

Inpassings- en beeldkwaliteitplan Keunenhoek ong. (naast 25) te Budel

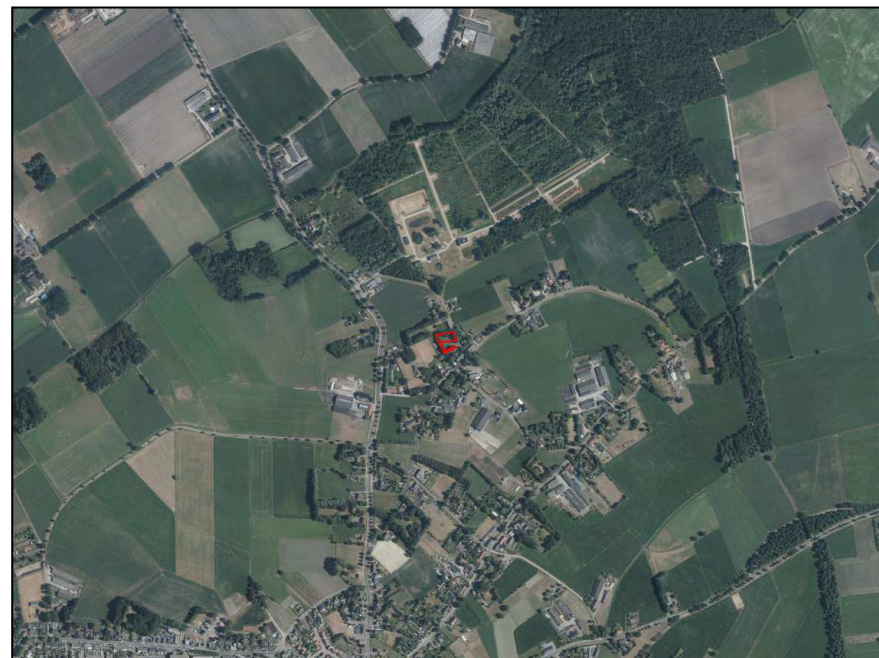


16 MAART 2021

INLEIDING

Dit inpassings- en beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie Keunenhoek ongenummerd (ong.) te Budel (naast nummer 25). De locatie Keunenhoek ong. is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, ten noorden van de kern Budel en ten zuiden van de kern Soerendonk. De locatie is thans in gebruik als tuin/dierenweide en kent een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden. De beoogde herontwikkeling voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De inrichting van een Ruimte voor Ruimte kavel dient aan de sluiten bij de bestaande inrichting in de omgeving van de locatie aan de Keunenhoek. Bij de inrichting wordt dan ook onder andere aangesloten bij de gemeentelijke 'Visie bebouwingsconcentraties', waarbij de locatie is aangeduid als gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Keunenhoek - Heiligstraatje'.

Dit inpassings- en beeldkwaliteitplan geeft de motivering voor de inrichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel op de locatie Keunenhoek ong. te Budel.

