

bestemmingsplan Heidedreef 6, Mariahout



BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Gemeente Laarbeek

IMRO idn: NL.IMRO.1659.BPBGHeidedreef6-VG01

Status: vastgesteld

Datum:

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting	5
Bijlage 1 Watertoets	6
Bijlage 2 Landschappelijke inpassing	9

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Watertoets



datum 27-5-2016
dossiercode 20160527-38-13049

Instemming waterschap met ontwikkeling via doorlopen korte procedure Digitale Watertoets

Geachte heer/mevrouw,

Uit de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is maximaal 2.000 m². Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

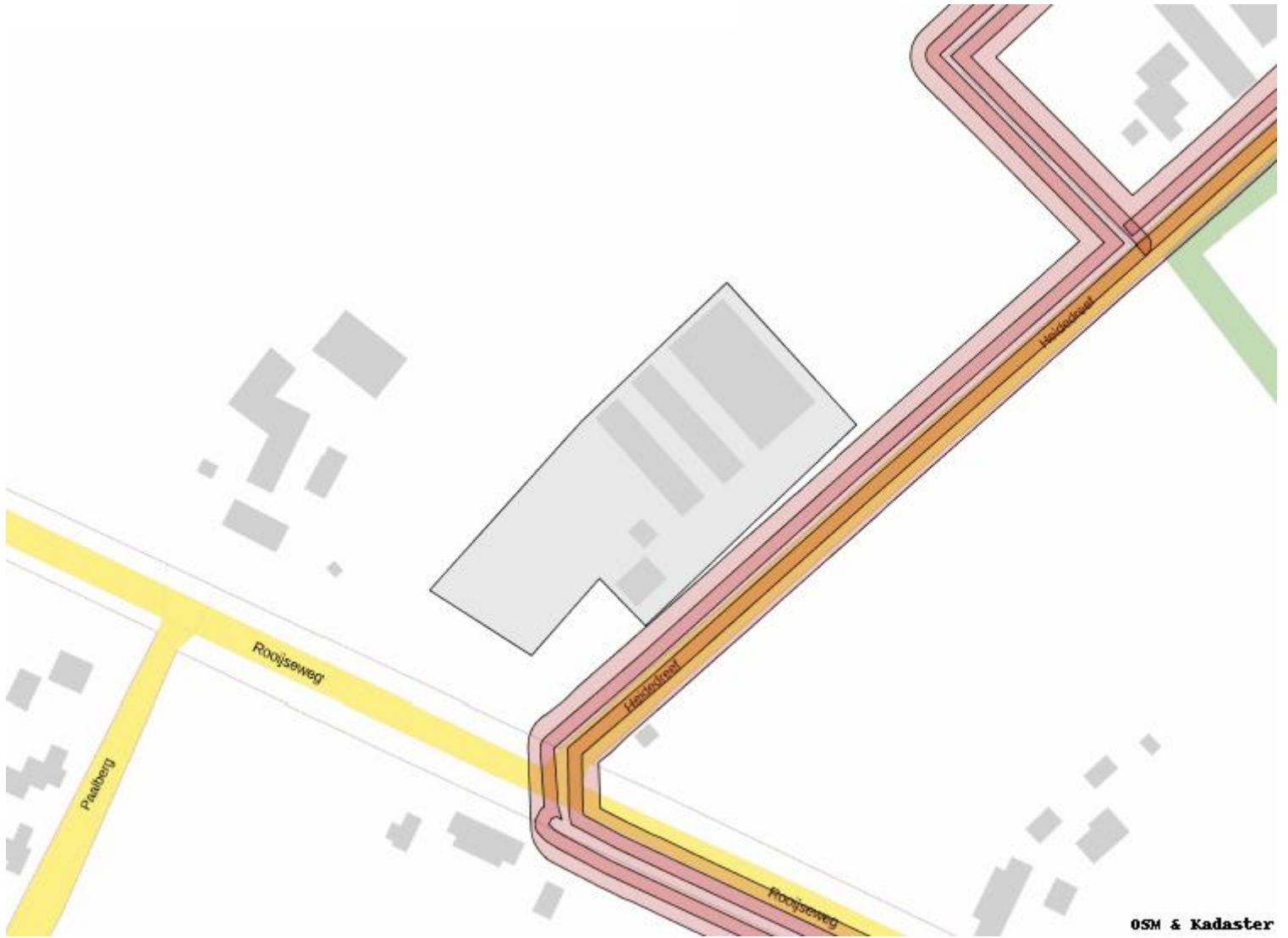
Wij verzoeken u bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet de digitale watertoets geregeld. Voor de verwerking van afvalwater is de gemeente meestal het bevoegde gezag. Voor een oppervlaktewaterlozing is vaak een watervergunning nodig. U kunt hierover contact op te nemen met het Waterwetloket: (073) 615 83 33 of info@aaenmaas.nl.

Heeft u vragen of opmerkingen over de Digitale Watertoets? Neem contact met ons op via watertoets@aaenmaas.nl.

