructuur met klinkerverharding en het open karakter richting het landschap behouden.
- Connectiviteit vergroten via openheid door erfafscheidingen bij omliggende percelen (met uitzondering bij de woningen) niet mogelijk te maken of tot maximaal 0,4 meter hoogte.
- De hagen bij de brink blijven behouden om zo de bruikbaarheid en veiligheid van de brink te waarborgen.
- Erfafscheidingen enkel op natuurlijke wijze vormgeven.
- Enkel inheemse soorten gebruiken als aanvulling op de bestaande groenstructuur.
- Wateropvang organiseren op natuurlijke wijze.
- De brink en omgeving inrichten als verblijfsgebied (30 km/u).

## 3 . 2 B E B O U W I N G S K E R N - C U L T U R E L E H O T S P O T

### Huidige Kwaliteiten

Kern van de hoge heerlijkheid Cranendonck (later Baronie van Cranendonck) was het van oorsprong dertiende-eeuwse kasteel, in 1270 voor het eerst genoemd in een historisch document. Het kasteel lag aan een diepe meander van de Bulder Aa op de rand van het Cranendonckse Bos. In 1673 werd het kasteel, dat sinds het midden van de zestiende eeuw als onderdeel van de Baronie van Cranendonck toebehoorde aan de Oranjes, verwoest door de Fransen. Er bleef slechts een ruïne over, deze ruïne is onlangs via een reconstructie weer zichtbaar gemaakt. Tot het landgoed van het kasteel behoorden ook enkele hoeves. Circa 150 meter westelijk van het kasteel, op het punt waar de Cranendonck en de Van Hornelaan elkaar ontmoeten, lag de Cranendonckse Hoef. Deze hoeve is in een later stadium getransformeerd tot een villa met Engelse landschapstuin. De plek wordt in de volksmond het kasteeltje genoemd, dat terug refereert naar het originele kasteel van de Baronie. Het gebouw heeft allereerst gefunctioneerd als gemeentehuis en in een later stadium als trouwlocatie. Veel mensen uit de omgeving hebben dan ook een bepaalde herinnering of associatie aan/met deze plek. De villa met Engelse landschapstuin en de reconstructie van de kasteelruïne behoren tot één van de best bewaarde culturele elementen uit de omgeving. Het is een plek die in het collectief geheugen staat gegrift.

### Toekomstvisie

Cranendonck kent een rijk verleden en heeft vele verhalen te vertellen. Deze plek is vanuit ruimtelijk en historisch perspectief gezien de navel van het plangebied. De wens is om het totale plangebied te activeren en meer allure te geven om zo de beleefbaarheid van cultuur te vergroten. Door de realisatie van een culturele hotspot is het mogelijk om de plek aan te laten sluiten op zowel cultuur als het vitaliteitsthema en zo de totaal programmering te versterken. Een nieuw programma gericht op cultuur kan hier naadloos zijn intrede doen. De culturele hotspot biedt ruimte voor culturele activiteiten zoals evenementen, exposities en workshops. Het gebouw "Cranendonck 1" zal hierin faciliteren door te functioneren als gemengde ruimte, waarbij de ruimtes beschikbaar zijn voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. De omliggende tuin en de achtergelegen reconstructie van de ruïne bieden plek voor een open luchttheater en uitzicht-punt. Dit is de plek om verhalen te vertellen en beleven. Een uitkijktoren markeert de locatie en biedt de mogelijkheid om het gebied vanuit een totaal ander perspectief te bewonderen. Om dit op een eigentijdse manier vorm te kunnen geven zijn enkele ruimtelijke toevoegingen mogelijk.

### Randvoorwaarden

De volgende ruimtelijke randvoorwaarden gelden voor toekomstige ontwikkelingen in dit gebied:

1. Monumentaal: De bestaande bebouwing behouden. Geen toevoegingen mogelijk aan het huidige pand. De karakteristieke uitstraling, witte gevels, massa en hoogte handhaven.
2. Beleving: De tuin nabij het kasteeltje blijft behouden (Engelse landschapstuin).
3. Openheid/toegankelijkheid: Erfafscheidingen enkel bij kasteeltje, geen erfafscheidingen bij de reconstructie van de ruïne.
4. Gebruiksvriendelijkheid: Culturele activiteiten van tijdelijke aard mogelijk maken.
5. Cultuurhistorie & Connectiviteit: Kenmerkende elementen in het landschap (ook binnen de andere gebiedsthema's) opnemen om de beleving van de cultuurhistorie en de connectiviteit te vergroten.
6. Ensemblewerking:/ natuurontwikkeling: Behoud van de open ruimte door vernatting van het landschap aan oostzijde.
7. Cultuur & connectiviteit: Kenmerkende elementen in het landschap en de bebouwde omgeving meenemen om beleving van cultuurhistorie en connectiviteit te vergroten.



Geen erfafscheiding op achtergelegen perceel

Bestaande engelse tuin behouden

Zoeklocatie uitzichtpunt en openluchttheater als markante elementen in het landschap

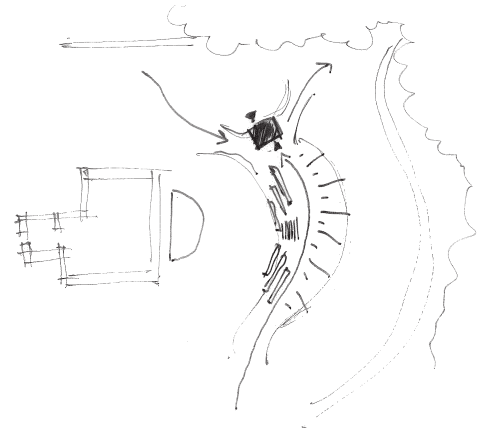
Ruïne als achtergrond van het toneel

Nieuwe route aanleggen

Vernatten van het landschap

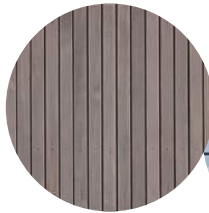


Een eerste schets/massastudie van een uitkijkpunt



Schets van een mogelijke locatie openluchttheater en uitkijkpunt

**Natuurlijke en transparante materialen passend bij de omgeving (en glas)**



**hout**



**glas**



Een eerste schets/massastudie van een uitkijkpunt

## **Kasteeltje - Cranendonck 1**

### Richtlijnen bebouwing (bestaand):

- Geen uitbreiding van de bestaande bebouwing mogelijk.

### Richtlijnen omgeving:

- Medegebruik van de tuin en openbare ruimte in het gebied (tijdelijk) mogelijk maken ten behoeve van culturele activiteiten.
- Uitzonderingen op deze tijdelijke interventies betreft de mogelijkheid tot openluchttheater en uitzichtpunt.
- Natuur voert de boventoon. Hierbij inzetten op:
  - handhaving van het bestaande groen;
  - versterken van de inheemse soorten;
  - vernatting van het landschap door natuurlijke oevers;
  - toegankelijkheid vergroten: langzaamverkeers paden aanleggen middels half verharding.

## **Uitzichtpunt**

### Richtlijnen bebouwing (nieuw):

- Het uitzichtpunt gaat op in het landschap en is ondergeschikt (qua aanwezigheid) aan het kasteeltje.
- Het uitzichtpunt is maximaal 23 meter hoog en kent op verschillende hoogtes belevingsmomenten.
- Uitvoering van het uitzichtpunt in natuurlijke materialen.
- Benadrukken van het landgoed via een uitzichtpunt.

### Richtlijnen omgeving:

- Het uitzichtpunt vormt een aanvulling op het landschap, zonder de concurrentie aan te gaan met het kasteeltje.
- Beleving van het landschap door het bieden van een totaaluitzicht.
- Vertellen van cultuurhistorische verhalen op een eigentijdse wijze.
- Het uitzichtpunt werkt als verlengde van het openluchttheater.

## **Openluchttheater:**

### Richtlijnen bebouwing (nieuw):

- Het openluchttheater bevat geen gebouwen, enkel bouwwerken in de vorm van een tribune en podium inclusief de benodigde faciliteiten.
- De tribune wordt op een juiste manier ingepast in het landschap, waarbij zo min mogelijk nieuwe hoogteverschillen worden aangebracht. De kasteelruïne dient onderdeel uit te maken van het geheel.
- Inpassing van het podium en de tribune op een zo natuurlijk mogelijke wijze (materiaal en situering).

### Richtlijnen omgeving:

- Het openluchttheater past bij de omgeving door aan te sluiten op een nieuwe recreatieve routes door het gebied.

# INSPIRATIE



Reconstructie Landgoed moerenburg te Tilburg  
MTD landschapsarchitecten



Een moderne interpretatie van een uitkijktoren  
Dag Jensen, Archdaily, Seljord Watch Tower / Rintala Eggertsson Architects





Optische illusie door gebruik van perspectief Borgloon in België

'Reading between the lines', Gijs Van Vaerenbergh, fotografie; Jacqueline Maschino



Bijzondere Landschapskunst in de natuur (van tijdelijke aard)

Cornelia Konrads Land Art installations, Inhabitant

## 3 . 3 B E B O U W I N G S K E R N - H O R E C A

### Huidige kwaliteiten

De gemeentelijke monumenten Cranendonck 10, 10a en het pand Cranendonck 11 bevinden zich in het midden van het plangebied. De gebouwen zijn gebouwd rond 1880. De karakteristieken van de bebouwing zit voornamelijk in de witte gevels, de zadeldaken, de oriëntatie en de raamelementen. Het gebouw Cranendonck 11 heeft deels een slechte bouwkundige staat. De gebouwen zijn qua oriëntatie verbonden met het kasteeltje en de brink.

### Toekomstvisie

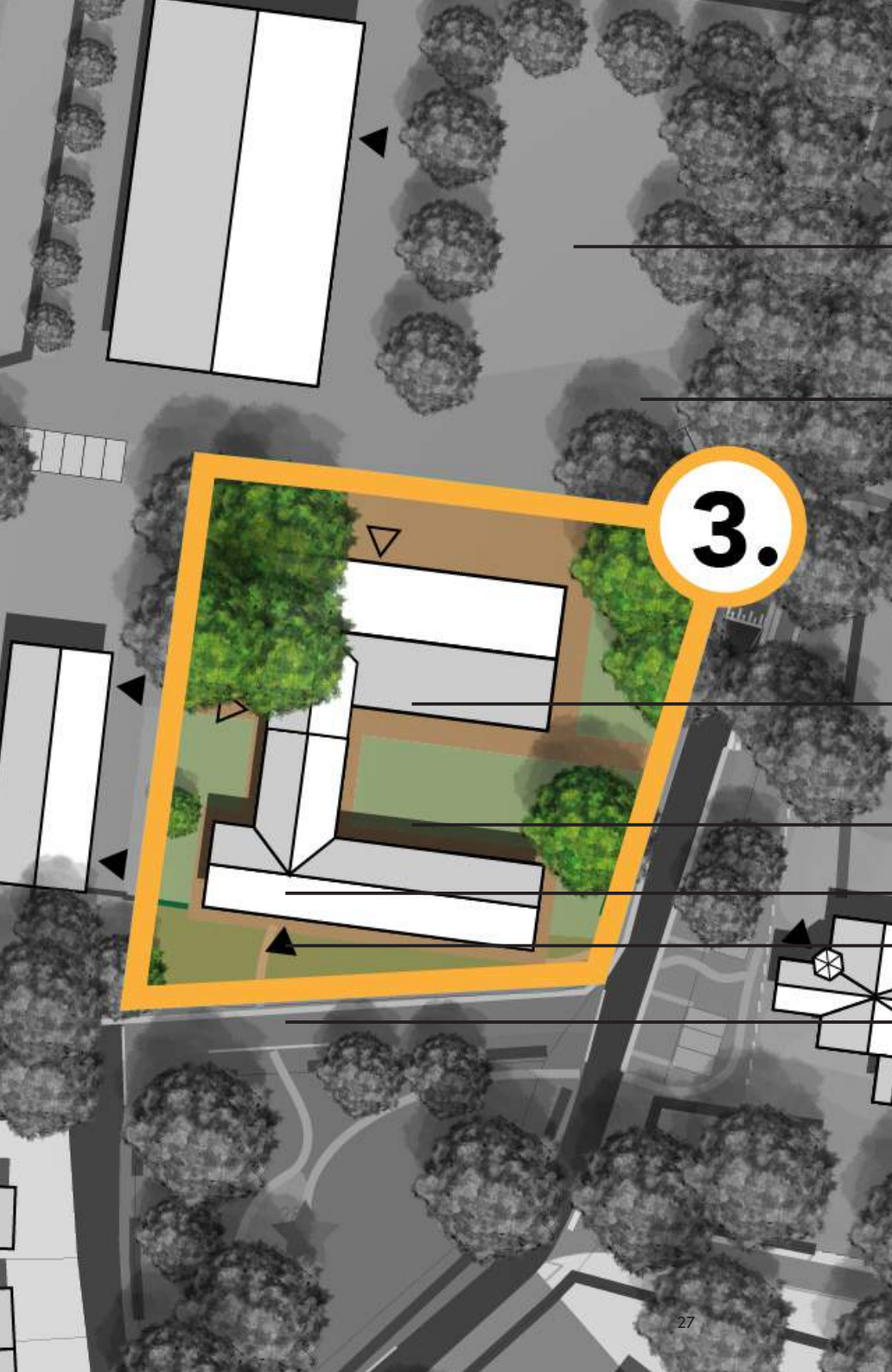
Door de ligging van de gebouwen in het midden van het plangebied en de verbondenheid qua oriëntatie met het kasteel én de brink, leent de plek zich uitstekend voor dynamiek en ontmoetingen. Met de juiste invulling zorgt de plek voor een goede oriëntatie én entree van de bebouwingskern en biedt het eveneens de potentie om de connectie met het omliggende agrarische en natuurgebied te versterken.

Het laten landen van horeca is dan ook waar de locatie om vraagt. Te voet, per fiets, te paard of met de auto komen bezoekers naar het pand om vervolgens tot rust te komen op het terras. De positionering van de gebouwen in de vorm van een hoeve zorgt voor een grote diversiteit aan ruimtes rondom het gebouw. Er ontstaan intieme maar ook open plekken. De positionering zorgt eveneens voor een menselijke schaal in binnen en buitenruimte. Doordat het gebruik zich zowel naar binnen als naar buiten richt, ontstaat een goede verbinding met de omgeving. Door moderne bouw mogelijk te maken, aansluitend aan de monumentale sferen, legt de ruimte ook de link met vitaliteit, hier komt oud en nieuw samen.

### Randvoorwaarden

De volgende ruimtelijke randvoorwaarden gelden voor toekomstige ontwikkelingen in dit gebied:

1. Ensemblewerking: Karakteristieke uitstraling van de monumentale panden Cranendonck 10 en 10a dienen behouden te blijven.
2. Toegankelijkheid: Entrees richting de brink benadrukken.
3. Ensemblewerking: Hoevevorm behouden.
4. Combinatie oud/nieuw: Nieuwbouw/uitbreiding mogelijk ter plaatse van Cranendonck 11.
5. Toegankelijkheid en openheid behouden, mede door toepassing van minimale erfafscheidingen.
6. Vitaliteit & Cultuur: Kenmerkende elementen in het landschap en de bebouwde omgeving meenemen om beleving van cultuurhistorie en connectiviteit te vergroten.



