Bijlage 1.

Bu·RO Ester
BUITENGEBIED & RUIMTELIJKE ORDENING

Aug 2023

Landschappelijk inpassingsplan

Heiderschoor 10 te Mierlo





Behorende bij bestemmingsplanwijziging
Heiderschoor 10 te Mierlo

16 augustus 2023

Landschappelijk inpassingsplan Heiderschoor 10 te Mierlo

Gemeente Geldrop-Mierlo

Datum: 16 augustus 2023

Status: definitief

Bu·RO Ester
BUITENGEBIED & RUIMTELIJKE ORDENING
Aug 2023

Inhoud

Algemene gegevens plangebied	3
Aanleiding en achtergrond	3
Ligging, cultuurhistorie en landschap	4
Beleidskader inpassing en kwaliteits-bijdrage	5
Inrichtingsplan	6
Aanwezige beplanting en sfeerbeeld	7
Inrichtingsplan en referentiebeelden	8
Plantlijst	9
Aanplant en beheer	10

Bronvermelding afbeeldingen:

- Pagina 1, 3 pdok.nl, bewerkt Bu-RO Ester
- Pagina 4 topotijdreis.nl, bewerkt Bu-RO Ester
- Pagina 5 ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt Bu-RO Ester
- Pagina 7 (sfeerbeeld) Van Santvoort architecten, bewerkt Bu-RO Ester
- Overig Bu-RO Ester



Afbeelding 1. Uitsnede bestemmingsplan ‘Buitengebied Geldorp-Mierlo’

Algemene gegevens plangebied

Adres:	Heiderschoor 10 | 5731 RG | Mierlo
Kadastraal:	Gemeente Mierlo, sectie L, nummers 256 en 257
Totale omvang:	26.380 m^2
Huidige bestemming:	Agrarisch – bouwvlak bouwvlak 26.380 m^2
Nieuwe bestemming:	Bedrijf bouwvlak ca. 5.300 m^2

Bu·RO Ester
BUITENGEBIED & RUIMTELIJKE ORDENING
Aug 2023

Aanleiding en achtergrond

Op de locatie Heiderschoor 10, in het buitengebied ten noordwesten van Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo, werd in het verleden een melkveehouderij met akkerbouwtak geëxploiteerd. De melkveehouderij is beëindigd en voormalige melkveestal in gebruik genomen voor caravanstalling. De familie is nog altijd woonachtig in de (voormalige) bedrijfswoning. Daarnaast zijn een deel van de bedrijfsgebouwen en gronden in gebruik genomen voor een hoveniers- en kleinschalig grondverzetbedrijf, dat wordt geëxploiteerd door de zoons.

Heiderschoor 10 is bestemd als ‘Agrarisch – Bouwvlak’ in het geldend bestemmingsplan ‘Buitengebied Geldrop-Mierlo’. Middels een herziening van het bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel afgestemd op de wensen van initiatiefnemers. De gemeente heeft besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Eén van de voorwaarden is een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de locatie. Daartoe is voorliggend inpassingsplan opgesteld.



Afbeelding 2&3. Luchtfoto en BRT achtergrondkaart Heiderschoor 10 en omgeving

Ligging, cultuurhistorie en landschap

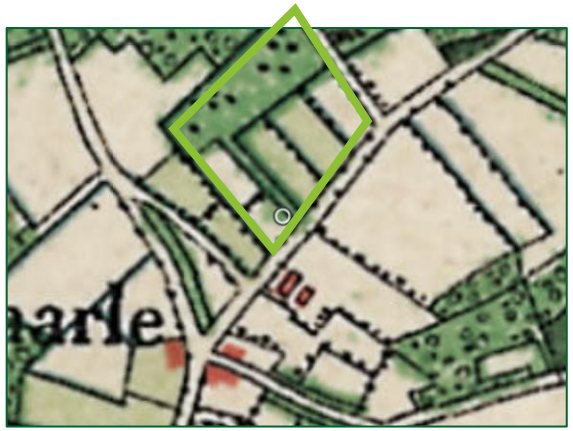
Het plangebied is gelegen aan de rand van het bebouwingscluster Heiderschoor, in het gebied tussen het Eindhovens Kanaal en de spoorlijn Eindhoven – Helmond. Heiderschoor en het naastgelegen bebouwingslint Het Broek vormen landelijke elementen die omgeven worden door stedelijke functies. Direct ten noorden van het plangebied ligt dierentuin Dierenrijk, ten westen bevindt zich landgoed Gulbergen en bedrijventerrein Eeneind (gemeente Nuenen), aan de zuidzijde bevindt zich de stedelijke bebouwing van Geldrop en Mierlo en ten oosten ligt Brandevoort (gemeente Helmond).

