

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the center is a large, rectangular field with a light brown, textured surface, possibly a construction site or a field of dry grass. Surrounding the field are various houses with different roof colors (grey, brown, red), some with solar panels. There are trees, lawns, and a paved road on the left side. The overall scene is a mix of built-up areas and open space.

RUIJTER
VER DE
HOEVEN

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit

Broekkant 37 te Budel

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit | Broekkant 37 in Budel

Aanleiding

De heer en mevrouw de Laat zijn voornemens hun gekochte kavel Broekkant 37 te splitsen in twee kavels. Na het saneren van de bestaande schuur kan er een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning naast de bestaande woning worden ingepast. De gemeente vraagt voor deze ontwikkeling een erfbeplantingsplan en beeldkwaliteitsplan, zodat de nieuwe ontwikkeling aansluit op zijn omgeving.



Luchtfoto huidige situatie Broekkant 37



Ligging op historische kaart (1910)



Ligging plangebied (Topografische kaart 2019)

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit | Broekkant in Budel

Landschappelijke analyse

Omgeving

De weg Broekkant ligt op een hoger deel in het landschap. Van oudsher is deze weg de basis van het gehucht de Broekkant. Het lint zelf heeft op dit moment een redelijk gesloten karakter. Dit komt vooral naar voren dicht bij Budel zelf. Hier heeft de bebouwing een fijne korrelgrootte en is op elkaar aangesloten. Verder van het dorp af zijn enkele agrarische bedrijven en is het karakter grootschaliger. De planlocatie ligt hier tussen in.

De percelen met boerderijen en woonhuizen aan deze oude linten en aan dit gedeelte van de Broekkant zijn landelijk van karakter en bezitten bijna allemaal een vorm van erfbeplanting. Sommige percelen liggen volledig omkaderd door houtsingels als een soort landschapskamers. Er is een grote verscheidenheid aan soorten beplanting. Desalniettemin geeft het geheel een gevarieerd, groen en landelijk beeld.

Ook de bebouwing aan de Broekkant is zeer divers van aard en is in verschillende decennia gebouwd. De verschijningsvorm is landelijk, met 1 laag en een grote kap. Wat opvalt is dat in de directe omgeving van de planlocatie de woningen, vaak de oudere boerderijtypes, erg dicht aan de weg liggen, veelal met de lange gevel parallel aan de weg. De soms stenige voorruimtes voor de woningen worden afgewisseld met opener groene delen tussen de woningen.

Planlocatie

De planlocatie betreft een groot perceel van zo'n 3.800 m² en ligt op de noordwesthoek van de kruising Broekkant - Heiligstraatje. Ten noorden ligt een woonhuis met een brede haag op de zijde die grenst aan het plangebied. Aan de overzijde van de Broekkant liggen twee woonhuizen (nr 32 en 34) dicht tegen de weg aan. Het straatbeeld heeft hierdoor een redelijk gesloten karakter met stenige voorruimtes. Door het weiland rond de schuur op de planlocatie heeft het straatbeeld hier nu een open en groen karakter.

De eik die in het openbaar gebied staat zorgt samen met de bomen op het perceel voor een landelijk beeld. De aanwezigheid van de grasberm met het slootje draagt daaraan bij. Op veel delen in de straat is de sloot overkluisd en loopt waarschijnlijk onder de verharding door.



Kruising Heiligstraatje - Broekkant met bestaande woning



Weiland rond bestaande schuur, haag aan voorzijde



Woningen dicht aan de weg, stenige voorruimtes afgewisseld met groen

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit | Broekkant in Budel

Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

Bebouwing en inrit

De nieuwe bebouwing dient zich te voegen naar de bestaande bebouwing aan het lint, ondanks dat er een grote verscheidenheid is. De volgende uitgangspunten kunnen er uit worden gedestilleerd:

- Aansluitend op de rest van de Broekkant zal de nokrichting van het hoofdgebouw parallel aan de weg liggen;
- Opvallend aan het straatbeeld van de Broekkant is de kleine afstand tussen weg en de woningen, maar om het groene karakter van deze plek juist te behouden wordt voorgesteld de rooilijn van de nieuwe woning verder naar achteren te leggen dan de huidige woning nr 37, 32 en 34. Voor de minimale rooilijn wordt de rooilijn van de noordelijk gelegen woning (nr 43) opgepakt. De rooilijn van de nieuwe woning mag ook indien gewenst op grotere afstand van de weg, ca. tot maximaal 10 m uit de erfgrans;
- De nieuwe inrit wordt min. 3.50 m breed aan wegzijde. Voor de inrit dient rekening te worden gehouden met bestaande sloot en bomen. De inrit ligt ten noorden van de bestaande eik op openbaar gebied. Met de verharding wordt min. 1,00m afstand gehouden tot de stam van de bomen.

