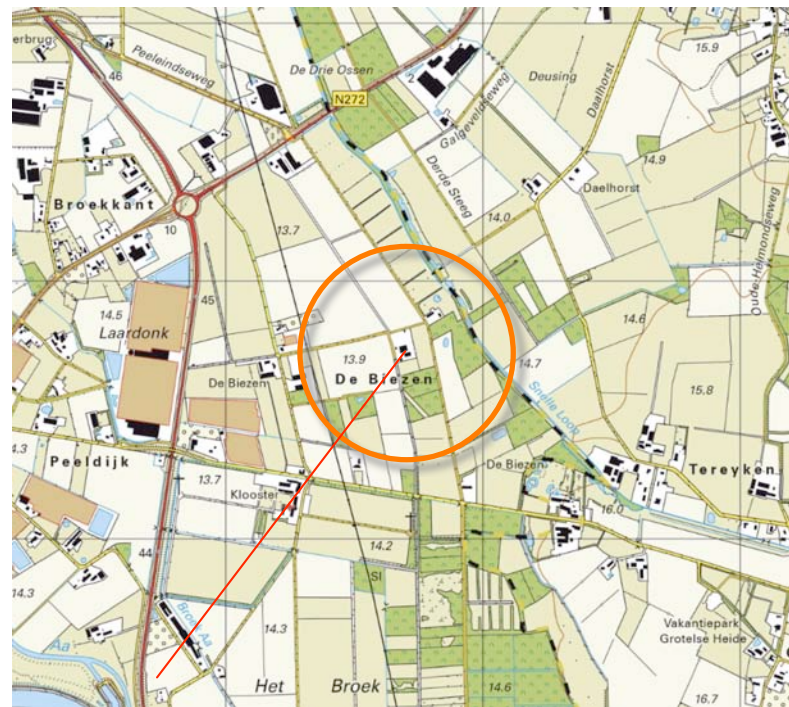


LIGGING

Het plangebied is gelegen in 'De Biezen', nabij de Snelle Loop, ten noordoosten van de kern Aarle Rixtel. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1900

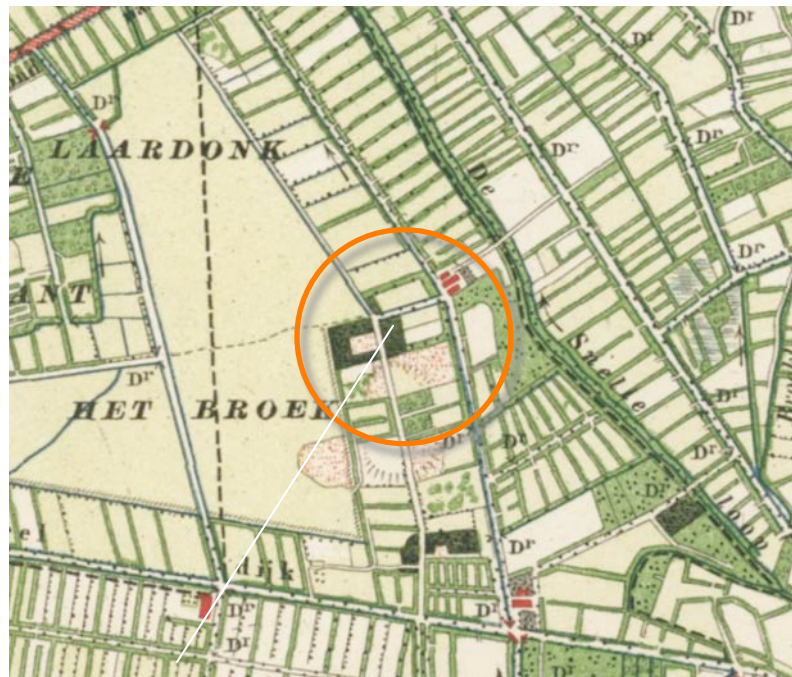
In 1900 toonde het plangebied een driedeling; Aan de westkant bevond zich een bosje, de zuidkant werd als heide gekarteerd, aan de oostkant bevonden zich percelen grasland en een groensingel. Het maakte deel uit van een zone met kleinschalig gras- en hooiland. De percelen werden begeleid door bomenrijen of groensingels. Ten westen, zuiden en oosten van het plangebied bevonden zich her en der percelen met bos. De zone met kleinschalig grasland werd aan de westkant begrensd door een open gebied met grasland (Het Broek).