Zoekgebied natuurspeeltuin  
of parkeerplekken in het groen

Inrit horeca (leveranciers)

**3.**

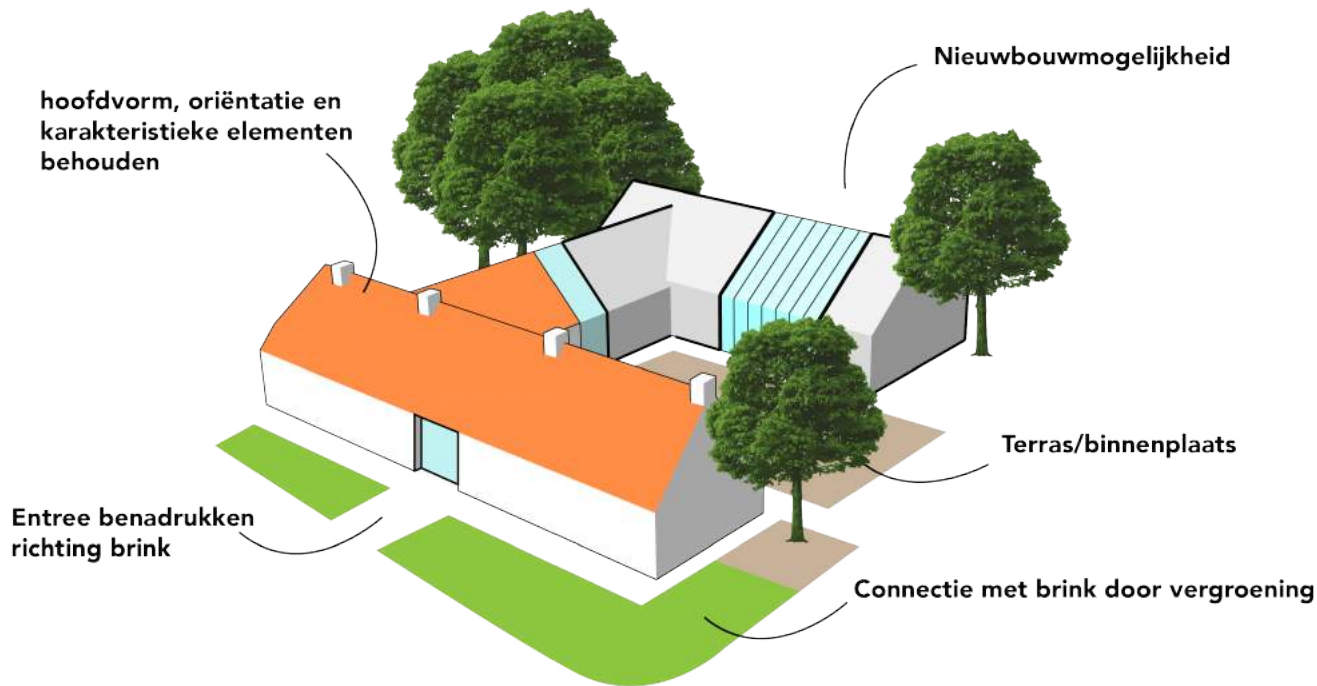
Horeca (Nieuwbouw)

Binnenplaats/terras

Bestaande bebouwing  
(handhaven karakteristieken)

Entree richting brink

Voorkant blokkeren voor  
autoverkeer. Enkel toegankelijk  
voor langzaamverkeer



**Bestaand (dak)**

**Bestaand (gevel)**

	Aanpassing/nieuwbouw moderne materialen	
<b>Aluminium</b>		
<b>Stucwerk</b>	<b>Natuur</b>	
		
<b>Baksteen</b>	<b>Hout</b>	<b>Glas</b>
Nieuw	Natuurlijk	Transparantie
Nieuw - complementair & eigentijds		

### Richtlijnen bebouwing (bestaand)

- Uitbreidingen vinden enkel gekoppeld aan de huidige bebouwing plaats.
- De hoofdvorm van Cranendonck 10 en 10a als basis gebruiken voor uitbreidingen.
- Er is altijd een eenduidige rooilijn met entrees die zich oriënteren op de brink.
- Uitbreidingen springen er qua materialisatie uit. Ze zijn complementair met de bestaande bebouwing.
- De interactie tussen binnen en buiten vergroten door gebruik te maken van transparante gevelelementen.
- Indien er qua uitbreidingen gewerkt wordt met een schuine kap, zal dit in de vorm van een zadeldak zijn.
- Massa: Uitbreidingen/aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, goot maximaal 3 meter, nok maximaal 9 meter.
- Vorm: dezelfde vormtaal als de bestaande bebouwing aanhouden.
- Materialisatie:
  - stucwerk/baksteen (wit) of vergelijkbaar;
  - hoge mate van transparantie;
  - afwijkende materialen (details/accenten);
  - dakpannen (rood).

### Richtlijnen bebouwing (nieuw)

- De hoofdvorm van Cranendonck 10 en 10a als basis gebruiken voor nieuwbouw.
- Gedeeltelijke nieuwbouw sluit aan met dezelfde vormtaal op de bestaande vormgeving om de verwevenheid tussen cultuur en vitaliteit ook via gebouuitstraling te uiten.
- Er dient altijd een eenduidige rooilijn te zijn met entrees die zich oriënteren op de brink.
- Nieuwbouw springt er qua materialisatie uit. Het is complementair met de bestaande bebouwing.
- Indien er gewerkt wordt met een schuine kap, zal dit in de vorm van een zadeldak zijn.
- Massa: Nieuwbouw is gelijk aan het hoofdgebouw, goot maximaal 3 meter, nok maximaal 9 meter.
- Vorm: dezelfde vormtaal als de bestaande bebouwing aanhouden.
- Materialisatie:
  - complementaire materialen: hout, natuurlijke materialen, stucwerk;
  - hoge mate van transparantie;
  - dak: hetzelfde materiaal als de nieuwe gevel of bestaande dak (dakpannen,rood).

### Richtlijnen omgeving

- Geen erfafscheiding richting de brink.
- Erfafscheidingen die niet aan de brink grenzen, zijn toegestaan. Deze zijn uitgevoerd middels inheemse beplanting en hebben een maximale hoogte van 1,5 meter om het ensemble-effect te behouden en openheid te houden naar omliggende initiatieven.
- Achtererf te gebruiken als tuin en opslag (mits containers etc. uit het zicht onttrokken worden).
- Bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven.
- Het terras richting de brink uitvoeren middels half verharding.
- Het terras aan de binnenplaats mag zowel met verharding, half verharding als natuurlijke materialen worden uitgevoerd.

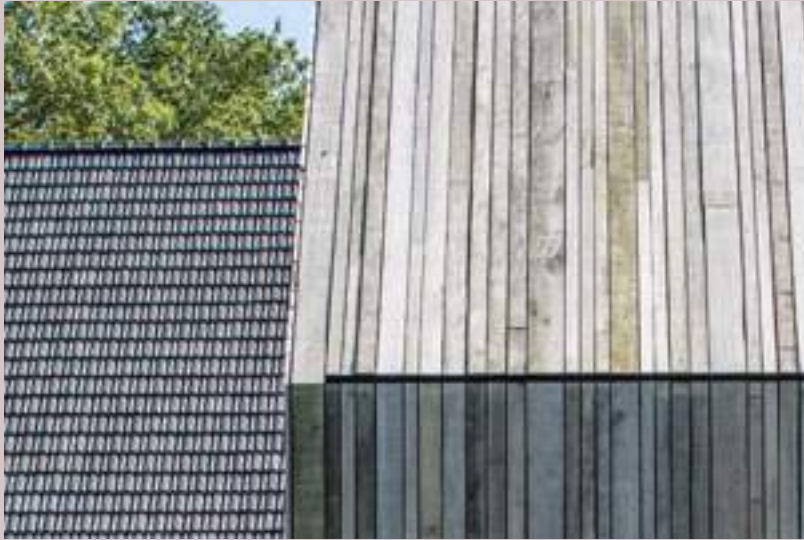
# INSPIRATIE



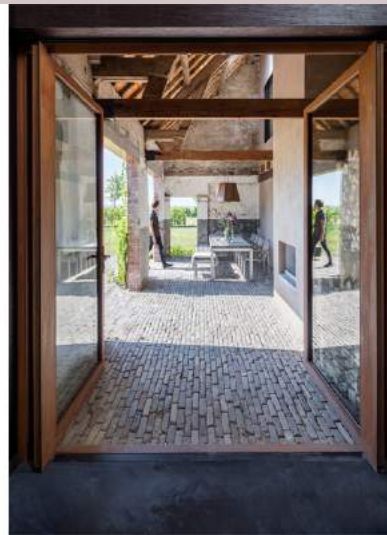
Nieuwbouw in de vorm van een schuur met moderne natuurlijke materialen  
Onix architecten, Mikkellhorst zorgboerderij



Hoe transparante delen in de gevel verwerkt kunnen worden.  
Recreatie woning Utrecht, Zecc architecten, Stijnstijl Fotografie & Roel van Norel



Houten gevel doorgezet naar het dak geeft een contrasterende werking met de bestaande situatie  
Boerderij woning Zecc Architecten. Foto's StijnStijl Fotografie



De relatie binnen- buiten kan vergroot worden door bijzondere elementen toe te voegen.  
Boerderij woning Zecc Architecten. Foto's StijnStijl Fotografie

## 3 . 4 B E B O U W I N G S K E R N - V I T A L I T E I T S H U B

### Huidige kwaliteiten

Cranendonck 2, 3 en 4 vormen samen één gebouw. Dit gebouw, gelegen aan de brink, heeft als kwaliteit dat het zich op twee kanten oriënteert. De oriëntatie richting de brink zorgt ervoor dat de brink aanvoelt als centrale plek, er ontstaat een ruimtelijk omhulsel dat plezierig aanvoelt door de menselijke schaal. De oriëntatie richting het achterliggende beekdallandschap zorgt voor een verbinding met de natuur die rust en sereniteit uitstraalt.

### Toekomstvisie

De bebouwing van Cranendonck 3/4 verdient versterking van haar oriëntatie aan zowel de voor- als achterzijde. Dit kan door de interactie met de brink te vergroten, zodat de dynamiek aan de voorkant voelbaar is, waarbij de achterkant zorgt voor de verbinding met de natuur en de daarbij behorende rust en sereniteit. Een andere ruimtelijke component die van belang is, is de verbindingzone in het gebouw, ofwel de aaneenschakeling. Het gebouw gaat als één functioneren.

Juist door de uitbreiding van deze basiskwaliteiten leent dit gebouw zich voor een vitaliteitshub, waarbij langduriger verblijf mogelijk is.

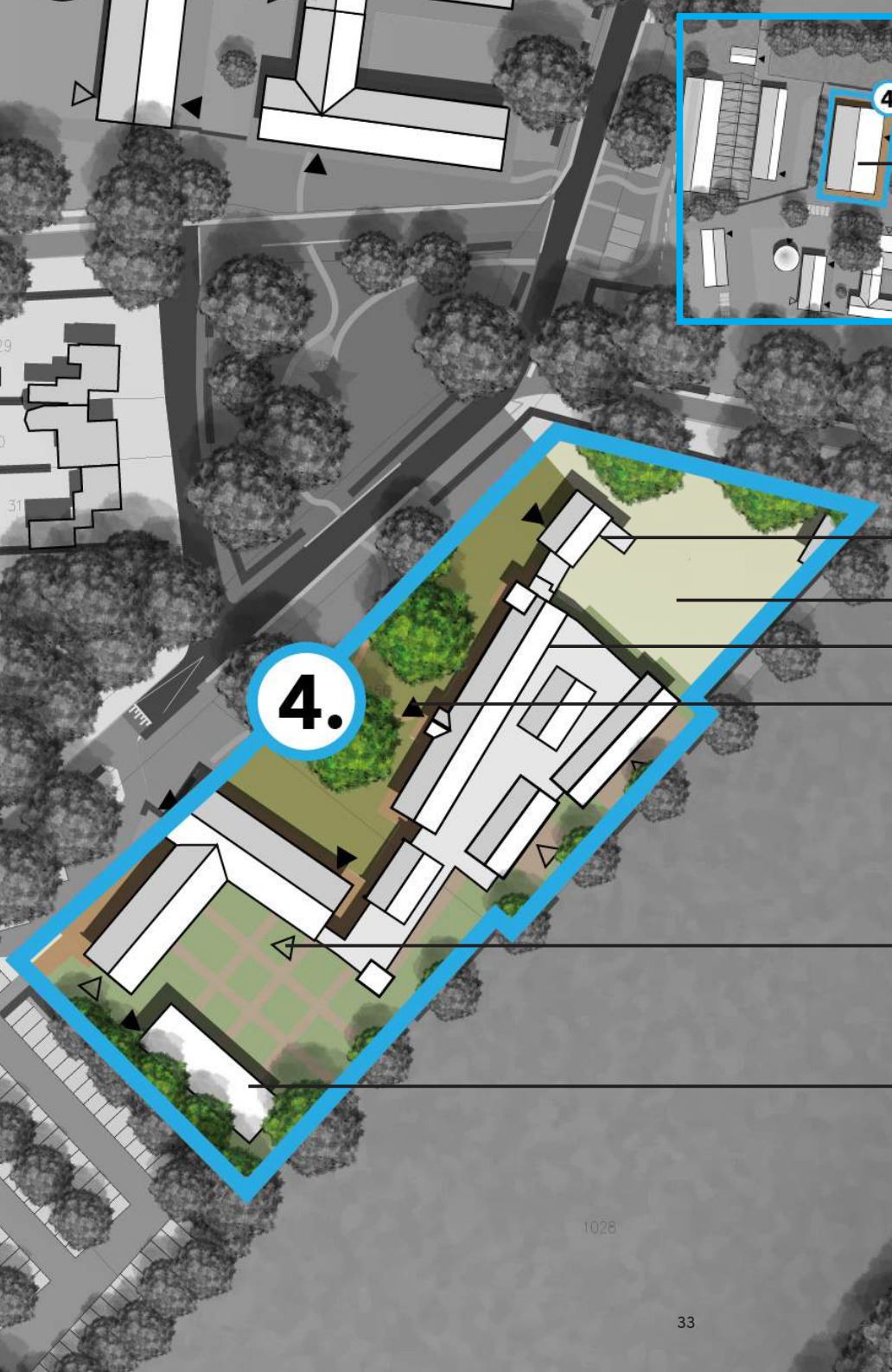
Een uitbreiding van het complex is mogelijk. Via ontwikkelruimte aan de zuidzijde ter afronding van de bestaande bebouwing en ter versterking van de verbinding met de natuur aan de achterzijde. Door de positionering van de nieuwbouw ontstaat een nieuwe binnenruimte die zich focust op natuur en rust. De ruimte dient als verlengstuk van het landschap, evenals als verlengstuk van de huidige bebouwing. Dit vergroot de relatie met de omgeving. Maar ook: door de nieuwbouw afzonderlijk te realiseren ontstaat een duidelijk contrast tussen nieuw en oud en ruimte voor versterking in de programmering. De ontwikkelruimte komt enkel vrij, indien de verdere bebouwing duurzaam onderdeel is van de programmering.

### Randvoorwaarden

De volgende ruimtelijke randvoorwaarden gelden voor toekomstige ontwikkelingen in dit gebied:

1. Ensemble-werking: De positionering van de bebouwing blijft behouden.
2. Toegankelijkheid: Entrees richting de brink benadrukken.
3. Zichtbaarheid/ verbinding omgeving: Minimale erfafscheidingen toepassen (voor en achter).
4. Relatie openbare ruimte/programma: De buitenruimte gekoppeld aan het gebouw gebruiken ten behoeve van de zichtbaarheid van de programmering.
5. Zolang het gebouw Cranendonck 2 in gebruik is als woning zijn de randvoorwaarden en richtlijnen uit dit gebiedsthema niet van toepassing.
6. Vitaliteit & Cultuur: Kenmerkende elementen in het landschap en de bebouwde omgeving meenemen om beleving van cultuurhistorie en connectiviteit te vergroten.





