



Erfbeplantingsplan

't Stepke ong. te Budel

Behorende bij ruimtelijke onderbouwing 't Stepke ong. te Budel voor de bouw van 1 vrijstaande woning binnen de bebouwde kom

Colofon

Titel: Erfbeplantingsplan – 't Stepke ong. te Budel

Locatiegegevens: 't Stepke ong. (naast Europalaan Noord 2)

Opdrachtnemer: Mount advies



Adres: De Loop 22 6027 SB Soerendonk

E-mail: feije@mountadvies.nl

Datum: 5 december 2023

Inhoud

Aanleiding	3
Cultuurhistorie en Landschap	4
Gemeentelijk beleid natuur & landschap.....	5
Beeldkwaliteitsplan Budel Noord.....	6
De locatie, huidige situatie.....	7
Nieuwe situatie	8
Erfbeplantingsplan	9
Toe te passen nieuwe beplanting:	12

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan 't Stepke ong. een vrijstaande woning te realiseren. De locatie betreft een deel van de zij- en achtertuin van de woning aan de Europalaan Noord 2 te Budel. De locatie is in gebruik als tuin en is ingericht met tuinhuis, zwembad en een verouderde tennisbaan. Deze inrichtingselementen worden gesloopt en opgeruimd en maken plaats voor een bouwkvael voor de bouw van één vrijstaande woning.

De woning is gelegen binnen de bebouwde kom van Budel, echter op basis van het provinciaal beleid is de planlocatie deels gelegen binnen een gebied wat is aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'. Met de provincie is overeenstemming bereikt dat de woning gerealiseerd kan worden op basis van de regels die gelden voor de bouw van een woning binnen het gebied 'landelijke kern' (bebouwde kom) waarbij een officiële aanvraag voor herbegrenzing niet noodzakelijk is, wel acht de provincie het in dit kader noodzakelijk dat er een kwaliteitswinst wordt geleverd.



Algemene gegevens

Adres:	't Stepke ong. te Budel
Kadaster:	Gemeente BDL02 sectie H nummer 574 en 5571
Oppervlak bouwkvael:	200m ²
Huidige bestemming:	Wonen
Te realiseren:	1 vrijstaande woning binnen de bebouwde kom

Cultuurhistorie en Landschap

Het plangebied is gelegen in de gemeente Cranendonck, aan de noordelijke rand van de kern Budel.

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

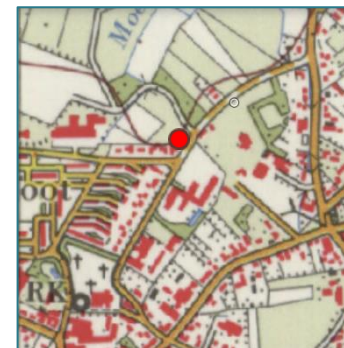
Budel is dus een beekdalnederzetting langs de Buulder Aa. De Markt vormde het centrale punt en de kern Budel. Daaromheen werden buurtschappen en gehuchten rondom vruchtbare akkers opgericht. Budel is een typisch voorbeeld van een zogenaamd kransakkerdorp. De krans van nederzettingen is ontstaan door 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 die jonger zijn dan de kern van Budel, maar nog

Middeleeuwen van oorsprong. In de loop der jaren zijn veel van de gehuchten en buurtschappen in of direct aan Budel vast komen te liggen.

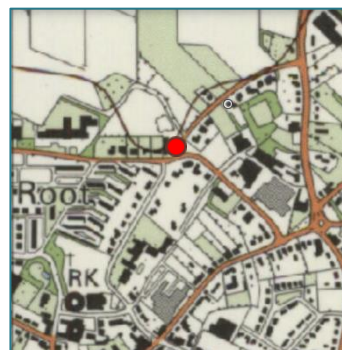
De locatie maakt onderdeel uit van de 'Duitse wijk' (De Root) en ligt aan 't Stepke, dit is een historische verbindingsweg tussen de kern en de Maarheezerweg. NU dient 't Stepke enkel nog dienst als wijkontsluitingsweg tussen de Europalaan-Noord en de dorpsontsluitingsweg Maarheezerweg. Aan het 't Stepke zijn in de jaren '90 vrijstaande woningen gerealiseerd als afronding van de kern Budel. De Duitse wijk (De Root) is in de jaren '70 opgericht voor huisvesting van Duitse militairen die op de Nassau Dietz kazerne werkzaam waren. In de Duitse wijk was ook een basisschool aanwezig. Deze school is medio 2010 gesaneerd en hier is een nieuwbouwwijk voor in de plaats gekomen die ontsloten wordt vanaf de Europalaan – Noord. De landschappelijke inpassing en waterberging die noodzakelijk was voor deze wijk grens aan het perceel waarop het bouwkveld van 't Stepke is voorzien. Rechts van het perceel loopt een historisch zandpad, dit zandpad is al zichtbaar op oude kaarten vanaf 1850.



