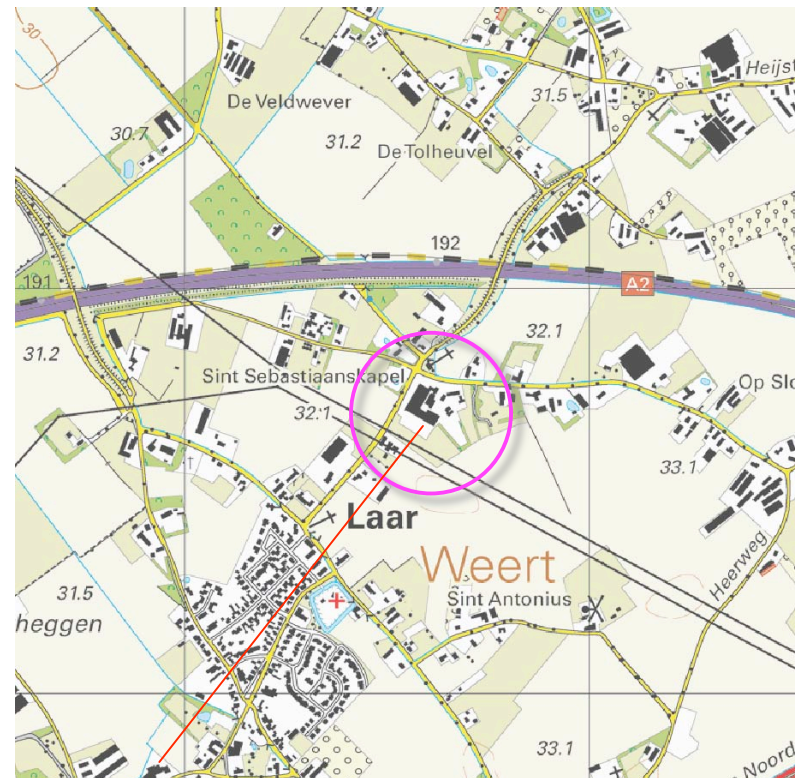
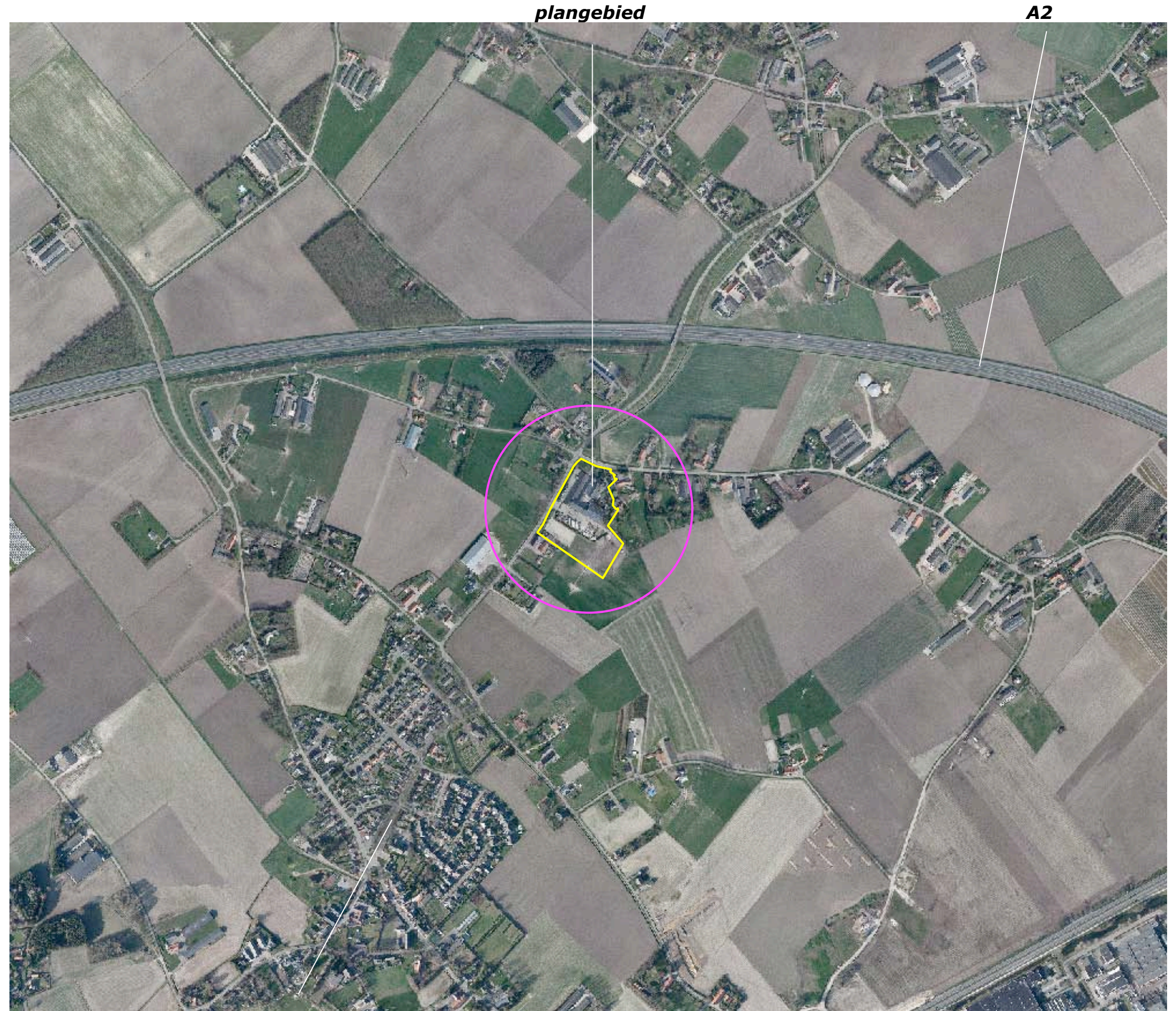


LIGGING

Het plangebied is gelegen nabij de A2, ten noordoosten van de kern Laar. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



Laar

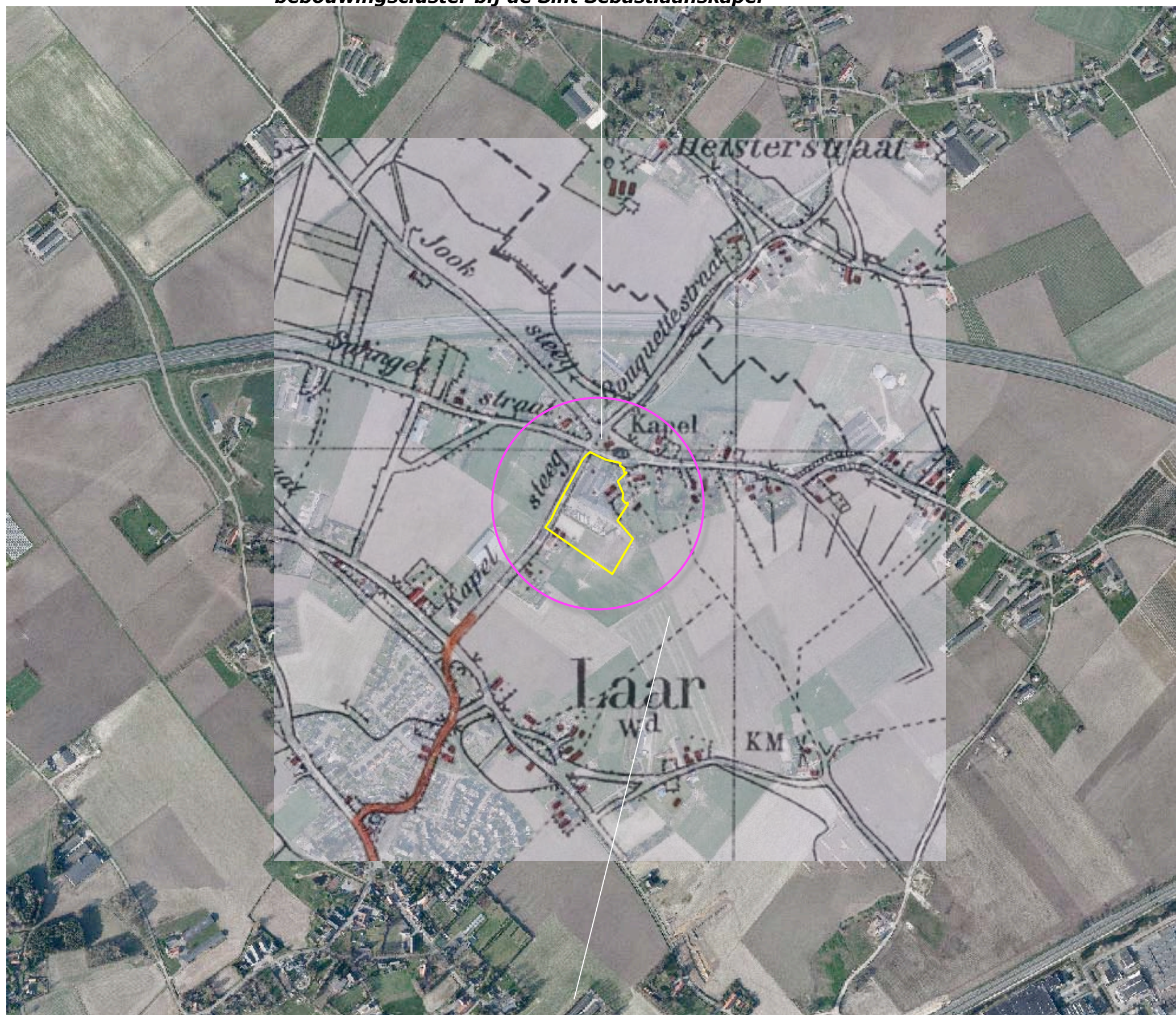
HISTORIE

Het plangebied maakt deel uit van een cluster van oudere bebouwing rond de Sint Sebastiaan Kapel. Rond 1900 was het gebied ten zuidoosten van de bebouwingscluster al geruime tijd in gebruik als bouwland. De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1901 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topografische kaart 1901

bebouwingscluster bij de Sint Sebastiaanskapel



ouder bouwland

PLANOLOGISCH KADER

Het Landschapskader NML rangschikt het plangebied in een zone voor het stimuleren van erfbeplanting en versterken van groenstructuren met extra aandacht voor cultuurhistorie; zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

