

LIGGING

Het plangebied is gelegen in een bebouwingslint aan de westkant van de kern Helvoirt. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE

In 1900 was het plangebied in gebruik als bouwland. Ten westen van het bouwland bevonden zich enkele percelen met grasland nabij de bossen van het Broek. In het plangebied en op het ten zuiden gelegen erf bevonden enkele kleinere gebouwen. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1900 hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.

landschappelijke context

De landschappelijke context is te kenschetsen als de rand het bouwland bij een bebouwings-cluster in een oudere ontginning. Kenmerkend voor de inpassing van bebouwde erven in deze context is het voorkomen van hagen, bomenrijen, solitaire bomen en fruitbomen.



topografische kaart 1900

bos, kleinschalig grasland met bomenrijen, open bouwland



Topkaart 1900: plangebied wordt gekarteerd als bouwland met enkele gebouwen

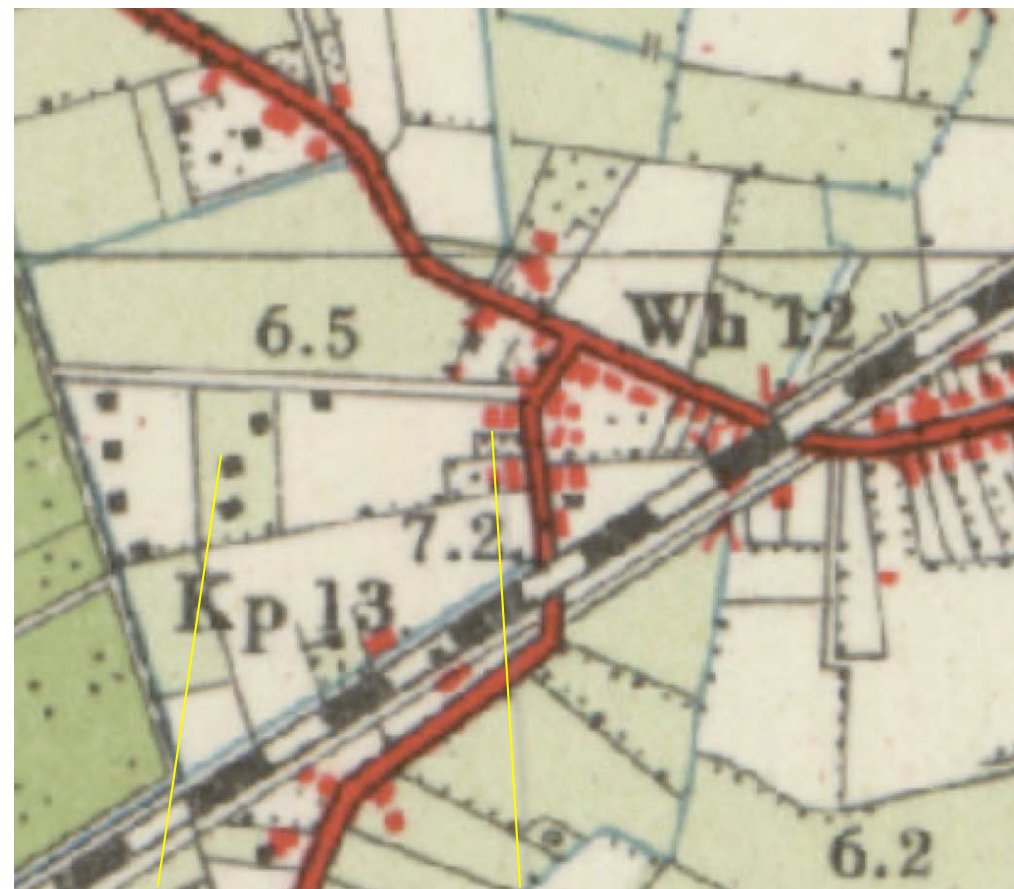
HISTORISCHE ONTWIKKELING

Tot in de periode na de oorlog verandert weinig, de topografische kaart wordt niet of nauwelijks geactualiseerd. In 1956 worden ten westen van het plangebied meerdere stalletjes, ter hoogte van het grasland gekarteerd. Waarschijnlijk betreft dit kleine kippenstalletjes; in de periode na de Tweede Wereldoorlog is de vraag naar voedsel erg groot. In het plangebied zelf worden twee gebouwen en een boomgaardje aangetroffen. In de navolgende decennia wordt een derde gebouw ten noordwesten van de aanwezige bebouwing gerealiseerd en wordt het grasland als bouwland in gebruik genomen. Op de bebouwde erven in de context wordt de bebouwing stevig uitgebreid, er worden nieuwe erven gerealiseerd; het bebouwingslint verdicht gaandeweg. Zie de karteringen uit 1956 en 1978 rechtsboven.

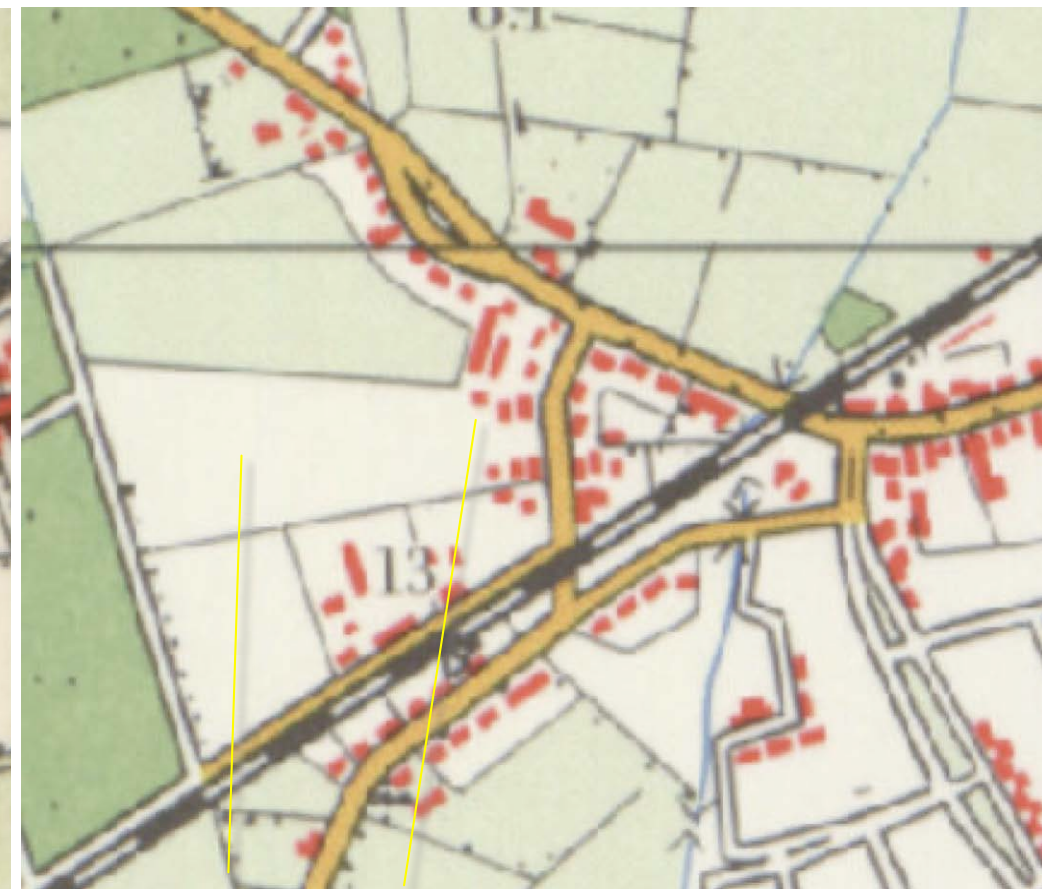
In de navolgende decennia worden de gebouwen aan de oostkant van het plangebied deels geschakeld en uitgebreid. Tegen de eeuwwisseling is het bebouwingslint verder verdicht. In het plangebied wordt de bebouwing aan de westkant na de eeuwwisseling deels gesloopt. Zie de karteringen uit 1998 en 2009 rechtsonder.

