

GEMEENTE CRANENDONCK

Stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan Meemortel ong, Budel



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Plangebied	2
2. INRICHTINGSPLAN	4
2.1. Ruimtelijke analyse	4
2.2. Gemeentelijk beleid.....	5
2.3. Beoogde situatie plangebied	6

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

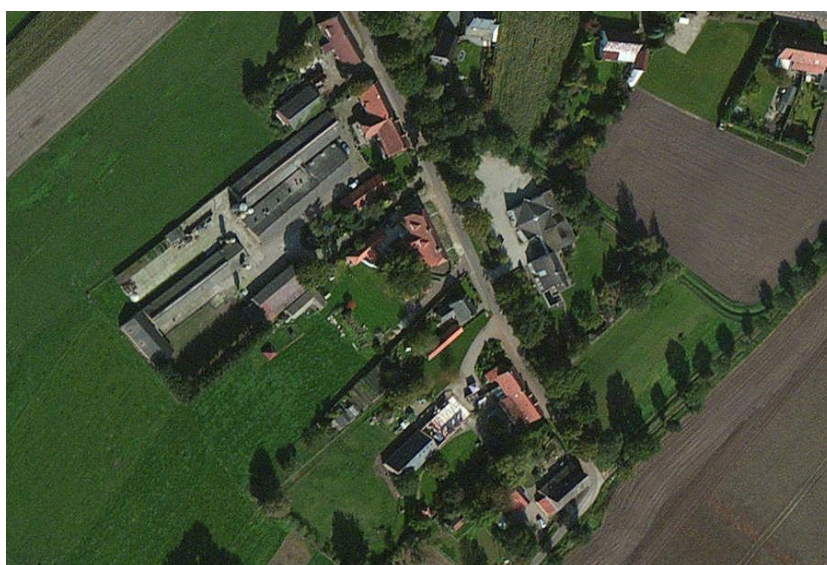
Aanleiding voor het opstellen van voorliggend inrichtingsplan is de realisatie van een vrijstaande burgerwoning door gebruik te maken van de 'Ruimte-voor-ruimte'- regeling. Op de locatie Meemortel 44 worden de intensieve veehouderij activiteiten (zeugenbedrijf) beëindigd en vervangen door akkerbouwactiviteiten. Ter plaatse worden een viertal varkensstallen gesloopt.

In ruil voor de sloop van de vier stallen is de gemeente verzocht om medewerking voor oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning aan de Meemortel ong. te Budel, tegenover Meemortel 52. Op 19 november 2013 heeft het college van B&W onder voorwaarden ingestemd met het verzoek.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om de goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe woning uit te werken en te verbeelden. In dit inrichtingsplan wordt de huidige ruimtelijke situatie en het huidige landschappelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

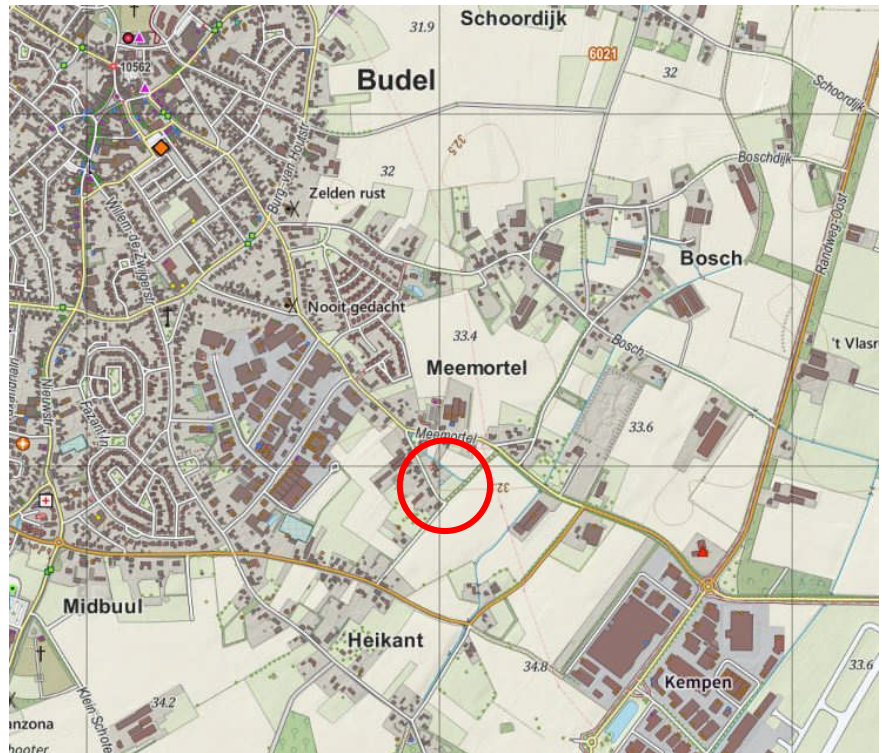
1.2. Plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Budel in de gemeente Cranendonck. De slooplocatie is gelegen aan de Meemortel 44. De nieuwbouwlocatie is gelegen tegenover Meemortel 52. De direct aangrenzende omliggende gronden zijn agrarisch in gebruik.



