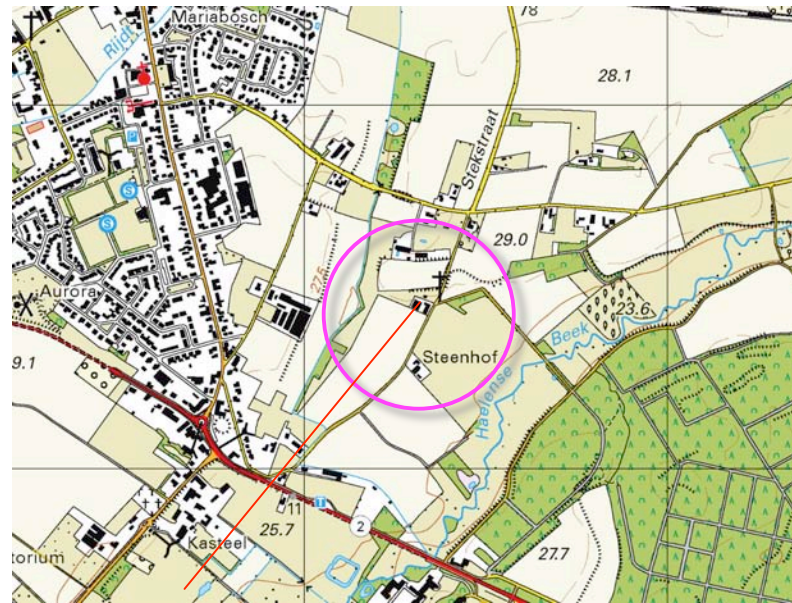


LIGGING

Het plangebied is gesitueerd in het gebied tussen de Scheidgraaf en de Haelensebeek ten oosten van de kern Baexem, ten westen van de bossen van Landgoed Exaten. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

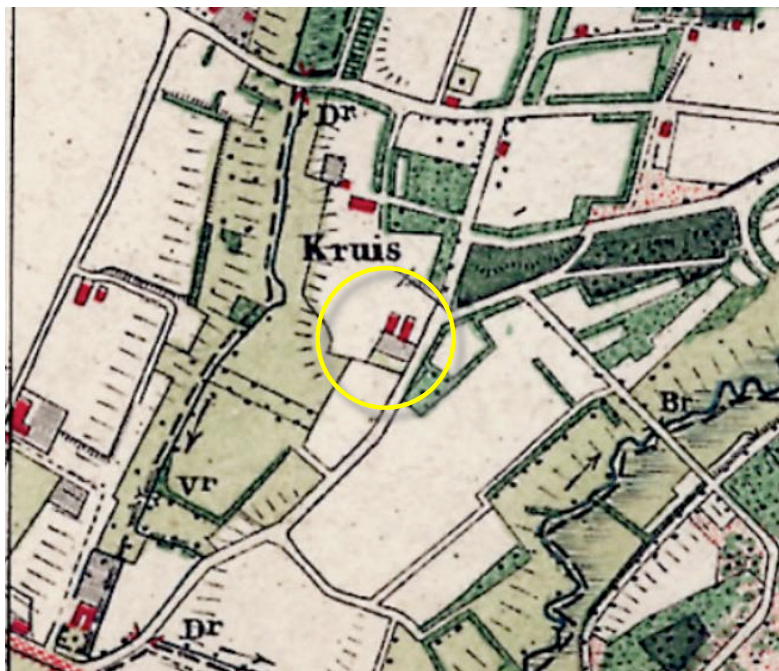


HISTORIE

Het plangebied is gesitueerd aan de rand van een tussen twee beken gelegen rug van ouder bouwland. In 1896 werden al een moestuin en twee parallel gelegen gebouwen in het plangebied gekarteerd; de ligging op de overgang van het lager gelegen grasland in de beekdalen naar het hoger gelegen akkerland vormde een goede vestigingsplaats.

hagen en bomenrijen - struweel

De landschappelijke context is te kenschetsen als de overgang van ouder bouwland naar lager gelegen grasland in een oudere ontginning. Kenmerken voor de omzoming van erven in oud bouwland is het voorkomen van hagen, fruitbomen en bomenrijen. De lager gelegen graslanden werden van oudsher omzoomd door bomenrijen en grove hagen of stroken met struweel. Zie de uitsnede van de topografische kaarten uit 1896 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1896



topkaart 1896: twee parallelle gebouwen en een moestuin op een rug van bouwland tussen twee beekdalen

HISTORISCHE SCHETS

In de periode voor de tweede wereldoorlog zijn relatief weinig veranderingen in het plangebied en zijn context te constateren; in het gebied ten noordoosten van het plangebied werd de heide ontgonnen en in bouwland omgezet. De hoogteverschillen op de ten noordwesten en noorden van het plangebied gelegen akkers naar het grasland in het dal van de Scheidgraaf profileerden zich gaandeweg blijkbaar nog wat sterker; in de uitsnede van de topkaart uit 1938 aangetroffen halve maan vormige steilranden ten oosten en westen van de Scheidgraaf indiceren het voorkomen van bolle akkers. In het dal van de Scheidgraaf en nabij de bebouwingen werden boomgaarden gekarteerd. De Haelensebeek werd voor een deel reeds gekanaliseerd.

