

**Advies : Landschappelijke inpassing tennis-
park De Krekel te Mariaheide**

Datum : 21 november 2019 – gewijzigd 14 februari 2024
Opdrachtgever : dhr. Ketelaars
Projectnummer : 211x08309
Opgesteld door : R. Tak

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid¹. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan, doet de ingreep geen afbreuk aan het landschap, of kan zelfs een ruimtelijke meerwaarde betekenen.

Aanleiding

Eigenaar van tennispark 'De Krekel' is voornemens het bestaande bouwvlak uit te breiden voor de ontwikkeling van een indoor tennisveld en een multifunctionele ruimte. Daarnaast zal een tweetal aangekochte woonpercelen worden ingezet en herbestemd naar de bestemming 'sport' om de ontwikkeling mogelijk te maken. Om planologische medewerking te kunnen verlenen dient afgeweken te worden van het huidige bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft reeds een principeverzoek ingediend bij de gemeente Veghel (per 1 januari 2017 gemeente Meierijstad) om dit mogelijk te maken (principebesluit van 16-12-2016).

Er is een principeverzoek ingediend waarin het college van B&W om medewerking is gevraagd voor de uitbreiding van de sportaccommodatie tennispark De Krekel. Op 15 december 2015 heeft het college besloten om onder bepaalde voorwaarden medewerking te verlenen. Een herziening van het bestemmingsplan (ex artikel 3.8 Wro) wordt doorlopen om het initiatief mogelijk te maken.

Huidige situatie plangebied

De locatie van het plangebied is gelegen aan de noordgrens van de kom Mariaheide, gemeente Meierijstad. Het plangebied bestaat uit een perceel met de bestemming 'Sport' met bouwvlak (609). Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van 2816 m². Daarnaast heeft de initiatiefnemer recentelijk 2 percelen verworven met de bestemming 'Wonen' (608 en 43).

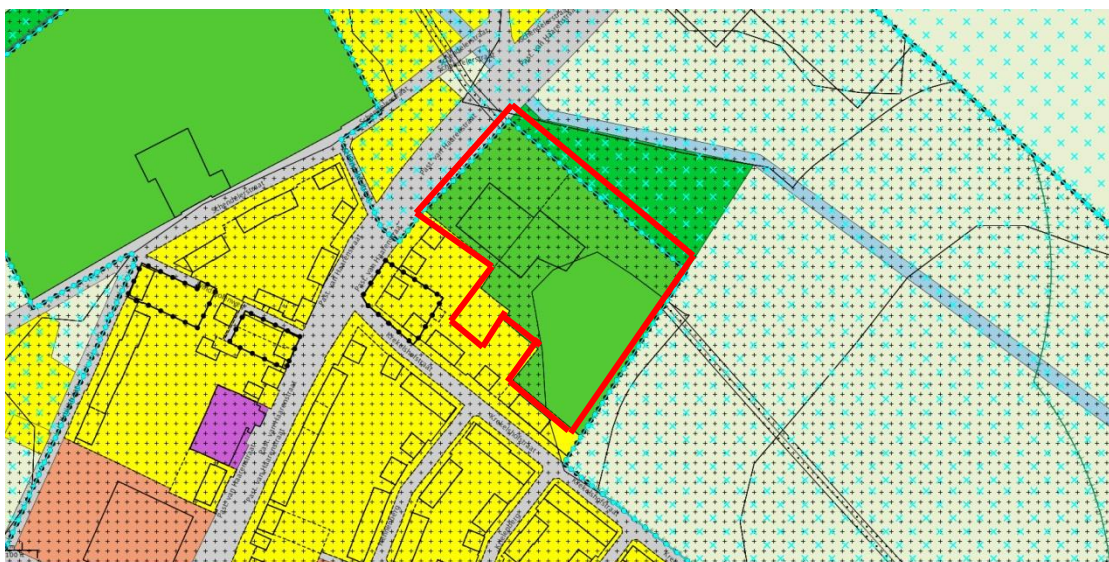
Het plangebied is momenteel ontsloten via 2 inritten vanaf de Pastoor van Haarenstraat, de centrale ontsluitingsweg van Mariaheide vanaf het noorden. De weg heeft een ruim profiel met een brede groenstrook aan beide zijden. De weg wordt begeleid door een dubbele rij pluimessen.

Binnen het plangebied is momenteel een hoofdgebouw aanwezig met intern 2 overdekte tennisvelden. Daarnaast beschikt het terrein over 13 onoverdekte tennisvelden en 33 verharde parkeermogelijkheden.

