



MOLENSTRAAT 24-26 HELVOIRT

LANDSCHAPPELIJK
VOORSTEL

5 AUGUSTUS 2024

COLOFON

Titel document:

Molenstraat 24-26 Helvoirt

Datum:

5 augustus 2024

Status:

Inrichtingsvoorstel

Formaat:

Enkelzijdig liggend A4

Locatie:

Molenstraat 24-26

Helvoirt

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap

Derpt 15

4576 VW Vorstenbosch

T: 06-26949922

M: Info@VanDoorenLandschap.nl



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Landschap	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Huidige situatie	4
2.3 Historie landschap	6
2.4 Analyse bestaand erf	7
2.5 Gemeentelijke visie	8
3 Kaders en wensen	8
3.1 Uitvoeringskader	8
3.2 Wensen	9
4 Inrichtingsvoorstel	10
4.1 Landschappelijke inpassing	10
4.2 Beplanting	13

BIJLAGE I Landschapsplan

BIJLAGE II Beplantingsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locaties Molenstraat 24 en 26 te Helvoirt is een agrarisch bedrijf gevestigd met twee bedrijfswoningen. Het agrarisch wordt beëindigd door middel van de Regeling Omgevingskwaliteit.

De woning met nummer 24 zal van het bedrijf worden afgesplitst en worden omgeschakeld naar een burgerwoning. Aan de Molenstraat 26 zal worden voorzien in een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast zal ter plaatse worden voorzien in een statische opslag. De hoofdactiviteit ter plaatse zal dan ook bestaan uit niet-agrarische activiteiten. Als nevenactiviteiten bij de bedrijfsmatige activiteiten zal worden voorzien in een paardenfokkerij, een bed & breakfast voorziening en een verkoopruimte aan huis. Alle activiteiten zullen plaatsvinden in reeds bestaande bedrijfsbebouwing.

Gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan de omzetting onder voorwaarden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening op het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld door DLV Advies uit Uden. Een onderdeel in deze onderbouwing is de landschappelijke verantwoording. In dit document wordt deze verantwoording toegelicht, gemotiveerd en onderbouwd.

1.2 Locatie

De planlocatie is gelegen aan de Molenstraat 24 en 26 te Helvoirt en ligt aan de zuidkant van Helvoirt in het landelijk gebied van gemeente Vught (voormalige gemeente Haaren). De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Helvoirt, sectie C, nummer(s) 1762, 2095, 2096, 2103 en 2104. In de volgende figuur is de topografische ligging van de locatie weergegeven.

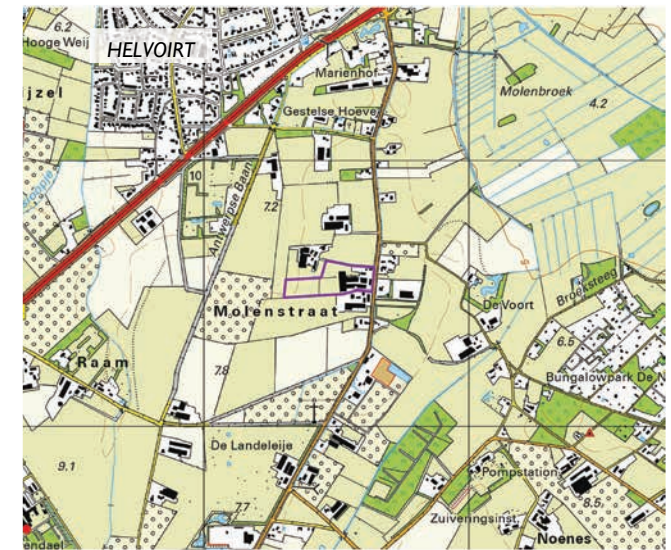
1.3 Leeswijzer

De aanleiding en huidige situatie is in hoofdstuk 1 beschreven. Hoofdstuk 2 biedt inzicht in de huidige situatie, de historische ontwikkeling van het landschap en de huidige landschappelijke kwaliteiten en kansen van het plangebied en omgeving. Daarnaast wordt de visie van de gemeente op het landelijk gebied beschreven en gekeken hoe de huidige situatie zich hiertoe verhoudt.

In hoofdstuk 3 is een onderbouwde landschappelijke inrichting. De inrichting wordt ondersteund met een beplantings- en beheerplan.



Beeld 1. De huidige bedrijfswoningen 24 en 26 met groene omhaging



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beoogde situatie plangebied aanvraag omgevingsvergunning DLV Advies

2 Landschap

2.1 Inleiding

Om inzicht te krijgen in de lokale kwaliteiten en kansen van het plangebied is een analyse uitgewerkt op verschillende niveaus. De karakteristieke kwaliteiten en kansen worden verkregen uit een historische analyse.