Openheid

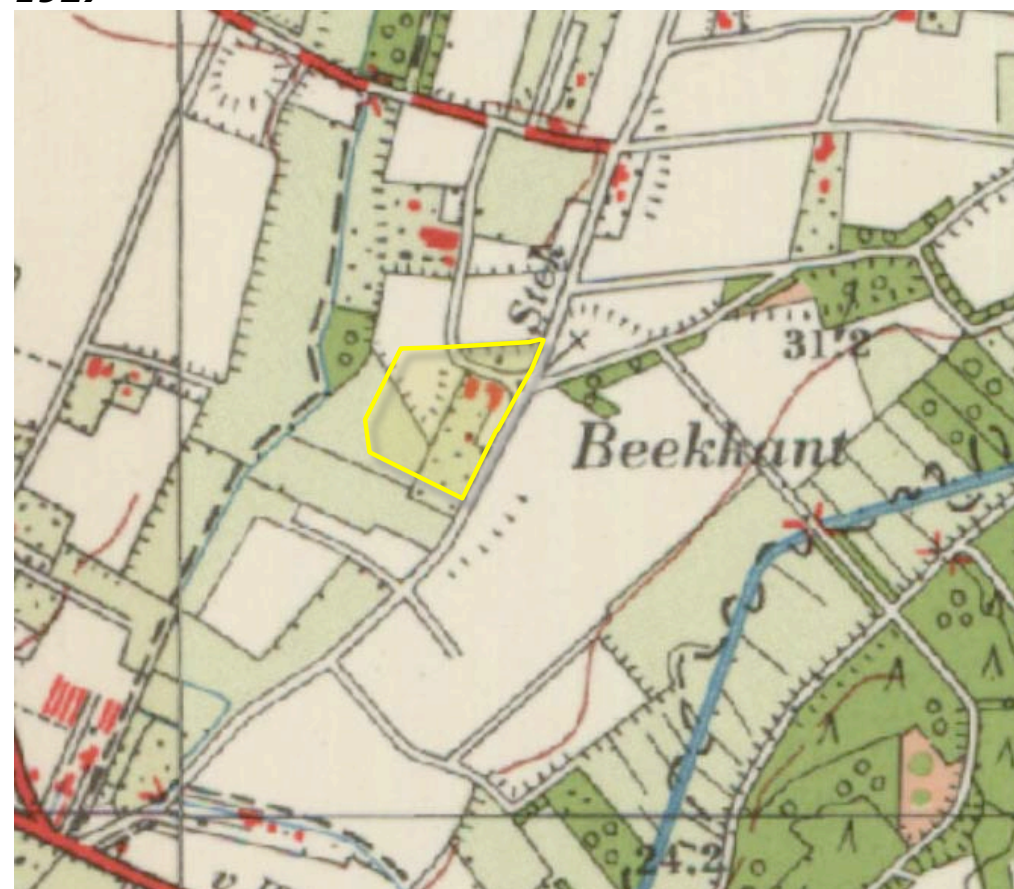
In de periode na de tweede wereldoorlog werd de kanalisering van de Haelensebeek verder doorgezet en werden boomgaarden of boomweides in het dal van de Scheidgraaf, houtwallen en stroken met bos of struweel nabij de Haelensebeek gerooid. Kleinere percelen werden samengevoegd, enkele veldwegen werden geruimd. In het gebied ten zuidoosten van het plangebied werden teeltvoorzieningen gekarteerd. Het landschap werd opener en minder coulissenrijk.



1927



1938



1958



1978

HUIDIG RUIMTELIJK KADER

In de periode tegen en rond de eeuwwisseling werd het verloop van de Haelesebeek gereconstrueerd en werden opgaande beplanting en bomen langs de beken aangeplant. Het landschap onderging hierdoor een verdichting en werd weer coulissenrijker.

Anno 2017

Het plangebied is anno 2017 gesitueerd in een open ruimte die wordt gevormd door;

- 1) de bebouwing en beplanting op erven aan de rand van Baexem, langs de Lozerweg en op omliggende buurerven,
- 2) bosjes en bomenrijen langs de beken, op perceelsgrenzen en langs wegen,
- 3) de bossen van Exaten.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Beleving

Betreffende de beleving is een onderscheid te maken tussen;

- a) de beleving vanaf de Stekstraat in de benadering komend uit het zuidwesten of het noordoosten.
- b) de beleving in incidentele doorkijken over grotere afstand vanaf de ten westen gelegen Lozerweg, de ten noordoosten gelegen weg Beekkant en de ten zuidoosten overharde weg aan de rand van de bossen.

Zie de foto's op de volgende bladzijdes.

1) bebouwing en beplanting van erven in Baexem, lang de Lozerweg en op omliggende buurerven



2) bosjes en bomenrijen langs de beken, perceelsgrens en wegen

3) de bossen van landgoed Exaten

3D-BELEIVING VANAF DE STEKSTRAAT

- 1) Vanaf de Stekstraat komend uit het noordoosten toont zich de noordkant van het plangebied via de ten noorden gelegen bolle akker enige tijd aan het verkeer.
- 2) Vanaf de Stekstraat komend uit het zuidwesten toont zich de zuidwestkant van het plangebied via het ten zuidwesten gelegen grasland en bouwland enige tijd aan het verkeer.

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



standplaats fotograaf



1) vanaf de Stekstraat, komend uit het noordoosten



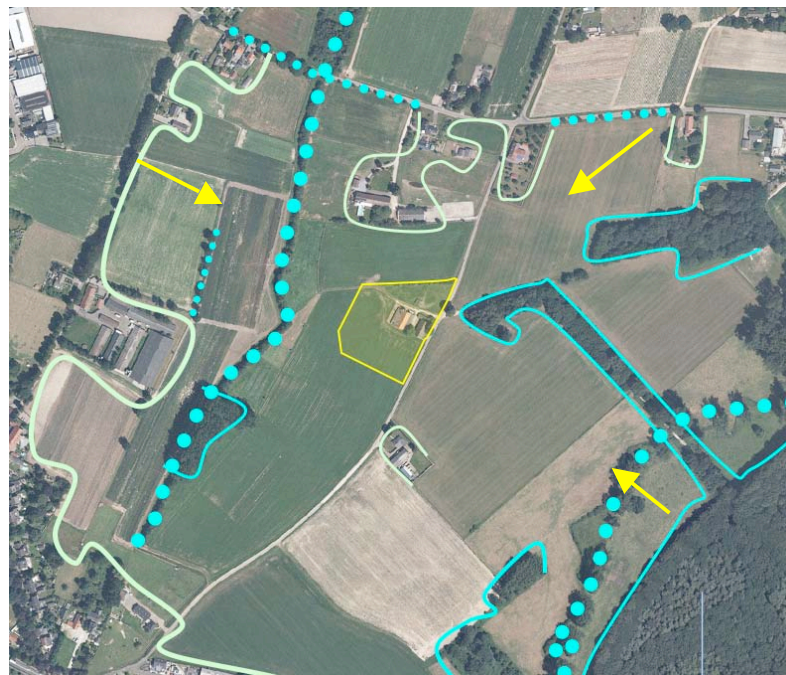
2) vanaf de Stekstraat, komend uit het zuidwesten

BELEVING IN DE DOORKIJKEN

Het plangebied kan in enkele doorkijken vanaf de omliggende weg in de ruimere context worden waargenomen:

- 1) Vanaf de weg Beekkant ten noordoosten van het plangebied toont zich de noordoostkant en zuidoostkant van het plangebied kort aan het verkeer.
- 2) Vanaf de onverharde weg aan de rand van de bossen van Exaten is een doorkijk op de zuidoostkant van het plangebied mogelijk, de afstand tot het plangebied is dan groot.
- 3) Vanaf de Lozerweg, ten westen van het plangebied is een doorkijk op de noordwestkant van het plangebied mogelijk, de afstand tot het plangebied is dan groot, coulissen in de vorm van een bomenrij en de beplanting langs de Scheidgraaf beperken het zicht.