Erfinrichting en beplanting

Door de bestaande bomen en hagen zoveel mogelijk te behouden en de toekomstige tuin te behandelen als een 'landschapskamer' wordt bijgedragen aan het groene karakter van het lint.

- Rondom de beide kavels komen hagen te liggen. Aan de noord-westzijde tussen het weilandje aan het Heiligstraatje en de 'leeftuin' zal er een brede gemengde boerenhaag van zo'n 1,50m hoog. worden aangeplant van inheemse, gebiedseigen soorten. Voorbeelden van gebiedseigen soorten zijn Rode Kornoelje, Gelderse roos, Hondсроos, Veldesdoorn, Haagbeuk, Meidoorn. Deze haag is breder, ca. 1,50m;
- De hagen tussen de kavels en aan de wegzijde mogen uit 1 soort bestaan, aanwezige soorten zijn Beuk of Haagbeuk, deze zijn smaller, ca. 1,00m, met een hoogte van 0,80 tot 1,80m.
- In achtertuin van het noordelijke kavel worden in lijnvormige elementen 6-9 bomen aangeplant, dit kunnen hoogstam (sier)fruitbomen (kers-, appel of peer) zijn of landschapsbomen als walnoot, linde of kastanje;
- Vanaf de Broekkant gezien wordt daarmee een groene ruimte tussen de noordelijke burens en de nieuwe woning voorzien. Hierin worden 1 of 2 (sier)fruitbomen of andere bloeiende bomen geplant;
- De voorruimte/voortuin van de nieuwe woning heeft een groen karakter;
- Op eigen terrein is ruimte voor 3 parkeerplaatsen.



Planlocatie vanaf Heiligstraatje

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit | Broekkant in Budel



Inrichtingsschets twee kavels Broekkant 37

- 6-9 nieuwe bomen achtererf; bijv. hoogstam (sier)fruit, walnoot, linde, kastanje
- bestaande beukenhaag
- gemengde boerenhaag 1,50m breed, ca. 1,50 hoog
- nieuw bijgebouw
- bestaande boom op erfgrans, te behouden
- nieuwe inrit (rekening houden met bestaande bomen)
- bestaande eik op openbaar gebied, dient behouden te blijven
- nieuwe schuurwoning, rooilijn op 6 - 10m
- slootje / greppel op openbaar gebied, dient behouden te blijven
- 1 á 2 nieuwe bomen (sierfruit of andere bloeiende boom)
- bestaande boom dient behouden te blijven, boom staat ongeveer op de nieuwe erfgrans tussen de twee kavels
- haag 1,00m breed
- bestaande woning
- bestaande boom, te behouden
- haag 1,00m breed
- bestaande toegang kavel

Inrichtingsschets (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto)

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit | Broekkant in Budel

Beplantingslijst en beheersvoorschriften

Bomen

Bestaande bomen

De bestaande eik dient gehandhaafd te blijven en beschermd bij bouwwerkzaamheden.

Dit betekent dat in het gebied van de kroomontrek niet wordt gegraven en dat er geen bouwmaterialen worden opgeslagen. Voor meer informatie verwijst de gemeente naar: www.treevision.nl/files/Media/PDF%20bestanden/bomenposter-pdf.pdf

Aan te planten nieuwe bomen

- Aanplant van 6-9 bomen achterzijde, bijv. hoogstam (sier)fruitbomen (appel, peer, pruim, kers), walnoot, linde, kastanje, plantmaat min. 14-16 (fruit 12-14);
- Aanplant 1 à 2 sierfruitbomen of andere bloeiende bomen (koelruit, magnolia) voorzijde perceel, plantmaat min. 14-16.

Hagen

1. Gemengde boerenhaag

Aanplant van 5 stuks per meter in dubbele rij verspringend aanplanten.

