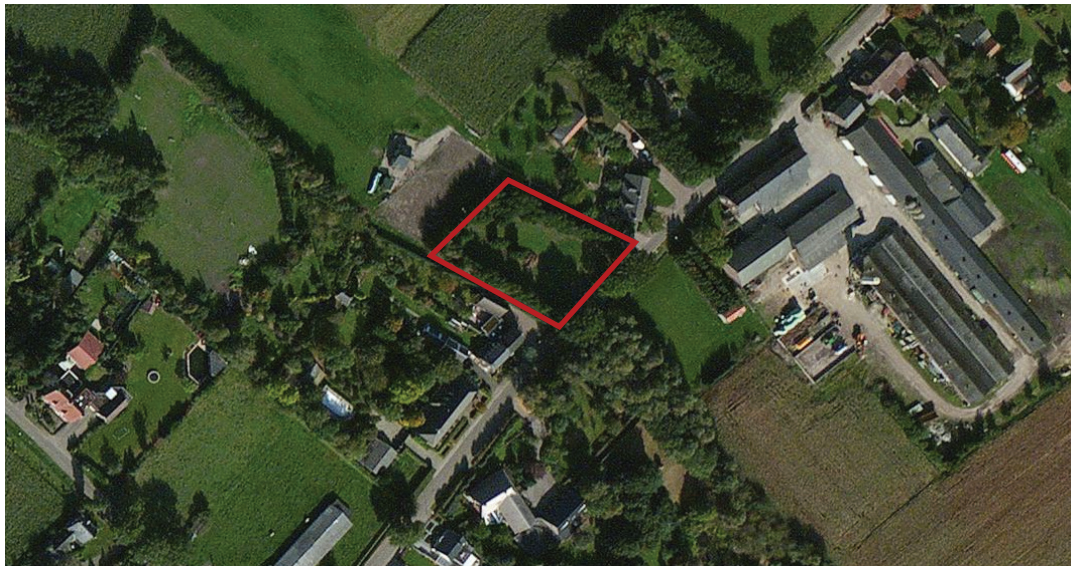


Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit Broekkant, Budel





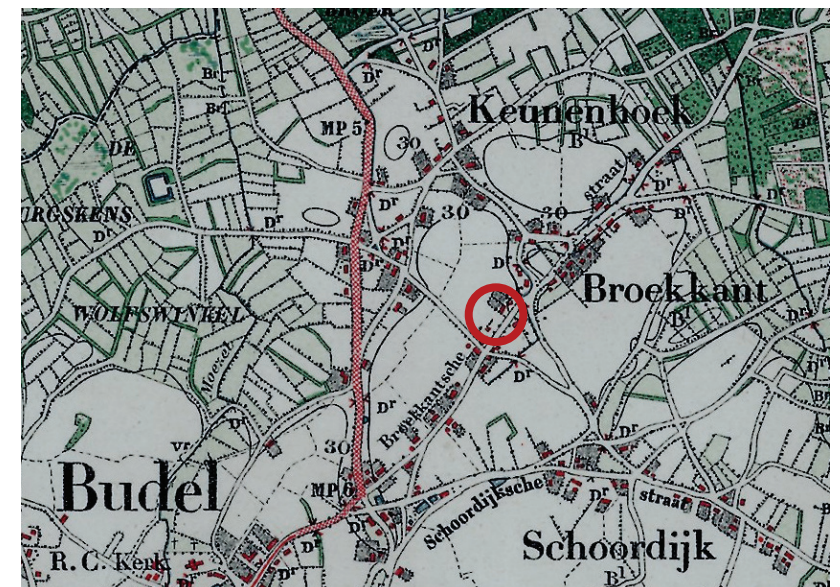
Luchtfoto huidige situatie

Aanleiding erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan

De heer en mevrouw Heijmans hebben het voornemen een Ruimte voor Ruimte woning te bouwen op het perceel gelegen tussen de woningen Broekkant 45 en 49 te Budel. De gemeente vraagt voor deze ontwikkeling een erfbepantingsplan en beeldkwaliteitsplan, zodat de nieuwe ontwikkeling aansluit op zijn omgeving.



