

Landschappelijke inpassing Brede Heide 4 te Boxtel

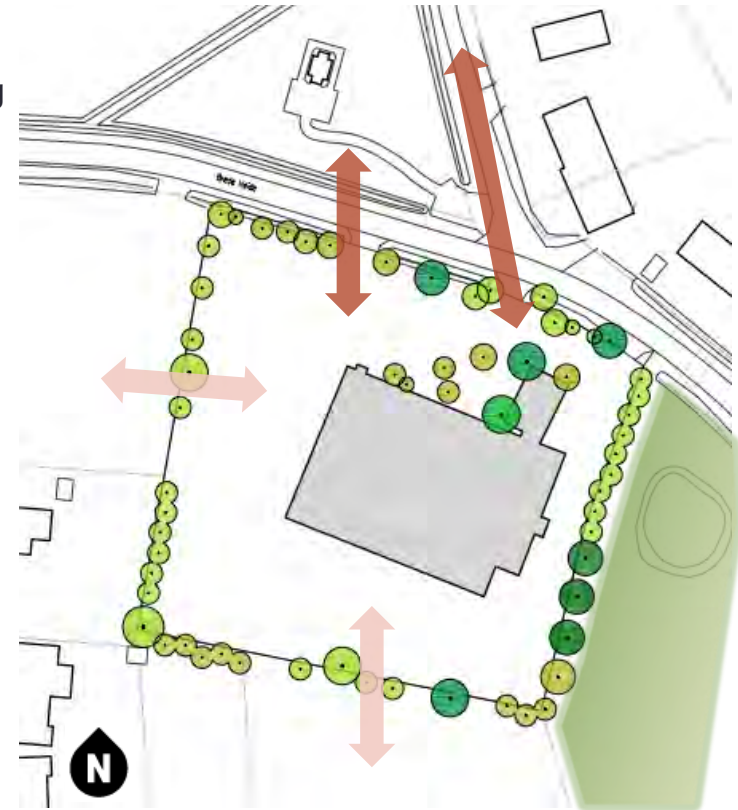
Situatie

De landschappelijke inpassing is onderdeel van de bestemmingswijziging van de manege aan de Brede Heide 4 te Boxtel naar een kleinschalig kantoor met vergaderruimte en woonhuis. →

Ruimtelijke analyse

Het terrein kent volwassen begroeiing langs alle zijden en aan de straatzijde voor de schuren. Verder is het terrein grotendeels verhard. Aan de oostzijde sluit de begroeiing aan op de nevengelegen groenstructuur. Aan de zuid- en westzijde zijn zichtlijnen door en onder de begroeiing heen met het achterliggende agrarische gebied. Door de omvang van de bebouwing worden deze zichtlijnen nu grotendeels geblokkeerd.

Aan de straatzijde sluit de bomenrij aan op de tegenoverliggende begroeiing van natuurpark Boscheind en het zandpad. →



Uitgangspunten

← De aanwezige groenelementen en tegenoverliggende bebouwing (langgevelboerderij en Sint Jozefkapel) zijn een waardevol cultuurhistorisch gegeven. Behoud van landschappelijke kwaliteit en herstel van zichtlijnen zijn als randvoorwaarde genomen voor het plan. Door de inrichting van het plangebied wordt verwezen naar de oorspronkelijke verkaveling. Archeologische waarden worden niet verstoord doordat alleen binnen de huidige bebouwingscontour wordt gegraven.

