

Inpassings- en beeldkwaliteitplan Bergbosweg ong. (tussen 5 en 9) te Budel

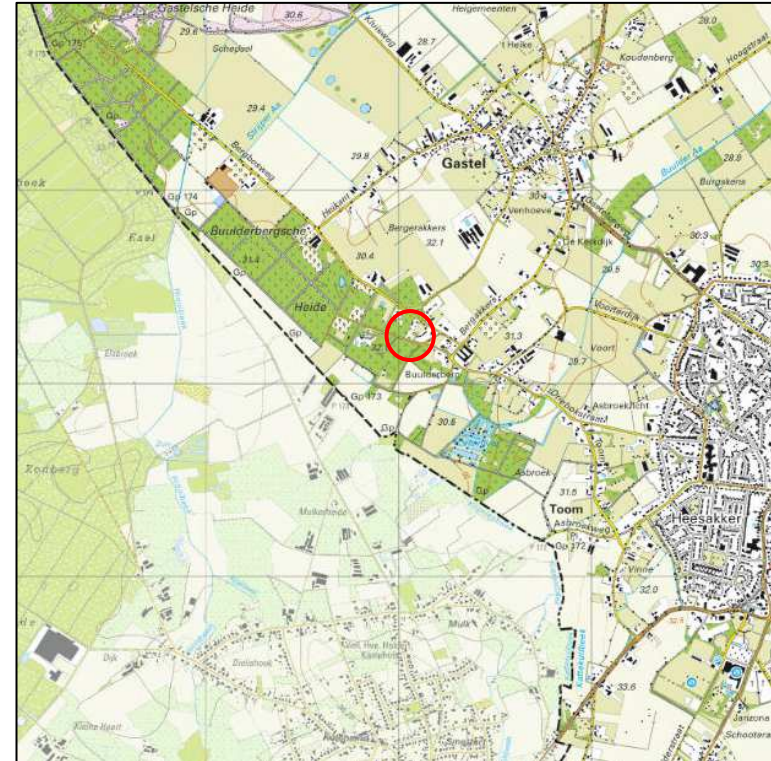


AUGUSTUS 2016

INLEIDING

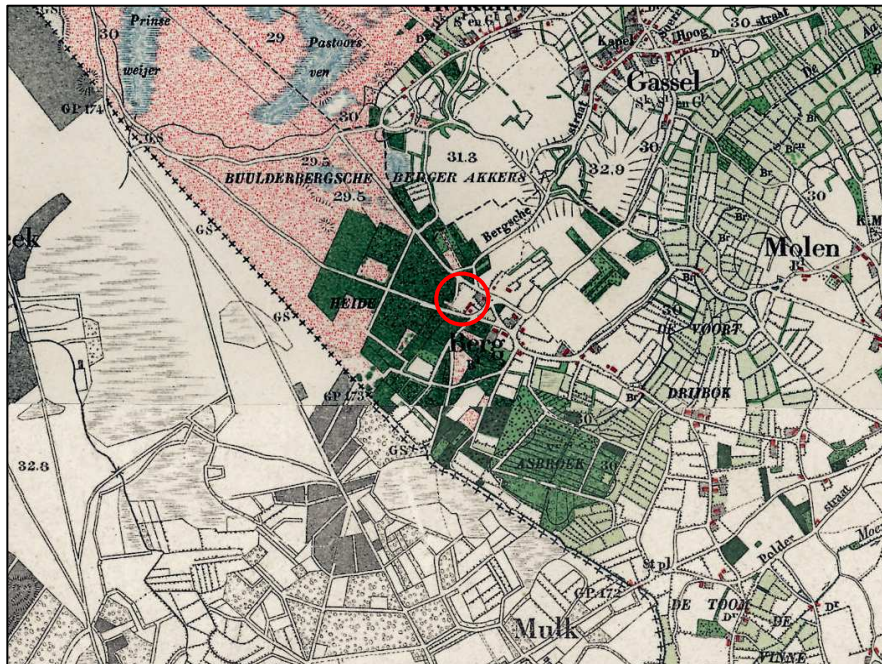
Dit inpassings- en beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie Bergbosweg ong. te Budel, tussen Bergbosweg 5 en 9. De locatie Bergbosweg ong. is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, ten westen van de kern Budel en ten zuiden van de kern Gastel. De locatie is thans in gebruik als grasland en kent een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden. De beoogde herontwikkeling voorziet in de oprichting van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' op dit perceel. De inrichting van een Ruimte voor Ruimte kavel dient aan de sluiten bij de bestaande inrichting in de omgeving van de locatie aan de Bergbosweg. Bij de inrichting wordt dan ook onder andere aangesloten bij de gemeentelijke 'Visie bebouwingsconcentraties', waarbij de locatie is aangeduid als gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Bergbosweg – Berg – Voorterdijk'.

