

Landschappelijk inpassingsplan Helderseweg 31 Overloon



Boerderij 't Helder



Voorzijde boerderij



Zicht op horeca-gedeelte



Agrarische bedrijfshal

Colofon

*** Landschappelijk inpassingsplan**

Helderseweg 31 Overloon, gemeente Boxmeer

*** Plangebied**

Buitengebied Overloon

*** Opdrachtgever**

Arom, Advisering Ruimtelijke Ordening & Milieu, Helmond

*** Auteur**

H.Gruyters Tuin- & Landschapsarchitectuur
Neerstraat 2, 5761 RE Bakel

Samenvatting

Analyse Ontwerpgebied

- * Ligging ontwerpplek
- * Geschiedenis

Morfologische analyse

Vegetatiereeks

Situatie 2021

Kwaliteitsverbetering

Ontwerp

Beplantingsplan

- * Hagenplan
- * Bomenplan
- * Hoogstamboomgaard

Monetaire waardebeoordeling

Bronnen



Omschrijving van Boerderij Helderseweg 31 Overloon

Inleiding

Aan de rand van de oude akkerbodems ten zuidwesten van Overloon staat de boerderij 't Helder, bestaande uit een woonhuis met aan de achterzijde een parallel gesitueerde bedrijfsaanbouw. Beide gebouwen zijn verbonden door een haaks op het woonhuis staand tussenlid. Het pand dateert in de kern uit de tweede helft van de achttiende eeuw, maar is in de negentiende en eerste helft van de twintigste eeuw belangrijk uitgebreid.

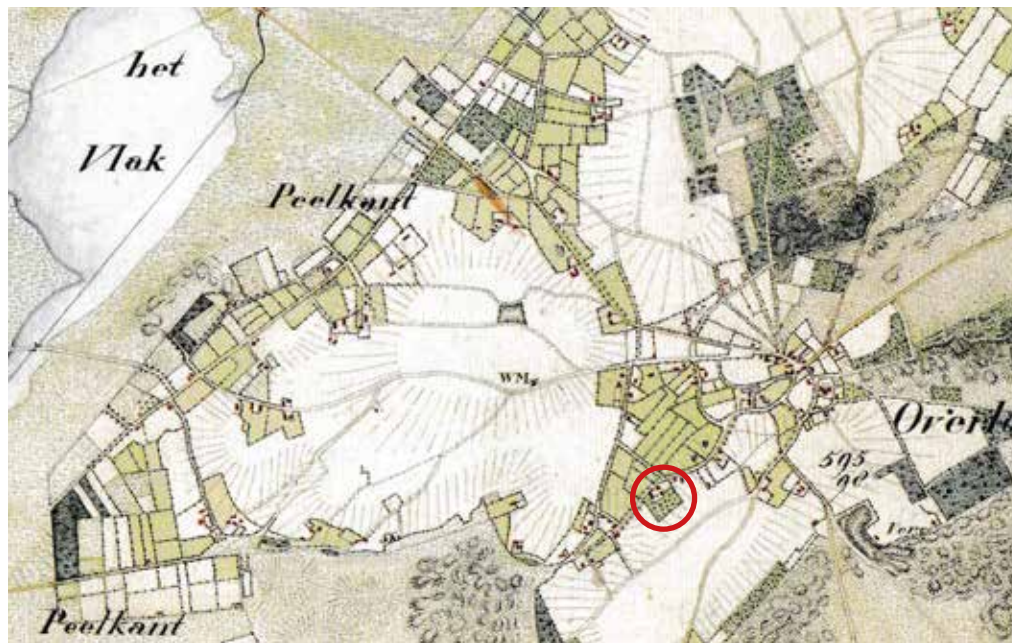
Omschrijving

De boerderij heeft een U-vormige plattegrond uit achttiende eeuw. Aan de oostelijke zijde is omstreeks 1920 een eenlaags aanbouw gerealiseerd, die binnen de bescherming valt. Dit gedeelte heeft nu een horeca-functie. Recentelijk is het bedrijf uitgebreid met een agrarische loods. De omhaagde tuin vóór het woonhuis heeft nog de oorspronkelijke indeling met bloemen- en moestuin en oude boomgaard

Waardering

De boerderij is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de sociaal-economische ontwikkeling van de landbouw in het Maasgebied en materialiseert door de langlopende bouwgeschiedenis de typologische ontwikkeling van de boerderij in de periode na ca. 1750. Architectuurhistorisch is het pand van belang vanwege de gecompliceerde bouwgeschiedenis en de bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur. De boerderij is belangrijk vanwege de gaafheid van het in- en exterieur en is als zodanig uiterst zeldzaam.