Invulling

Realisatie van het plan leidt tot een forse afname van het verhard oppervlak en bouwvolume. Ruim 1850 m² aan stallen en schuren wordt gesloopt, alleen de lange voorgevel aan de straatzijde blijft staan. Hierdoor blijft het aanzicht vanaf de weg intact. Door de lagere bouwhoogte wordt het uitzicht op het achterliggende landelijk gebied hersteld. →

De aanwezige groenstructuren worden weer zichtbaar en krijgen de kans zich verder te ontwikkelen. Dit betekent een zichtbare verbetering van de landschappelijke kwaliteit, die zich vertaalt in:

- Behoud van karakteristieke bomen en houtwallen;
- Toename van de biodiversiteit door meer ruimte te maken voor afwisseling in de bomenrij;
- Herstel van zichtlijnen naar het landelijk gebied door beperking van ondergroei, sloop van stallen en aangepast beheer;
- Versterking van de aanwezige erfbeplanting als visuele afscheiding naar bebouwing van het Gescheurd Hemd. →



Resultaat

Door de combinatie van een verkleining van het bouwvolume, de architectonische verbetering en het behoud van karakteristieke beplanting ontstaat een goede inpassing in het landschap (zie plankaart). In aanvulling hierop zijn hagen opgenomen in het plan die verwijzen naar de oorspronkelijke kavelgrenzen. Daarnaast zorgt pleksgewijze versterking van de groenstructuur er voor dat het gewijzigde gebruik niet leidt tot overlast. Met specifieke inrichting tenslotte neemt ook de biodiversiteit toe.

Plankaart voor landschappelijke inpassing Brede Heide 4

terrein inrichting

Letter op plankaart	Nederlandse naam	Latijnse naam	Plantmaat	Aantal
B	Hazelaar	Corylus avellana	60/100 cm	30
B	Sleedoorn	Prunus spinosa	60/100 cm	20
B	Braam	Rubus fruticosus	70/80 cm	10
C	Hazelaar	Corylus avellana	60/100 cm	7
C	Sleedoorn	Prunus spinosa	60/100 cm	5
C	Braam	Rubus fruticosus	70/80 cm	4
D	Haagbeuk	Carpinus Betulus	80/100 cm	62
D	Veldesdoorn	Acer campestre	80/100 cm	50
E	Bloemrijk grasland	-	-	2000-2500 m2

-  grind / keien
-  Bloemenweide / bermgras
-  Speelgras
-  Terras en bestrating
-  struweel met veldesdoorn en haagbeuk

A: aanbrengen 20 m gevlochten structuur

- Tussen bestaande bomen, hoogte maximaal 1 m om doorzicht te houden
- Opgebouwd uit snoeihout / takken
- Habitat voor insecten, vogels en kleine zoogdieren

B: versterken houtsingel

- Uitvoeren achterstallig onderhoud
 - Visuele afscheiding naar bebouwing Gescheurd Hemd
 - Verwijderen drie kaprijke populieren (⊙)
 - Aanbrengen schaduwminnende ondergroei in 1 plantvak, totale lengte 50 m, breedte 5-6 m, plantafstand 1,5 m
- bestaande uit 30 stuks Hazelaar, 20 stuks Sleedoorn en 10 stuks Braam (zie tabel voor plantmaten)

D: aanleggen hagen

- Plantverband enkele rij, 4-6 per meter
- Totale lengte 30m, deels al bestaand
- Hoogte maximaal 1,5 m
- 62 stuks Haagbeuk en 50 stuks Veldesdoorn (zie tabel voor plantmaten)



E: inzaaien bloemenweide

- Mengsel met wilde planten
- Rondom bestaande bomen
- zij- en achterzijde
- Oppervlakte 2000-2500 m2



C: verbeteren houtsingel oostzijde

- Uitvoeren achterstallig onderhoud
- Verwijderen drie kaprijke populieren (⊙)
- Aanbrengen schaduwminnende ondergroei in 1 plantvak, lengte 10 m, enkele rij met plantafstand 1,5 m
- bestaande uit 7 stuks Hazelaar, 5 stuks Sleedoorn en 4 stuks Braam (zie tabel)

F: herstellen zichtlijnen

- Dunning ondergroei
- Sloop van stallen
- Slootkantbeheer

Esplanada

20m 40m



Toelichting bij landschappelijk inpassing Brede Heide 4

Voor u ligt een toelichting op de landschappelijke inpassing van het initiatief om de voormalige manege aan de Brede Heide 4 in Boxtel, hierna te noemen plangebied, om te vormen tot een kantoor met woonhuis. Het voorliggende plan is opgesteld ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging om te komen van de bestaande bestemming sport/manege naar een kleinschalige kantoorlocatie, gericht op duurzaamheid in een op het Groene Woud georiënteerde setting. Op 12 maart 2014 heeft het college van de gemeente Boxtel aangegeven hier positief tegenover te staan (kenmerk brief GC14.00700).

