



i.s.m.  Bu-RO Ester
BUITENGEËBIED & RUIMTELIJKE ORDENING

Erfbeplantingsplan

Boschdijkdwarstraat 16 te Budel

Behorende bij bestemmingsplan voor Boschdijkdwarstraat 16,
Budel | omzetten bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

Colofon

Titel: Erfbeplantingsplan – Boschdijkdwarsstraat 16 te Budel

Locatiegegevens: Boschdijkdwarsstraat 16 6021 AL Budel

Opdrachtgever: Fam. Vermeulen

Opdrachtnemer: Mount advies i.s.m.



Adres: De Loop 22 6027 SB Soerendonk

E-mail: feije@mountadvies.nl

Datum: 10 augustus 2023

Inhoud

Aanleiding	3
Cultuurhistorie en Landschap	4
Gemeentelijk beleid natuur & landschap.....	5
De locatie, huidige situatie.....	8
Erfbeplantingsplan	11
Toe te passen beplanting:	14

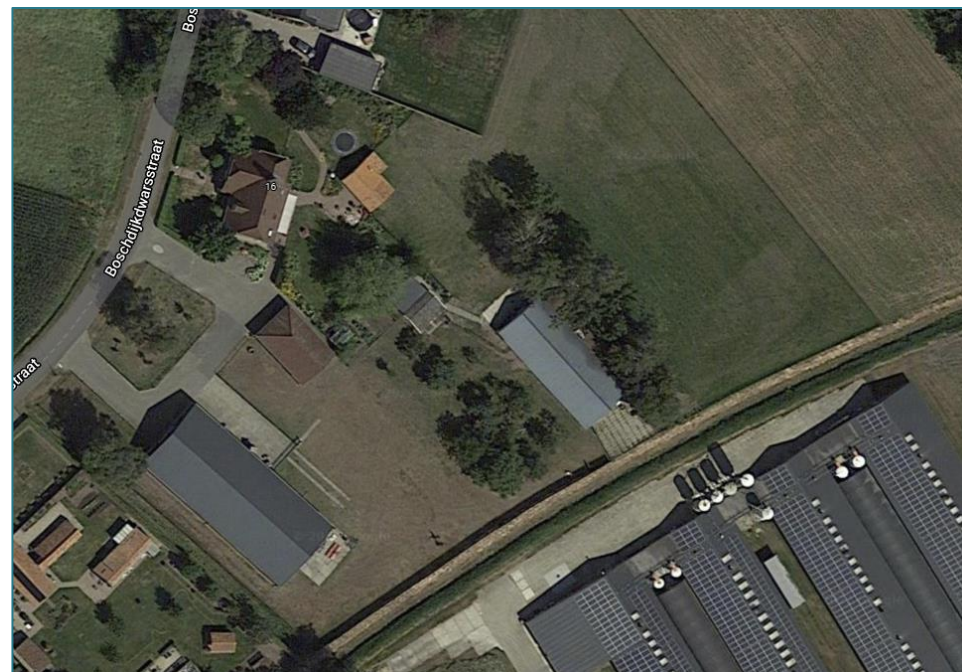
Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens om de bestemming van de bedrijfswoning aan de Boschdijkdwarstraat te wijzigen naar een 'plattelandswoning'. Deze wijziging dient gepaard te gaan met een erfbeplantingsplan.

De woning Boschdijkdwarstraat 16 in het buitengebied van Budel is opgericht als agrarische bedrijfswoning. Jarenlang heeft de locatie als zodanig dienst gedaan; door de bewoners werd een pluimveebedrijf geëxploiteerd. Het bedrijf bevond zich in eerste instantie ten noorden van de waterloop, op hetzelfde kadastrale perceel als de woning, en werd naar verloop van tijd ten zuiden van de primaire waterloop uitgebreid.