Conclusies

Tot in de periode na de Tweede Wereldoorlog zijn de veranderingen beperkt. Daarna toont het plangebied enige dynamiek; er worden kleinere stallen of bergingen bijgebouwd en aan de aanwezige bebouwing gekoppeld. Na de eeuwwisseling worden bebouwing aan de westkant verwijderd. Het na de oorlog in westelijke richting uitgebreide bouwland wordt in de 21ste eeuw overwegend als grasland gebruikt.



1956 stalletjes, twee gebouwen en een boomgaardje



1978 bouwland, 'derde' gebouw



1998 gebouwen geschakeld, sterke verdichting lint



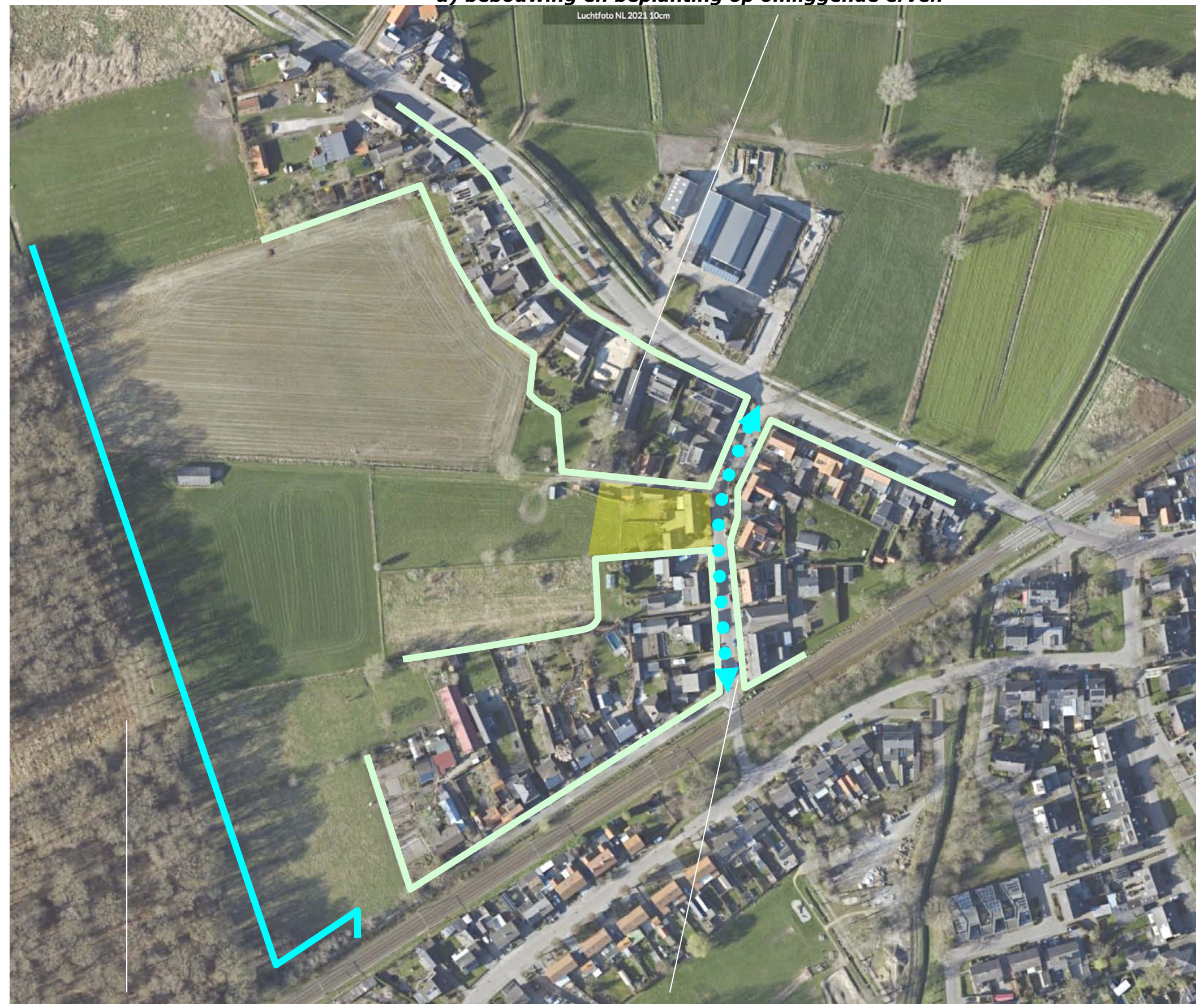
2009 grasland, bebouwing deels gesloopt

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting van de omliggende (buur)erven,
 - b) het bos ten zuidwesten van het plangebied,
 - c) de bomenrij langs de Schoorstraat.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op omliggende erven