Situatie

De voorgenomen ontwikkeling richt zich op de realisatie van een woonhuis en een kleinschalig kantoor aan Brede Heide 4 in Boxtel. Momenteel staat er een manege met een rijbak en stallen op het terrein. De manege is al een aantal jaren niet meer in gebruik.

Het plangebied is gelegen aan de Brede Heide. De weg Brede Heide is cultuurhistorisch gezien waardevol en komt al ruim voor de 19^e eeuw voor op historische kaarten. Hetzelfde geldt voor het zandpad recht tegenover het plangebied welke langs het natuurpark Boscheind loopt. Langs sloten en insteekwegen komt verspreid beplanting voor met populieren, knotwilgen, braam en wilgenopslag. De bestaande woningen en boerderijen aan de Brede Heide zijn grotendeels omgeven door volwassen erfbeplanting. Deze beplanting bepaalt voor een belangrijk deel de landschappelijke structuur van het gebied.

Vanaf de entree van het dorp Lennisheuvel is er zicht op het plangebied. Het huidige aanzicht wordt gedomineerd door een grote rijhal met kantine. Er is geen doorkijk naar het achterliggende landschap / buitengebied. De gebouwen en opstallen in het plangebied zijn economisch en kwalitatief van zeer slechte staat, evenals het aanwezige groen. Er is de afgelopen jaren geen onderhoud gepleegd. Achter de hal staan paardenstallen die eveneens vervallen zijn.

Invulling

De toekomstige invulling van het plangebied en de landschappelijke inrichting is geënt op de landschappelijke en historische structuren in het gebied. De waardevolle afwisselende zichten op het omliggende landschap worden hersteld.

Alle gebouwen en opstallen in het plangebied worden gesloopt, inclusief het asbesthoudende dakbeschot. Alleen de buitenmuur aan de straatzijde blijft staan om daarmee een herkenbare verbinding te leggen tussen de twee nieuwe gebouwen (kantoor en woonhuis). **De gebouwen en opstallen die gesloopt worden vormen een grote kwaliteitsverbetering voor het landschap, vanwege de huidige omvang die niet past bij de schaal van het landschap en vanwege het herstel van zichtlijnen naar het landelijk gebied.** De toekomstige bebouwing is in oppervlakte slechts 20% van de huidige bebouwing. Door de sloop wordt verstening in het buitengebied aanzienlijk verkleind (afname van ruim 1850 m²) en wordt tevens verdere verstening in het buitengebied op deze plek voorkomen. Het ontwerp-bestemmingsplan Brede Heide 4 voorziet hiertoe in duidelijke bestemmingsregels.

Inpassing in het landschap

Beoogd wordt niet alleen te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing, maar ook om de kwaliteit van dit gebied te verbeteren met de beoogde herontwikkeling. Het realiseren van nieuwbouw met een vernieuwende architectuur, versterking van een groene omgeving en het herstel van de doorzichten naar het achtergelegen landschap staan centraal in het ontwerp.

Het terrein is grotendeels reeds landschappelijk ingepast door de volwassenheid van het groen. Deze volwassen erfbeplanting blijft in het plan behouden. Een zestal populieren uit de bomenrij zal gerooid worden omdat ze een gevaar vormen voor de omgeving en/of om de bomen ernaast groeiruimte te geven. In het plan wordt ook en vooral aandacht besteed aan het beheer en onderhoud van het plangebied.

