

Landschappelijke inpassingsplan behorende bij ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan “Hoofdstuk 22b Gestelstraat 2 Helvoirt

Dit landschapsplan is onderdeel van het plan voor de realisatie van 2 ruimte voor ruimte kavels (maximaal 4 woningen) op de hoek Molenstraat/Gestelstraat en onderdeel van de omzetting van de agrarische bedrijfswoning Gestelstraat 2 naar burgerwoning.

De grootste kwaliteitsverbetering landschap als gevolg van dit plan vindt plaats in het Helvoirts Broek waardoor dit plan een belangrijke ontbrekende schakel in het Natuurnetwerk van agrarisch perceel naar natuurperceel wordt omgezet.

Voor de benodigde landschappelijke inpassing van de woningen en de landschappelijke inpassing van de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt aansluiting gezocht bij de systematiek van de groene kamers die is beschreven in deel B van de Structuurvisie van de voormalige gemeente Haaren. Ook sluiten het landschapsplan aan bij de Groenvisie gemeente Vught 2023-2033 en de Ontwerp omgevingsvisie van de gemeente Vught 2023-2033.

De Groene Kamers

Tussen de Margriet, Helvoirtsche heide en het Hengstven ligt centraal in de gemeente Haaren het gebied dat in de Structuurvisie is aangeduid als ‘De Groene Kamers’.

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.

Het plangebied wordt ingepast in het ruimtelijke casco (de groene kamer) van de Molenstraat, de Hoge Raam, de Antwerpse baan en de Gestelstraat.



Illustratie groenkamer
(bron: structuurvisie gemeente Haaren deel B)



Schets van verkavel
(Bron gemeente Vught, ruimtelijkeplannen.nl bewerkt bureaumarco)

Uitgangspunten uit de structuurvisie van de voormalige gemeente Haaren zijn voor dit plan zijn het behoud en versterken van de kleinschalige openheid/het halfopen landschap van de groene kamers door onder andere.:

- 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, boomteeltpercelen 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, bosschages 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;
- Ontwikkelingen per groene kamer landschappelijk inpassen met landschapselementen als bomenlanen, houtwallen, heggen en boomteeltpercelen.

De percelen op de hoek Molenstraat/Gestelstraat worden landschappelijk ingepast op een wijze die past bij de uitgangspunten van De Groene Kamers.

Het bebouwingscluster is gelegen aan een oude ontsluitingsweg van de Molenstraat. Het toevoegen van woningen ten zuiden van de Gestelstraat en ten westen van de Molenstraat sluit aan op de oude bebouwingsconcentratie en past logisch in het landschap.

De locatie sluit aan bij de bestaande bebouwing langs de Molenstraat. De westzijde van de weg kent rond de aansluiting tussen de Gestelstraat en de Molenstraat al een concentratie van bebouwing. De nieuwe bebouwing ligt terug en is zo gesitueerd vanwege de geluidsbelasting op de woningen door de Molenstraat. Er blijft ruimte tussen het meest zuidelijke nieuwe kavel en het perceel van Molenstraat 18 om het ritme van de bebouwing en open stukken te behouden. Tevens blijft zo een zichtlijn open naar het hart van de groene kamer.

Er ontstaat een compact cluster van bebouwing rond de aansluiting van beide straten en een logische en duurzame begrenzing van het bebouwingscluster. De openheid naar het Helvoirts Broek wordt niet aangetast. Door de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op het coulisselandschap. De bestaande groenstructuren nemen de bebouwing gemakkelijk op in het landschap. De ontsluiting van de percelen vindt plaats op de Molenstraat op een manier die aansluit bij de ontsluiting van de bestaande bebouwing. Via een gezamenlijk erf, met een mogelijkheid voor overdekt parkeren. De woningen kennen aan de westkant een brede groenstrook om de overgang naar de groene kamer vorm te geven, hierin is tevens de wateropvang van de percelen gesitueerd (in de vorm van een Wadi/greppel). In het weiland is een spuitvrije zone opgenomen.

Het gaat bij dit plan om 2 ruimte voor ruimte titels waarbij mogelijk gebruik wordt gemaakt van de provinciale regeling om van twee ruimte voor ruimte titels voor grote woningen, 4 kleinere woningen te bouwen. Het is wenselijk om deze flexibiliteit in het plan op te nemen om de ontwikkeling flexibel in de markt te kunnen zetten.