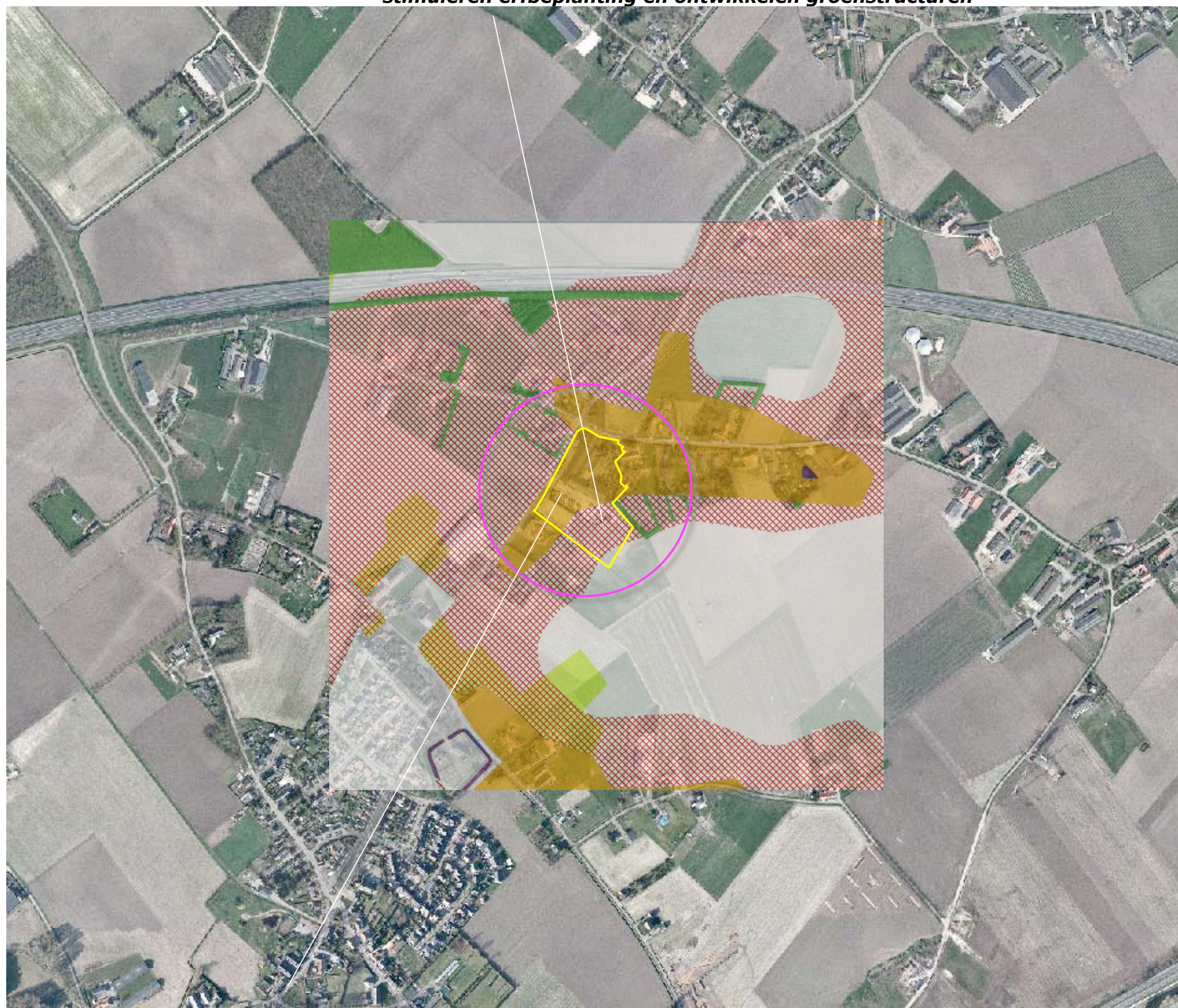
☒	Kaart 5: Kwaliteitsimpuls Landschap
☒	Punt- en lijnelementen
☒	Beek of rivier
☒	Infrastructuur
☒	Evenwicht aanbrengen tussen rood en groen
☒	Stimuleren erfbeplanting en versterken groenstructuren
☒	Stimuleren erfbeplanting en extra aandacht voor cultuurhistorie
☒	Versterken structurerende landschapstypen
☒	Ontwikkelen beek- en rivierdal
☒	Ontwikkelen mozaïeklandschap
☒	Ontwikkelingszone bouselementen
☒	Versterken variatie in schaal van de ruimte
☒	Openhouden
☒	Openhouden of ontwikkelen groenstructuren
☒	Ontwikkelen groenstructuren
☒	Overige aanduidingen
☒	Bos in mozaïeklandschap
☒	Bos in dalenlandschap
☒	Stads- en dorpskern/bedrijfssterrein
☒	Water

karakteristiek

De bodem van het aangrenzend gelegen ouder bouwland werd reeds gedurende lange tijd met organisch materiaal verbeterd. De verbetering van de kwaliteit van de bodem voerde logischerwijze naar een afname van (relatief veel waardevolle grond in beslag nemende) elementen als geriefbosjes en houtsingels. Karakteristiek voor de erven in de landschappelijke context is het veelvuldig voorkomen van;

- smallere lijnvormige elementen als hagen en bomenrijen,
- boomgaarden.

stimuleren erfbeplanting en ontwikkelen groenstructuren



stimuleren erfbeplanting en extra aandacht voor cultuurhistorie

RUIMTELIJKE BELEVING

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door navolgende elementen;

- de bebouwing en beplanting op de omliggende erven,
- de bomenrijen langs de Boeketweg en de bomengroep rond de kapel.

introvert en weids

In de ruimtelijke context is een duidelijk verschil te maken tussen de beleving van de introverte en kleinschalige ruimtelijke opbouw ter hoogte van bebouwde erven of bebouwingsclusters en de weidse doorzichten over het open bouwland vanaf de onbebouwde delen van de wegen.

van nabij en uit de verte

De beleving van het plangebied sluit hierbij aan. Het kan enerzijds over korte afstand worden waargenomen vanaf de aangrenzend gelegen wegen aan de noordwestkant en de noordoostkant, anderzijds kan het over grote afstand worden waargenomen vanaf de ten zuidwesten en zuidoosten gelegen wegen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



de kapel en de bomengroep

bebouwing en beplanting op omliggende erven bomen rond de kapel en bomenrijen langs de Boeketweg



beleving uit de nabijheid

beleving uit de verte

3D-BELEVING – UIT DE NABIJHEID

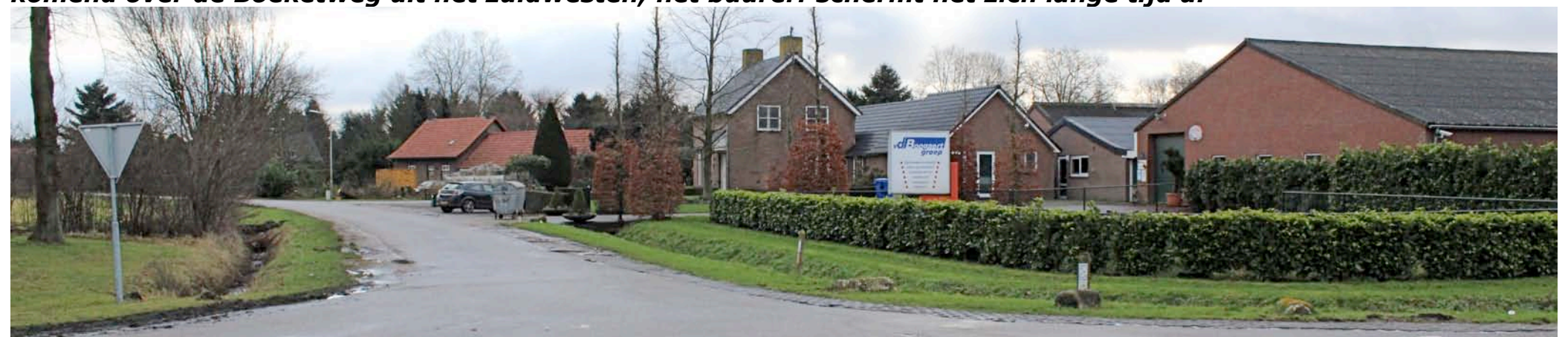
Het plangebied kan uit de directe nabijheid worden waargenomen door verkeer op de Boeketweg en de Sint Sebastiaanskapelweg zelf. Komend over de Boeketweg uit het noorden bepalen de bomen langs de Boeketweg en bij de kapel het beeld. Komend uit het zuiden wordt het zicht op het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting van het ten zuidwesten gelegen buurerf. Vanaf de kruising van de Sint Sebastiaanskapelweg en de Boeketweg is een zicht op de noordoostkant en de noordwestkant van het plangebied mogelijk. Zie de de foto's rechts.