Tot slot streeft waterschap Aa en Maas streeft ernaar om correcte en actuele informatie via de Digitale Watertoets aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Waterschap Aa en Maas aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

Ligging plangebied



De WaterToets 2014

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Mariahout. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



HISTORIE - 1916 / 1932

Tijdens de kartering van 1916 werden het plangebied en zijn gehele context nog als heide gekarteerd. Tijdens de kartering van 1932 werden ten zuidoosten en zuidwesten gelegen percelen als bouwland gekarteerd. Zie de uitsneden van de historische topkaarten hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1916



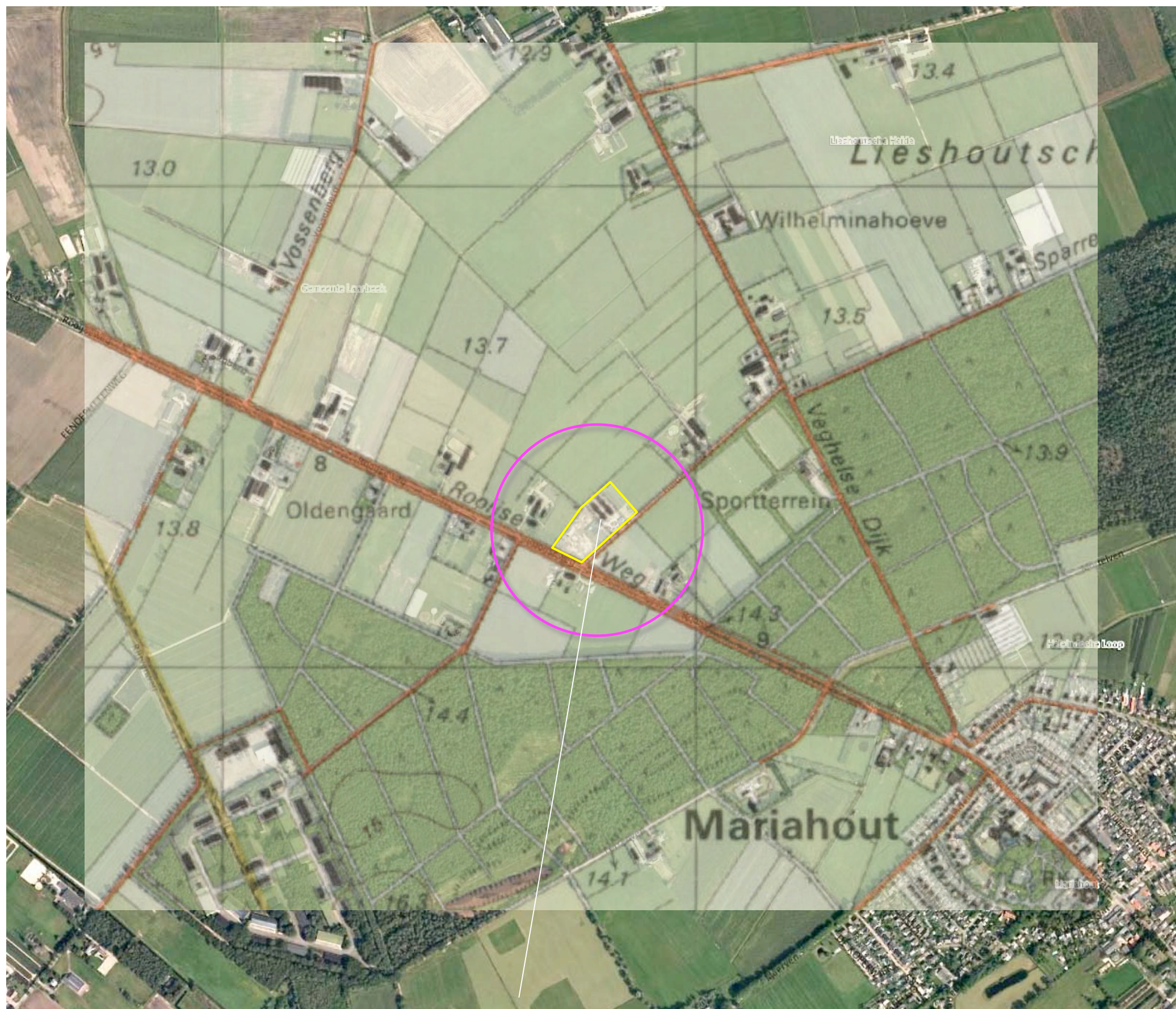
uitsnede topkaart 1932

in 1916 en 1932 werden het het plangebied en de ten noordwesten gelegen context als heide gekarteerd



In 1932 werden de zuidwesten en zuidoosten gelegen percelen als bouwland gekarteerd

In de periode na de 2e wereldoorlog werden het plangebied en zijn context in gebruik genomen; tijdens de kartering van 1953 werd het plangebied als bouwland gekarteerd. In 1991 werd de eerste bebouwing in het plangebied, bestaande uit twee varkensstallen, in het plangebied aangetroffen. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1953 en 1991 hieronder.