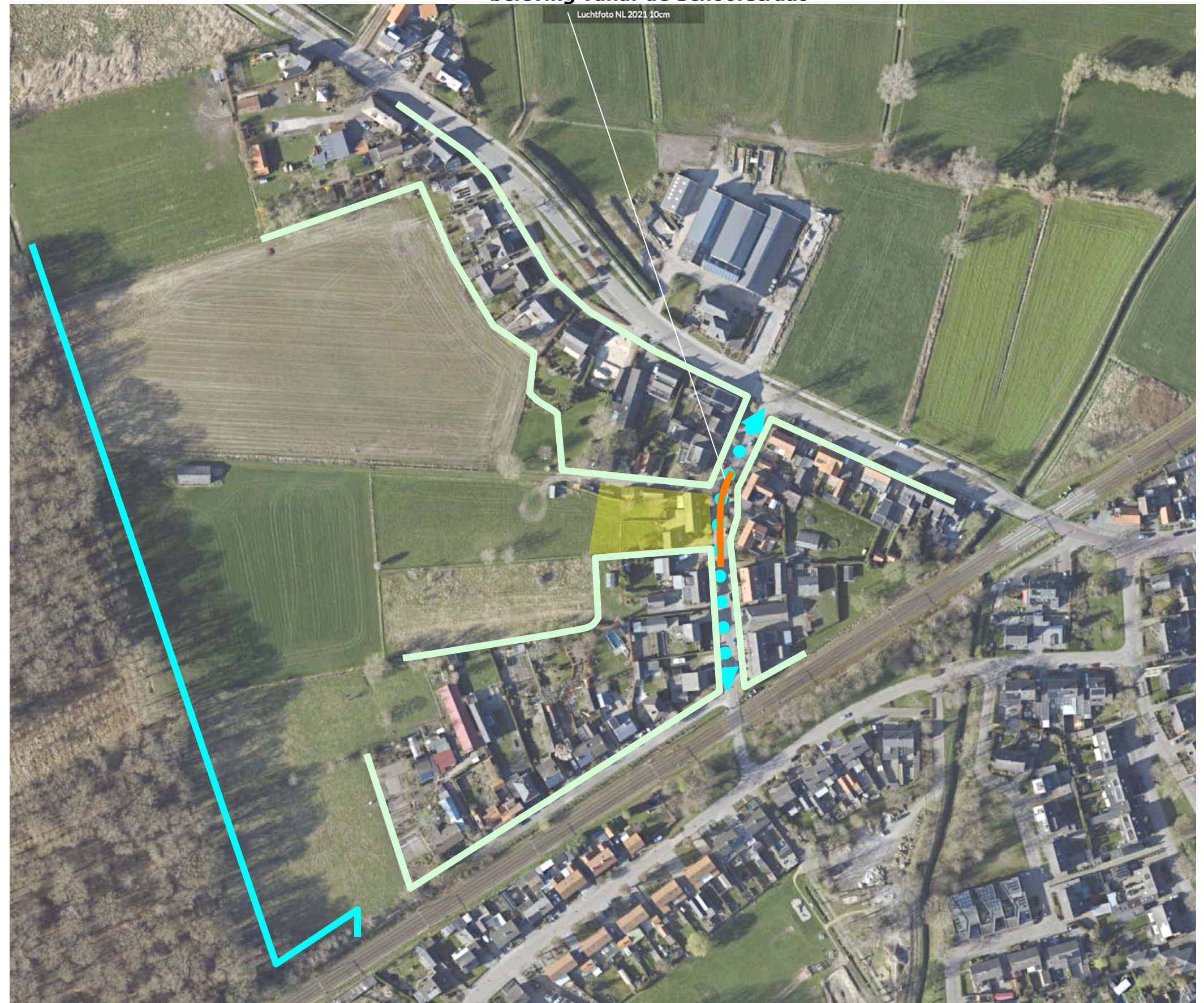
b) bos

c) bomen en blokhagen in de berm van de weg

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is verscholen gesitueerd. Het wordt in essentie waargenomen vanaf de Schoorstraat zelf, tijdens de passage en in de benadering uit het noorden of het zuiden. Zie de foto's op de navolgende pagina.

beleving vanaf de Schoorstraat



3D BEELDEN

De hagen en bomen in de berm van de weg verlenen continuïteit aan het straatbeeld. Het plangebied wordt ingeraamd door geschoren hagen; de aanwezige bebouwing toont zich in een kader van lage hagen.



Standplaats fotograaf



1) uit het noorden; blokhagen en bomen in de berm verlenen continuïteit



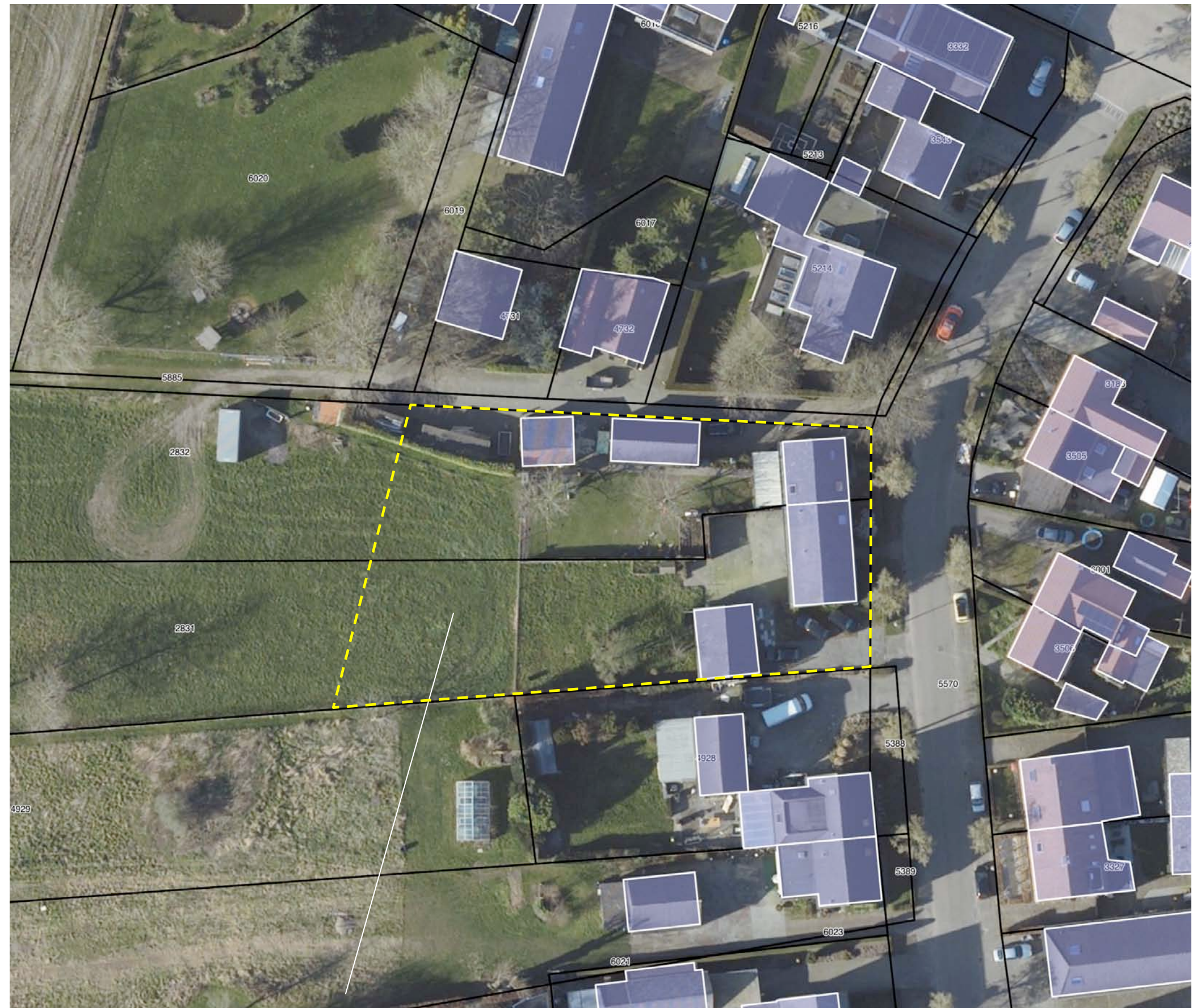
2) ter hoogte van het plangebied; het plangebied wordt omzoomd door geschoren hagen



3) uit het zuiden; de huidige bebouwing toont zich in een kader van hagen en bomen

KADASTRAAL – 1:500

Het plangebied omvat in kadastrale zin delen van de percelen 2831, 2832 en 5585 gelegen in de sectie D van de kadastrale gemeente Helvoirt.



plangebied

BEBOUWING

De aanwezige bebouwing bestaat uit de navolgende elementen;

- a) een woning met twee bijgebouwen (huisnummer 8) aan de noordkant,
- b) een woning met een bijgebouw (huisnummer 10) aan de zuidkant.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