Landschappelijk gezien vraagt het kavel aan de zijde van de horeca en de nieuwe agrarische bedrijfshal kwalitatief een betere landschappelijke invulling.



Topografische kaart ± 1845



 ontwerpgebied

Topografische kaart 2005

Ligging Helderseweg Overloon

De boerderij ligt zuidwestelijk buiten de bebouwde kom van Overloon en als enige overgebleven na de bombardementen in 1945.

Geschiedenis

Van oudsher is de bebouwing geclusterd op de hogere en drogere delen in het landschap, hier waren ook de bouwlanden te vinden.

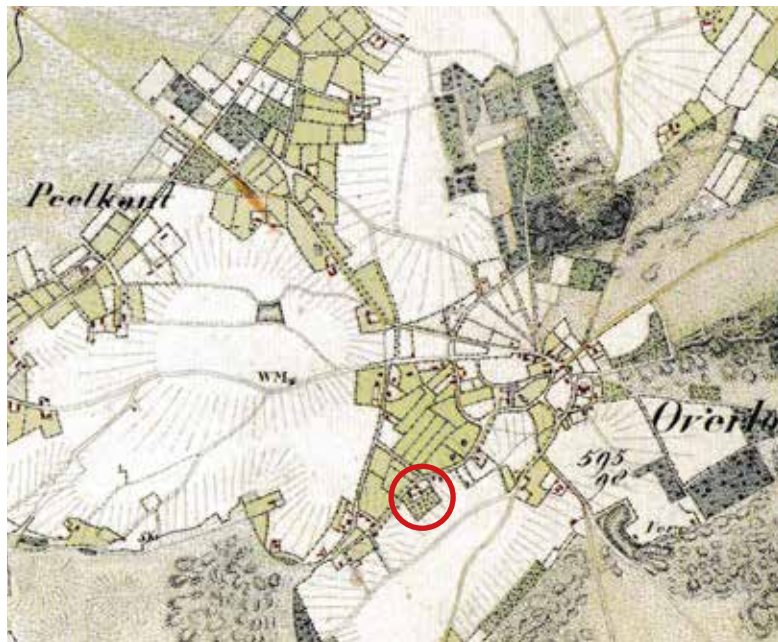
Het landschap ter plaatse van het plangebied was een kleinschalig landschap waarin houtsingels, houtwallen en bosjes afgewisseld werden door percelen bouwland en hooilandjes. De omgeving bestond uit woeste gronden, die pas begin 1900 zijn ontgonnen. De boerderij zelf stond op een perceel met moestuin en boomgaard

Nu, anno 2021

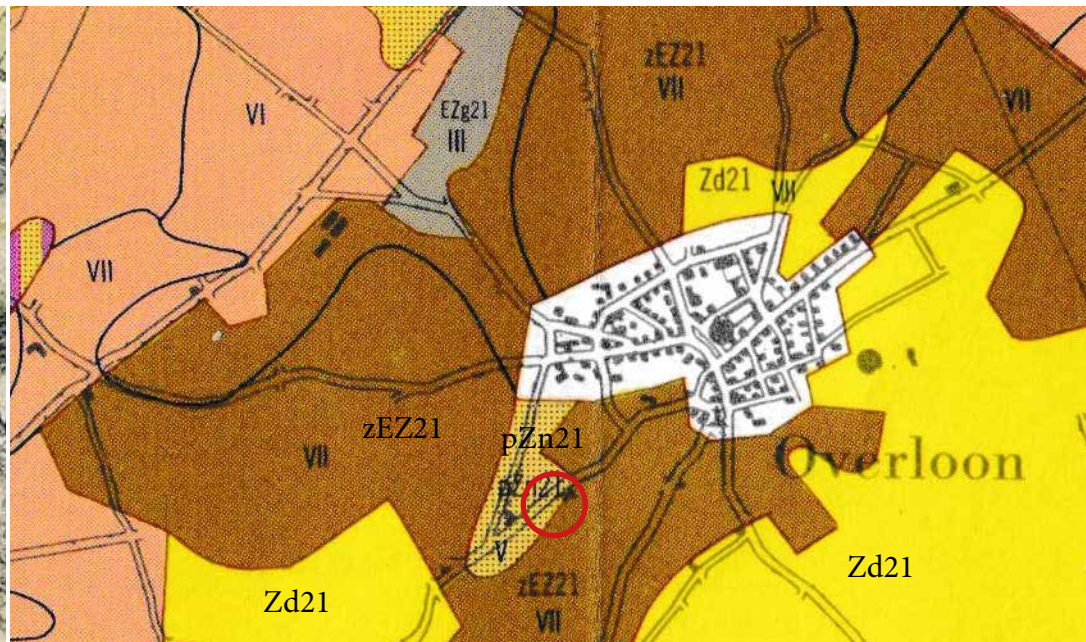
In de loop van de jaren zijn veel landschapselementen uit het plangebied verdwenen. Deze hebben plaats gemaakt voor bouwland en weidegronden. Een kleinschalig landschap met houtsingels houtwallen, bosjes en hagen is veranderd in een open landschap met beperkte ecologische waarde. Daarvoor in de plaats zijn grote akkers met mais en bedrijven voor intensieve veehouderij gekomen.