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als kleinschalig gras- en hooiland in een oudere ontginning in een beekdal. Kenmerkend voor bebouwde erven in deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen en solitaire bomen nabij de hoeve,
- b) grove hagen, groensingels, daar uit overgebleven bomenrijen of restbosjes aan de veldkanten.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1900 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1900



Topkaart 1900: bosje, heide, grasland en groensingel

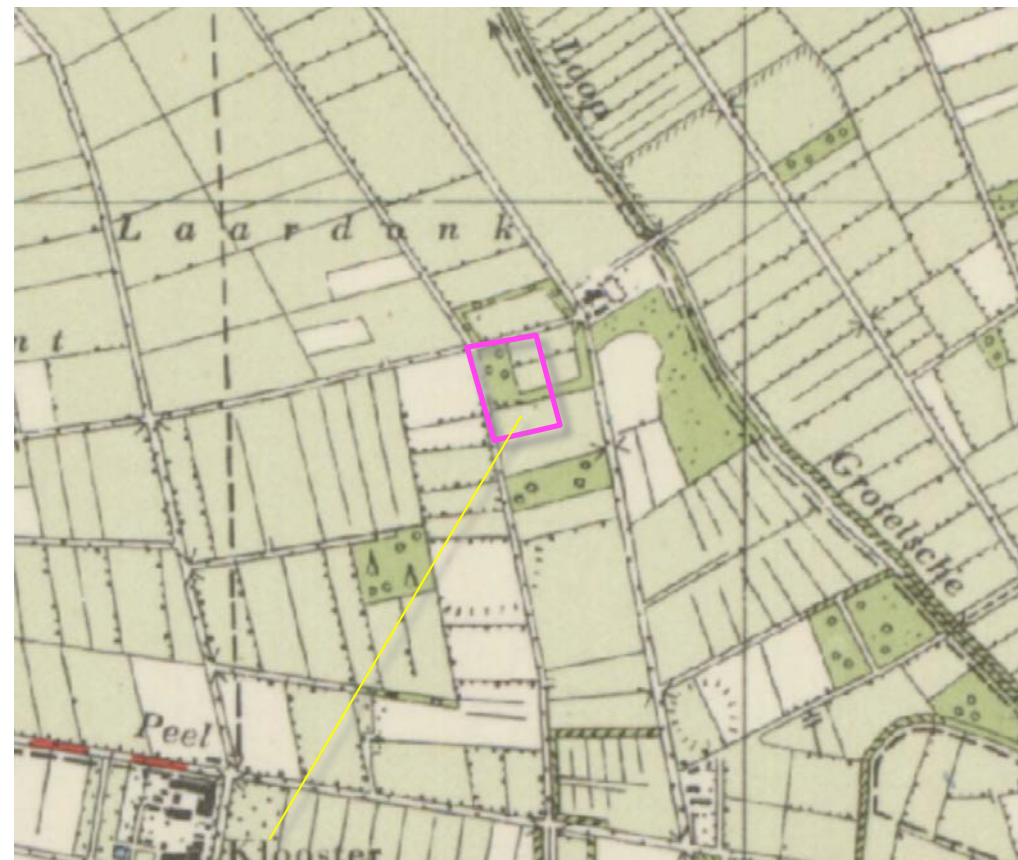
HISTORISCHE SCHETS

Tot in de periode na de Tweede Wereldoorlog veranderde relatief weinig; de heide aan de zuidkant van het plangebied en op de percelen in de context werd ontgonnen en in gebruik genomen als grasland. Op de percelen in de zone met kleinschalig gras- en hooiland werden de kavelbeplantingen deels gerooid (stookhout). Ten westen van deze zone is een versnippering van het bodemgebruik te constateren. Langs de ten westen gelegen Professor Dondersweg werden bebouwde erven gevestigd. In het plangebied wordt in 1973 een open plek en een bebouwing in het bosje gekarteerd. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1953 en 1973 rechtsboven.