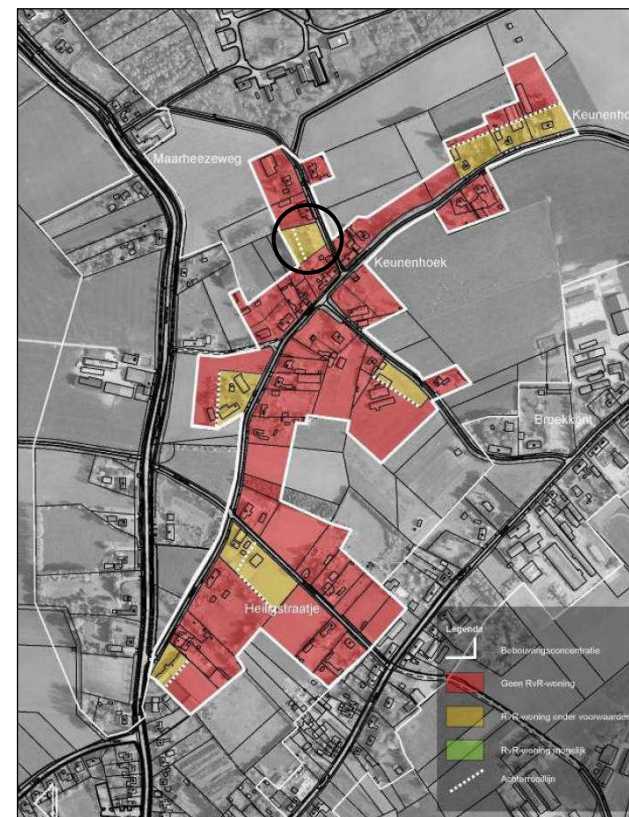


LIGGING LOCATIE

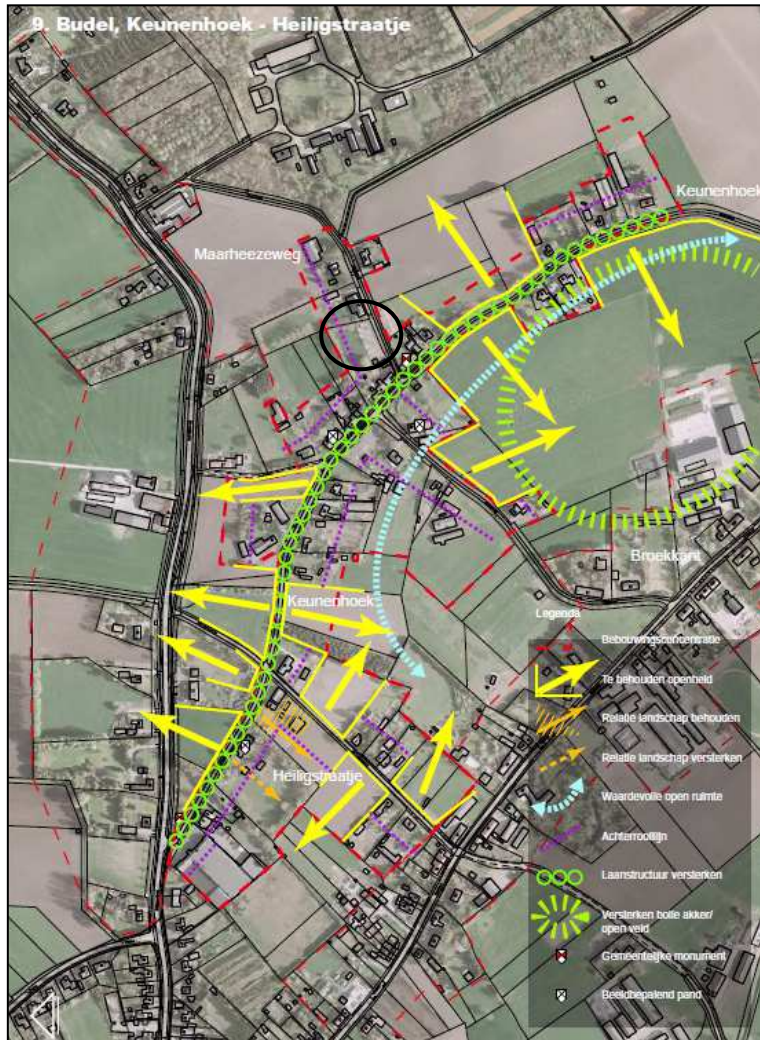
Navolgend is een historische topografische kaart uit 1900 weergegeven, waarop de bebouwingsstructuur in de omgeving van het plangebied zichtbaar is. Op de oude topografische kaart is het gehucht Keunenhoek reeds te zien. Het gehucht Keunenhoek is gesitueerd op de beekdalflank van Bulder Aa. Aan de noordzijde is de Bulder Aa met het pompstation gelegen. Aan de zuidoostzijde liggen oude akkers die omgeven worden door boerderijenkransen. De intensieve bebouwing vooral rond de kruispunten van de wegen valt op.



De linten zijn in de loop van de tijd meer verdicht geraakt. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Keunenhoek – Heiligstraatje'. De bebouwingsconcentratie bestaat voor een groot deel uit historische boerderijen met groene erven. Navolgende figuur betreft de visiekaart van deze bebouwingsconcentratie uit de 'Visie bebouwingsconcentraties'. Het plangebied Keunenhoek ong. is hierbij omcirkeld met de zwarte cirkel.