Topografische kaart ± 1845



Bodemkaart



Morfologische structuur

Gebiedsplan Helderseweg bevindt zich op een dekzandvlakte met daarop een bovenlaag van Hoge zwarte enkeerdgronden. Dit zijn vruchtbare gronden die eeuwenlang door de boeren in de omgeving bemest en bewerkt zijn.

De boerderij zelf staat op arme grond. De grond die direct grenst aan de Helderseweg kan aangeduid worden als gooreerdgrond. Dit zijn gronden die gevormd zijn onder natte omstandigheden en waardoor er weinig bodemvorming heeft plaats gevonden.

Grondwaterstand is V en VII

Grondwatertrap V

Gemiddeld hoogste waterstand in cm beneden het maaiveld <40cm.

Gemiddeld laagste grondwaterstand in cm beneden het maaiveld >120cm.

Grondwatertrap VII

Gemiddeld hoogste waterstand in cm beneden het maaiveld >80cm.

Gemiddeld laagste grondwaterstand in cm beneden het maaiveld >120cm.

Legenda

zEZ21

Hoge zwarte enkeerdgronden

leemarm en zwak lemig fijn zand

pZn21

Gooreerdgronden

leemarm en zwak lemig fijn zand

Zd21

Duinvaaggronden

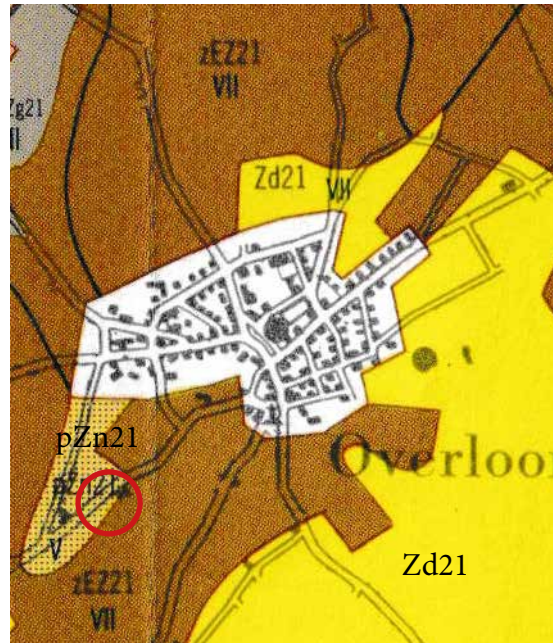
leemarm en zwak lemig fijn zand

Vegetatiereeks

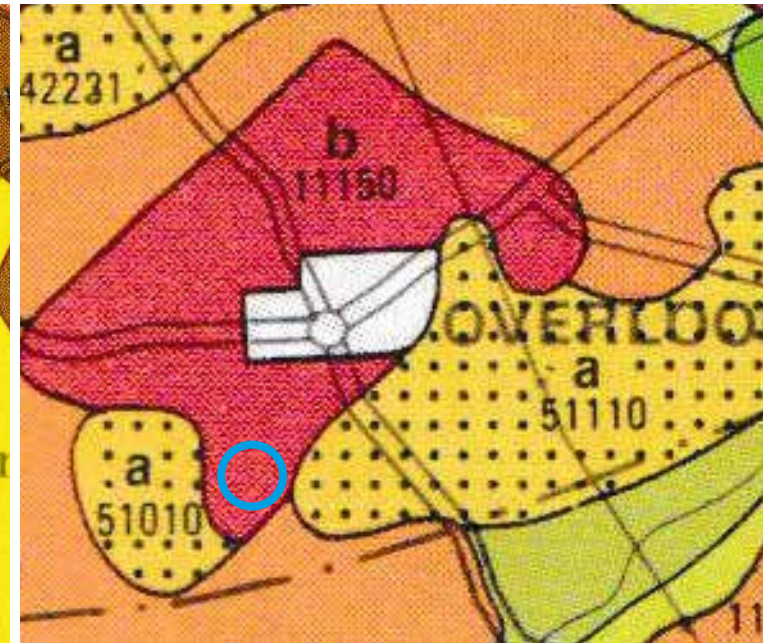
Topografische kaart ± 1845



Bodemkaart



Vegetatiekaart



Vegetatiereeks

Het ontwerpgebied ligt in het *Complex van Beuken-Eikenbos*

Beuken-Eikenbos.

In de bossen van deze reeks zijn de voornaamste boomsoorten:

Zomereik, Beuk en Wintereik

Heesters in de struiklaag zijn: Lijsterbes, Amerikaanse vogelkers en de Hazelaar.

Legenda

vegetatiereeks

b
11150 Beuken-Eikenbos

a
51110 Eiken-Berkenbos, met vooral droge vegetatie

Situatie 2021 Helderseweg Overloon



Huidige situatie

Vanuit de huidige bestemming voldoet de locatie aan de Helderseweg 31 aan de kwaliteitsnormen van de gemeente Boxmeer.

1. De boerderij bevat een omhaagde moestuin, een oude boomgaard en enkele oude eiken.

2. Na het plaatsen van de nieuwe bedrijfshal is er in 2018 een landschappelijke inpassing gemaakt door Berly Fleur Hoveniersbedrijf uit Venray om de bedrijfshal te voorzien van landschappelijke beplanting.

3. Nu 2021 vraagt de gemeente Boxmeer door wijziging van de bestemmingsvergunning om een kwalitatieve betere landschappelijke invulling van de ruimte aan de voorkant van de agrarische bedrijfshal.