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



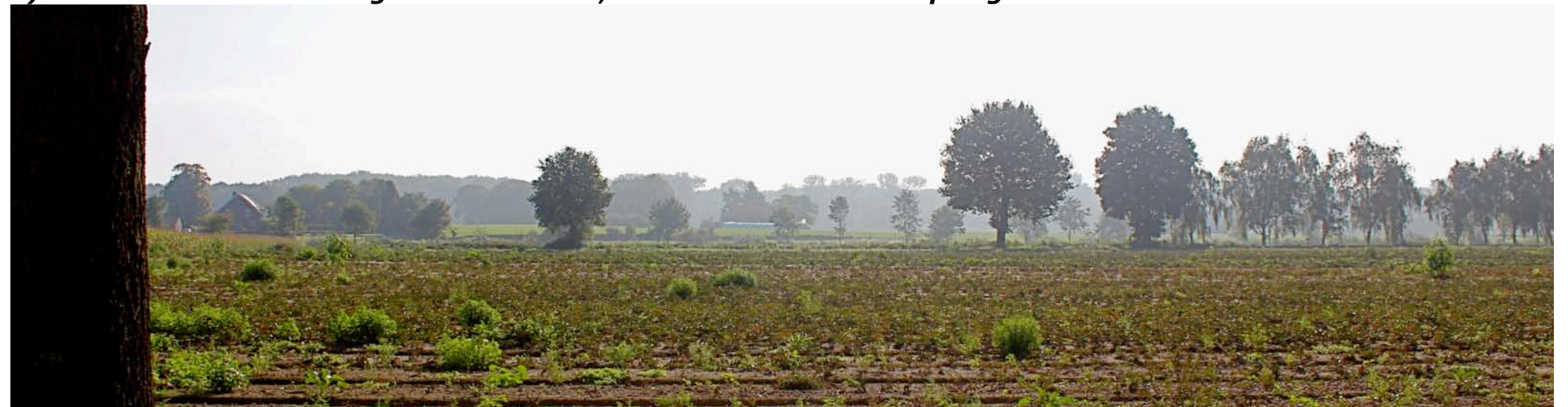
standplaats fotograaf



1) vanaf de weg Beekkant ten noordoosten van het plangebied



2) vanaf de onverharde weg aan de bosrand, ten zuidoosten van het plangebied



3) vanaf de Lozerweg, ten westen van het plangebied

KADASTRALE SITUATIE – 1:1000

Het plangebied omvat een deel van de percelen 372 en 374 gelegen in de sectie U van de kadastrale gemeente Heytuhuysen. Zie de markering in de luchtfoto rechts.



plangebied

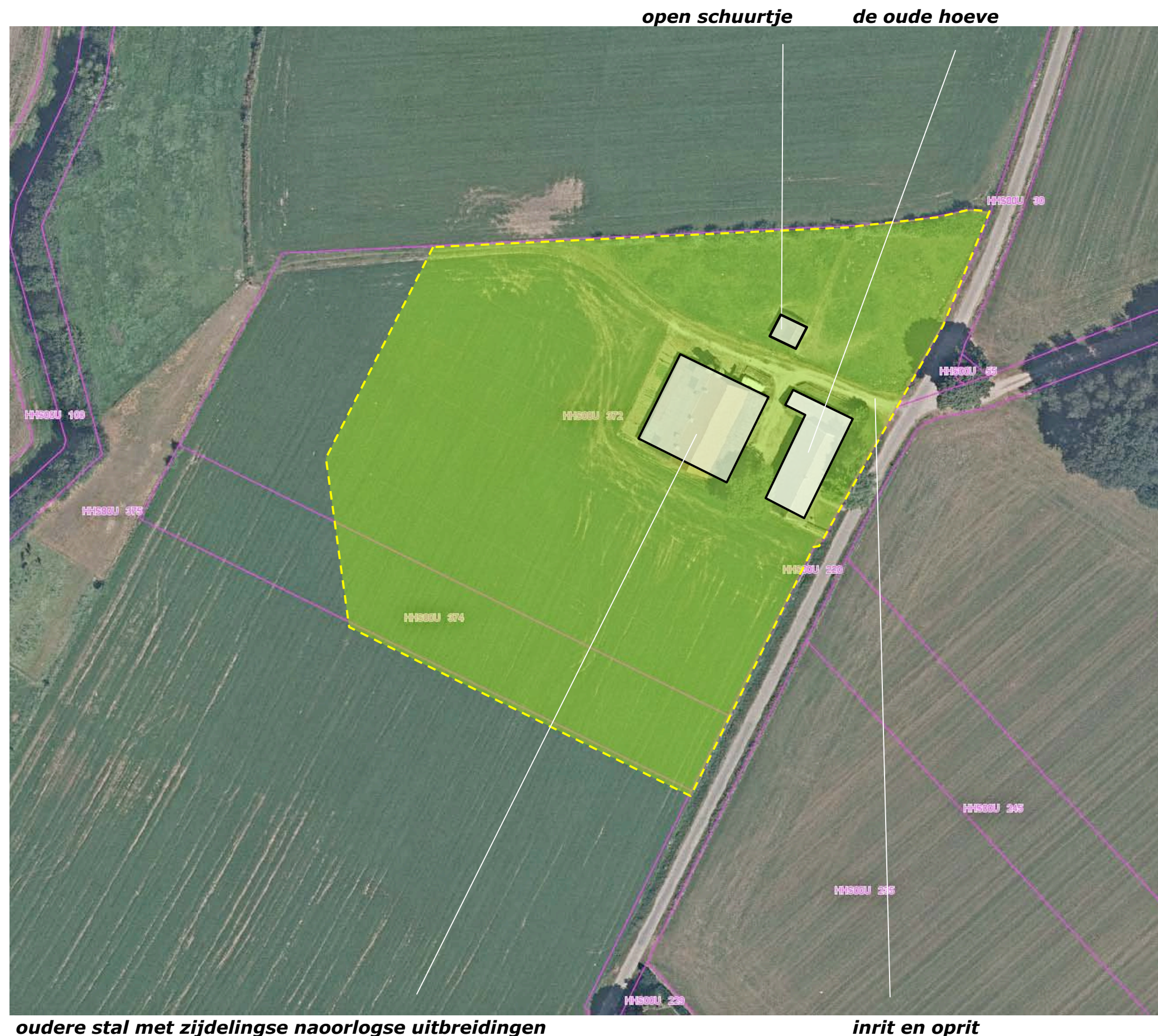
AANWEZIGE BEBOUWING

- De aanwezige bebouwing bestaat uit;
- de oude langgevelhoeve met de bedrijfswoning en bergingen,
 - een ten westen hiervan gelegen oudere stal met zijdelings aangezette, naoorlogse uitbreidingen.
 - een kleinere open schuur ten noordoosten hiervan.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

ontsluiting

De woning en de stallen worden ontsloten via een aan de noordoostkant gelegen inrit en oprit. Deze bestaat uit halfverharding.

