

Inpassings- en beeldkwaliteitplan Berg ong. (naast 20) te Budel

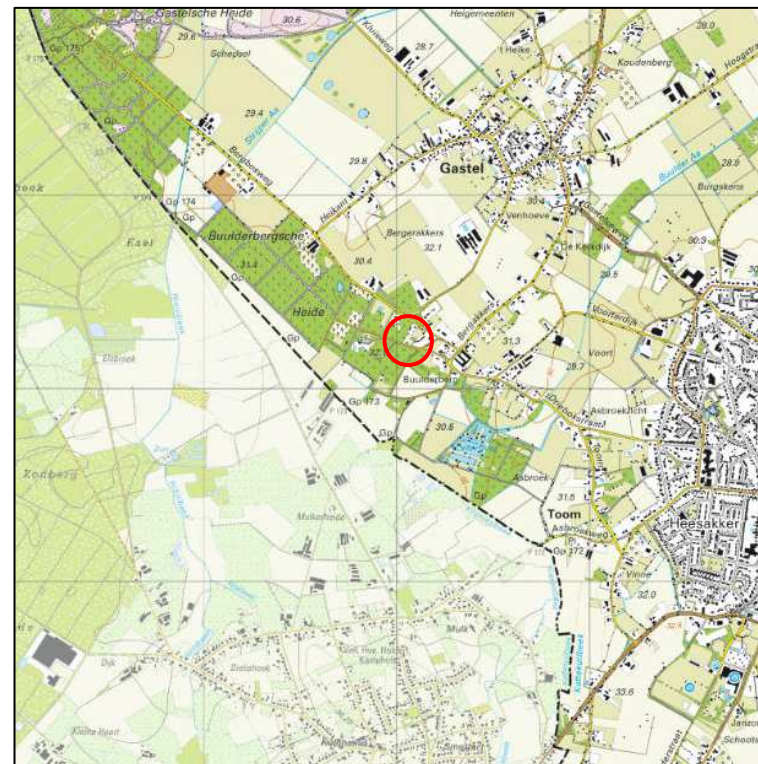


8 SEPTEMBER 2017

INLEIDING

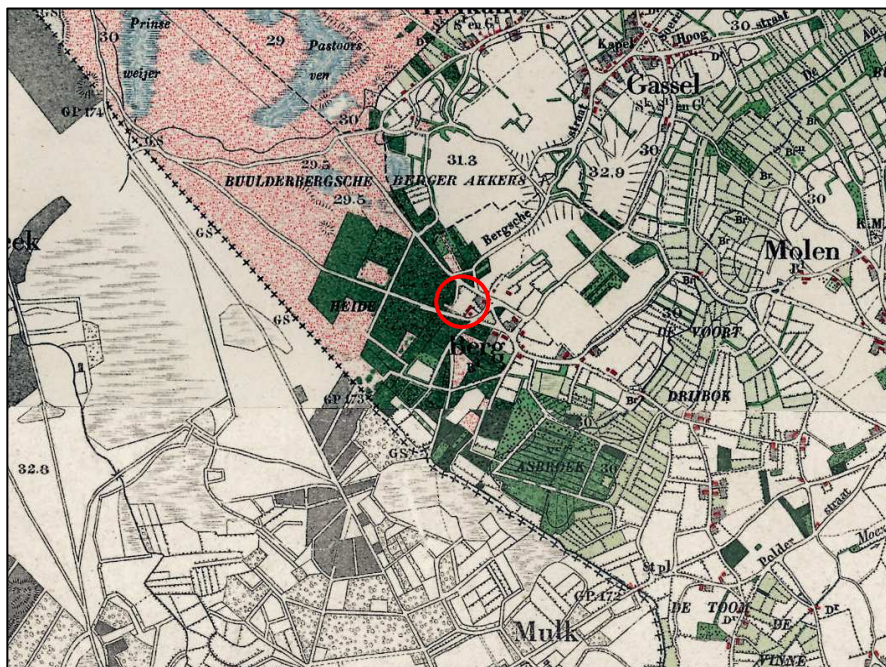
Dit inpassings- en beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie Berg ong. te Budel (naast nummer 20). De locatie Berg ong. is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, ten westen van de kern Budel en ten zuiden van de kern Gastel. De locatie is thans in gebruik als grasland en voor de boomteelt 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 Berg. Bij de inrichting wordt dan ook onder andere aangesloten bij de gemeentelijke 'Visie bebouwingsconcentraties', waarbij de locatie is aangeduid als gelegen binnen de bebouwings-concentratie 'Bergbosweg – Berg – Voorterdijk'.

Dit inpassings- en beeldkwaliteitplan geeft de motivering voor de inrichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel op de locatie Berg ong., naast nummer 20, 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 straat Berg, waaraan het plangebied is gelegen, betrof rond het jaar 1850 al een doorgaande weg (herdang) richting het (noord)westen naar de Heide. Op oude topografische kaarten is het gehucht de Berg reeds te zien vanaf omstreeks 1900. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwingsstructuur in de omgeving van het plangebied omstreeks 1915. Het gehucht Berg is gesitueerd op een zandkop (Berg) tussen de beekdalen van de Strijper Aa en de Bulder Aa.