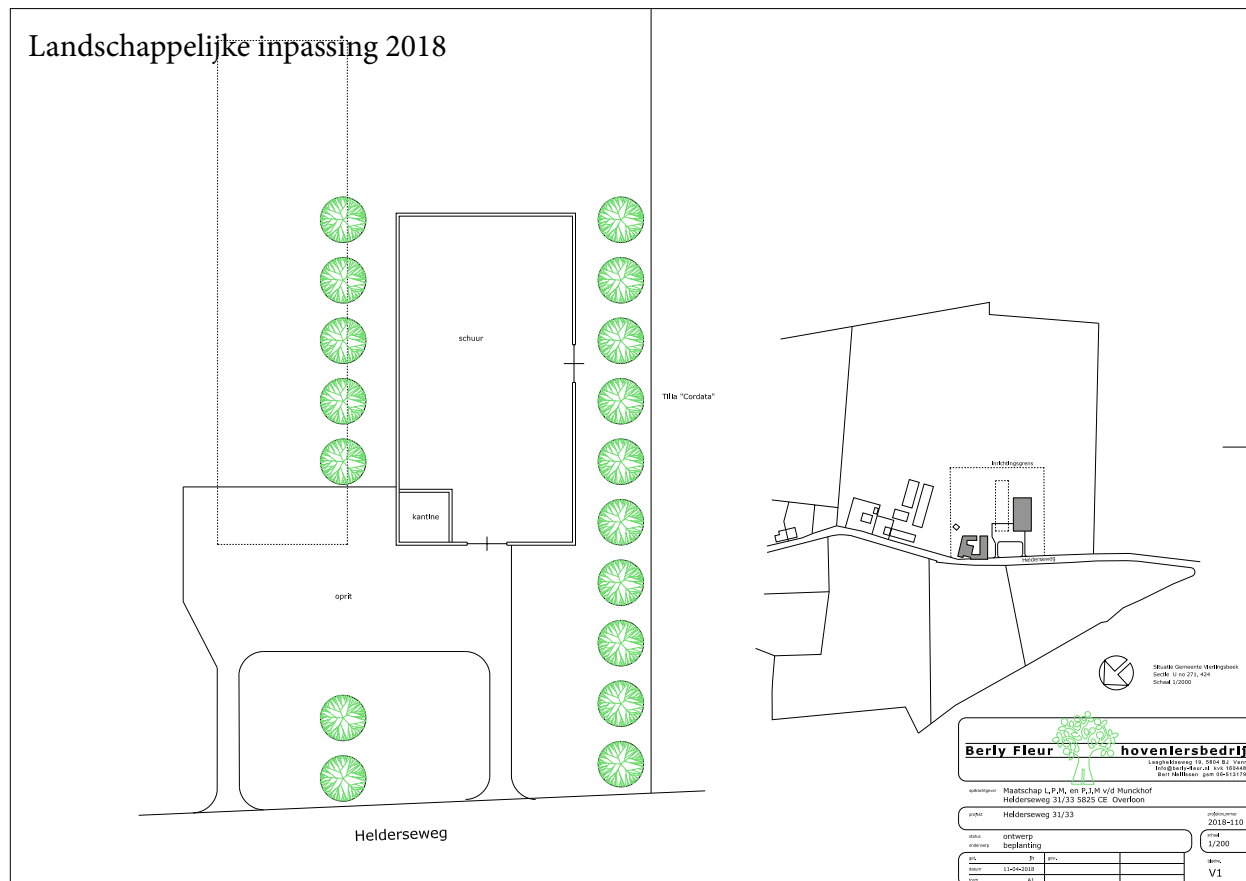
Boerderij 't Helder



Horeca ontmoetingspunt 't Helder



Agrarische bedrijfshal



Kwaliteitsverbetering

In de "Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Boxmeer" zijn drie categorieën vastgesteld voor de vereiste kwaliteitsverbetering in relatie tot de impact van de ruimtelijke ontwikkeling. Voor ontwikkelingen behorende tot categorie 1 wordt geen landschappelijke inpassing of tegenprestatie verlangd, voor ontwikkelingen behorende tot categorie 2 uitsluitend een goede landschappelijke inpassing en voor ontwikkelingen behorende tot categorie 3 wordt een berekende kwaliteitsverbetering verlangd ter grootte van 20% van de vastgestelde grondwaardevermeerdering. De beoogde ontwikkeling aan de Helderseweg 31 in Overloon valt in categorie 3. Het berekende bedrag dient in de eerste plaats besteed te worden aan een goede landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling. De kwaliteitsverbetering voor de omzetting is € 5.083,00.

Vanuit het oogpunt van behoud van een rijksmonument is het vanuit ruimtelijk vormgevend oogpunt goed voorstelbaar dat de horeca wordt uitgebreid binnen de bestaand aanwezige ruimten van het rijksmonument. Expliciet wordt de recent gebouwde agrarische loods daarvan uitgezonderd. Vanuit toeristisch oogpunt zijn rijksmonumenten in het landelijk gebied namelijk zeer gewenste objecten.