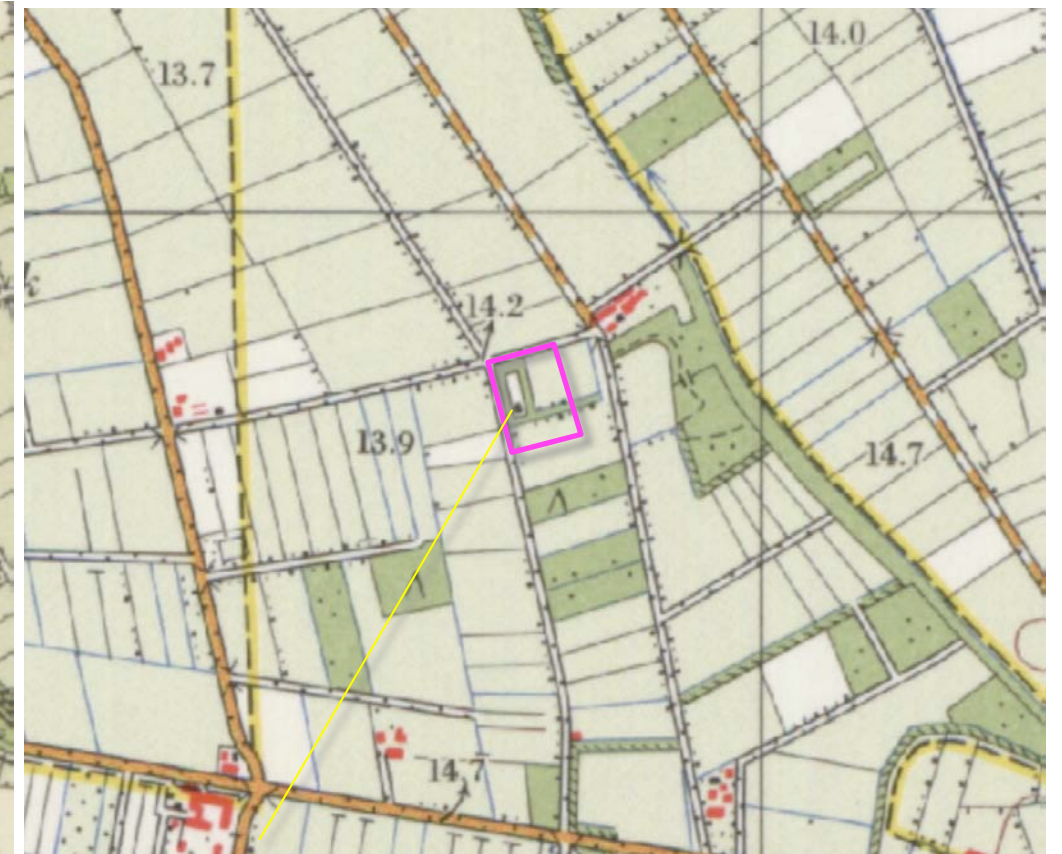
In de loop van de navolgende jaren worden nertsenstallen ten noordwesten van de in 1973 gekarteerde bebouwing gerealiseerd. De in 1973 gekarteerde bebouwing wordt verlengd. In de navolgende jaren worden een woning aan de zuidkant, bergingen en rundveestallen aan de oostkant gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1993 en 2011 rechtsonder.

Conclusie

Tot in de vijftiger jaren van de 20ste eeuw veranderde relatief weinig; de heide aan de zuidkant van het plangebied en in de context werd ontgonnen en in gebruik genomen als grasland. In de zeventiger jaren wordt een open plek met een bebouwing, in een bosje gekarteerd. In de navolgende decennia worden nertsenstallen ter hoogte van het bosje gerealiseerd. Nadien worden een woning aan de zuidkant, bergingen en rundveestallen aan de oostkant bijgebouwd.



