

# Landschapsplan Corsten Fourage Vossenbergh 7 Mariahout



**Opdrachtgever**

BAM Vermeer BV  
Biezenmortelsestraat 43  
5074 RB Biezenmortel

**Opdrachtnemer**

Van Doren Tuinontwerp  
Verzonken Kasteel 7  
5071 KB Udenhout

**Contactpersoon**

ing. Peter van Doren  
tel. 06-42395041  
info@vandoren-tuinontwerp.nl  
www.vandoren-tuinontwerp.nl

**Projectgegevens**

Corsten Fourage  
Vossenbergh 7  
5738 RH Mariahout

**Projectnummer**

EMr 1556-04 Versie 4.0

**Datum voltooiing**

30 januari 2019

# Inhoud

|   |                                                        |    |
|---|--------------------------------------------------------|----|
| 1 | Inleiding                                              |    |
|   | Bestaande situatie .....                               | 5  |
| 2 | Landschapsplan                                         |    |
|   | Landschappelijke analyse .....                         | 7  |
|   | Inrichtingsplan .....                                  | 8  |
|   | Plantoelichting .....                                  | 10 |
|   | Inrichtingsmaatregelen .....                           | 12 |
|   | Streefbeelden, richtlijnen en beheersmaatregelen ..... | 12 |
| 3 | Investerings kwaliteitsverbetering                     |    |
|   | Berekening kwaliteitsbijdrage .....                    | 15 |
|   | Onderbouwing investering .....                         | 15 |



*Afbeelding 1: Luchtfoto van de huidige situatie*



Voorliggend landschapsplan betreft de landschappelijke inpassing van een nieuwe bouwontwikkeling aan de Vossenbergh 7 te Mariahout. De opdrachtgever is voornemens om ter plaatse van de bestaande sleufsilo's een betonnen loods te bouwen ten behoeve van mestopslag.

Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is dit rapport opgesteld, waaruit zal blijken hoe de gewenste ruimtelijke ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en hoe aan de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap wordt voldaan.

## **Bestaande situatie**

Het bedrijfsterrein aan de Vossenbergh 7 ligt in een landbouwgebied ten noordwesten van Mariahout. De bestaande bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning en een loods. De loods is grotendeels in gebruik als opslag van fourageproducten en gedeeltelijk als kantoor / werkplaats. Het bedrijfsterrein bestaat hoofdzakelijk uit een open verharding van betonklinkers.

Ten zuiden is het bedrijfsterrein landschappelijk goed ingepast middels een bomenlaan van ruwe berken. Aan de noord- en oostzijde is wel een gemengde bomenrij aanwezig, maar hier ontbreekt de onderbeplanting, waardoor op ooghoogte het bedrijfsterrein zichtbaar is vanuit het omliggende landschap. Aan de westzijde van de bestaande loods gaat de nieuwe bouwontwikkeling plaatsvinden, die vervolgens landschappelijk zal worden ingepast.

Aan de noordzijde ligt de biezenloop; een smalle, rechtdoorgetrokken laaglandbeek die dient als EVZ (ecologische verbindingszone). De doelsoorten zoals door waterschap Aa en Maas omschreven zijn diverse soorten amfibieën, reptielen en struweelvogels.

Op de volgende pagina's staan enkele foto's van de bestaande situatie.



**bestaande opslagloods**



**bestaand kantoor / werkplaats**



**bestaande bedrijfswoning**



**bestaande bomenrij aan zuidzijde**

# Landschapsplan 2

## **Landschappelijke analyse**

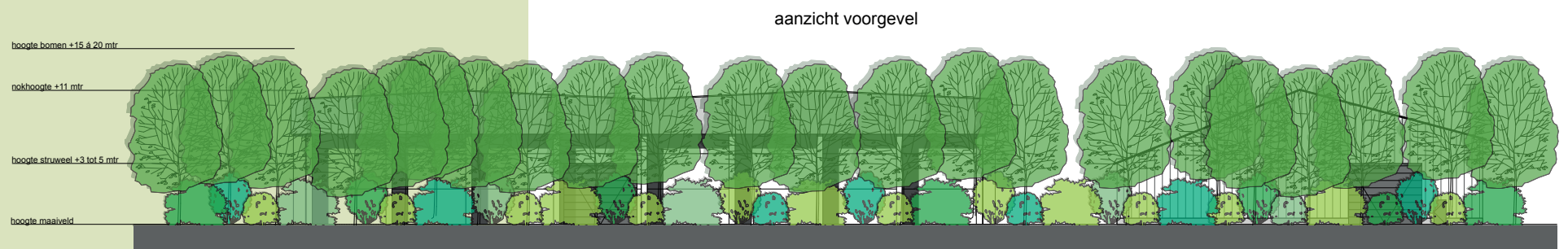
De projectlocatie is gesitueerd in een jonge heideontginning en kenmerkt zich door de openheid en de grote landbouwkavels. Veel voorkomende boomsoorten zijn zomereiken en berken. De biezenloop is als ecologische verbindingszone een belangrijke beek voor diverse doelsoorten en passeert een tweetal bosgebieden, namelijk het Geregt en de Lieshoutsche bossen.

Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Hierbij is het van belang dat er gezien de samenhang en identiteit van het landschap wordt aangesloten op de in het gebied voorkomende landschapselementen. In de omgeving van de locatie komen de volgende landschapselementen voor:

1. Laanbeplanting
2. Poelen
3. Bossen
4. Stuweel/erfbeplanting

De uitgangspunten die uit de inventarisatie en analyse van het landschap zijn voortgekomen, zijn gebruikt als randvoorwaarden bij het opstellen van het inrichtingsplan. Hierbij is ook rekening gehouden met de streefbeelden en doelsoorten van waterschap Aa en Maas.





*eindbeeld zijaanzicht gevels*



*inrichtingsplan kwaliteitsverbetering landschap*



### **Planttoelichting**

Om de bestaande bebouwing en de nieuw te bouwen loods landschappelijk in te passen en uit het zicht te ontnemen, is gekozen om het terrein volledig met groen in te pakken. Omdat het bestaande bedrijfsterrein te weinig ruimte bood om dit op eigen terrein te realiseren, wordt het naastgelegen perceel omgevormd tot definitieve natuur. De bestemming 'agrarisch' zal hiervoor worden omgezet in de bestemming 'natuur'.

#### Nat bloemrijk / kruidenrijk grasland

Het bestaande weiland / akkerbouwperceel, met een oppervlakte van 1,2 Ha, wordt hoofdzakelijk ingericht als nat bloemrijk- kruidenrijk grasland. De humusrijke toplaag wordt afgegraven en verwerkt aan de randen van het perceel, waardoor een schrale zandgrond overblijft waar een grote diversiteit aan kruiden zich kunnen ontwikkelen. Het bloemrijk / kruidenrijk grasland zal op een natuurlijke manier extensief beheerd worden middels begrazing. Om dit mogelijk te maken, zal rondom het grasland een veeraster geplaatst worden. In het grasland is ruimte voor een 3-tal solitaire landschappelijke bomen, zoals tamme kastanjes.

#### Amfibieënpool

De locatie is vanwege de ligging erg geschikt voor de aanleg van een amfibieënpool. De pool, met een oppervlakte van ruim 1.400 m<sup>2</sup> en een inhoud boven de GHG van minimaal 552 m<sup>3</sup>, krijgt een natuurlijke organische vorm en is uitgevoerd met zeer flauwe oevers. Hier is voor gekozen om een grotere diversiteit aan flora en fauna mogelijk te maken. De natuurvriendelijke oever aan met name de zuidzijde van de pool biedt tevens een meerwaarde voor diverse soorten amfibieën.

De pool wordt bewust niet met de beek in verbinding gebracht om te zorgen dat er een geheel eigen systeem kan gaan ontstaan. De aanleg van een amfibieënpool sluit aan bij de wensen van het waterschap om naast de beek stapstenen te creëren voor diverse soorten retielen en amfibieën. Dit stilstaand water is van belang als voortplantingshabitat. Enkele doelsoorten die het waterschap heeft omschreven zijn de kamsalamander, heikikker en de grote en kleine modderkruiper.

Naast de meerwaarde van de pool voor diverse soorten flora en fauna, dient de pool ook als bergings- c.q. infiltratievoorziening voor het hemelwater wat vrijkomt van de daken van zowel de nieuwe als de bestaande loods. Hiermee wordt de bestaande DWA ontzien en krijgt het hemelwater de mogelijkheid om ter plaatse te infiltreren in de bodem.

### Stuweelhaag

Rondom het nieuw in te richten perceel wordt een struweelhaag van inheems bosplantsoen geplant. Hiermee wordt de nieuw te bouwen loods van buitenaf uit het zicht onttrokken en wordt er tevens schuil- en nestelgelegenheid voor struweelvogels gecreëerd. Hoofdzakelijk worden gedoornde soorten aangeplant, zoals de sleedoorn, meidoorn, hondsroos en hulst, zodat een ondoordringbare erfafscheiding ontstaat. Deze soorten geven naast bloemen ook eetbare vruchten, zodat de afscheiding niet alleen functioneel is, maar ook sierwaarde heeft en voedsel biedt voor de struweelvogels. In de struweelhaag worden een 20-tal inheemse bomen van de 1e grootte aangeplant, zoals zomereik en ruwe berk. Deze gebiedseigen soorten zorgen ervoor dat de zijgevel van de nieuwbouw volledig uit het zicht wordt onttrokken. De stuweelhaag wordt aan de noordzijde doorgetrokken tot onder de bestaande bomen, om ook de kopse gevel van de bestaande loods met groen aan te kleden.