De inrichting van dit gedeelte van het terrein kan met beplanting dus nog flink aan kwaliteit winnen waardoor het rijksmonument veel beter tot zijn recht komt. De agrarische loods zou door beplanting meer aan het zicht onttrokken moeten worden.

verplaatste bomenrij volgens landschappelijke inpassing 2018

weiland

gazon

akkerbouw

Bedrijfshal

Bomenrij volgens Landschappelijke inpassing 2018

Bomenrij volgens Landschappelijke inpassing 2018

nieuw hoogstamboomgaard

beukenhaag

Totaal 45 parkeerplekken

parkeren-grasperken

Winterlinde/Tilia cordata

Winterlinde/Tilia cordata

Winterlinde/Tilia cordata

beukenhaag

parkeren grasperken

Winterlinde/Tilia cordata

Winterlinde/Tilia cordata

Winterlinde/Tilia cordata

erfgrens

gazon

Zomereik

Zomereik

Zomereik/Quercus robur

Zomereik

Ingang horeca

t' Cour

Boerderij Rijksmonument

t' Helder Horeca-gedeelte

moestuin

meidoornhaag

Helderseweg Overloop

1. Voor de uitbreiding van het horeca-gedeelte is rekening gehouden met 45 parkeerplaatsen om gasten te kunnen ontvangen.