1953 heide ontgonnen



1973 open plek met een bebouwing



1993 nertsenstallen



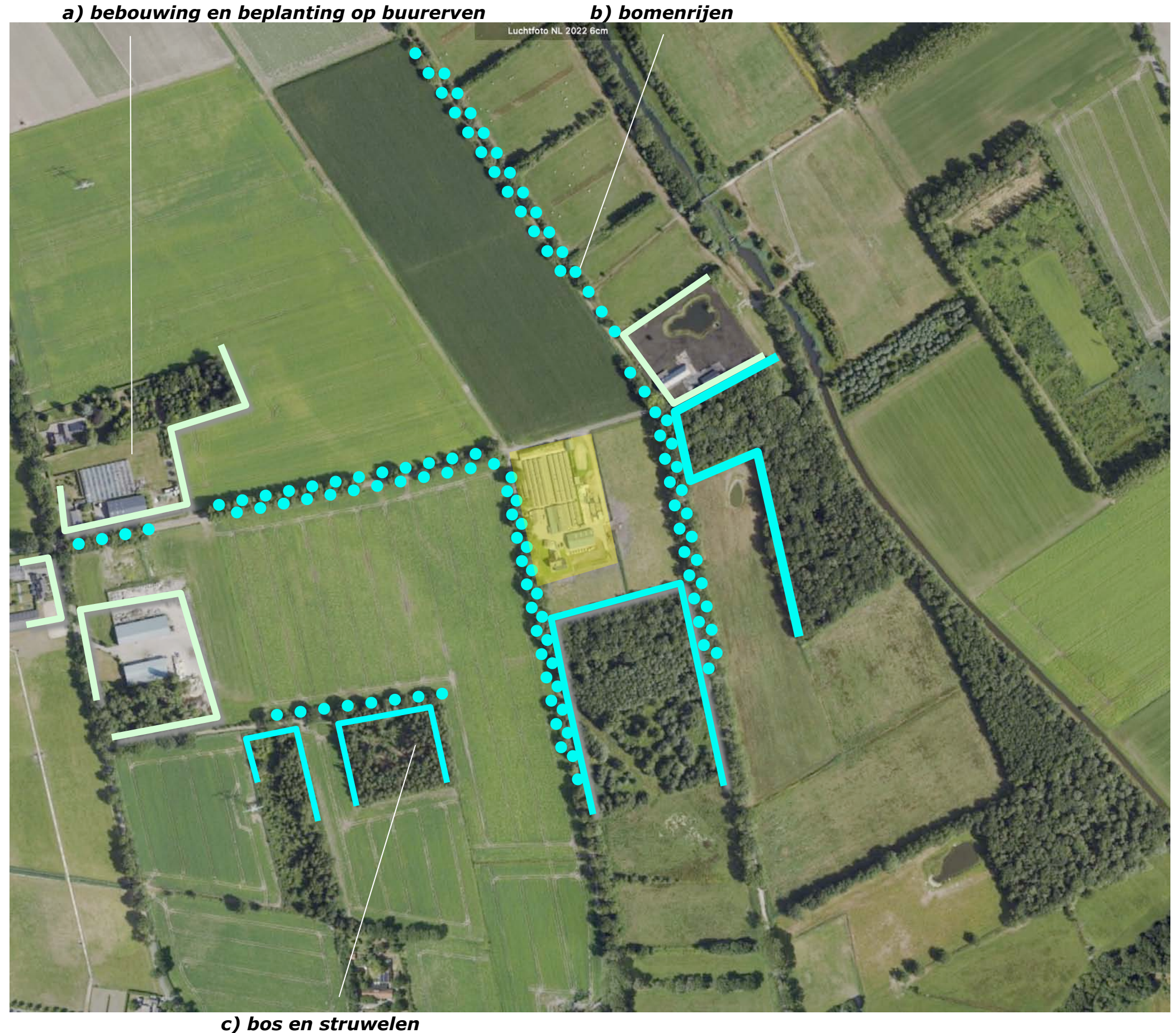
2011 woning, bergingen en rundveestallen

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- a) de bebouwing en beplanting op ten westen en noordoosten gelegen bebouwde erven,
- b) de bomenrijen langs de ten noordwesten gelegen Biezenweg Oost en de ten westen, oosten en noordoosten gelegen zandwegen (De Biezen),
- c) bos en struwelen ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



Betreffende bovenstaande is op te merken dat het plangebied en het ten noordoosten gelegen erf in essentie worden ontsloten via de aan de noordkant van het plangebied grenzende Biezenweg Oost. Deze weg is niet verhard maar verkeert in redelijke conditie. De zandwegen aan de westkant en oostkant van het plangebied worden in hoofdzaak door eigenaren van aanliggende percelen en wandelaars benut; de wegen verkeren in slechte conditie.

[illegible]

c) vanaf de ten noordoosten gelegen zandweg de Biezen

3D - BIEZENWEG OOST

1,2,3) Komend uit het westen is na de passage van het buurerf een zicht op de westkant van het plangebied mogelijk. Aanvankelijk worden de gebouwen afgeschermd door de bomenrijen langs de Biezen. Naarmate men het plangebied nadert is een zicht op de bergingen, de rundveestallen en de woning mogelijk. De nertsenstallen worden gekenmerkt door een lage nok en worden aan de noordkant en westkant afgeschermd door prunushagen. Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1,2,3) Uit het westen; de bomenrijen schermen de bebouwing in het plangebied aanvankelijk af, naarmate ...