Voor dit plan betekend dit dat deze flexibiliteit niet mag leiden tot een woningbouwontwikkeling die niet past bij de maat en schaal van de woningen die al aanwezig zijn in dit bebouwingscluster aan de Molenstraat

Daarom is een beeldkwaliteitplan opgesteld om deze kwaliteit te garanderen, het beeldkwaliteitplan bestaat uit een tekstuele en visuele toelichting van de beoogde beeldkwaliteit.

De opsplitsing van de 2 ruimte voor ruimte titels in eventueel 4 kleinere kavels (of een ander variant) heeft, doordat het bouwvolume niet toeneemt, geen invloed op de landschappelijke inpassing van het cluster.

Binnen het casco vormt de collectieve groenstrook, die wordt ingevuld met een houtwal, een verfijning in de kamer en zal als overgang dienen van de tuinen van de woningen naar het agrarische landschap. Vanuit de Gestelstraat blijft een gebied open tussen het voormalige agrarisch bouwblok en de nieuwe kavels.

De open ruimte in deze groene kamer is onder andere de huiskavel van het agrarische bedrijf aan de Molenstraat 20 en wordt gebruikt voor de weidegang. Het gebruik sluit aan bij het gewenste

gevarieerde beeld van de kamers en is onderdeel van de principes van de carrousel van natuurontwikkeling rond het Helvoirt Broek, waar dit plan onderdeel van is. Hiermee wordt voldaan aan de op de locatie van toepassing zijn de uitgangspunten die zijn beschreven in de structuurvisie voor dit landschapstype.

De Groenvisie gemeente Vught 2023-2033 .

In de Groenvisie Gemeente Vught gaat vooral om het stimuleren en versterken van de biodiversiteit, het klimaat, de identiteit, gezondheid en samenwerking

Met name de thematische benadering mbt groenstructuur, biodiversiteit en identiteit zijn direct van toepassing op deze ontwikkeling en hebben een directe relatie met de effecten van deze ontwikkeling op het landschap. Als het gaat om klimaat, gezondheid en samenwerking zijn de relatie en effecten wat indirecter.

Groenstructuur

“De huidige groenstructuren beschermen, behouden, verbinden en versterken wij. Nieuwe groenstructuren richten we toekomstbestendig in.”

De beleidspunten die volgen uit de groenstructuur zijn:

- Groen is een sturend principe bij planvorming.
- We stellen een groennorm vast van minimaal 100 m2 groen per woning bij de bouw van nieuwe woningen om voldoende openbaar groen te waarborgen.
- Wanneer structuurbepalend en beeldbepalend groen niet behouden kunnen worden, moet gelijkwaardig groen worden teruggebracht.
- Overig groen moet ook gecompenseerd worden door gelijkwaardig groen of door een bedrag in het groenfonds.
- We leggen belangrijke natuurlijke landschapselementen vast in een duurzame (groen)structuur die wordt beschermd.

De planontwikkeling en het ingang zetten van de carrousel, de effecten op het Helvoirts Broek, het gebruik maken van ruimte voor ruimte kavels (waardoor elders in Brabant kwaliteitsverbetering plaatsvindt) en de landschappelijke inpassing van het plan leveren direct en concreet op 3 schaalniveaus een bijdrage aan de ambities uit de Groenvisie gemeente Vught 2023-2033.

Biodiversiteit

De beleidspunten voor het behouden, versterken en stimuleren van de biodiversiteit zijn:

- Meer gebiedseigen soorten te gebruiken bij (her) inrichtingen.
- Gerichte (ecologische) beheermaatregelen uitvoeren voor vastgestelde doelsoorten.
- De weerstand tegen een natuurlijk beeld te verminderen door onze bewoners voor te lichten.
- De resterende ecologische verbindingzones in de gemeente aan te leggen