Als aanvulling op  
vitaliteitshub - creatieve ruimte  
(Voormalige proefboerderij)

Bestaande woning mogelijkheid  
tot integratie in vitaliteitshub

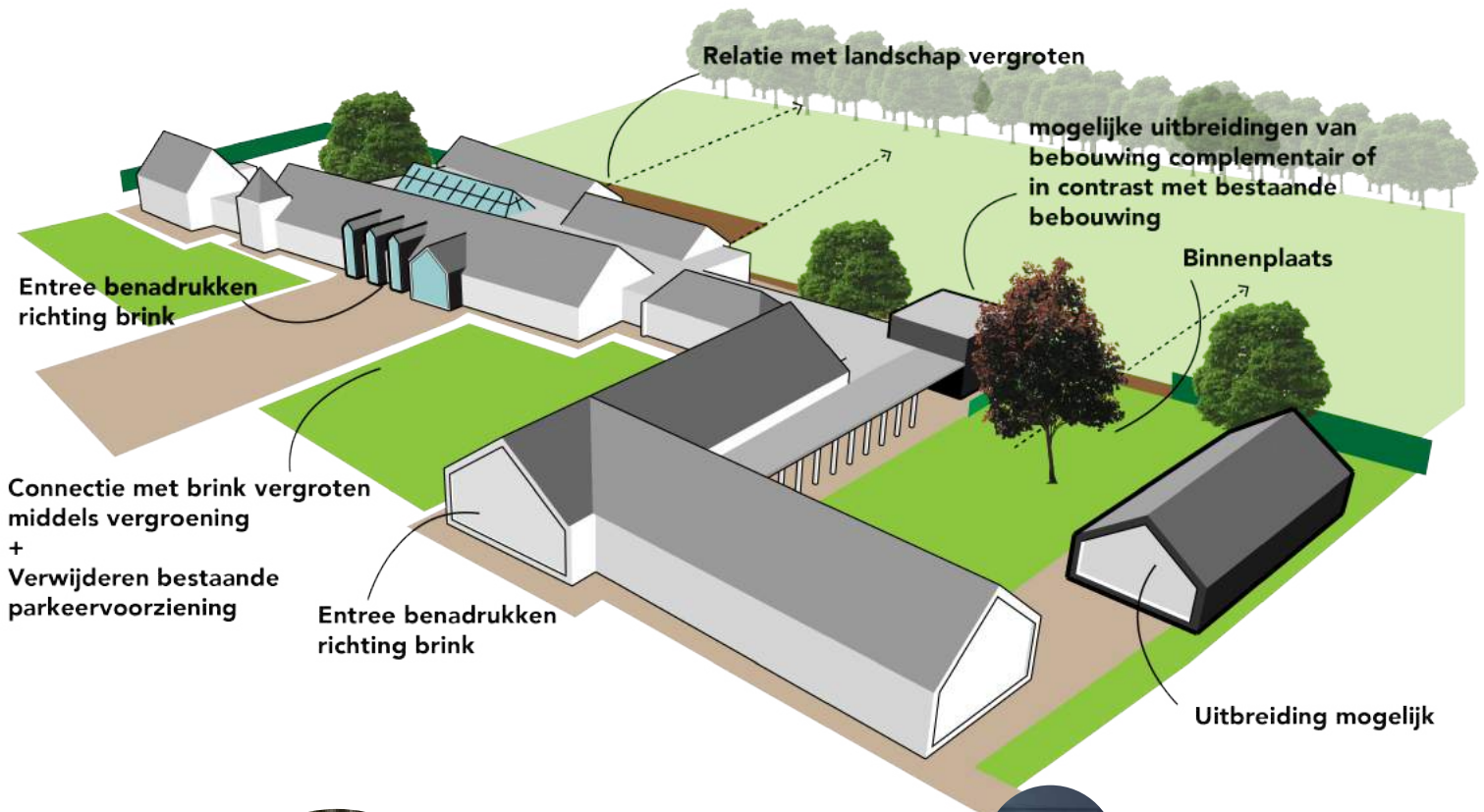
Tuin bij bestaande woning

Oriëntatie van bestaande  
bebouwing handhaven

Openbare ruimte opnieuw  
inrichten in relatie tot gebruik





Binnenplaats/tuin

Mogelijkheid tot uitbreiding



**Bestaand (gevel)**

**Bestaand (dak)**

	Aanpassing/nieuwbouw moderne materialen	
<b>Aluminium</b>		
<b>Stucwerk</b>	<b>Natuur</b>	
		
<b>Baksteen</b>	<b>Hout</b>	<b>Glas</b>
Accenten	Natuurlijk	Transparantie

Nieuw - complementair & eigentijds

### Richtlijnen bebouwing (bestaand)

- De hoofdvorm van het gebouw handhaven, evenals de verbindingzone.
- Oriëntatie en accentuering van de hoofdentrees op de brink.
- Uitbreidingen springen er qua materialisatie uit. Ze zijn complementair en/of in contrast met de bestaande bebouwing.
- De interactie tussen binnen en buiten vergroten door gebruik te maken van transparante gevelelementen.
- Indien er gewerkt wordt met een schuine kap, dan zal dit in de vorm van een zadeldak zijn.
- Het creëren van doorzichten wordt op prijs gesteld, maar is niet noodzakelijk.
- Massa: uitbreidingen zijn ondergeschikt aan de bestaande bebouwing, goot minimaal 3 meter, nok maximaal 9 meter.
- De vormtaal van de bestaande bebouwing aanhouden.
- Materialisatie:
  - stucwerk/baksteen (wit) of vergelijkbaar;
  - hoge mate van transparantie;
  - afwijkende materialen (details/accenten);
  - dakpannen (zwart).

### Richtlijnen bebouwing (nieuw)

- Uitbreidingsmogelijkheid aan de zuidzijde (zie kaart pagina 33).
- Nieuwbouw is mogelijk aan de zuidkant van het perceel, mits het benodigd is voor de versterking van (bestaande) programmering.
- Massa: Nieuwbouw is ondergeschikt aan de bestaande bebouwing, goot maximaal 3 meter, nok maximaal 7 meter.
- De vormtaal van de bestaande bebouwing aanhouden.
- Materialisatie:
  - complementaire materialen; hout, natuurlijke materialen, stucwerk;
  - hoge mate van transparantie;
  - dak: hetzelfde materiaal als de nieuwe gevel of bestaande dak (dakpannen, zwart).

### Richtlijnen omgeving

- Erfafscheidingen worden uitgevoerd op een natuurlijke manier, middels hagen en/of houtwallen.
- Enkel inheemse plantensoorten gebruiken.
- Erfafscheidingen niet grenzend aan woonpercelen zijn maximaal 1,2 meter hoog, wanneer er sprake is van een houtwal komt de maximale hoogte te vervallen.
- Geen erfafscheiding richting de brink met uitzondering op de bestaande woning hier is een erfafscheiding van maximaal 1,5 meter hoogte toegestaan.
- Bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven.
- De groene ruimte aan de voorzijde dient openbaar toegankelijk te blijven.

# INSPIRATIE



Bijzondere architectuur in contrast met de bestaande gevel, als elementen toegevoegd  
Uitbreiding woning in Londen, Alison Brooks Architects Ltd Londen, Dezeen



Moderne variant van een schuur, vormtaal is hetzelfde.  
Penningsontwerpt



Combinatie; strak witte gevel met houten regelwerk  
Farmhouse door Zecc Architecten.



Een terras gekoppeld aan de natuurlijke omgeving  
Farmhouse door Zecc Architecten. foto's StijnStijl Fotografie

## 3 . 5 Z A N D G R O N D E N / B E B O U W I N G S K E R N - A G R A R I S C H G E B R U I K

### Huidige kwaliteiten

Een aantal agrarische schuren, stallen en een beeldbepalende mestlo zijn aan de achterzijde van Cranendonck 10, 10a en 11 gelegen. Deze bebouwing is onderdeel van de bebouwingkern en het ensemble. Ontsluiting van de schuren en stallen geschiedt via de Van Schoonvorstlaan, van waaruit de agrarische uitstraling nog beleefbaar is. Via de Van Schoonvorstlaan is er toegang tot het achtererf. Dit achtererf staat in verbinding met alle door de tijd heen gebouwde schuren/stallen.

Tezamen met de mestlo en de doorzichten op de zandgronden biedt dit ensemble het boerenlandlevingsgevoel. Dit hart waarvan in vroeger tijden de proefboerderij werd gerund is echter niet meer in gebruik.

### Toekomst

Samen MET de natuur, in plaats van VAN de natuur zullen initiatiefnemers hun bedrijfsvoering opzetten. Vanwege de staat van en de beschikbare ruimte in het gebied is enkele nieuwbouw toegestaan. Door de hoofdvorm van een schuur als basis te nemen ontstaat (middels variaties, aanvullingen en/of kleine aanpassingen) een interessant beeld dat verwijst naar het van oudsher aanwezige agrarisch landschap en cultuurhistorie. De nieuwbouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan de bestaande agrarische bebouwing en/of bebouwingsstructuur om zowel de agrarische sfeer en de ensemble werking te versterken. Door vast te houden aan de bestaande bebouwingvormen blijft de beeldbepalende agrarische historie behouden. Het behoud van het beeldbepalende element 'de mestlo' helpt hierin mee. Via randprogrammering en connectiviteit met andere initiatieven ontstaat een nieuwe ontmoetingsruimte op het achtererf. Zo versterkt de toevoeging van bouwmogelijkheden de dynamiek op het "achtererf".

### Randvoorwaarden:

De volgende ruimtelijke randvoorwaarden gelden voor toekomstige ontwikkelingen in dit gebied:

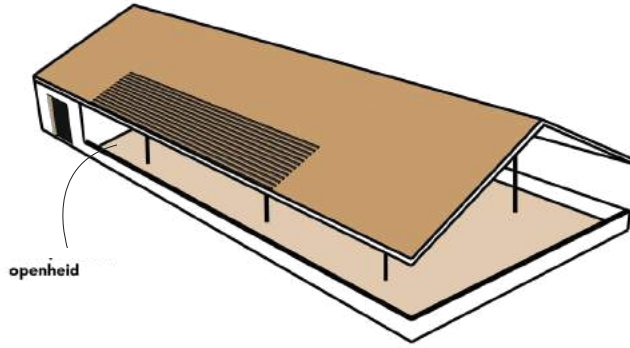
1. Uitstraling/ sfeer: Herinrichting van de buitenruimte in connectiviteit met en passend bij omgeving.
2. Connectiviteit: Nieuw ontmoetingspunt creëren op achtererf middels openheid en toegankelijkheid. Ontsluiting via gezamenlijk achtererf.
3. Zichtbaarheid: Erfafscheidingen dienen de zichtlijnen op achtergelegen landschap niet te belemmeren.
4. Combinatie oud/nieuw: Nieuwbouw is toegestaan mits dit is uitgevoerd met natuurlijke materialen.
5. Identiteit: Behoud beeldbepalend element de mestlo.
6. Vitaliteit & Cultuur: Kenmerkende elementen in het landschap en de bebouwde omgeving meenemen om beleving van cultuurhistorie en connectiviteit te vergroten.



5

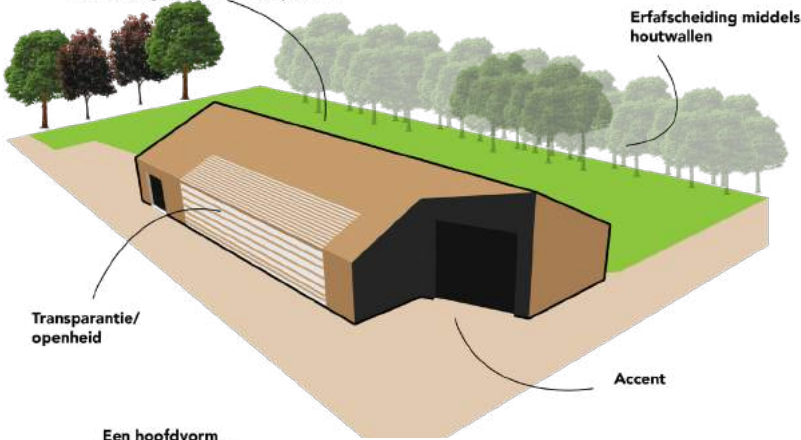
- Nieuwe houtwallen
- Bedrijfswoning passend bij omgeving (schuurwoning)
- Open schuur
- Bestaande oriëntatie, bouwvolume en karakteristiek behouden
- Gezamenlijk open en toegankelijk achteref.
- Belevingtuin
- Mestsilo als eye-catcher
- Houtwal als buffer
- Kleinschalige landbouw/tuin

Grote schuur

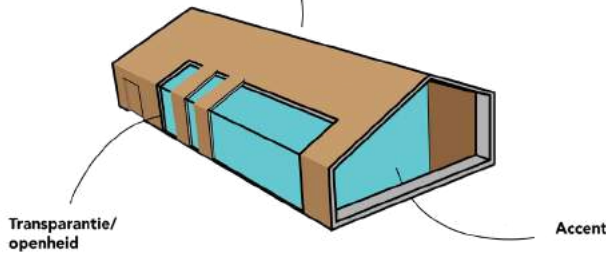


Uitbreidings en nieuwbouwmogelijkheden

Kleinschalige landbouw nabij schuur

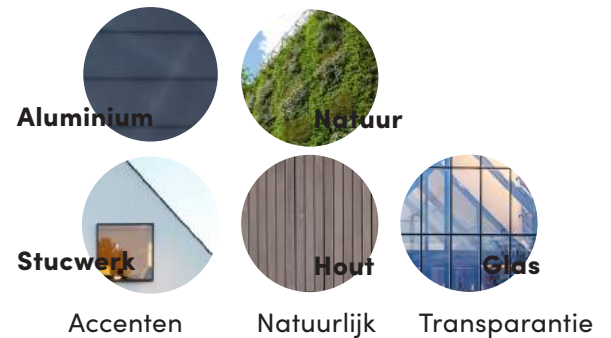


Een hoofdvorm



Kleine schuur

Nieuwbouw middels moderne materialen



Nieuw - complementair & eigentijds

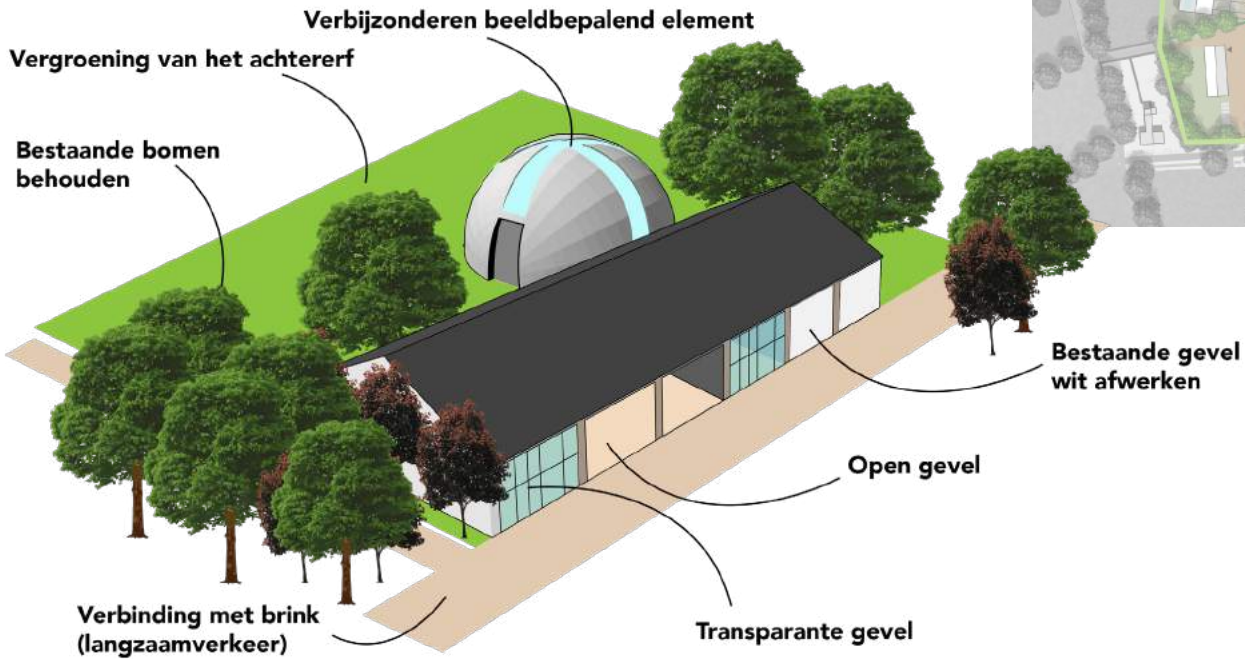


### Richtlijnen bebouwing (nieuw)

- De hoofdvorm van de gebouwen refereert aan de typologie van een agrarische schuur.
- Hoofdentrees oriënteren zich richting de straat en/of openbare ruimte en bevinden zich nabij de kopgevel.
- Nieuwbouw is complementair en in contrast met de bestaande bebouwing.
- Afhankelijk van de functie keuze uit drie bebouwingstoepassingen: semi-transparant, transparant, open. De mate van transparantie neemt toe aan de hand van de grootte van de schuur.
- De interactie tussen binnen en buiten vergroten door gebruik te maken van transparante gevelelementen.
- Daken bestaan uit zadeldaken met een maximale hoek van 45 graden.
- Massa: goothoogte maximaal 3 meter (met uitzonderingen op verbijzonderingen), nokhoogte maximaal 8 meter.
- Vorm: (Eigentijdse) agrarische schuur.
- Materialisatie:
  - complementaire materialen; hout, natuurlijke materialen, stucwerk;
  - hoge mate van transparantie;
  - dak: hetzelfde materiaal als de nieuwe gevel of vergelijkbaar met bestaande daken.