... men het plangebied nadert is een zicht op de bergingen, rundveestallen en woning mogelijk. De nertsen...



.. stallen worden aan de noordkant en westkant afgeschermd door de prunushagen.

3D - DE BIEZEN; ZW, ZO, NO

1) Komend over De Biezen uit het zuiden is na de passage van het bos een zicht op de zuid- en westkant mogelijk. Bos en bomenrijen vormen een kader voor de bebouwing, rundvee kleurt het beeld.

2) Komend over De Biezen, uit het zuiden over de ten oosten gelegen zandweg is na de passage van het bos een zicht op de zuidkant en de oostkant mogelijk; de bebouwing in het plangebied toont zich in relatie tot de bomenrijen.

3) Vanaf de aansluiting van De Biezenweg Oost op de ten oosten gelegen zandweg De Biezen is een zicht op de noordkant en de oostkant mogelijk. Bos en bomenrijen vormen een fraai kader en decor.

Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Biezenweg Oost in de benadering uit het westen en tijdens de passage. Het wordt uit de nabijheid waargenomen vanaf de ten westen gelegen zandweg De Biezen en over enige afstand vanaf de ten oosten gelegen zandweg De Biezen. Bos en bomenrijen langs de zandwegen vormen een fraai kader en decor.



1) ZW: zicht de westkant en de zuidkant; bomenrijen en bos vormen een fraai kader, rundvee kleurt het beeld.



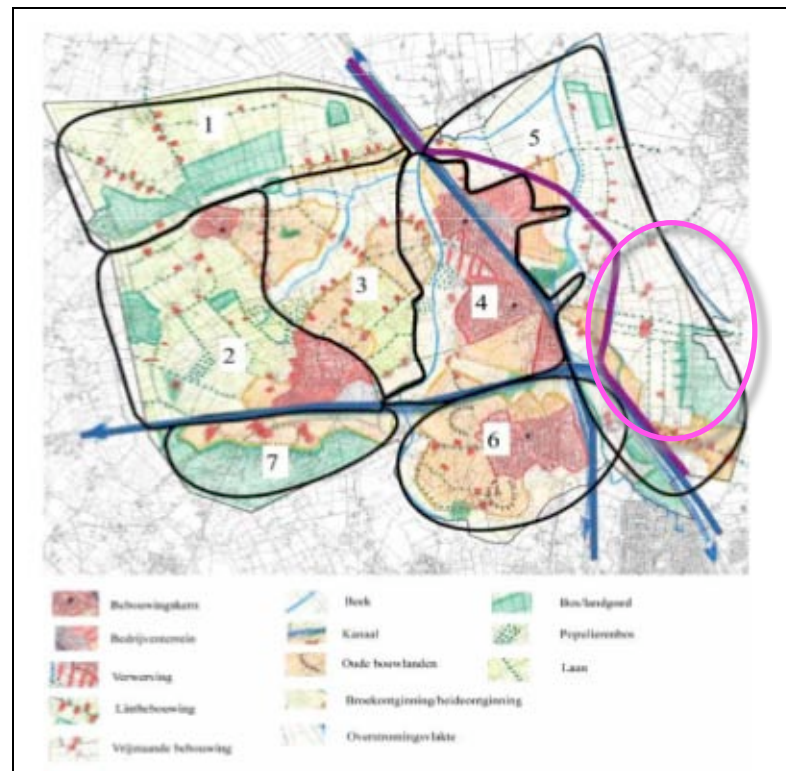
2) ZO: zicht op de zuidkant en de oostkant; de gebouwen tonen zich in relatie tot de bomenrijen.



3) NO; zicht op de oostkant en noordkant; bos en bomenrijen vormen een kader en decor.

LOP LAARBEEK

In het landschapsontwikkelingsplan Laarbeek wordt het plangebied en zijn context gerangschikt in het deelgebied 'Leek en de Biezen'. Doelstelling voor dit deelgebied is de identiteit van dit gebied als laaggelegen, nat gebied te versterken. Middelen daarvoor zijn de aanleg van poelen, de ontwikkeling van natte graslanden, aanplant van natte vegetaties als wilgen of elzenstruweel. Zie de uitsnede van de overzichtskaart hieronder en de tekstuele uitsnedes van het plan rechts.