twee bijgebouwen en woning met huisnummer 8 aan de noordkant



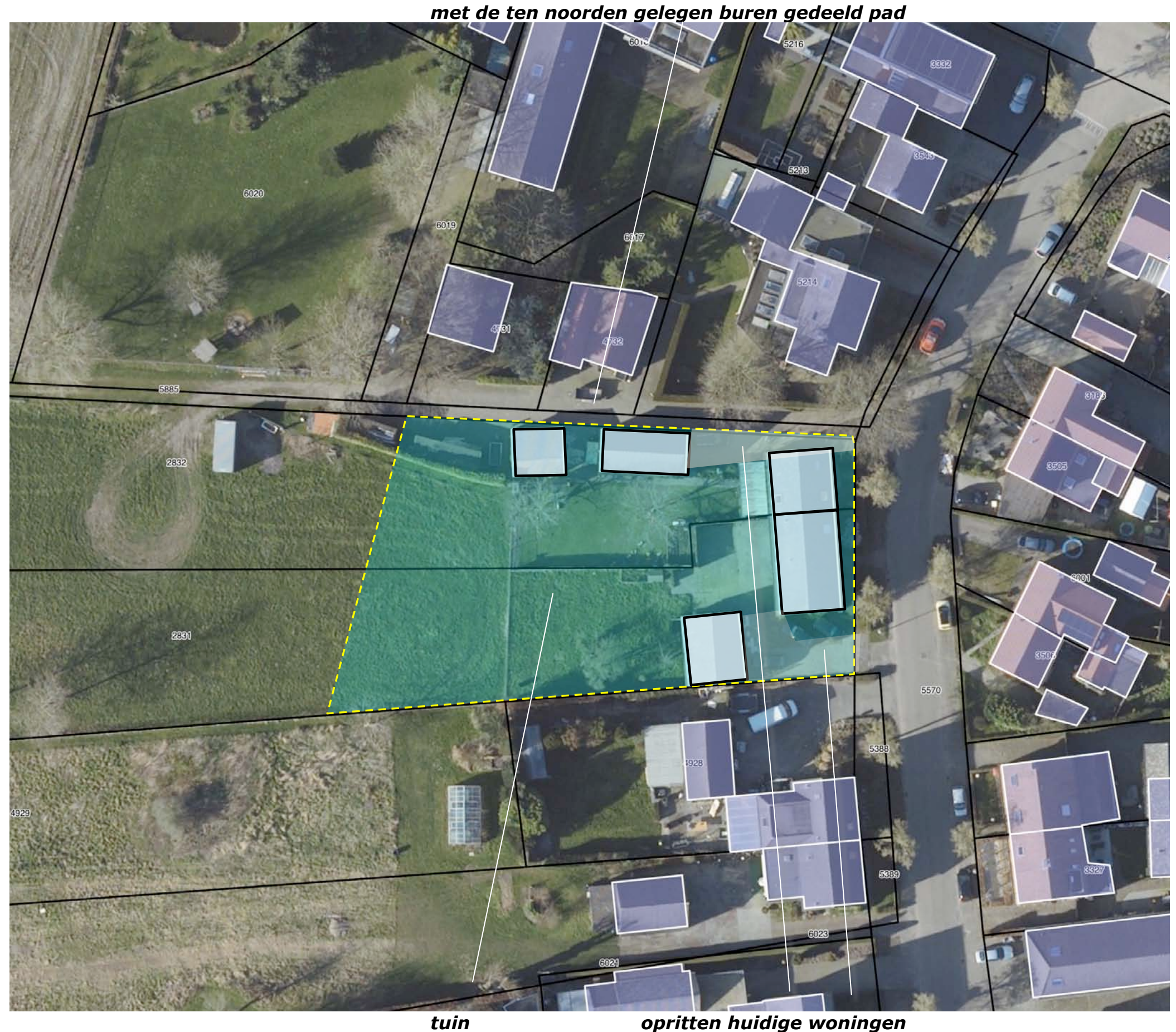
een bijgebouw en de woning met huisnummer 10 aan de zuidkant

ONTSLUITING & ZONERING

Het plangebied is grotendeels ingericht en in gebruik als tuin. De westkant van het plangebied betreft grasland, aan de oostkant bevinden zich terrassen en intensievere ingerichte tuinzones.

opritten en pad

De woningen worden ontsloten via aan de noordkant en zuidkant gelegen opritten. De bijgebouwen van de woning aan de noordkant worden ontsloten via het ten noorden gelegen pad. Dit pad is niet openbaar; het is gedeeld eigendom van de ten noorden en zuiden gelegen percelen en verleent recht van overpad aan de eigenaar van de ten westen van het plangebied gelegen weides. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting in het plangebied omvat de navolgende elementen:

- a) een haag van prunus laurocerasus,
- b) twee notenbomen,
- c) een peer en een pruim aan de zuidkant,
- d) ligusterhagen aan de straatkant.

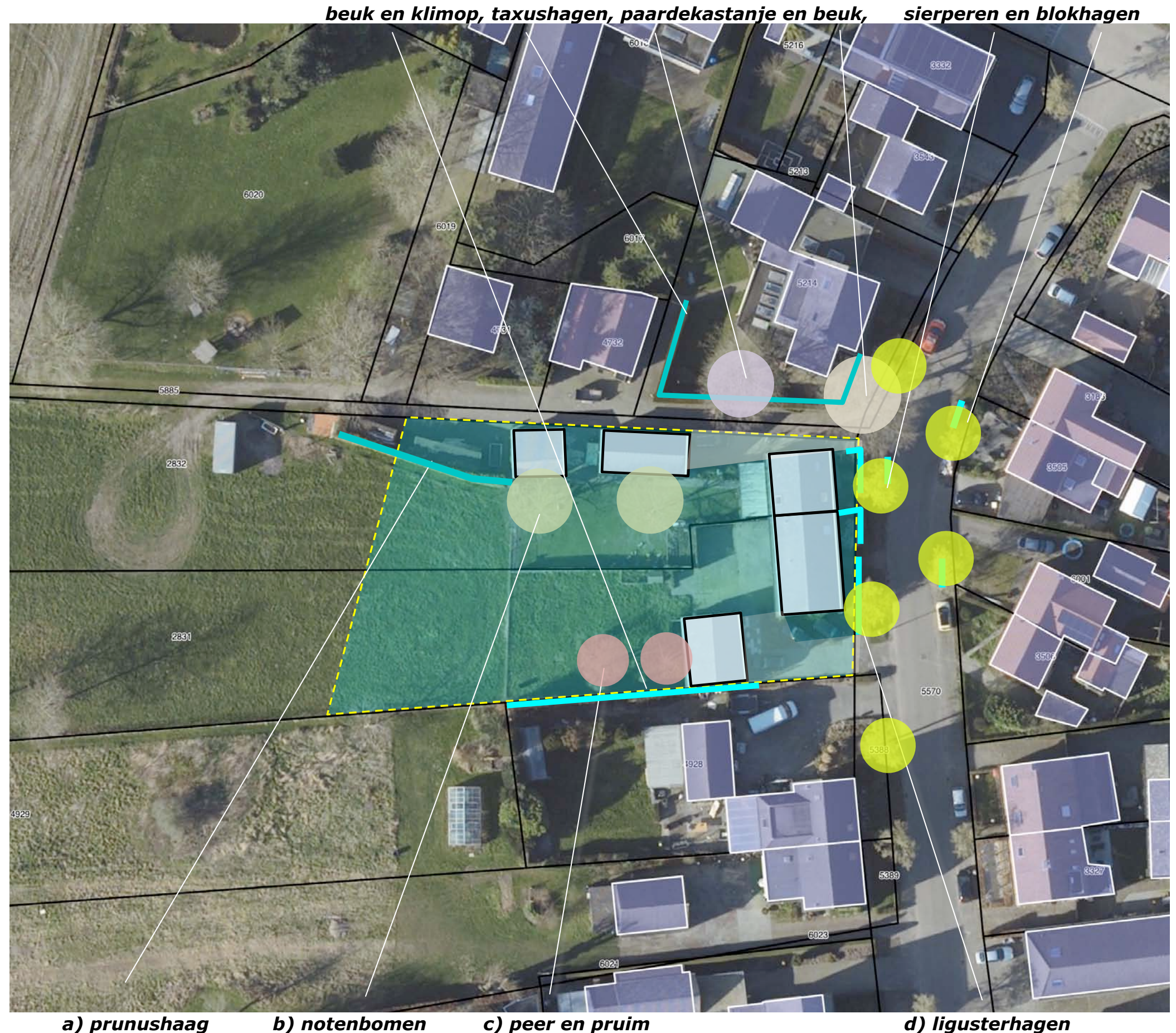
In de context bevinden zich de navolgende elementen;

- een geschoren haag, een paardekastanje en een beuk op het ten noorden gelegen buurerf,
- sierperen en blokhagen langs de weg,
- een haag bestaande uit beuk en klimop op het ten zuiden gelegen buurerf.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De beplanting in het plangebied sluit met uitzondering van de haag van prunus laurocerasus, qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert in redelijke conditie.