### Richtlijnen omgeving

- Erfafscheidingen uitvoeren op een natuurlijke wijze, middels hagen, houtwallen of houten hekwerk.
- Enkel inheemse soorten gebruiken.
- Erfafscheidingen grenzend aan woonpercelen zijn minimaal 1,8 meter hoog.
- Erfafscheidingen niet grenzend aan woonpercelen zijn maximaal 1,5 meter hoog, wanneer er gebruik wordt gemaakt van een houtwal komt de maximale hoogte te vervallen.
- Erfafscheidingen grenzend aan het achtererf zijn niet toegestaan, met uitzondering van de paardenopleiding (maximaal 1,5 meter hoog).
- Het achtererf is voor iedereen toegankelijk.
- Bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven.
- Tussen de bestaande woningen en de nieuwe functies bevindt zich een groenzone.
- Verharding van de ontsluiting/ achtererf aan laten sluiten bij materialisatie van de straat (historisch van karakter: kasseien of rode gebakken klinkers).



Bestaande bebouwing



Zwart dak zoals Bestaand (dak)

Witte gevels zoals bij Cranendonck 10 & 10A



### Richtlijnen bebouwing (bestaand)

- De hoofdvorm van het gebouw blijft intact.
- Hoofdentrees oriënteren zich richting het achtererf.
- Uitbreidingen/aanpassingen zijn complementair met de bestaande bebouwing.
- De interactie tussen binnen en buiten vergroten door gebruik te maken van transparante gevelelementen.
- De mestkoepel fungeert als bijzonder object in een groengebied, waarbij zijn vorm wordt gewaardeerd en gebruikt.
- Indien er gewerkt wordt met een schuine kap, zal dit in de vorm van een zadeldak zijn.
- Het creëren van doorzichten is wenselijk.
- Massa: uitbreidingen zijn ondergeschikt aan de bestaande bebouwing, goot maximaal 3 meter, nok maximaal 6 meter.
- Vorm: dezelfde vormtaal als de bestaande bebouwing aanhouden.
- Materialisatie:
  - stucwerk/baksteen (wit) of vergelijkbaar;
  - transparantie, glas of vergelijkbaar;
  - natuurlijke materialen (details/accenten);
  - dak: gebakken dakpannen (zwart).

### Richtlijnen omgeving

- Erfafscheidingen uitvoeren op een natuurlijke manier, middels hagen en/of houtwallen.
- Enkel inheemse soorten gebruiken.
- Erfafscheidingen niet grenzend aan woonpercelen zijn maximaal 1,5 meter hoog, wanneer er gebruik wordt gemaakt van een houtwal komt de maximale hoogte te vervallen.
- Bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven.
- Verharding van de ontsluiting/ achtererf aan laten sluiten bij materialisatie van de straat (historisch van karakter: kasseien of rode gebakken klinkers).
- Het achtererf is ondergeschikt aan de brink, maar is wel toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Het gebied betreft een autoluwe zone.
- Het achtererf is openbaar en dient voor iedereen toegankelijk te zijn.

# INSPIRATIE



Een open schuur midden in het landschap, Koeienserre, Lindenhoff  
Lindenhoff.nl, Lindenhoff Natuurlijke boerderij



Een schuurwoning met natuurlijke gevels  
Studio Groen + Schild; Schuurwoning te Okkenbroek



Een Vlaamse schuur met transparante gevel elementen  
Arend Groenewegen Architecten BNA



Inspiratie voor de koepel; Hoe een dergelijke bijzondere vorm kan manifesteren in het landschap, als vervreemd object.

Designboom, afbeelding: Roland halbe

## 3 . 6 B E B O U W I N G S K E R N - W O N E N

### **Huidig gebruik**

In de Baronie van Cranendonck bevinden zich verschillende bestaande woningen, gelegen aan Cranendonck 2, 7, 8, 9, 10 en 10a en de Van Egmondlaand 6 en 8. Het betreffen zes 2-onder-1-kapwoningen, een vrijstaande woning en de woning Cranendonck 2, welke in verbinding staat met het voormalige gemeentehuis aan Cranendonck 3-4. De woningen waren in het verleden dienstwoningen voor de landbouwschool en de proefboerderij. Tegenwoordig zijn de woningen allen in gebruik als burgerwoning. Enkel de woningen aan Cranendonck 10 en 10a zijn nog bestemd als bedrijfswoning.

### **Toekomstig gebruik**

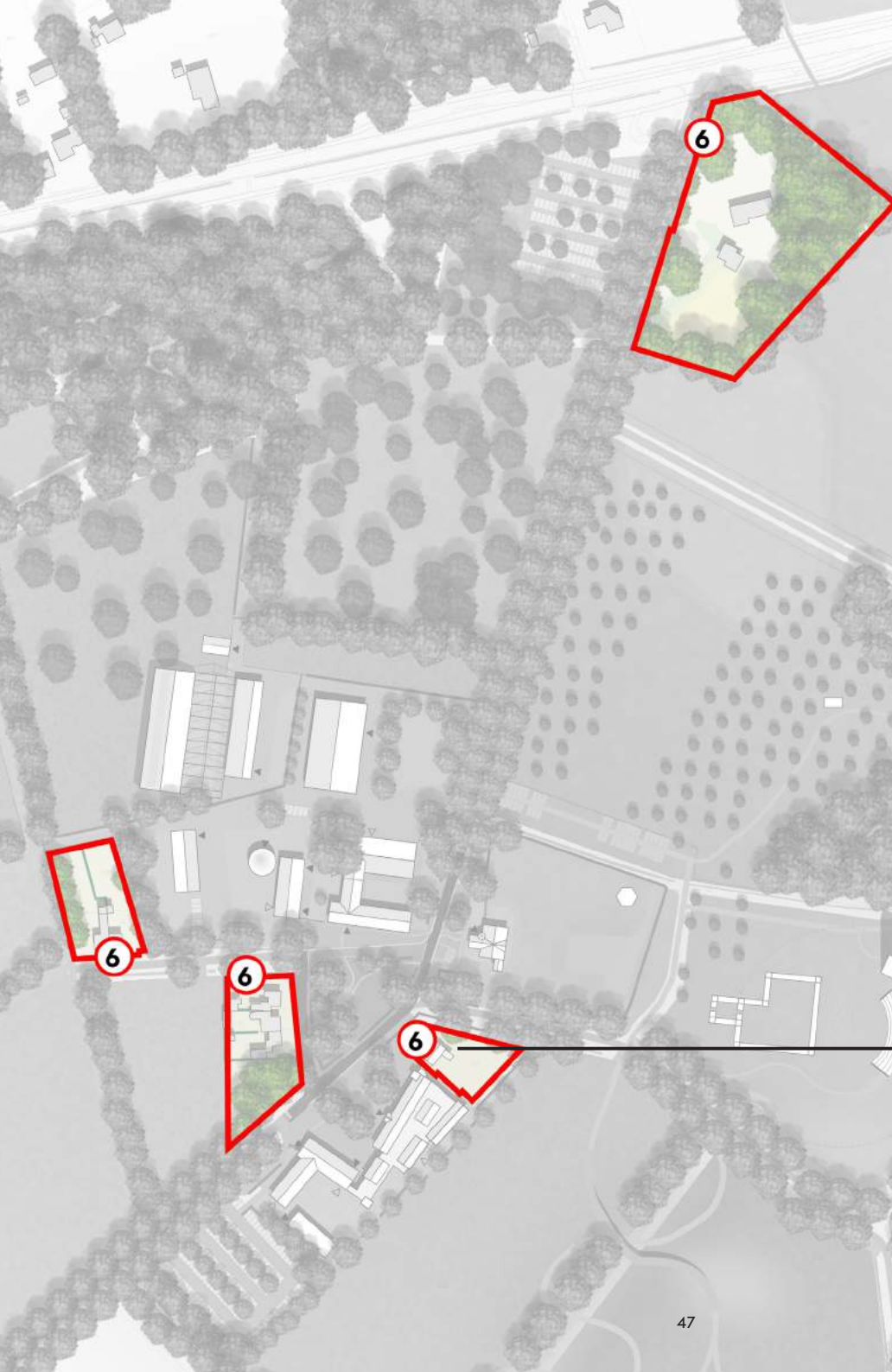
Er is geen sprake van woningtoevoeging. Om deze reden is er geen directe noodzaak om beeldkwaliteitseisen aan de woningen te stellen.

Twee veranderingen in relatie tot het thema wonen:

1. Cranendonck 2: Deze woning gaat ruimtelijk-juridisch de aansluitmogelijkheid krijgen om onderdeel te worden van de vitaliteitshub. Wanneer het gebruik van het pand wijzigt naar 'vitaliteitshub', gaat het pand als vanzelfsprekend onderdeel uitmaken van de kwaliteitsrichtlijnen uit het gebiedsthema 'Vitaliteitshub'.
2. Cranendonck 10, 10a: deze woningen gaan ruimtelijk juridisch een andere functie krijgen. Één bedrijfswoning blijft mogelijk binnen het gebiedsthema 'agrarisch gebruik'. Dit thema stelt randvoorwaarden en richtlijnen aan ruimtelijke kwaliteit van deze bedrijfswoning.

### **Randvoorwaarden en richtlijnen**

Deze kwaliteitsrichtlijn stelt geen extra randvoorwaarden en richtlijnen voor de bestaande woningen.



Wonen met mogelijkheid te integreren bij vitaliteitshub

### Huidig gebruik

Aan de westkant van het plangebied, gelegen op de zandgronden, bevinden zich enkele agrarische percelen die momenteel ook nog steeds op deze manier in gebruik zijn. Waar in het verleden een kleinere kavelstructuur werd aangehouden, is er nu sprake van een monotoner gebruik van de gronden.

### Toekomstig gebruik

Het agrarische landschap krijgt in de toekomst een ander karakter, door de toepassing van meer diversiteit en kleinschaligheid in combinatie met een vergroting van de beleefbaarheid door aan te leggen langzaamverkeersroutes. Deze gebruikswijziging zorgt niet alleen voor een verhoogde belevingswaarde, maar ook voor een natuur inclusieve ontwikkeling. Er is ruimte voor agrarische bedrijvigheid, waarbij de focus ligt op natuur-inclusiviteit en vitaliteit. Samen MET de natuur, in plaats van VAN de natuur. Een goede landschappelijke inpassing van het agrarische gebruik draagt zorg voor de afstemming tussen andere functies (waaronder wonen) in en rondom het gebied.

Het bomenrijke landschap (dat momenteel aan de noordzijde de grens van het gebied vormt) trekken we door zodat een versterking van de versmelting van de natuurgebieden De Grootte Heide en Kempen~Broek ontstaat. Hierdoor ontstaat een transitiezone en een beleefbaar en divers landschap. In de transitiezone neemt de intensiteit van bomen richting de bebouwingkern langzaam af, als verlengde van het natuurrijke bosgebied De Grootte Heide.

### Randvoorwaarden

De volgende ruimtelijke randvoorwaarden gelden voor toekomstige ontwikkelingen in dit gebied:

1. Uitstraling & Toegankelijkheid: Houtwallen versterken door ze toegankelijk te maken en te verdichten, hierdoor is de historische structuur beter beleefbaar.
2. Uitstraling & Toegankelijkheid: Erfafscheidingen minimaliseren (houtwallen of natuurlijk hekwerk).
3. Uitstraling & Toegankelijkheid: Langzaamverkeersroutes door het landschap heen aanleggen en daarmee het gebied voor iedereen toegankelijk maken.
4. Natuur & Beleving: Natuur benadrukken, diversiteit waarborgen.
5. Natuur & Beleving: Bosbeleving doortrekken tot aan de bebouwingkern.
6. Vitaliteit & Cultuur: Kenmerkende elementen in het landschap en de bebouwde omgeving meenemen om beleving van cultuurhistorie en connectiviteit te vergroten.





Hobbymatig vee

Doorzetten van het bomenlandschap

Nieuwe houtwal

Dierenweide

Doorzetten van het bomenlandschap

Kleinschalige land- & tuinbouw

Historische houtwallen accentueren en toegankelijk maken + terugbrengen historische verbinding Soerendonk via langzaamverkeerspad

# INSPIRATIE



Hobbymatige veehouderij  
Herenboeren te Boxtel, Wilhelminapark



Paarden in een natuurlijk habitat  
Regionaal Landschap Pajottenland & Zennevallei, Wim Rampelberg, Persinfo.org



Kleinschalige landbouw  
Herenboeren te Boxtel, Wilhelminapark



Van een gesloten bos, naar een meer open bomenlandschap

### **Richtlijnen landschap 7A**

- Dit landschap bevat minimaal 45 bomen per hectare en mag gebruikt worden voor het produceren van voedsel.
- Het gebied dient voor iedereen toegankelijk te zijn, middels de padenstructuur die door het gebied loopt (zie langzaamverkeersroutes 4.2).
- Paden zijn circa 2,5 meter breed en uitgevoerd als half verharding.
- Erfafscheidingen zijn niet wenselijk, indien er toch een erfafscheiding wordt geplaatst is deze maximaal 1,2 meter hoog.
- Inheemse plant- en boomsoorten gebruiken voor de beplanting van erfafscheidingen.

### **Richtlijnen landschap 7B**

- Dit landschap biedt de mogelijkheid tot het houden van vee op een natuur-inclusieve manier.
- Het landschap dient als verlengde van het natuurgebied De Groote Heide. Dit betekent een doorzetting van het bomenlandschap (minimaal 15 bomen per hectare).
- De boomsoorten bestaan uit een inheemse soort.
- Erfafscheidingen op de percelen zijn toegestaan, mits toepassing op een transparante en/of natuurlijke manier.
- De erfafscheidingen zijn maximaal 1,2 meter hoog.
- Het gebied dient voor iedereen toegankelijk te zijn middels de padenstructuur die door het gebied loopt (zie langzaamverkeersroutes 4.2).
- Het toevoegen van houtwallen is toegestaan op de daarvoor bestemde locaties.
- Paden zijn circa 2,5 meter breed en uitgevoerd als half verharding.
- Inheemse plant- en boomsoorten gebruiken voor de beplanting van erfafscheidingen.

### **Richtlijnen landschap 7C**

- Dit landschap biedt de mogelijkheid tot kleinschalige productie van voedsel middels land- en akkerbouw.
- Het is niet toegestaan een enkele gewassoort te verbouwen, waardoor een monotoon landschap ontstaat. Diversiteit is een vereiste.
- Houtwallen versterken. Medegebruik voor productie van voedsel is toegestaan.
- Erfafscheidingen op de percelen zijn gestaan, mits toepassing op een transparante en/of natuurlijke manier.
- De erfafscheidingen zijn maximaal 1,2 meter hoog.
- Het gebied dient voor iedereen toegankelijk te zijn, middels de padenstructuur die door het gebied loopt (zie langzaamverkeersroutes 4.2).
- Het toevoegen van houtwallen is toegestaan op de aangegeven locaties in het masterplan.
- Paden zijn circa 2,5 meter breed en uitgevoerd als half verharding.
- Inheemse plant- en boomsoorten gebruiken voor de beplanting van erfafscheidingen.

## 3 . 8 Z A N D G R O N D E N - E C O - L O D G E S

### **Huidig gebruik**

Aan de noordwestkant van het plangebied, gelegen op de zandgronden, bevindt zich een perceel met agrarische bestemming. Dit perceel ligt aan de rand van de kern Soerendonk en het bosgebied aan de rand van de Baronie van Cranendonck.

### **Toekomstig gebruik**

De situering nabij de kern Soerendonk en de bosrand zorgt ervoor dat dit als transitiegebied tussen bebouwing en natuur functioneert. Om deze reden past de verblijfsfunctie goed bij dit perceel. Middels onopvallende bebouwing in het landschap kunnen gasten verblijven en genieten van al het moois dat de Baronie van Cranendonck te bieden heeft. Op dit perceel zijn ruimtelijk maximaal drie eco-lodges mogelijk.