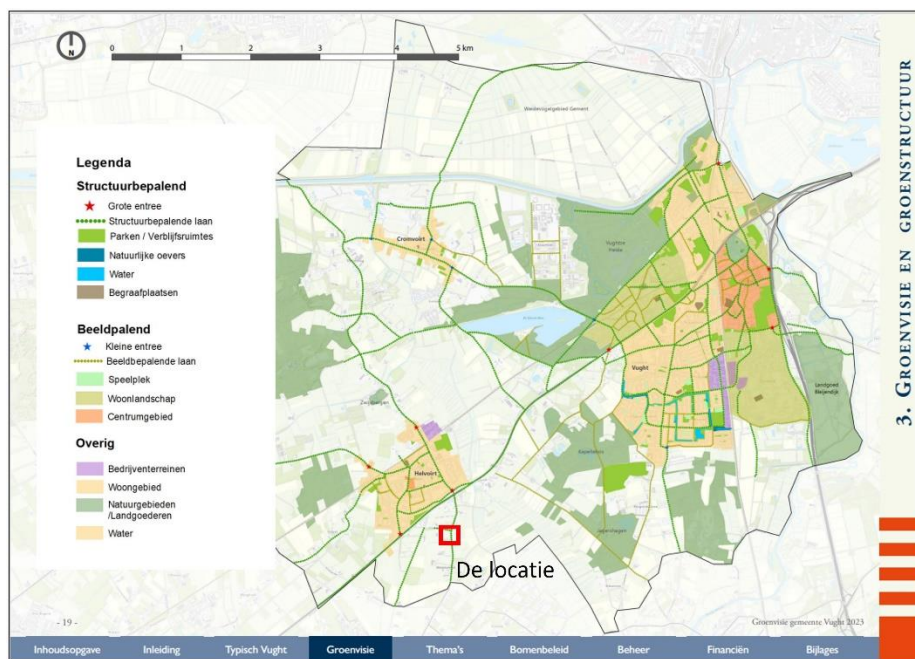
De planontwikkeling draagt op 3 schaalniveaus een bij aan het verstrekken van de biodiversiteit, door het ingang zetten van de carrousel, en de positieve effecten daarvan op het Helvoirts Broek, door het gebruik maken van ruimte voor ruimte kavels (waardoor elders in Brabant kwaliteitsverbetering plaatsvindt) en door de landschappelijke inpassing. Versterking van de biodiversiteit in de directe omgeving van het plan door de verschillende landschapselementen, en in het Helvoirts Broek door het versterken van de ecologische verbindingzone en het uitbreiden van het natuur areaal in het beekdal.

Identiteit

Helvoirt heeft haar naam te danken aan de ligging. Het dorp ontstond middenin een moerasig gebied, rondom een ondiepe doorgang (de huidige Torenstraat). Een ander woord voor ondiepe doorgang was ‘voirt’. En het moeras werd ervaren als de ‘hel’. Vandaar de naam Helvoirt. Het moerasgebied werd het Helvoirt Broek genoemd, Broek is een andere benaming voor een laag stuk

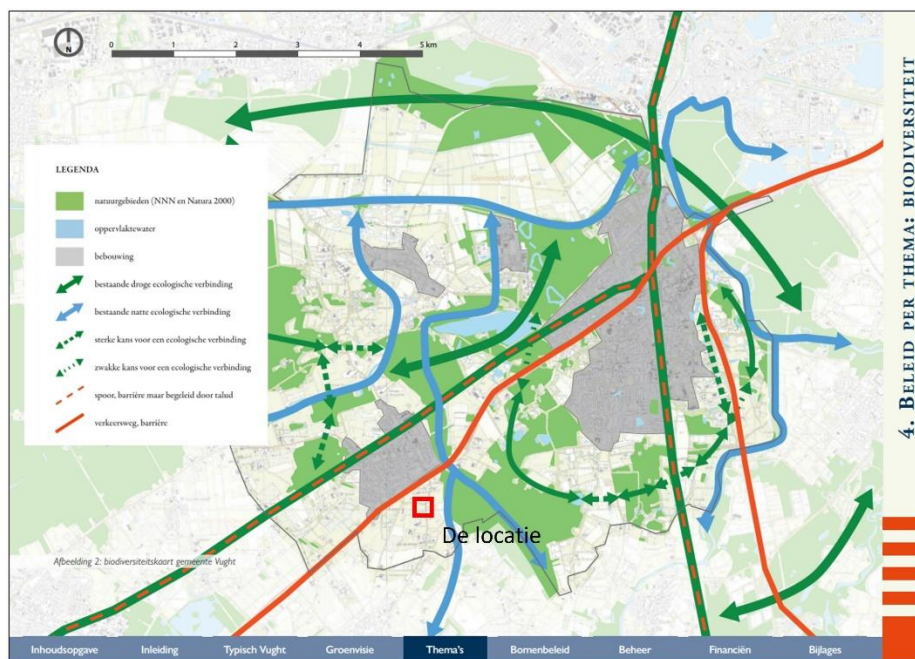
land dat regelmatig overstroomt. De moerassen en plassen van het Helvoirt Broek zijn rond 1900 drooggelegd. Daarna breidde het dorp Helvoirt verder uit. Begin 1900 telde het twaalfhonderd inwoners, nu bijna vijfduizend. In 1994 werd het Helvoirts Broek omgevormd tot een natuurgebied grotendeels in het bezit van het Brabants Landschap. Andere natuurgebieden zijn de Helvoirtse heide en de beekdalen van de Broekleij en de Raamsche Loop. Ook de bijzondere kerken, landgoed Zwijnsbergen en een aantal monumentale villa's en boerderijen maken van Helvoirt een unieke plaats.