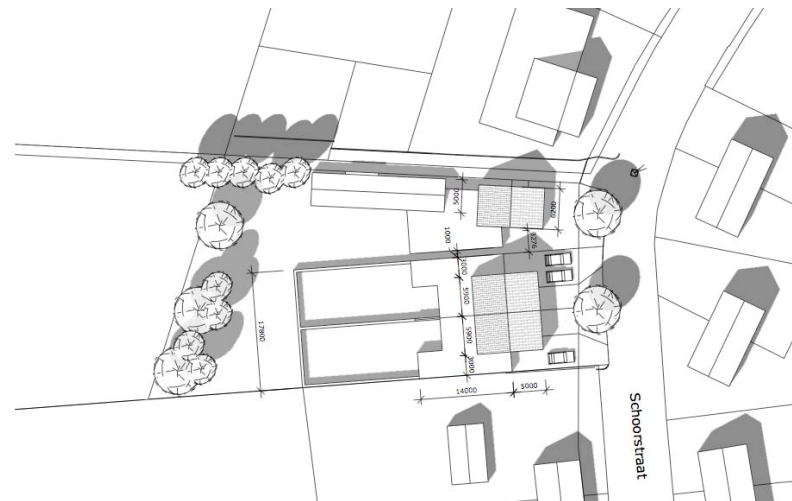
SLOPEN

De woningen en de bijgebouwen, met uitzondering van het ten noordwesten van de woning met huisnummer 8 gelegen bijgebouwen, zullen in het kader van het voorliggende bouwplan worden gesloopt; zie de markeringen rechts.



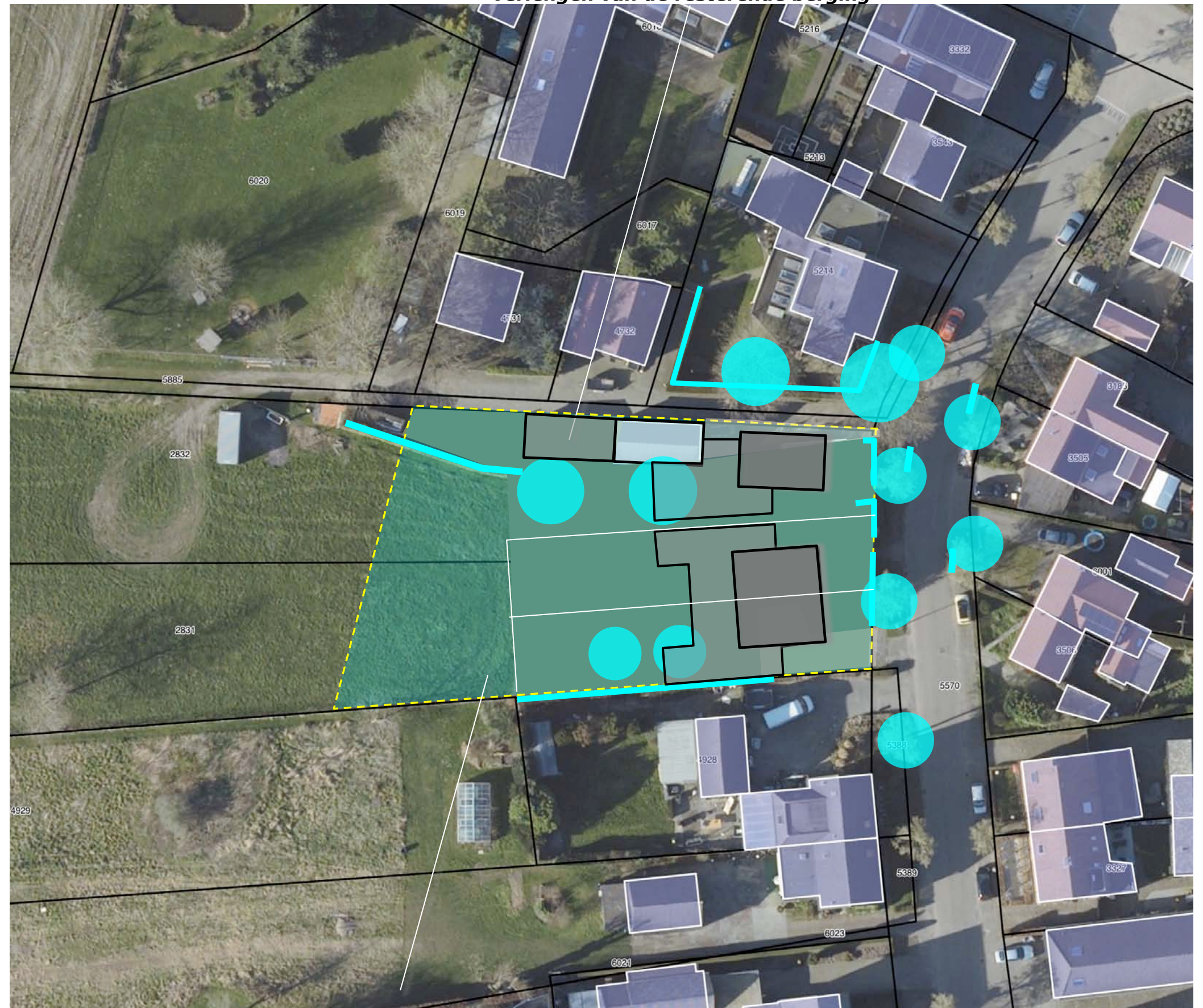
BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de realisatie van drie levensloop bestendige woningen. De berging aan de noordkant zal in westelijke richting worden verlengd. Zie de door Princen opgestelde situatietekening en impressies hieronder, de markeringen in de luchtfoto rechts.