Door middel van een beleidsanalyse op het gebied van landschap is inzicht verkregen in de gewenste ontwikkelingen conform de gemeentelijke visie.

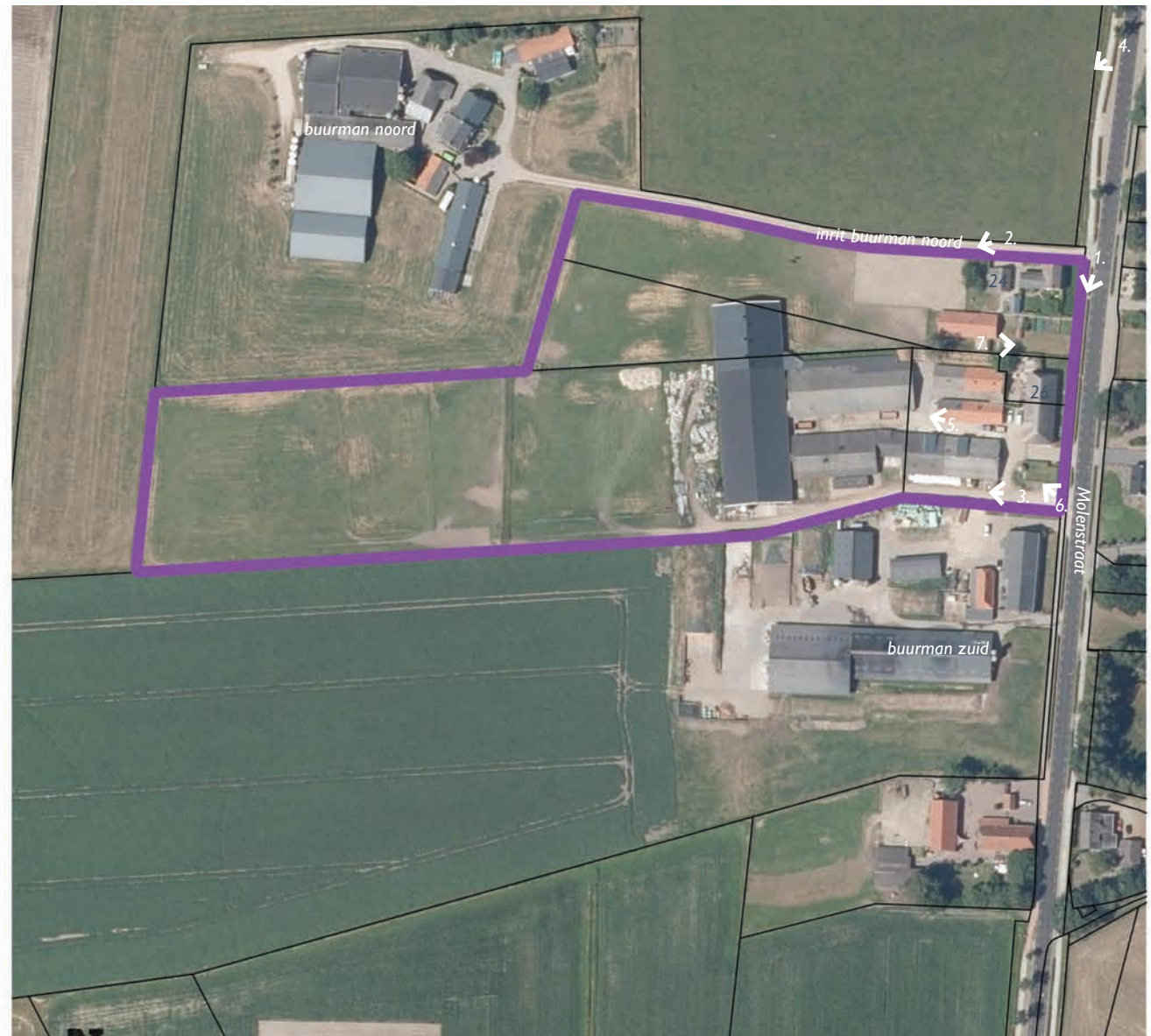
2.2 Huidige situatie

Prominent aan de Molenstraat staat binnen het plangebied een authentieke boerderij met rieten kap. Vanuit deze boerderij is de bedrijfsvoering verder uitgebouwd naar de intensieve veehouderij in de varkenssector. Met de bouw van eerst wat kleinere schuren zijn in de loop der tijd meer grotere schuren gebouwd.