¹ artikel 3.1. Verordening ruimte provincie Brabant 2014



Huidige situatie plangebied (ruimtelijkeplannen.nl)



Uitsnede geldend bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een bosschage, bestaande uit gemengde inheemse beplanting. De oostelijke rand is ingepast met een struweel, welke het zicht op de agrarische velden vanaf de Kerkelshofstraat tegengaat.

De zuidrand van het plangebied kent een rommelig beeld met diverse soorten erfafscheidingen zoals een coniferen haag en diverse schuttingen. De verworven woonpercelen zijn nu nog ingericht als tuin, maar zullen voor de mogelijke uitbreiding een andere inrichting krijgen.

Westelijk is het perceel van haar omgeving gescheiden door een lage haag en hekwerk. Hierachter is een groenstrook gesitueerd met coniferen en groenblijvende exoten zoals laurierkers en enkele hoge sparren. Op de verworven woonpercelen is groen aanwezig in de vorm van gazon, groenvakken met hoofdzakelijk coniferen en een aantal solitaire bomen.



Zicht op huidige sporthal vanaf de Pastoor van Haarenstraat



Entree met parkeervakken



Westzijde met erfafscheidingen(rechts) en aangekochte woonpercelen(links)



Uitbreidingslocatie sporthal aan de Pastoor van Haarenstraat

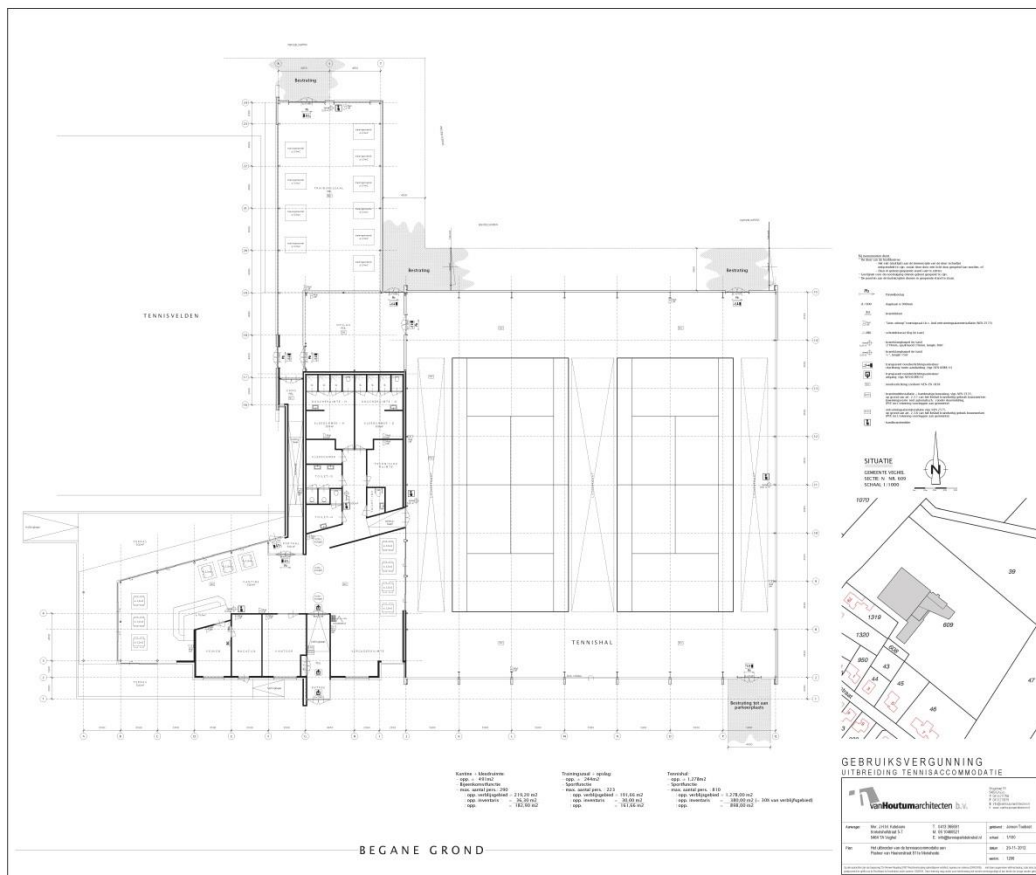
Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens het bestaande bouwvlak uit te breiden met in totaal 1.009 m², ten behoeve van de realisatie van een nieuw indoor tennisveld en een kleinschalige multifunctionele ruimte. Dit gebeurt binnen de huidige bestemming 'Sport' en de verworven woonpercelen.