Mierlo heeft een rijke historie, de heerlijkheid is ontstaan omstreeks 1220. In de 13e eeuw werd een kerk gebouwd en in de 14e eeuw een kasteel. Omliggende gronden bestonden voornamelijk uit bos een 'woeste grond'.
Eind 18-honderd is er enige bebouwing in de omgeving Heiderschoor 10 aanwezig. De omgeving heeft destijds de naam 'Oud Vaarle'. In de loop der jaren wordt meer bos omgevormd naar kleinschalige landbouwperceeltjes, omgeven door houtwallen. In de jaren na de Tweede Wereldoorlog wordt de bebouwing intensiever en percelen grootschaliger. De houtwal ten oosten van het plangebied was lange tijd een toegangspad tot de achtergelegen landbouwpercelen.

Anno 2023 kan het gebied worden gekarakteriseerd als stedelijk randgebied waar het bos merendeels is verdwenen en een deel van de agrarische percelen is omgevormd naar meer hoog antropogene functies zoals wonen, verkeer, sport en recreatie. In het agrarisch landschap zijn diverse groene landschapselementen aanwezig.



Afbeelding 4. Uitsnede topografische kaart ca. 1880



Afbeelding 5. Uitsnede topografische kaart ca. 1900



Afbeelding 6. Uitsnede topografische kaart ca. 1940



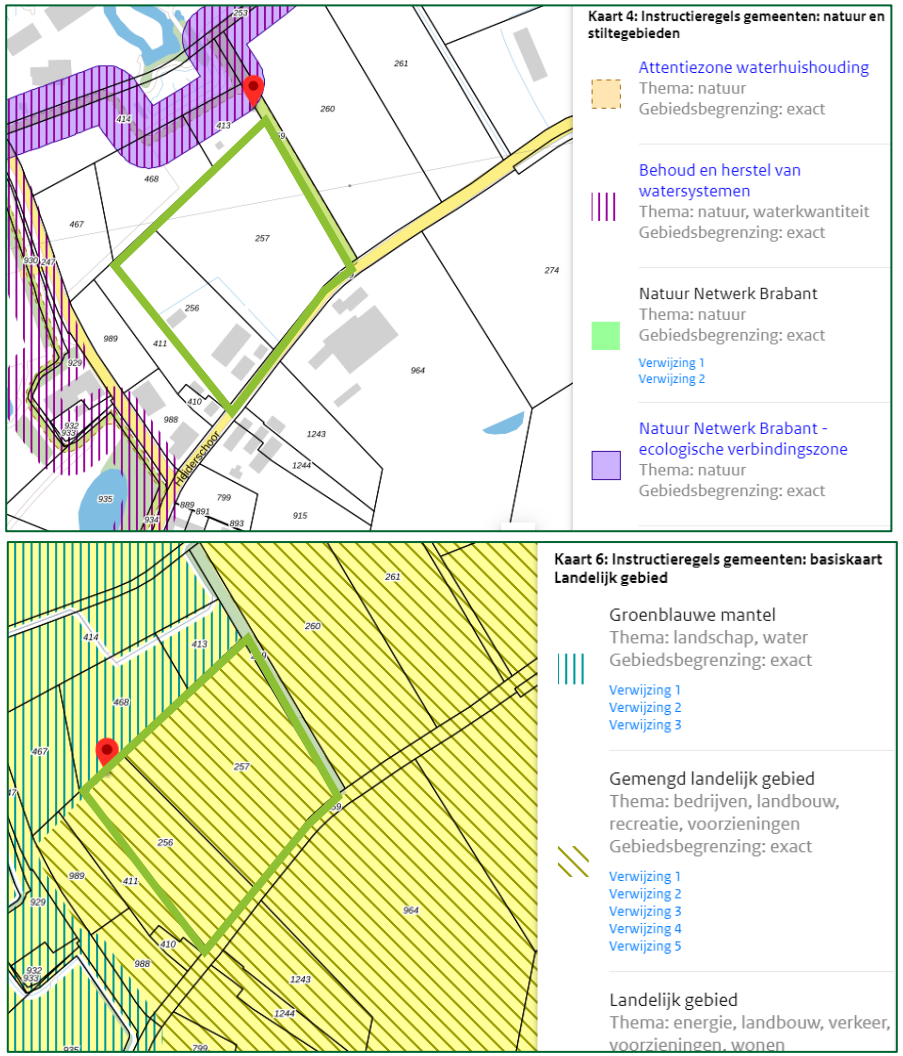
Afbeelding 7. Uitsnede topografische kaart ca. 1980