De eco-lodges functioneren als verblijfspot, maar ook als bezienswaardigheden in de natuur die de moeite waard zijn om te bezoeken. Ze liggen langs de wandel- en fietspaden in de omgeving, waardoor deze routes interessanter worden om te gebruiken. Om de natuur in overvloed aanwezig te laten zijn, zullen de lodges van beperkte grootte zijn.

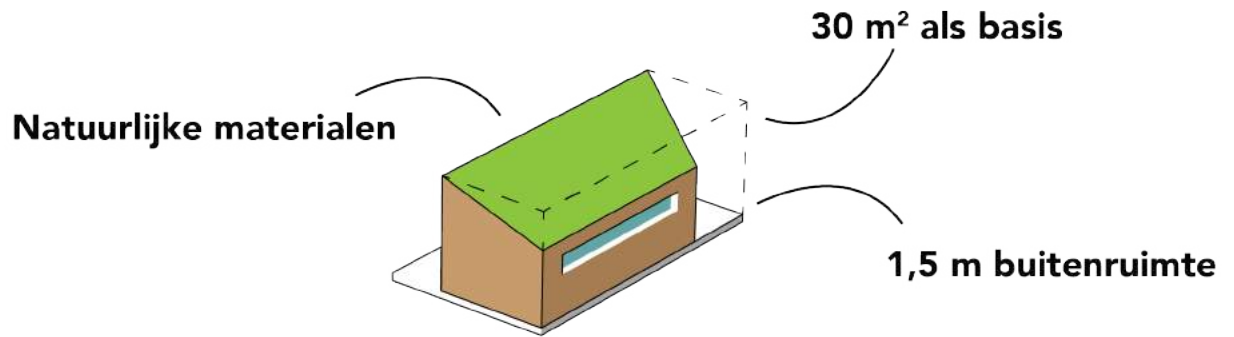
### **Randvoorwaarden**

De volgende ruimtelijke randvoorwaarden gelden voor toekomstige ontwikkelingen in dit gebied:

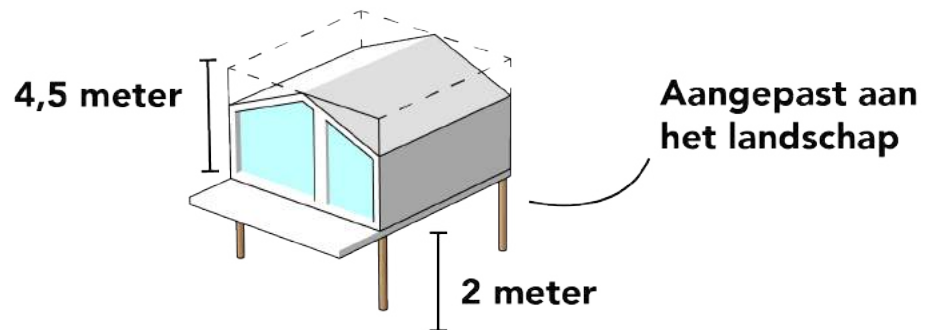
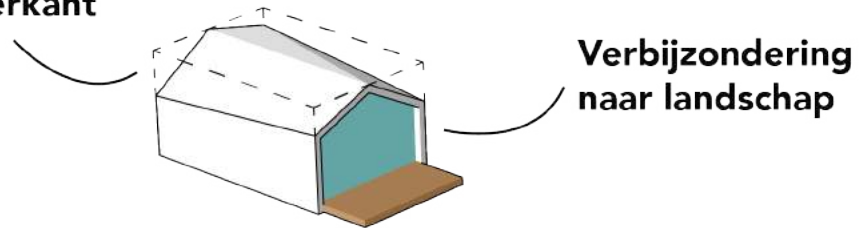
1. Identiteit en beleving: De objecten versterken de landschappelijke kwaliteiten.
2. Beleving: De objecten positioneren zich in de bosrand of oriënteren zich op naast gelegen velden.
3. Duurzaamheid: Het off-grid principe wordt zo goed mogelijk nagestreefd.
4. Sociale controle: De objecten zijn afsluitbaar en niet toegankelijk voor iedereen.
5. Natuur: Het landschap dient zo min mogelijk aangetast te worden door de objecten.
6. Vitaliteit & Cultuur: Kenmerkende elementen in het landschap en de bebouwde omgeving meenemen om beleving van cultuurhistorie en connectiviteit te vergroten.



Eco-lodges (start 3x, locaties indicatief)



**Verschillende vormen  
maar nooit vierkant**



### **Richtlijnen eco-lodges**

- De eco-lodges (verblijfsobjecten) zijn maximaal 30 m<sup>2</sup> groot, exclusief de buitenruimte.
- De buitenruimte (vlonder) is gekoppeld en is 1,5 meter breed.
- De eco-lodges zijn nooit in de vorm van een kubus en bevatten altijd 1 of meer schuine zijden.
- De eco-lodges passen ruimtelijk bij de omgeving (uitstraling en vorm).
- De eco-lodges mogen zowel verhoogd als grondgebonden worden uitgevoerd.
- Verhoging vindt plaats middels houten palen, waarbij een minimale hoogte van 2 meter wordt behaald (zodat het landschap (ruimtelijk gezien) er onderdoor kan).
- De interactie tussen binnen en buiten is vergroot door transparante gevelelementen.
- De objecten dienen (voor zover mogelijk) off-grid te functioneren.
- Massa object: maximale bouwhoogte is 4,5 meter (indien verhoogt op palen 6,5 meter).
- Vorm: de vorm staat geheel vrij, maar dient te passen bij de omgeving.
- Gebruik van natuurlijke materialen, bij voorkeur uit de directe omgeving.
- Het object tast het landschap niet aan en is om deze reden van tijdelijke aard (prefab/demontabel).

### **Richtlijnen omgeving**

- De bebouwing is enkel via een langzaamverkeersverbinding ontsloten om aantasting van de natuur te voorkomen.
- De directe omgeving en bebouwing is onderdeel van de natuur.
- Andere bouwwerken dan ecolodges zijn niet mogelijk in de omgeving, met uitzondering op eventuele speelvoorzieningen in de vorm van natuurspeelelementen.

# INSPIRATIE



Een ecolodge gemaakt van natuurlijke materialen, verhoogd in het landschap  
[camping-des-familles.com](http://camping-des-familles.com) te Frankrijk



Mobiele lodges met een lokale houtafwerking  
Flake House by Olga Architects





Verhoogde eco-lodges  
Camping Rondin Des Bois



Houten dek als folie/rustpunt in het landschap  
Boswachterpad, Mastbos , Baronie van Breda

## 3 . 9 B E E K D A L - G R A A S W E I D E

### Huidig gebruik

Aan de Oostkant van het plangebied ligt het beekdallandschap, dat voor een groot deel als agrarische grond in gebruik is.

De naastgelegen Bulder Aa meandert aan de noordzijde van het plangebied, aan de overkant van de Molenheide, weer als in vroegere tijden met de hedendaagse vistrap als toevoeging. Aan de zuidzijde van de Molenheide heeft de Bulder Aa haar meanderende karakter nog niet overal terug. De gebieden pal naast de rechte Bulder Aa zijn in gebruik als agrarische grond. Rondom de reconstructie van het voormalige kasteel heeft reeds een gedeelte natuurontwikkeling plaatsgevonden, waarmee de omgeving de meandering in de Bulder Aa, die hier zijn oorspronkelijke vorm nog kent, benadrukt.

Het Bijenhotel, dat hier in het beekdallandschap een plek heeft gekregen, helpt mee aan de verdere versterking van het ecosysteem.

De aangelegde boomgaard versterkt het zicht op het kasteeltje, dat de passant heeft vanaf de Molenheide en biedt een extra beleving van het landschap.

De openheid en zichtlijnen (met op de achtergrond de broekbossen) zijn kwaliteiten die bij dit landschap horen. Aan de achterzijde van Cranendonck 3/4 loopt de Bulder Aa ook nog recht door het agrarische landschap heen.

### Toekomstig gebruik

Het landschap is overzichtelijk en straalt rust uit. Het unieke van het beekdallandschap zit hem niet in de diversiteit en kleinschaligheid, maar in de manier waarop men er gebruik van maakt. Door een combinatie van hermeandering en natuur-inclusieve (water)landbouw loopt het gebied overzichtelijk over van openlandschap naar boslandschap. Als aanvulling op de natuur inclusieve landbouw en het extensieve agrarische gebruik vindt een uitbreiding van de hedendaagse boomgaard plaats. Waarbij de zichtlijn richting het kasteeltje vrij blijft en een extra benadrukking krijgt. Op deze manier ligt de focus direct bij de navel van het gebied: kasteeltje Cranendonck.

### Randvoorwaarden

De volgende ruimtelijke randvoorwaarden gelden voor toekomstige ontwikkelingen in dit gebied:

1. Zichtbaarheid & Beleving: Bestaande zichtlijn op kasteeltje Cranendonck vanaf Molenheide handhaven.
2. Uitstraling & Toegankelijkheid: Openheid voert de boventoon.
3. Zichtbaarheid: Erfafscheidingen minimaliseren (houtwal of transparant hekwerk).
4. Natuur & Beleving: Natuur-inclusief gebruik van de gronden.
5. Toegankelijkheid: Het gebied is toegankelijk voor iedereen (via de paden).
6. Vitaliteit & Cultuur: Kenmerkende elementen in het landschap en de bebouwde omgeving meenemen om beleving van cultuurhistorie en connectiviteit te vergroten.



Natuurlijke grasweide middels bloemen & kruiden

Zichtlijn behouden richting kasteeltje

Natuurlijke grasweide middels bloemen & kruiden

Aanleg Beekdalpad (langzaamverkeer)

Extra natuurontwikkeling nabij bosranden en beek

Uitbreiding boomgaard met behoud zichtlijn naar het kasteel

Vee kan ook tussen de boomgaard

Parkeren

Grasweide met zicht vanuit Cranendonck 3 + 4

# INSPIRATIE



Natuurinclusieve landbouw door bloemrijke graasweide en selectie van rassen  
Tinus van Lievenhooven projectplan natuurinclusieve veehouderij



Bestaande boomgaard verder uitbreiden en zichtlijn benadrukken  
Phidias Community Innovation, Cranendonck bestaande boomgaard

### **Richtlijnen landschap 8A**

- Dit landschap biedt de mogelijkheid tot fruitteelt middels een laagstam-boomgaard.
- De zichtlijn richting het kasteeltje handhaven, het is niet mogelijk om hier bomen te plaatsen. Struiken en gewassen lager dan 1 meter zijn toegestaan.
- Het houden van vee tussen de boomgaard is toegestaan, evenals tijdelijke, verrijdbare bouwwerken ondersteunend voor dit vee.
- Erfafscheidingen op de percelen zijn toegestaan, mits deze op een transparante manier worden toegepast.
- De erfafscheidingen zijn maximaal 1,2 meter hoog.
- Het gebied dient voor iedereen toegankelijk te zijn middels de padenstructuur die door het gebied loopt.
- Paden zijn ca. 2,5 meter breed en uitgevoerd middels half verharding (het beekdalpad is maximaal 1,5 meter breed).
- Inheemse plant- en boomsoorten gebruiken voor nieuwe beplanting (beschutting voor het vee).

### **Richtlijnen landschap 8B**

- Dit landschap enkel gebruiken als grasweide met een natuur-inclusieve inrichting.
- Het is toegestaan enkele bomen te plaatsen in het landschap, maar de openheid en de zichtlijn op het kasteel staan centraal.
- Erfafscheidingen op de percelen zijn toegestaan, mits op een transparante manier toegepast.
- De erfafscheidingen zijn maximaal 1,2 meter hoog.
- Het gebied dient voor iedereen toegankelijk te zijn middels de padenstructuur die door het gebied loopt.
- Paden zijn ca. 2,5 meter breed en uitgevoerd middels half verharding (het beekdalpad is maximaal 1,5 meter breed).
- Inheemse plant- en boomsoorten gebruiken voor nieuwe beplanting (beschutting voor het vee).

**Huidig gebruik**

Op de hoogtekaart is duidelijk te zien waar de laagste gronden van dit gebied zijn gelegen. Deze grond, achter Cranendonck 3-4, grenzend aan de zuidzijde van de Bulder Aa, is gelegen in het beekdallandschap.

**Toekomstig gebruik:**

Vanwege het natte karakter is de grond minder geschikt als graas- en akkerbouwland. De grond is echter wel geschikt om in te zetten voor natuurontwikkeling. Dit biedt de kans om het originele beekdallandschap op deze plek terug te brengen en hermeandering alle ruimte te bieden. In dit ontwerp dient het geambieerde natuurbeheer vanuit de provincie een plek te krijgen.

De provincie merkt het gebied aan als vochtig hooiland (*Provincie Noord-Brabant, natuurbeheerplan*): *Vochtig hooiland is ontstaan door de ontginning van moerassen of natte bossen en door langdurig gebruik als hooiland. Vochtig hooiland komt voor op natte veen- en kleibodems met een redelijke draagkracht. Het gaat om bloemrijke graslanden, vaak geel van ratelaar, gewone roklaver, moerasroklaver, geel walstro, scherpe boterbloem, kruipende boterbloem of dotterbloem. Vochtig hooiland is minder zeggrijker dan nat schraaland. Vochtig hooiland omvat dotterbloem-, kievitsbloem- of pimperlhooilanden, weidekervelgraslanden, veldrusschraallanden of de wat schralere bovenveengraslanden. Ze zijn nu niet meer interessant voor boeren door hun lage productie en eiwit-arm gewas, maar ze behoorden ooit tot de betere graslanden. Vochtig hooiland wordt jaarlijks tot tweemaal gehooit of en daarnaast begraaft. Net als bij natte schraallanden zijn microgradiënten in het vochtgehalte belangrijk. De hooilanden langs de rivieren bijvoorbeeld zijn zeer gradiëntrijk met overgangen naar oeverwallen, rivierduintjes of kommen. In zeekleigebieden wordt het reliëf gevormd door de oorspronkelijke platen en kreken. In vochtig hooiland komen overgangen naar grote zeggenvoetplanten en ruigten met moerasspirea voor. Lokaal kan opslag plaatsvinden van wilgenstruwelen. Deze elementen zijn van belang voor vlinders of struweelvogels. Open landschappen kunnen van belang zijn voor weidevogels. Belangrijke gebieden met vochtig hooiland zijn te vinden in beekdalen, op hoge in cultuur gebrachte kwelders, langs (kleine)rivieren en in het veenweidegebied. Vochtig hooiland langs de rivieren is internationaal belangrijk. Van bijzondere betekenis is wilde kievitsbloem. Een groot deel van de Europese populatie van deze soort komt in Nederland voor in de oeverlanden van Zwarte water en Overijsselse vecht. Vochtige hooilanden zijn nationaal van belang als leefgebied van o.a. kemphaan, watersnip, zomertaling, paapje, donker pimperlblauwtje, rode vuurvlinder, moerasprinkhaan, zompsprinkhaan, harlekijn, weidekervel, trosdravik, wilde kievitsbloem, brede orchis, fijnstelige, kale, geplooid, slanke en spitslobbige vrouwenmantel, waterkruiskruid, zwartblauwe rapunzel, bosbies en adderwortel. Bovenveengraslanden zijn de laatste voorbeelden van in cultuur gebrachte hoogvenen. Vochtige hooilanden zijn door ontginning, ontwatering en bemesting zeldzaam geworden.*

Aanvullend op het geambieerde natuurbeheer is in dit gebied ook ingezet op beleefbaarheid en toeristisch medegebruik. De hermeandering, wandelpaden en uitingen van kunst zorgen voor een bijzonder stukje natuur dat een verhaal vertelt en beleefbaar is.

Het naastgelegen perceel ten noorden van de natuurontwikkeling bestaat ook uit relatief natte grond. Deze grond is geschikt om te gebruiken voor waterlandbouw. Op deze manier ontstaat een geleidelijke overgang van natuurontwikkeling naar agrarisch gebruik.