De agrarische bedrijfsactiviteiten ten zuiden van de watergang zijn in 2008 afgestoten en de agrarische bedrijvigheid aan de noordzijde is in de loop der jaren beëindigd. De oorspronkelijke bewoners en toenmalige eigenaren van het agrarisch bedrijf zijn op de locatie Boschdijkdwarstraat 16 blijven wonen. Het perceel waarop de woning aanwezig is, is geheel in hun bezit en gebruik, evenals de aanwezige bijgebouwen.

Het bestemmingsplan richt zich op beide percelen omdat deze gekoppeld zijn. Onderhavig erfbeplantingsplan richt zich alleen op de inpassing van de voormalige bedrijfswoning welke nu omgezet wordt naar een plattelandswoning.



Algemene gegevens

Adres:	Boschdijkdwarstraat 16 6021 AL Budel
Kadaster:	Gemeente Budel, sectie K, nummer 499 en deels 1453
Perceeloppervlak:	circa 7120m ²
Hoofdbestemming:	Agrarisch
Te realiseren:	Plattelandswoning

Cultuurhistorie en Landschap

Het plangebied is gelegen in het oostelijk deel van de gemeente Cranendonck, in vogelvlucht een kleine 1,5 kilometer ten oosten van het centrum van Budel. De locatie maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat, een voormalige solitaire buurtschap rond een brink met centrale akker.

Geschiedenis Budel

Budel is van oorsprong gevestigd op de hoger gelegen zandgronden tussen beekdalen in. Door deze gunstige ligging is het bekend dat er al in de prehistorie in dit gebied mensen woonden. De eerste geschreven teksten kwamen vele jaren later. Rond de zevende eeuw werd er gesproken over 'villa Budilio in Texandria'. Oftewel het 'domein Budel' dat in het bezit van de Pepiniden en Karolingen was. Het koninklijk gezag werd aan het dorp verbonden en zo werd het domein koningsgoed. Na verschillende eigenaren en heersers werd in de 15^e eeuw het gebied aangemerkt als 'De hoge heerlijkheid Cranendonck'. De heerlijkheid bestond uit de kerken Budel, Maarheeze, Gastel en Soerendonk. De plaatsen waren verenigd in twee schepenbanken. Die van Budel en die van Maarheeze-Soerendonk-Gastel. Na 1648 werd Budel een grensplaats. Aangezien de douaneambtenaren protestant moesten zijn, ontstond een bloeiende hervormde gemeente, die van Budel-Gastel, de grootste op het platteland van de Meijerij van 's-Hertogenbosch. In 1805 werd de kerkelijke gemeente met die van Maarheeze-Soerendonk samengevoegd. Toen de katholieken in 1799 hun kerk weer terugkregen, bouwden de protestanten een eigen kerk, die in 1812 gereed kwam en nog steeds bestaat.

De groei van Budel en de Bosch

Budel is dus een beekdalnederzetting langs de Buulder Aa. De Markt vormde het centrale punt en de kern Budel. Daaromheen werden buurtschappen en gehuchten rondom vruchtbare akkers opgericht. De gehuchten Asbroek, Berg, Keunenhoek, Broekkant, Schoordijk, Bosch, Meemortel, Heikant, Heesakker, Midbuul, Toom, Groot en Klein Schoot. Budel is een typisch voorbeeld van een zogenaamd kransakkerdorp. De krans van nederzettingen is ontstaan door

boerderijsplitsingen, waarbij de nieuwe boerderijen aan de overzijde van de akker werden gebouwd. De krans werd gevormd door de Burgemeester van Houtstraat en de Voorterdijk. Een tweede krans wordt gevormd door een aantal van de bovengenoemde gehuchten (waaronder Bosch) die jonger zijn dan de kern van Budel, maar nog Middeleeuws van oorsprong. In de loop der jaren zijn veel van de gehuchten en buurtschappen in of direct aan Budel vast komen te liggen.