Beleidskader inpassing en kwaliteitsbijdrage

In de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie d.d. 1 augustus 2023) is bepaald dat elk bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied zorgt dat de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
Deze verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan op verschillende manieren worden ingevuld:

- landschappelijke inpassing (verplicht);
- toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- verwijderen van verharding;
- slopen van bebouwing;
- realisatie van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
- aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

De gemeente Geldorp-Mierlo heeft in haar Structuurvisie Gemeente Geldrop-Mierlo – actualisatie hoofdstuk 7 en 8 (‘uitvoeringsparagraaf’) en Nota Kostenverhaal vastgelegd dat via een exploitatiebijdrage andere kosten van ruimtelijke ontwikkeling worden verhaald. Hiertoe hoort onder meer het Fonds voor landschapsversterking, gericht op ingrepen ten behoeve van landschapsversterking en watersystemen. Middels de afdracht draagt ook de herontwikkeling van Heiderschoor 10 bij aan de landschapsversterking binnen de gemeente. Daarnaast wordt op de locatie verharding verwijderd en bebouwing gesloopt. De landschappelijke inpassing van de locatie is in dit plan uitgewerkt.



Afbeelding 8&9. Uitsneden kaartbeelden Interim Omgevingsverordening Brabant

Inrichtingsplan

Bestaande beplanting

Op het perceel zijn enkele bestaande landschapsbomen aanwezig. Het betreft onder andere een eik en wilg aan de zuidwestzijde van het perceel, langs de bestaande inrit. Ook in de siertuin achter de woning zijn enkele landschapsbomen aanwezig (kers, es, walnoot, pruim). Deze zijn onderdeel van voorliggend landschapsplan en blijven behouden.

Aan de achterzijde van het huidig bouwvlak, achter de sleufsilo, zijn enkele jaren geleden een aantal fruitbomen aangeplant (appel, peer, kers). Deze worden geïntegreerd in de aan te planten houtwal.

Nieuwe aanplant

Om te zorgen voor een zorgvuldige inpassing van de locatie wordt de rand rond het bestemmingsvlak ‘Bedrijf’ aangeplant. Er ontstaat een robuuste groenstructuur langs het bestemmingsvlak, die de bebouwing afschermt, landschappelijke kwaliteit versterkt en een geschikte biotoop vormt voor onder meer vogels, insecten en wilde planten.

De gehele achterzijde van het in gebruik zijnd agrarisch bouwvlak wordt ingevuld met beplanting. Langs de oostgrens wordt onder meer gekozen voor diverse gebiedseigen soorten bloesem- en bessendragende struiken. Dit levert niet alleen een aantrekkelijk beeld op, maar vormt daarnaast een smakelijke maaltijd voor vogels, insecten en kleine zoogdieren. Op deze manier ontstaat een impuls voor de biodiversiteit.