**topkaart 1991**

in 1991 werden bebouwing bestaande uit twee stallen in het plangebied gekarteerd

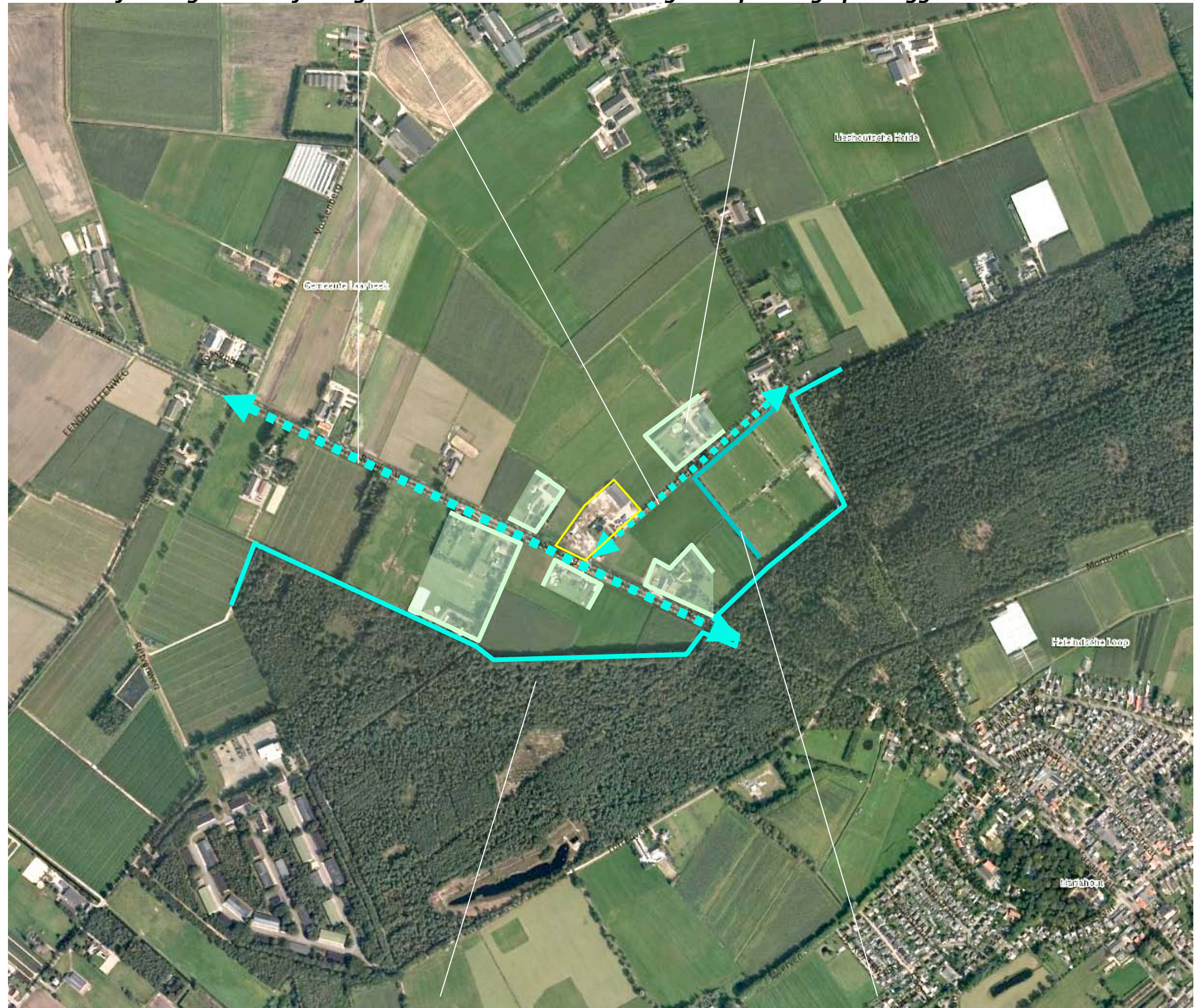
RUIMTELIJK KADER 2016

Het ruimtelijk kader wordt anno 2016 gevormd door;

- a de bomenrijen langs de Rooijseweg en de Heidedreef zelf,
- b de bebouwing en beplanting van de omliggende buurerven,
- c het ten zuiden en oosten gelegen bos,
- d de groenstroken rond het ten noordoosten gelegen voetbalveld.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a bomenrijen langs de Rooijseweg en Heidedreef b bebouwing en beplanting op omliggende buurerven