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



Op de analysekaart van de 'Visie bebouwingsconcentraties' is opgenomen dat er bij herontwikkeling van het plangebied sprake moet zijn van 'het behouden van de relatie met het landschap'. De locatie is in een besloten landschapskamer gelegen met aan de noord- en westzijde bossen en aan de zuidzijde een forse landschappelijke beplanting die tevens is begrensd als Ecologische hoofdstructuur (thans Natuur Netwerk Brabant genoemd).



Met de inrichting van het plangebied dient rekening te worden gehouden met het doorzicht dat aan de zuidzijde van het perceel vanaf de Bergbosweg aanwezig is. In de huidige situatie is er geen sprake van een doorzicht zoals aangegeven in de visie. Het plangebied is in gebruik voor de intensieve boomteelt met opgaande bomen zoals Laurier en Buxus. Er is dan ook nauwelijks sprake van een relatie met het landschap.

Nieuwe bebouwing dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing. De beplanting op het perceel bestaat uit rijenbeplanting op het perceel met bomen en struiken voor de boomteelt. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door opgaand bos met Eik, Berk en Grove Den. Aan deze zijde is dan ook een harde en hoge wand van bos aanwezig. Aan de overzijde van de weg Berg is eveneens een bosgebied aanwezig bestaande uit voornamelijk Grove Den. De beplanting aan de zuidzijde bestaat uit een bosstrook met Beuken en Taxus. Recent is op de perceelsgrens een beukenhaag aangeplant. Aan de achterzijde is voor een deel een beukenhaag (hoogte 200 cm.) aanwezig op de perceelsgrens met de achterburen. De huidige boomteeltbeplanting op het perceel zal worden gerooid.

Tevens zal een nieuwe beplanting worden toegevoegd waarmee het landschappelijke beeld wordt versterkt en 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 voor de intensieve boomteelt. 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's is het plangebied te zien en het aangrenzende bosgebied. Duidelijk is te zien dat de locatie is gelegen in een landschapskamer met opgaande beplanting aan drie zijden als omlijsting. Aan de achterzijde van het perceel is sprake van een doorzicht naar de kavels aan de Bergbosweg. Dit doorzicht zal behouden blijven.



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. De woning wordt zo veel als mogelijk aan de westzijde van het perceel gerealiseerd waarmee het doorzicht naar achteren gerealiseerd kan worden. Verder is rekening gehouden met de randvoorwaarden zoals deze door de gemeente zijn gesteld.

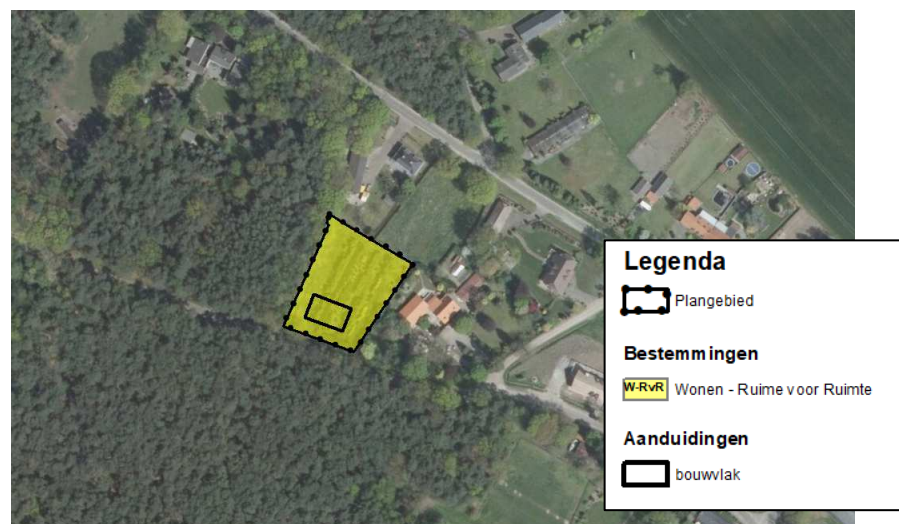
RANDVOORWAARDEN RUIMTE VOOR RUIMTE KAVEL

Door de gemeente Cranendonck is in het raadsbesluit d.d. 18 april 2017 een aantal randvoorwaarden aangegeven ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Berg naast nummer 20 te Budel:

- De groene inrichting dient aan te sluiten bij het omliggende landschap. Hiertoe kunnen aanvullingen eisen worden gesteld inzake het behoud van eventueel aanwezige natuurwaarden, beplanting en elementen.
- Aangesloten wordt op verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, 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 en maximaal 20 meter vanaf de rand van de weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- In een op te stellen inpassings- en beeldkwaliteitsplan dient aandacht te worden besteed aan de situering van de woning;