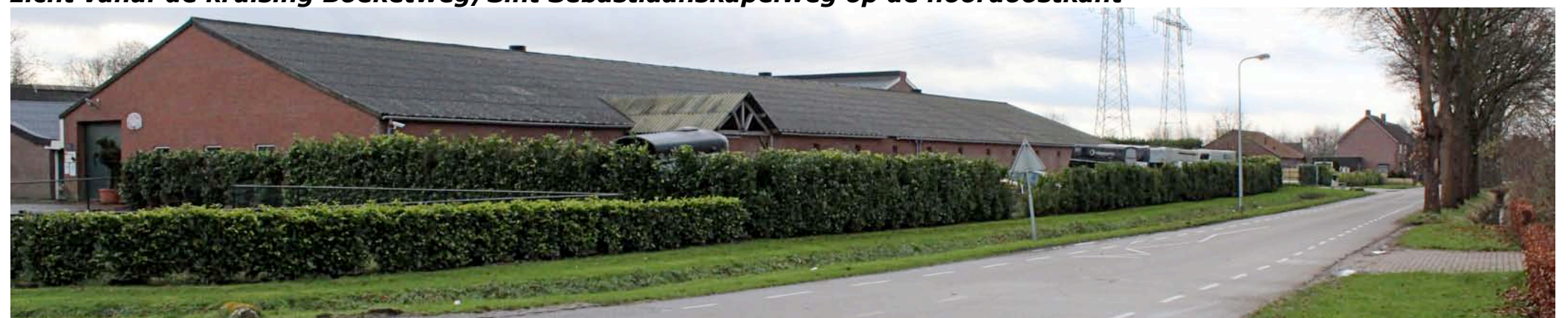
komend over de Boeketweg uit het noordoosten; bomen langs de Boeketweg en bij de kapel bepalen het beeld



komend over de Boeketweg uit het zuidwesten; het buurerf schermt het zich lange tijd af



zicht vanaf de kruising Boeketweg/Sint Sebastiaanskapelweg op de noordoostkant



zicht vanaf de kruising Boeketweg/Sint Sebastiaanskapelweg op de noordwestkant

3D-BELEVING – UIT DE VERTE

De beplanting en bebouwing op de omliggende erven beperkt het zicht op het plangebied in hoge mate. Het wordt over grotere afstand waargenomen als onderdeel van het decor, in een drietal doorkijken over grotere afstand, nl vanaf de Rakerstraat, de Neeleweg en de Heerweg. Komend over de Sint Sebastiaanskapelstraat uit het westen is een kortdurende doorkijk over een kortere afstand, op een deel van de noordwestkant van het plangebied, mogelijk. Zie de foto's rechts.

doorkijk over kortere afstand



doorkijken over grotere afstand



doorkijk vanaf de Rakerstraat



doorkijk vanaf de Neeleweg



doorkijk vanaf de Heerweg



doorkijk vanaf de Sint Sebastiaanskapelstraat, komend uit het westen

KADASTRALE SITUATIE – 1:1250

Het plangebied omvat een deel van perceel 427 gelegen in sectie W van de kadastrale gemeente Weert; zie de markering in de luchtfoto rechts.

Hoogspanningsleiding

Aan de zuidoostkant van het plangebied is een hoogspanningsleiding gesitueerd; onder de hoogspanningsleidingen gelden beperkingen betreffende de hoogte van beplantingen.



kadastrale contouren

hoogspanningsleiding

SITUATIE - BEBOUWING

De aanwezige bebouwing is als volgt te rangschikken;

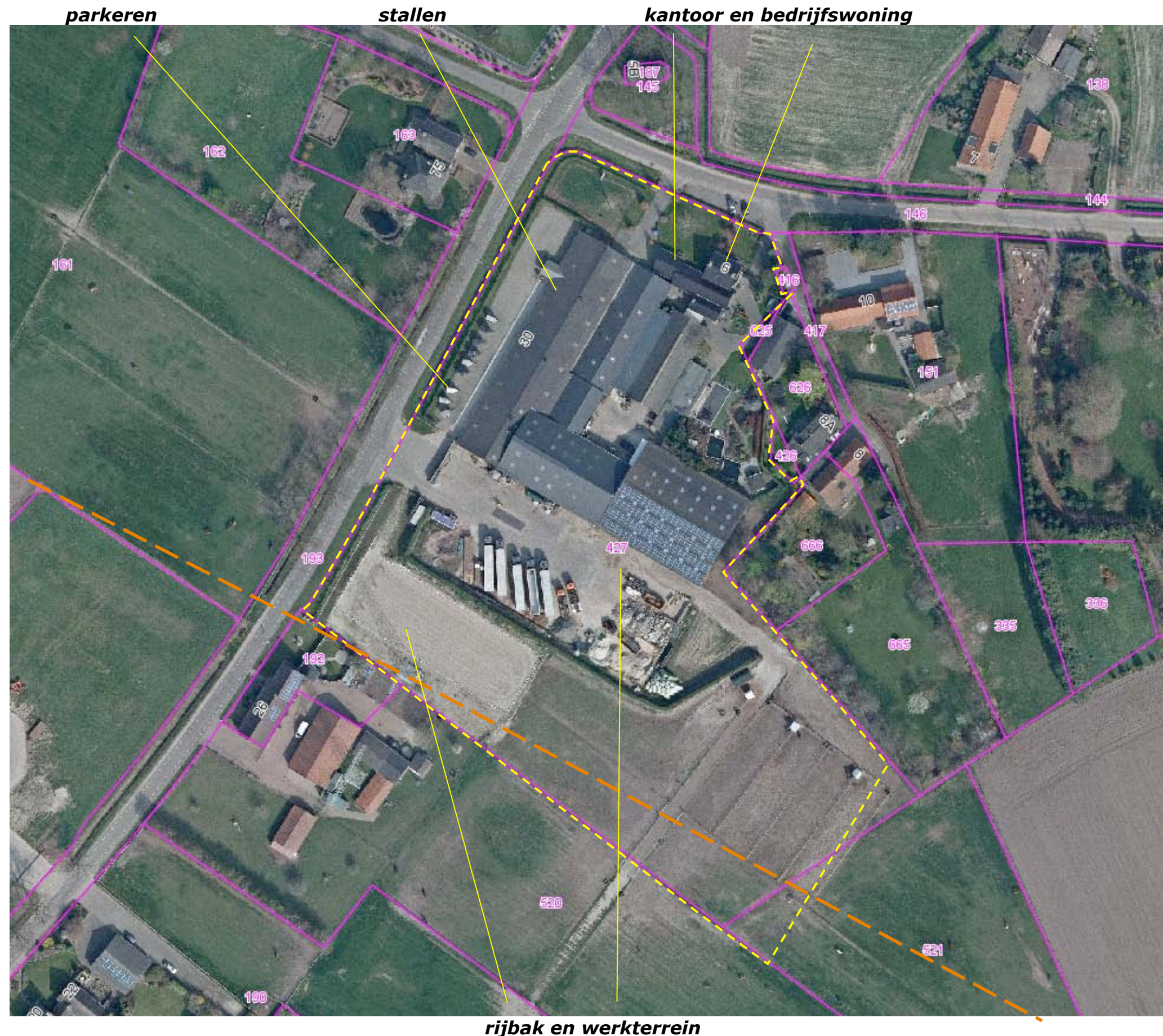
- de bedrijfswoning met het aangrenzend gelegen kantoor aan de noordoostkant,
- de ten behoeve van het houden van pensionpaarden en het fokken en africhten van paarden omgevormde pluimveestallen ten zuidwesten hiervan.

Werkterrein en rijbak

Ten zuidwesten van de stallen is een verhard terrein gesitueerd; dit wordt benut voor de opslag van substraten (zand, aarde en korrelmix) en machinerie. Ten zuidwesten hiervan is een rijbak gesitueerd.

ontsluiting

De stallen en het verharde terrein ten zuidwesten van de stallen, worden ontsloten via een inrit aan de Boeketweg. De woning en het kantoor worden ontsloten via inritten aan de Sint Sebastiaanskapelstraat. Aan de noordwestkant is voorzien in een strook met parkeerruimte voor de eigenaren van pensionpaarden.