Dit inpassings- en beeldkwaliteitplan geeft de motivering voor de inrichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel op de locatie Bergbosweg ong., tussen 5 en 9, te Budel.



LIGGING LOCATIE

In de gemeente Cranendonck zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Maarheeze, Soerendonk, Budel, Budel-Schoot, Budel-Dorplein en Gastel. Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Budel en ten zuiden van de kern Gastel. De Berg, aan de achterzijde van het plangebied aan Bergbosweg, betrof rond het jaar 1850 al een doorgaande weg richting het (noord)westen. De Bergbosweg was toen nog niet aanwezig. Op oude topografische kaarten is de Bergbosweg reeds te zien vanaf omstreeks 1900. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwingsstructuur in de omgeving van het plangebied, omstreeks 1915.



Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Bergbosweg – Berg – Voorterdijk'. De bebouwingsconcentratie bestaat voornamelijk uit woonbebouwing, gelegen in een groenrijke omgeving. Navolgende figuur betreft de visiekaart van deze bebouwingsconcentratie uit de 'Visie bebouwingsconcentraties'.



Op de analysekaart van de 'Visie bebouwingsconcentraties' is een achterrooilijn opgenomen en is opgenomen dat er bij herontwikkeling van het plangebied sprake moet zijn van 'het behouden van de relatie met het landschap'.



Met de inrichting van het plangebied dient derhalve rekening te worden gehouden met de achterrooilijn binnen het plangebied en met de doorzichten. Echter, de bebouwingsconcentratie en daarmee tevens het plangebied, is dermate landschappelijk ingepast, dat in de huidige situatie nauwelijks sprake is van doorzichten. Er is dan ook nauwelijks sprake van een relatie met het landschap.

Nieuwe bebouwing dient daarentegen te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing. De huidige landschapselementen zullen met de beoogde herontwikkeling dan ook zo veel als mogelijk behouden blijven. Tevens zal een nieuwe knip- en scheerhaag worden toegevoegd ten zuiden en ten zuidoosten van de kavel, waarmee een natuurlijke erfafscheiding zal ontstaan met de aangrenzende kavels.

HUIDIGE SITUATIE LOCATIE

Het plangebied heeft als hoofdbestemming 'Agrarisch met waarden - 1'. Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als grasland. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie, waarbij tevens een beeld is gegeven van de omgeving van het plangebied. Op de foto rechtsonder is het plangebied te zien aan de rechterzijde van de straat, gelegen vóór de aanwezige bebouwing.



BEOOGDE SITUATIE LOCATIE

INLEIDING

Met de beoogde herontwikkeling zal ter plaatse van het plangebied een Ruimte voor Ruimte woning worden opgericht. Binnen het perceel wordt één woning gebouwd, waarbij rekening is gehouden met de op de visiekaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties' aangegeven achterrooilijn. Zo veel als mogelijk wordt rekening gehouden met de te behouden relatie met het landschap, hoewel de huidige landschapselementen met de beoogde herontwikkeling gehandhaafd zullen blijven ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing.

