

Landschappelijk inrichtingsplan Margrietweg 5, Helvoirt



1 november 2023

Datum:

1 november 2023

Status:

Definitief

Opgesteld door:

Werkend Landschap

Contact:

info@werkendlandschap.nl



© Niets uit deze opgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Werkend Landschap.

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Huidige situatie	6
Nieuw ontwerpvoorstel met bouwvlak - Marcus Architecten	8
Landschappelijk inrichtingsplan	10
Referentiebeelden landschappelijke inrichtingsplan	12
Beplantingslijst en beheervoorschriften	14
Detallering wadi	17
Bijlage 1: losse kaarten	18

Inleiding

Aanleiding

Tussen het Brabantse lintdorp Cromvoirt en het gehucht Giersbergen ligt de Margrietweg. Hieraan ligt een voormalige agrarische bedrijfslocatie die nog net tot Helvoirts grondgebied behoort. De initiatiefnemers zijn voornemens om de agrarische bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming.

Dit landschappelijk inrichtingsplan is opgesteld om met de ontwikkeling bij te dragen aan de unieke kwaliteiten van het gebied en te voldoen aan de eis voor een goede landschappelijke inpassing.

Jonge ontginning aan de Noordkant van de Loonse en Drunense Duinen

De Margrietweg verbindt Cromvoirt met Giersbergen en heeft de Oude Bossche baan (Giersbergsebaan) goeddeels vervangen als verbindingsweg. De veel oudere buurtschappen Cromvoirt en Giersbergen werden altijd gescheiden door een “woest” heidelandschap. Op oude kaarten is te zien dat op de planlocatie rond 1850 de eerste contouren verschenen voor de aanplant van bos op de Helvoirtse Heide. Rond de “hoef ten Halve” werd de ontginning van de heide ter hand genomen.

In de loop van de twintigste eeuw ontstond hier een karakteristiek jong ontginningslandschap waar wegen, wegbeplantingen, akkerbouwpercelen en orthogonale bosbouwpercelen elkaar afwisselen. De laatste decennia is in de directe omgeving de teelt van tuinplanten flink geïntensiveerd en net ten noorden van de planlocatie vakantiepark Distelloo gerealiseerd.

Met herontwikkeling bewoning, landbouw en natuur in een nieuwe samenhang brengen

Op de locatie aan de Margrietweg staat de landschappelijke kwaliteit op dit moment onder druk. Het verouderde woonhuis en de in onbruik geraakte stallen worden met het voorliggende initiatief omgevormd tot een woonomgeving die zich op een harmonieuze manier voegt in het omringende landschap. De voorgestelde ontwikkeling steunt op drie pijlers:

- sanering van de bestaande bebouwing;
- oprichten van een nieuwe woning met een ingetogen vormgeving, maar tegelijkertijd een hoog architectonisch ambitieniveau;
- een landschappelijk ontwerp dat de rechtlijnige opzet van het jonge ontginningslandschap in samenhang brengt met een regeneratief erflandschap met natuurlijke vormen, inheemse beplanting en referenties aan het voormalige heidelandschap.





Huidige situatie

Vernieuwen vanuit kwaliteit

De sleet zit er op bij zowel de opstallen als op het erf. De aanwezige woning en schuren voldoen niet meer aan de eisen van de tijd. De woning is ongeïsoleerd, met enkel glas, en leent zich door de afmetingen en materialisatie niet voor verbouwing. Hetzelfde geldt voor de schuren. Bovendien claimt de verspreiding en omvang van de bebouwing een grote ruimte en het geheel werkt daarmee verstorend op de landschappelijke kwaliteit.

De bestrating op het erf is op een aantal plekken nog redelijk intact, maar over het algemeen verzakt, vertrappt en uiteen gereden. De bestrating is een restant van de oude agrarische bedrijfsfunctie. Soms is dat een aantrekkelijk gegeven, maar op deze locatie heeft het haar romantiek verloren. De gedateerde sierbeplanting op delen van het erf is onsamenhangend en past niet bij de identiteit van het omringende landschap.

Kwaliteiten zijn er ook: zij zijn randvoorwaardelijk voor het landschappelijk inrichtingsplan. Grenzend aan de Margrietweg staat een prachtige eikenrij. De combinatie van eikenbomen, sloot, de ruime voorruimte voor de bebouwing en de opritten, vormt een mooi entreegebied van het erf.