SITUATIE – BEPLANTING

De aanwezige beplanting is als volgt te rangschikken;

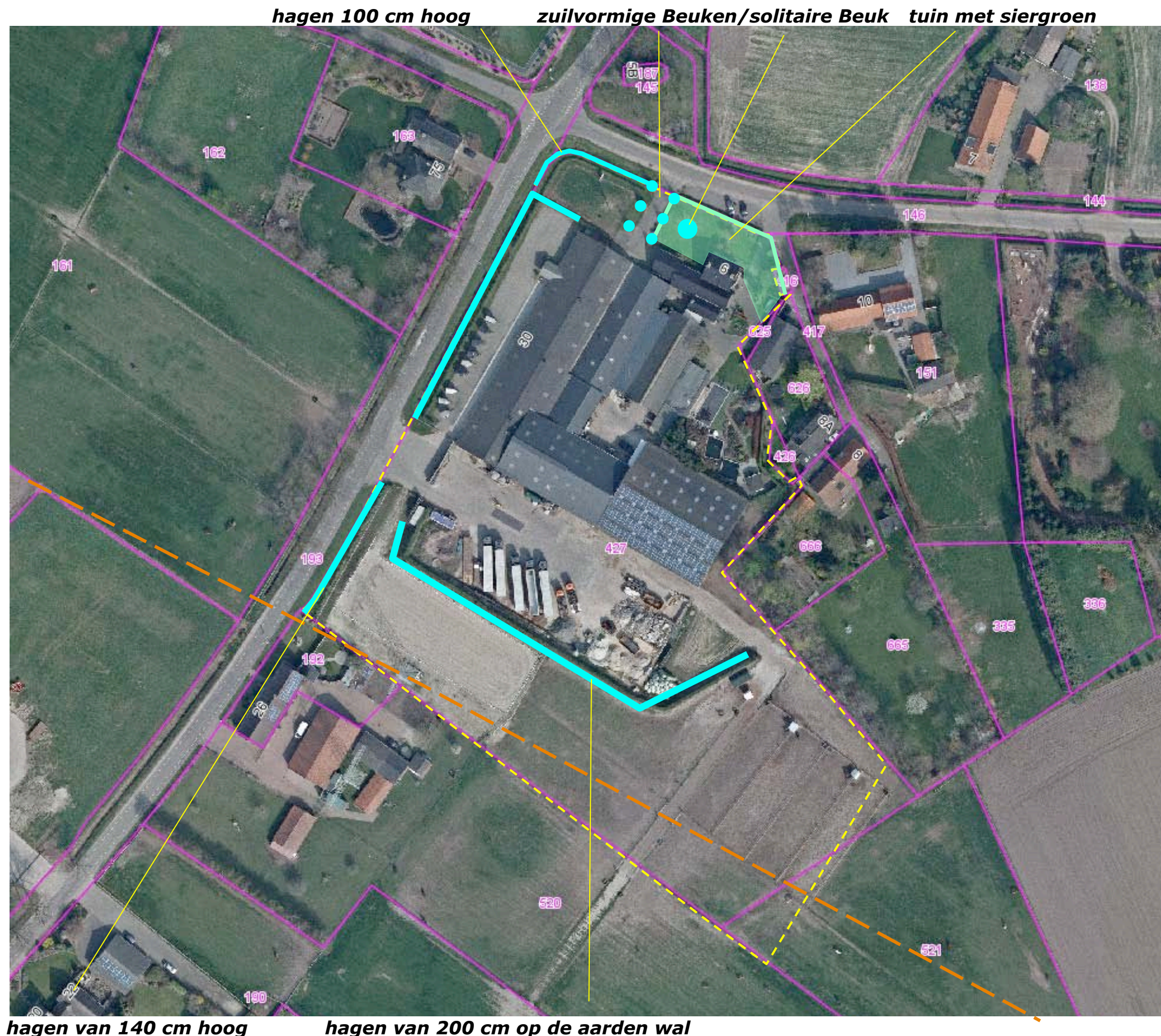
- hagen bestaande uit Prunus Laurocerasus van 100 cm hoog ten noordoosten van de stallen,
- een groep zuilvormige Beuken en een solitaire Beuk nabij de inrit van het kantoor aan de noordoostkant,
- siergroen bestaande uit geschoren groen (o.a. Taxus) in de tuin nabij de bedrijfswoning,
- hagen bestaande uit Prunus Laurocerasus van 140-200 cm hoog langs de Boeketweg,
- een haag bestaande uit Prunus Laurocerasus van 200 cm (op de aarden wal) rond het werkterrein ten zuidwesten van de stallen.

conditie

De beplanting verkeert in goede conditie en sluit in redelijke mate aan bij de kenmerken van de landschappelijke context; hagen weerspiegelen de ligging nabij ouder bouwland in een oude bebouwingscluster.

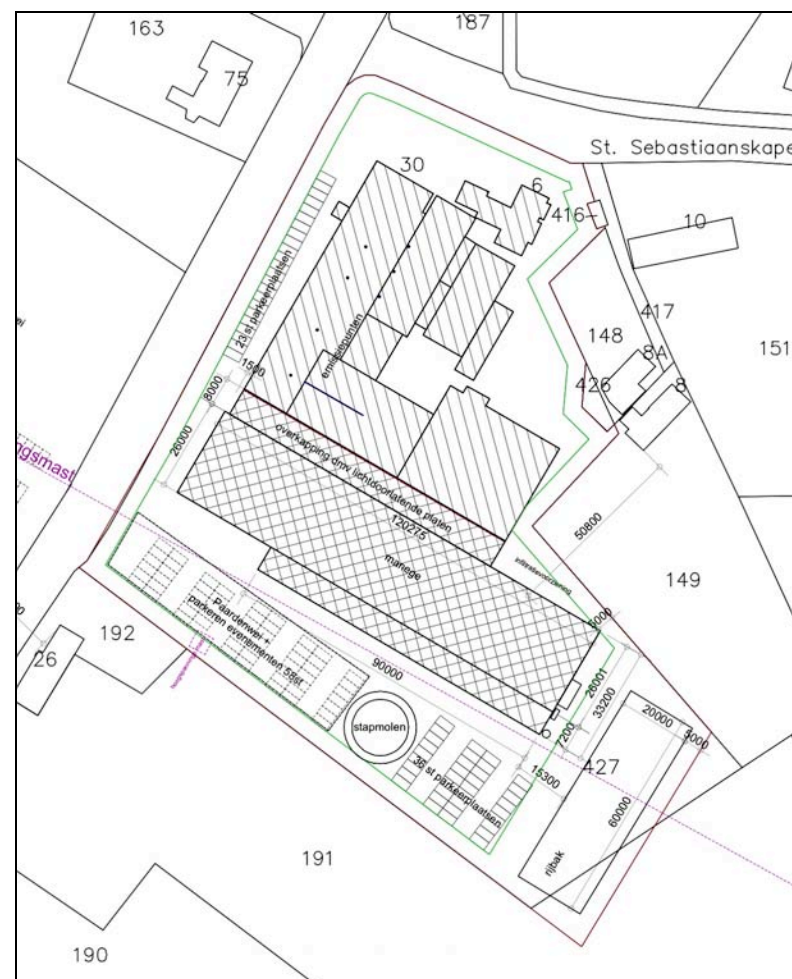
wintergroen

De toegepaste soort, de Prunus Laurocerasus, is niet als inheems te rangschikken maar wordt veelvuldig aangetroffen op omliggende erven. Het wintergroene karakter van de haag wordt gewaardeerd en vormde een belangrijk criterium bij de keuze. Dit aspect is onder andere van belang om 'bewegingen van koplampen' op de parkeerstrook aan de noordwestkant (in de winter) effectief af te kunnen schermen.

