



boerenverstand én meer!



Landschappelijk inpassingsplan

VOSENBERG 3B MARIAHOUT

Opdrachtgever:

W.P.C. van der Heijden
Vossenbergh 3b
5738 RH Mariahout

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk
0492-347761

Datum rapportage:

11 november 2021

INLEIDING

Op de locatie Vossenberg 3b te Mariahout (hierna: het plangebied) is een nertsenhoudery gevestigd. Initiatiefnemer heeft zijn nertsenhoudery reeds beëindigd en is voornemens een nieuwe bestemming aan de locatie te geven. Hiertoe dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in een woonbestemming met bijbehorend bouwwerk van 500 m² ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep of -bedrijf.

Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied – 1^e herziening' van de gemeente Laarbeek van toepassing. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – nertsenfokkerij'. Het agrarisch bestemmingsvlak (bouwvlak) heeft een oppervlakte van circa 1,1 hectare.

Het voornemen is in strijd met de regels van de vigerende bestemmingsplannen. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Een van de voorwaarden hierbij is dat de locatie op een zorgvuldige manier landschappelijk wordt ingepast.

Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing van de locatie.



Figuur 1: Luchtfoto ligging plangebied

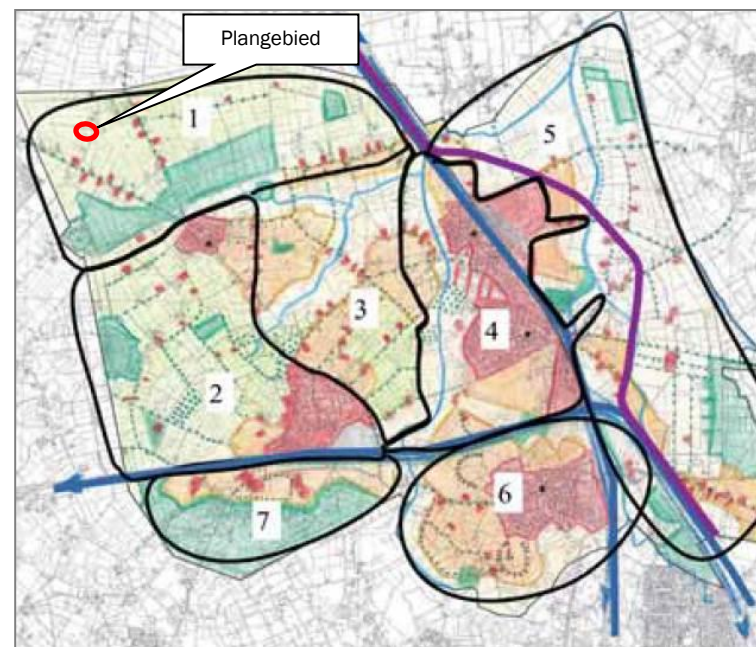
LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan is het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Laarbeek als uitgangspunt genomen bij de inrichting van het erf op locatie Vossenbergh 3b te Mariahout.

Het Landschapsontwikkelingsplan is door de gemeenteraad van Laarbeek in november 2003 vastgesteld. In het plan worden de kenmerken van het Laarbeekse landschap benoemd en wordt de gewenste ontwikkelingsrichting omschreven. Het gaat dan met name om de ontwikkelingen in het buitengebied. In het landschapsontwikkelingsplan wordt onder meer een visie verwoord op het gebied van natuur, cultuurhistorie en landschap. In het plan is ook aandacht besteed aan herstel, behoud en ontwikkeling op deze vlakken met hieraan gekoppeld uitvoeringsinstrumenten en een budget. Vormgeving van het landschap, het benutten en uitbreiden van bestaande kwaliteiten en waar nodig het toevoegen van nieuwe elementen worden als belangrijke thema's benoemd.

Als kernkwaliteiten voor het buitengebied van Laarbeek worden de verscheidenheid aan landschapstypen, de diversiteit in groenelementen, zowel waardevol voor natuur als voor de recreant, en de op sommige plekken duidelijk waar te nemen cultuurhistorische waarden genoemd.

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Lieshoutse Heide' (zie volgende figuur).



Figuur 2: Uitsnede kaart deelgebieden Landschapsontwikkelingsplan

De jonge dekzandontginningen zijn bepalend voor de identiteit van dit gebied. De relatief grote, open kavels, lintbebouwing langs de occupatieassen en het grote boscomplex vormen de ingrediënten voor dit landschap. Het contrast tussen het open weidegebied, de occupatieassen en het bos is groot. De overgang tussen deze eenheden is hard en abrupt.

Gewenste ontwikkelingen het gebied zijn:

- Grootschalig landgebruik voor bos en landbouw;
- Groot contrast tussen massa en ruimte
- Oriëntatie aan de hand van occupatieassen en scherpe bosranden.

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van een bestaande loods van 200 m² aan de noordzijde van het plangebied. Deze loods wordt in westelijke richting verlengd waardoor een bijbehorend bouwwerk ontstaat van 500 m². De nieuwe woning wordt ten zuiden van dit gebouw gerealiseerd.