Het zandpad dat grenst aan de oostzijde van het perceel is karakteristiek voor de streek en verbindt de Loonse en Drunense duinen met het afwateringskanaal. Ter plekke van de woning zorgt de aanwezige beplanting van struweel, berk en zoete kers ervoor dat voor de gebruikers van het zandpad “de gordijnen van het landschap even dichtgaan”, waarna de grote openbare ruimte ten noorden van het perceel zich openbaart. Daarnaast staat er een prachtige notenboom midden op het perceel.



Zandpad

Beplanting markeert
overgang van dicht
naar open

Gazon / braak terrein

Stal

Schuur / garage

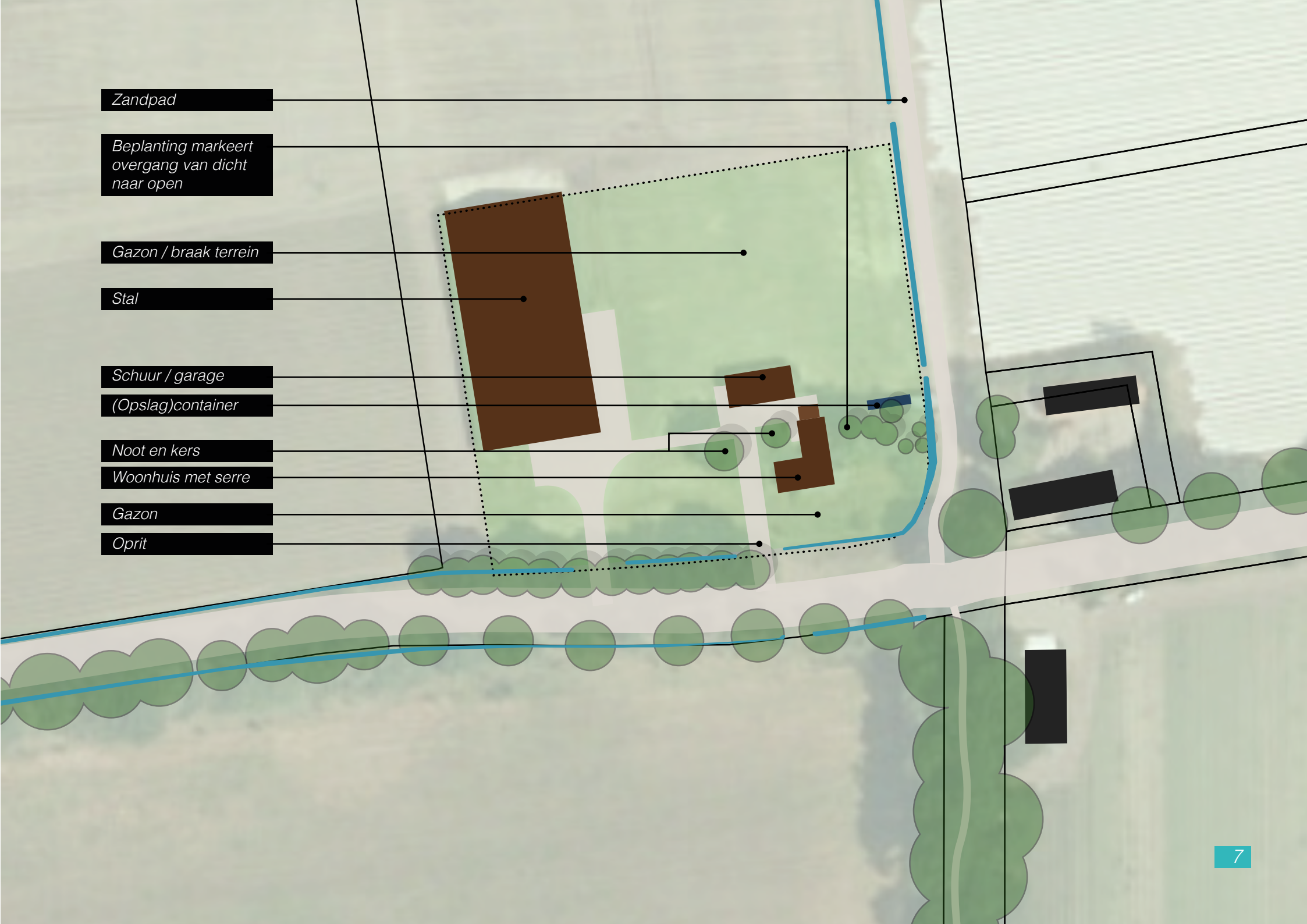
(Opslag)container

Noot en kers

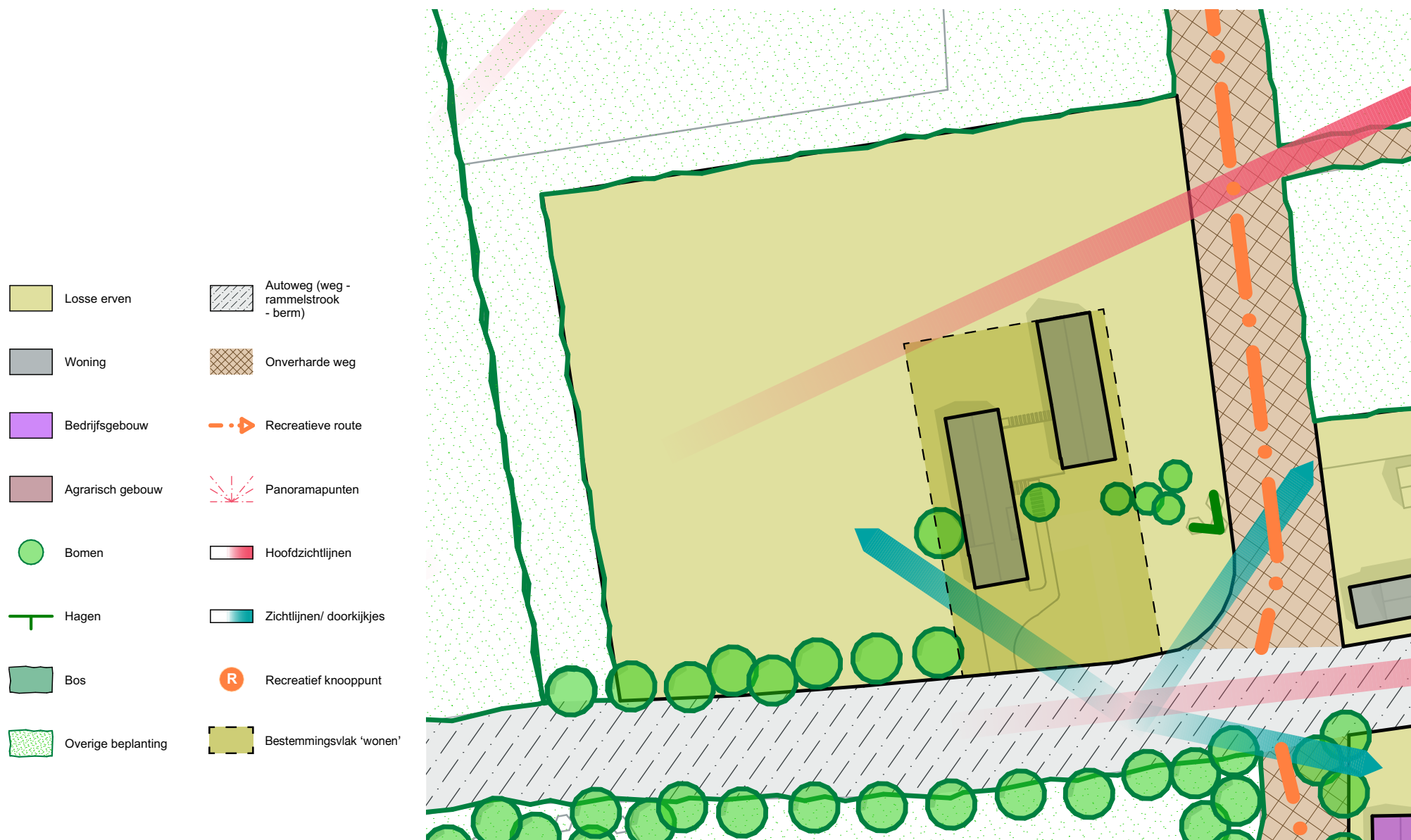
Woonhuis met serre

Gazon

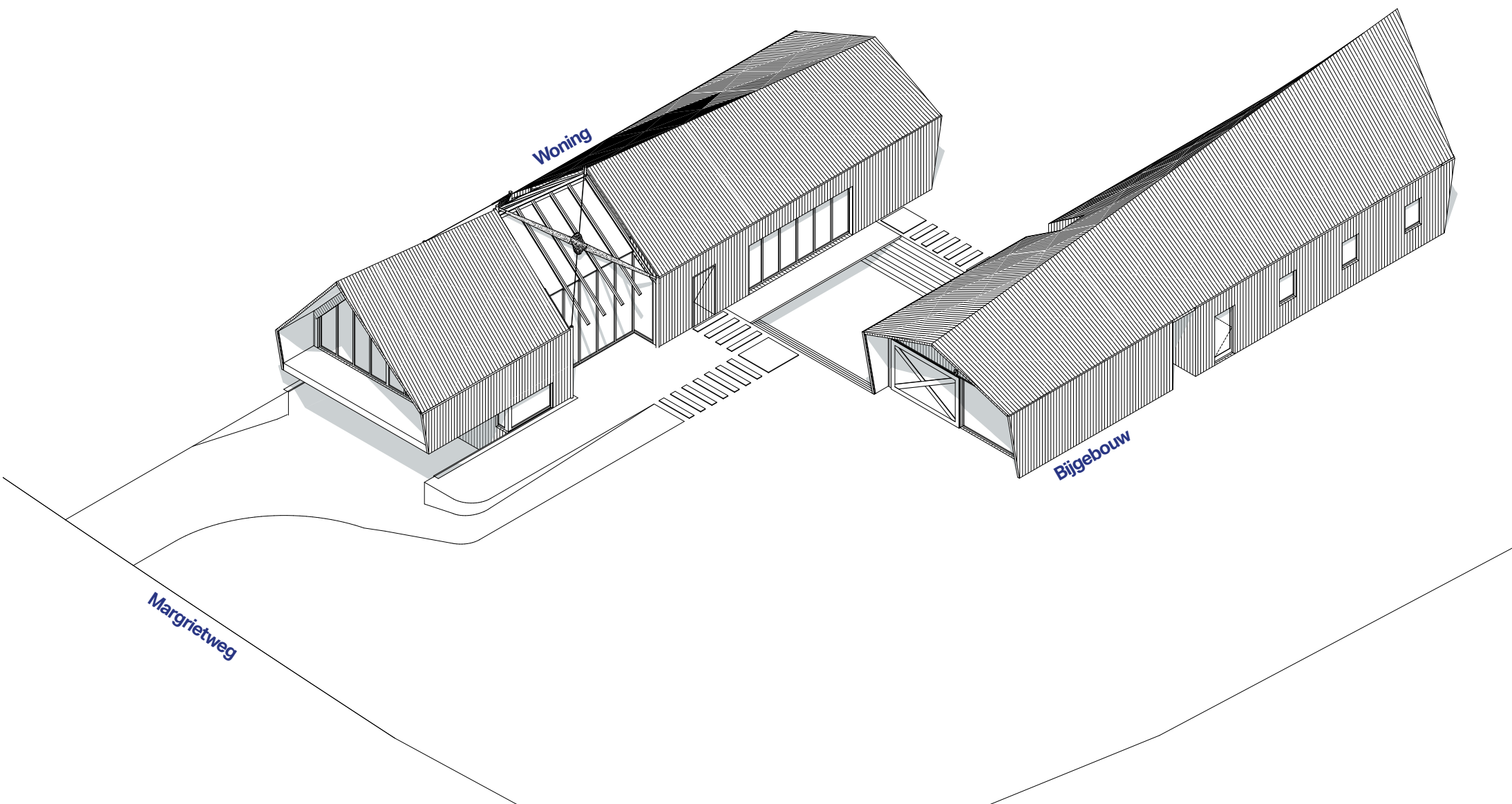
Oprit



Nieuw ontwerpvoorstel met bouwvlak - Marcus Architecten



Impressie woning en bijgebouw



Landschappelijk inrichtingsplan

Harmonie tussen wonen, cultuurlandschap en natuur

De nieuwe woning met bijgebouw is strategisch geplaatst ten opzichte van bestaande bomen: door deze te behouden voegt het geheel zich al op korte termijn meer naar het landschap. Naarmate de tuin en terreininrichting volwassen worden, wordt dat effect nog sterker. Door deze plaatsing versterkt de woning de ruimtebeleving vanaf de doorgaande weg. De zuidzijde is een voorzijde met een adres aan de weg, de noordzijde is meer privé en gaat op in het landschap.