Afbeelding 10. Inrichtingsplan Heiderschoor 10

Aanwezige beplanting en sfeerbeeld



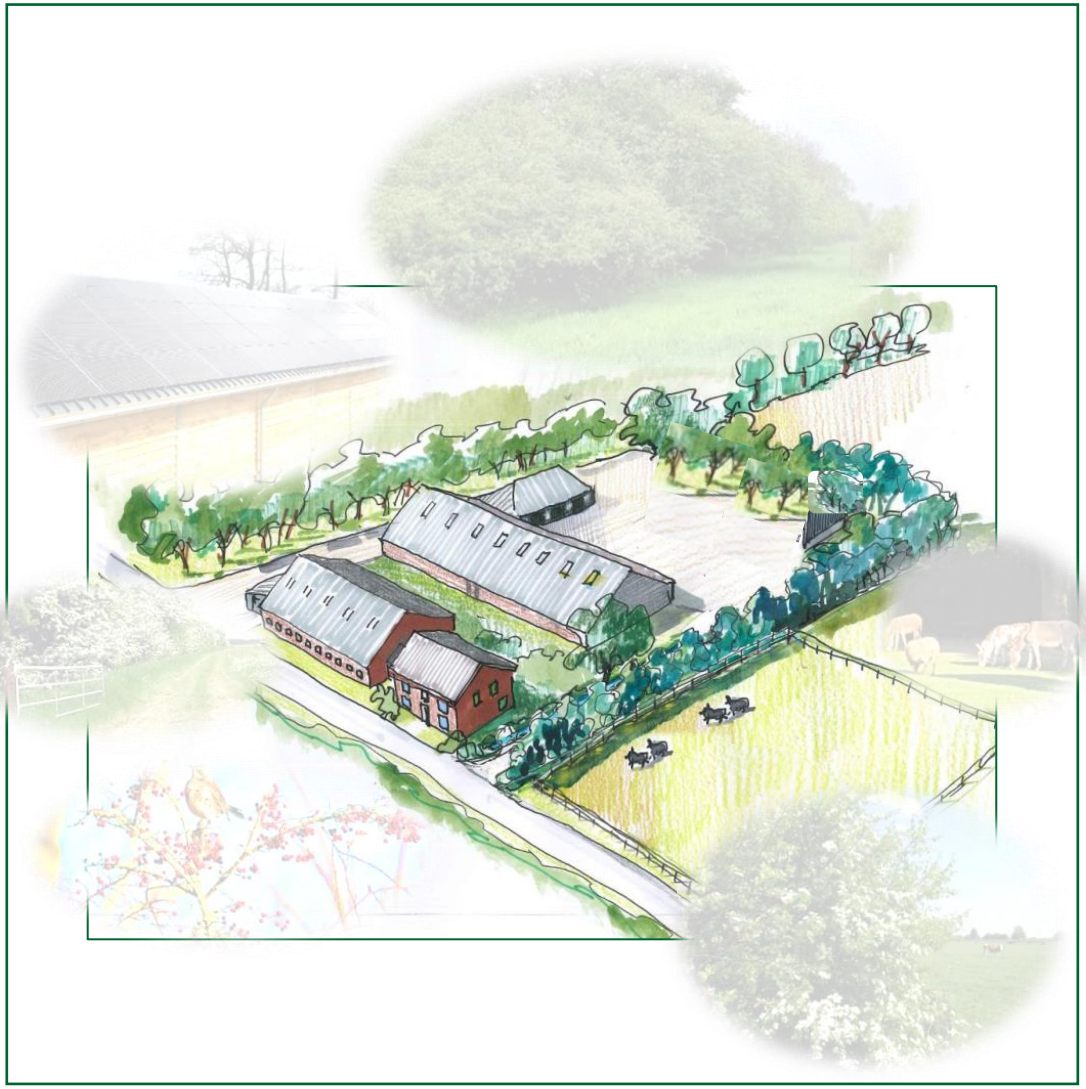
Afbeelding 11. Huidige situatie – es en overige beplanting achter bedrijfswoning



Afbeelding 12. Huidige situatie – wilg en overige beplanting naast inrit



Afbeelding 13. Huidige situatie – jonge aanplant fruitbomen achterzijde erf



Afbeelding 14. Sfeerbeeld toekomstige situatie

Inrichtingsplan en referentiebeelden

Aangrenzend aan het bouwvlak aan de noord- en oostzijde, zal aanplant van een houtwal en struweel plaatsvinden. De breedte aan de oostzijde van het bouwvlak bedraagt circa 7 meter. Ten noorden van het bouwvlak varieert de breedte van 8 tot 24 meter.
Door de houtwal en het struweel te creëren aan de rand van extensief beheerd grasland dat aan de noordoostzijde aansluit op een bestaande houtwal ontstaat een gevarieerd gebied, dat vanwege zowel foerageer-, als rust- en schuilgelegenheden interessant is voor kleine (zoog)dieren en vogels.
Uitgangspunt is een beplanting met gebiedseigen soorten. Er wordt gekozen voor een bloesem- en bessenstruweel met opvallende bloeiende en vruchtenrijke soorten. Deze beplanting zorgt voor een prachtig uiterlijk en een aantrekkelijke omgeving voor dieren. Er is slechts beperkt onderhoud noodzakelijk, in de vorm van minimale snoei in het najaar. In het struweel worden tevens boomsoorten geplant die mogen doorgroeien, om hogere elementen in de groene wal te creëren. De plantdichtheid varieert, om grotere soorten voldoende ruimte te geven om uit te groeien. Beoogd wordt het groen zo uit te laten groeien, dat er zowel qua soorten als qua beplantingshoogte en hoogte van kruinaanzet een grote variatie ontstaat. De uitstraling zal daarmee natuurlijk en robuust zijn. De gekozen soorten, die aansluiten bij de aanwezige beplanting in de omgeving, zijn interessant voor in het gebied levende diersoorten.