Op de analysekaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties' is opgenomen dat er bij herontwikkeling van het plangebied sprake moet zijn van behoud van het groene woonkarakter en de verweving met het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen dienen het zicht op de bolle akker te verbeteren en te passen in het rustige en kleinschalige woonkarakter.



Bij de inrichting van het plangebied dient rekening te worden gehouden met de doorzichten naar de akkers. In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied geen sprake van een doorzicht naar een akker. Het plangebied is gelegen binnen een bestaande redelijk besloten landschapskamer aan de noordwest zijde van Keunenhoek. Er is dan ook nauwelijks sprake van een zichtrelatie met het omringende landschap.

Nieuwe bebouwing dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing. De beplanting op het perceel bestaat thans uit bomenrijen aan twee zijden. Het betreft een beplanting met volwassen eiken en berken in een onregelmatige bomenrij. Aan de achterzijde is zicht op een enigszins verrommelde situatie op het achtergelegen perceel.

HUIDIGE SITUATIE LOCATIE

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als tuin/dierweide. 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 achtergelegen perceel. 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 enigszins verrommelde situatie. Het toevoegen van extra afschermende beplanting heeft hier een meerwaarde.



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 (schuurwoning) gebouwd. De woning wordt zo veel als mogelijk aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd waarmee het doorzicht naar achteren behouden blijft. 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. 5 november 2019 een aantal randvoorwaarden aangegeven ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Keunenhoek naast nummer 25 te Budel:

Voor perceel kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 1456:

- Er moet sprake zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst, welke verband houdt met perceel K1457, bij de ontwikkeling van een Ruimte-voor-Ruimte woning. In dit geval dient de verrommelde achterkantsituatie uit het zicht te verdwijnen. Deels door de inpassing van de te ontwikkelen Ruimte-voor-Ruimte woning en daarnaast door de aanleg van een groene afscherming (zoals een houtwal, haag of bomenrij) op het naastgelegen perceel K1457;
- Er dient een landschappelijk inpassingsplan en een beeldkwaliteitplan opgesteld te worden, waarbij aandacht moet worden besteed aan de situering van de woning;

- Aangesloten wordt op verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume, voorgevelrooilijn (met in ieder geval en afstand van 5 meter vanaf de rand van de weg) en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing;
- De regels inzake hoofdgebouwen, bijbehorende en overige bouwwerken moeten aansluiten op de bestemming 'Wonen-Ruimte-voor-Ruimte';
- De aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel is een vereiste. Alleen het vuilwater mag aangesloten worden op de riolering, het hemelwater moet op het eigen perceel verwerkt worden.

Voor perceel kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 1457:

- Door de aanleg van een groene afscherming (zoals een houtwal, haag of bomenrij) op dit perceel, dient de verrommelde achterkant-situatie uit het zicht te worden onttrokken;
- Er dient een landschappelijk inpassingsplan opgesteld te worden;
- De groene inrichting van de kavel aansluit bij het omliggende landschap. Hiertoe kunnen aanvullende eisen worden gesteld inzake het behoud van eventueel aanwezige natuurwaarden, beplanting en elementen.

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 Keunenhoek ong., naast nummer 25, te Budel wordt derhalve aangesloten op de algemene kenmerken van Keunenhoek, 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 waarop de Ruimte voor Ruimte woning wordt beoogd kent een oppervlakte van 1.180 m², met een frontbreedte van circa 25 meter. Vanwege de geringere frontbreedte wordt de woning met de korte gevel naar de weg geprojecteerd. De afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 5 meter. Deze afstand wordt ook aangehouden voor de noordelijke perceelsgrens.

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

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

- De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 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 5 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 'Keunenhoek ong. (naast 25) 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 'Keunenhoek - Heiligstraatje'. 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 wordt op een landelijke woning passend bij de omgeving. Het is de bedoeling hier een duurzame woning (schuurtype) te bouwen. De landelijkheid komt tot uiting door middel van een lage goothoogte en laag doorlopende dakvlakken. De woning betreft een eenvoudig volume met een gestrekt rechthoekige plattegrond. Het gebouw is één bouwlaag hoog met een zadeldak. Het huis mag daarbij uitgewerkt zijn als een dak op een zichtbare dragende constructie van bijvoorbeeld houten pilaren. Het gebouw wordt benaderd als een duurzaam woongebouw dat in de esthetiek aansluiting zoekt bij agrarische bebouwing (schuur).