Ten noorden van de boerderij is een tweede bedrijfswoning gebouwd. Rondom deze woning staan diverse kleine bijgebouwen, ligt een tuin en aan de westzijde ligt er een paardenbak.

De voortuinen van zowel 24 als 26 zijn landelijk ingepast met een afscherming van een beukenhaag. Ook de scheiding tussen de percelen bestaat uit een hoge brede beukenhaag. In de tuin staan diverse soorten boeren-beplanting (tuingroen) in combinatie met fruitbomen (laagstam) en een groentetuin. De uitstraling is groen, samenhangend en verzorgd.

Ten noorden van de bedrijfswoning 24 ligt een inrit naar een achterliggend kavel van de buurman. Deze inrit wordt begeleid door een akkerbloemenmengsel. De tuin wordt afgeschermd met een beukenhaag. De paardenbak grenst direct aan de inrit van de buurman. Tussen de paardenbak en tuin van burgerwoning 24 ligt een kleine fruitboomgaard.



Plangebied op luchtfoto met kadastrale ondergrond. (bron PDOK)

Deze vormt een mooie afscherming van de paardenbak en vormt tevens een overgang van tuin naar 'het landelijke gebied'

De zuidgrens van kavelnummer 26 is afgeschermd met hagen. Het eerste deel is een lage beukenhaag, die overgaat op het achtererf in een laurierhaag. Deze is goed onderhouden en staat op de perceelsgrens met de buurman. Beide willen heel graag de haag behouden als afscherming van hun achtererven en de groene uitstraling in de winter.

Achter de boerderij (nummer 26) ligt nu een zeer ondiepe achtertuin. Dit komt mede door de schuren die kort op de boerderij stonden. In de achtertuin staat een markante okkernoot (Juglans regia).

De overvloedige bebouwing en verharding is reeds gesloopt en afgevoerd. De bestaande schuren worden op dit moment aangepast en opgeknapt. De uitstraling wordt vriendelijker door gebruik van natuurlijke materialen, zoals potdekseldelen.



Beeld 2. tuinafscheiding, boomgaard en paardenbak achter nummer 24



Beeld 3. haag met buren



Beeld 4. zicht op schuur vanaf Molenstraat



Beeld 5. beeld achtererf

2.4 Analyse bestaand erf

In hoofdstuk 2.1 is de huidige situatie beschreven. In dit hoofdstuk zijn de bestaande kwaliteiten en kansen beschreven van de bestaande situatie.

De huidige erfafscheidingen van beuken op het erf aan zijde Molenstraat, naast de inrit van buurman noord (ten noorden van woning 24) en tussen de woning 24 en 26 geven een harmonieus en landelijk beeld. Aan de voorzijde zijn de hagen laag, waardoor vanaf de Molenstraat goed zicht is op de voor- en zijkanten van de woningen. De scheiding tussen de woning is wenselijk om de individualiteit tussen de twee woningen te benadrukken.

De laurierhaag tussen nummer 26 en buurman zuid is niet inheems, maar misstaat niet. Het biedt een groene uitstraling tussen beide bedrijfsterreinen, die voor de eigenaren zeer wenselijk is. De wens en het advies is deze te behouden.

De huidige inrit van nummer 24 wordt ontsloten via de inrit van de buurman noord (middels recht van overpad). Voornemen is een eigen inrit te realiseren op eigen grond vanaf de Molenstraat.

De bestaande bomen op het erf zijn waardevol. De twee solitaire landschapsbomen (okkernoot en berk) blijven behouden. De bestaande boomgaarden zijn aan de kleine kant, maar hebben geen mogelijkheid tot uitbreiding/vergroting gezien de ligging. Behoud van de fruitboomgaarden is wenselijk.

De te behouden schuren liggen door de sloop van de overige bebouwing kaal in het landschap. Met name gezien vanuit woning nummer 26 en vanaf de Molenstraat ervaart men de schuur als een dominant element in het landschap. De schuur nabij de woning wordt landschappelijk aangekleed door potdekseldelen. Het advies is beide schuren landschappelijk in te passen door hoge landschapselementen, om het zicht op de harde gevels en daken te verzachten.



Beeld 6. kleine boomgaard



Beeld 7. hoge afscheiding met beuken tussen nummer 24 en 26

3 Kaders en wensen

2.5 Gemeentelijke visie

Op 22 januari 2015 heeft de raad van de voormalige gemeente Haaren besloten de Structuurvisie Haaren 2013 vast te stellen. De structuurvisie zorgt voor een duidelijke koers, waarbij actuele ontwikkelingen zijn meegenomen. Het dient als inspiratiekader voor initiatieven, geeft de gemeente een handvat voor de beoordeling van plannen van inwoners en initiatiefnemers en het zorgt voor houvast bij het bepalen van uitgangspunten voor regionale opgaven.

