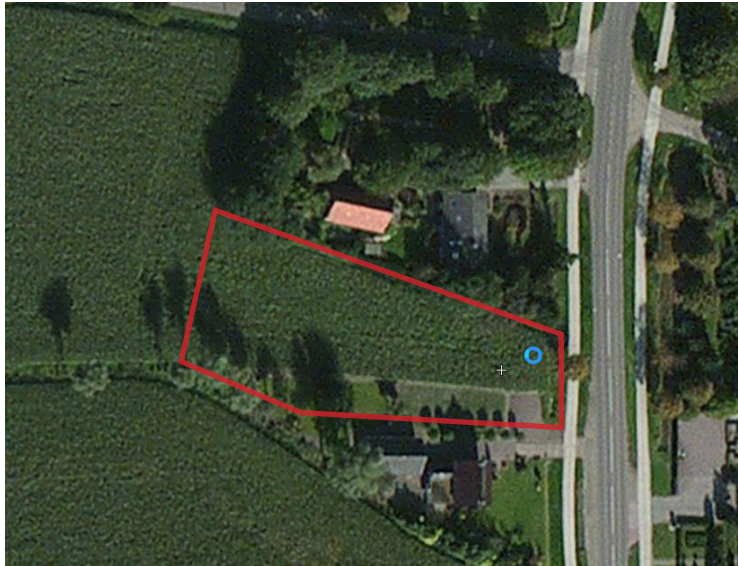
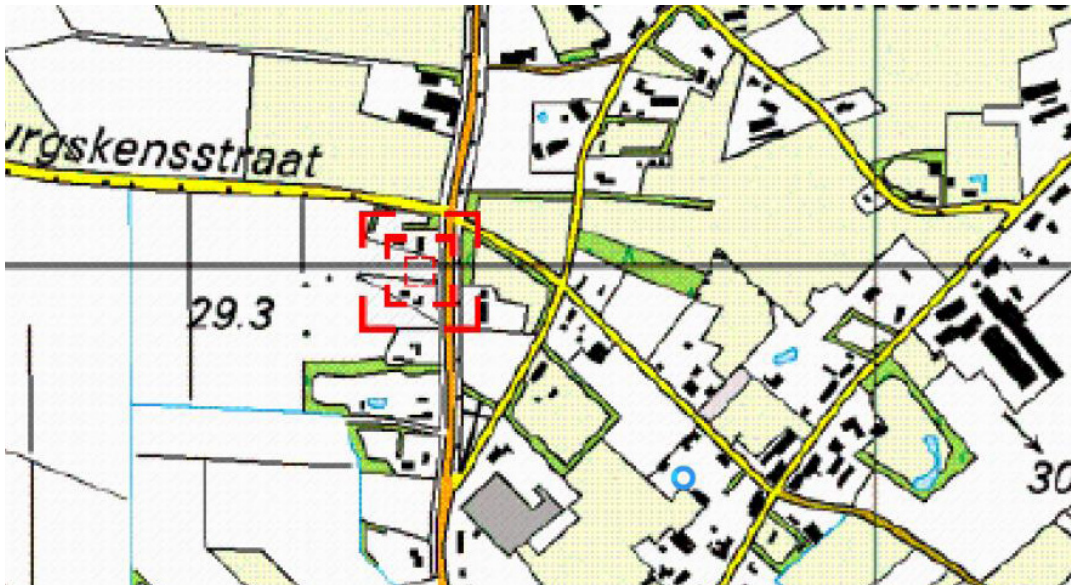


Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit Maarheezerweg, Budel





Luchtfoto huidige situatie



Ligging plangebied (Topografische kaart 2004)

Aanleiding erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan

Dhr. Duisters heeft het voornemen een Ruimte voor Ruimte woning te bouwen op het perceel gelegen tussen de woningen Maarheezerweg 33 en 35 te Budel. De gemeente vraagt voor deze ontwikkeling een erfbeplantingsplan en beeldkwaliteitsplan, zodat de nieuwe ontwikkeling aansluit op zijn omgeving.



Ligging op de historische kaart

Landschappelijke analyse

Omgeving

Het nieuwe woonperceel is gelegen aan de Maarheezerweg, een al oude verbindingsweg tussen Soerendonk en Budel. Het perceel ligt op de rand van de oude akkers op de overgang naar het beekdal in het westen. Vanuit de weg zijn er doorzichten op dit beekdal. Ten oosten van de Maarheezerweg, ter hoogte van het perceel, liggen van oudsher enkele oude linten als Keunenhoek en het Heiligsstraatje. De percelen met boerderijen en woonhuizen aan deze oude linten en aan dit gedeelte van de Maarheezerweg bezitten bijna allemaal een vorm van erfbeplanting. Er is een grote verscheidenheid aan soorten beplanting, het ene perceel is fraaier uitgevoerd dan het ander. Desalniettemin geeft het geheel een gevarieerd en groen beeld. Ook de bebouwing aan de Maarheezerweg is zeer divers van aard en zijn in verschillende decennia gebouwd. Er is niet een eenduidige typologie uit te destilleren.