5.2 Leek en De Biezen

Uit de analyse is gebleken dat dit gebied geen duidelijk herkenbare eigen identiteit heeft. Tussen de verschillende landschapselementen, zoals verspreid liggende bebouwing, laanbeplanting langs diverse wegen, beken en bosdelen, is nauwelijks sprake van een herkenbare samenhang. Het gebied vormde voorheen de overstromingsvlakte van de Aa. De aanwezige natuurwaarden worden onvoldoende benut.

Gewenste ontwikkelingen:

- Water als ordeningsprincipe voor landgebruik
- Ontwikkelen van natte natuurwaarden
- Beleefbaar, bruikbaar en recreatief aantrekkelijk water.

- Water als ordeningsprincipe voor landgebruik

Het versterken van het element 'water' en het benutten van het historische gegeven dat in dit gebied de overstromingsvlakte van de Aa is gelegen, maar niet als zodanig herkenbaar, biedt mogelijkheden om het gebied goed te ontwikkelen. De geomorfologische ondergrond is medebepalend voor de ontwikkelingen. Door het water, net zoals vroeger rond 1850, als ordeningsprincipe te hanteren, ontstaat uiteindelijk een landschap waarin het contrast tussen nat en droog duidelijk aanwezig is. Bijzondere elementen met een hoge cultuurhistorische waarden liggen op de hogere droge gronden en worden op deze wijze benadrukt. Met name rondom de kern Beek en Donk en in het zuiden van het gebied worden de verschillen tussen hoog/droog en nat/laag zichtbaar vanwege de dekzandruggen die hier zijn gelegen. Het klooster en het landgoed Eykenlust dragen hier eveneens aan bij. Het landgoed Eykenlust is een aangemerkt als monument en de positie van het landgoed kan zelfs worden versterkt door de relatie met de beek zichtbaar te maken vanaf de nabij gelegen kruising in combinatie met de herinrichting van het



Foto: Ontwikkelen van natte natuurwaarden

- Ontwikkelen van natte natuurwaarden

In diverse plannen is reeds gesproken over waterretentie en noodopvang. Waterretentie biedt mogelijkheden voor een goede waterhuishouding en levert een bijdrage aan de natuurwaarden in het plangebied. Hierbij geldt als randvoorwaarde dat alleen natuurlijke laagtes worden gebruikt. In de Lange Beemd zijn mogelijkheden voor waterretentie. De gemarkeerde locatie voor waterretentie hoeft geen gevaar op te leveren voor de aanwezige dassenpopulatie ten noordoosten van het plangebied. Dassenburchten liggen veelal op de hogere gronden, terwijl de das op de lagere gronden foerageert. Bij verdere planvoorbereiding dient hier wel op gelet te worden.

Waterretentie in het noorden van het deelgebied sluit aan op de plannen van het Waterschap. Het Waterschap heeft plannen ter verbetering van de veerkracht van het beekstelsel van de Aa. Dit leidt enerzijds tot beperking van de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden in de laaggelegen deelgebieden Leek en Liesveld, maar vermindert anderzijds, verder stroomafwaarts, de noodzaak van aanvoer van gebiedsvreemd water in droge perioden. Daarnaast heeft het Waterschap plannen voor het ontwikkelen van twee moerasgebieden. Beide planvoorstellen dragen bij aan de identiteit van het gebied. Voor al deze plannen geldt dat ecologische potenties voor natte natuurwaarden worden benut. Tevens vormen de beken zelf belangrijke verbindende elementen tussen waardevolle natuurgebieden zoals de Snelle Loop door De Biezen.

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat perceel 383 en delen van perceel 384, gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Aarle Rixtel. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

bestemmingsvlak

In planologische zin omvat het plangebied het bestemmingsvlak van het voorliggende agrarische bedrijf. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder en de markering in de luchtfoto rechts.



bestemmingsplan

plangebied in planologische zin (bestemmingsvlak)



plangebied in ruimtelijke, fysieke zin

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied omvat het navolgende;

- a) de bedrijfswoning met een tuinhuis aan de zuidwestkant,
- b) bergingen en rundveestallen ten noorden en oosten van de woning,
- c) stallen voor het houden van nertsen ten noorden hiervan.

Zie de markeringen in de luchtfoto.



ZONERING & ONTSLUITING

Het gebied rond de woning is ingericht en in gebruik als tuin. Het plangebied wordt ontsloten via twee inritten aan de westkant en een inrit aan de noordkant. Deze is van betekenis voor het aanvoeren van voer naar de sleufsilo's. Aan de oostkant van het plangebied bevindt zich een sloot. De overige delen van het plangebied betreffen stroken met grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting in het plangebied bestaat uit geschoren hagen van *prunus laurocerasus* aan de westkant en noordkant.