c ten zuiden oosten gelegen bos

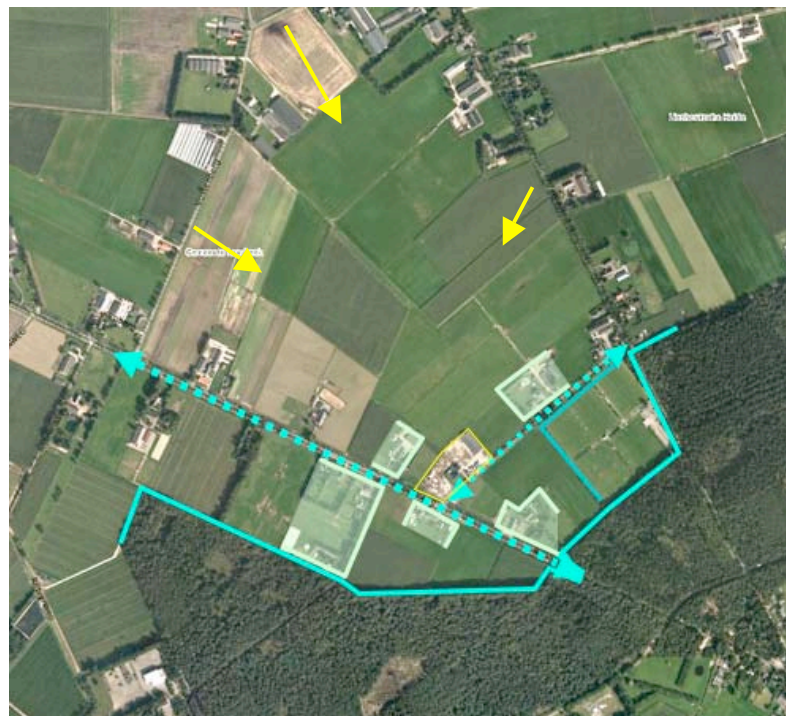
d groenstroken rond het voetbalveld

3D-BELEVING - VAN VER

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de aangrenzend gelegen wegen, de Rooyseweg en de Heidedreef zelf; zie de foto's op de navolgende pagina.

van veraf

Vanaf de ten noorden gelegen Veghelsedijk en de Vossenberghoeve zijn doorzichten op de noordwestkant van het plangebied mogelijk, de afstand is dan echter erg groot. Het ten zuiden en zuidoosten gelegen bos vormt daarbij een fraai decor. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



doorkijk vanaf de Veghelsedijk; de bossen vormen een fraai decor, de afstand tot het plangebied is groot



doorkijk vanaf de Vossenberghoeve ten noordwesten van het plangebied



doorkijk vanaf de Vossenberghoeve ten westen van het plangebied

3D-BELEVING - VAN NABIJ

Vanaf de nabij en aangrenzend gelegen wegen, de Rooijseweg en de Veghelsedijk is de beleving als volgt te kenschetsen:

- Vanaf de Rooijseweg komend uit het zuidoosten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het ten zuidoosten gelegen erf; daarna toont zich de zuidoostkant en zuidwestkant van het plangebied enige tijd aan het verkeer.
- Vanaf de Rooijseweg komend uit het noordwesten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting van de ten noordwesten gelegen erven; daarna toont zich de zuidwestkant van het plangebied kort aan het verkeer.
- Vanaf de Heidedreef komend uit het noordoosten toont zich de noordoostkant van het plangebied kort aan het verkeer, vanaf de Heidedreef komend uit het zuidwesten en ter hoogte van het plangebied toont zich de zuidoostkant van het plangebied aan het verkeer.

Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



vanaf de Rooijseweg komend uit het oosten; de zuidoostkant toont zich aan het verkeer



vanaf de Rooijseweg komend uit het noordwesten; de zuidwestkant toont zich kort aan het verkeer



vanaf de Heidedreef zelf komend uit het noordoosten

SITUATIE - KADASTRAAL 1:1000

Het plangebied omvat perceel 781 en 782 gelegen in sectie A van de kadastrale gemeente Lieshout. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



kadastraal overzicht



plangebied

SITUATIE - BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;

- een loods voor het stallen van materiaal en materieel en de werkplaats aan de noordoostkant,
- een recenter gerealiseerde loods aan de noordwestkant van het plangebied,
- de bedrijfswoning en een garage aan de zuidoostkant van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



GESLOOPT

Ter hoogte van de recenter gerealiseerde loods bevonden zich twee varkensstallen; deze werden ten behoeve van de realisatie van de loods gesloopt. Zie de uit 2013/2014 daterende luchtfoto hieronder.



gesloopte varkensstallen



ONTSLUITING EN ZONERING

De ruimte ten zuidoosten en zuidwesten van de loodsen is verhard en wordt ontsloten via twee inritten aan de Heidedreef. De woning en de garage worden ontsloten via een separate inrit.

tuin en akker

De ruimte rond de bedrijfswoning is ingericht als tuin. De resterende ruimte aan de zuidwestkant wordt benut als akker.

infiltratie

Het van daken en verhardingen afkomstige hemelwater wordt opgevangen in de rond het perceel gelegen sloten.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting bestaat uit de navolgende elementen;

- siersortiment in de tuin; enkele (kleinere) bomen die als siersortiment te rangschikken zijn,
- Beukenhagen rond de tuin,
- enkele bomen die als landschappelijk sortiment te rangschikken zijn: een Plataan, twee Beuken, twee Peren, twee Rode Beuken en een Haagbeuk.

Conditie

De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de landschappelijke context en wordt correct beheerd.