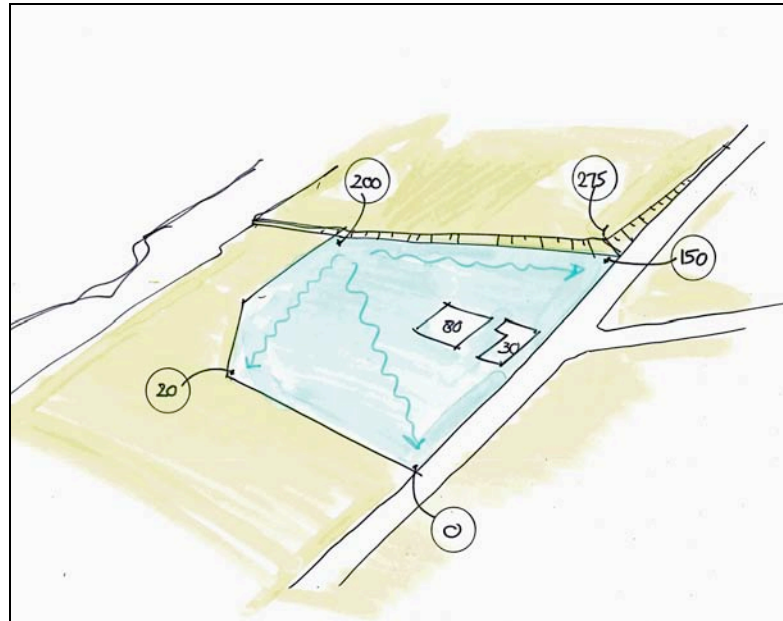


AANWEZIG RELIEF

Het plangebied toont een tweezijdig, in zuidoostelijke en zuidwestelijke richting georiënteerd reliëf met een totaal verval van 200 cm. Het diepste punt van het plangebied is in de zuidelijke hoek gelegen. Dit is als 0 gedefinieerd. De vloer van de aanwezige oude hoeve is 30 cm hoger en het vloerniveau van de ten noordwesten gelegen stal is op 80 cm boven het laagste punt ingemeten (meetgegevens DLV).

steilrand

De ten noorden gelegen akker is te kenschetsen als een oude bolle akker. De akker is in de periode na de tweede wereldoorlog uitgevlakt. De overgang van de akker naar het plangebied verloopt via een van klein naar groot verlopende steilrand. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de schetsmatige weergave hieronder.



van west naar oost verlopende steilrand



tweezijdig gericht reliëf; oplopend in noordwestelijke richting

AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting is als volgt te rangschikken;

- a) inheems struweel o.a. bestaande uit kornoelje, hazelaar, gelders roos, berk en eik op de steilrand,
- b) een notenboom op de binnenplaats,
- c) een stukje beukenhaag, een blauwspaar, een berk en wat siergroen in de tussen de hoeve en de weg gelegen voortuin.

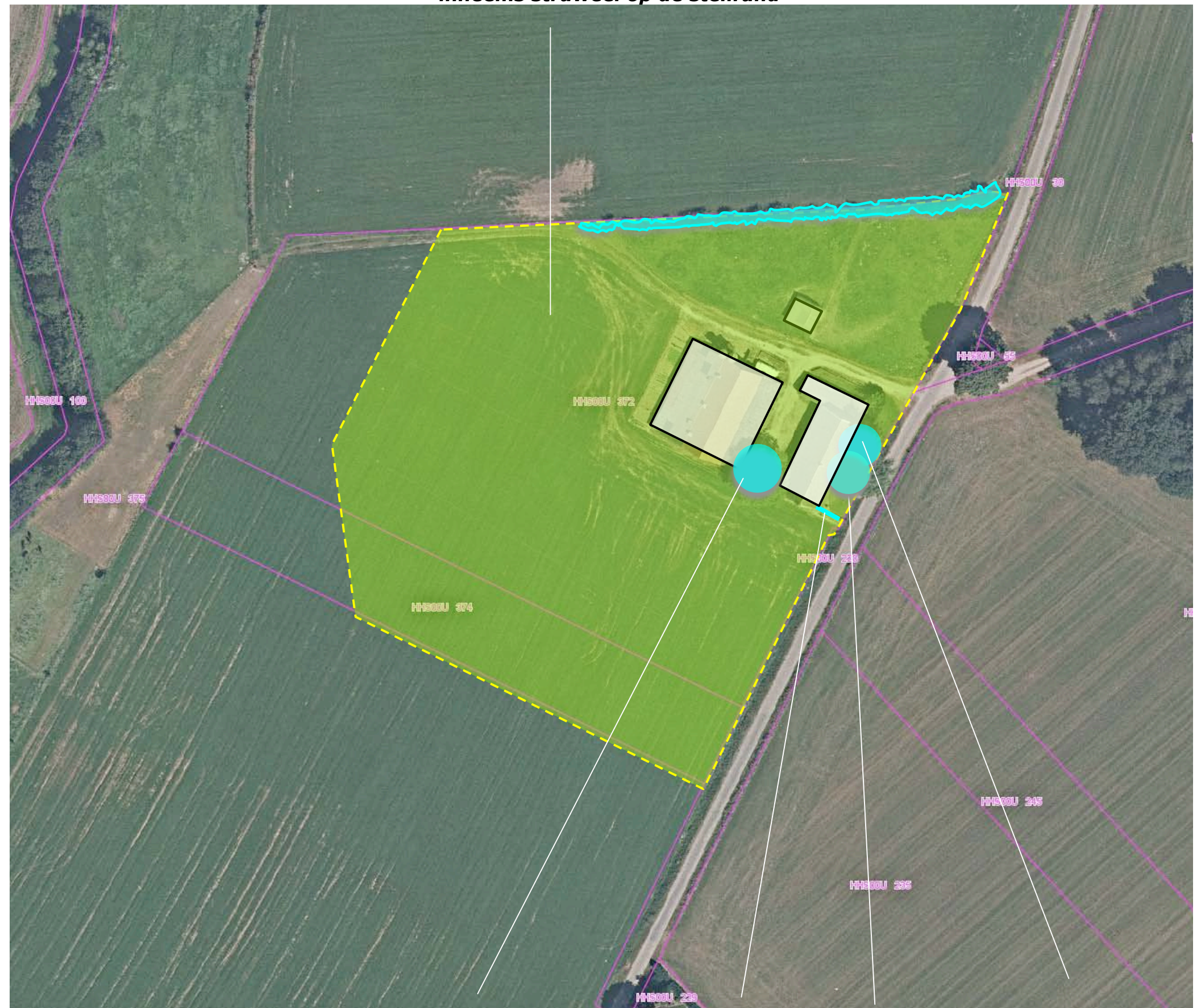
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Handhaven en rooien

De notenboom, het struweel op de steilrand en de beukenhaag in de voortuin sluiten qua soort en beeld goed aan bij de situatie en de context. Deze elementen verkeren in redelijke tot goede conditie en zijn te handhaven.