Mogelijkheid tot waterlandbouw

Beleef cultuur & vitaliteit

Hermeandering

Vernatting van het landschap

Open landschap

10

Natuurlijke oevers

Aanleg beekdalpad  
vlonders + halfverharding

# INSPIRATIE



Kempenbroek natuurlandschap vernatting  
natuurpunt.be, fotografie Erwin Christis



Knuppelpad Cranendonck  
Bureau FRANKEN



Inspiratiebeeld Prijsvraag Baronie van Cranendonck  
Kettinghuls, concept; Waterlandbouw



Landschapskunst - een versterking van de beleefingswaarde  
Kunst aan de maas Gemeente Oss, Wanda Janota, Bkcc.nl



**Randvoorwaarden:**

De volgende ruimtelijke randvoorwaarden gelden voor toekomstige ontwikkelingen in dit gebied:

1. Ensemble: Streven naar één totaalontwikkeling en een ruimtelijke eenheid in samenhang met het totaalplangebied.
2. Ensemble: Detailontwerp noodzakelijk en inzicht in effecten op groter schaalniveau.
3. Natuur: De natuur de ruimte geven.
4. Natuur: Bestaande oevers behouden als element in het landschap en door ontwikkelen.
5. Natuur: Hermeanderen van de Bulder Aa.
6. Beleving: Kunstwerken in het landschap (die een relatie leggen met de cultuurhistorie, vitaliteit en het beekdallandschap).
7. Toegankelijkheid & Beleving: Aanleg van informele paden door het gebied en toeristisch medegebruik mogelijk maken.
8. Vitaliteit & Cultuur: Kenmerkende elementen in het landschap en de bebouwde omgeving meenemen om beleving van cultuurhistorie en connectiviteit te vergroten.

**Richtlijnen natuurontwikkeling**

- Open karakter van het landschap benadrukken.
- Vernatting van het landschap (hermeandering).
- Hoogte verschillen in het landschap terugbrengen.
- Het gebied dient toegankelijk te zijn voor de bezoekers middels voetpaden.
- Bestaande bomen en houtwallen dienen bewaard te blijven.
- Het meanderen van de beek en het aanleggen van natuurlijke oevers verhoogt de natuurwaarde.
- Kunstwerken worden op strategische plekken gesitueerd en benadrukken het natuurschoon.
- Paden zijn circa 1,5 meter breed en uitgevoerd middels half verharding en/of houten vlonders.
- Inheemse plant- en boomsoorten gebruiken voor de beplanting van erfafscheidingen.

### **Huidig gebruik**

Het voormalige zwembadterrein is momenteel niet in gebruik. Het terrein ligt op enige afstand van de bebouwingskern Cranendonck. Open plekken in het landschap laten nog duidelijk de contouren van het voormalige gebruik als zwembadterrein zien.

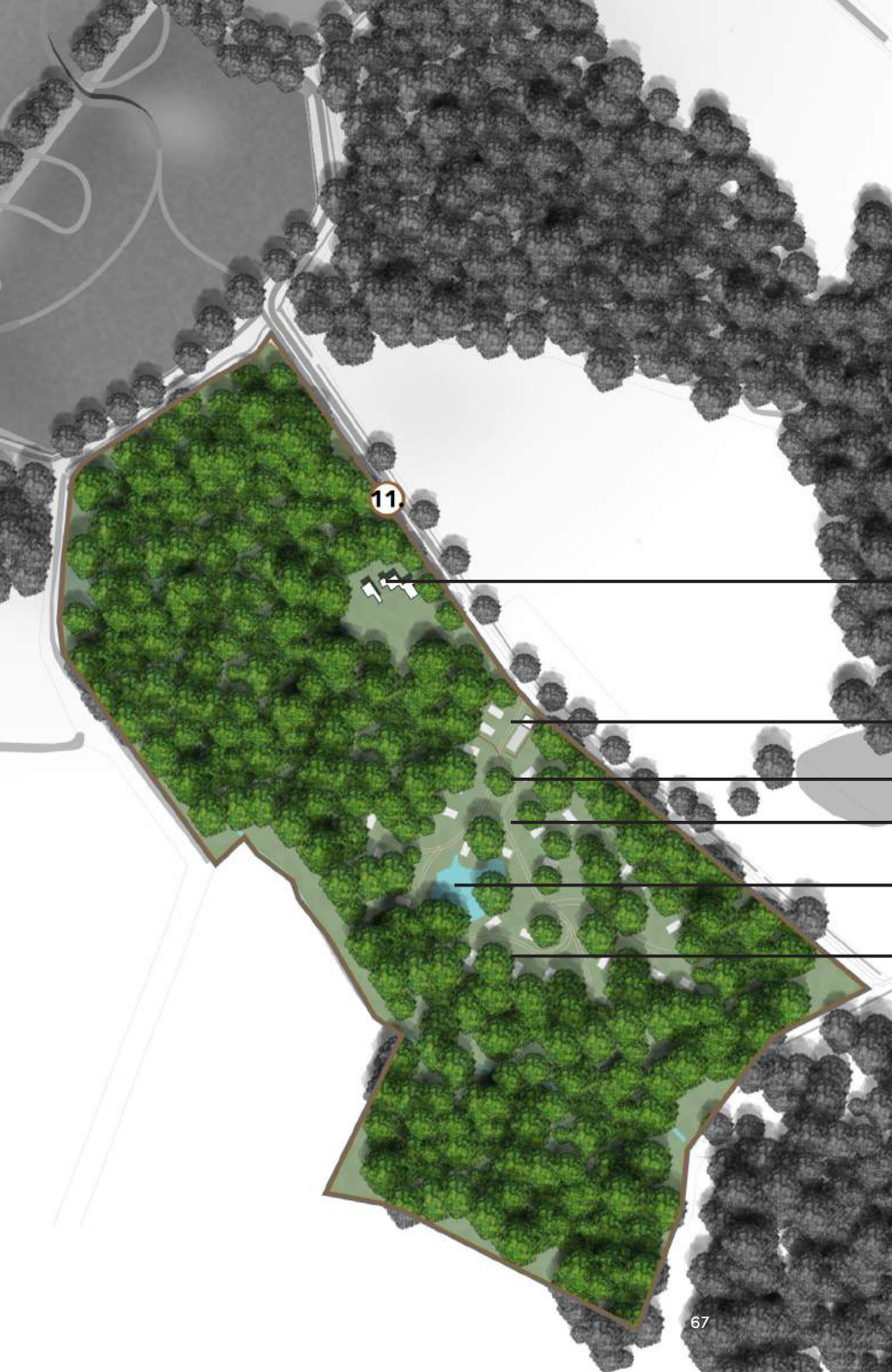
### **Toekomstig gebruik**

Door verblijf mogelijk te maken op deze plek midden in de natuur krijgen bezoekers de mogelijkheid om zich voor langere tijd onder te dompelen in al het moois dat de Baronie van Cranendonck te bieden heeft. De aanwezigheid van kampeerplaatsen stimuleert tot langduriger recreatieverblijf en sluit aan bij het thema 'vitaliteit' door de natuur inclusieve manier van kamperen. De open plekken in het landschap lenen zich voor het medegebruik voor overnachtingen in de natuur. Het gebruik van open plekken dient ter voorkoming van de aantasting van de natuur. De voormalige zwembadbeheerderswoning biedt de mogelijkheid om te gaan functioneren als woning/faciliteitengebouw bij het natuur inclusieve kampeergelegenheid. Ruimtelijk gezien blijft de natuur hier dus de boventoon voeren.

### **Randvoorwaarden**

De volgende ruimtelijke randvoorwaarden gelden voor toekomstige ontwikkelingen in dit gebied:

1. Ensemble: Natuurlijk verblijven voert de boventoon.
2. Natuur & Toegankelijkheid: De natuur zo minimaal mogelijk aantasten.
3. Natuur & Toegankelijkheid: Noodzakelijke verharding beperken tot maximaal 12 verharde kampeerplekken.
4. Toegankelijkheid & Beleving: Het gebied toegankelijk houden voor extensief toeristisch medegebruik.
5. Natuur & Zichtbaarheid: Enkel de noodzakelijke voorzieningen realiseren.
6. Natuur & Beleving: Verbijzondering van de natuur is toegestaan.
7. Vitaliteit & Cultuur: Kenmerkende elementen in het landschap en de bebouwde omgeving meenemen om beleving van cultuurhistorie en connectiviteit te vergroten.



11

Behoud van bestaande woning

Entree kampeerterrein

Routes bestaan uit half verharding

max. 12 verharde kampeerplekken

Behoud natuur

Gebied blijft openbaar,  
geen hekwerken en  
erfafscheidingen

# INSPIRATIE



Natuurlijke kampeerplekken, minimale verharding - natuurkampeerterrein landgoed Mariahoeve Papenvoort



Verharding van de paden middels half verharding (tussen het kasteeltje en de boomgaard)



Gebruik van grastegels om kampeerplekken te realiseren

### **Richtlijnen bebouwing (bestaande zwembadbeheerderswoning)**

- De hoofdvorm van het gebouw blijft intact.
- De hoofdentree oriënteert zich richting de straat.
- Bijgebouwen zijn toegestaan, mits deze de omgeving en natuur niet aantasten.
- Massa: bestaande hoogtes worden aangehouden, goothoogte minimaal 2, nokhoogte maximaal 5 meter.
- Vorm: dezelfde vormtaal als de bestaande bebouwing dient aangehouden te worden.
- Materialisatie:
  - natuurlijke materialen (zoals hout);
  - transparantie, glas of vergelijkbaar;
  - dak: complementair en/of contrasterend met gevel.
- Erfafscheidingen op het perceel zijn toegestaan, mits op een natuurlijke manier toegepast.
- De erfafscheidingen zijn minimaal 1,8 meter hoog.

### **Richtlijnen Kampeerplekken**

- De natuur blijft behouden.
- Verharding op het terrein is mogelijk, mits deze minimale impact heeft op het gebied.
- 1 Bijgebouw van 50 m<sup>2</sup> is toegestaan bij de entree van het terrein, mits het bijgebouw;
  - de omgeving en natuur niet aantasten.
  - qua materialisatie en vormtaal is afgestemd op de bestaande bebouwing (zwembadbeheerderswoning)
- Erfafscheidingen op het perceel van de kampeerplaatsen zijn niet toegestaan, uitsluitend het bestaande hekwerk bij de entree van het terrein.
- Het gebied dient voor iedereen toegankelijk te zijn middels de padenstructuur die door het gebied loopt.
- Paden zijn maximaal 2,5 meter breed en uitgevoerd middels half verharding.
- Inheemse plant- en boomsoorten gebruiken voor de aanplantingen (en erfafscheidingen) in het gebied.



# 4 Thema's Gebiedsbreed

VITALITEIT & MOBILITEIT

## 4.1 VITALITEIT & CULTUUR

### Vitaliteit

Het doel is om via ontwikkeling van verschillende initiatieven de kernwaarden 'vitaliteit', 'levendigheid' ook bedrijvigheid en energie te brengen in dit gebied en als eenduidig merk verder uit te dragen. In gezamenlijkheid met initiatieven zijn de kernwaarden uit de vitaliteitsvisie verfijnd. Deze worden gebruikt voor het verdere verloop van het ontwikkelproces.

### Kernwaarden:

Vitaliteit

Sprankeled Innovatief

Puur Natuur

Samen Vitaal

Beleving

### Vitaliteitsparaplu

Om het gebiedsthema leidend te laten zijn en te kunnen bouwen aan een onderscheidend imago voor Cranendonck is onderliggend document als kwaliteitsrichtlijn opgesteld. Samen met de juridisch ruimtelijke borging van het vitaliteitsdoel borgt dit de samenhang van alle initiatieven en activiteiten, zodat versterking van elkaar plaatsvindt en er via verweving een uniek ecosysteem ontstaat.

### Richtlijnen Vitaliteit

1. Het initiatief/ de activiteit is passend bij het gebiedsthema 'Vitaliteit'.
2. Passend bij de identiteit (kernwaarden).
3. Verbinding met andere initiatieven.
4. Verbinding met het gebied.
5. Met behoud van rust en ruimte in balans met de natuur.



## Cultuur

Cultuur levert een belangrijke bijdrage aan levensgeluk en kan de binding van mensen met de samenleving versterken. Kunstwerken, voorstellingen, concerten, films, boeken en vele andere culturele uitingsvormen laten ons kennismaken met andere werelden en denkbeelden en plaatsen daarmee onze eigen normen en waarden in een breder perspectief.

### Uitgangspunten Cultuur

#### - Inclusief cultuurprogramma

Door een breed toegankelijk programma in zowel ruimte, beleving als tijd mogelijk te maken

met een ruime verscheidenheid aan vitaliteits-thema's, disciplines, genres, cultuurhistorie, kunstenaars en creatieven, is het mogelijk een divers publiek te bereiken.

#### - Cultuurparticipatie

Publiek actief laten meedoen zodat ze zelf vanuit hun eigen talenten intrinsiek ervaren waar ze energie van krijgen en wat ze raakt.

#### - Vernieuwend & Kwalitatief

Een talenthub als waardevolle plek voor de productie, ontwikkeling en presentatie van nieuwe genres, vroegere verhalen, kunstenaars en creatieven.

#### - Vitaliteit & Cultuur platform

Een krachtig platform dat meedenkt, tips geeft, uitdaagt en versterkt. Een platform dat de verbindende schakel is zowel on- als offline tussen inwoners, initiatieven, organisaties en de gemeente. Met als doel de ontwikkeling, vitaliteit, historie, kunst en cultuur in Cranendonck te stimuleren, verrijken en faciliteren. We streven ernaar om Cranendonck op lokaal, regionaal en landelijk niveau steviger te verbinden met een breed en divers samengesteld publiek.



Stilte Retraite  
ecolodges



Biodiversiteit  
belevingsroute & educatie



Makers van Cranendonck  
lezing "samenspel"



Stoelendans  
silent disco stoelendans



Verhalen van vroeger  
heksenvervolging  
foto: Tinker Imaginiers



Kom je met ons spelen?  
natuureducatie



Bewegen & Beleven  
belevingsroute



Makers van Cranendonck  
winkelkje & galerie



Vogels spotten  
natuureducatie



Natuurpoort Opening  
Festival



Groentefeest  
makers van cranendonck



Ligconcert  
culturele hotspot

# INSPIRATIE



Docu vrijdag "Faces Places"  
culturele hotspot



Samen aan tafel  
horeca



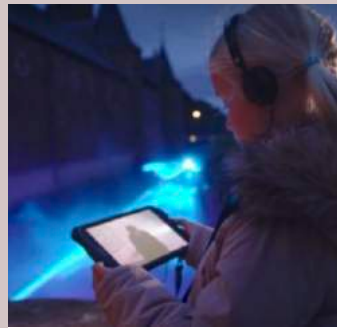
Openlucht theater  
voorstelling - "de kattendans"



Slaaptherapie  
vitality hub



Van akker naar keukenkast  
samen oogsten



Cranendonck Mysteries  
culturele hotspot

foto: Hugo Thomassen



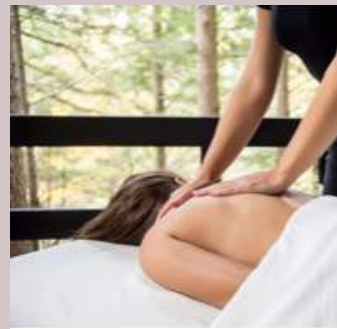
Leestuin  
gast spreker susan smit



Zero waste Expeditie  
culturele hotspot



Digital Detox Arrangement  
slapen, eten, wandelen, meditatie



Ayurvedische massage vitality  
hub



Bosbaden  
camper park



Zondagmorgen Yoga  
vitality hub



# 4.2

## Mobiliteit

---



# INSPIRATIE





de laanstructuur behouden



je duidelijk aanwezig is, IVN



kunstwerk, Kasteel Heeswijk

Het gebied de Baronie van Cranendonck ligt op 20 minuten rijden van Eindhoven. Het rustige karakter en de sereniteit van het gebied zijn exact het tegenovergestelde van de hectiek in de stad. Even tot rust komen gebeurt hier.

De Baronie van Cranendonck heeft een goede bereikbaarheid door zijn ligging nabij de A2, het treinstation Maarheeze en diverse OV-routes. Daarnaast bevinden zich in het gebied diverse wandel-, men- en fietsroutes, die onderdeel zijn van het recreatief netwerk.