situatietekening en impressies Princen

verlengen van de resterende berging

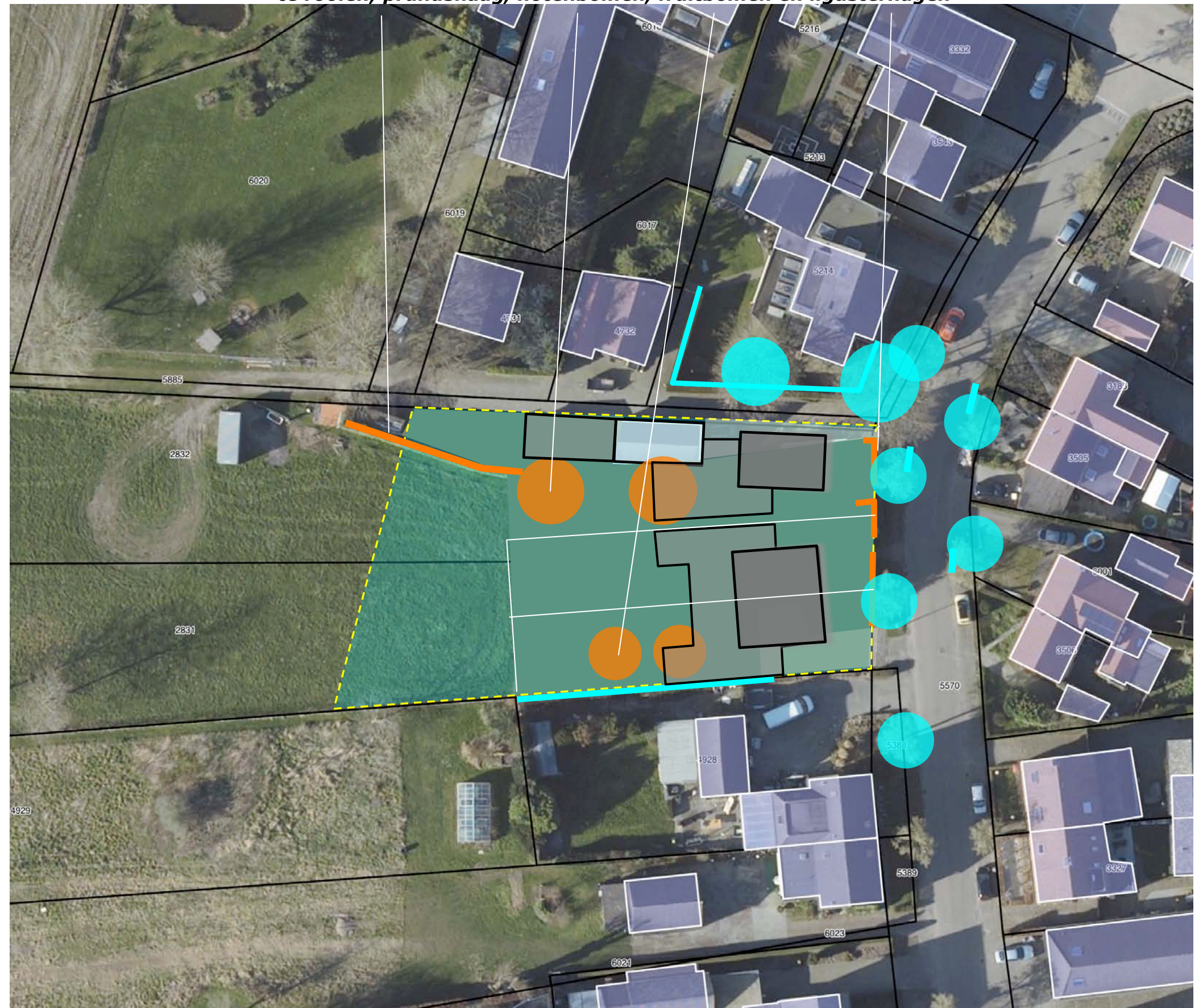


drie levensloopbestendige woningen

ROOIEN

De aanwezige beplantingselementen zullen in het kader van het voorliggende bouwplan worden gerooid. De prunushaag is niet van waarde of betekenis. De fruitbomen en ligusterhagen zijn niet van bijzondere betekenis en waarde. De notenbomen zijn de moeite van het behouden waard maar staan de benutting van de verlengde berging, als drager voor zonnepanelen, in de weg; de bomen zullen worden gerooid en door een passende aanplant elders worden gecompenseerd.

te rooien; prunushaag, notenbomen, fruitbomen en ligusterhagen

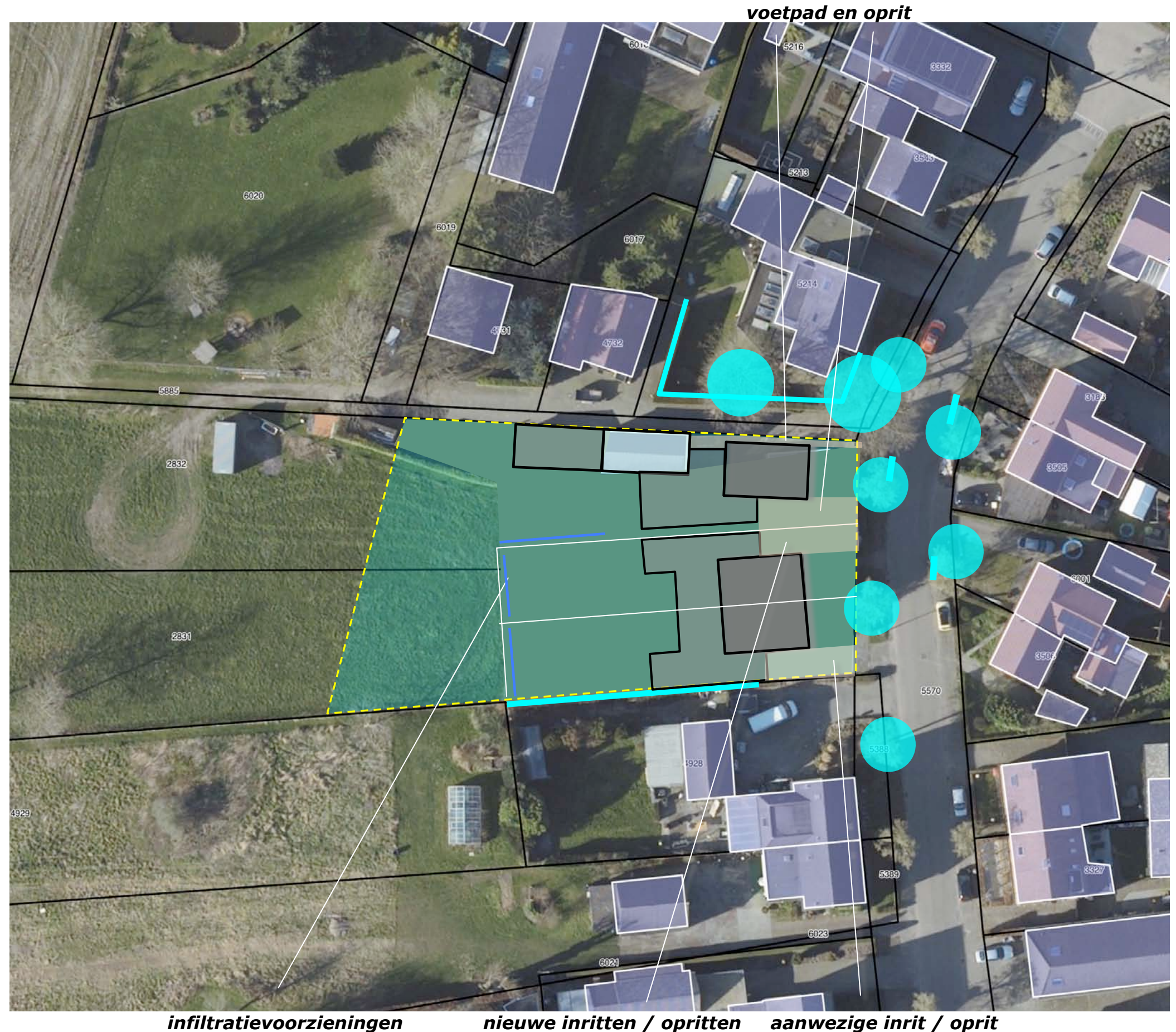


ONTSLUITING EN INFILTRATIE

Het bijgebouw en de woning aan de noordkant zullen worden ontsloten via een voetpad aan de noordkant van het plangebied. Deze woning wordt ontsloten via een oprit aan de zuidkant van de woning. De woningen ten zuiden hiervan worden ontsloten via ten noorden en zuiden van deze woning gelegen verhardingen. De inrit aan de zuidkant is reeds aanwezig. De inrit voor de woning in het centrum van het plangebied moet worden gerealiseerd. Dit heeft geen consequenties voor de aanwezige bomen of blokhagen in de berm van de weg.

infiltratievoorzieningen

Het van de daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een per woning te realiseren infiltratievoorziening.