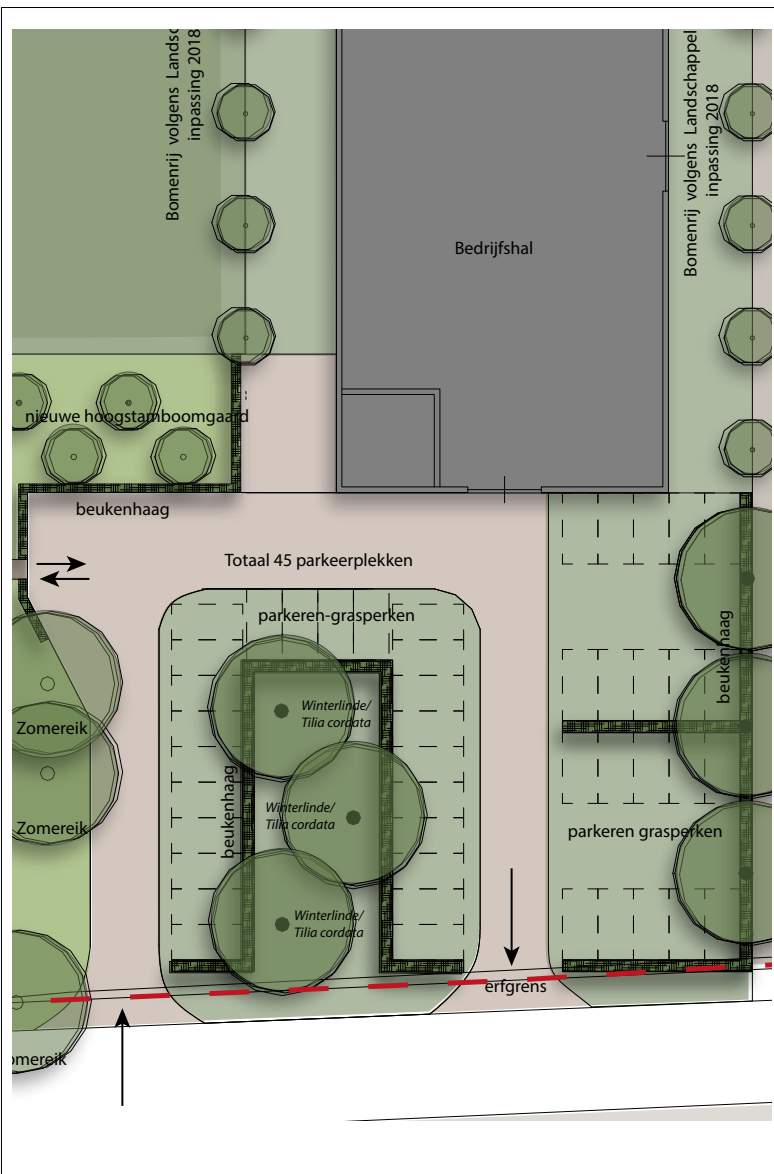
3. De bomen aan de voorkant van de bedrijfshal volgens landschappelijk inpassingsplan 2018, worden aan de achterzijde van de bedrijfshal geplant en daarvoor in de plaats komen zes winterlinde / *Tilia cordata*.

4. De ingang tot de horeca wordt duidelijker door bij de toegang aan beide zijde een beukenhaag te plaatsen.

Beplantingsplan

Hagenplan

Aan de voorzijde van het erf komen geschoren hagen van beuken/ *Fagus sylvatica*. Deze haag wordt jaarlijks gesnoeid om de vorm van de haag te behouden. Het gaat om een totale lengte van 150 m



Sfeer

Beeld

Functie

Selectiecriteria

Soort + aanleg

Kwaliteitseisen

Toekomst

Beheer

Architectonische liniaire hagen.

Lange hagen die dienen om privé en openbaar van elkaar te scheiden.

- *Vormgeving versterkend en een begeleidende functie.
- *Geparkeerde auto's gedeeltelijk aan het zicht onttrekken.