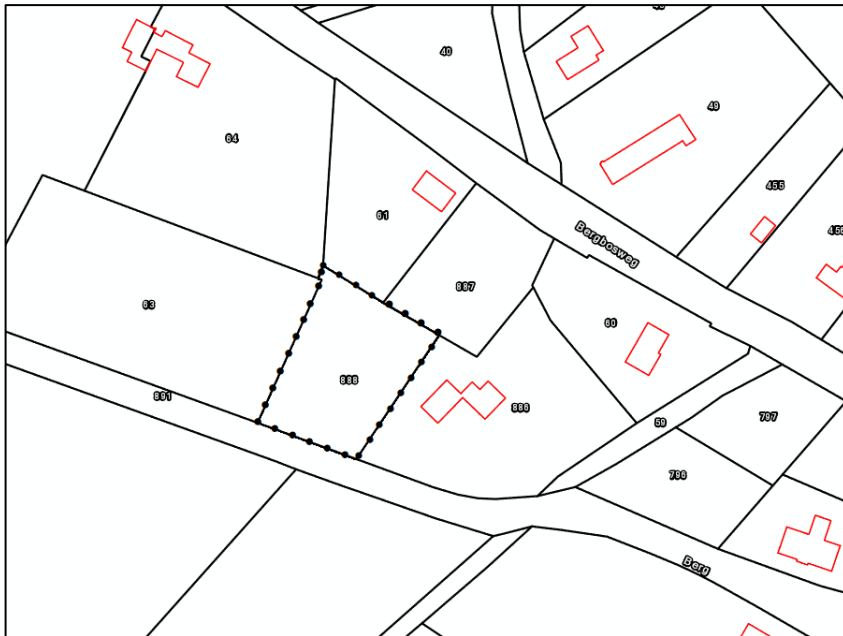
- De regels inzake hoofdgebouwen, bijbehorende en overige bouwwerken moeten aansluiten op de bestemming 'Wonen – Ruimte voor Ruimte';
- De principes van duurzaam bouwen, zoals in het vigerende duurzaamheidsbeleid, moet worden aangehouden;
- De vereiste aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel wordt 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 Berg ong., naast nummer 20, te Budel wordt derhalve aangesloten op de algemene kenmerken van de Berg, zijnde ruime, overwegend vrijstaande woningen op grote kavels binnen een parkachtige omgeving 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 2.330 m², met een frontbreedte van circa 37 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 het doorzicht naar het achtergelegen gebied. Te zien is dat de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt ingepast als afsluiting van het bebouwingslint tegen de achtergelegen bossen. Met de beoogde woning wordt het lint ter plaatse afgerond.

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 van de woning 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 'Berg ong. (naast nummer 20) 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 de beeldkwaliteit van 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. Het betreft in alle gevallen vrijstaande 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 een lage goothoogte en laag doorlopende dakvlakken over aan- en uitbouwen. Een andere mogelijkheid is het afwolven 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. De onderste woning (rechts) is een woning die recent binnen de bebouwingsconcentratie is gerealiseerd.



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 aan nagenoeg alle zijden omzoomd door bestaand groen in de vorm van bossen, hagen en een landschapstuin.

De huidige omzomende beplanting staat volledig op de buurpercelen. Aan de westzijde van de kavel is een opgaand bos van ca. 40 tot 60 jaar oud gelegen. Het bos vormt een harde hoogopgaande groene wand tot tegen de perceelsgrens. Om deze wand enigszins te verzachten zal er een knip en scheerhaagbeplanting met struikvormers bestaande uit inlandse struiksoorten zoals hazelaar, meidoorn, vuilboom, lijsterbes kardinaalsmuts en hondsroos, tegen de bosrand aangeplant worden. Hiermee ontstaat een struikmantel tegen het bestaande bos. Aan de oostzijde is recent een beukenhaag aangeplant als kavelafschieding. De initiatiefnemer zal op zijn perceel tegen de perceelsgrens eveneens een beukenhaag planten over de gehele lengte naar achteren. Deze haag is aan de voorzijde (eerste 15 meter) ca. 100-120cm. hoog. Naar achteren toe zal deze haag 200 cm. hoog worden. Aan de achterzijde van het perceel worden verspreide bomen (hoogstamfruit, of inheemse bomen zoals Linden, Zomereik e.d.) in een boomgaard aangeplant. Het doorzicht naar het achtergelgen gebied wordt daarmee gehandhaafd. Aan de voorzijde zal het perceel worden ingepast met een laagblijvende knip en scheerhaag (Beuk, Haagbeuk, Meidoorn of Veldesdoorn). De laagblijvende haag zal aangeplant worden achter de wegsloot die gehandhaafd blijft. De ontsluiting van het perceel zal plaats blijven vinden over de huidige dam aan de westzijde van het perceel. Navolgend is de beoogde landschappelijke inpassing weergegeven. Deze schets is tevens op schaal als bijlage bijgevoegd.



Onderstaand zijn foto's weergegeven als impressie van de toe te passen landschappelijke inpassing.



BIJLAGE:

INRICHTINGSSCHETS BERG ONG. (NAAST 20) TE BUDEL