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 zijde die niet in het zicht is gelegen is vrij. Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, veranda's, plantenbakken 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 bestaat uit ruime woningen op groene erven. De locatie voor de op te richten woning is gelegen in een landschapskamer die aan drie zijden is omzoomd door bestaand groen in de vorm van opgaande bomen (Zomereik en Ruwe Berk). De bestaande zomereiken worden zo veel als mogelijk gehandhaafd.

Aan de zuidzijde van de kavel is geen beplanting aanwezig. De achterzijde kent geen onderbegroeiing zodat de iets verrommelde situatie op het achtergelgen perceel zichtbaar is. Hier zal een struweelhaag met een lengte van circa 25 meter en 3 meter breed worden aangeplant bestaande uit inlandse struikvormers zoals Meidoorn, Inlandse vogelkers, Kardinaalsmuts, Gelderse roos, Veldesdoorn en Hondсроos. Hiermee ontstaat een bloemrijke afscheiding die geschikt is als leef- en fourageergebied voor vogels en insecten. Het doorzicht naar het achtergelegen gebied wordt tevens afgeschermd. Op de zuidzijde van het perceel wordt een knip- en scheerhaag gerealiseerd (beuk, haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn of liguster). Deze haag (lengte 45 meter en breedte 1,5 meter) is aan de voorzijde circa 100 – 120 centimeter hoog en loopt op tot 150 – 200 centimeter aan de achterzijde. Op het achtererf wordt een boomgaard gerealiseerd bestaande uit fruitbomen, walnoten of inheemse bomen zoals Linden. Aan de voorzijde van het perceel wordt een laagblijvende knip en scheerhaag aangeplant (Beuk, Haagbeuk, Meidoorn of Veldesdoorn). Het buurperceel wordt in het zuiden aangevuld met een struweelhaag, eveneens bestaand uit inlandse struikvormers zoals Meidoorn, Inlandse vogelkers, Kardinaalsmuts, Gelderse roos, Veldesdoorn en Hondсроos. 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 KEUNENHOEK ONG. (NAAST 25) TE BUDEL

KEUNENHOEK ONG. (NAAST 25) TE BUDEL - Landschappelijke inpassing



Legenda

- Plangebied
- Woonbestemming
- Woning

Landschappelijke inpassing

- 1 Knip- en scheerhaag
- 2+3 Struweelhaag
- 4 Boomgaard

Bestaande, te handhaven of versterken beplanting

- 5 Landschapsboom

0 10 20 40 Meters



Behorende bij : Bestemmingsplan 'Keunenhoek ong. (naast 25) te Budel

Gemeente : Cranendonck

Schaal : 1:1.000

Formaat : A4

Nr.	Type	Afmeting	Aanplant	Soort	Aanplant- maat
1	Knip- en scheerhaag	Lengte: 45 meter, breedte: 1,5 meter	4 stuks per meter	Beuk (<i>Fagus sylvatica</i> , <i>Fagus sylvatica</i> f. of <i>Carpinus betulus</i>), Meidoorn (<i>Crataegus oxyacantha</i>), Veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>) of Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	
2 en 3	Struweelhaag	Lengte: 25 meter (2) en 35 meter (3), drie rijen, breedte: 3 meter	Plantafstand 1 x 1 meter in driehoeks- verband	Meidoorn (<i>Crataegus oxyacantha</i>), Vogelkers (<i>Prunus padus</i>), Kardinaalsmuts (<i>Euonymus europaeus</i>), Gelderse roos (<i>Carpinus betulus</i>), Veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>) en Hondsroos (<i>Rosa canina</i>)	
4	Boomgaard	7 stuks	Solitair	Peer (<i>Pyrus</i>), Appel (<i>Malus domestica</i>), Pruim (<i>Prunus domestica</i>), Walnoot (<i>Juglans regia</i>) en/of Linde (<i>Tilia</i>)	Maat 10-12
5	Landschapsboom	23 stuks	Rij	Zomereik (<i>Quercus robur</i>), Zilverlinde (<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant') en Gewone esdoorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Maat 20-40