De berk, de blauwspaar en het siergroen in de voortuin zijn niet van betekenis of waarde en bevinden zich dicht bij de gevel. Deze beplanting zal over niet al te lange tijd moeten worden gerooid.

inheems struweel op de steilrand



notenboom

beukenhaag, blauwspaar, berk en siersortiment

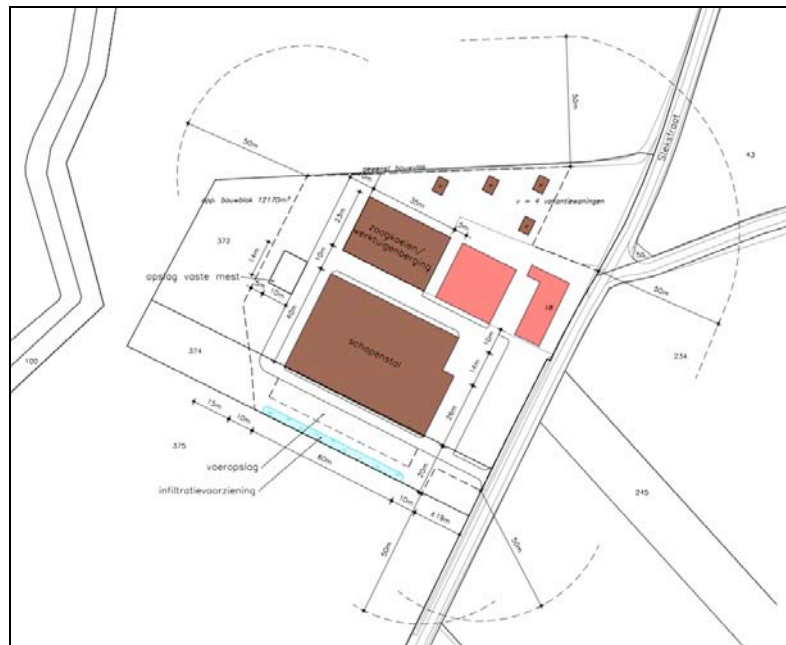
ONTWIKKELING

De nagestreefde ontwikkeling omvat het navolgende:

- De renovatie en restauratie van de aanwezige bebouwing bestaande uit de oude hoeve en de oude stal met zijdelingse aanbouwen.
- De realisatie van een zoogkoeienstal annex werktuigenberging, een schapenstal, een voeropslag en een mestplaat.
- De omvorming van de aanwezige kleine open schuur tot een vakantiewoning en de realisatie van 3 kleinere vakantieverblijven.

Natuurgericht

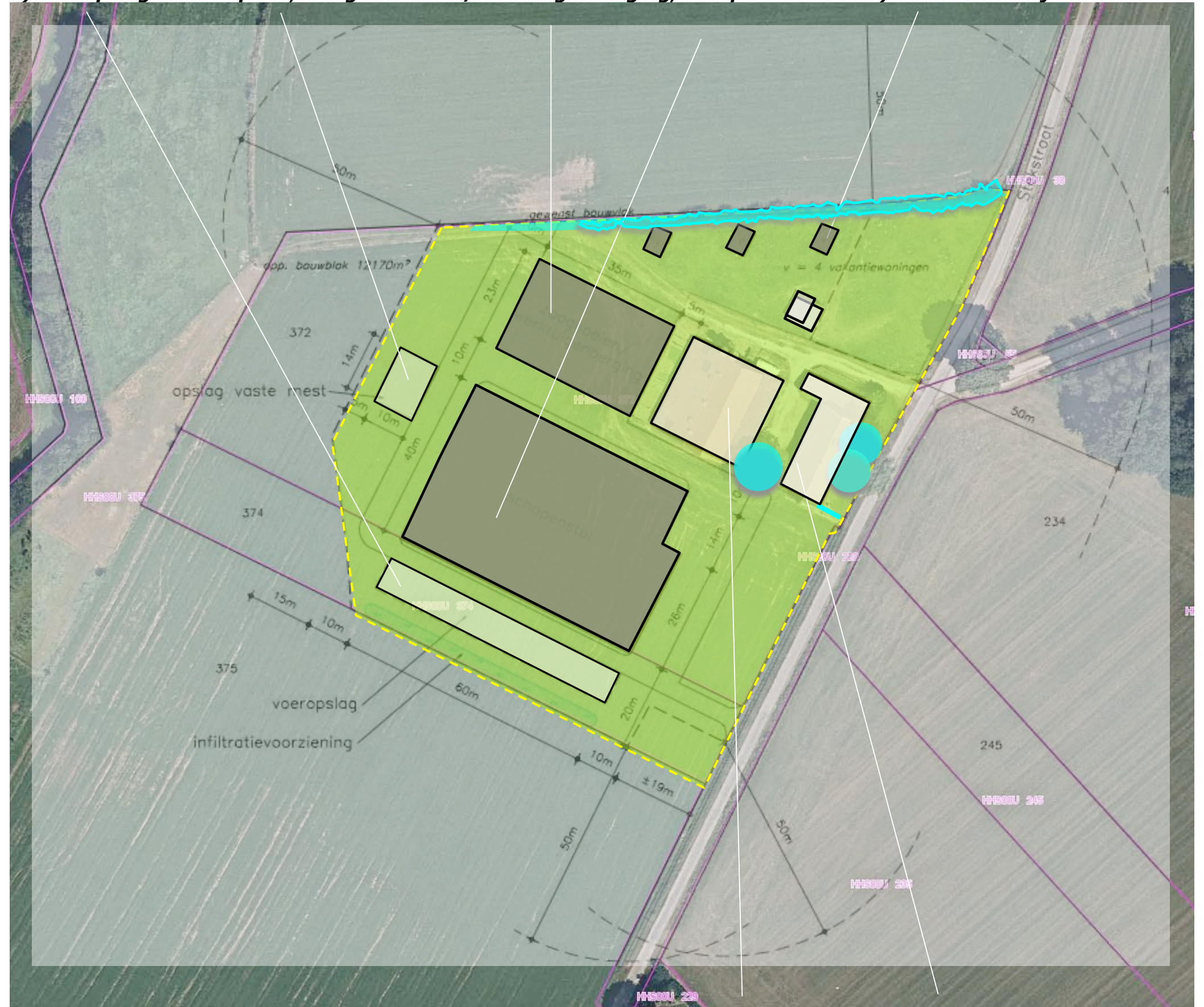
De schapen en de koeien worden ingezet om natuur te beheren. De ligging van het plangebied - tussen de twee beekdalen en in de nabijheid van bos en natuurgebieden - sluit goed aan bij deze activiteiten. Zie het door door DLV advies opstelde overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht DLV advies