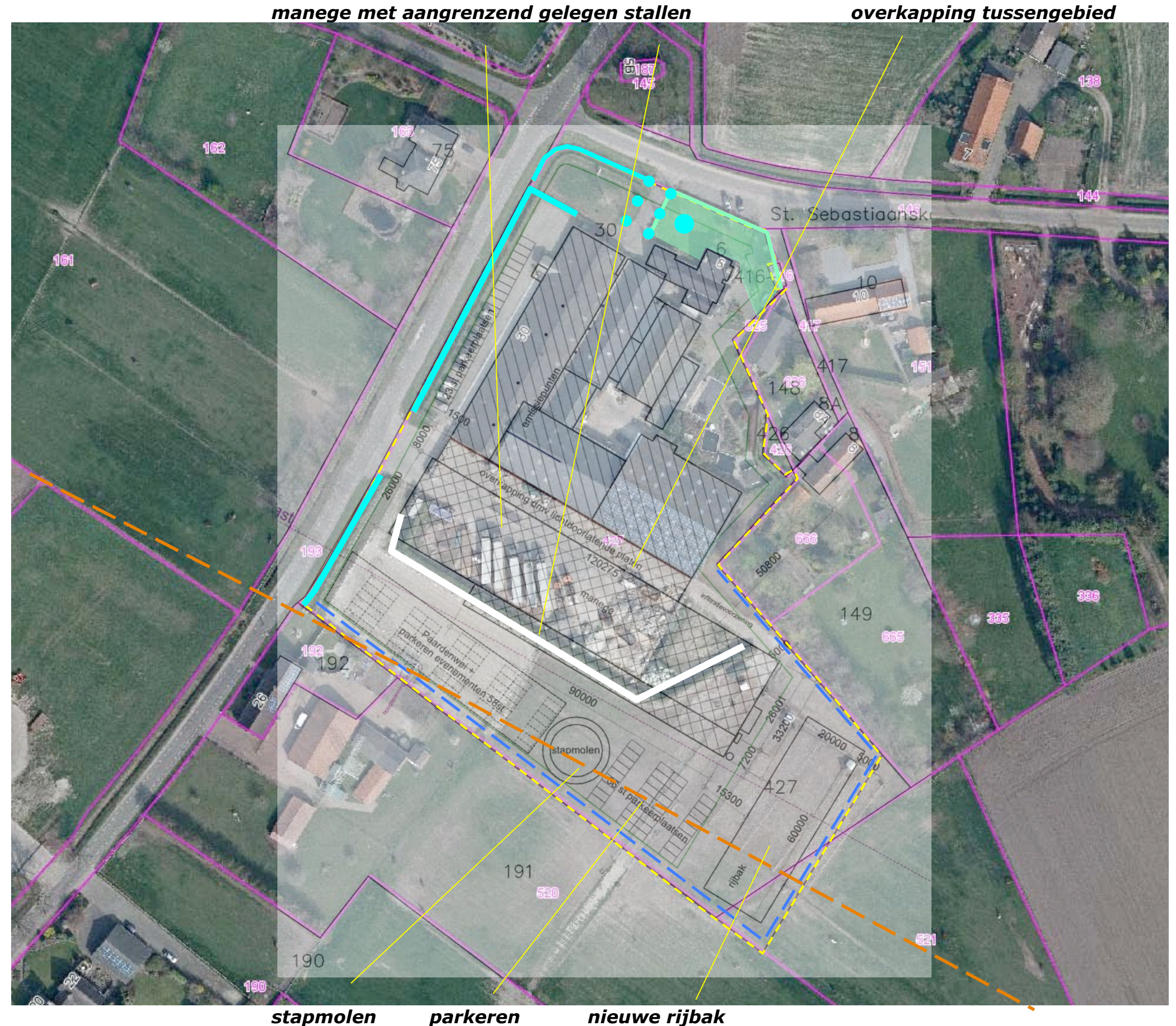


BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de realisatie van een manege met aangrenzend gelegen stallen ten zuidwesten van de huidige bebouwing. De ruimte tussen de aanwezige en de geplande bebouwing zal worden overdekt met lichtdoorlatende platen. Aan de zuidwestkant zal een stapmolen worden gerealiseerd. Ten zuidoosten hiervan zal een parkeervoorziening worden gerealiseerd. De huidige rijbak zal worden ingericht als weide en worden benut als parkeerruimte tijdens evenementen. In dit verband zal een nieuwe rijbak aan de zuidoostkant van het plangebied worden gerealiseerd. Zie het overzicht van de bebouwing hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



overzicht bebouwing



GELUIDWERENDE VOORZIENINGEN

In het kader van de ontwikkeling zijn conform het akoestisch rapport geluidwerende voorzieningen met een hoogte van 240 cm te plaatsen aan de noordwestkant en voorzieningen met een hoogte van 160 en 200 cm aan de zuidoostkant van het plangebied. Zie het overzicht van hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



overzicht geluidwering



SLOPEN & ROOIEN

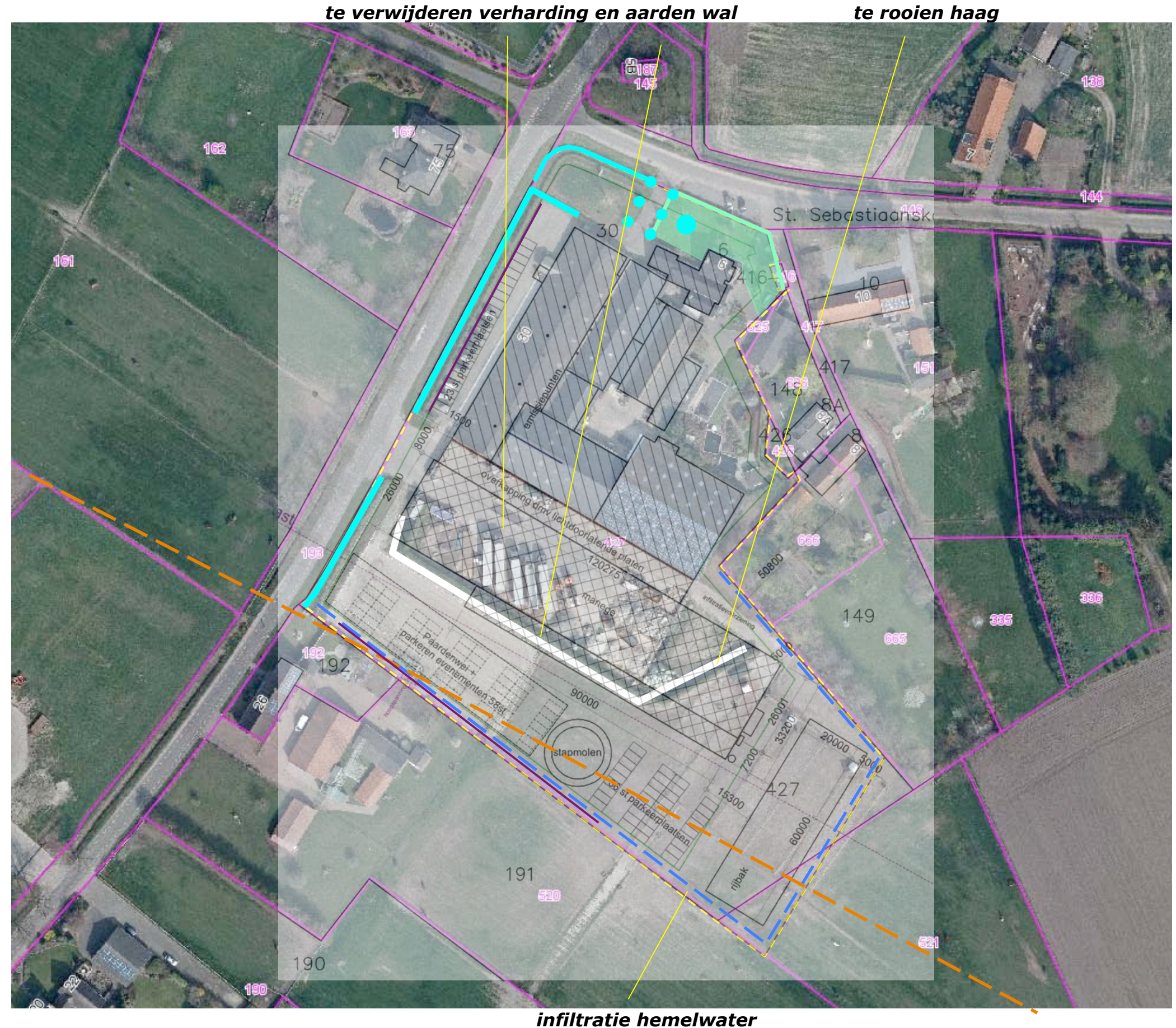
In het kader van het bouwplan zal de verharding van het aanwezige werkterrein en de aarden wal rond het werkterrein worden verwijderd.

rooien

De aanwezig haag (op de aarden wal) zal in het kader van het bouwplan moeten worden gerooid.

infiltratie

Het van de daken en verhardingen vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen in een zaksloot aan de zuidwestkant en zuidoostkant van het plangebied.