De buurtschap Bosch heeft haar oude structuur nog grotendeels kunnen behouden en wordt als zeer waardevol gezien. Tegenwoordig gebruikt de gemeente Cranendonck de omschrijving buurtschap Bosch – Boschdijk- Boschdijkdwarsstraat en vormt de buurtschap één van de bebouwingsconcentraties in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Vanaf circa 1850 is op de locatie een boerderij zichtbaar op de historische kaarten.



Gemeentelijk beleid natuur & landschap

Landschapsbeleidsplan

De gemeente Cranendonck heeft in 2006 het landschapsbeleidsplan opgesteld. Het plan is dus al wat ouder, maar wordt nog wel doorvertaald in nieuwere beleidsstukken. Het landschapsbeleidsplan geeft een visie op de meest gewenste ontwikkeling van het landschap en stelt daartoe de planning van de gewenste inrichtings- en beheersmaatregelen vast.

Het buitengebied van Cranendonck kan worden onderverdeeld in een vijftal landschapstypen:

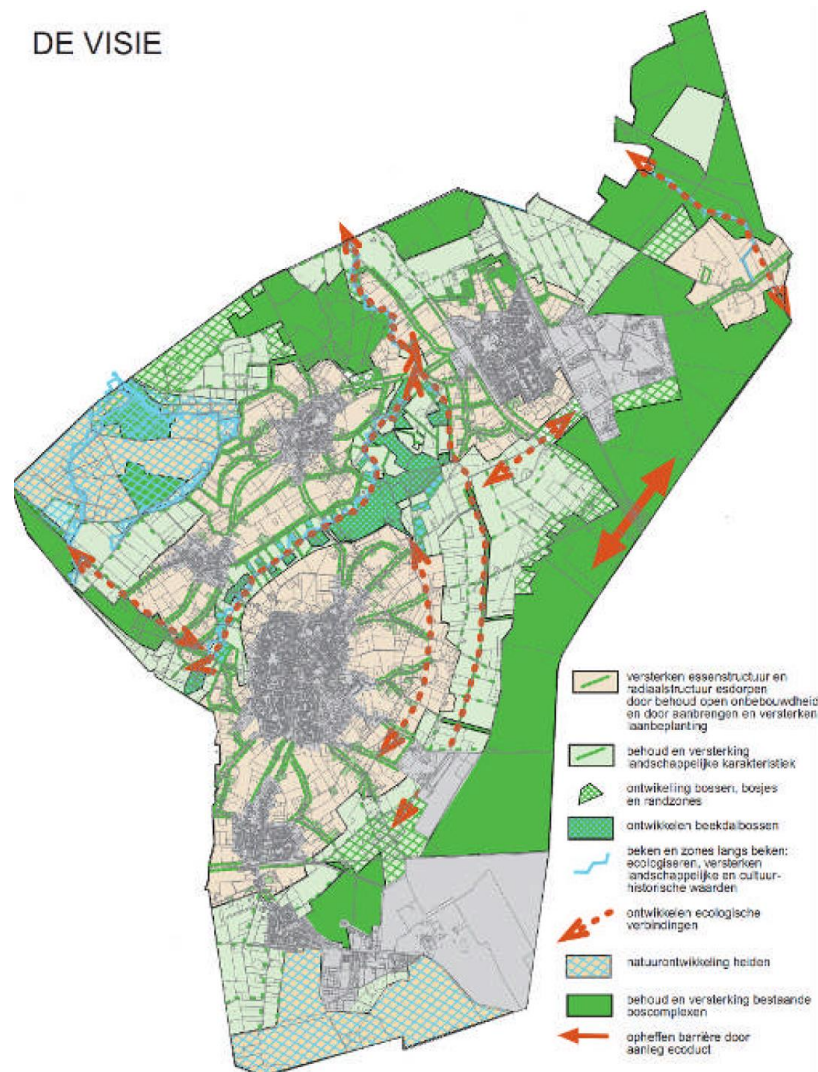
- het landschap van de bosgebieden;
- het landschap van de oude bouwlanden;
- het beekdallandschap;
- het landschap van de heideontginningen;
- stedelijke elementen.