De plan ontwikkeling draagt in sterke mate bij aan de versterking van het Helvoirts Broek een beweging die vanaf 1994 is ingezet. Met dit plan wordt weer een deel van die ambitie wordt gerealiseerd.



Structuurkaart Groenvisie gemeente Vught 2023-2033 (bron gemeente Vught)

De locatie ligt aan een structuur bepalende laan in het plan wordt daar rekening mee gehouden met de positionering van de uitrit en de noordelijke structuurbepalende laan wordt behouden en beschermd.

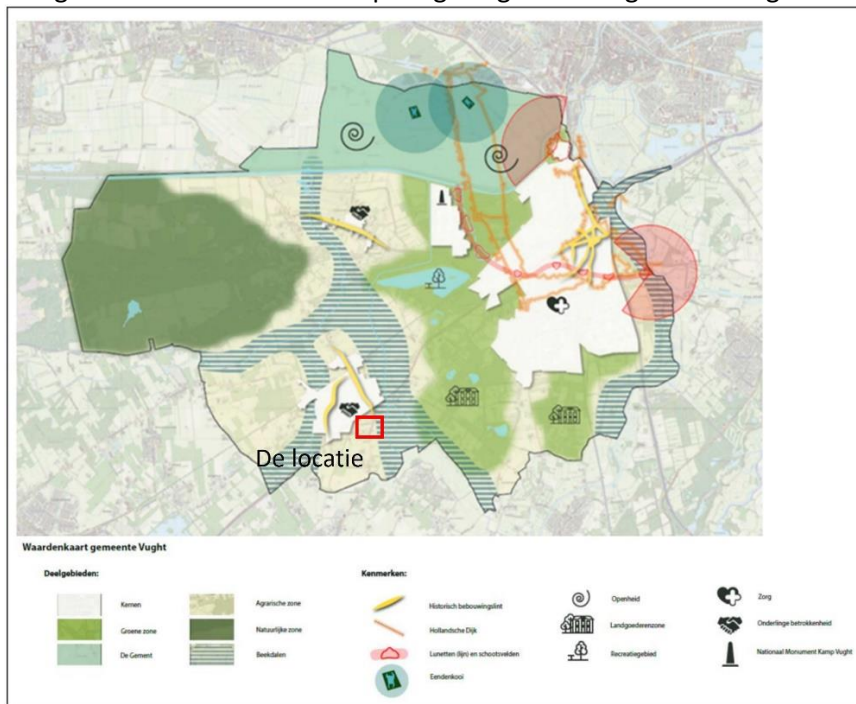


Thema kaart Groenvisie gemeente Vught 2023-2033 (bron gemeente Vught)

De totale ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de natte ecologische verbinding door het effect van de grondruil op het Helvoirts Broek.

Ontwerp omgevingsvisie van de gemeente Vught 2023-2033

Het gebied wordt in de ontwerp omgevingsvisie aangeduid als agrarische zone.