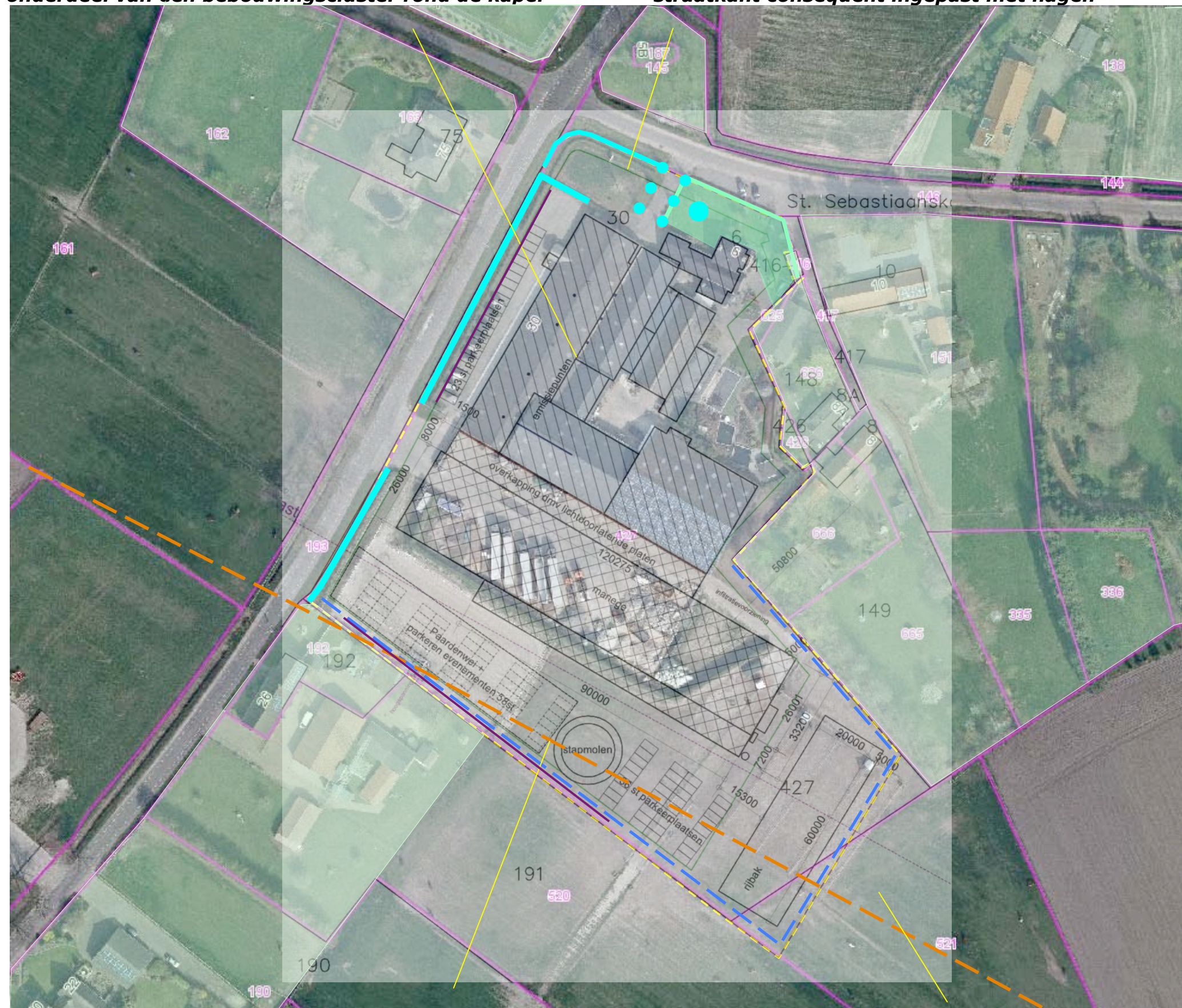
CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- Het plangebied maakt deel uit van een oudere cluster van bebouwing rond de Sint Sebastiaan Kapel. Rond 1900 was het gebied ten zuidoosten van de bebouwingscluster al geruime tijd in gebruik als bouwland. De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland.
- Het Landschapskader NML rangschikt het plangebied in een zone voor het stimuleren van erfbeplanting en versterken van groenstructuren met extra aandacht voor cultuurhistorie.
- Het plangebied kan uit de directe nabijheid worden waargenomen door verkeer op de Boeketweg en de Sint Sebastiaanskapelstraat zelf.
- De beplanting en bebouwing op de omliggende erven beperkt het zicht op het plangebied in hoge mate. Het wordt waargenomen als onderdeel van het decor in een aantal doorkijken over grotere afstand en een doorkijk over een kortere afstand.
- De aangetroffen beplanting bestaat vooral uit hagen. De hagen verkeren in redelijke tot goede conditie en sluiten in redelijke mate aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De toepassing van hagen sluit aan bij de ligging nabij ouder bouwland in een oude bebouwingscluster. De *Prunus Laurocerasus* is niet als inheems te rangschikken maar wordt veelvuldig aangetroffen op omliggende erven. Het wintergroene karakter van de haag wordt gewaardeerd.
- Aan de zuidwestkant van het plangebied is een hoogspanningsleiding gesitueerd; onder de hoogspanningsleidingen gelden beperkingen betreffende de hoogte van beplantingen.

onderdeel van een bebouwingscluster rond de kapel

straatkant consequent ingepast met hagen



hoogspanningsleiding

achterkant grenst aan open bouwland

INPASSING & KWALITEITSBIJDRAGE 1

Op grond van het voorafgaande wordt het voorgesteld:

- 1) De inpassing aan de westkant te consolideren en versterken door bomen toe te voegen en vast te leggen dat de aanwezige hagen in stand zullen worden gehouden.
- 2) De overgang naar het buurerf aan de zuidwestkant te voorzien van een robuuste geschoren haag.
- 3) Het dakvlak van de te bouwen manege aan de zuidwestkant te geleiden door de aanplant van een rij bomen langs het pad ten zuidwesten van het gebouw.
- 4) De overgang naar het open bouwland te verzachten middels de aanplant van een bomengroep.
- 5) Het straatbeeld ter hoogte van de Sint Sebastiaanskapelstraat te versterken door bomenrijen langs de weg, ter hoogte van het plangebied toe te voegen.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

1) toevoegen van bomen, vastleggen dat de hagen in stand worden gehouden

5) bomen toevoegen



2) geschoren haag

3) bomenrij

4) bomengroep

BEPLANTINGSPLAN

Op grond van het voorafgaande omvat het beplantingsplan de aanplant van:

- B1 een bomenrij,
- H1 een geschoren haag,
- B2 enkele Notenbomen,
- B3 Eiken,
- B4 Haagbeuken,
- B5 Es, Haagbeuk en Zoete Kers.

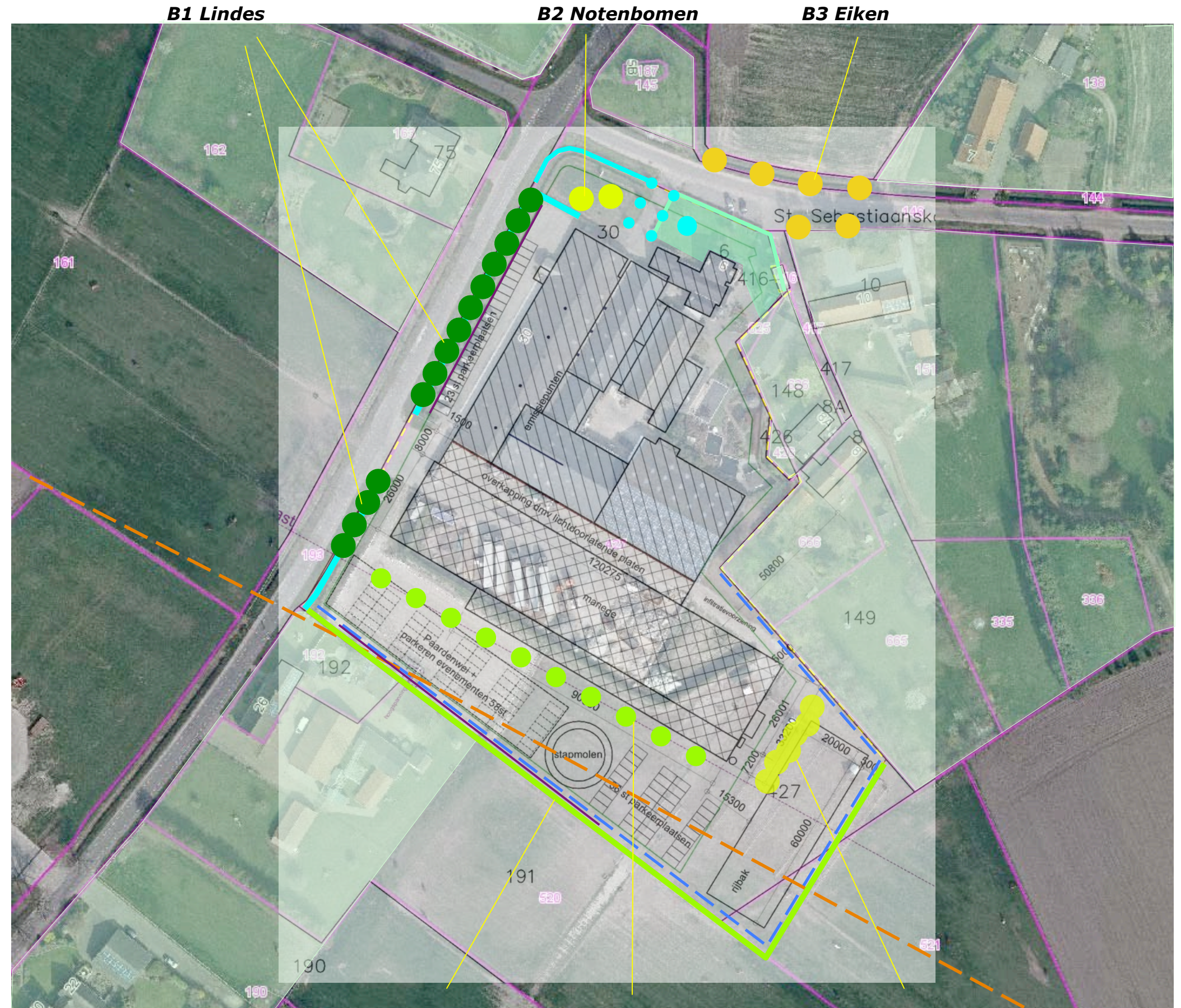
Soortkeuze

De soortkeuze is gebaseerd op de groeiplaatsomstandigheden en eisen die voortvloeien uit het beheer:

- Betreffende B1 is gekozen voor de toepassing van Lindes op grond van de ligging in een oude bebouwingscluster.
- Betreffende B2 is gekozen voor de aanplant van Noten omdat dit aansluit bij het karakter van de huisweide.
- Ten aanzien van B3 vormen de aanwezige bomen langs deze weg het uitgangspunt.
- Met betrekking tot de haag is aan te sluiten bij de aangetroffen soort; de *Prunus Laurocerasus* (de te rooien haag op de aarden wal rond het aanwezige werkterrein zal worden hergebruikt).
- Betreffende B4 is gekozen voor de Haagbeuk op grond van de positie nabij het gebouw en de rijbak (zo min mogelijk overlast door bloei, vruchtdracht en bladval).
- Ten aanzien van B5 is gekozen voor een mengeling van op belendende percelen aangetroffen, inheemse soorten; Es, Zoete Kers en Haagbeuk.

instand houden

Verder is in het kader van voorliggend plan vast te leggen dat de hagen aan de noordwestkant en noordoostkant in stand worden gehouden.