In de toekomstige situatie zullen 2 uitbreidingen van het bestaande gebouw worden gerealiseerd. Ten behoeve van de uitbreiding van de tennishal is vergroting van het huidige bouwvlak noodzakelijk in noord-oostelijke richting. Het huidige bouwvlak zal hier met ca. 477m² worden vergroot. De voorgevel van de nieuwe tennishal ligt minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van Pastoor van Haarenstraat 79. Hiermee wordt het zicht voor deze woning niet volledig belemmerd en deze maat sluit aan bij de verdere bebouwing langs de Pastoor van Haarenstraat. Ter hoogte van de sporthal is deze vastgesteld op ca. 8,65 meter uit de perceelgrens. Het bouwvlak zal daarmee 12 meter opschuiven richting de Pastoor van Haarenstraat en 1,5 meter naar het noorden. Hierdoor kan de interne ordening van de sporthal optimaal worden ingericht.

Aan de zuidzijde is reeds een vergunning afgegeven voor de realisatie van een multifunctionele ruimte met een maximale bouwhoogte van 5 meter. Waarschijnlijk zal deze de functie krijgen als fitnessruimte. Voor deze uitbreiding is het bouwvlak verruimd met ca. 532m², rekening houdend met een minimale afstand van 30m. vanaf de omliggende woongevels en 5meter uit de naastgelegen perceelgrens.

In totaal zal het bouwvlak met ca. 1.009 m² worden verruimd binnen de bestemming 'Sport'.



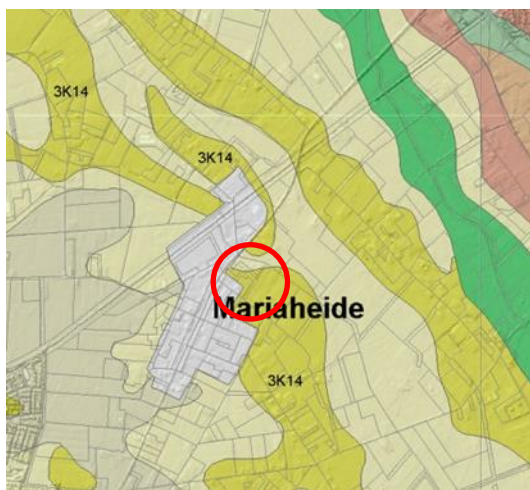
voorgestelde uitbouw aan de zuidzijde (bron: Van Houtum Architecten B.V. 20-11-2012)

Landschappelijke inpassing

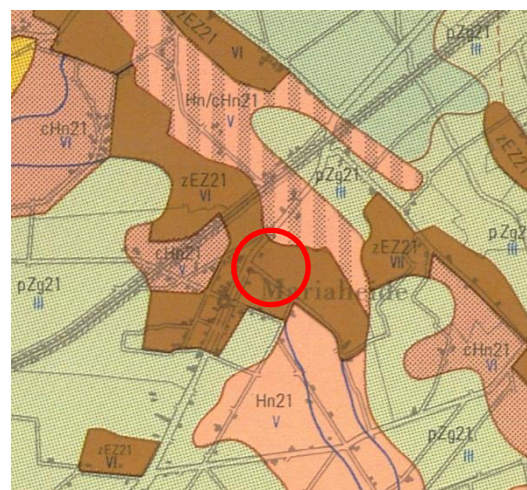
Kenschets Landschap

Het plangebied is gelegen op een dekzandvlakte (3K14 op de uitsnede geomorfologische kaart) ten noorden van de kern Mariaheide. De zandvlakten en rugen in het gebied zijn ontstaan na verstuiving van de zandgronden onder invloed van de wind. Het gebied is gelegen aan de grens van de voormalige heidevelden. Om gebruik van deze gronden mogelijk te maken moesten de woeste, arme gronden sterk worden bemest. Hierdoor is er in de loop van jaren een dikke humeuze bovenlaag ontstaan (zEZ21, en-keerdgronden). Middels deze wijze van ontginnen is er een kleinschalig agrarisch landschap.