Aan de westkant bevinden zich forse eiken in de berm van De Biezen. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een eikenlaan langs het zandpad De Biezen, ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een perceel met bos.

conditie en waardering

De aanwezige hagen sluiten qua soort niet goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De hagen verkeren in matige conditie.



SLOPEN

De nertsenhoudery zal worden beeindigd. De nertsenstallen en bijbehorende bergingen zullen worden gesloopt. De berging aan de noordkant zal worden verplaatst. De rundveehoudery, het houden van vleesvee, zal worden voortgezet. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

rooien

In het kader van voorliggende ontwikkeling zullen de prunushagen aan de noordkant en westkant worden gerooid. De hagen zijn niet van betekenis, sluiten niet aan bij de landschappelijke context.



ONTWIKKELING

De rundveehouderij zal worden voortgezet; ten noordoosten van de resterende berging, ter hoogte van twee te slopen nertsenstallen, zal een loods met een strohok, statische opslag, kantoor en kantine worden gerealiseerd. De aan de noordkant gelegen berging zal naar de noordkant van deze loods worden verplaatst.

vakantiewoning

Aan de noordwestkant van het plangebied zullen vier recreatiewoningen voor 'rustzoekende' vakantiegasten worden gerealiseerd; de door bos en water gekleurde context leent zich voor wandelingen en natuurbeleving. De recreatiewoningen worden per tweetal ontsloten via een gemeenschappelijke inrit en een parkeervoorziening voor twee tot vier voertuigen. Zie de uitsnede van de door Geling Advies opgestelde situatietekening hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede situatietekening Geling Advies



ontsluiting en parkeren recreatiewoningen

CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als kleinschalig gras- en hooiland in een oudere ontginning in een beekdal. Kenmerkend voor bebouwde erven in deze context is het voorkomen van;

a) geschoren hagen en solitaire bomen nabij de hoeve,
 b) grove hagen, groensingels, daar uit overgebleven bomenrijen of restbosjes aan de veldkanten.

Tot in de vijftiger jaren van de 20ste eeuw veranderde relatief weinig; de heide aan de zuidkant van het plangebied en in de context werd ontgonnen en in gebruik genomen als grasland. In de zeventiger jaren wordt een open plek met een bebouwing in bosje gekarteerd. In de navolgende decennia worden nertsenstallen ter hoogte van het bosje gerealiseerd. Nadien wordt een woning aan de zuidkant, bergingen en rundveestallen aan de oostkant gerealiseerd. Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Biezenweg Oost in de benadering uit het westen en tijdens de passage. Het wordt uit de nabijheid waargenomen vanaf de ten westen gelegen zandweg De Biezen en over enige afstand vanaf de ten oosten gelegen zandweg de Biezen. Bos en bomenrijen langs de zandwegen vormen een fraai kader en decor.

In het landschapsontwikkelingsplan Laarbeek wordt het plangebied en zijn context gerangschikt in het deelgebied leek en de Biezen. Doelstelling voor dit deelgebied is de identiteit van dit gebied als laaggelegen, nat gebied te versterken. Eenvoudige middelen daarvoor zijn de aanleg van poelen, de ontwikkeling van natte graslanden, aanplant van natte vegetaties als wilgen of elzenstruweel. De aanwezige beplanting sluit niet goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De hagen verkeren in matige conditie.

De nertsenhoudrij zal worden beëindigd. De nertsenstallen en bijbehorende bergingen zullen worden gesloopt. De berging aan de noordkant zal worden verplaatst. De rundveehoudrij zal worden voortgezet. Ten noordoosten van de resterende berging, ter hoogte van twee te slopen nertsenstallen zal een loods met een strohok, statische opslag, kantoor en kantine worden gerealiseerd. De aan de noordkant gelegen berging zal naar de noordkant van deze loods worden verplaatst.