CONCLUSIES

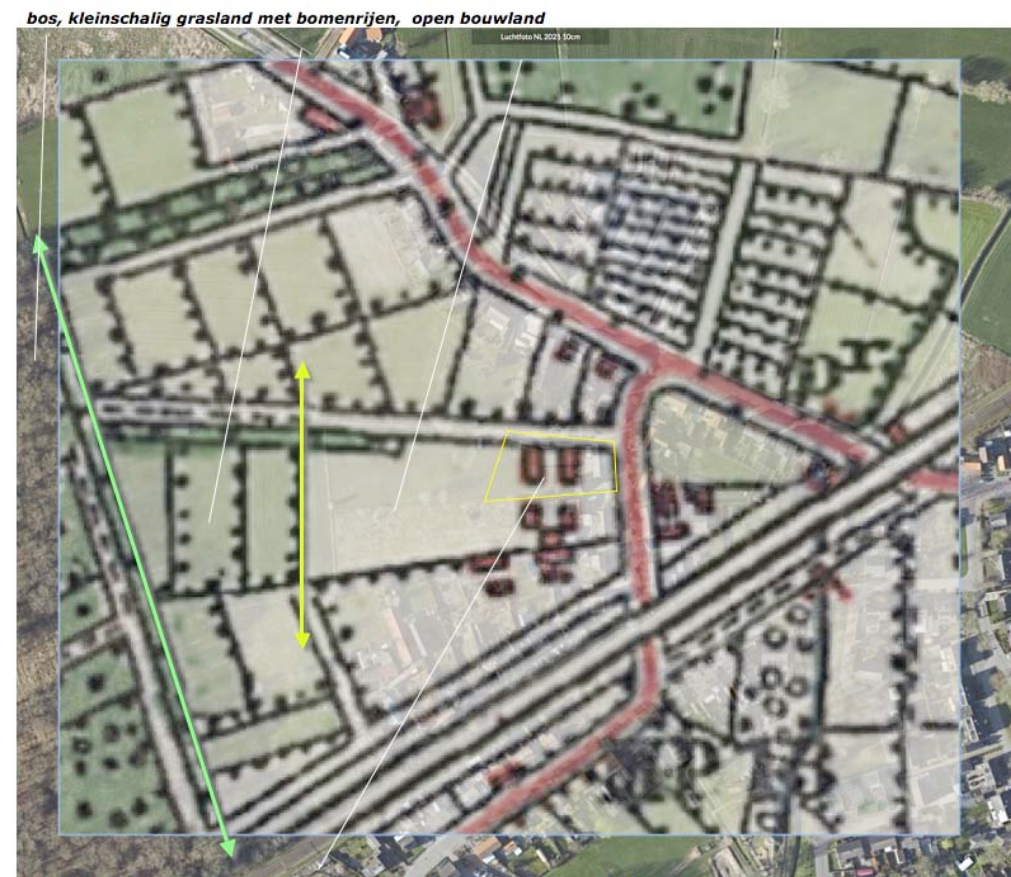
In het voorafgaande kwam het volgende naar voren.

De landschappelijke context is te kenschetsen als de rand van het bouwland nabij een bebouwingscluster in een oudere ontginning. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is het voorkomen van hagen, bomenrijen, solitaire bomen en fruitbomen. Tot in de periode na de Tweede Wereldoorlog zijn de veranderingen beperkt. Daarna toont het plangebied enige dynamiek; er worden kleinere stallen of bergingen bijgebouwd en aan de nabij de weg gelegen bebouwing gekoppeld. Na de eeuwwisseling worden bebouwing aan de westkant verwijderd. Het na de oorlog in westelijke richting uitgebreide bouwland wordt in de 21ste eeuw overwegend als grasland gebruikt. De hagen en bomen in de berm van de weg verlenen continuïteit aan het straatbeeld. Het plangebied wordt ingeraamd door geschoren hagen; de aanwezige bebouwing toont zich in een kader van lage hagen. Het plangebied is verscholen gesitueerd. Het wordt in essentie waargenomen vanaf de Schoorstraat zelf, tijdens de passage en in de benadering uit het noorden of het zuiden.

De vrijstaande woning wordt ontsloten via de aan de zuidkant van de woning gelegen oprit. De bijgebouwen worden ontsloten via een ten noorden van de woning gelegen voetpad. De woningen aan de zuidkant van het plangebied worden ontsloten via de ten noorden en zuiden hiervan gelegen opritten en inritten.

De beplanting in het plangebied sluit met uitzondering van de haag van *prunus laurocerasus*, qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context, verkeert in redelijke conditie. Het bouwplan omvat de realisatie van drie levensloop bestendige woningen. De berging aan de noordkant zal in westelijke richting worden verlengd.

De aanwezige beplantingselementen zullen worden gerooid. De *prunushaag* is niet van waarde of betekenis. De fruitbomen en ligusterhagen zijn niet van bijzondere betekenis en waarde. De notenbomen zijn de moeite van het behouden waard maar staan de benutting van de verlengde berging als drager voor zonnepanelen in de weg; de bomen zullen worden gerooid en door een passende aanplant elders worden gecompenseerd.



Topkaart 1900: plangebied wordt gekarteerd als bouwland met enkele gebouwen
 te rooien; prunushaag, notenbomen, fruitbomen en ligusterhagen



infiltratievoorzieningen nieuwe inritten / opritten aanwezige inrit / oprit

CONCEPT

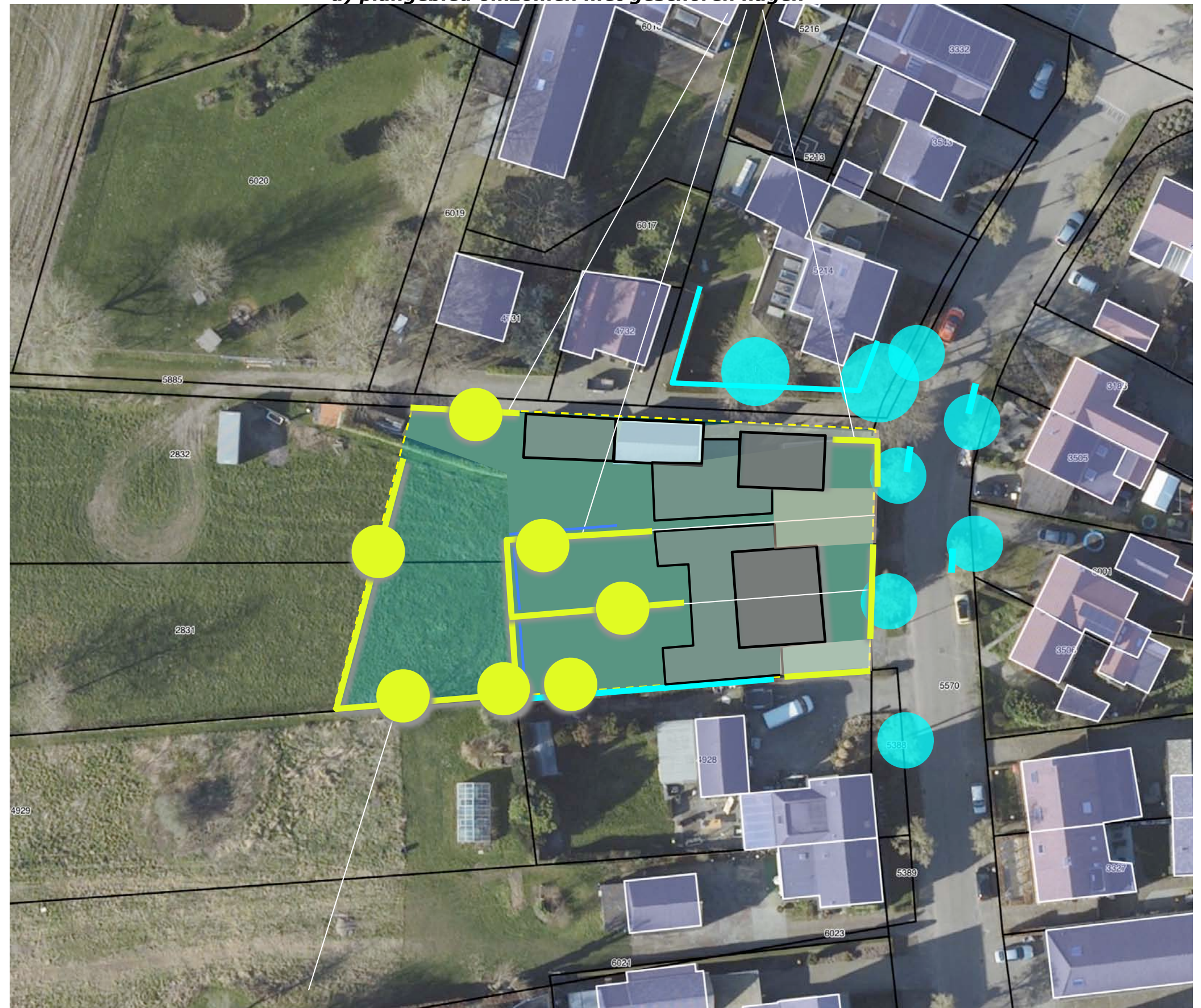
Het concept voor de inpassing omvat op grond van het voorafgaande het navolgende:

- a) omzomen van het plangebied met geschoren hagen,
- b) aanplanten van losse bomenrijen.