b) voeropslag en mestplaat, zoogkoeienstal/werktuigenberging, schapenstal

c) vakantieverblijven

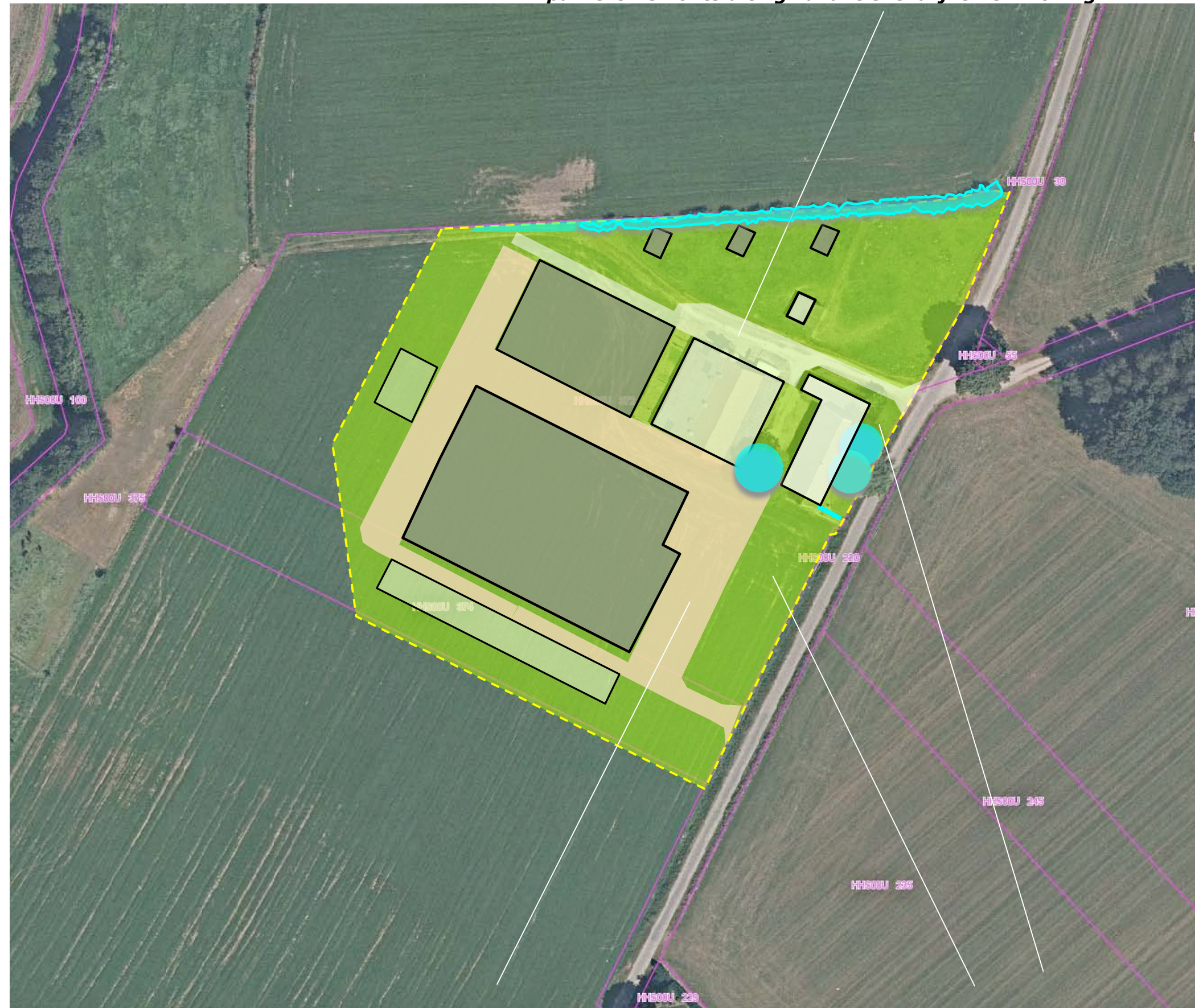


a) renovatie en restauratie stal en oude hoeve

ZONERING EN ONTSLUITING

De vakantieaccommodaties, de oude stallen en de hoeve worden ontsloten via de ten noordoosten hiervan gelegen halfverharding en verharding. De stallen zullen worden ontsloten via een te realiseren inrit ten zuidwesten van de oude hoeve. De ruimte tussen de inrit en de oude hoeve zal worden ingericht en benut al moestuin en tuin.

parkeren en ontsluiting vakantieverblijven en woning



ontsluiting stallen

moestuin en tuin

ROOIEN

De bomen en het siergroen in de voortuin zullen in het kader van de werkzaamheden (restauratie en renovatie) worden gerooid. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

ter rooien blauwspaar, berk en siergroen



RELIEF

Het in twee richtingen dalende verloop van het plangebied zal ten behoeve van het bouwplan worden uitgevlakt. Daarbij wordt een gesloten grondbalans nagestreefd; een grootschalige aan- en afvoer van substraten is niet gewenst en niet aan de orde. Gevolg is dat het plangebied in zekere zin wordt geterrasseerd; aan de noordwestkant zal worden ingegraven, aan de zuidoostkant zal worden opgehoogd.

kleine steilrand

De terrassering voert naar het ontstaan van een kleine steilrand aan de noordwestkant van het plangebied. Deze steilrand overbrugt een hoogteverschil van maximaal 90 cm aan de noordwestkant van het plangebied en loopt uit op 0 cm aan de zuidwestkant. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de schetsmatige weergave van het relief voor en na hieronder en rechts.

nieuwe steilrand overbrugt een hoogte verschil van maximaal 90 cm



INFILTRATIE

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwat zal aan de zuidwestkant van het plangebied worden opgevangen in een infiltratievoorziening. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



infiltratievoorziening

CONCLUSIES & GRONDSLAG

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- De landschappelijke context is te kenschetsen als de overgang van ouder bouwland naar lager gelegen grasland in een oudere ontginning. Kenmerken voor de omzoming van erven in oud bouwland is het voorkomen van hagen, fruitbomen en bomenrijen. De lager gelegen graslanden werden van oudsher omzoomd door bomenrijen en grove hagen of stroken met struweel.
- Betreffende de beleving is een onderscheid te maken tussen; de beleving vanaf de Stekstraat zelf en in incidentele doorkijken vanaf de Lozerweg, de Beekkant en de Laan aan de rand van de bossen.
- Het plangebied toont een tweezijdig, in zuidoostelijke en zuiwestelijke richting georiënteerd reliëf met een verval van 100-120 cm. De ten noorden gelegen akker is te kenschetsen als een oude bolle akker. De overgang van de akker naar het plangebied verloopt via een van klein naar groot verlopende steilrand. Ten behoeve van de ontwikkeling zal het reliëf in het plangebied worden aangepast; dit voert naar het ontstaan van een steilrand aan de noordwestkant van het plangebied. Deze steilrand verloopt van zuid naar noord.