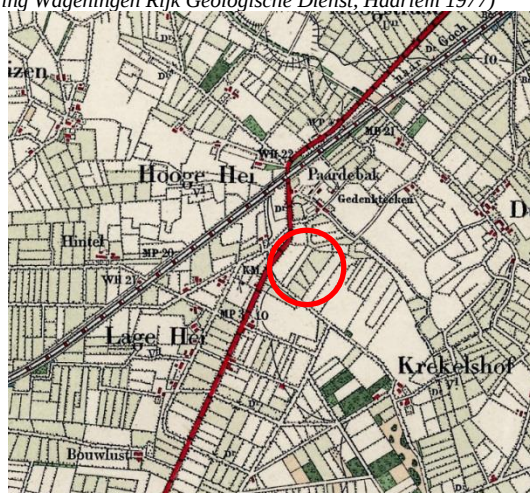
Ondanks dat het gebied uitmaakt van het oude ontginningslandschap heeft het lang geduurd voordat Mariaheide zich ontwikkeld heeft als dorp. Bewoning vond hoofdzakelijk plaats langs de Pastoor van Haarenstraat. Rond 1960 werd gestart met de uitbreiding van het dorp, welke vooral heeft plaatsgevoonden langs de zuid- oostzijde van de kern. Door herverkaveling hebben de van oudsher kleinschalige agrarische percelen het kleinschalige karakter verloren.



Uitsnede Geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Situatie rond 1900 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1970 (topotijdreis.nl)

Inpassing

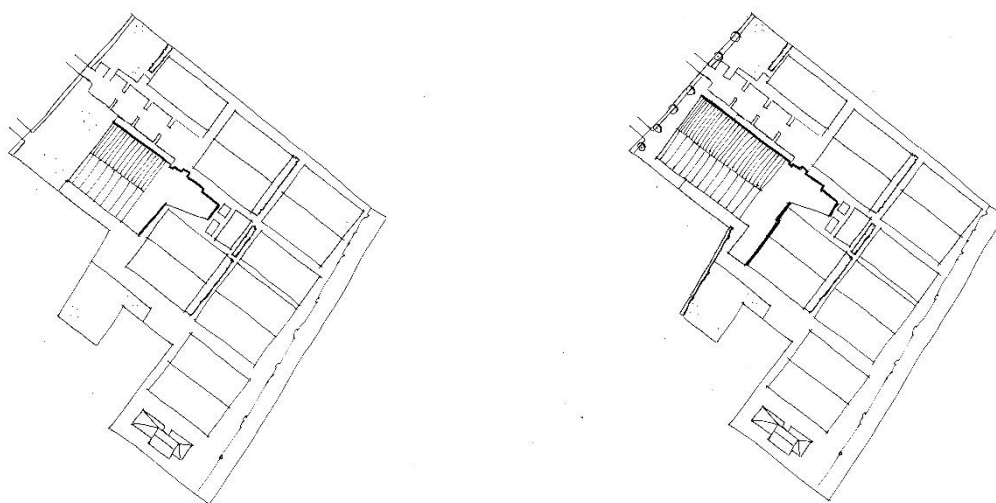
Voor de uitbreiding van het bouwvlak is uitgegaan van de normen opgesteld in het bestemmingsplan 'Kom Mariaheide'. Hierbij geldt een minimale afstand van 30 m tot naastgelegen woongevels en 5 meter vanaf de perceelgrens. De rooilijn van de uitgebreide tennishal zal maximaal 8,65 meter vanaf de perceelgrens liggen. Deze maat sluit aan bij de verdere bebouwing langs de pastoor van Haarenstraat.

De landschappelijke karakteristiek kan op deze locatie kan worden versterkt door het toevoegen van erfbeplantingen langs de perceelgrenzen. Geheel inpakken van het perceel is niet wenselijk in het huidige straatbeeld en het dorps karakter van het gebied. Daarom is er gekozen voor verzachtende maatregelen ter inpassing en uitvoering van de uitbreiding. Naast het toevoegen van groen langs de randen zal ook de uitbreiding zelf een natuurlijke uitstraling krijgen door het toepassen van reliëf en geleding in de architectonische uitwerkingen en het gebruik van natuurlijke materialen als hout, glas en baksteen. De inpassing bestaan uit:

- De aanplant van een Ligusterhaag aan de westzijde ter inpassing van de omliggende woonpercelen (48 m²)
- De aanplant van zuilbeuken (*Fagus sylvatica* 'Dawyck') aan de straatkant ter inpassing van de tennishal (6 stuks)

De aanplant van een ligusterhaag zal plaatsvinden langs de perceelgrens van de aangrenzende woonpercelen, welke de reeds vergunde uitbreiding aan het zicht zal onttrekken. De haag zal gesnoeid worden afgezet op 2 meter hoogte, in een plantverband van een dubbele rij met 5 stuks de strekkende meter. In totaal 480 stuks. Snoei zal 3 maal per jaar plaatsvinden om een strakke, volle haag te verkrijgen. Uiteindelijk kan de haag onder goede omstandigheden uitgroeien tot 4 - 5m hoogte.