Visueel: Soort dat goed past bij een landschappelijke inpassing.
Technisch: Sterke ziektevrije planten, met een matige groeisnelheid.

Fagus sylvatica, 4-5 per m1, planten in driehoeksverband. Voor de hagen betekent dit een dubbele rij. Maat 100-125. Een mix met 10% rode beuk / *Fagus sylvatica* 'Atropunicea' geeft een rood/groene haag.

Goed bewortelde en vertakte planten.

Snel het eindbeeld van ± 120 cm hoogte en redelijk duurzaam.

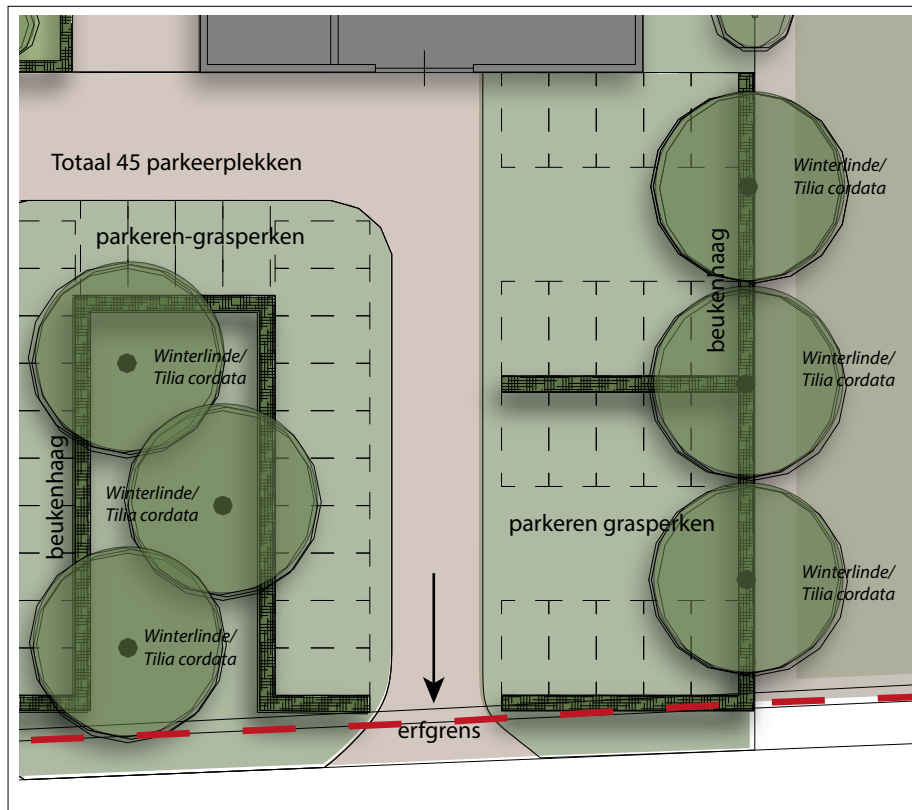
Ontwikkelingsbeheer

De eerste jaren na de aanplant van de haag wordt er aan mechanische onkruidbeheersing gedaan zodat de haag genoeg licht krijgt om uit te groeien.

Duurzaam beheer

Het beheer bestaat uit één of twee keer per jaar terugsnijden tot de gewenste afmeting. Wordt gekozen voor één keer snoeien, dan is eind juni de beste tijd. Als er twee keer gesnoeid wordt, gebeurt dat gewoonlijk in begin juni en eind september.

Beplantingsplan



Tilia cordata (Winterlinde, Kleinbladige linde) komt in bijna heel Europa in de natuur voor en is een wat traag groeiende linde, maar wordt uiteindelijk 20 tot 25m hoog. In de zomermaanden bloeit de *Tilia cordata* met sterk geurende bloemen. De *Tilia cordata* heeft t.o.v. andere lindesoorten minder last van luis.

Bomenplan

Voor de landschappelijke inpassing is gekozen voor de winterlinde / *Tilia cordata*. Deze moeten tevens een buffer vormen tussen de Helderseweg en de bedrijfshal.

Gezien de 45 parkeerplekken is er slechts ruimte voor zes winterlinden.

Sfeer

Een groep solitaire bomen van dezelfde samenstelling in soort.

Beeld

Een rij bomen al dan niet verspringend.