De omgevingsvisie is een beleidsdocument dat naar de toekomst kijkt waarbij de gemeente (bestuurlijk en ambtelijk) en inwoners hun input hebben geleverd en in de toekomst samen verantwoordelijk zijn voor het verwezenlijken van hun ambities. Doordat zich te focussen op een aantal gebieden (dorskernen, buitengebied) kunnen lokale omstandigheden en behoeften optimaal worden afgestemd. Daarnaast focust de omgevingsvisie zich op een aantal thema's:

- Wonen en woonomgeving
- Werken en economie
- Welzijn en voorzieningen
- Omgevingskwaliteit
- Mobiliteit

De structuurvisie is opgebouwd uit deel A, B en C:

- Deel A: De Visie
- Deel B: Het uitvoeringskader
- Deel C: De Atlas (natuurlijke, sociaal-culturele geschiedenis)

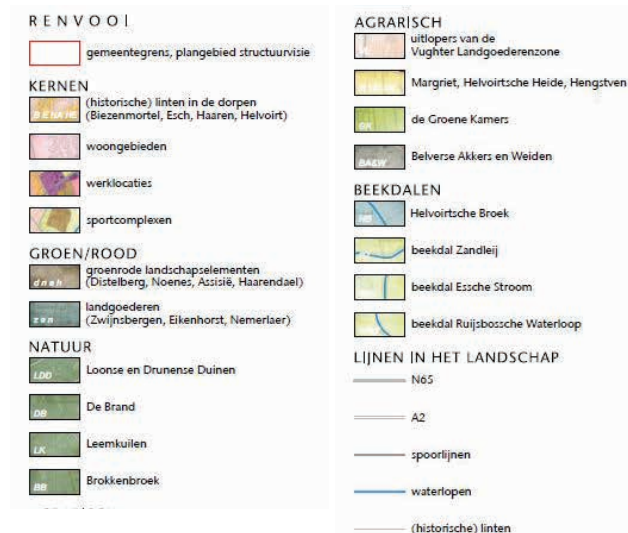
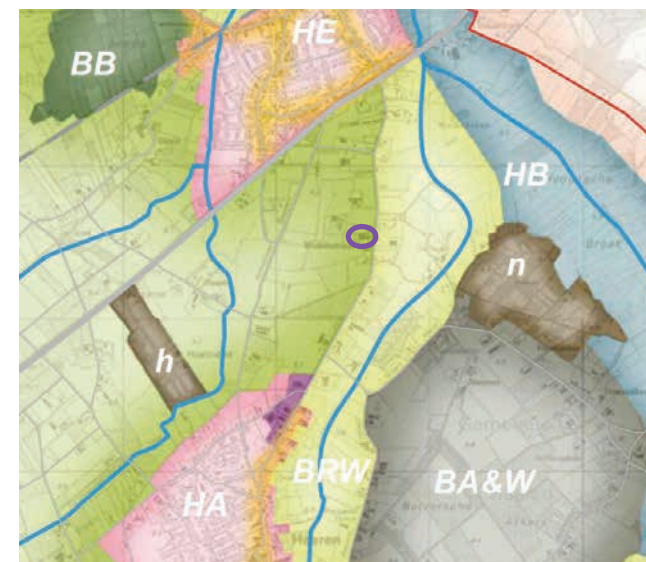
De ontwikkeling is afgewogen in relatie tot de relevante visie zoals genoemd in: Deel A: Visie

Het plangebied vormt onderdeel van het Agrarisch landschap 'De Groene Kamers', aan de rand van 'het Beekdal Rijsbossche Waterloop'.

3.1 Uitvoeringskader

Tussen de hiervoor beschreven gebieden ligt centraal in de voormalige gemeente Haaren het gebied dat in deze structuurvisie is aangeduid als De Groene Kamers. Dit gebied valt grotendeels samen met het boomteeltontwikkelingsgebied, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. De voor het landschap beeldbepalende boomteeltsector krijgt hier ruimere mogelijkheden dan elders in de gemeente. Kenmerkend voor het uitgestrekte gebied is de kleinschalige openheid ofwel het halfopen landschap met groene kamers. Deze groene kamers worden gevormd door de laanbeplantingen langs de wegen in dit deel van het buitengebied. Ze bieden een ruimtelijk casco, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast

- Kleinschalige openheid / half open landschap met groene kamers
- Gevarieerd landschaps- en bebouwingsbeeld met een afwisseling landschap van open en besloten delen;
- Het casco van de groene kamers wordt gevormd door wegen met tweezijdige laanbeplanting;
- Binnen het casco een verfijning met landschapselementen als houtwallen, bospercelen, boomteelt-percelen en erven met beplanting;
- Gemengd gebruik agrarische gronden als weiland, akker en voor de boomteelt;
- Bebouwing geclusterd per perceel met wisselende groene erfinrichting (open erven, hagen en heggen, bossages en bomen);
- Bebouwing gesitueerd aan oude ontsluitingswegen in linten, geclusterd in kleine buurtschappen en solitair;
- Aanleg van nieuwe lineaire beplantingselementen / laanbeplanting ter versterking van het casco van de groene kamers;



Structuurvisiekaart uit Structuurvisie gemeente Haaren

- Ontwikkelingen per groene kamer landschappelijk inpassen met landschapselementen als bomenlanen, houtwallen, heggen en boomteeltpercelen;
- Afwisseling in het landschap van open en besloten delen en zichtlijnen versterken;
- Waterlopen en beekdalen herkenbaar in het landschap opnemen;
- Het gebied is geschikt voor de ontwikkeling van functies gericht op agrarisch gebruik (o.a. boomteelt), natuur, water, recreatie en buitensporten;
- Schaalvergroting in agrarische bebouwing en kassen is enkel mogelijk indien er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- Kernrandzone rond de dorpen is geschikt voor meer stedelijke functies en (beperkte) dorpsuitbreiding mits landschappelijk ingepast.

3.2 Wensen

Ten aanzien van de ruimtelijke inrichting zijn de volgende wensen relevant:

- De weides worden intensief belopen en begraaasd door paarden. Geen giftige planten voor paarden voorstellen;
- Rondom de bedrijfsbebouwing voldoende ruimte om het inrijden van auto's/bedrijfsbusjes mogelijk te maken;
- Waardevolle landschapsbomen en -elementen zoveel mogelijk behouden in de landschappelijke inrichting;
- Vanuit de woning en tuin Molenstraat 26 moet zicht behouden blijven op weide met paarden (toezicht gevoelige paarden noodzakelijk). Obstakels zoals een boomgaard of dergelijk niet wenselijk;
- De laurierhaag tussen buurman zuid en nummer 26 moet behouden blijven;
- Minimale bomen tussen weides met buurman zuid en nummer 26 en als ze er komen, minimaal 2m uit de kavelgrens.

- Uit de omgevingsdialog is gebleken dat buurman noord absoluut geen houtige landschapselementen parallel aan inrit en weide wil ivm wortelopdruk, schaduw en blad.