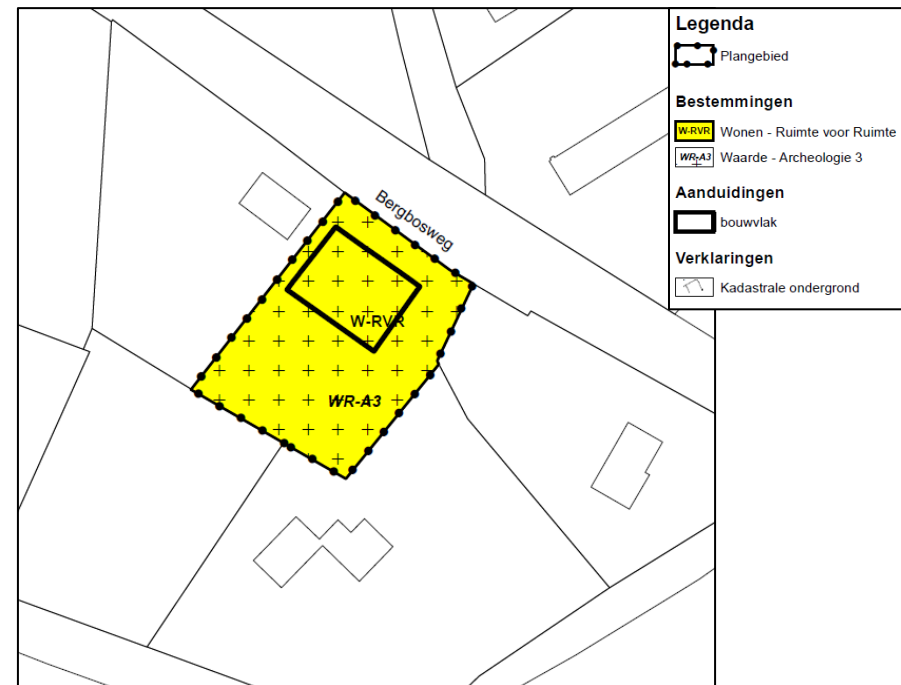
RANDVOORWAARDEN RUIMTE VOOR RUIMTE KAVEL

Door de gemeente Cranendonck is in het raadsbesluit d.d. 8 maart 2016 een aantal randvoorwaarden aangegeven ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Bergbosweg ong. te Budel:

- De groene inrichting dient aan te sluiten bij het omliggende landschap. Aandachtspunt vormt hierbij de situering van de ontsluiting van het perceel in relatie tot de sloot, straatverlichting en bomen aan de voorzijde van het perceel;
- Aangesloten wordt op verkaveling, korrelgrootte, bouwmasa, goothoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing;
- De voorgevelrooilijn moet aansluiten bij omliggende bebouwing, dan wel in ieder geval een afstand hebben van minimaal 5 meter vanaf de rand van de weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- Aandacht dient te worden besteed aan de situering van de woning;

- De regels inzake hoofdgebouwen, bijbehorende en overige bouwwerken moeten aansluiten op de bestemming 'Wonen – Ruimte voor Ruimte';
- De principes van duurzaam bouwen, zoals in het vigerende duurzaamheidsbeleid, moet worden aangehouden;
- De vereiste aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Navolgend is de beoogde planologische situatie weergegeven, waarbij thans rekening is gehouden met de gemeentelijke randvoorwaarden.



BOUWVOLUME EN KAVELGROOTTE

Nieuwe bouwvolumes dienen zich te voegen naar de directe omgeving. De reeds aanwezige bouwvolumes in de omgeving zijn variabel, waarbij telkens een min of meer rechthoekig grondplan overheerst. Met de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel aan Bergbosweg ong., tussen 5 en 9, te Budel wordt derhalve aangesloten op de algemene kenmerken van de Bergbosweg, zijnde ruime, overwegend vrijstaande woningen op grote kavels met vrijstaande bijgebouwen. De gemeente Cranendonck stelt als voorwaarde dat een Ruimte voor Ruimte kavel ten minste 1.000 m² is. Het perceel ter plaatse kent een oppervlakte van circa 1.935 m², met een frontbreedte van circa 33 meter. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied en de omgeving, waarbij het plangebied is omkaderd.



Op navolgende figuur is de beoogde planologische situatie geprojecteerd op een luchtfoto. Hierop is de omgeving van het plangebied inzichtelijk. Tevens is een bouwvlak weergegeven binnen de locatie, waarbij rekening is gehouden met de achterrooilijn zoals weergegeven op de gemeentelijke visiekaart. Te zien is dat de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt ingepast tussen de reeds aanwezige bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie. Met de beoogde woning wordt het lint ter plaatse gecontinueerd.