Het landschapsontwerp bevat een rechtlijnige omzoming van het woondeel van de woning (woonkamer, keuken, terrassen) met blokhagen van inheemse soorten. Dit gebaar wordt aan de noordoost-zijde van het bijgebouw herhaald. De toerit wordt evenals omzoomd. Zo vormen toerit, parkeren, woning, bijgebouw en beplanting een compact ensemble waarin het logistieke, instrumentele en private gebruik is geconcentreerd.

Daar omheen is een natuurlijk grasland vol bloeiende inheemse kruidsoorten. Hiermee ontstaat een fraaie landschappelijke beleving voor zowel de eigenaars, de burens als voor de vele recreanten die het gebied gebruiken en voorbijgangers.

Aan de westzijde van het perceel wordt een hoogstamboomgaard gerealiseerd. Deze hoogstamboomgaard zorgt voor een vanzelfsprekende relatie tussen de rechtlijnige opzet van het jonge ontginningslandschap en de organische vormen die ontstaan in het kruidenrijke grasland door variatie in soorten en groeihogtes en struweelbeplanting.

Bestemmingsvlak 'wonen' i.r.t. bestemming 'agrarisch'

Op het perceel zijn in de nieuwe situatie twee bestemmingen aanwezig. Een bestemmingsvlak 'Wonen' en een omliggende agrarische gebiedsbestemming.

Het landschappelijk inpassingsplan ziet op de voorgenomen landschapselementen ter landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie. Daarom richt onderhavig landschappelijk inrichtingsplan zich met name op de agrarische gebiedsbestemming (groen in onderstaande kaart). Dit deel van het landschappelijk inrichtingsplan wordt in het bestemmingsplan vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting. Wegens de agrarische bestemming zijn binnen dit deel geen terrassen, picknickplaatsen, verhardingen, trampolines, speelhuisjes e.d. toegestaan.

Het tuingedeelte binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' is op de kaart als mogelijk schetsconcept en in aanvulling op de landschapselementen in de agrarische gebiedsbestemming weergegeven. De invulling van het tuingedeelte is echter flexibel en nader in te vullen door de initiatiefnemers.





Struweelbeplanting

Landschapsboom

Kruidenrijk grasland

Gras

Hoogstamboomgaard

Bestaande notenboom

Wadi

Eikenrijen op gemeente
grond te handhaven
toegang t.b.v. beheer

Kader bestemmingsvlak 'agrarisch'

Kader bestemmingsvlak 'wonen'

Gemengde heg

Bijgebouw

Woning

Carport parkeren auto's onder overhangend gebouw

Oprit

Referentiebeelden landschappelijke inrichtingsplan



Gemengde heg



Kruidrijk grasland



Struweel met kruidlaag



Boomgroep met solitair



Hoogstamboomgaard

Bloemenweidemengsels, Cruydt-Hoeck



Hoog bloemrijke mengsel: B1 Kleurrijk 'tijdelijke' natuur



Laag kruidenrijke mengsel: M1 Laag bloemrijk grasland



Mengsel in wadi: W1 Wadi lichte grond

Kaart voor beplantingslijst en beheervoorschriften



Beplantingslijst en beheervoorschriften

1. STRUWEELBEPLANTING

Struiklaag soorten als:

- Wilde lijsterbes - *Sorbus aucuparia*
- Sporkehout - *Frangula alnus*
- Gewone vogelkers - *Prunus padus*
- Amerikaans krentenboompje - *Amelanchier lamarckii*
- Duindoorn - *Hippophae rhamnoides*
- Gelderse roos - *Viburnum opulus*
- Gewone vlier - *Sambucus nigra*
- Wilde gagel - *Myrica gale*

Kruidlaag soorten als:

- Wilde kamperfoelie - *Lonicera periclymenum*
- Struikheide - *Calluna vulgaris*
- Blauwe bosbes - *Vaccinium myrtillus*
- Rode bosbes - *Vaccinium vitis-idaea*
- Brede stekelvaren - *Dryopteris dilatata*
- Rankende helmbloem - *Ceratocarpus claviculata*

Plantwijze: gemengd struweelbeplanting met minimaal 3 struiklaag soorten en minimaal 2 kruidlaag soorten, met onderlinge struiklaag plantafstand van ca. 3 m en kruidlaag plantafstand van ca. 1,5 m. Vorm en locatie beplantingsvlakken is nader door initiatiefnemers te bepalen. Eventueel om onkruid te onderdrukken kan Cruydt Hoek mengsel O3 Onderbegroeiing - bosplantsoen gezaaid worden

Maat beplantingsmateriaal: 60/80

Beheer: eerste 3 jaar na aanplant 1 a 2x per jaar kruidlaag maaien, vervolgens vanaf 5 jaar na aanplant struiklaag 1x per 5 jaar snoeien

Oppervlakte struweelbeplanting: minimaal 600 m²

2. LANDSCHAPSBOOM

Bomen in verschillende soorten als:

- Walnoot - *Juglans regia*
- Kerspruim - *Prunus cerasifera* 'Nigra'
- Tamme kastanje - *Castanea sativa*
- Winterlinde - *Tilia cordata*
- Zwarte moerbeï - *Morus nigra*
- Witte paardenkastanje - *Aesculus hippocastanum*

Soortkeuze: minimaal 3 verschillende soorten

Maat beplantingsmateriaal: stamomtrek min 16-18 cm

Beheer: 1 x per 3 jaar begeleidingssnoei

3. HOOGSTAMBOMEN

Hoogstambomen in verschillende soorten als:

- Zure kers - *Prunus cerasus*
- Wilde appel - *Malus sylvestris*
- Gele cornoelje - *Cornus mas*
- Mispel - *Mespilus germanica*
- Boomhazelaar - *Corylus colurna*
- Gewone lijsterbes - *Sorbus aucuparia*

Soortkeuze: minimaal 3 verschillende soorten

Plantwijze: bomen met een h.o.h. afstand van 12 m, in een nader te bepalen verband. 11 bomen in totaal

Maat beplantingsmateriaal: stamomtrek min 12-14 cm

Beheer: 1x per jaar vormsnoei, gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan

4. HEGGEN

Knip- of scheerheg soorten als:

- Gele cornoelje - Cornus mas
- Haagbeuk - Carpinus betulus
- Mispel - Mespilus germanica
- Veldesdoorn - Acer campestre
- Wilde liguster - Ligustrum vulgare

De hagen zijn een combinatie van soorten in een uitvoering als gemengde heg.

Plantwijze: gemengd heg met minimaal 3 soorten, in 2 rijen geplant, met onderlinge afstand van ca. 0,3 m in verschoven verband aanplanten

Maat beplantingsmateriaal: 40/60

Beheer: heg 2x per jaar scheren

Lengte: 27,5 m

5. BLOEMEN- EN KRUIDENRIJK GRASLAND

Bloemenweidemengsels Cruydt Hoeck of vergelijkbaar:

- B1 Kleurrijk - tijdelijke natuur
- M1 Laag bloemrijk grasland
- W1 Wadi - lichte grond

Kaartcode: B1 (5.1), M1 (5.2), W1 (5.3).