Ondanks deze kwaliteiten zijn er ook verbeterpunten te behalen:

### Hoofdverkeersstructuur

De bestaande hoofdstructuur in het gebied blijft behouden, maar wordt op enkele punten aangepast om het karakter als sluiproute te verminderen. Aan de randen van het gebied worden grotere parkeervoorzieningen gerealiseerd om het grootste deel aan bezoekers af te wikkelen. Daarnaast zal bij de brink een ruimtelijke knip ontstaan doordat de brink het karakter van een plateau krijgt. Middels de introductie van een 30 km-zone en een tweetal drempels wordt het voor autoverkeer onaantrekkelijk gemaakt door het gebied te rijden. Het autoverkeer kan er nog wel door, maar zal te gast zijn en hinder ondervinden.

De ruimtelijke knip wordt versterkt door de groene laanstructuur die gekoppeld is aan hoofdverkeersstructuur. Evenals de hoofdstructuur wordt de laan ook doorbroken ter hoogte van de brink. In plaats van een laan met repeterende bomen aan weerszijden van de weg, zijn de bomen op de brink op een organische manier gesitueerd. Deze organische structuur benadrukt de brink en maakt er een bestemming van.

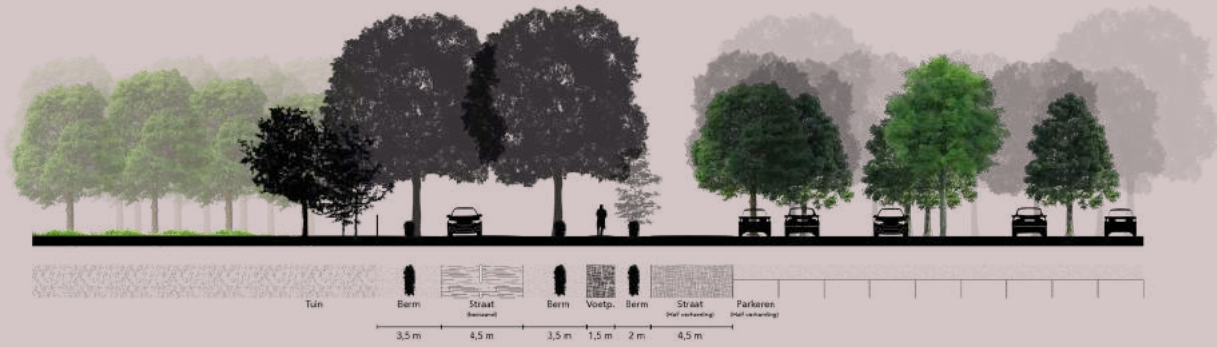
### Zichtbaarheid

Nabij het knooppunt de Molenheide en Van Schoonvorstlaan wordt de entree benadrukt door middel van een kunstwerk (gekoppeld aan het natuurschoon en de verhalen uit de omgeving). Het kunstwerk trekt de aandacht en is gelinkt aan de nieuwe parkeervoorziening. Op deze manier is duidelijk dat de Baronie van Cranendonck een bestemming is. De zichtbaarheid vergroot en er ontstaat een herkenningspunt. Nadat de bezoekers de auto hebben geparkeerd wordt de weg te voet of per fiets vervolgt om het gebied te verkennen.

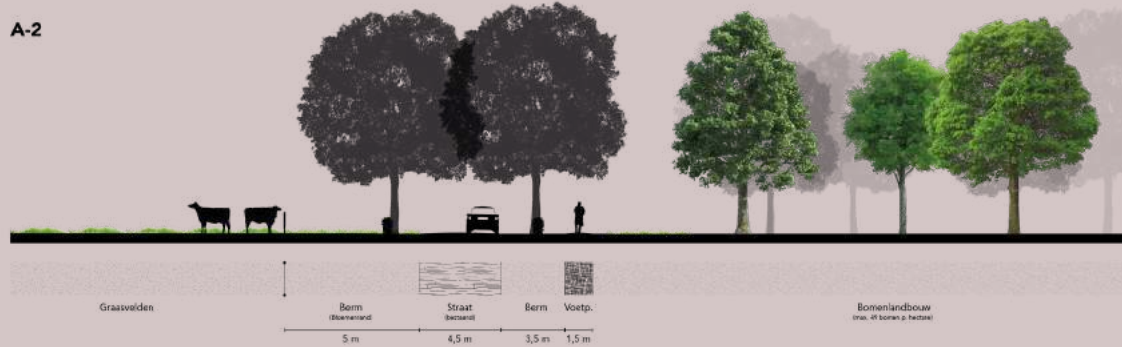
Ook de zichtlijn vanaf de Molenheide richting het kasteel van Cranendonck speelt een belangrijke rol. Deze zichtlijn is in het plan benadrukt middels een uitbreiding van de boomgaard, waardoor het accent richting het kasteel wordt vergroot. Door middel van "framing" wordt het kasteel nog beter zichtbaar als bijzonder object.

## Hoofdstructuur

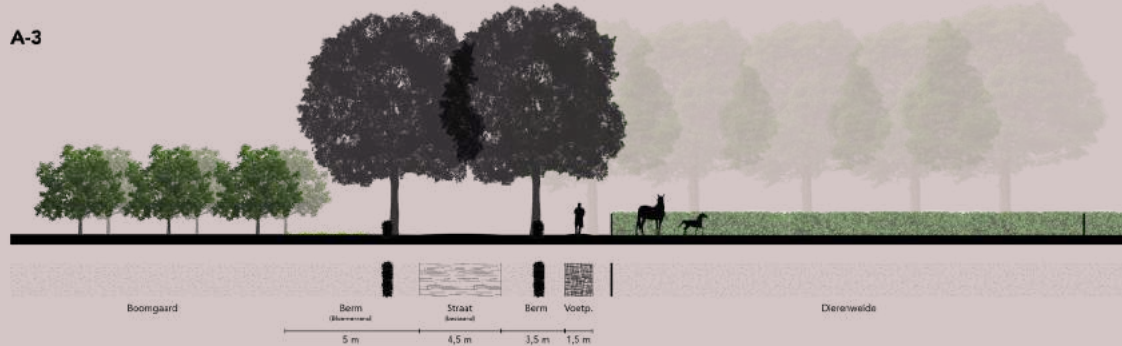
A-1



A-2



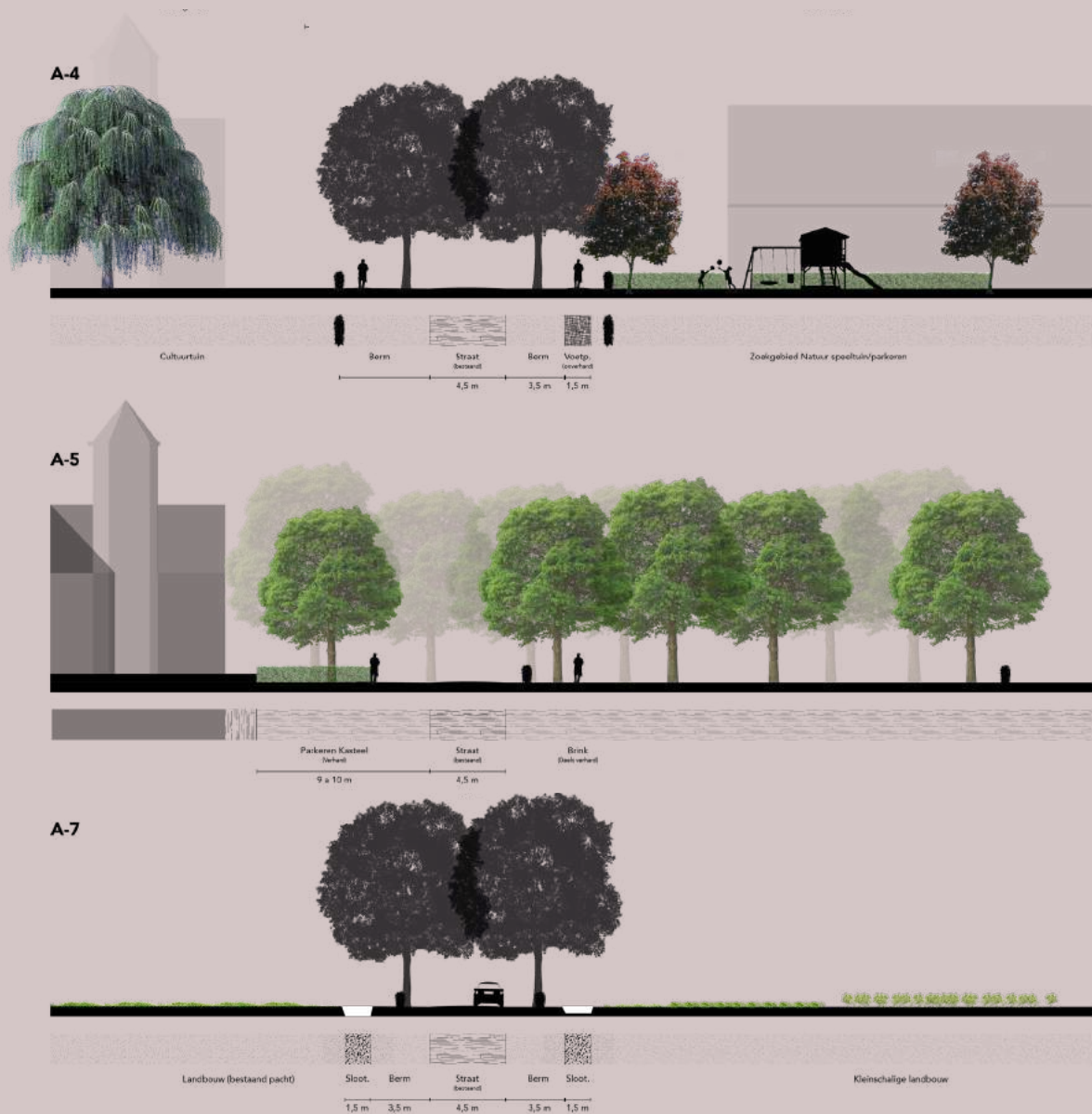
A-3



## Doorsnedes hoofdstructuur

Aan de hand van de doorsnedes wordt duidelijk zichtbaar hoe het landschap zorgt voor diversiteit. De hoofdstructuur blijft hetzelfde, maar de gronden daarom heen zijn constant in verandering. De bestaande straat blijft zoals bestaand, enkel een langzaam-verkeersroute wordt aan de westkant van de straat toegevoegd. Op deze manier kunnen bezoekers vanuit de parkeervoorziening gemakkelijk naar de brink en vice versa. De scheiding tussen de verkeersstromen is duidelijk aanwezig, waardoor een veilig wandelpad kan worden gerealiseerd.





Enmaal op de brink aangekomen, is een duidelijk verschil merkbaar. De hoofdstructuur is onderbroken en bomen in het gebied zijn op een organische manier gesitueerd in de omgeving. Ook de duidelijke scheiding tussen het langzame en snelle verkeer verdwijnt, de auto is vanaf hier te gast. De brink is een echte verblijfsplek, waar het langzame verkeer nadrukkelijk aanwezig is.



## P A R K E R E N , L A D E N & L O S S E N

### Parkeren

In de huidige situatie zijn enkele kleine parkeervoorzieningen gelegen; voor het kasteel, voor het voormalige gemeentehuis (Cranendonck 3 en 4) en op het terrein van de proefboerderij. Doordat het huidige bezoekersaantal laag is, wordt momenteel goed voorzien in de behoefte naar parkeerplekken. In de toekomst zal deze vraag echter groeien en dient een nieuwe parkeerstructuur gerealiseerd te worden. Om deze reden zijn verschillende zoekgebieden ontstaan omtrent het parkeren.

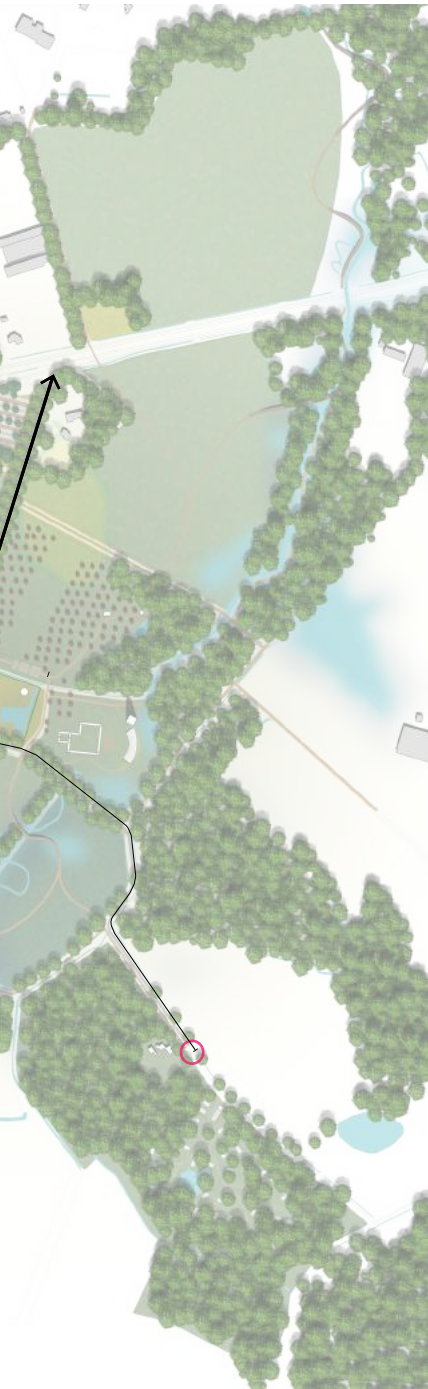
De zoekgebieden:

- Parkeervoorziening 1 (ten noorden van het plangebied): Deze nieuwe parkeervoorziening is ingepast in het landschap. Op deze manier parkeren bezoekers op een groene manier. Middels de parkeervoorziening vergroot de bereikbaarheid van de Baronie van Cranendonck en is de entree beter zichtbaar.
- Parkeervoorziening 2 (ten zuiden van het plangebied): Het betreft een bestaande parkeerplaats, met een uitbreidingsmogelijkheid om de toekomstige bezoekers optimaal te kunnen voorzien.
- Parkeervoorziening 3 (voormalige proefboerderij): Deze parkeervoorziening is voor de dagelijkse gasten die regelmatig gebruik maken van het gebied, ofwel de gasten die op een specifieke bestemming moeten zijn. Parkeerplekken worden uit het zicht onttrokken door ze in te pakken middels groenvoorzieningen of door de schuur te transformeren tot parkeerschuur.
- Parkeervoorziening 4 (naast het kasteel): Deze bestaande parkeervoorziening kan worden uitgebreid met respect voor het omliggende landschap, waardoor het groene karakter behouden blijft.
- Kleinere parkeervoorzieningen (verspreid in het plangebied): De kleinere parkeervoorzieningen bestaan voornamelijk uit de parkeervoorzieningen die momenteel aanwezig zijn in het gebied. Deze voorzieningen worden zoveel mogelijk behouden om te kunnen voorzien in de behoefte van invalide parkeerplekken.

### Laden en Lossen

Om te voorkomen dat er overlast ontstaat bij de brink ten aanzien van het laden en lossen, zijn specifieke laad- en losplekken aangewezen op het terrein. Deze plekken zijn van toepassing indien een nieuwe voorziening meer dan 1x per week of langer dan 15 minuten moet laden en/of lossen. Op deze manier blijft de brink vrij en wordt het geluidsoverlast tot een minimum beperkt.

De laad en losplekken bevinden zich aan voornamelijk aan de achterzijde van de bebouwing.



# INSPIRATIE



Bestaande parkeervoorziening ten zuiden van het plangebied, naast Cranendonck 4  
Phidias community innovation



De bestaande schuur van de voormalige proefboerderij kan getransformeerd worden tot parkeerschuur



Groene parkeerplaatsen ingepakt middels groen voorzieningen  
Technische Universiteit in Denmark Lyngby



Groene parkeervoorziening middels half verharding en beplanting  
Strasbourg Zenith parking, VILLES & PAYSAGES



Inrichting halfverharding en boomstammen als markering parkeervoorziening  
Herperduin



Groen parkeren terrein in Frankrijk, gebruik natuurlijke elementen  
Atelier Groen blauwe netwerken, foto Jonathan Perrin

## Randvoorwaarden Parkeren

De volgende ruimtelijke randvoorwaarden gelden voor toekomstige ontwikkelingen in dit gebied:

1. Zichtbaarheid: Parkeren aan de randen van het plangebied en entrees benadrukken.
2. Beleving: Parkeren nabij de bebouwingkern wordt zoveel mogelijk ontmoedigd en/of aan het zicht onttrokken.
3. Beleving: Parkeren op de brink is niet toegestaan.
4. Duurzaamheid: Nieuwe parkeervoorzieningen worden zo natuurlijk mogelijk uitgevoerd.
5. Duurzaamheid: Aanwezigheid van elektrische laadpunten voor fiets- en autoverkeer.
6. Vitaliteit & Cultuur: Kenmerkende elementen in het landschap en de bebouwde omgeving meenemen om beleving van cultuurhistorie en connectiviteit te vergroten.