Samenhangend landschapsbeeld Structuurvisie voormalige gemeente Haaren

4 Inrichtingsvoorstel

4.1 Concept

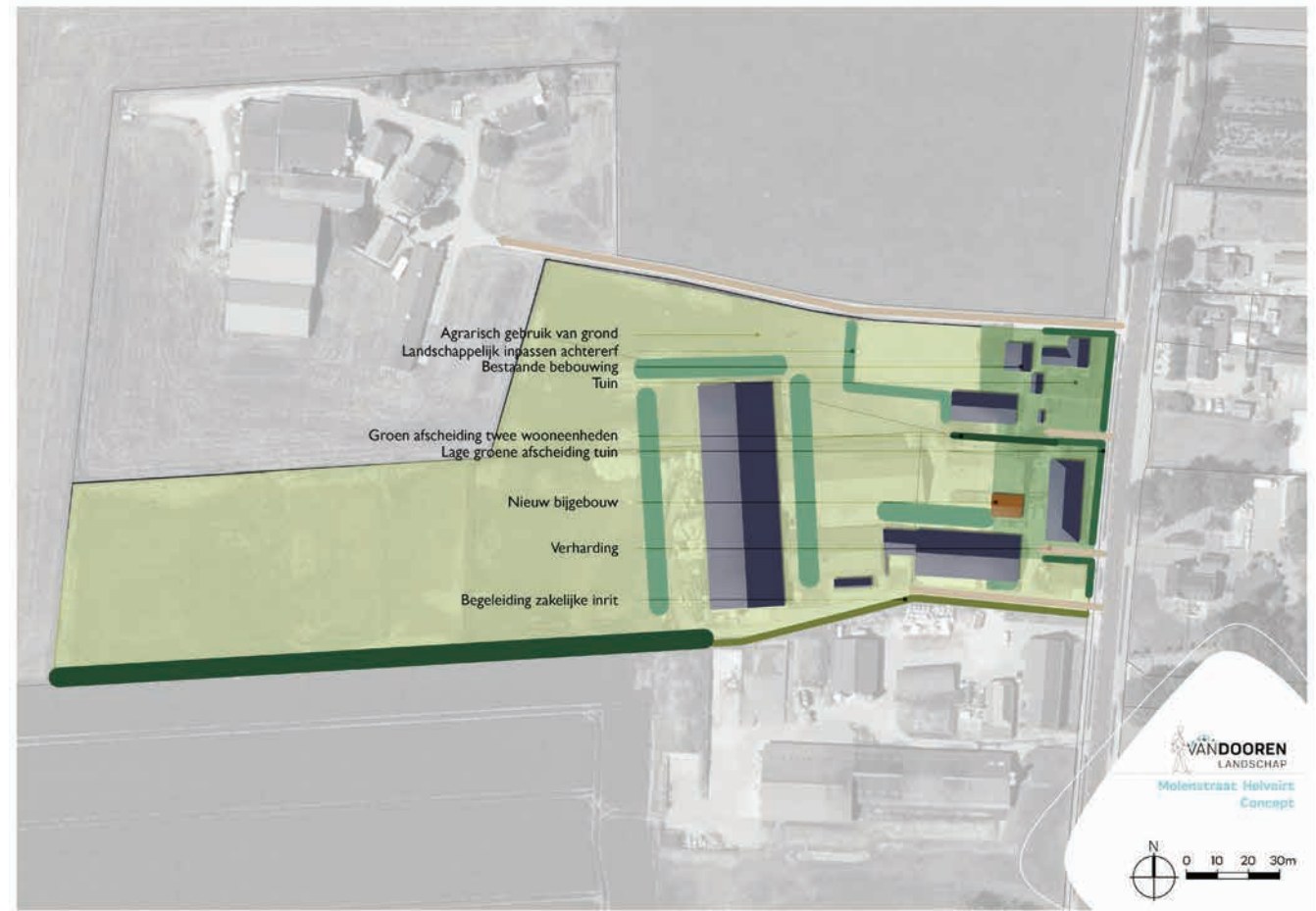
Binnen de bestaande bebouwing en structuren worden de twee wooneenheden ingepast. Aan de voorzijde worden het erf en tuin traditioneel ingericht met hagen en boerenplanten. De achterzijde is landelijk ingericht met typische coulisselandschapselementen. Ondanks deze groenstructuren is doorzicht op het achterland belangrijk. De schuren achter Molenstraat 26 worden groen omzoomd om het stenen- en dakvlak te verzachten.

Voorkeur is de individualiteit te versterken door een scheiding tussen beide percelen groen aan te zetten. De tuinen van de twee wooneenheden worden laag omhaagd. Zicht op de woning en bijgebouwen zoveel mogelijk behouden. Begeleiding eigen inrit met een haag in overeenstemming met voortuin (eenheid).

De zakelijke inrit wordt begeleid door een hoge landelijke haag en vormt tevens de scheiding met buurman zuid.

De grote schuren worden aan alle zijden afgeschermd met robuuste landschapselementen om het zicht vanaf de Molenstraat en vanuit de tuin op het dakvlak te verzachten.

Het coulisselandschap wordt versterkt door de aanleg van een landschapsstructuur op de kavelgrens.



Concept landschapsplan

4.2 Landschappelijke inpassing

Tuin

De voortuinen zijn reeds landschappelijk ingepast door de lage groene beukenhagen. Ook de erfafscheiding als hoge brede beukenhaag tussen nummer 24 en 26 vormt onderdeel van een goede landschappelijke afscheiding.

Aan de zuidzijde van het perceel van nummer 24 is er de mogelijkheid een eigen inrit te maken op eigen perceel. De bijgebouwen zijn te bereiken per auto.

De achtertuin van nummer 26 kan door de sloop van de schuren groter gemaakt worden. Vanuit de woning en de tuin heeft men zicht op de paardenweides.

Aan de rand van de tuinen staan enkele bestaande solitaire landschapsbomen (berk en okkernoot). Deze staan op een duurzame locatie en kunnen uitgroeien tot grote bomen. De bestaande laagstamfruitboomgaard achter op het perceel van nummer 24 en ten zuiden van de woning nummer 26 vormen een mooie overgang van de tuin naar het achtererf.



Landschappelijk ontwerp (maatvast ondergrond, zie Bijlage I)

Achtererf

Een deel van de bestaande schuren wordt gesloopt en een deel blijft behouden. Hierdoor ontstaat er een carré achter de woonboerderij nummer 26. Binnen het carré komen de paarden onder toezicht te staan. Deze moet men vanuit de woning kunnen observeren. De randen worden groen aangekleed.