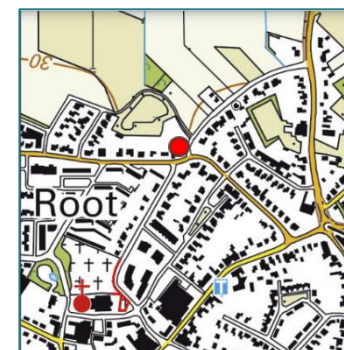
1960



1975



1995



2022

Gemeentelijk beleid natuur & landschap

Landschapsbeleidsplan

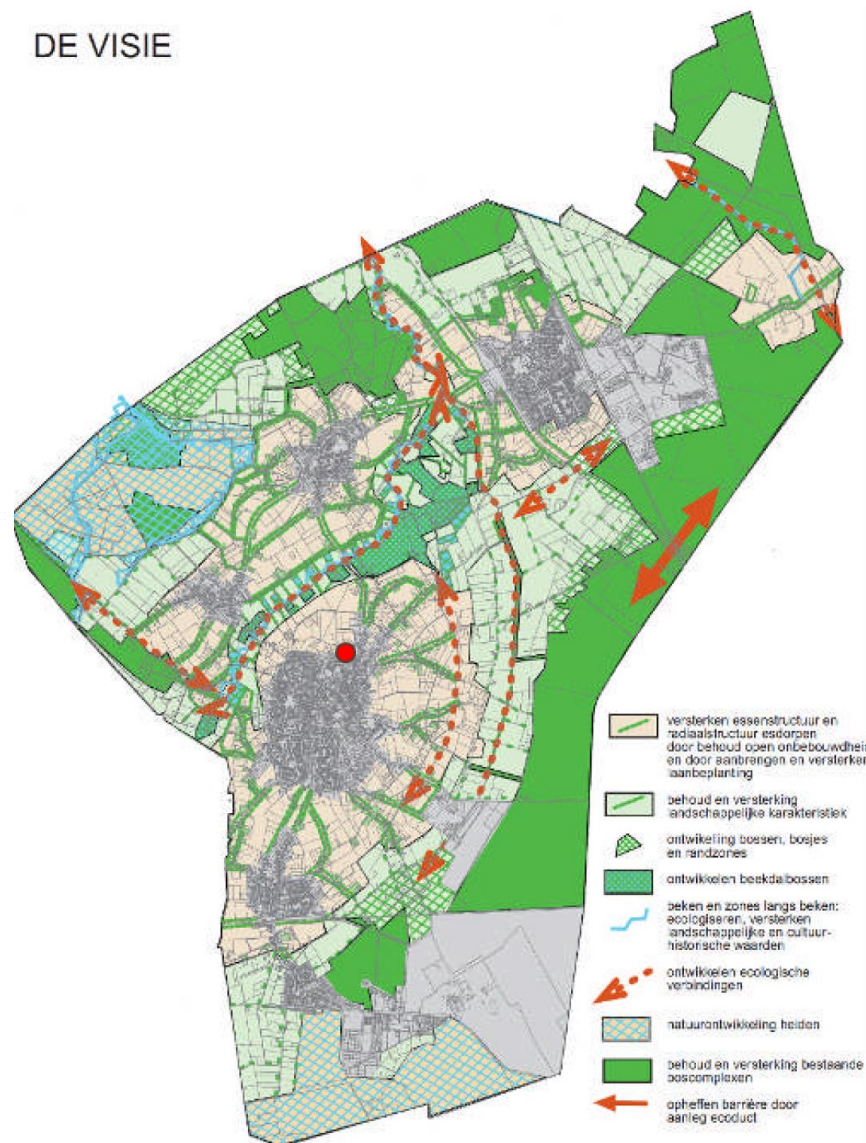
De gemeente Cranendonck heeft in 2006 het landschapsbeleidsplan opgesteld. Het plan is dus al wat ouder, maar wordt nog wel doorvertaald in nieuwere beleidsstukken. Het landschapsbeleidsplan geeft een visie op de meest gewenste ontwikkeling van het landschap en stelt daartoe de planning van de gewenste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