Functie

Het jaarrond grote belevingswaarde, versterkt de biodiversiteit en voegt een landschapselement toe.

Selectiecriteria

Visueel: Soort dat goed past bij een landschappelijke inpassing.

Soort + aanleg

Winterlinde/ *Tilia cordata*. Maat 18/20.

Kwaliteitseisen

De stam moet vrij zijn van beschadigingen.

Toekomst

De bomen vormen een gesloten kroon en geeft weinig beheerskosten.

Beheer

Ontwikkelingsbeheer

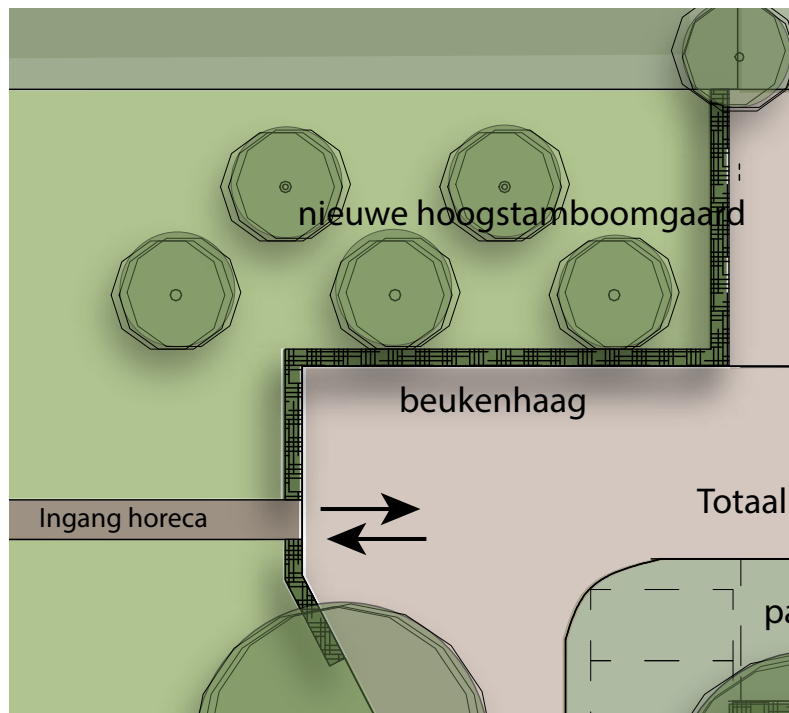
De eerste 3 jaar wordt de aanplant vrijgehouden van ongewenste vegetatie, indien deze het aanslaan belemmert.

Duurzaam beheer

De winterlinde vraagt weinig beheer. Opkronen tot 1.80 m en verwijderen van dode takken.

Beplantingsplan

Hoogstamboomgaard



Sfeer

Een groep solitaire bomen van dezelfde samenstelling in soort.

Beeld

Een rij bomen al dan niet verspringend

Functie

Het jaarrond grote belevingswaarde, versterkt de biodiversiteit en voegt een landschapselement toe.

Selectiecriteria

Visueel: Soort dat goed past bij een landschappelijke inpassing.

Soort + aanleg

Malus domestica/ appelboom.

Kwaliteitseisen

De stam moet vrij zijn van beschadigingen.

Toekomst

De bomen vormen een gesloten kroon en geeft weinig beheerskosten.

Beheer

Ontwikkelingsbeheer

De eerste 3 jaar wordt de aanplant vrijgehouden van ongewenste vegetatie, indien deze het aanslaan belemmert.

Duurzaam beheer

De appelboom vraagt weinig beheer. Opkronen tot 1.80 m en verwijderen van dode takken.

Bronvermelding

- * Landelijke Milieukartering. Rijksinstituut voor Natuurbeheer. Rijksplaneologische dienst
- * Bodemkaart van Nederland. Wageningen
- * Historische Atlas ± 1836 / ± 1843 Noord Brabant
- * Planten van hier. Praktijkboek voor een duurzame leefomgeving met inheemse flora
- * Bosplantsoen. IPC Groene Ruimte, Arnhem
- * Het Groene Handboek. Boot & Dart 2017

HENK GRUYTERS



06 49 64 78 79

h.gruyters@gmail.com

TUIN- & LANDSCHAPSARCHITECTUUR

Neerstraat 2

5761 RE Bakel