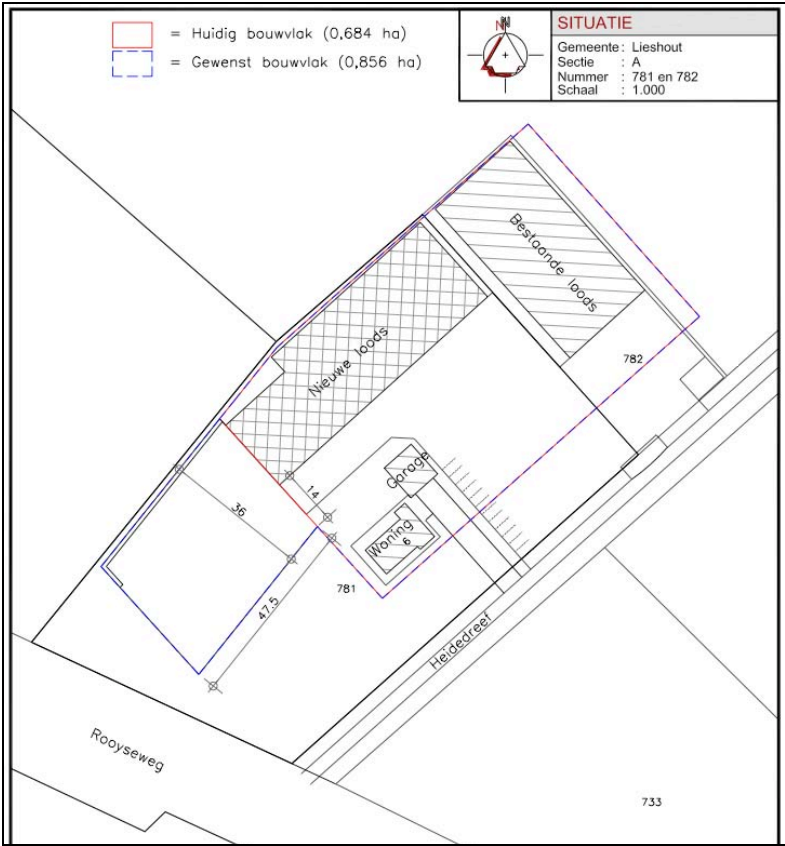
Beukenhagen rond de tuin



Plataan, groene Beuken, Peren, Rode Beuken, Haagbeuk

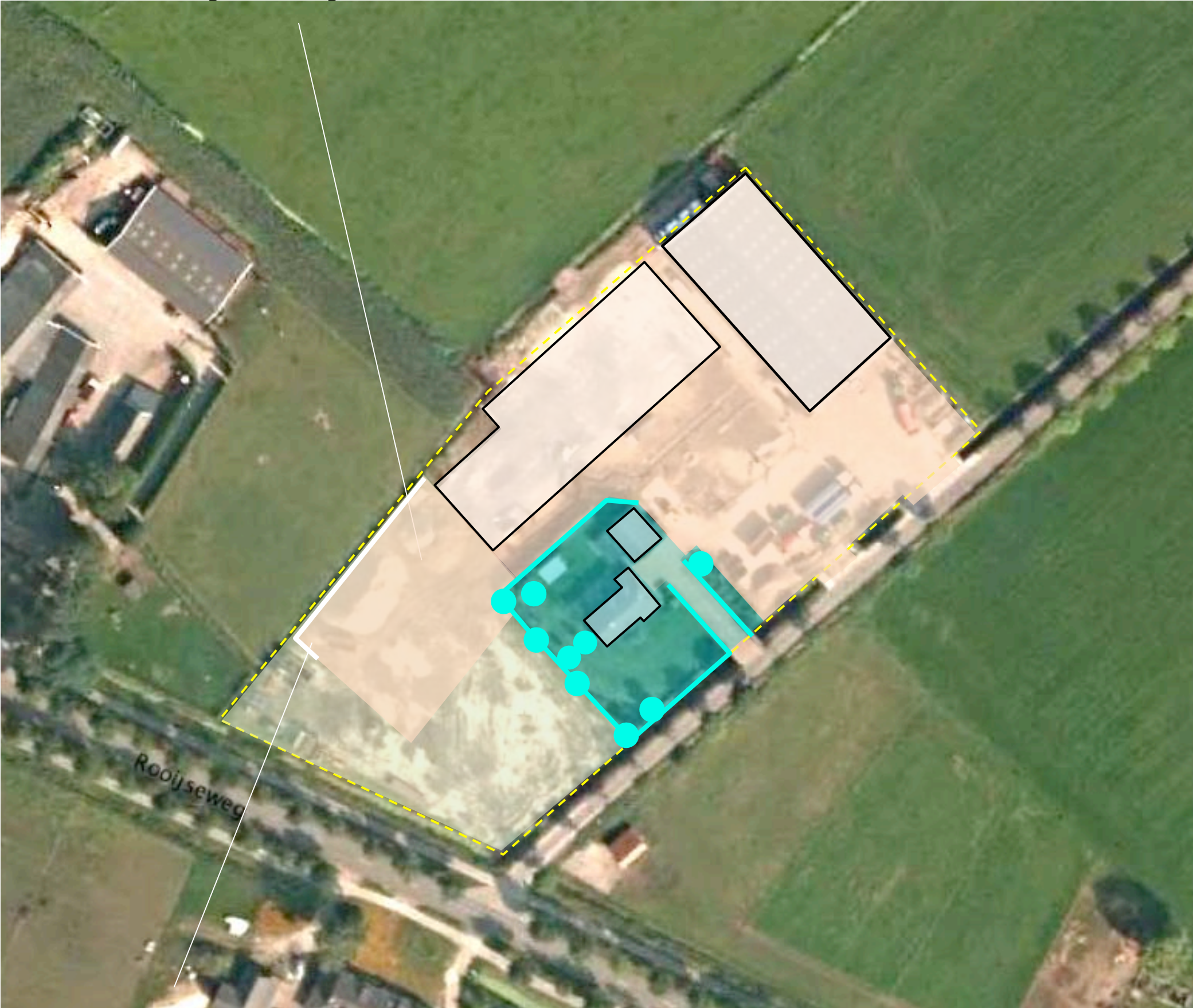
UITBREIDING

Recenter is de ruimte ten zuidwesten van de nieuwe loods verhard en aan de noordwestkant voorzien van een muur bestaande uit betonblokken. Om de ruimte efficiënt te benutten is de muur dicht bij de perceelsgrens gerealiseerd. Zie de foto hieronder. Het terrein wordt gebruikt voor de tijdelijke opslag van substraten of materialen. De contouren van de bouwka-vel zijn in dit verband aan te passen. Zie het door Geling Advies opgestelde overzicht hieronder.



overzicht Geling Advies

uitbreiding verharding



muur van stapelblokken

INPASSING

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

- *De landschappelijke context is te kenschetsen als een jongere heideontginning.*
- *het plangebied wordt in essentie beleefd van de aangrenzend gelegen wegen; de Rooijseweg en de Heidedreef. Met name de zuidwestkant en de zuidoostkant tonen zich gedurende enige tijd en over kortere afstand aan het verkeer.*
- *recent is verharding en een stapelmuur gerealiseerd; de muur is dicht bij de erfscheiding gesitueerd.*
- *De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context.*

