

Aanleiding

De heer Vlassak is van voornemens om aan 't Stepke in Budel drie woningen te realiseren. Omdat deze locatie planologisch deel uitmaakt van het buitengebied kan het initiatief pas doorgang vinden als de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast.

Bestaande situatie

De locatie ligt aan de kernrand van Budel op de overgang van dorp naar buitengebied. Op de geomorfologische kaart ligt de locatie in een smalle strook van ten dele verspoelde dekzanden omringd door dekzandruggen. De bodem bestaat uit zogenaamde enkeerdgronden wat betekent dat hier de oude 'bolle' akkers van Budel hebben gelegen¹. De grondwaterstand is laag en bevindt zich tussen de 80 en 100 centimeter beneden maaiveld² wat de bodem geschikt maakt voor infiltratie.

Het perceel is momenteel in gebruik als grasland. Het wordt aan de zuidzijde begrenst door de straat 't Stepke, aan de westkant door een zandpad, aan de noordkant door een bosperceel en aan de (noord)oostkant door een smalle strook agrarische grond. Vanuit het noorden is de zichtbaarheid van de locatie minimaal door de aanwezigheid van het bosperceel en de beplantingen rond een wadi. Aan de noordoostkant van de locatie loopt een smalle greppel langs het bosplantsoen richting een overstortgreppel die weer verder noordwaarts loopt richting de Bulder Aa. Deze wadi is door de gemeente Cranendonk aangelegd om als wateropvang te dienen bij extreme regenval (overloop vanuit het riool), en wordt omzoomd door knotwilgen.

De woningen in de omgeving kennen een grote diversiteit in oppervlakte, hoogte, afstand tot de weg en karakter. De bestaande woning ten noordoosten van de projectlocatie ligt op iets meer dan 7 meter afstand van de weg, de woningen ten zuiden van 't Stepke tussen de 5 en 6 meter.

¹ Bron: bodemkaart 57 oost

² Grondwatertrap VII: GHG 80 - 100, GLG > 200 beneden maaiveld.

Landschappelijke inpassing (nieuwe situatie)



Schets van de landschappelijke inpassing van de drie nieuwe woningen aan 't Stepke.

Bij de landschappelijke inpassing zijn de volgende uitgangspunten gebruikt;

- De ontwikkeling dient zodanig te worden vormgegeven dat de woningen op natuurlijke wijze onderdeel gaan uitmaken van de bebouwde kom van Budel. De woningen volgen de karakteristiek van een dorpslint aan de kernrand;
- Om de historische bolle akker zo veel mogelijk te respecteren worden de woningen zo dicht mogelijk op 't Stepke gesitueerd. Hierdoor ontstaan relatief ondiepe voortuinen, net als bij de woningen aan de zuidkant van de straat;
- De ontwikkeling wordt hydrologisch neutraal vormgegeven, dat wil zeggen dat op de percelen toereikende infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd om de toegenomen verharding te compenseren.

De drie nieuwe woningen worden bij voorkeur zo vormgegeven dat er niet zichtbaar sprake is van een projectmatige ontwikkeling maar het lijkt alsof de nieuwe situatie op een geleidelijke manier is ontstaan.

Dit wordt gedaan door verschillen in oriëntatie van de bouwmassa's ten opzichte van de weg, bijvoorbeeld een dwarskap naast een langskap en kleine verspringingen in de rooilijn. Ten gunste van de bolle akker dient de rooilijn van de woningen 6 meter of minder van de weg af te liggen, net als de woningen aan de zuidkant van de straat.

Bij voorkeur verspringen de gevels een beetje ten opzichte van elkaar waar met name de middelste woning dicht op de weg staat dan de twee op de hoeken. Hiermee wordt in de beleving van de passant ruimte gegeven aan het zandpad richting de wadi en aan het te handhaven doorzicht richting de bolle akker. Tussen de hoofdbouwmassa's dient minimaal 4 meter te zitten.

De kavels worden afgezoomd door hagen met inheemse beplanting, bijvoorbeeld Haagbeuk (*Carpinus betulus*) of Liguster (*Ligustrum vulgare*). Aan de voorzijde van de percelen worden de hagen wat lager en strakker geschoren (tussen de 1, en 1,5 meter hoog) verder naar achteren kunnen ze hoger en bossiger uitgroeien zodat een gradiënt van dorp naar landschap ontstaat. Toe te passen bomen in de tuinen –zijn bij voorkeur 'cultuurlijke' soorten zoals fruit- of notenbomen. Achter de achtergevel van de woning die op de hoek 't Stepke - zandpad staat komen knotwilgen (*Salix alba*) langs het zandpad te staan tot aan het bestaande bosplantsoen zodat aansluiting ontstaat met de beplanting rond de wadi. De achterzijde van de woonpercelen zijn bepalend voor de overgang tussen dorp en landschap. Deze wordt in ieder geval groen vorm gegeven, schuttingen en muren zijn niet toegestaan. Hiervoor kan een spectrum aan mogelijkheden toegepast worden, zoals een geschoren inheemse haag van bijvoorbeeld Haagbeuk (*Carpinus betulus*) of een meer landschappelijke haag³ al dan niet in combinatie met een infiltratiegreppel ten behoeve van watercompensatie.

Omdat eventuele greppels en wadi's een maximale bodemdiepte van slechts 70 centimeter mogen hebben (10 centimeter boven de GHG) is een erg groot oppervlakte⁴ nodig voor de volledige watercompensatie, wat niet eenvoudig te combineren is met een praktische kaveldeling. Daarom wordt uitgegaan van infiltratie door middel van infiltratiekratten, mogelijk in combinatie met smalle greppels of wadi's aan de achter- of zijkant van de kavels. De infiltratiekratten worden voorzien van een overstort die aangesloten kan worden op een eventueel toekomstig gescheiden watersysteem onder 't Stepke. Indien nodig kan een overstort gemaakt worden naar de greppel die de locatie aan de noordkant begrenst. In het inpassingsplan is een zone van 3,5 meter aan de achterzijde van de kavels gereserveerd ten behoeve van groen en/of wateropvang. Poorten of paden (bijvoorbeeld een "achterom") zijn hier niet toegestaan.

Conclusie

Door de aanleg van (beuken)hagen, de aanplant van knotwilgen langs het zandpad, de inrichting van de drie woonkavels en de wijze waarop de bebouwingsmassa's hierop worden gepositioneerd passen de nieuwe woningen binnen de karakteristiek van de dorpsrand van Budel en worden bestaande waarden zoals het zicht op de bolle akker gerespecteerd.

³ Bijvoorbeeld een gevarieerde struweelhaag van 1,5 meter breed bestaande uit krentenboom (*Amelanchier lamarckii*), Veldesdoorn (*Acer campestre*), Wilde appel (*Malus sylvestris*) en Liguster (*Ligustrum vulgare*).

⁴ Om aan de eisen van het waterschap voor watercompensatie te kunnen voldoen in de vorm van 'oppervlaktewater' zou een infiltratiegreppel aan de achterzijde van de percelen 0,7 meter diep worden en 2,5 meter breed met taluds met een helling van 1:1 waardoor de bodembreedte op 1,1 meter uitkomt. Inclusief onderhoudsstroken vervalt daarmee een strook van 3,5 meter van de achtertuinen.



1. drie woonperceelen omgeven door inheemse haagplanting (Carpinus betulus)
2. zone t.b.v. groen en/of greppel
3. knothuizen
4. solitaire bomen
5. rooilijn
6. zoekgebied infiltratiekratten