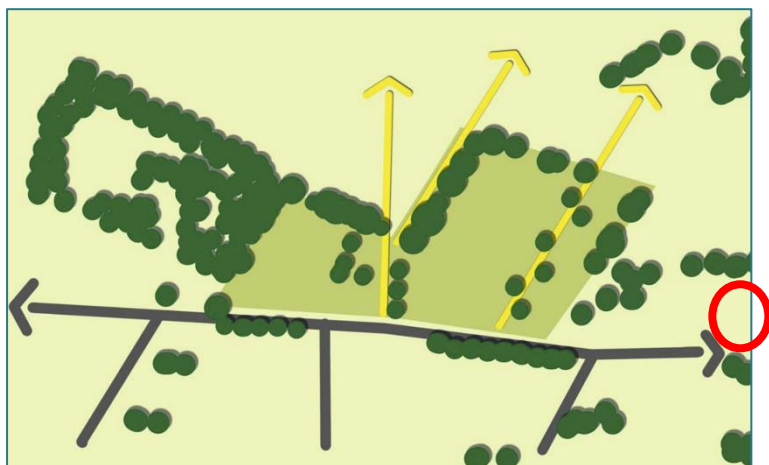
DE VISIE



Beeldkwaliteitsplan Budel Noord

De uitbreidingswijk op de plek van de Duitse school had als projectnaam 'Budel Noord'. Voor dit project is in 2009 een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Omdat de nieuwe planlocatie grenst aan deze wijk en tevens grenst aan de natuurontwikkeling die hiervoor heeft plaatsgevonden is het raadzaam om voor de groene inpassing aan te sluiten bij dit beeldkwaliteitplan. Het plan is destijds opgesteld door Croonen Adviseurs.

'De locatie heeft zowel ruimtelijk als landschappelijk bijzondere kwaliteiten. De Europalaan Noord is gelegen aan de rand van het dorp en hierdoor ontstaat er een directe zichtrelatie naar het open landschap. De randen van de locatie worden gevormd door een bosperceel, waterpartij en een open agrarische gronden. Op de rand van de locatie staat waardevolle beplanting waarmee in het ontwerp rekening gehouden moet worden. Deze waardevolle beplanting en het zicht op het open landschap ten noorden van het gebied zijn kwaliteiten die maatgevend zijn geweest bij het bepalen van de stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie. Het voorliggende beeldkwaliteitplan is opgesteld om de gewenste kwaliteiten te waarborgen.'



'De visie voor de locatie Budel Noord is gebaseerd op twee belangrijke ruimtelijke en landschappelijke uitgangspunten die uit de analyse van de locatie naar voren zijn gekomen:

- *Handhaven waardevolle beplanting op de grens van het plangebied en het open landschap.*
- *Benutten van de zichtrelaties vanaf de Europalaan noord naar het open landschap.*

Deze uitgangspunten zijn karakteristiek voor de locatie en dienen behouden te blijven in de toekomst.

De waardevolle beplanting is in het stedenbouwkundige plan zoveel mogelijk gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Hierdoor ontstaat er een situatie waarbij de bestaande beplanting een landschappelijk kader creëert voor de toekomstige ontwikkelingen. De bestaande beplanting is voornamelijk opgenomen in de profielen en openbare ruimte. De zichtrelaties naar het open landschap worden zeker gesteld door de twee ontsluitingswegen die haaks op de Europalaan Noord zijn gesitueerd en de zichtlijn vanaf de Europalaan Noord begeleiden naar het noordelijker gelegen open landschap.