Daarnaast is er een visiekaart opgesteld met daarin de verbeterpunten voor het landschap. De planlocatie is gelegen binnen het landschap van de oude bouwlanden. De gemeente wil hier de essenstructuur en de radiaalstructuur van de esdorpen behouden en versterken door behoud van open onbebouwdheid en door het aanbrengen van laanbeplanting.

Aan de achterzijde loopt de Weergraaf. Hiervoor heeft de gemeente de visie om deze door te ontwikkelen als ecologische verbindingszone.

De visiekaart van het landschapsbeleidsplan is verder doorvertaald in de ruimtelijke analyse die is gemaakt voor de Visie Bebouwingsconcentraties.

DE VISIE



Visie bebouwingsconcentraties

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie ‘Bosch – Boschdijk - Boschdijkdwarsstraat’. Dit betreft een cultuurhistorisch en waardevolle buurtschap ten oosten van de kern Budel.

Omschrijving van de bebouwingsconcentratie

De bebouwingsconcentratie is gelegen rond de brink Bosch – Boschdijk met een centrale akker aan de Boschdijkdwarsstraat. Aan de oostkant van de weg ligt het beekdal van de Weergraaf. De diversiteit aan kavels en bebouwing is groot. De bebouwing concentreert zich rond de kruisingen Bosch – Boschdijkdwarsstraat en de brink Bosch – Boschdijk. Beide bebouwingsclusters hebben een eigen ruimtelijke opbouw. Rond de brink bestaat de bebouwing uit grootschalige agrarische gebouwen, terwijl de bebouwing aan de kruising hoofdzakelijk bestaat uit kleinschalige woningen. De ruimtelijke begeleiding van brink en kruising is beperkt. De cultuurhistorisch waardevolle langevelboerderijen en bomen op het brinkje Bosch – Veestraat zorgen voor een sterke ruimtelijke structuur. Verspreid in de bebouwingsconcentratie liggen enkele meer grootschalige bedrijven, die ontsierend zijn voor het landschap en de bebouwingsconcentratie. De relatie met het buitengebied is altijd merkbaar ondanks het beperkte zicht.

Kwaliteiten en knelpunten

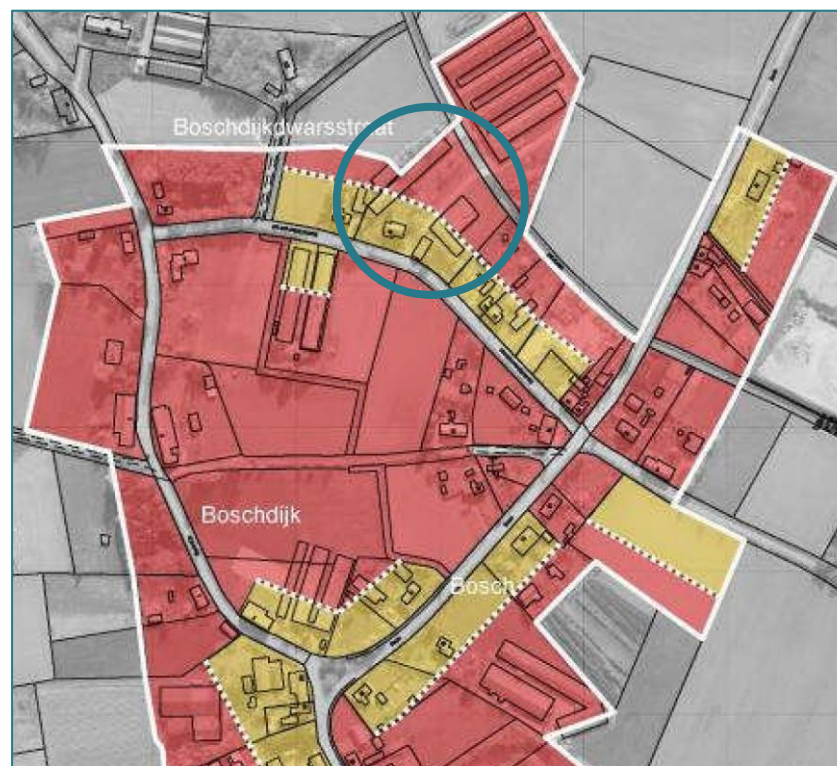
De buurtschap is vanuit cultuurhistorisch oogpunt zeer waardevol. De ruimtelijke samenhang van het ensemble is echter zwak. Verder vormen de grootschalige agrarische opstallen in de bebouwingsconcentratie voor een ontsierend ruimtelijk beeld. Een knelpunt vormt het mogelijk samengroeien van de buurtschap met de bebouwde kom van Budel.