Daarnaast zijn de volgende kwaliteitsverbeterende maatregelen voorzien (zie letters op de plankaart):

Versterken bestaande houtsingels (A+B+C)

Langs de randen van het plangebied zijn volgroeide houtsingels aanwezig. Ze geven het perceel structuur, maar het onderhoud is achterstallig en het geheel oogt daardoor verrommeld. Door het vellen van de populieren en het snoeien van een aantal inlandse eiken ontstaat meer structuur en ruimte voor ondergroei. De opvallende plekken gene meer afwisseling en diversiteit voor ontwikkeling.

Langs de westzijde van het perceel wordt een gevlochten structuur aangebracht van snoeihout tussen de bestaande bomen. Een dergelijke afscheiding refereert aan de van oorsprong gebruikelijke erfafscheidingen om het vee op het perceel te houden. Het beheer is extensief. Door de hoogte te beperken tot 1 m blijft het zicht naar het naastgelegen weiland intact.

De houtige structuren zorgen voor een toename van de biodiversiteit doordat het vestigingsplaatsen en schuilplekken biedt voor insecten, vogels en kleine zoogdieren.

Beplantingstype: Hazelaar, Sleedoorn en Braam

Lengte/opp.vlakte: 1 plantvak van 50 meter + 1 plantvak van 10 meter.

Letter op plankaart	Nederlandse naam	Latijnse naam	Plantmaat	Aantal
B	Hazelaar	Corylus avellana	60/100 cm	30
B	Sleedoorn	Prunus spinosa	60/100 cm	20
B	Braam	Rubus fruticosus	70/80 cm	10
C	Hazelaar	Corylus avellana	60/100 cm	7
C	Sleedoorn	Prunus spinosa	60/100 cm	5
C	Braam	Rubus fruticosus	70/80 cm	4

Aanleggen hagen met inheemse soorten (D)

Door de komst van prikkeldraad en de schaalvergroting van ruilverkavelingen zijn vele hagen en struwelen van inheemse soorten verdwenen. In het voorliggende plan worden hagen opgenomen in de vorm van gemengde hagen met inheems plantmateriaal zoals haagbeuk en veldesdoorn. De hiermee te vormen afscheiding verwijst naar de oorspronkelijke kavelgrenzen. Bovendien onttrekken ze geparkeerde auto's aan het zicht.

Beplantingstype: Beukenhaag en Veldesdoorn

Lengte/opp.vlakte: 30 meter x 1 meter breed

Plantverband: enkele rij van 4-6 stuks per meter

Aantal stuks: 62 stuks Hazelaar en 50 stuks Veldesdoorn

Eisen ten aanzien van beheer:

- maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren;
- Bij grondbewerking van de aanliggende gronden wordt een minimale afstand van 1 meter in acht genomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.



Figuur 1. Voorbeelden inheemse hagen.

Letter op plankkaart	Nederlandse naam	Latijnse naam	Plantmaat	Aantal
D	Haagbeuk	Carpinus Betulus	80/100 cm	62
D	Veldesdoorn	Acer campestre	80/100 cm	50

Bloemenweide (E)

Een groot gedeelte van het terrein zal ingevuld worden met een bloemenweide. Een bloemenweide kenmerkt zich door de natuurlijke ontwikkeling van uiteenlopende wilde bloemen en planten. Vaak zijn de bloemen relatief klein, en er staan tal van verschillende soorten. Wij kiezen voor een mengsel met verschillende soorten bloemen. De beoogde diversiteit is aantrekkelijk voor bijen, vogels en vleermuizen.

Door de bloemenweide met bermgras ook aan de voorzijde van de gebouwen door te laten lopen vormt dit een verbindend element rondom. Dit geeft eenheid aan het plangebied.

Beplantingstype: Bloemrijk grasland

Soorten: o.a. bermgras, klaproos, wilde margriet, korenbloem, rode klaver;

Lengte/opp.vlakte: 2000-2500 m²



Figuur 2. Voorbeeld natuurlijke bloemenweide.

Herstel zichtlijn naar landelijk gebied (F)

Door de vervallen stallen te slopen en opgeschoten berken met ondergroei te verwijderen wordt het zicht naar achteren toe hersteld. Het beheer van de slootkant is extensief.