H1 Haag van *Prunus Laurocerasus* (hergebruik)

B4 Haagbeuken

B5 Es, Haagbeuk en Zoete Kers

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Beheer

Ten aanzien van het beheer is het navolgende vast te leggen:

- De aanwezige Prunushagen aan de noordoostkant (Sint Sebastiaanskapelstraat) zijn in stand te houden op een hoogte van 100 cm.
- De aanwezige Prunushagen aan de noordwestkant (Boeketweg) zijn in stand te houden op een hoogte van 240 cm.
- De aan te planten Prunushagen, H1 zijn in stand te houden op een hoogte van 200 cm.
- De bomen B1, B2, B3, B4 en B5 mogen worden opgekroond tot een hoogte van 450 cm.

Code		B1	H1	B2	B3	B4	B5
Omvang bij aanplant		16/18	60/80	16/18	16/18	16/18	16/18
Plantverband		nvt	3 p/m	nvt	nvt	nvt	nvt
Omvang van het element		14 st	240 m	2 st	6 st	10 st	7 st
Acer campestre	veldesdoorn						
Acer pseudoplatanus	esdoorn						
Aesculus hippocastanum	paardekastanje						
Alnus glutinosa	zwarte els						
Alnus incana	witte els						
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje						
Betula pendula	ruwe berk						
Betula pubescens	zachte berk						
Carpinus betulus	haagbeuk					10	3
Castanea sativa	tamme kastanje						
Cornus mas	kornoelje, gele						
Cornus sanguinea	kornoelje, rode						
Corylus avellana	hazelaar						
Crateagus monogyna	meidoorn						
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts						
Fagus sylvatica	gewone beuk						
Fraxinus excelsior	es						3
Juglans regia	okkernoot			2			
Ligustrum vulgare	liguster						
Ilex aquifolium	hulst						
Populus nigra	zwarte populier						
Populus tremula	ratepopulier						
Populus trichocarpa	balsempopulier						
Prunus avium	zoete kers						1
Prunus padus	vogelkers						
Prunus laurocerasus	haagkers		720				
Quercus petraea	wintereik						
Quercus robur	zomereik				6		
Rhamnus catharticus	wegedoorn						
Rhamnus frangula	vuilboom						
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						
Ulmus 'Lobel'	resistente iep						
Tilia cordata	winterlinde	14					
Tilia platyphyllos	zomerlinde						
Viburnum opulus	gelderse roos						
Totaal		14	720	2	6	10	7

KWALITEITSBIJDRAGE DEEL 2

Gezien de beperkte ruimte op de planlocatie zal een kwaliteitsbijdrage worden geleverd op de locatie Sint Sebastiaanskapelstraat 32. De locatie grenst aan het in ontwikkeling verkerende bedrijventerrein Kampershoek Noord. Zie de markering in de uitsnede van de topkaart hieronder en luchtfoto rechts.

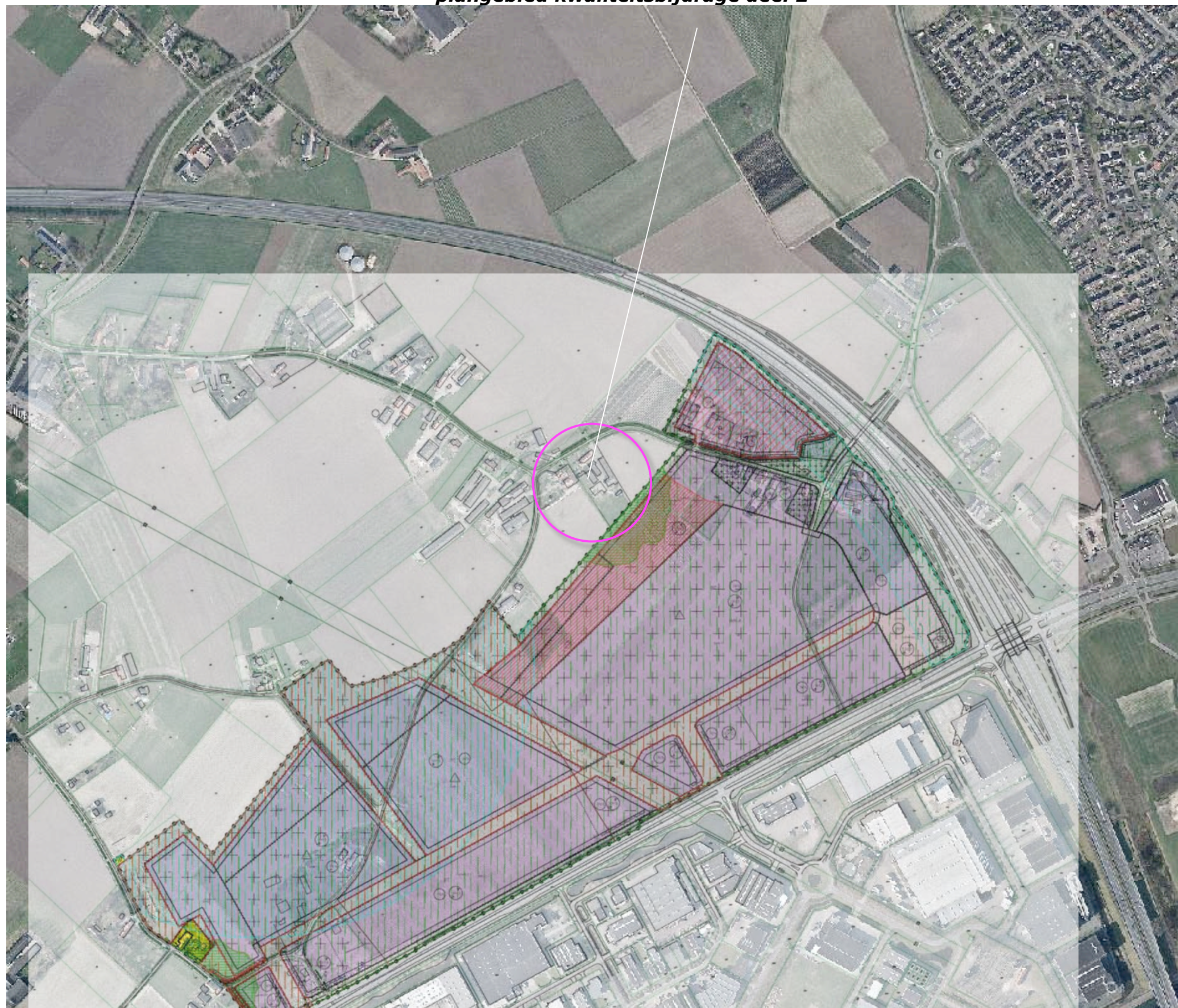


uitsnede topkaart



bestemmingsplan Kampershoek Noord

plangebied kwaliteitsbijdrage deel 2



SITUATIE

Het plangebied betreft een deel van perceel 231 in de sectie W van de kadastrale gemeente Weert.