Zoneringskaart

Er is veel ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen door de grootschalige agrarische bebouwing te vervangen door Ruimte voor Ruimte woningen. Oriëntatie op de centrale open ruimte en de relatie met het omliggende landschap zijn daarbij belangrijke uitgangspunten (oranje). Ten aanzien van de bebouwing direct langs de Weergraaf is het wenselijk deze te amoveren en de vrij gekomen ruimte open

te houden, wat meer recht doet aan de situatie (rood). Dit geldt vooral voor de grote agrarische opstallen aan de zuidzijde van de Weergraaf.

Verder is het van groot belang dat de buurtschap en de kern Budel niet aan elkaar groeien (rood). Dit zou ten koste gaan van de identiteit van de buurtschap. Verdichten van de Bosch tegenover de kern behoort wel tot de mogelijkheden (groen). Hier is al sprake van een zekere stedelijkheid. Tot slot is het wenselijk de ruimtelijke samenhang van de bebouwingsconcentratie te verbeteren. Dit kan worden gerealiseerd door de elementen van de bebouwingsconcentratie (brinkjes, kruising en beekdal) ruimtelijk sterker aan te zetten (oranje). Beplanting kan bij de vormgeving van het ruimtelijke ontwerp een goed middel zijn.





Deze kaart dateert van 2011. Op de kaart is nog oude bebouwing zichtbaar. Deze is inmiddels deels gesaneerd en heeft er al een kwaliteitsslag plaatsgevonden.

De locatie is aangeduid als 'oranje' derhalve is het mogelijk om middels een onderbouwing omschakeling naar wonen en eventueel het bouwen van een Ruimte voor Ruimte woning mogelijk. Gelet op de aanwezigheid van het pluimveebedrijf op korte afstand wordt de nu de regeling voor omschakeling naar een plattelandswoning toegepast.

Op de locatie is een zichtlijn ingetekend. Stedenbouwkundig en landschappelijk gezien is het onduidelijk waarom deze zichtlijn juist op deze plek is ingetekend omdat de zichtlijn uitkijkt op het grote pluimveebedrijf op de Bosch 59. Dit is geen mooie zichtlijn, de bebouwing is niet fraai en ook niet landschappelijk ingepast. Wanneer iets meer richting het oosten wordt geschoven, aan de linkerzijde van de

nieuwe schuur is er mogelijk ruimte voor een zichtlijn, maar deze wordt onderbroken door een aanwezige bossage naast het pluimvee bedrijf. De waarde van deze beoogde zichtlijn is dan ook niet heel hoog, omdat er geen sprake is van een doorzicht.



De locatie, huidige situatie

De omgeving is afwisselend bebouwd en onbebouwd. De bebouwde locaties hadden in het verleden veelal een agrarische functie. In de loop der jaren zijn meer en meer plekken in het gebied omgevormd naar burgerwoning of overige bedrijvigheid. In het gebied zijn nog enkele (toekomstbestendige) agrarische bedrijven gelegen. Onbebouwde gronden zijn hoofdzakelijk in agrarisch gebruik en deels ingevuld met groen/ natuur. Deze agrarische gronden en verspreid gelegen landschapselementen leveren een bijdrage aan de groene uitstraling van het gebied. Ook de tuininrichting en overige beplanting op privé percelen speelt hierin een belangrijke rol.