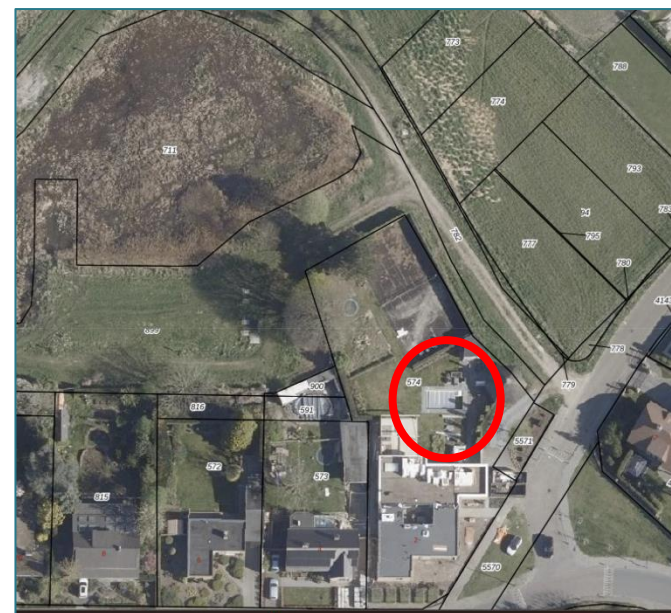
De ontsluitingswegen krijgen een landelijk profielen en een inrichting met een groen karakter. Dit groene karakter wordt gerealiseerd door middel van hagen en beplanting te situeren binnen de profielen of bestaande bomen binnen het profiel te integreren. Voor de groenzone is het van groot belang dat deze minimaal doorsneden worden door opritten. Het is daardoor wenselijk de opritten te combineren om zo de versnippering tegen te gaan.'

Erfafscheidingen:

- *Erfafscheidingen aan de voorzijde dienen zacht/groen van karakter te zijn in de vorm van beukenhaag.*
- *Overige erfafscheidingen dienen in samenhang met bebouwing ontworpen te worden in combinatie met hekwerk en natuurlijk groen.*

De locatie, huidige situatie

Het planlocatie is in gebruik als achtertuin, behorende bij de woning aan de Europalaan-Noord 2 te Budel. De schil van de woning aan de Europalaan-Noord 2 is onlangs geheel gemoderniseerd. Het perceel is compleet ingericht als (sier)tuin met beplanting, bijgebouwen, omheining en zwembad. Achter de planlocatie is nog een tennisbaan gelegen. Het is gelegen aan de rand van de bebouwde kom en grenst aan de noordoost zijde aan het buitengebied van de gemeente Budel. Het perceel is geheel afgeschermd door een dichte haag. Aan de oostzijde loopt een zandpad richting de natuurontwikkeling die is aangebracht voor de nieuwbouwlocatie op de plek van de oude Duitse basisschool.



Nieuwe situatie

Het perceel aan de Europalaan-Noord 2 is reeds opgesplitst, waarbij het plangebied het perceel aan 't Stepke ong. betreft. Het nieuwe bouwperceel bedraagt maximaal 200m² en de breedte bedraagt circa 10 meter. Op dit perceel wordt één woning gerealiseerd. De nieuwbouw zal situering, vormgeving en architectuur aansluiten op de naastgelegen gerenoveerde woning aan de Europalaan-Noord 2. De woning zal duurzaam worden gerealiseerd met een hemelwaterinfiltratie op eigen terrein, zonnepanelen en zo veel mogelijk energieneutraal. De bestaande verharding zoals het tennisveld zal worden verwijderd, hierdoor zal het verhard oppervlak op de planlocatie afnemen. Waar de verharding verdwijnt zal groen worden gerealiseerd. Dit groen zal fungeren als een barrière tussen het openbare gebied en de achtertuin. Door de beplantingen aan de erfgrans aan te pakken wordt meerwaarde toegevoegd aan de openbare ruimte aan de rechterzijde van de planlocatie en aan de achterzijde van het perceel.