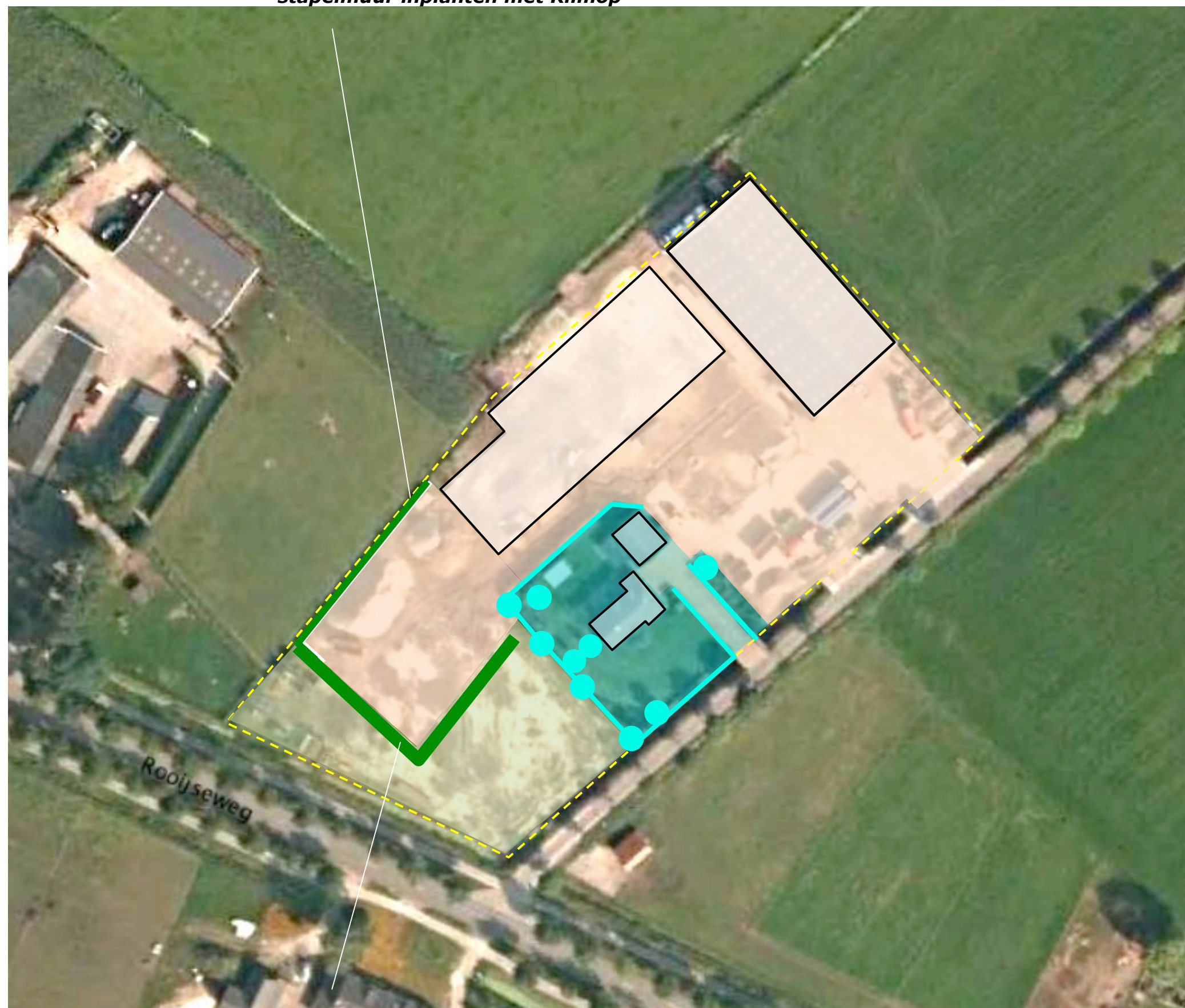
Concept

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld;

- a) de stapelmuur gezien de beperkte ruimte (voor aanplant en beheer) in te planten met Klimop.
- b) de gerealiseerde verharding te omzomen met een strook inheems struikgewas met een relatief hoog aandeel bladhoudende of semi bladhoudende soorten; Hulst en Liguster.