Waarde kaart (bron ontwerp omgevingsvisie gemeente Vught)

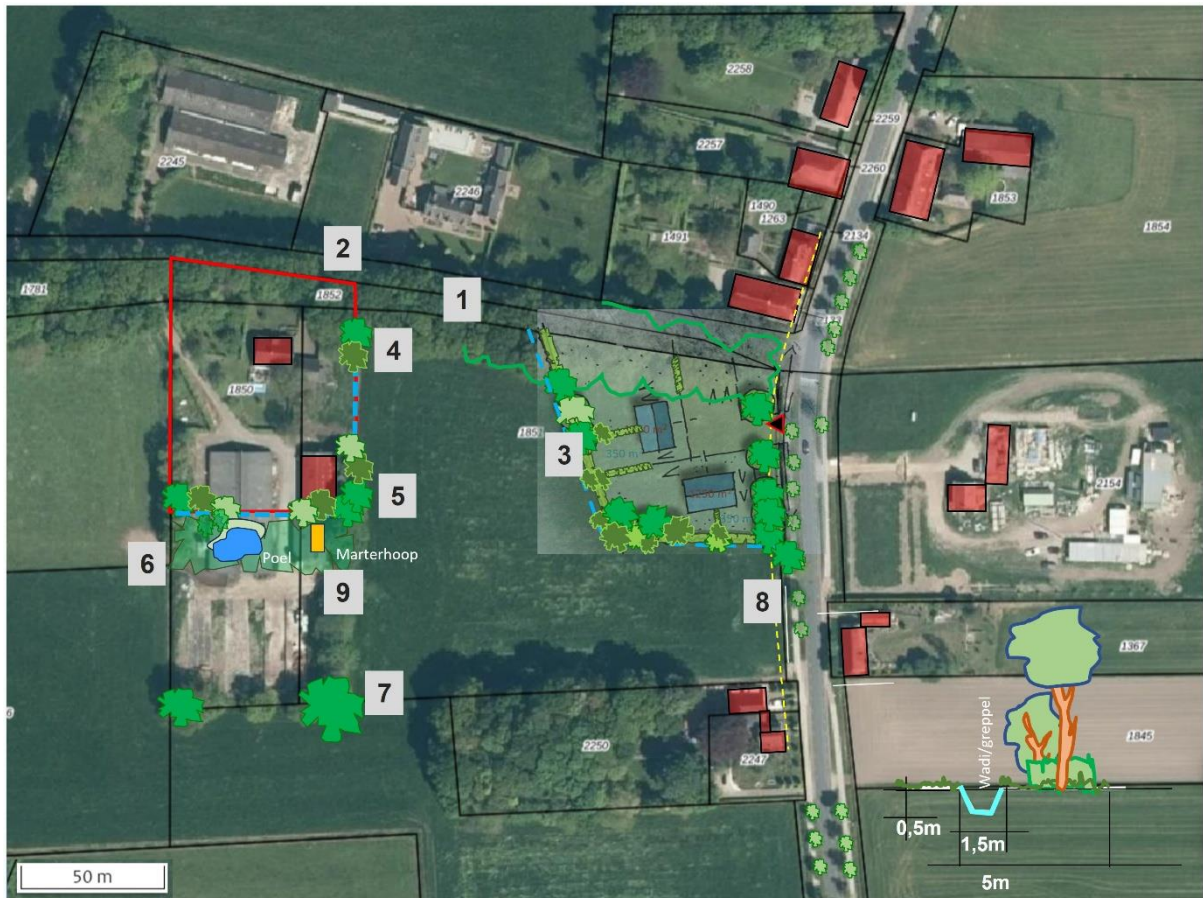
De agrarische zone is een afwisselend gebied met veel verschillende functies. Er zijn ook veel cultuurhistorische waarden, zoals zandpaden, bolle akkers, houtwallen. Er zijn hoge natuurwaarden, bijvoorbeeld in de beekdalen. Er is ruimte voor gezonde (agrarische) bedrijven die op de toekomst zijn voorbereid. De ambitie van de gemeente Vught is het versterken van de waarde van het gebied vanuit het standpunt van natuurbescherming. Er komen veilige en aantrekkelijke routes voor fietsers vanuit Vught, Helvoirt en Cromvoirt, regionale fietsroutes en meer recreatieve routes. We geven ruimte aan woningbouw in woningbouwconcentraties die landschappelijk worden ingepast. Daarbij zijn water en bodem sturend.