PLANLOCATIE MET GROEN IS NIEUWE BOUWBLOK WEERGEGEVEN

Erfbeplantingsplan

Bestaand groen

Op de locatie zijn de volgende elementen aanwezig:

- Er staat een geschoren coniferen haag. Deze haag heeft echter geen natuurlijke waarde. Deze haag heeft dan ook geen meerwaarde en zal vervangen worden.
- Het overige deel is ingericht als achtertuin met zwembad, zeer oude tennisbaan en bijgebouwen. Deze elementen worden allen gesaneerd en opgeruimd.
- Achter op het perceel staan twee solitaire bomen. Deze blijven behouden.
- Rechts van het perceel loopt een historisch zandpad, dit zandpad is al zichtbaar op historische kaarten vanaf 1850. De bermen behorende bij dit zandpad is eigendom van de gemeente.

Te behalen kwaliteitswinst

- De verouderde verharde tennisbaan met een oppervlakte van circa 400m² wordt in zijn geheel verwijderd.
- De bestaande coniferen haag welke geen natuurwaarden heeft wordt in zijn geheel vervangen door een inheemse haag.
- De lijn van het historische zandpad wordt versterkt door in de haag een bomenrij te plaatsen. Zo wordt de (zicht)lijn van de ligging van dit pad geaccentueerd.
- De toe te voegen elementen sluiten aan bij het BKP wat destijds is opgesteld voor 'Budel Noord' zodat één geheel ontstaat.

Toevoegen nieuwe groenelementen

Om te komen tot een erfbeplantingsplan is de historische situatie in samenhang met het BKP voor het project 'Budel Noord' als leidraad gebruikt. De groenelementen uit die tijd worden zoveel als mogelijk teruggebracht.

Beukenhaag

De bestaande coniferen haag wordt in zijn geheel vervangen door een beukenhaag. Deze haag loopt over de gehele lengte en achterzijde van het perceel.



Haagbeuken

In de beukenhaag worden aan de zijde van het zandpad 6 geschoren haagbeuken als bomenrij in de beukenhaag geplaatst. Hiermee wordt de routing van het historische pad geaccentueerd. Zij zullen een halve meter van de erfgrans worden geplaatst.



Wadi

In het noordelijke deel van de planlocatie wordt achterin het perceel een wadi van 6m³ gerealiseerd waarin het te bergen hemelwater kan worden opgevangen.



Treurwilg

Bij de wadi wordt een treurwilg geplaatst als solitaire boom. Deze dient als accent in de overgang van bebouwd gebied naar buitengebied. Deze boom zal 2 meter van de erfgrens worden gerealiseerd





Toe te passen nieuwe beplanting:

Beukenhaag

Locatie: zij- en achterkant perceel

Te planten:

- Fagus Sylvatica (beukenhaag)
- 7 planten per strekkende meter, totaal 65 strekkende meter.
- Plantstrook van 0,5 meter breed realiseren
- Maat 40/60

Nazorg en beheer:

- Een plantstrook van 1 meter breed spitten tot circa 60 centimeter diepte en verbeteren met uitgerijpte schimmeldominante humuscompost 2m3 per are.
- Planten in wildverband (versprongen rijen) in 2 rijen. 7 stuks per strekkende meter. Watergeven in de 1ste 2 jaar na aanplant op basis van noodzaak.
- 1 keer per jaar snoeien in de wintermaanden

6 bomen

Locatie: zijkant perceel in beukenhaag

Te planten:

- 6 x Caprinus Betulus
- Maat 12/14

Nazorg en beheer:

- Bomen planten met 2 steunpalen
- 1 keer per jaar in de herfst snoeien (september / oktober)
- 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

Wadi

Locatie: achterkant perceel

Nazorg en beheer:

- Aanleggen wadi met een bergingscapaciteit van minimaal 6 m³
- Gras in wadi regelmatig maaien wanneer hier geen water in staat

Treurwilg

Locatie: achterkant perceel – 2 meter van erfgrans

Te planten:

- Salix babylonica (treurwilg)
- Maat 16/28

Nazorg en beheer:

- Boom planten met 2 steunpalen
- Eenjarige twijgen snoeien
- Eens in de 3 tot 6 jaar de wilg snoeien
- Watergeven naar noodzaak