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

stapelmuur inplanten met Klimop



strook met inheems struweel

KWALITEITSBIJDRAGE 1

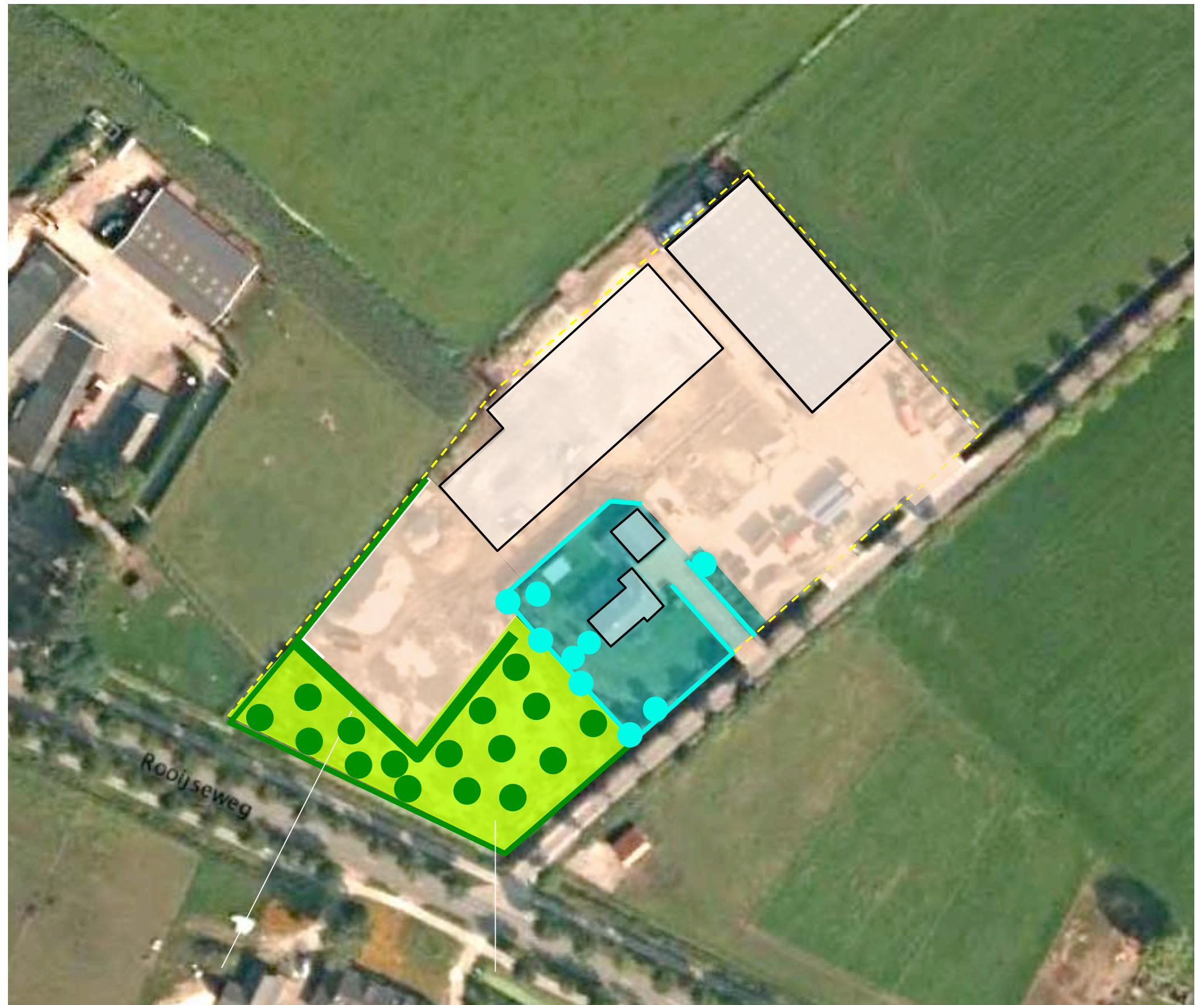
Op grond van de aanpassing van de contouren van de bouwkevel is te voorzien in een investering in landschappelijke kwaliteit. In totaal is een bedrag van 6880 euro te investeren.