Grondslag van de inpassing

Op grond van het bovenstaande omvat de grondslag van de inpassing het navolgende:

- a) De nieuwe steilrand zal worden beplant met inheems struweel en bomen.
- b) De weide rond de recreatieverblijven, tussen de hoeve en de aanwezige steilrand zal worden ingericht als boomgaard.
- c) De zuidwestkant zal worden begeleid met een dicht ingeplante strook struweel met daarin opgenomen bomen,
- d) De overgang naar de openbare weg zal worden begeleid door hagen en bomen.

a) steilrand beplanten met struweel en bomen

b) boomgaard aanplanten



c) dicht ingeplant struweel en bomen aan de zuidwestkant

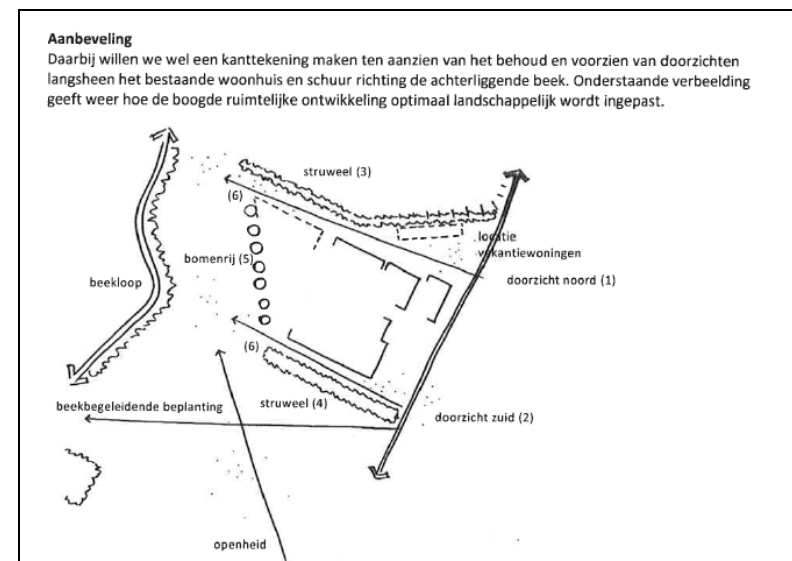
d) hagen en bomen

DOORZICHTEN - GEONIUS

De beschreven ruimtelijke ontwikkeling werd op verzoek van de gemeente Leudal beoordeeld door Geonius. In de rapportage van 130217 beveelt Geonius aan de doorkijken ten noorden en ten zuiden van het plangebied open houden en aandacht te schenken aan de doorkichten over het erf op het achterliggende beekdal. Zie het schema hieronder.

Struweel onderbreken

Op grond van deze rapportage zal het struweel aan de westkant van het plangebied ter hoogte van de doorkijken worden onderbroken; zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



schema van geonius

doorkijken ten op de beek ten noorden en ten zuiden van het plangebied



doorkijken via het erf op de beplanting langs de ten westen gelegen beek

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;
S1 struweel op de nieuwe steilrand,
B1 bomen op de nieuwe steilrand,
V1 hoogstamfruitbomen,
S2 struweel bij de infiltratievoorziening,
B2 bomen bij de infiltratievoorziening,
H1 beukenhagen,
B3 lindes.

aanlegrichtlijnen

De struwelen S1 en S2 zijn te realiseren middels de aanplant van 3-5 rijen inheems struweel met een omvang van 80/100 cm, in een kruiselings plantverband van 150x150 cm.

De fruitbomen zijn aan te planten in de stamomvang 12/14 cm. De bomen B1, B2 en B3 zijn aan te planten in de stamomvang 18/20 cm. Alle bomen zijn aan te binden aan een boompaal en te beschermen tegen vraat.

De hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter.

beheersrichtlijnen

De struwelen mogen 1x per 5-7 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) worden afgezet.

De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 400-450 cm. De fruitbomen moeten worden beheerd volgens goed gebruik.

De hagen moeten in stand worden gehouden op een hoogte van 80-120 cm.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts. De essen mogen worden vervangen door haagbeuken op grond van een verder doorzettende verspreiding van taksterfte bij de essen.

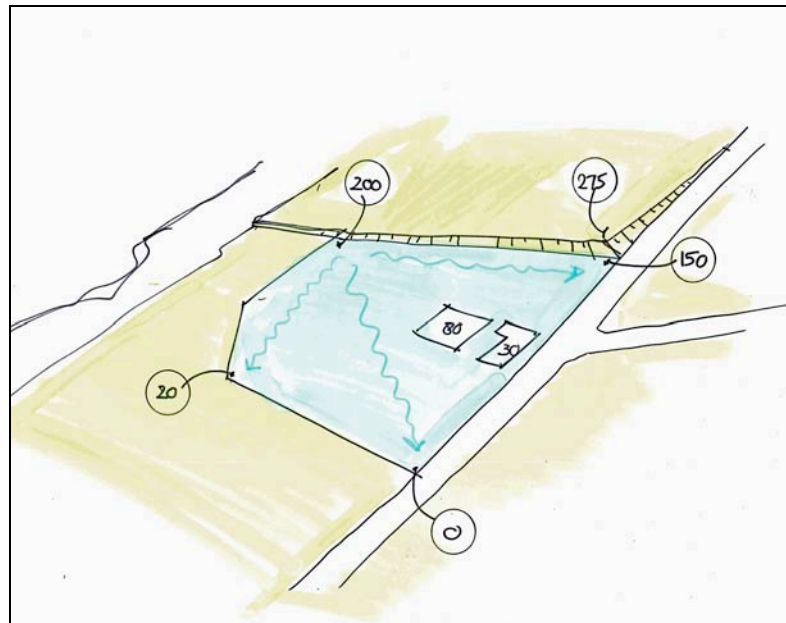
Code		S1	S2	H1	B1	B2	B3			V1
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	80/100	18/20	18/20	18/20			12/14
Plantverband		150x150	100x100	4 per m1	nvt	nvt	nvt			
Omvang van het element		400 m2	450 m2	190 m	5 st	9 st	5 st			15 st
Acer campestre	veldesdoorn	25	50					HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	1
Acer pseudoplatanus	esdoorn								Dubbele bellefleur	1
Aesculus hippocastanum	paardekastanje								Lemoenappel	1
Alnus glutinosa	zwarte els		50			2			Keuleman	
Alnus incana	witte els								Schone v. boskoop	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	25	50						Sterappel	1
Betula pendula	ruwe berk				1			HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	1
Betula pubescens	zachte berk					2			Clapp's favourite	1
Carpinus betulus	haagbeuk								Conference	1
Castanea sativa	tamme kastanje								Gieser wildeman	1
Cornus mas	kornoelje, gele								Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	25	75						Zoete brederode	
Corylus avellana	hazelaar	25	75					HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	1
Crateagus monogyna	meidoorn								Early rivers	1
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts								Koningskers	
Fagus sylvatica	gewone beuk			760					Merton premier	1
Fraxinus excelsior	es				2				Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot								Sch. spätke knorpelkirsch	1
Ligustrum vulgare	liguster	25	50					HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	1
Ilex aquifolium	hulst	25							Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier								Mirabelle de nancy	1
Populus tremula	ratepopulier								Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier								Opal	
Prunus avium	zoete kers								Reine claudie verte	1
Prunus padus	vogelkers								Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn							Totaal		15
Quercus petraea	wintereik									
Quercus robur	zomereik				2	5				
Rhamnus catharticus	wegedoorn									
Rhamnus frangula	vuilboom		50							
Robinia pseudoacacia	acacia									
Rosa canina	hondsroos									
Rosa rubiginosa	egellantier roos									
Sambucus nigra	gewone vlier									
Salix alba	schietwilg									
Salix aurita	geoorde wilg									
Salix caprea	boswilg									
Salix cinerea	grauwe wilg									
Salix fragilis	kraakwilg									
Sorbus aucuparia	lijsterbes									
Tilia cordata	winterlinde						5			
Tilia platyphyllos	zomerlinde									
Viburnum opulus	gelderse roos	25	50							
Totaal		175	450	760	5	9	5			