Landelijk inpassing van de naastliggende burgerwoning met hagen en solitaire bomen



Te behouden rode beuk op de noordelijke erfgrans



Enigszins kale ligging van de zuidelijk gelegen woning, bijna geen beplanting op erfscbeiding.

Perceel

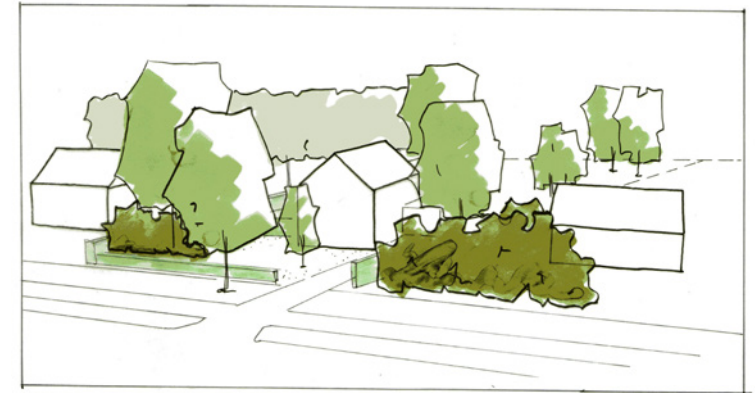
Het perceel ligt tussen twee woonpercelen. Noordelijk ligt een woonhuis dat zowat aan het zicht onttrokken wordt door de aanwezig beplanting. Deze beplanting zal het nieuwe woonhuis aardig in het straatbeeld opnemen.

Het woonhuis zuidelijk van het plangebied ligt wat kaler in het landschap, er is geen groene erfafscheiding en de tuin kent ook weinig beplanting. Hier zou de nieuwe woning gecombineerd met beplanting het aanzicht juist kunnen verfraaien. Op het perceel staan nog twee bomen die behouden worden, een fraaie rode beuk op de noordelijke perceelsgrens en een linde aan de oostzijde.

Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten inrichtingsplan

Bebouwing

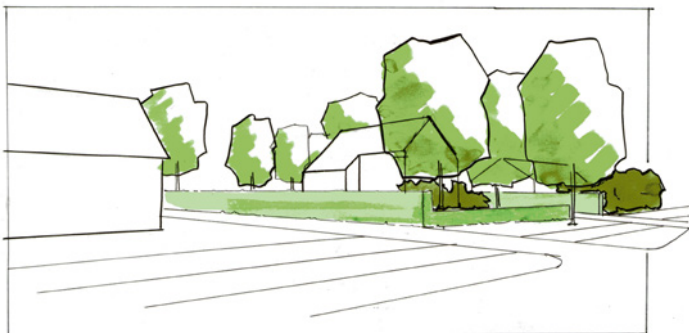
- gezien de beperkte breedte aan de oostzijde van de kavel staat de nokrichting van het hoofdgebouw haaks op de weg. Hiermee wordt de lengte van de kavel opgezocht in plaats van de breedte, waardoor er voldoende 'lucht en ruimte' blijft tussen de woningen van de naastgelegen kavels;
- de nieuwe woning wordt zoveel mogelijk noordelijk gesitueerd (min. 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens). In het beeld krijgt de woning dan een groene achtergrond door de opgaande beplanting van het naastliggend perceel en de rode beuk;
- aan de zuidzijde ontstaat er zo ruimte tussen de woningen om het contact met het achterland enigszins te behouden (min. 6 meter);
- Door de beperkte breedte van de kavel en daarmee ook het woonhuis, is de nokhoogte voorzien op 9 meter en de goothoogte van 4,5 meter. Gezien de ligging van het huis haaks op de weg, op een enigszins grote afstand van de weg, ingepast in het groen, zorgt een nokhoogte van 9 meter voor een passender straatbeeld dan een lagere nokhoogte (zie ook de beelden hiernaast). De dakhelling wordt stijler, maar door de gekozen bouwvorm voegt zij beter in het landschap en de directe omgeving (zie beelden hieronder). In tegenstelling tot andere plekken in het buitengebied van Budel kent de Maarheezerweg een gevarieerd beeld in bebouwingshoogte en -typologieën. Variatie in bouwmasa kan, mits passend in de directe omgeving, een aanvulling zijn op dit bebouwingsbeeld. Hiervan is in dit geval sprake.
- de voorgevelrooilijn sluit aan bij de naastliggende bebouwing.