Ligging plangebied (Topografische kaart 2004)



Ligging op de historische kaart

Landschappelijke analyse

Omgeving

Het nieuwe woonperceel is gelegen aan de Broekkant. Deze weg ligt op een hoger deel in het landschap, nabij een oude beek; de Bulder Aa. Van oudsher is deze weg de basis van het gehucht de Broekkant. Het lint zelf heeft op dit moment een redelijk gesloten karakter. Dit komt vooral naar voren dicht bij Budel zelf. Hier heeft de bebouwing een fijne korrelgrootte en is op elkaar aangesloten. Verder van het dorp af zijn enkele agrarische bedrijven en is het karakter grootschaliger. De planlocatie ligt hier tussen in. De percelen met boerderijen en woonhuizen aan deze oude linten en aan dit gedeelte van de Broekkant bezitten bijna allemaal een vorm van erfbeplanting. Sommige percelen liggen volledig omkaderd door houtsingels als een soort landschapskamers. Er is een grote verscheidenheid aan soorten beplanting. Desalniettemin geeft het geheel een gevarieerd en groen beeld.

Ook de bebouwing aan de Broekkant is zeer divers van aard en is in verschillende decennia gebouwd. Er is niet een eenduidige typologie uit te destilleren.

Perceel

De planlocatie betreft een groot perceel van zo'n 2000 m² en ligt tussen twee woonpercelen. Ten westen ligt een woonhuis met een brede haag op de zijde die grenst aan het plangebied. Het woonhuis ligt dicht tegen de weg aan en heeft hierdoor een redelijk gesloten karakter. Ten oosten ligt een woonhuis met een wat meer open karakter. Dit door een grasveld wat als tuin dient. Hier is eveneens een brede haag aanwezig op de perceelsgrens.

De drie oude eiken die in de grasberm staan zorgen voor een landelijk beeld. De aanwezigheid van de grasberm draagt daaraan bij (enkele tientallen meters zuidelijker zijn de bermen bestraat). Ter hoogte van het perceel ligt er een sloot in de grasberm. Tussen de twee noordelijke eiken is de sloot overdekt.

De huidige groenopstand bestaat met name uit naaldbomen. Dit is geen gebiedseigen beplanting. Inmiddels, zomer 2017, zijn deze bomen al gerooid.



Woonhuis ten westen van het perceel, begrensd met een brede coniferenhaag.



De beplanting van dennen op het perceel zelf.



Landelijk profiel met grasbermen.

Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten inrichtingsplan

Bebouwing

De nieuwe bebouwing dient zich te voegen naar de bestaande bebouwing aan het lint, ondanks dat er een grote verscheidenheid is. De volgende uitgangspunten kunnen er uit worden gedestilleerd:

- Aansluitend op de rest van de Broekkant kan de nokrichting van het hoofdgebouw de richting van de weg volgen, of haaks hier op staan.
- Opvallend aan het straatbeeld van de Broekkant is de kleine afstand tussen weg en de woningen. Voor de minimale rooilijn wordt de rooilijn van de naastgelegen woningen opgepakt. De rooilijn van de nieuwe woning mag ook indien gewenst op grotere afstand van de weg.

Erfinrichting en beplanting

Door de bestaande beplanting te vervangen door een gebiedseigen beplanting wordt de 'landschapskamer' gehandhaafd en wordt er aangesloten op het groen van het lint. Het karakter van het gebied wordt hiermee versterkt. Op het perceel zal, naast een woonhuis met tuin, ook een schapenweide komen.

- Langs de zuid-westelijke perceelgrenzen ter hoogte van de schapenweide komt een houtsingel met struweelbeplanting van zo'n 3 meter breedte. Ook aan de noord-westzijde, achter de 'leef tuin' zal er een strook struweel worden aangeplant van inheemse, gebiedseigen soorten. Voorbeelden zijn Rode Kornoelje, Krentenboompje, Lijsterbes, Gelderse Roos, Meidoorn.
- In de schapenweide kleden 4 hoogstam fruitbomen (kers-, appel of peer) het geheel aan.