Het plangebied (Luchtfoto: Bing Maps)

Hierna wordt de ruimtelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context en het gemeentelijk beleid, waarna de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt besproken.



Ligging plangebied (Bron: opentopo.nl)

2. INRICHTINGSPLAN

2.1. Ruimtelijke analyse

Het plangebied maakt onderdeel uit van Meemortel, een buurtschap in het buitengebied van Budel. Het buurtschap Meemortel bestaat uit een gelijknamig historisch dorpslint waaraan verspreid lintbebouwing en open weiden liggen. De locatie ligt aan een aftakking van het lint dat uitkomt op de Paalstraat en het open agrarisch landschap van het buitengebied.



Ligging planlocatie (luchtfoto: Bing Maps)

De bebouwing aan het lint bestaat voornamelijk uit woningen en (agrarische) bedrijfsbebouwing. De open weiden tussen de bebouwing zorgen op enkele plaatsen voor doorzichten naar het achter het lint gelegen agrarische land. De driehoekige wegenstructuur wordt op enkele plaatsen begeleid door bomenlanen en (droge) greppels. Daarnaast speelt de willekeur aan erfbeplanting van de woonpercelen een rol in het beeld van het buurtschap.



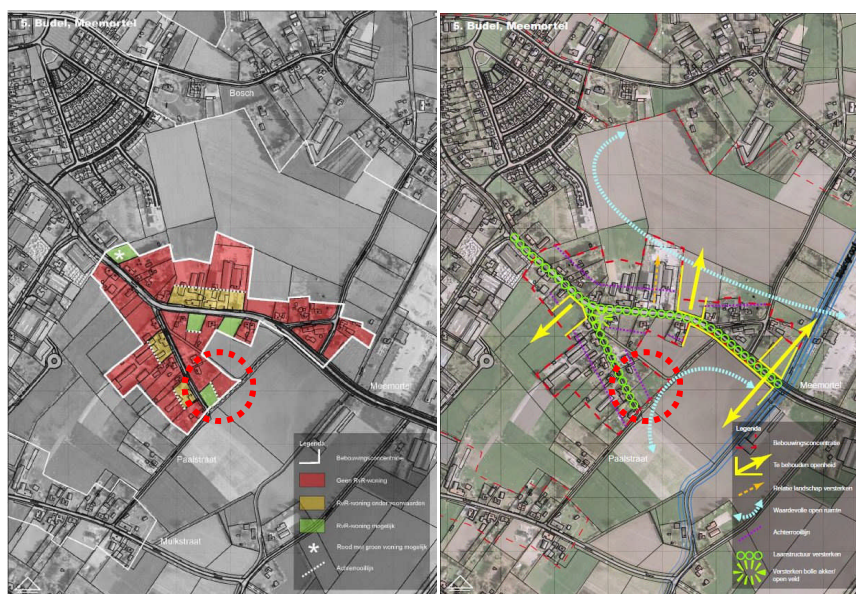
De planlocatie op de topografische kaart van 1902 (Bron: watwaswaar.nl)

De planlocatie bestaat uit een open veld met op de perceelsgrenzen diverse bomen(-lanen). Ten oosten van het perceel liggen open agrarische gronden, aan de westzijde grenst het perceel aan de bestaande lintbebouwing van Meemortel.

2.2. Gemeentelijk beleid

Het plangebied valt onder het 'landschapsbeleidsplan' en de 'visie bebouwingsconcentraties' van de gemeente Cranendonck. In deze plannen worden concrete handvatten geboden voor ontwikkelingen van Ruimte voor Ruimte locaties. Tevens dienen deze plannen als toetsingskader voor het goed- of afkeuren van ruimtelijke plannen in dit buurtschap.

De planlocatie behoort in de 'visie bebouwingsconcentraties Cranendonck' tot het buurtschap Meemortel (Budel). Volgens de visie is het wenselijk om de grootschalige bebouwing in het buurtschap te vervangen door kleinschalige bebouwing in de vorm van Ruimte voor Ruimte woningen. De visiekaart laat zien dat op de voorste helft van de planlocatie een RvR-woning mogelijk is. Daarbij is op de analysekaart een achterrooijlijn opgenomen. Tevens laat de analysekaart zien dat het plangebied aan een waardevolle open ruimte grenst en dat de bomenlaanstructuur van de Meemortel versterkt dient te worden.