Deze hele ontwikkeling draagt bij aan de uitgangspunten van de visie door dat carroussel van natuur ontwikkeling rond het Helvoirts broek ontwikkelingen op gang brengt die het beekdal en het Helvoirts Broek verstreken. En door het stoppen van het agrarische bedrijf komt er een grondruil opgang die naast natuur ontwikkeling in het Helvoirts broek, het huiskavel van het nabijgelegen agrarische bedrijf vergroot waardoor meer weide gang mogelijk is. Hierdoor staan er meer en vaker koeien in de wei wat het gebied op zijn beurt weer recreatief aantrekkelijker maakt. Dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente Vught.

Door in het inpassingsplan in te zetten op het versterken en beschermen van bestaande houtwallen en groen elementen in het landschap en het aanbrengen van nieuwe structuren draagt het bij aan de gemeentelijke ambities.

Het landschapsplan

Binnen het casco worden verschillende landschapselementen toegevoegd zoals houtwallen, heggen en solitaire bomen.



Schema Landschappelijke inpassing (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt door Bureauamarco)

De landschappelijke inpassing bestaat uit 8 ingrepen.

Eén: De eerste ingreep is het handhaven van bomen en onder beplanting in de bestaande groenstrook ten zuiden van de Gestelstraat, een waardevolle en oude bosstrook die het beeld van de kamer aan de noordkant bepaald. Deze wordt in zijn huidige vorm gelaten. Door het in stand houden van deze bomenstructuur wordt een relatie aangegaan met de Molenstraat, de variatie in open en gesloten behouden en het kamer principe versterkt. Deze ingreep sluit aan op de ambitie: We behouden en herstellen boomstructuren en leggen waar mogelijk nieuwe aan.



Foto Bosstrook aan de Gestelstraat (bron: Google Maps, bewerkt)

Twee: De tweede ingreep is het handhaven van een haag links en rechts van de inrit van de voormalige agrarische woning zodat de rest van de houtwal langs de Gestelstraat wordt beschermd.



Foto van de bestaande inrit met haag (bron: Google Maps, bewerkt)

Drie: Aan de westzijde van de nieuwe percelen wordt een collectieve groenstrook aangelegd. De strook wordt ingevuld met een houtwal, een verfijning in de kamer en dient als overgang van de tuinen naar het agrarische landschap. Deze houtwal is vijf meter breed en bestaat uit een gemengd struweel van Vlier, Meidoorn, Sleedoorn, Vuilboom, Hulst en Lijsterbes en een wadi voor de waterberging. Op de overgangen van het ene perceel naar het andere wordt een diversiteit aan bomen aangeplant. Hierdoor wordt het kamereffect versterkt.

De kamer krijgt een gemengde groene wand door de diversiteit in de houtwal en door de verschillende soorten bomen. Door de plaatsing van de bomen op de perceelovergangen blijft er voldoende openheid in de groenstrook zodat dat de tuinen niet in zijn geheel in de schaduw komen te liggen. Het afplanten met een te dikke groenstrook (door bijv. drie plant rijen) is niet wenselijk omdat vanuit de woning en de tuin ook de relatie met het landschap moet blijven bestaan. Daarnaast is de zichtbaarheid van deze zijde van de percelen beperkt door de noordelijke houtwal en door de maat van de kamers waardoor de overkant beperkt zichtbaar is.



Voorbeeld van wilde haag/houtwal (bron: stichting vitaal platteland Harderberg)

Vier: De oostzijde van de kavel van de voormalige boerderij is nu nog open en wordt aangeplant met drie bomen, deze staan ruim uit elkaar waardoor het geen hinder oplevert voor vleermuizen of andere soorten rond om de voormalige agrarische bebouwing. Dit is onderdeel van de landschappelijke inpassing van de voormalige agrarische bedrijfswoning. Door deze vorm van landschappelijke inpassing wordt de overgang van het opengebied naar het huiskavel verzacht, zonder het in zijn geheel te verstoppen (door een dichte houtwal) of vanuit de woning het zicht op het landschap te ontnemen. De bomen vormen voor de erf soorten op de huiskavel de overgang naar het open landschap. Door het aanbrengen van dit soort groenelementen ontstaat er meer gradiënt in het landschap wat de ecologische waarde vergroot en de noordelijke houtwal verbind met de landschappelijke structuren en groen elementen in de kamer.