Het woonperceel is gelegen aan de Boschdijkdwarsstraat, die in noordelijke richting uitkomt op de Boschdijk en in zuidelijke richting op de Bosch en Meemortel. De Randweg-Oost is op circa 300 meter ten oosten van het plangebied gelegen en vormt een belangrijke ontsluiting aan de oostzijde van de gemeente.

In 2008 hebben initiatiefnemers besloten het deel van het bouwvlak ten zuiden van de waterloop met de stallen te verkopen. De eigen agrarische bedrijfsmatige activiteiten, op het perceel Boschdijkdwarsstraat 16, zijn destijds beëindigd.

Kwaliteitsslag

Door de jaren heen heeft op de locatie een grote kwaliteitsslag plaatsgevonden. Verouderde, voormalige bedrijfsgebouwen zijn grotendeels gesloopt en deels vervangen door nieuwe bebouwing. Er is nog één deel van een voormalige kippenstal behouden gebleven. Dit is afgelopen jaren opgeknapt en geheel ontdaan van asbest.

Op naastgelegen luchtfoto's is de ruimtelijke situatie net voor verkoop van het pluimveebedrijf en anno 2020 zichtbaar. Door de kwaliteitsslag is het aanzicht van de locatie aanzienlijk verbeterd en opgeknapt.



Op de locatie is nu nog de volgende bebouwing aanwezig:

	Functie	Bijzonderheden	Oppervlakte
1.	Woning		
2.	Garage en carport	Deels garage Deels carport aan 3 zijden open	35 m ² 40 m ²
3.	Loods	Met name voor de hobby van initiatiefnemers; historische tractoren en werktuigen, kleinschalige akkerbouw en tuinieren (zie ook tekst)	525 m ²
4.	Kippenhokje		24 m ²
5.	Terrasoverkapping	Deels open. Achterzijde overdekte houtopslag	28 m ² 8,5 m ²
6.	---	Oude loods, gesloopt 2019	---
7.	Stalruimte voor hobbydieren, stalling en opslag	Opslag van diervoeders/ hooi/ stro, stalling van landbouwwerktuigen en stalruimte voor 2 pony's en schapen Deel van een voormalige pluimveestal	250 m ²
8.	Stallen die in het verleden tot het bedrijf behoorden	Afgestoten in 2008. Volledig in gebruik ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering door derden	
9.	Hobbydierenweide met fruitbomen		
10.	Siertuin		





Erfbeplantingsplan

Op de locatie heeft al een flinke kwaliteitsslag plaatsgevonden. Met de bestemmingsplanwijziging naar plattelandswoning worden er geen extra bouwmogelijkheden toegevoegd. In tegendeel; op termijn wordt de loods op de rechterzijde van het perceel ook nog gesaneerd. Met de sloop die al heeft plaatsgevonden en de sloop die nog moet gebeuren wordt op de locatie een enorme kwaliteitswinst geboekt.

De bewoners hechten zelf veel waarde aan groen, daarom is de bestaande locatie al zeer goed landschappelijk ingepast. Het toevoegen van extra groen moet daarom ook een functie hebben en het mag niet zo zijn dat er groen wordt toegevoegd om enkel groen te moeten toevoegen.