Langs de perceelsgrens met Heiderschoor 12 wordt het bestaande groen aangevuld met een haag van haagbeuk, hetgeen een meer gecultiveerd karakter heeft.



Afbeelding 15&16&17.
Referentiebeelden struweel en houtwal

Plantlijst

Onderdeel inpassing	Soort		Dichtheid	Plantmaat	Aantal	Totaal
Houtwal	Haagbeuk*	Carpinus betulus		80-100	40 (10%)	
	Lijsterbes	Sorbus intermedia		80-100	79 (20%)	
	Rode Kornoelje*	Cornus sanguinea		80-100	58 (15%)	
	Wilde liguster	Ligustrum vulgare		80-100	21 (5%)	
	Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus		80-100	117 (30%)	
	Hondsroos	Rosa canina	0,35 stuks/ m^2	60-80	79 (20%)	394 st
	Vlierbes	Sambucus nigra		80-100	68 (40%)	
	Egelantier	Rosa rubiginosa		60-80	68 (40%)	
	Krenteboompje*	Amelanchier lamarckii	0,45 stuks/ m^2	80-100	33 (20%)	169 st
	Zomereik*	Quercus robur	2 stuks	80-100	2	2 st
Kruidenrijk grasland	Bv. beweidingsmengsel inheemse kruiden ‘paardengeluk’ (De Cruydt Hoeck)		1 gram/ m^2	nvt	420 m^2	420 gram
Knip- en scheerhaag	Haagbeuk	Carpinus betulus	5 planten/ meter	80-100	225	225 st

* Enkele stuks doorgroeien als boomvormer, minimale onderlinge afstand 15 meter

Aanplant en beheer

Aanplant

Voor de aanplant wordt gekozen voor een geschikt plantseizoen, zijnde het najaar. De te beplanten oppervlakte dient 60 cm diep losgemaakt te worden, ter verbetering van bodemstructuur. In principe dient te worden uitgegaan van eerst frezen, daarna diepwoelen of ploegen en als laatste cultivateren of eggen.

Waar nodig wordt bij de aanplant gewerkt met ondersteunend materiaal, zoals boompalen en banden. Het verdient de aanbeveling de verschillende soorten in het struweel en de houtwal in groepen van tenminste 3 of 5 aan te planten, om te zorgen dat zwakkere soorten niet 'ondergesneeuwd raken' in het totaal.

Beheer

Onkruidbestrijding

In het 1e groeiseizoen dient de beplanting zo goed mogelijk onkruidvrij te worden gehouden. Dit kan door schoffelen, cultivateren of ‘plukken’. Voorkomen dient te worden dat het onkruid gaat overheersen, waardoor de planten een moeilijke groeistart krijgen.

Struweel en houtwal

De struweeldelen en de houtwal zijn te beheren volgens binnen- buitenrandbeheer. Afwisselend om de 3 jaar kan 33% van de beplanting (exclusief bomen) worden afgezet. Op deze manier blijft een deel van de beplanting altijd haar groene karakter behouden.

De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350 cm; de onderkant van de kroon kan aansluiten op de bovenkant van de struiken. De bomen worden onderhouden door gevaarlijk hangende en dode takken te verwijderen.

Knip- en scheerhaag

Twee keer per jaar snoeien op de gewenste hoogte en breedte.

Natuurlijk grasland

Maaien naar gelang noodzakelijk. Het gemaaide gras dient binnen een maand na het maaien van het land te worden gehaald.

Bijlage 2.

Te slopen bebouwing

Bestemmingsplan Heiderschoor 10 te Mierlo



November 2023