AANWEZIG RELIEF

Het plangebied toont een tweezijdig, in zuidoostelijke en zuidwestelijke richting georiënteerd reliëf met een totaal verval van 200 cm. Het diepste punt van het plangebied is in de zuidelijke hoek gelegen. Dit is als 0 gedefinieerd. De vloer van de aanwezige oude hoeve is 30 cm hoger en het vloerniveau van de ten noordwesten gelegen stal is op 80 cm boven het laagste punt ingemeten (meetgegevens DLV).

steilrand

De ten noorden gelegen akker is te kenschetsen als een oude bolle akker. De akker is in de periode na de tweede wereldoorlog uitgevlakt. De overgang van de akker naar het plangebied verloopt via een van klein naar groot verlopende steilrand. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de schetsmatige weergave hieronder.



van west naar oost verlopende steilrand



tweezijdig gericht reliëf; oplopend in noordwestelijke richting

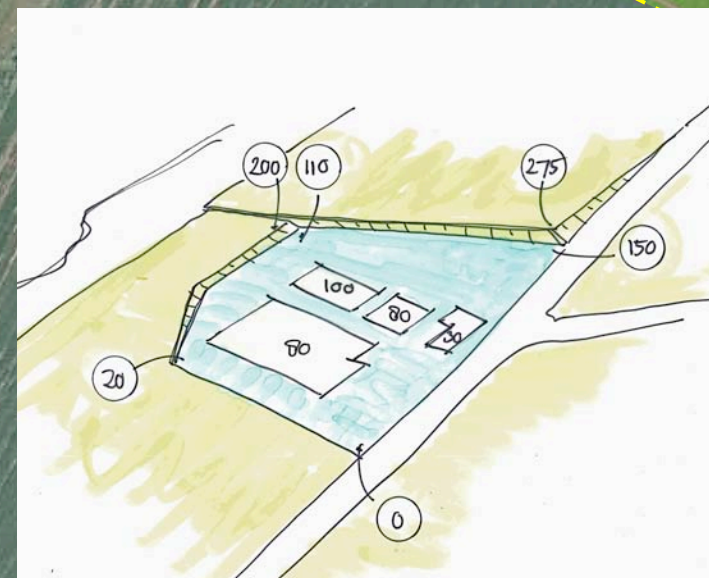
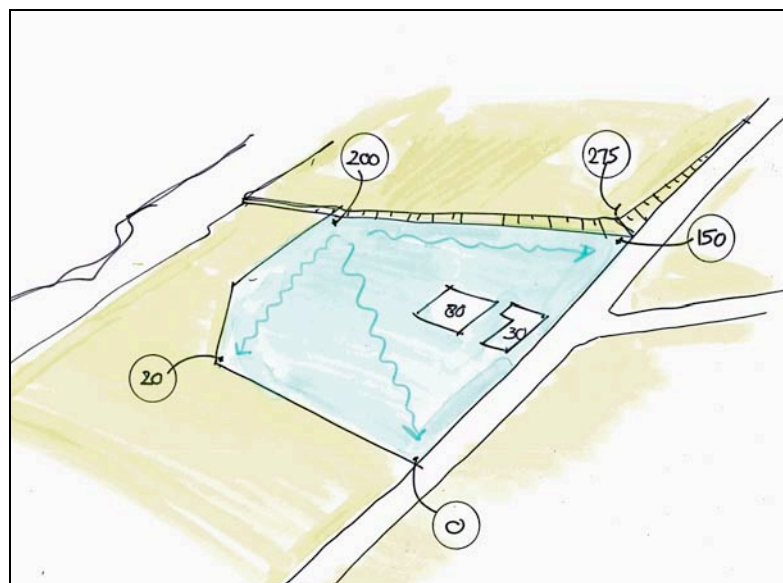
RELIEF

Het in twee richtingen dalende verloop van het plangebied zal ten behoeve van het bouwplan worden uitgevlakt. Daarbij wordt een gesloten grondbalans nagestreefd; een grootschalige aan- en afvoer van substraten is niet gewenst en niet aan de orde. Gevolg is dat het plangebied in zekere zin wordt geterrasseerd; aan de noordwestkant zal worden ingegraven, aan de zuidoostkant zal worden opgehoogd.

kleine steilrand

De terrassering voert naar het ontstaan van een kleine steilrand aan de noordwestkant van het plangebied. Deze steilrand overbrugt een hoogteverschil van maximaal 90 cm aan de noordwestkant van het plangebied en loopt uit op 0 cm aan de zuidwestkant. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de schetsmatige weergave van het relief voor en na hieronder en rechts.

nieuwe steilrand overbrugt een hoogte verschil van maximaal 90 cm



INFILTRATIE

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwat zal aan de zuidwestkant van het plangebied worden opgevangen in een infiltratievoorziening. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



infiltratievoorziening