Visiekaart voor buurtschap De Meemortel (links) en de analysekaart.

De planlocatie behoort volgens het 'Landschapbeleidsplan' tot het landschapstype van de 'oude bouwlanden'. De visie op deze oude bouwlanden betreft het streven naar de versterking van de oude essenstructuur en radiaalstructuur van de esdorpen door het behoud van open onbebouwdheid en door aanbrengen en versterken laanbeplanting.

2.3. Beoogde situatie plangebied

Hierna volgt een beschrijving met een uitgewerkt schetsontwerp dat de basis vormt voor verdere afstemming en verfijning. De situering van de woning op het perceel, de ontsluiting en de overige inrichting van het perceel wordt hieronder nader gemotiveerd.



Positionering van de woning op het perceel

Voor de positionering van de woning op het perceel wordt aangesloten bij de huidige bebouwing aan het lint Meemortel. Dit betekent een woning met een nokrichting, die evenwijdig aan de weg komt te staan. Daarnaast wordt de woning in het midden van de kavel gepositioneerd, zodat aan beide zijden ruimte blijft voor doorzichten naar het achtergelegen perceel. Vanzelfsprekend mag de achtergevel van de woning niet voorbij de achterrooijlijn komen zoals opgenomen in de visie 'bebouwingsconcentraties' van de gemeente Cranendonck.

Massa en oriëntatie

De hoofdmassa van de nieuw te bouwen woning zal in omvang aansluiten bij de overige lintbebouwing. Ook de bouwhoogte van de nieuwe woning refereert aan de aanwezige bebouwing in de omgeving, en is conform de bepalingen in het bestemmingsplan. De woning heeft derhalve een maximale hoogte van anderhalve bouwlaag met een ruime kap. Bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en worden achter de voorgevelrooilijn gesitueerd. De representatieve zijde van de woning wordt gericht naar de weg van de Meemortel, en ook de ontsluiting van het perceel geschiedt via deze weg. Eventuele bijgebouwen en de oprit naar de woning worden aan de noordzijde van het perceel gesitueerd, tegen de bestaande robuuste groensingel aan. Het perceel ten zuiden van de woning blijft hierdoor vrij van bebouwing zodat doorzichten naar het waardevolle open landschap behouden blijven.



Referenties woningstijl

Beeldkwaliteit

De woningen in de directe omgeving hebben een overwegend een traditionele bouwmassa van één of twee bouwlagen en een zadeldak. Ook zijn traditionele materialen gebruikt waaronder rode baksteen met grijze of rode dakpannen. Er zijn echter uitzonderingen, zoals het gebruik van rieten daken of wit geschilderde gevels.

Passend binnen het beeld van het historisch lint krijgt de woning een traditionele vorm. Dit wordt verder ondersteund door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van het lint.

Landschappelijke inrichting van het perceel

De terreininrichting van het perceel dient aan te sluiten bij het landschap ter plaatse. Het perceel is gelegen naast een waardevolle open ruimte, wat betekent dat een open karakter van het perceel gewenst is. Het perceel wordt derhalve omzoomd middels een geschoren haag van ten hoogste 1.0 meter. Hierdoor blijven doorzichten vanaf de Meemortel naar het open gebied zo veel als mogelijk behouden.

Op de noordwestelijke perceelsgrens staat reeds een dichte bomenlaan met ondergroei. Hier kan een haag worden geplaatst die verder mag uitgroeien dan 1.0 meter, zodat de robuuste groensingel in stand blijft. Aan de achterzijde van het perceel is het wenselijk om een open relatie te houden met de aangrenzende akker. Dit kan door de siertuin van de woning over te laten lopen in de akker, zonder een visuele scheiding aan te brengen. Op deze plek kunnen eventueel enkele solitaire bomen worden

aangeplant om het zicht vanaf de Paalstraat op de achtergevel van de woning te breken. Daarbij kan de achterste helft van het perceel als weide worden ingericht om op deze wijze de overgang tussen de siertuin van de woning en de aangrenzende akker in het noorden te verzachten.



Haag 1.80m hoog

Langsgevel evenwijdig
aan de weg

Openheid achterzijde
behouden

Aanplant solitaires

Haag 1.0m hoog

Situering Woning
voor achterrooilijn

0 10 20 30 40 50m



Inrichtingsplan Meemortel ong Budel - januari 2015

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land