In het verlengde van de tuin wordt de zuidelijke schuur begeleid door een rij vormbomen. Dit is een esthetische keuze vanuit het tuinontwerp, maar heeft ook een praktische overweging ivm bezonning, zicht op de stallen en manoeuvreermogelijkheden. Omdat het element de overgang naar het landschap accentueert en de schuren groen afschermt wordt gekozen voor een inheemse vormboom (vormt geen onderdeel van de landschappelijke inpassing). De westelijke grote schuur wordt aan de tuinzijde afgeplant met een bomenrij van inheemse Tamme kastanjes.

In de weide achter woning 26 staan twee markante landschapsbomen. Deze bieden schaduw voor de paarden in de zomer. De paardenbak achter woning nummer 24 wordt afgeschermd met een beukenhaag.

Ten westen van de grote schuur ligt een strook halfverharding. De grote schuur en halfverharding wordt aan de noord- en westzijde afgeplant met bosplantsoen in de vorm van een houtwal. De wal is maximaal 0,75m hoog. De beplanting is niet giftig voor paarden.

Ter hoogte van de halfverharding wordt de haag van de burens verlengd met een elzensingel voor windvang en het zicht vanuit het landschap op de halfverharding te verzachten.

Landschap

Achter de schuur wordt de zuidelijke kavelgrens geaccentueerd door een afwisselende rij elzen. De rij accentueert de kavelgrens, maar biedt door de open-dicht structuur toch een doorzicht op het naastgelegen achterland.

De paardenweides worden afgeschermd met paal en draad, bij voorkeur houten palen met een landelijke uitstraling.



Referentie vormboom in een rij; bloklindes



Referentie tamme kastanje



Referentie houtsingel

4.3 Beplanting

Ten aanzien van de beplanting voor de landschappelijke inpassing worden de volgende soorten gebruikt:

Bomen in rij:

Nieuw: 8 stuks

Aanplant

Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Onderstaand assortiment toepassen. Alternatieven zijn mogelijk, indien inheems en geschikt voor droge zandgrond.

- *Castanea sativa* (Tamme kastanje) 14-16

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.

Solitaire landschapsboom:

Nieuw: 2 stuks

Bestaand: 2 stuks

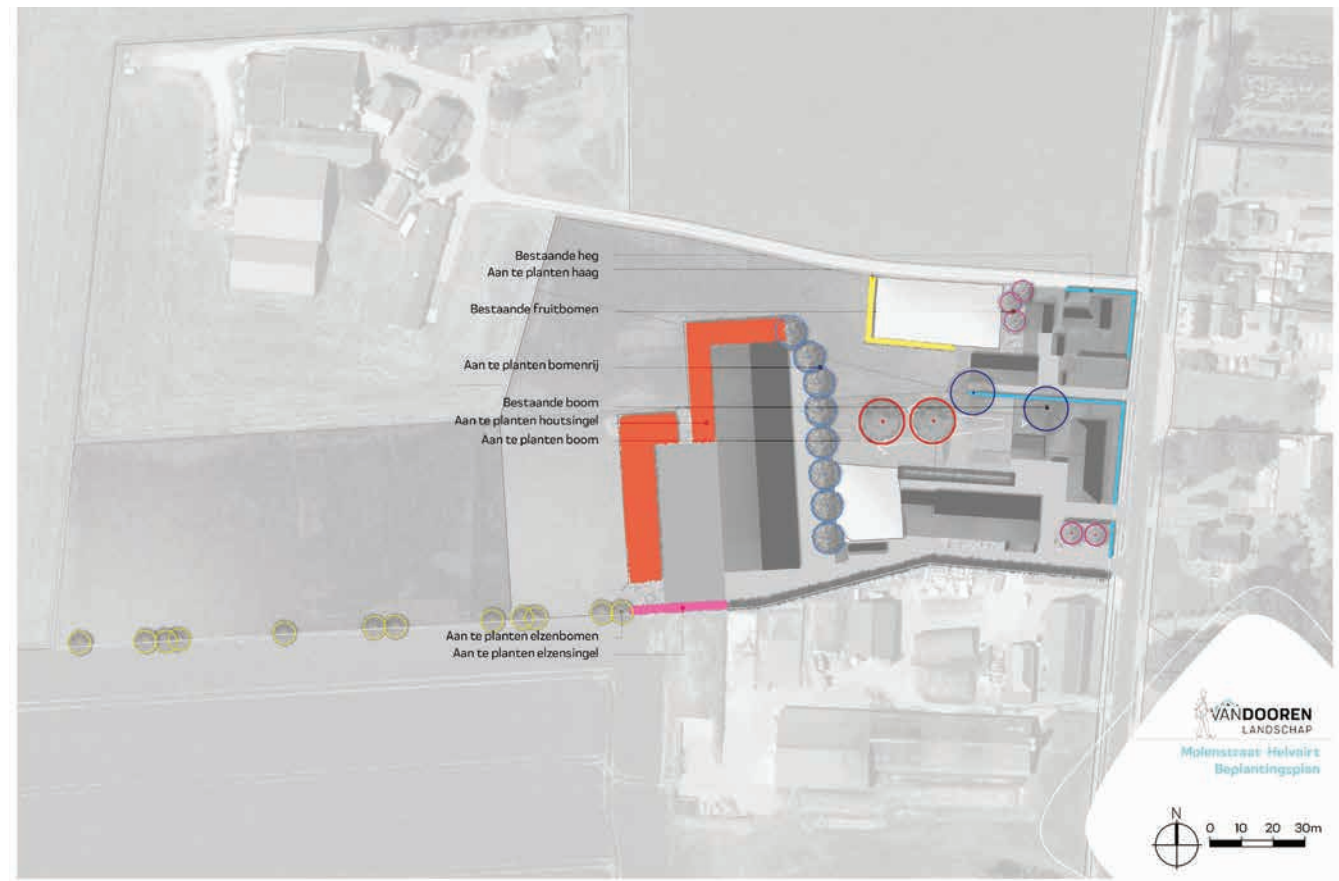
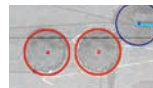
Aanplant

Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Onderstaand assortiment toepassen. Alternatieven zijn mogelijk, indien streekeigen.

- *Tilia x codata* (Winterlinde) 16-18

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- De boom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.



Beplantingsplan (maatvastе ondergrond, zie Bijlage II)

Elzenrij:

Nieuw: 12st

Situatie

Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Onderstaand assortiment toepassen op de aangewezen plaatsen:

- *Alnus glutinosa* (Els) 10-12

Beheer

- Snoei werkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.



Houtwal:

Nieuw: 117*12m, 899st

Aanleg

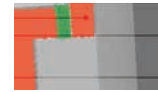
Singel aanplanten in verspringend verband 1,25 x 1,25m, met 2- of 3 jarig bosplantsoen met de volgende soorten:

- 20% Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- 15% Hazelaar (*Corylus avellana*)
- 15% Carpinus betulus (Haagbeuk)
- 15% Berk (*Betula pendula*)
- 15% Gele Kornoelje (*Cornus mas*)
- 20% Gelderse roos (*Viburnum opulus*)

Aanpassing van het assortiment is mogelijk, indien inheems en toepasbaar op droge zandgrond.

Beheer

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt periodiek (minimaal 1x per 7 jaar) afgezet, waarbij per 100m element maximaal 15 overstaanders gehandhaafd mogen worden;
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de onder-groei en/of de stoven niet schaadt;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Snoeiwerkzaamheden in beginsel uitvoeren in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats-vinden.



Referentie gemengde haag



Referentie bijenrand

Haag

Nieuw: 50m- 200 stuks

Bestaand: 135m (Groene beuk)



Aanplant

Aanplant enkele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter:

- Fagus sylvatica (groene beuk)

Beheer

- De haag dient minimaal 1x per jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,5m breed en minimum 1,0m en maximum van 2,0m hoog;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Maaisel afvoeren.
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden.

Elzensingel

Nieuw: 20m- 40 stuks



Aanplant

- Aanplant met 2- en/of 3-jarig bostplantsoen in de soort Alnus glutinosa (els).
- Aanplant in een rij met onderlinge afstand van 0,5m.

Beheer

- Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart; takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- De singel dient minimaal 1x per 3 jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,5m breed en minimum 1,0m en maximum van 3,0m hoog;

BIJLAGE I Landschapsplan

-
- Bestaande heg
 - Weide met omheining
 - Paardenbak
 - Bestaande fruitbomen
 - Bestaande bebouwing
 - Bijenrand
 - Aan te planten bomenrij
 - Aan te planten haag
 - Bestaande boom
 - Aan te planten houtsingel
 - Aan te planten boom
 - Nieuw bijgebouw
 - Aan te planten leibomen
 - Paddock
 - Halfverharding
 - Opslag vaste mest
 - Verharding
 - Bestaande haag
 - Aan te planten elzenbomen
 - Aan te planten elzensingel

BIJLAGE II Beplantingsplan

Bestaande heg
Aan te planten haag

Bestaande fruitbomen

Aan te planten bomenrij

Bestaande boom
Aan te planten houtsingel
Aan te planten boom

Aan te planten elzenbomen
Aan te planten elzensingel



Molenstraat Helvoirt
Beplantingsplan