- Langs de achterste perceelsgrens wordt het struweel onderbroken voor een relatie naar het achterliggende landschap. Vanuit het woonhuis en vanaf de straat zijn er zo fraaie vergezichten over het landschap mogelijk (onder de kronen door).
- De scheiding tussen de tuin en weide wordt voorzien van een haag van zo'n 1,20 hoog. Beuk of Haagbeuk zijn de aangewezen soorten.
- De inrit (min. 3.50 m - max. 5 meter) kan op een willekeurige plek worden aangelegd. Er dient rekening te worden gehouden met de bestaande sloot en de 3 eikenbomen. Bij de aanleg dienen voorzieningen te worden getroffen om de bestaande eikenbomen te behouden;

Inrichtingsschets



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

Beplantingslijst en beheersvoorschriften

Houtsingel (bomen en struweel)

Soorten voor struweel, keuze uit inheemse gebiedseigen struweelsoorten:

Crataegus monogyna (eenstijlige meidoorn)

Sorbus aucuparia (wilde lijsterbes)

Amelanchier Lemarkii (krentenboompje)

Viburnum opulus (Gelderse roos)

Rhamnus frangula (sporkehout)

Cornus sanguinea (rode kornoelje)

Corylus avellana (gewone hazelaar)

Ribes rubrum (rode bes/ aalbes)

Groepsgewijs mengen, 2 rijen, rij op 1,25 m in driehoeksverband over een lengte van 88 meter.

Bij aanplant op eindafstand is weinig tot geen beheer nodig. Na verloop van tijd dunnen. Eventueel eerste jaren onkruid verwijderen.

Eventueel kan er met deze soorten ook gekozen worden voor een geschoren heg.

Dit snoeien dient dan 1x per 2 a 3 jaar plaats te vinden.

Aan te planten bomen

Aanplant van 4 hoogstamfruitbomen

Plantmaat 12-14.

Bestaande bomen

De drie bestaande zomereiken dienen gehandhaafd te blijven en beschermd bij bouwwerkzaamheden. Dit betekent dat in het gebied van de kroomomtrek niet wordt gegraven en dat er geen bouwmaterialen worden opgeslagen. Voor meer informatie verwijst de gemeente naar: www.treevision.nl/files/Media/PDF%20bestanden/bomenposter-pdf.pdf

Haag

Aanplant van een Beukenhaag (*Fagus Sylvatica*) of een Haagbeukhaag (*Carpinus Betulus*). Aanplant van 5 stuks per meter voor een afstand van 75 meter.

Afmeting beplantingsmateriaal (1,00-1,20).

De haag tweemaal per jaar snoeien voor gewenst resultaat.



Voorbeelden van eigentijdse landelijke woontypen, die de voorkeur hebben bij de initiatiefnemer.

Beeldkwaliteit

De woningen aan dit gedeelte van de Broekkant zijn divers van aard en stammen uit diverse tijdsperioden. Het betreffen met name burgerwoningen van een landelijk type. Ze zijn 1 tot 1,5 bouwlaag met een zadeldak of mansardedak en de gevels zijn met name opgetrokken uit baksteen in aardetinten (rood, bruin, roodbruin). De beeldkwaliteitsvoorschriften voor deze locatie sluiten hierop aan:

- De nieuwe woning sluit aan op het huidige, landelijk type bebouwing dat nu voorkomt, daarbij is een eigentijdse vertaling mogelijk.
- De bebouwing is voorzien van één tot 1,5 bouwlaag en 'grote kap'. (Bijvoorbeeld een zadeldak). Ook een losstaand bijgebouw is voorzien van een kap;
- De gevelopbouw heeft een traditionele opbouw, met een eventuele eigentijdse uitvoering. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen als hout en baksteen. Hierbij verdienen aardetinten (roodbruin) of witgekeimde bakstenen voor de hoofdvlakken de voorkeur. Glanzende pannen zijn niet toegestaan.

Erfinrichtingsplan Broekkant, Budel

Opdrachtgever: Familie Heijmans

Datum: 6 oktober 2017

Documentnaam: 1410.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