Maat beplantingsmateriaal: 100/125

Soorten:

- Veldesdoorn - *Acer campestre* (20%)
- Haagbeuk - *Carpinus betulus* (20%)
- Rode kornoelje - *Cornus sanguinea* (15%)
- Meidoorn - *Crataegus monogyna* (15%)
- Gelderse roos - *Viburnum opulus* (15%)
- Hondсроos - *Rosa canina* (15%)

De haag mag wat lossere ogen, eenmaal per jaar snoeien.

2. Haag

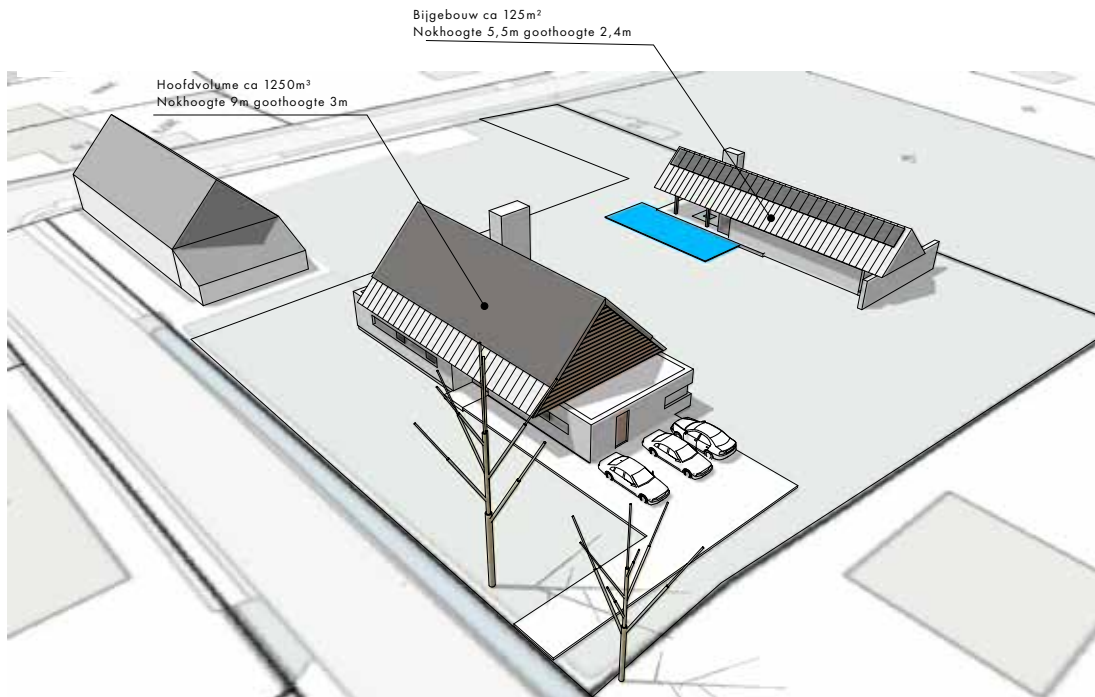
Aanplant van een Beukenhaag (*Fagus Sylvatica*) of een Haagbeukhaag (*Carpinus Betulus*).

Aanplant van 7 stuks per meter in dubbele rij verspringend aanplanten.

Maat beplantingsmateriaal: 80/100 voor lage haag, 150/175 voor hoge haag.

De haag tweemaal per jaar snoeien voor gewenst resultaat.

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit | Broekkant in Budel



Impressie architect voor Broekkant 37

Beeldkwaliteit

De woningen aan dit gedeelte van de Broekkant zijn divers van aard en stammen en uit diverse tijdsperiodes. Het betreffen zowel langgevelboerderijen, in combinatie met schuren, als recenter toegevoegde burgerwoningen in een landelijke sfeer. De bouwhoogte bedraagt veelal 1 laag met zadeldak of mansardekap. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen in aardetinten (rood, bruin, roodbruin) of zijn wit gekeimd.

De beeldkwaliteitsvoorschriften voor deze locatie sluiten hierop aan:

- De nieuwe woning sluit aan op het huidige, landelijk type bebouwing dat nu voorkomt, daarbij is een eigentijdse vertaling gemaakt;
- De bebouwing is voorzien van 1 bouwlaag met zadeldak. De goothoogte is daarbij 3 meter en de nokhoogte 9 meter. Ook het losstaande bijgebouw is voorzien van een kap;
- De gekozen materialen krijgen een bescheiden en functioneel karakter. De basis bestaat uit metselwerk in zandkleurige, grijze kleurtint in combinatie met een zinken of metalen dak en houten accenten.