Akker wordt boomgaard

Als primaire kwaliteitsbijdrage zal het akkerland aan de zuidwestkant uit productie worden genomen en zal een door hagen omzoomde hoogstamboomgaard met een onderliggend bloemrijk grasland worden gerealiseerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

omvang

De omvang van deze investering wordt door de gemeente geraamd op een bedrag van 3400 euro.



bloemrijk grasland en een door hagen omzoomde boomgaard

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;

K1 klimop,
S1 struweel,
H1 beukenhagen,
B1 hoogstamfruitbomen,
G1 bloemrijk grasland.

Soortenkeuze

De soortenkeuze sluit aan bij de aangetroffen groeiplaatsfactoren en de beeldmatige doelstelling van de beplanting. Zo is o.a. gekozen voor de toepassing van;

- Klimop als "muurbegroener" op grond van het wintergroen effect en de moeilijk te beheren groeiplaats,
- de wintergroene Hulst en de (in de meeste winters) bladhoudende Liguster in de strook struweel,
- de schaduw van bomen langs de weg tolererende Kersen in de boomgaard.

Inpassing: K1 Klimop op de muur

S1 struweel



kwaliteitsbijdrage: H1 Beukenhagen

B1 Hoogstamfruitbomen

G1 Bloemrijk grasland

SECUNDAIRE KWALITEITSBIJDRAGE

Als secundaire kwaliteitsbijdrage zal een strook struweel aan de bosrand op het ten zuidoosten van het plangebied gelegen perceel 345 worden gerealiseerd.

mantel+zoom toevoegen

De overgang van het bos naar het akkerland wint hierdoor met name in ecologisch opzicht aan kwaliteit. Voorgesteld wordt een strook van 120 meter lang en 5 meter breed om te vormen tot een struweel met bloesem- en vruchtendragende bosrandsoorten. In de strook zullen 3 rijen bosplantsoen in een plantverband van 150x150 cm in een omvang van 80/100 cm worden aangeplant. Zie de plantlijst, onderdeel S2.

omvang

In totaal zullen 600 m² struweel worden gerealiseerd. Uitgaande van een waardedaling van 5 euro per m² en aanlegkosten van 1 euro per m² resulteert dit in een bijdrage van 3600 euro.



S2 struweel, mantel- en zoomvegetatie aan de bosrand toevoegen

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts. Zie de sublijst hieronder voor een indicatie van de aan te planten Kersensoorten.

instandhouding

Onderdeel van het plan is dat de beschreven hagen en bomen rond en in de tuin in stand worden gehouden.

beheer

Betreffende het beheer is het navolgende vast te leggen:

- De Klimop mag 1x per 3 jaar worden teruggesnoeid.
- De strook met struikgewas S1 en het struweel S2 mogen 1x per 5-7 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) worden afgezet.
- De hagen H1 zijn in stand te houden op een hoogte van 80-110 cm.
- De hoogstamfruitbomen B1 zijn jaarlijks conform goed gebruik te snoeien.
- Het grasland mag na 1 juli worden gemaaid; het maaisel moet worden afgevoerd.

Sublijst B1		
HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	2
	Early rivers	2
	Koningskers	3
	Merton premier	3
	Puther dikke	3
	Hedelfinger	3
Totaal		16

Code		S1	K1	H1	B1	S2
Omvang bij aanplant		80/100	150/180	80/100	16/18	80/100
Plantverband		100x100, 4 rijen	3 p/m	4 p/m	st	150x150 3 rijen
Omvang van het element		325 m2	50 m1	130 m	16 st	600 m2
Acer campestre	veldesdoorn					
Acer pseudoplatanus	esdoorn					
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els					
Alnus incana	witte els					
Amelanchier lamarckii	krenteboompje	25				50
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk					
Carpinus betulus	haagbeuk	25				
Castanea sativa	tamme kastanje					
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	25				25
Corylus avellana	hazelaar	25				25
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk			520		
Fraxinus excelsior	es					
Ilex aquifolium	hulst	60				50
Juglans regia	okkernoot					
Ligustrum vulgare	liguster	75				25
Hedera Helix	klimop		150			
Platanus x acerifolius	plataan					
Populus alba	witte populier					
Populus canescens	grauwe populier					
Populus tremula	ratelpopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium 'cultuursoorten'	zoete kers				16	
Prunus padus	vogelkers					
Prunus spinosa	sleedoorn					
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					25
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egellantier roos					
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					
Viburnum opulus	gelderse roos	25				40
Totaal		260	150	520	16	240