### Haag

Om niet alleen de nieuwbouw, maar ook de bestaande bebouwing aan de oostzijde beter landschappelijk in te passen, wordt er hier een wintergroene haag geplaatst. Gekozen is voor een hulsthaag, omdat dit een inheemse soort is en zowel in de zomer als winter het zicht op de bebouwing en de geparkeerde vrachtwagens ontnemt. Jaarlijks zal de haag aan drie zijde gesnoeid worden.

### Inrichtingsmaatregelen

Om het gewenste eindbeeld zoals in de hiervoor beschreven plantoelichting te bereiken, zijn diverse inrichtingsmaatregelen noodzakelijk. Onderstaande maatregelen worden uitgevoerd in het kader van de 'kwaliteitsverbetering landschap':

1. Ontgraven amfibieënpool
2. Aanplanten bomen
3. Aanplanten struweel
4. Inzaaien van bloemrijk / kruidenrijk mengsel
5. Aanplanten hulsthaag

In de volgende paragraaf wordt per onderdeel toegelicht wat het gewenste streefbeeld is en welke maatregelen nodig zijn.

### Streefbeelden, richtlijnen en beheermaatregelen

Hieronder is per inrichtingsmaatregel het streefbeeld benoemd, zijn richtlijnen voor de aanleg beschreven en zijn beheermaatregelen opgenomen.

#### 1. Ontgraven amfibieënpool

##### *Streefbeeld:*

De vorm van de oever van de pool moet grillig zijn, zodat er een grotere oeverlengte ontstaat. De oeverzone is het meest productieve deel van een waterlichaam. Een variërend talud is goed voor variatie in vegetatie maar een deel (>50%) van de oever moet een flauw talud hebben; 1:5 tot 1:10 of flauwer. Het beste is om deze aan de (zonnige) noordzijde aan te leggen. De natuurvriendelijke oever heeft als doel de ecologische waarde te versterken en de waterkwaliteit optimaal te houden.

Het diepste punt van de pool moet minimaal 1,5 meter zijn. Dit voorkomt dichtvriezen en schept een goede overwinteringsplaats voor waterdieren. Een minimale waterdiepte van 0,5 meter bij laag water moet worden nagestreefd.

##### *Beheermaatregelen en richtlijnen:*

- Er mogen geen chemische bestrijdingsmiddelen toegepast worden;
- De natuurvriendelijke oever wordt minimaal eens per 2 jaar en maximaal eens per jaar gemaaid in de periode na 15 augustus, waarna het maaisel wordt afgevoerd;
- Er wordt gefaseerd gemaaid, per keer wordt 50% gemaaid;
- De vrijgekomen materialen blijven minimaal 4 werkdagen liggen om fauna een kans te geven terug te keren naar de watergang. Na uiterlijk 7 werkdagen wordt het materiaal afgevoerd;
- Het maaien en afvoeren wordt uitgevoerd in een droge periode;
- Het element is vrij van houtige gewassen;
- Bagger en slib wordt periodiek uit het open water verwijderd;

- Het kroos wordt bij een bedekking van meer dan 60% verwijderd;
- Er mag geen bagger of slootspecie op het element worden verwerkt;
- Als het wateroppervlak door begroeiing voor 50% is gesloten, wordt maximaal 3/4 deel van het begroeide deel in september geschoond;
- De poel wordt 1 x per jaar in de maand juli geïnspecteerd.

## 2. Aanplanten bomen

### *Streefbeeld:*

Vitale inheemse bomen die vrij mogen uitgroeien tot een volwassen boombestand welke vrij is van ziekten en plagen.

### *Beheermaatregelen en richtlijnen:*

- De bomen worden periodiek gesnoeid, zowel begeleidingssnoei als onderhoudssnoei wordt uitgevoerd.
- Bij beweiding van de gronden is bij solitaire bomen langs een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan de boom wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

## 3. Aanplanten struweel

### *Streefbeeld:*

Het eindbeeld van de stuweelhaag bestaat uit vitale, gesloten heesterbeplanting die onder andere dient als perceelsscheiding.