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning gelden in ieder geval navolgende stedenbouwkundige voorwaarden:

- De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 5 meter;
- De nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 meter;
- De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 900 m³;
- De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter;
- De goothoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter;
- De nokhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter;
- De totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 90 m²;
- De afstand van de bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, bedraagt minimaal 3 meter;
- De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan, bedraagt maximaal 15 meter.

Deze bebouwingsvoorschriften zijn tevens in de regels van het bestemmingsplan 'Bergbosweg ong. (tussen 5 en 9) te Budel' verankerd.

BEELDKWALITEIT

De op te richten woning dient qua beeldkwaliteit aan te sluiten bij de reeds aanwezige bebouwingsstructuur in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, met in het bijzonder binnen de bebouwingsconcentratie 'Bergbosweg – Berg – Voorterdijk'. Voor wat betreft bouwmassa en architectuur dient aangesloten te worden bij omliggende bebouwing. De woningen in de directe nabijheid van het plangebied bestaan voornamelijk uit (voormalige) agrarische bedrijfswoningen en recent opgerichte woningen.

Ingezet kan worden op zowel een landelijke als een meer moderne uitstraling van de woning. Een landelijke woning kan tot uiting komen door middel van laag doorlopende dakvlakken over aan- en uitbouwen. Een andere mogelijkheid is het afwoven van de einden van het zadeldak. Het is ook mogelijk een samengestelde kap toe te passen voor een extra landelijk effect. Daarbij dient de kap op de uitbouw ondergeschikt te zijn aan de hoofdkap. Een haaks hierop geplaatste kruiskap en/of dakkapellen vallen binnen de mogelijkheden. Het ambachtelijk karakter kan versterkt worden door middel van een pannendak, snijriet of eventueel leien. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen aan de straatzijde. De kleur van de toe te passen baksteen dient te bestaan uit natuurlijke aardtinten.

Het is wel belangrijk eigentijdse woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische installaties (zonneboiler, zonnepanelen et cetera) en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen behoren tot de mogelijkheden. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is vrij. Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw. Navolgend is een aantal voorbeelden weergegeven van toe te passen beeldkwaliteit.



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte kavel dient aan te sluiten bij het omliggende landschap. De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is goed ingepast. Ook het plangebied zelf is in de huidige situatie goed ingepast.



De huidige beplanting blijft met de inrichting van de Ruimte voor Ruimte kavel zo veel als mogelijk behouden. In het zuiden van het plangebied zal de kavel nog verder worden ingepast middels het aanplanten van een gemengde knip- en scheerhaag. Deze knip- en scheerhaag zal bestaan uit streekeigen beplanting, zijnde: hazelaar, meidoorn, sleedoorn, kardinaalsmuts en hondsroos. In de achtertuin zal tevens een aantal

hoogstamfruitbomen worden aangeplant in de vorm van appel, peer of kers. Rekening is hierbij gehouden met een doorsteek ten behoeve van de oprit naar de beoogde woning toe. Aan de linkerzijde van de kavel, in het noordoosten van het plangebied, is sprake van een doorgang over de sloot. Deze zal met de beoogde herontwikkeling gehouden blijven, waarmee ter plaatse dan ook geen sprake zal zijn van beplanting. Navolgend is de beoogde landschappelijke inpassing weergegeven. Deze schets is tevens op schaal als bijlage bijgevoegd.