De hagen maken de samenhang expliciet, de bomenrijen accentueren de verkaveling, verlenen diepte aan de uitzichten.

Zie de markering in de luchtfoto rechts.

a) plangebied omzomen met geschoren hagen



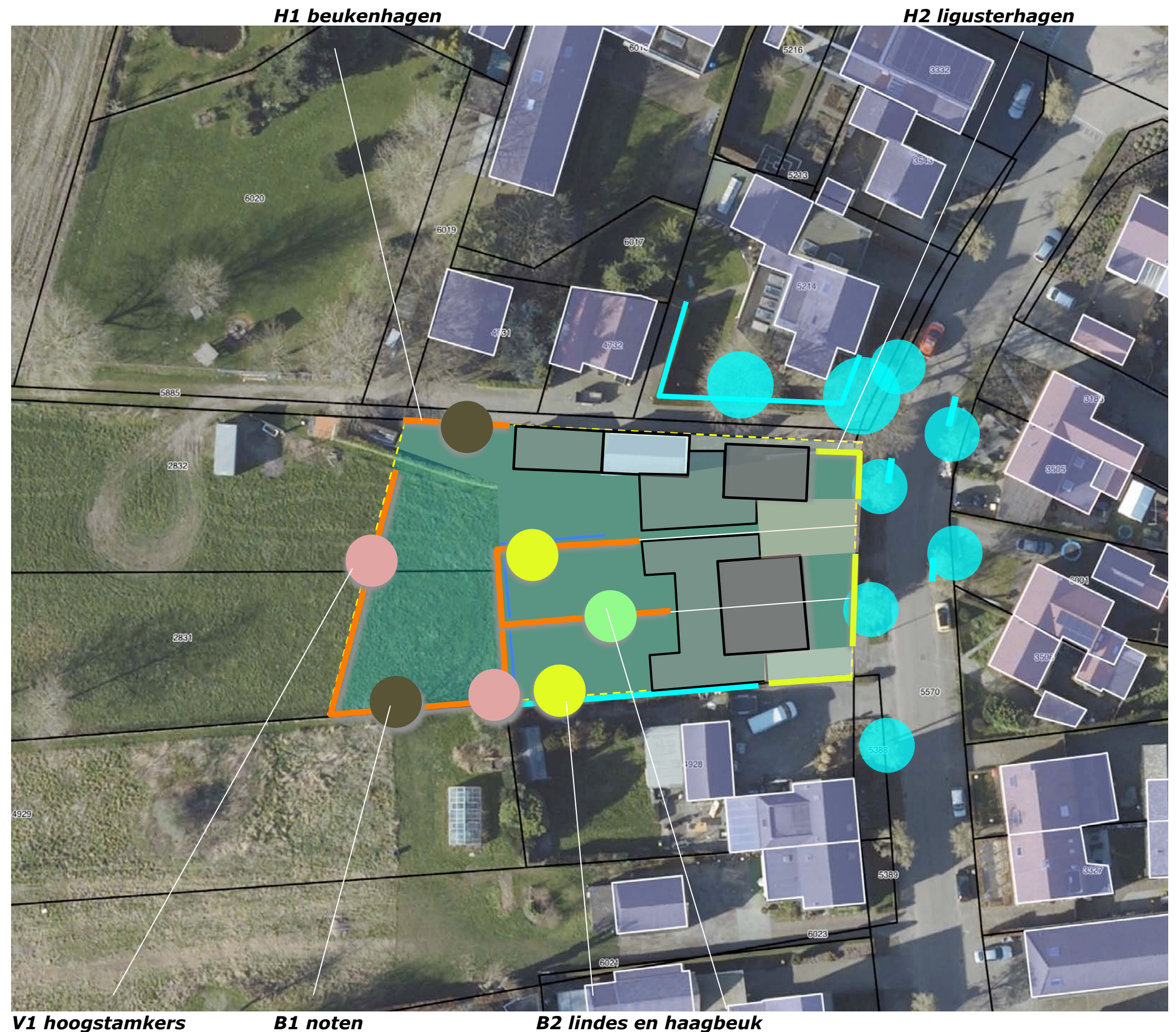
b) bomenrijen accentueren de verkaveling en verlenen diepte

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat de realisatie van navolgende elementen;

- H1 beukenhagen,
- H2 ligusterhagen,
- V1 hoogstamkersen,
- B1 notenbomen,
- B2 lindes en een haagbeuk.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen zijn vastgelegd in de lijst aan de rechterzijde.

Richtlijnen aanleg en beheer

H1/2 De hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in een minimale omvang van 80/100 cm, per strekkende meter. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 60-70 cm aan de straatkant en 80-100 cm aan de veldkant. Tussen de woningen is een hoogte van 180-200 cm toegestaan.

B1/2 De bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm.

V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 10/12 en conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.

Code		H1	H2	B1	B2	Omvang bij aanplant		10/12
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	16/18	16/18	Code		V1
Plantverband		4 p/m	4 p/m	nvt	nvt			
Omvang van het element		145 m	27,5 m	2 st	3 st			2 st
Acer campestre	veldesdoorn					HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn						Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje						Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els						Keuleman	
Alnus incana	witte els						Schone v. boskoop	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje						Sterappel	
Betula pendula	ruwe berk					HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk						Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk				1		Conference	
Castanea sativa	tamme kastanje						Gieser wildeman	
Cornus mas	kornoelje, gele						Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode						Zoete brederode	
Corylus avellana	hazelaar					HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	1
Crateagus monogyna	meidoorn						Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts						Koningskers	
Fagus sylvatica	gewone beuk	580	110				Merton premier	
Fraxinus excelsior	es						Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot			2			Sch. spätke knorpelkirsch	1
Ligustrum vulgare	liguster					HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst						Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier						Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier						Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier						Opal	
Prunus avium	zoete kers						Reine claudie verte	
Prunus padus	vogelkers						Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn					Totaal		2
Quercus petraea	wintereik							
Quercus robur	zomereik							
Rhamnus catharticus	wegedoorn							
Rhamnus frangula	vuilboom							
Robinia pseudoacacia	acacia							
Rosa canina	hondsroos							
Rosa rubiginosa	egellantier roos							
Sambucus nigra	gewone vlier							
Salix alba	schietwilg							
Salix aurita	geoorde wilg							
Salix caprea	boswilg							
Salix cinerea	grauwe wilg							
Salix fragilis	kraakwilg							
Sorbus aucuparia	lijsterbes							
Tilia cordata	winterlinde							
Tilia platyphyllos	zomerlinde				2			
Viburnum opulus	gelderse roos							
Totaal		580	110	2	3			