Beeld afplanten boerderij (bron: Google Maps, bewerkt door Bureauarco)

Vijf: De huidige houtwal van het voormalige agrarische perceel heeft geen formeel beschermde status. De houtwal is ooit aangelegd als onderdeel van de aankleding van de huiskavel en mag zonder vergunning gekapt worden. Op deze manier krijgt de houtwal wel een beschermde status als onderdeel van het landschapsplan en kan vanuit de Groenvisie Vught aangedragen worden als Structuurbepalend groen (SBG). Hier worden nog twee extra bomen aangeplant om de hoek van het perceel landschappelijk te versterken en te markeren, de bomen zijn een aanvulling op de bestaande bomen Dit is onderdeel van de landschappelijke inpassing van de voormalige agrarische bedrijfswoning.

Zes: Het nieuwe perceel van de voormalige agrarische bedrijfswoning, dat ontstaat na het slopen van de stallen en het weghalen van de voederkuilen, wordt afgeplant met een houtwal die bestaat uit verschillende nieuwe delen en deels een bestaande houtwal (zonder status nieuwgroen/vrij-groen). Deze houtwal wordt aangevuld en krijgt een beschermde status als onderdeel van het landschapsplan. Er blijft een opening in de zuidzijde van het perceel om de relatie tussen de voormalige boerderij en het landschap te behouden. Dit is onderdeel van de landschappelijke inpassing van de voormalige agrarische bedrijfswoning. De aan de zuidkant van de houtwal wordt een poel gesitueerd en daarom heen een ruime groenzone die vrij is van agrarisch gebruik . Met een oppervlak van $\pm 1800 \text{ m}^2$ (60 breed en 30 diep). Om deze groene zone ligt een spuitvrije zone aan de oost en westkant van 50 m en aan de zuidkant 20m .

Zeven: De open ruimte in deze groene kamer is onder andere de huiskavel van Molenstraat 20 en wordt gebruikt voor de weidegang. Het gebruik sluit aan bij het gewenste gevarieerde beeld van de kamers. Om de openheid sterker te maken wordt een deel van de oude houtwal rond de voerkuilen van de voormalige boerderij weggehaald op één solitaire boom na. Zo ontstaat er een bredere doorkijk de groene kamer in. De solitaire boom geeft maat en schaal aan de ruimte. Dit is onderdeel van de landschappelijke inpassing van de voormalige agrarische bedrijfswoning. Dit wordt herhaald bij de westhoek van de voerkuilen. Het is wenselijk deze dan een monumentale of landschappelijk waardevolle status te geven.



Beeld van zicht in de groene kamer (bron: Google Maps, bewerkt door Bureau-marco)

Acht: Aan de zuidkant van de percelen van de nieuwe woningen wordt een stevige haag gesitueerd om de privacy van het perceel van Molenstraat 18 te garanderen, te voorkomen dat er een schutting wordt gebouwd en het kamereffect te versterken.

Negen: Aan de zuidzijde van het nieuwe perceel van de voormalige agrarische bedrijfswoning, dat ontstaat na het slopen van de stallen en het weghalen van de voederkuilen, wordt op de groene zone van $\pm 1800 \text{ m}^2$ een marterhoop gerealiseerd. De hoop ligt ten oosten van de poel op een beschutte plek achter de te handhaven schuur. Er bestaan twijfels over de aanwezigheid van een steenmarter in de schuur, het slopen van de schuur is mogelijk te beschouwen als aantasting van een rust- en verblijfplaats, daarom wordt er marterhoop aangelegd op een geschikte beschutte plek op het terrein achter de schuur. Met als doel het verleiden van een evt. steenmarter om deze te gaan gebruiken als verblijfplaats i.p.v. de schuur.

De materhoop wordt als volgt opgebouwd:



Beeld van de stapsgewijze opbouw van een materhoop (bron Buitenmeesters.nl)

Met dit landschapsplan wordt voldaan aan de op de locatie van toepassing zijnde uitgangspunten die zijn beschreven in de structuurvisie voor dit landschapstype en voldoet het aan de ambities en uitgangspunten uit de *Ontwerp omgevingsvisie gemeente Vught 2023-2033*.