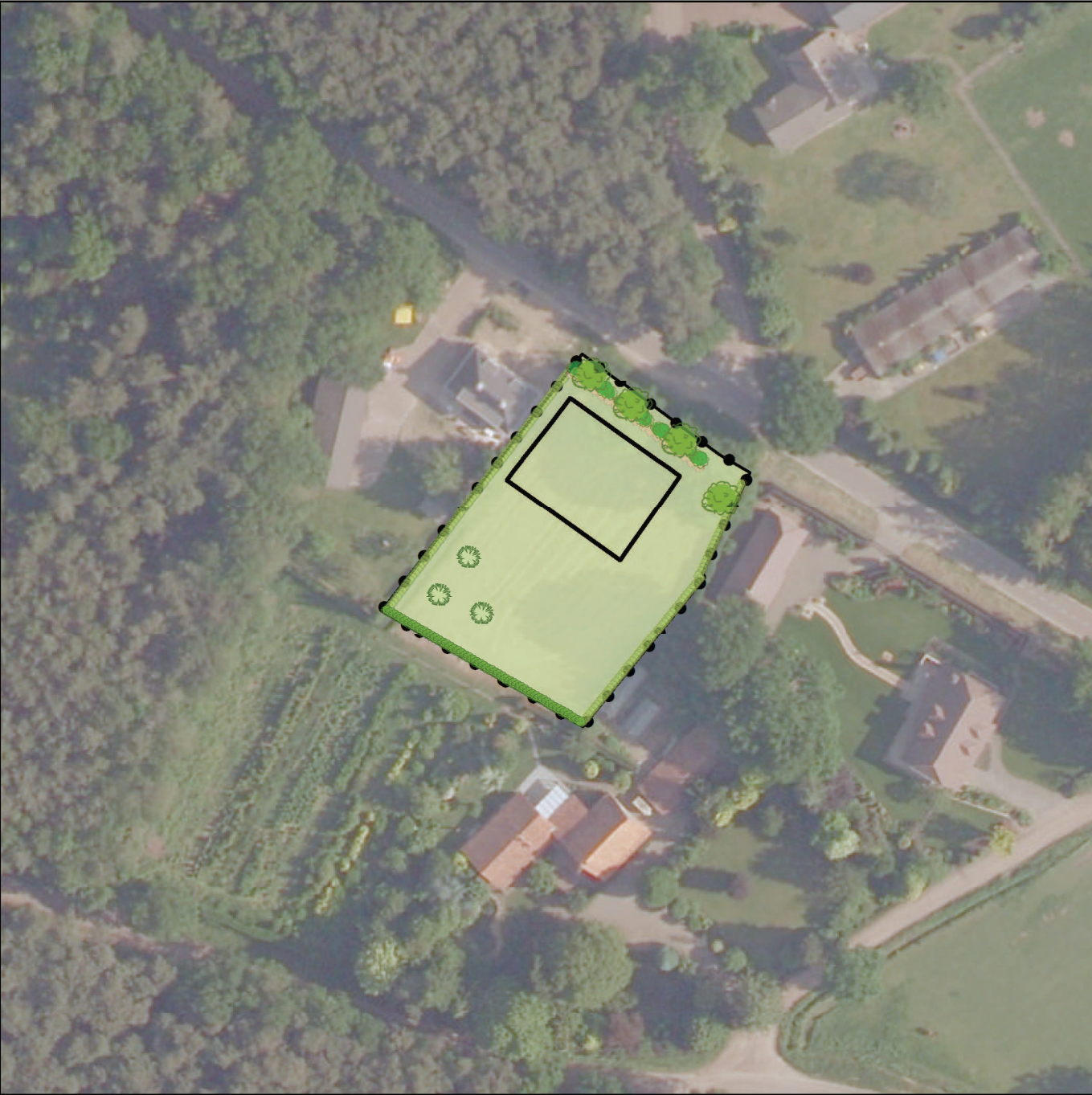
Onderstaand is een foto weergegeven van de landschappelijke inpassing in de huidige situatie. Rechts is een tweetal voorbeelden weergegeven van nieuw toe te passen landschappelijke inpassing.



BIJLAGE:

INRICHTINGSSCHETS BERGBOSWEG ONG. (TUSSEN 5 EN 9) TE BUDEL

BERGBOSWEG ONG. (TUSSEN 5 EN 9) TE BUDEL - Landschappelijke inpassing



Legenda

- Plangebied
- Ruimte voor Ruimte kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw

Bestaande, te handhaven beplanting

- Solitaire boom (eik)
- Coniferenhaag
- Buxushaag
- Beukenhaag

Beoogde landschappelijke inpassing

- Hoogstamfruitboom
Bestaande uit: appel, peer, kers
- Gemengde knip- en scheerhaag
Bestaande uit: hazelaar, meidoorn, sleedoorn, kardinaalsmuts, hondsroos

0 10 20 40 Meters



Bestemmingsplan : Bergbosweg ong. (tussen 5 en 9)
te Budel
Schaal : 1:1.000
Formaat : A4