Aan de straatzijde zullen 6 zuilbeuken aangeplant worden (plantmaat 14/16), welke de uitbouw van de tennishal visueel verzachten. Beuk is een gebiedseigen soort, welke in deze cultivarvorm ook erg passend is binnen het dorpse karakter van het gebied en daarnaast goed aansluit bij de gewenste uitstraling van de tennishal. De beuken zullen worden geplaatst in de reeds aanwezige groenstrook, met een minimale afstand tot de bebouwing van 7 meter.

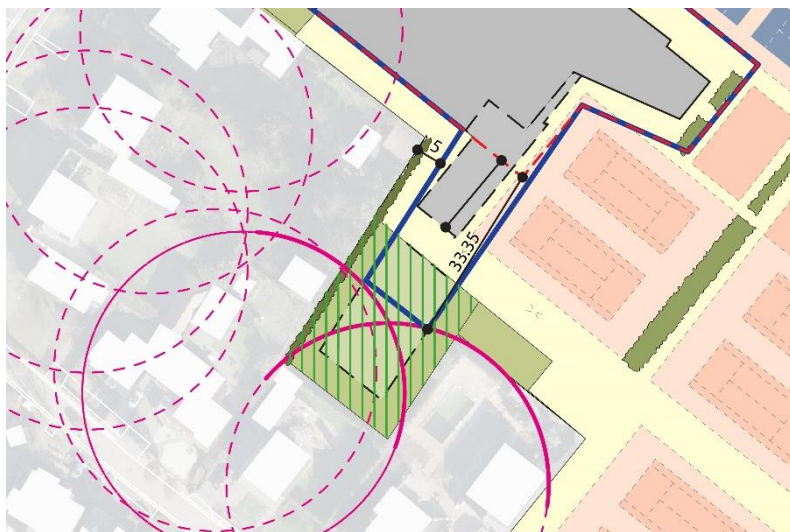


Huidige situatie

Nieuwe situatie



Voorstel landschappelijke inpassing



Close up bouwvlak i.c.m. aan te houden 30-meterafstand

Parkeren

In de huidige situatie is er voorzien in 33 verharde parkeerplaatsen en 2 onverharde overloopvelden. Volgens de geldende parkeernormen (Eindrapport Parkeernormen, Gemeente Uden - Gemeente Veghel 2006) zijn er voor de huidige faciliteiten (12 buitenbanen, 2 binnenbanen en een oefenveld) 29 parkeerplaatsen noodzakelijk².

Na uitbreiding zal de parkeerdruk op het terrein toenemen. Gebaseerd op de nieuwe faciliteiten (+1 tennisbaan en 262m² fitnessruimte) en de parkeernormen zullen er op het terrein 42 parkeerplaatsen nodig zijn. Aansluitend op de bestaande parkeerplaatsen zullen 13 nieuwe plaatsen gecreëerd worden aan noordzijde van het pand. Wanneer op piekmomenten de parkeerdruk hoger ligt kan uitgeweken worden naar het overloopveld aan de noordzijde van het perceel voor ca. 10 extra parkeerplaatsen.

Uitstraling gebouwen

Om aan te sluiten bij het straatbeeld is het wenselijk dat de uitbouw van de sporthal een voldoende kwalitatieve uitstraling heeft, passend bij het kleinschalige dorpse karakter van de Pastoor van Haarenstraat.

Om dit te realiseren zal rekening gehouden moeten worden met de vormgeving van de gevel, het architectonisch beeld en detaillering en de materialisatie. Sporthal De Gentiaan (Son en Breugel) kan hierbij als referentie worden beschouwd. Voor de materialisatie verdienen natuurlijke materialen als hout, gebakken materiaal en glas de voorkeur. Door gelaagdheid in de gevel te creëren kan er een meer kleinschaliger beeld ontstaan wat aansluit bij de omgeving.

² Tennisbaan gebied 3, norm: 2 bij een bezetting van 90% per baan.
Sportschool gebied 3, norm: 4 per 100m² bvo.



Vooraanzicht Sporthal De Gentiaan



Zijaanzicht Sporthal De Gentiaan