# INSPIRAT



Vlonder/knuppelpad Baronie van O



Half verharding pad door t



Half verharding pad, breed genoeg voor t

## L A N G Z A A M V E R K E E R



Cranendonck, GWW-bouw



het bos, Gelderland Arnhem



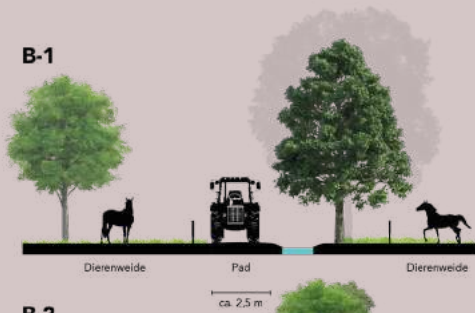
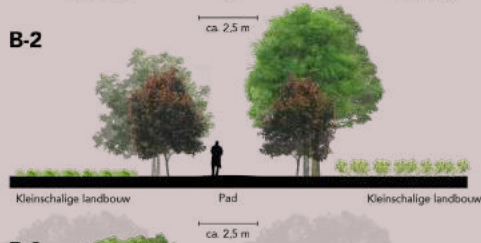
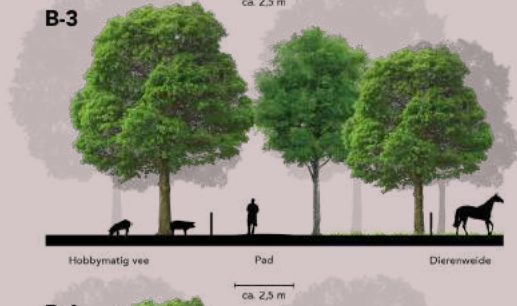
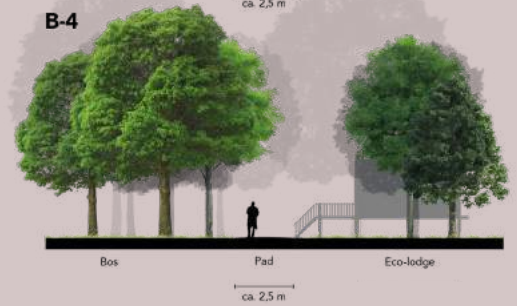
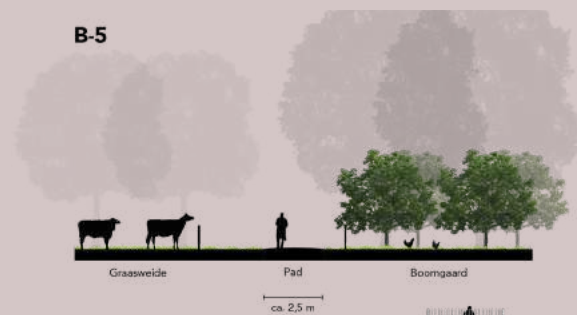
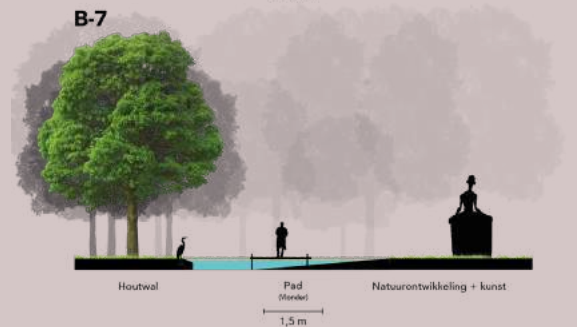
tractoren, v.d. Bijl &amp; Heierman

Voor de belevingswaarde en toegankelijkheid van het gebied is de uitbreiding van de langzaamverkeersroutes van belang. Het aanleggen van nieuwe paden in en door het landschap vergroot de toegankelijkheid en belevingswaarde. De manier waarop de paden door het landschap lopen is sterk afhankelijk van het landschapstype.

De padenstructuur in het beekdallandschap vormt zich al kronkelend met vlonders naar haar omgeving én refereert zo aan de meanderende beek. Op de zandgronden versterken de paden de kavelstructuren en houtwallen. Routes maken zo de diversiteit van het gebied zichtbaar. Dit gebruik van de ondergrond vergroot de belevingswaarde van het oorspronkelijke landschappelijke karakter.

Paden en routes sluiten aan op de bestaande recreatieve verkeersnetwerken. Dit vergroot de connectiviteit met de omgeving en de regio. Op deze manier vormt de Baronie van Cranendonck een aangename bestemming op lokaal niveau, maar ook in het grotere netwerk.

Een belangrijk route die is geherintroduceerd is de langzaamverkeersroute van Soerendonk naar de Baronie van Cranendonck.

**B-1****B-2****B-3****B-4****B-5****B-6****B-7**

## Doorsnedes Langzaam verkeer

Bij het langzame verkeer is de diversiteit van het landschap ook duidelijk te zien. Door een wandeling over de paden ontstaat een unieke ervaring die laat zien hoe de natuur op een respectvolle manier gebruikt kan worden. Ieder gebied heeft zo zijn eigen kenmerken en unieke eigenschappen die door het gebruik (of de objecten) in het landschap worden verteld. De paden zijn onverhard en circa 2,5 meter breed. Op deze manier is het niet alleen mogelijk voor de voetganger, fietser en ruiter om gebruik te maken van de paden, maar ook voor het agrarisch bestemmingsverkeer.



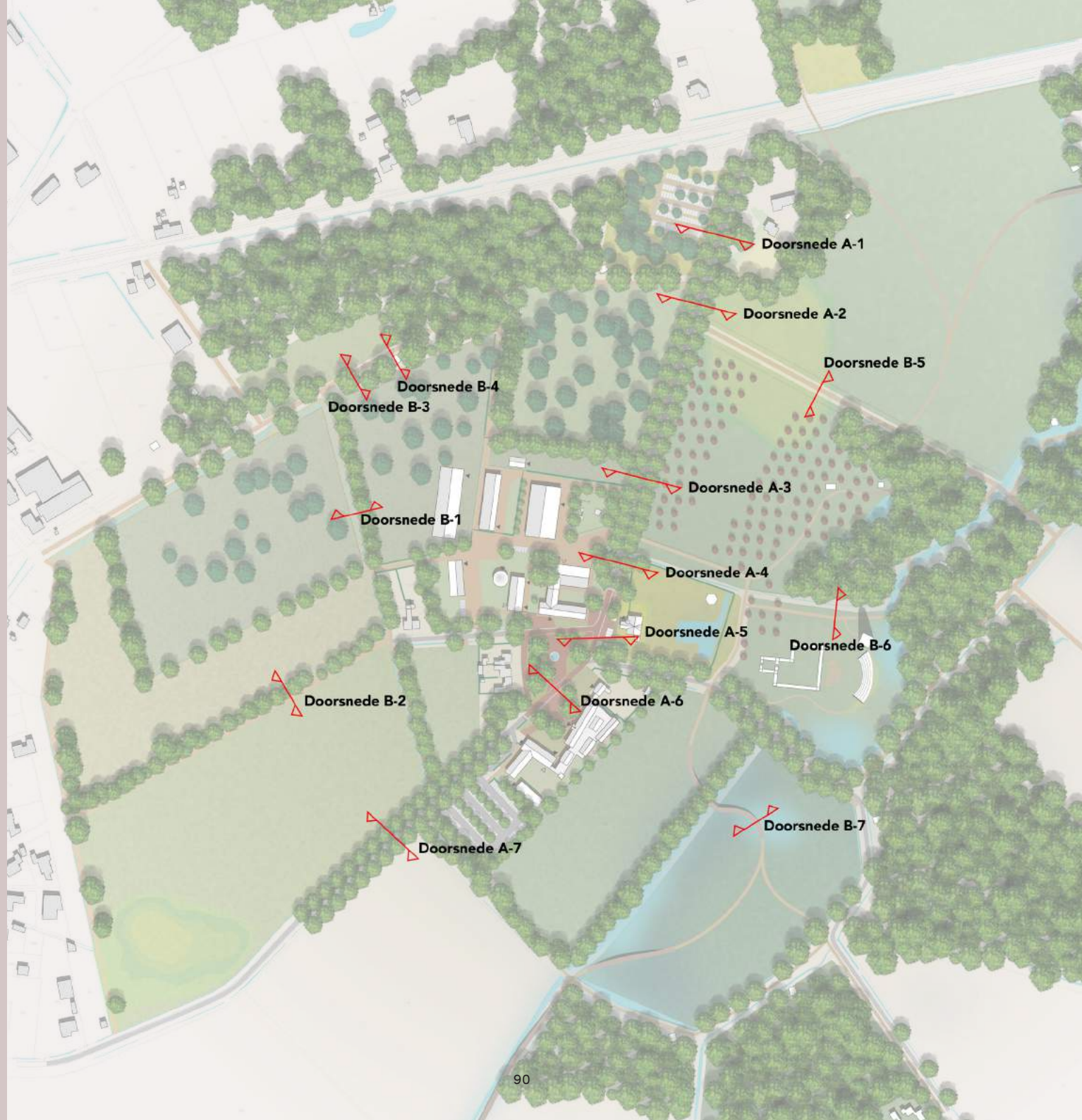


Bestaande situatie laanstructuur



Nieuwe situatie, verhoging van belevingswaarde

Door de diversiteit in het gebied te vergroten, wordt ook de belevingswaarde vergroot. Op bovenstaande afbeelding is goed te zien wat het verhogen van de diversiteit voor het gebied betekent. Daarnaast is goed te zien hoe het voetpad langs de straat zorgt voor een fijne verbinding tussen het parkeren en de brink.







# 5 Borging

K W A L I T E I T

## 5. B O R G I N G

### **Het belang van borging**

Deze ruimtelijke kwaliteitsrichtlijn voor Cranendonck en omgeving, vormgegeven via verschillende thema's, dient ter inspiratie voor de ruimtelijke uitwerking van initiatieven die in de toekomst willen landen in dit gebied. Er kan afgeweken worden van de richtlijnen, mits hier een goede reden voor is, zorgvuldig onderbouwt en met respect naar de gestelde randvoorwaarden.

Door het doorlopen proces rondom de gebiedsontwikkeling van het projectgebied (vanaf november 2018 tot en met november 2019) komen deze ruimtelijke kwaliteitsrichtlijnen tegemoet aan zowel de behoeften van de gemeente, als ook aan die van aangehaakte initiatiefnemers, stakeholders en omwonenden.

### **Werkwijze**

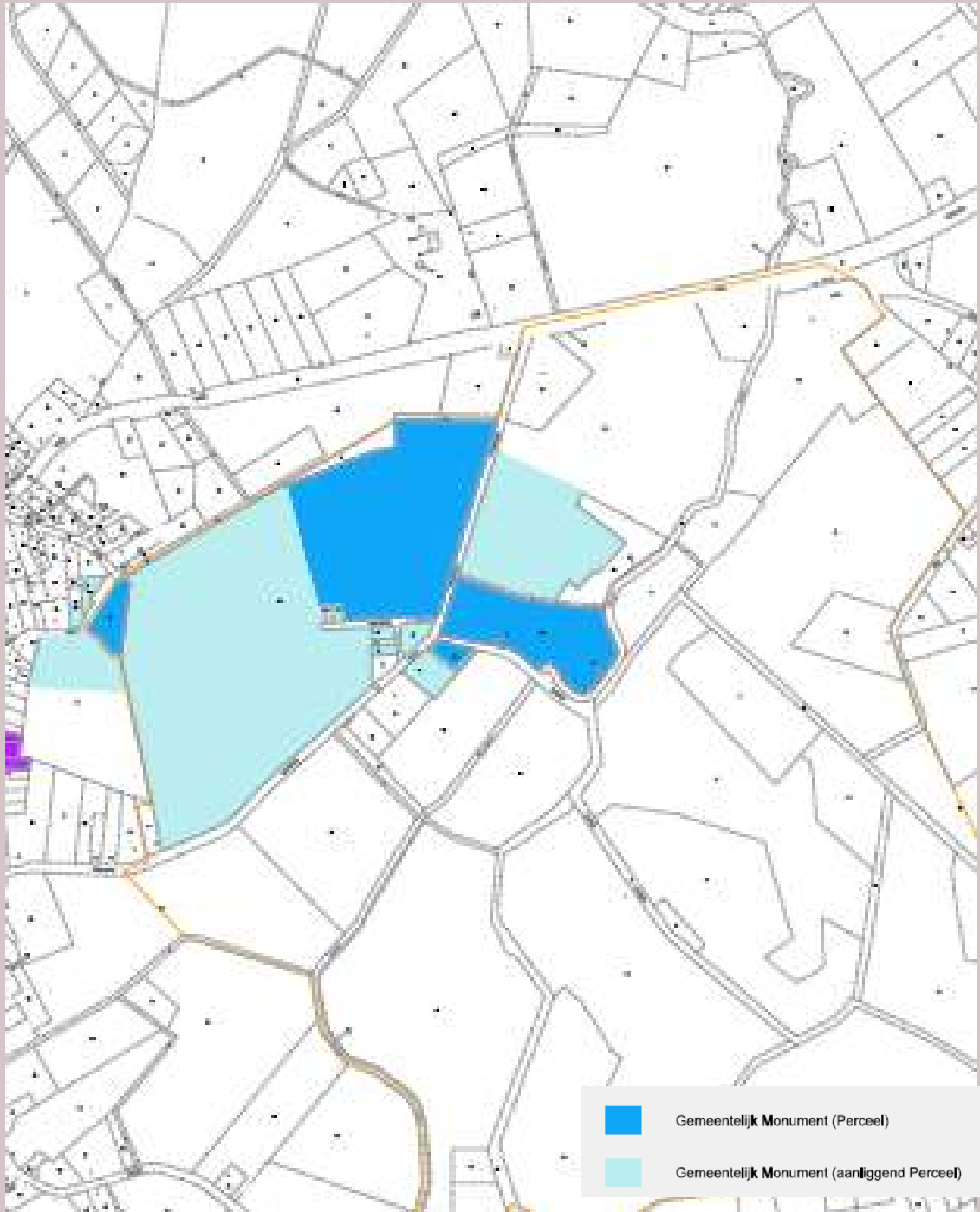
Het gemeentelijke welstandsbeleid gaat uit van verschillende toetsingsniveau 's afhankelijk van de aanwezigheid van monumenten, cultuurhistorisch belangrijke locaties en beeldkwaliteitsplannen.

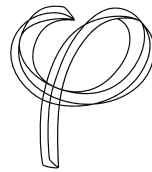
Vanuit de optiek van het welstandsbeleid valt een gedeelte van het projectgebied binnen toetsingsniveau 1, een gedeelte binnen toetsingsniveau 2. Door de vaststelling van deze richtlijn als beeldkwaliteitsplan is er voor het gehele gebied eveneens sprake van een projectgebied en daarmee van ambtelijke toetsing. Om de gewilde eenheid in ruimtelijke kwaliteit te borgen zullen ruimtelijke vraagstukken een gezamenlijke behandeling krijgen.

Advisering over het volledige projectgebied vindt plaats door de welstandscommissie, in samenspraak met een gemeentelijk stedenbouwkundig adviseur op basis van voorliggende kwaliteitsrichtlijn.

Bij deze advisering betreft de gemeentelijk adviseur de monumentencommissie, de direct omwonenden, de koepelorganisatie waar alle gelande initiatieven binnen het projectgebied in toetreden en de klankbordgroep.

Op deze wijze is het mogelijk om de zorgvuldige afstemming die tot nu toe heeft plaatsgevonden in het proces, ook naar de toekomst door te zetten.





**Phidias**  
*community innovation*