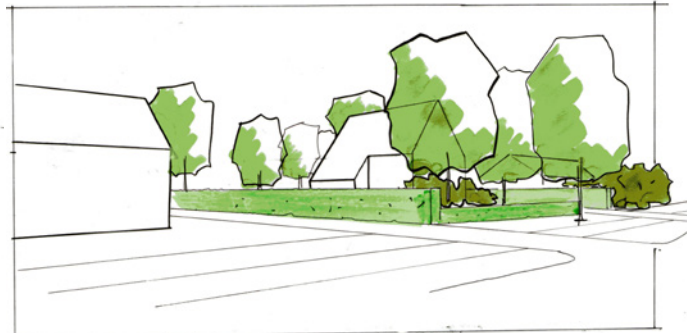
Aanzicht bebouwing bij 8 meter nokhoogte



Aanzicht bebouwing bij 9 meter nokhoogte



Aanzicht bebouwing bij 8 meter nokhoogte



Aanzicht bebouwing bij 9 meter nokhoogte

Erfinrichting en beplanting

- de voorste en zijdelingse perceelsgrenzen worden voorzien van een haag. Aan de voorzijde is deze laag (ca. 1.20), zijdelings is er een hoge haag (ca 1.80.). Beuk of veldesdoorn zijn de aangewezen soorten. Aan de achterzijde wordt het perceel niet fysiek begrensd, de tuin loopt als het ware in het landschap over. Dit draagt tevens bij aan het doorzicht naar het landschap,
- met enkele solitaire bomen (Zomereik, Beuk, Linde, Kastanje, Esdoorn) wordt aan de oostzijde van het perceel het zicht op de bebouwing verzacht. Ook is er vooral zuidelijk in de voortuin ruimte voor opgaand groen met een natuurlijke uitstraling (bijv. gelderse roos, hazelaar, vlier, rode kornoelje), zodat het naastgelegen 'kale' perceel ook mee wordt ingepast;
- aan de achterzijde zijn enkele solitaire bomen gewenst om de bebouwing in te passen. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen grote bomen (>15 meter) meer westelijke op het perceel, zoals Zomereik, Linde, Beuk, Kastanje of Esdoorn. Kleinere bomen (5-8 meter) kunnen dichterbij het huis worden geplaatst, zoals fruitbomen, een Amerikaanse krentenboompje of Lijsterbes. Alle soorten zijn inheems/streekeigen en hebben een natuurlijke vorm (bijv. geen zuilvorm).
- de inrit (min. 3.50 m) komt te liggen op de bestaande duiker. Bij de aanleg dienen voorzieningen te worden getroffen om de bestaande lindeboom te behouden;
- de waterberging (er moet 27 m³ worden geborgen) krijgt een plek in een ondiepe laagte parallel aan de zuidelijke perceelsgrens;

Inrichtingsschets



Erfbeplantingsplan (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto.)



Beelden van de woningstijl die de initiatiefnemer als voorbeeld heeft voor de geplande woning.

Beeldkwaliteit

De woningen aan dit gedeelte van de Maarheezerweg zijn divers van aard en stammen uit diverse tijdsperioden. Het betreffen met name burgerwoningen. Allen hebben wel een traditionele inslag. Ze zijn 1 tot 1,5 bouwlaag met een zadeldak en de gevels zijn met name opgetrokken uit baksteen in aardetinten (rood, bruin, roodbruin). Het beeldkwaliteitsplan sluit hierop aan.

- het hoofdgebouw is voorzien van een zadeldak;
- de nokrichting van het hoofdgebouw staat haaks op de weg;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Een eventueel bijgebouw dient haaks of parallel achter het hoofdvolume te worden gesitueerd;
- de gevelopbouw is traditioneel, waarbij natuurlijke materialen worden gebruikt als hout en baksteen. Hierbij worden aardetinten voor de hoofdvlakken wenselijk geacht. Details in de gevel dienen beperkt te blijven;
- het dak bestaat uit pannen in een donkere of rode kleur. Glanzende pannen zijn niet toegestaan.

Erfinrichtingsplan Maarhezerweg, Budel

Opdrachtgever: Dhr. Duisters

Datum: 19 september 2013

Documentnaam: 1316.erfinrichtingsplan.R003

Contactpersoon: Marianne Verhoeven
marianne@verhoevenderuijter.nl
06 28822975

Verhoeven | De Ruijter

Strijp-S SWA 4.017
Torenallee 45
5617 BA Eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

VERHOEVEN DERUIJTER
— bureau voor landschap en stedenbouw —