### *Beheermaatregelen en richtlijnen:*

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt maximaal 1 maal per 6 jaar op tenminste 1 meter hoogte gesnoeid; overhangende takken aan de zijkanten mogen maximaal 1 maal per 3 jaar worden teruggesnoeid;
- Bij versnipperen van het takhout (met versnipperaar) mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.
- Natuurlijke aanpak. Met uitzondering van het verwijderen van



- onkruiden wordt zo weinig mogelijk ingegrepen. De beplanting kan zich dan zoveel mogelijk op een natuurlijke manier ontwikkelen;
- Afgevallen blad van de bomen mag blijven liggen. Dit vormt een natuurlijke mulchlaag;
- Dunningswerkzaamheden worden pas uitgevoerd als het element niet meer aan het streefbeeld voldoet;
- De houtwal wordt eens per 3 jaar geïnspecteerd op het streefbeeld. Deze controle vindt plaats in de zomer. Aan de hand van de inspectie wordt bepaald of er ingegrepen moet worden om te komen tot het streefbeeld;

#### 4. Inzaaien van bloemrijk / kruidenrijk mengsel

##### *Streefbeeld:*

Vochtig bloemrijk grasland wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door variatie en een begroeiing die rijk is aan kleine fauna. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatietypen. Een kruidenrijk grasland bestaat uit een grasvegetatie, waarin wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke botanische waarde en variatie.

##### *Beheermaatregelen en richtlijnen:*

- Het grasland heeft tot en met juni een lang gewas waarin de meeste grassen en kruiden uit kunnen groeien tot en met het stadium van de zaadzetting.
- Het gewas van de vegetatie wordt twee keer per jaar gemaaid waarna het maaisel wordt afgevoerd. Het grasland heeft in de winterperiode een korte vegetatie;
- Ongewenste soorten als Japanse duizendknoop en berenklaauw mogen als individuele soort gemaaid worden in de periode voor 15 juni;
- Het maaien en afvoeren wordt uitgevoerd in een droge periode.

#### 5. Aanplanten van beuken- en hulsthagen

##### *Streefbeeld:*

De hagen dienen als strak lijnvormig element met als doel om het achtergelegen bedrijfsterrein uit het zicht te onttrekken. Door toepassing van inheemse soorten zoals hulst passen deze goed in het landschap en bieden de hagen tevens nestelgelegenheid voor diverse vogels. De breedte van de hagen is circa 50 cm., de uiteindelijke hoogte minimaal 2.00 mtr.

##### *Beheermaatregelen en richtlijnen:*

- Alle hagen worden jaarlijks aan 3 zijden gesnoeid

# Investering kwaliteitsverbetering 3

## Berekening bijdrage kwaliteitsbijdrage

Op 10 november 2016 heeft de gemeente Laarbeek middels een brief kenbaar gemaakt dat de initiatiefnemer in het kader van de Landschaps-investeringsregeling een bijdrage moet leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De bijdrage is €16,00 per m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak dat boven de nu toegestane maximale oppervlakte van 4.600 m<sup>2</sup> uitstijgt. De aanwezig + nieuw bebouwd oppervlak is totaal 9.300 m<sup>2</sup> - 4.600 m<sup>2</sup> = 4.700 m<sup>2</sup>  
De verplichte minimale investering bedraagt 4.700 m<sup>2</sup> x €16,00 = **€75.200,00**

## Onderbouwing investering kwaliteitsverbetering landschap

Voor het uitvoeren van de inrichtingsmaatregelen zoals in voorgaand hoofdstuk beschreven, worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd. De genoemde bedragen zijn gebaseerd op de vergoedingsystematiek Groen Blauw Stimuleringskader van de Provincie Noord-Brabant. Genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

1. Grondwaardedaling van bestemming agrarisch naar natuur  
Perceel ten westen van bestaand bedrijfsperceel met een grootte van totaal 1,2 Ha. Waardevermindering á €62.241,00 per Ha = totaal €74.689,20
2. Ontgraven poel  
Totaal 552 m<sup>3</sup> á €4,55 = €2.511,60
3. Aanplanten bomen  
Totaal 24 stuks á €53,64 = €1.287,36
4. Aanplanten struweel  
Totaal (2500 m<sup>2</sup> x 0,65 st/m<sup>2</sup>) 1625 stuks á €1,37 = €2.226,25
5. Plaatsen veeraster  
Totaal 320 m<sup>1</sup> á €3,83 = €1.225,60
6. Inzaaien bloemrijk / kruidenrijk grasland  
Totaal 100 are á €14,00 = €1.400,00
5. Aanplant haag  
Totaal 720 stuks á €1,37 = €986,40

De totale investering 'Kwaliteitsverbetering Landschap' bedraagt **€84.326,41**. Hiermee wordt ruimschoots aan de berekende minimale investeringsverplichting voldaan.