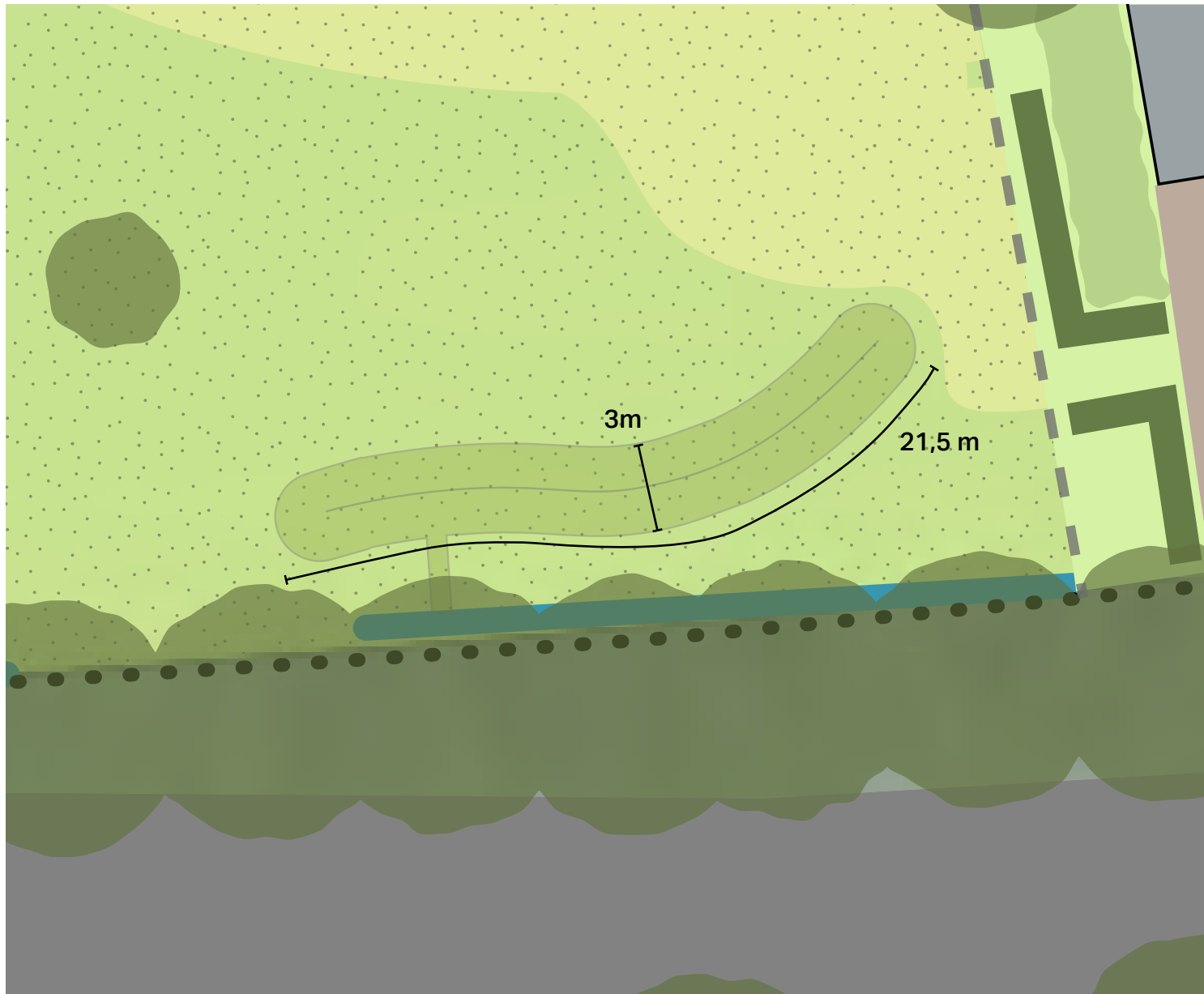
Aanleg: verschrallen grond en aanbrengen bloemrijk/kruidenrijk grasmengsel. Zaaivorm en verhouding in oppervlaktes tussen zaaibed kruidenmengsels is nader te bepalen door initiatiefnemers. Ontwerp van organische vormen in zaaibed is suggestief

Beheer: 1-2 x per jaar maaien, maaisel afvoeren, gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan, bemesting is niet toegestaan

6. BESTAAND

Aanwezige beplanting van struweel en bomen behouden

Detaillering wadi



Voor het bebouwd / verhard oppervlak wordt aan de voorzijde van het terrein op eigen gronden een wadi aangelegd. De GHG is ter plaatse 60-80 cm.

Deze wadi heeft een totale lengte van 21,5 m, een bovenbreedte van 3 meter en een talud van 1:3. Het diepste punt van de wadi ligt op 0,5 m. Bergingscapaciteit betreft 15 m³.

Aan de zuidzijde is de wadi voorzien van een noodoverloop op de bestaande ten zuiden gelegen B-watergang.

Bijlage 1: losse kaart, perceel en omgeving



Bijlage 1: losse kaart, totaal perceel