Aan de straatzijde (oostzijde) en een deel van de noordzijde van het plangebied is in de huidige situatie reeds een beukenhaag aanwezig. Deze blijft behouden en wordt in westelijke en zuidelijke richting verlengd tot over de volledige breedte en diepte van het plangebied; in totaal wordt 79 meter nieuwe beukenhaag aangeplant.

Aan de westzijde en zuidzijde van het perceel wordt over de gehele lengte een struweelhaag van 185 meter lengte en 3 meter breedte aangeplant. Hoge opgaande beplanting in de vorm van een bomenrij past niet bij het karakter van het open gebied. Vandaar dat wordt gekozen voor een lager beplantingselement met struikvormers.

Aan de zuidzijde van de nieuwe woonbestemming wordt een nieuwe hoogstamfruitboomgaard gerealiseerd, die wordt omgeven door een nieuwe beukenhaag (83 m). Hierin worden verschillende soorten fruitbomen geplant waardoor een flinke boomgaard ontstaat.

De westelijk gelegen gronden worden ingericht als dierenweide met een tweetal boomgroepen. Daarnaast wordt een ruime poel aangelegd die kan dienen voor de infiltratie van het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak. Aan de oever van de poel worden twee solitaire bomen geplant.

Op de noordoostelijke hoek van het perceel wordt een solitaire noot aangeplant, die het nieuwe erf aan de noordzijde afbakent.

De nieuw aan te brengen beplanting volgt en accentueert de oorspronkelijke verkavelings- en erfgronden en draagt bij aan het behoud van het (oorspronkelijke) karakter van het landschap.

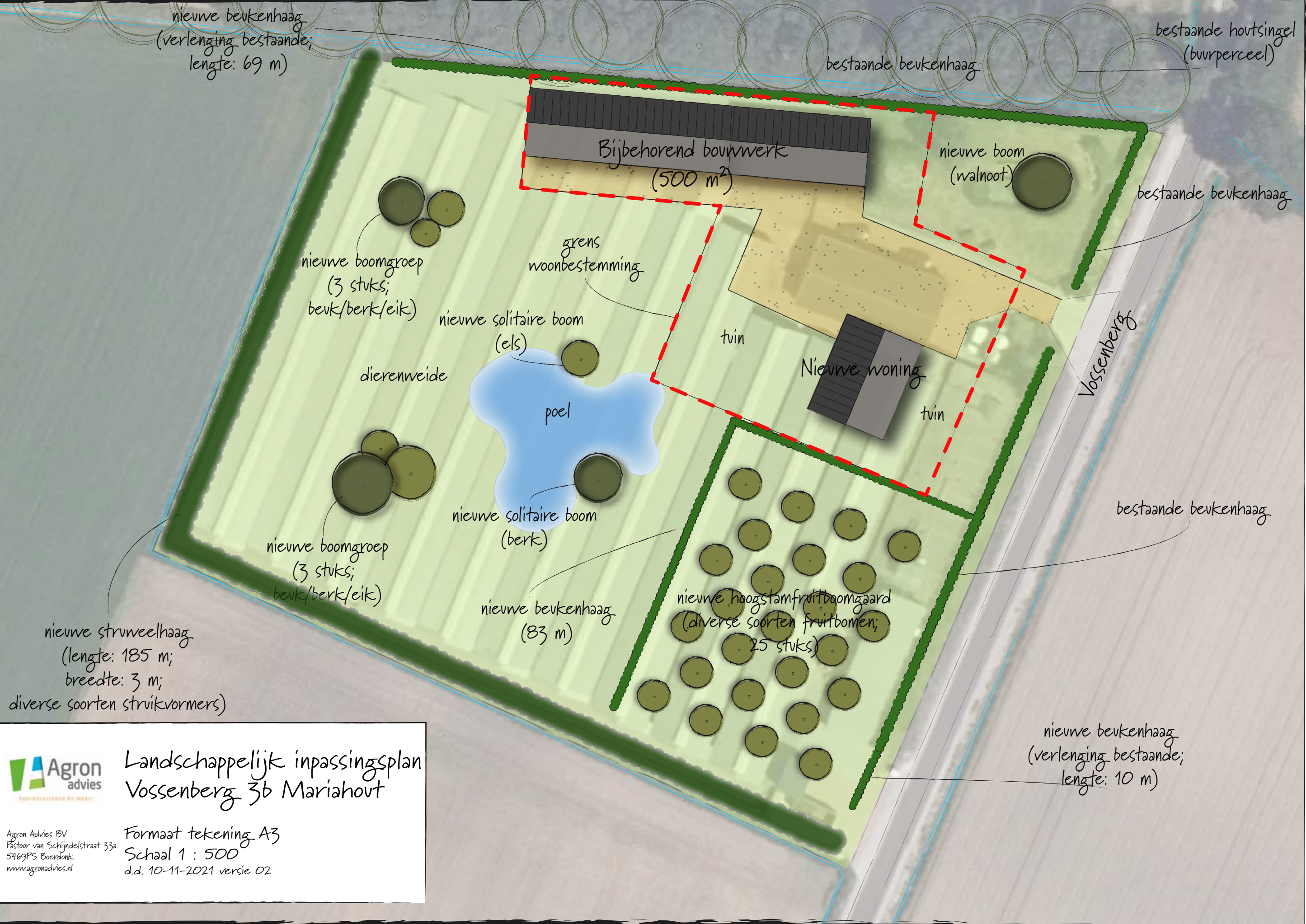
SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe beukenhagen (79 m ¹) en (83 m ¹)				
395 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	80/100	Beplantingswijze: • Enkele rij • 5 planten per meter • 3-jarig plantmateriaal • Eindhoogte: 1–1,25 m Onderhoud en beheer: • Snoeimateriaal mag blijven liggen voor zover dat het element of de ondergroei niet schaadt • Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart
415 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	80/100	
Nieuwe solitaire bomen (3 stuks)				
1 st.	Noot	<i>Juglans regia</i>	14-16	Onderhoud en beheer: • Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar) • Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom • Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart
1 st.	Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>	14-16	
1 st.	Ruwe berk	<i>Betula pendula</i>	14-16	
Nieuwe struweelhaag (555 m ²)				
Struikvormers				Maatvoering: • Breedte: 3 meter • Lengte: 185 meter Beplantingswijze: • Maximaal 2 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter • 3-jarig plantmateriaal • Langzame groeiers in de rand verwerken Onderhoud en beheer: • Afzetten struikvormers: gemiddeld elke 5-7 jaar
100 st.	Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>	80/100	
100 st.	Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>	80/100	
50 st.	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	80/100	
50 st.	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	80/100	
50 st.	Gewone vogelkers	<i>Prunus padus</i>	80/100	





				• Snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk	
Nieuwe hoogstamfruitboomgaard (25 stuks)					
25 st.	Diverse soorten hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim)	<i>Prunus domestica</i> , <i>Pyrus communis</i> , <i>Malus domestica</i>	14-16	Beplantingswijze bomen: • Plantafstand: 8-10 meter Onderhoud en beheer: • Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig; • De grasvegetatie wordt jaarlijks gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd of de grasvegetatie wordt beweide; • Bemesten en bekalken van de boomgaard is toegestaan. Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd; • Snoeiwerkzaamheden gedurende het gehele jaar.	
Nieuwe boomgroepen (2 stuks)					
2 st.	Ruwe berk	<i>Betula pendula</i>	14-16	Beplantingswijze bomen: • 3 stuks per boomgroep • Groepsgewijs Onderhoud en beheer: • Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig; • De grasvegetatie wordt jaarlijks gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd of de grasvegetatie wordt beweide; • Bemesten en bekalken van de boomgaard is toegestaan. Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd; • Snoeiwerkzaamheden gedurende het gehele jaar	
2 st.	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	14-16		
2 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	14-16		



Landschappelijk inpassingsplan Vossenbergh 3b Mariahout

Agron Advies BV
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469PS Boerdonk
www.agronadvies.nl

Formaat tekening A3
Schaal 1 : 500
d.d. 10-11-2021 versie 02

Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap Vossenbergh 3b, Mariahout



Tegenprestatie bijbehorend bouwwerk 500 m²	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid (incl. BTW)	Totaal
Overmaat aan oppervlakte bijbehorende bouwwerken binnen bestemming 'Wonen' (> 150 m²)	m²	350	€ 12,00	€ 4.200,00
Totaal te investeren			€	4.200,00

Invulling investering						
Sloop						
Sloop voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (shed en loods)	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid (incl. BTW)</i>	<i>Conform</i>		<i>Totaal</i>
Kosten sloop bebouwing	m²	6700	€ 25,00	1	€	167.500,00
				subtotaal	€	167.500,00
Landschappelijke inpassing						
Aanleg waterbergingsvoorziening	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid (incl. BTW)</i>	<i>Conform</i>		<i>Totaal</i>
Aanleg waterbergingsvoorziening (ontgraven en verwerken grond)	m³	300	€ 5,51	1	€	1.653,00
				subtotaal	€	1.653,00
Aanleg beplanting	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid (incl. BTW)</i>	<i>Conform</i>		<i>Totaal</i>
Aanplant laanbomen (1 stuk)	stuks	1	€ 76,77	1	€	76,77
Aanplant hoogstamfruitbomen (17 stuks)	stuks	17	€ 76,77	1	€	1.305,09
Aanplant beukenhaag (enkele rij) (83 meter, 5 planten per m²)	stuks	415	€ 1,85	1	€	767,75
Aanplant struweelhagen (555 m²) (plantverband: 1,25 x 1,25 m)	stuks	350	€ 1,85	1	€	647,50
				subtotaal	€	2.797,11
				Verplichte basisinspanning	Investering sloop en aanleg beplanting	
TOTAAL				€ 4.200,00	€	171.950,11

1: Normen Subsidieregeling Stimuleringskader Landschap Noord-Brabant