Drie deelgebieden

De uitgangssituatie is onder te verdelen in drie deelgebieden;

- de oorspronkelijke hoeve met omliggende tuin, een oprit en een plaats aan de noordwestkant,
- een cluster van stallen en bergingen, verhardingen, voeropslagen en een kleine huisweide ten zuidoosten van de hoeve,
- een grotere huisweide ten zuidoosten van de cluster van stallen en bergingen.

oorspronkelijke hoeve met tuin en oprit, stallen bergingen, verhardingen en voeropslagen, huisweide



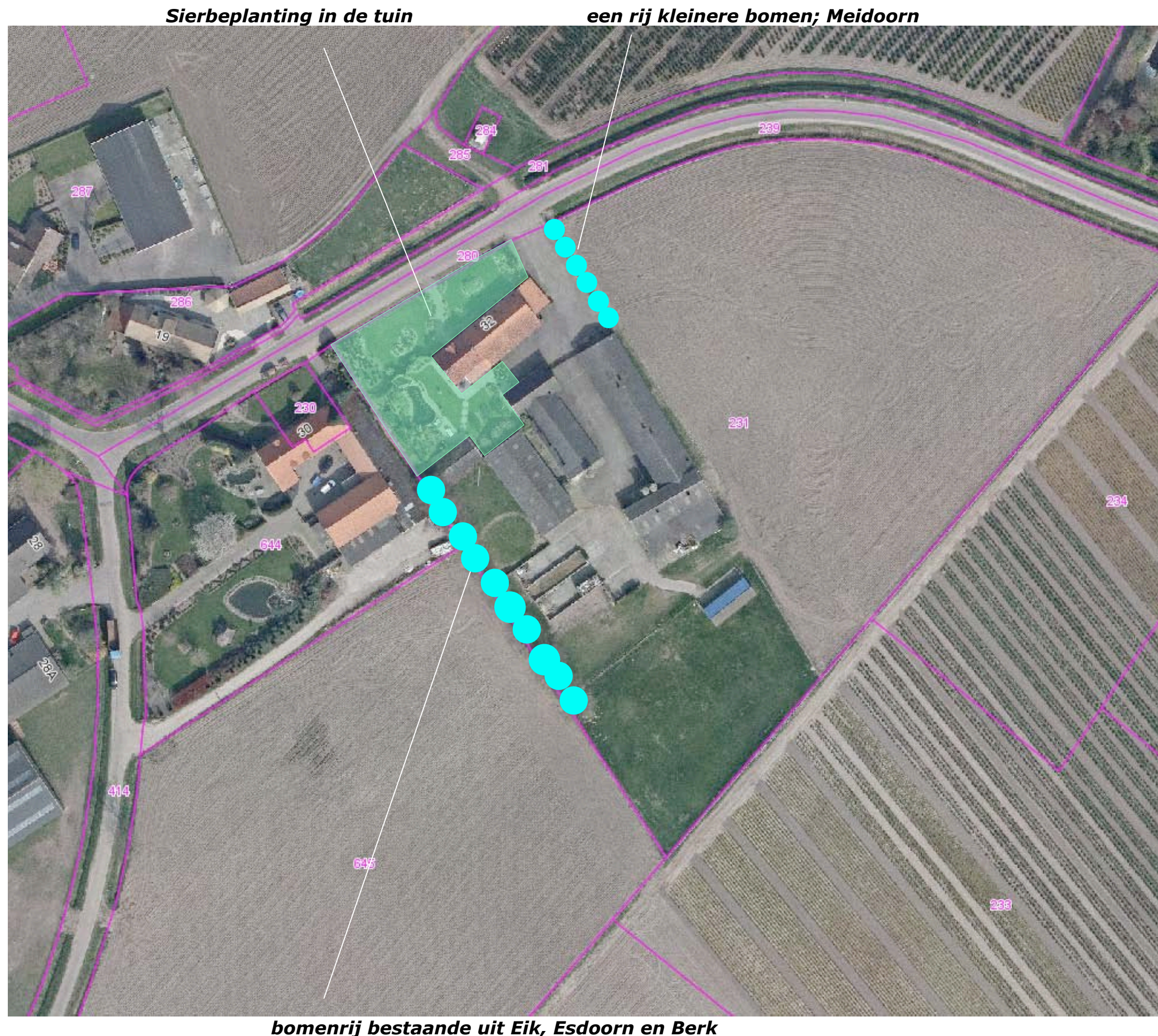
AANWEZIGE BEPLANTING

De opgaande beplanting is als volgt te rangschikken;

- sierbeplanting in de tuin rond de oorspronkelijke hoeve,
- een rij kleinere bomen langs de oprit; Craetagus "Pauls Scarlet"(Meidoorn),
- een rij bomen bestaande uit Eiken, Esdoorn en een Berk aan de zuidwestkant.

conditie

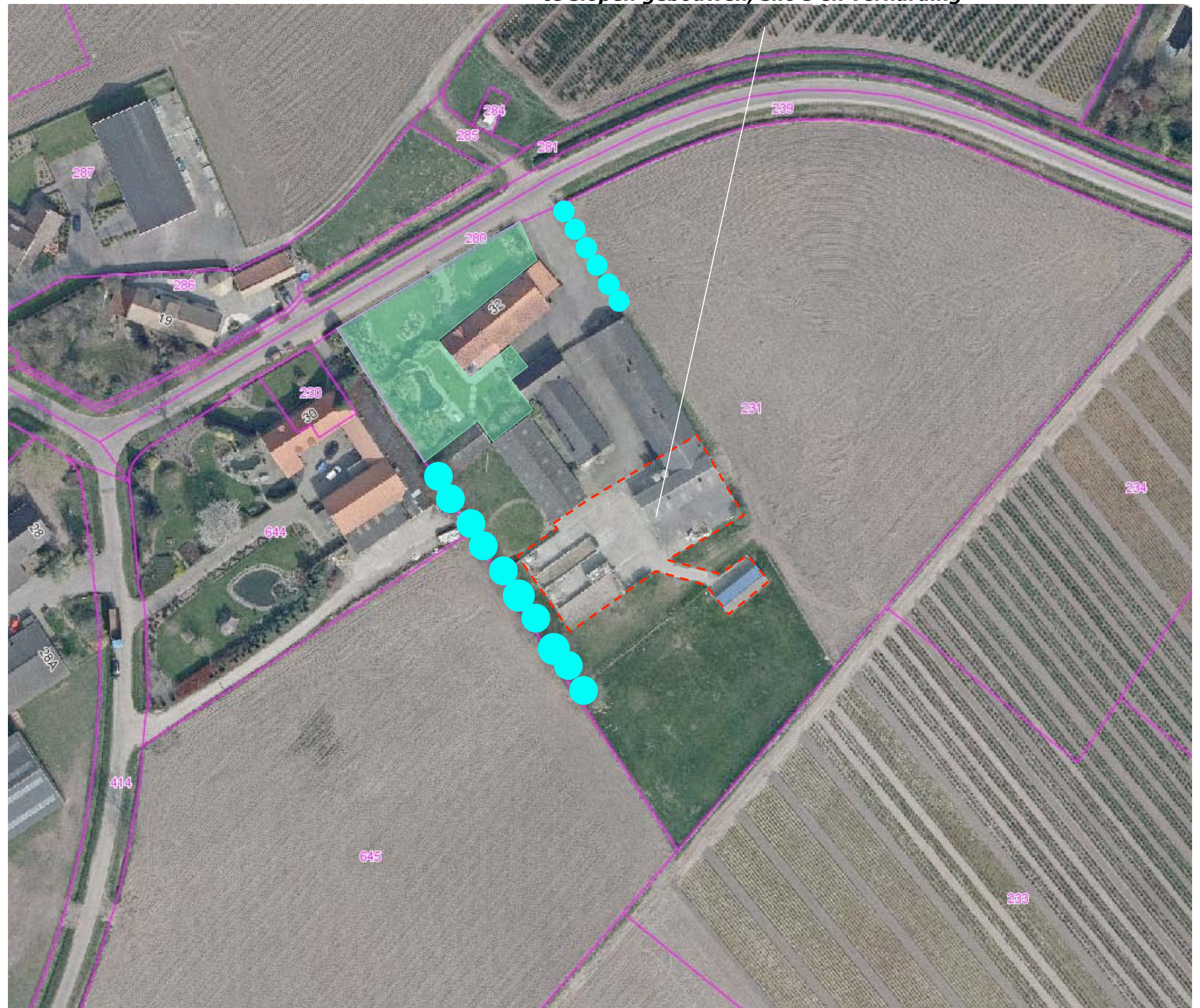
De beplanting verkeert in goede conditie. De bomen aan de zuidwestkant sluiten goed aan bij de landschappelijke context. De Meidoorns nabij de oprit zijn te rangschikken als redelijk bij de (onder stedelijke druk gelegen) landschappelijke context passend siersortiment.



SLOPEN

Onderdeel van het voorliggende plan is dat 409 m2 bebouwing, 350 m2 silo's en verhardingen aan de zuidoostkant van het plangebied worden gesloopt; zie de markering in de luchtfoto rechts.

te slopen gebouwen, silo's en verharding



HERINRICHTING EN INPASSING

Het na de sloop van de bebouwing, silo's en verhardingen vrijkomende terrein zal worden heringericht als huisweide.

ZW- en ZO-kant; reeds ingepast

De resterende bebouwing wordt aan de zuidwestkant afgeschermd door de aanwezige bomenrij. In het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek Noord zal een strook met opgaande beplanting ten zuidoosten van het plangebied worden gerealiseerd; het is niet nodig aanvullende maatregelen betreffende de inpassing van de gebouwen aan deze zijde voor te stellen.

NO-kant; inpassing verbeteren

Aan de noordoostkant grens de resterende bebouwing aan het hier gelegen akkerland. Deze zijde kan worden ervaren vanaf de openbare weg. Voorgesteld wordt om het dakvlak van de aanwezige stal te geleiden met rij bomen.

soortkeuze

Op verzoek van de opdrachtgever is gekozen voor een afwisseling van van Rode en Groen Beuken (*Fagus sylvatica* en *Fagus sylvatica* 'Atropupurea'). De bomen zijn ritmisch in relatie tot de gevel te plaatsen (1 boom per 2 slagen gebouw). De stam van de Beuken zal worden beschermd tegen vraat en worden beheerd als een blokhaag van ongeveer 1,25 x 1,25 cm. De Bomen zullen worden aangeplant in een stamomvang van 16/18 cm.