Bestaand groen

Op de locatie zijn de volgende elementen aanwezig en zijn allen in goed onderhouden staat:

- Siertuin (voor en achter): met inheemse beplanting, wintergroene elementen en veel bloemen. Bomen, hagen, heesters, onderbeplanting en grondbedekkers wisselen elkaar af in brede groene borders. Daarnaast ligt er in de voor- en achtertuin een goed onderhouden gazon en (sier)bestrating.
- Berken groepen: Aan de voorzijde van het perceel rechts van de woning staan 2 groepen met berken.
- Aan de voorzijde wordt het erf afgeschermd door beukenhagen. Alleen het middelste deel tussen de 2 opritten is niet voorzien van een beukenhaag. Dit is met opzet omdat eigenaren hier vaak oude landbouwmachines uitstallen. Het is dus ook niet wenselijk om hier een haag voor te planten. De tweede berkengroep staat in een rij rechts van de loods die op termijn gesaneerd zal worden.
- Boomgaard: In de wei tussen de twee loodsen en voor de kippenstallen is een boomgaard aanwezig met volwassen hoogstamfruitbomen. In de afgelopen jaren zijn daar extra bomen bij geplant. Dit betreft nog jonge aanwas en dient aangesterkt te worden.

- Houtwal: Aan de rechterzijde van de te behouden schuur is een volwassen houtwal aanwezig van circa 7 meter breed. De houtwal bestaat met name uit inheemse boomsoorten.

Toevoegen nieuwe elementen

De woning die omgezet wordt naar plattelandswoning en de te behouden bebouwing is al zeer goed landschappelijk ingepast. Het toevoegen van nieuwe elementen kan vooral een meerwaarde hebben door het zicht op het achtergelegen pluimveebedrijf te ontnemen.

Hiervoor worden de volgende elementen toegevoegd:

Rode beuk naast carport:



Rechts van de carport is nu een stuk weide. In dit deel wordt een Rode Beuk geplaatst (*Fagus sylvatica f. purpurea*). Deze beuk mag uitgroeien tot een volwassen boom in natuurlijke vorm. De gemiddelde breedte van een volwassen boom bedraagt circa 4 tot 6 meter. Met deze breedte wordt het zicht op het

achtergelegen pluimveebedrijf voor een groot deel ontnomen. Daarnaast is de rode kleur van de beuk een aangename afwisseling in het al zeer groene landschap.



Knotwilgen aan de Weegraaf

Vanaf noordelijke richting van de Boschdijkdwarsstraat is zicht op de kippenstallen. Om dit zicht enigszins te ontnemen en daarnaast een positieve bijdrage te kunnen leveren op de beekloop worden er 6 knotwilgen geplaatst. Bij het plaatsen dient rekening gehouden te worden met de onderhoudstrook van het waterschap. Daarom dienen de bomen op ten minste 6 meter van de oeverrand te worden geplaatst.

Boschdijkdwarstraat 16, Budel

Toekomstige situatie



Bestaande situatie siertuin



December 2022

Toe te passen beplanting:

Rode beuk

Locatie: Voorzijde rechts van carport

Te planten:

- 1 Rode Beuk - *Fagus sylvatica f. purpurea*
- Maat 18/20

Nazorg en beheer:

- Bomen planten met 2 steunpalen
- Watergeven in de 1ste 2 jaar na aanplant op basis van noodzaak.
- 1 keer per jaar snoeien in de wintermaanden

Knotwilgen

Locatie: Achterop perceel 1453

Te planten:

- 6 knotwilgen - *Salix alba*
- Maat 12/14

Nazorg en beheer:

- Wilgen 1 keer per jaar knotten in de wintermaanden.
- Een plantstrook spitten (tot circa 40 centimeter diepte) en verbeteren met uitgerijpte schimmeldominante humuscompost (2m3 per are).
- Watergeven in de 1ste 2 jaar na aanplant op basis van noodzaak

Boschdijkdwarsstraat 16, Budel

Toekomstige situatie



Bestaande situatie siertuin



-  Nieuw aan te planten solitaire boom
-  Nieuw aan te planten knotwilgen
-  Bestaande beplanting o.a. fruitbomen, notenbomen, berken
-  Hobbyweide
-  Siertuin o.a. beukenhagen en notenbomen, zie foto's

-  Bestaande, te behouden bebouwing
-  Bestaande, te slopen bebouwing
-  Bestaande en te realiseren verharding
-  Bestaande, te verwijderen verharding

December 2022