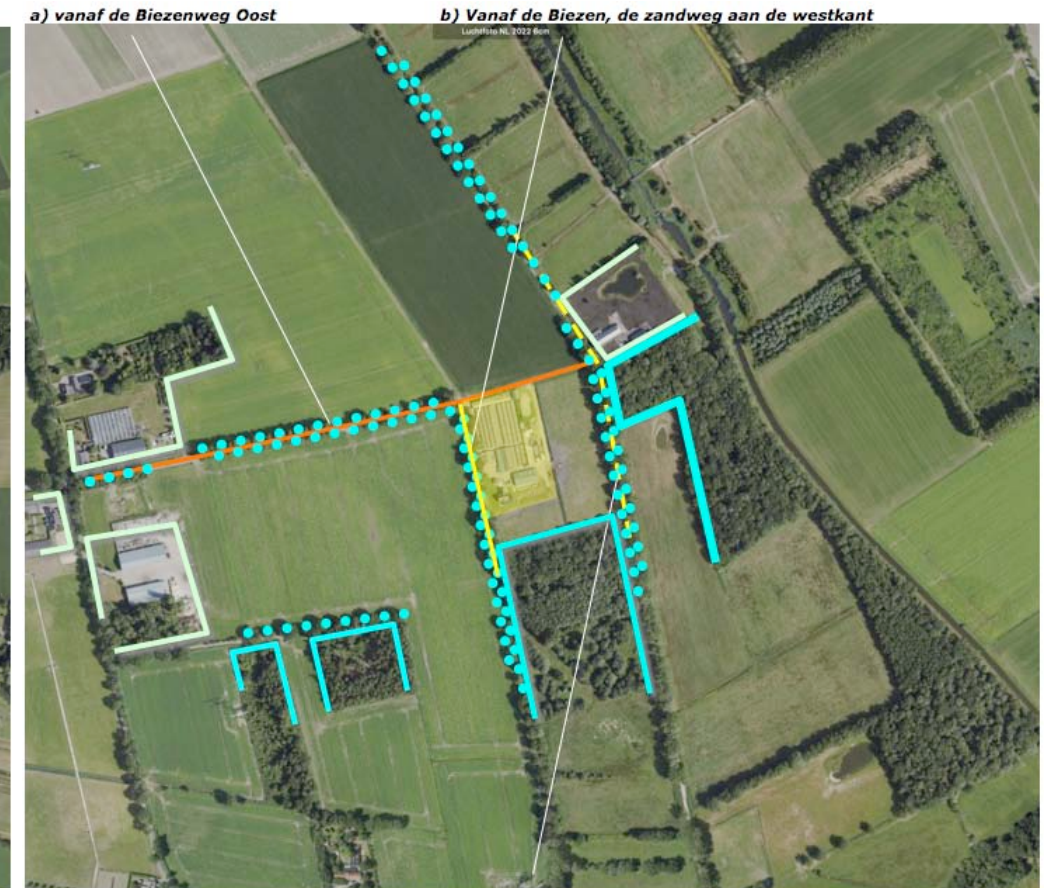
Aan de noordwestkant van het plangebied zullen vier recreatiewoningen voor 'rustzoekende' vakantiegasten worden gerealiseerd; de door bos en water gekleurde context leent zich voor wandelingen en natuurbeleving. De recreatiewoningen worden ontsloten via een gemeenschappelijke inrit en een parkeervoorziening voor twee tot vier voertuigen.



Topkaart 1900: bosje, heide, grasland en groensingel
 te slopen stallen te rooien hagen te verplaatsen berging



te slopen stallen



a) vanaf de Biezenweg Oost b) Vanaf de Biezen, de zandweg aan de westkant
 c) vanaf de ten noordoosten gelegen zandweg de Biezen
 nieuwe loods en te verplaatsen berging



ontsluiting en parkeren recreatiewoningen

CONCEPT

Het voorafgaande voert naar het navolgende concept voor de versterking van de landschappelijke inpassing van het plangebied:

- 1) Omzomen van de tuinzone met een grove, op de van oorsprong rond gras- en hooiland aangetroffen, veekerende gemengde hagen (els, hazelaar, wilg, vuilboom en vlier).
- 2) Inramen van de noordkant met een groensingel.
- 3) Geleden van de noordkant van de agrarische bedrijfsgebouwen met solitaire 'natte bomen'.
- 4) Aanplanten van een rij knotwilgen lang de sloot aan de oostkant.



BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen;

H1 grove gemengde hagen,
S1 een groensingel,
B1 solitaire elzen, wilgen en zachte berken,
B2 een rij knotwilgen.
Zie de plantlijst op de volgende pagina.

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De grove gemengde haag wordt gerealiseerd door de aanplant van 3 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter. De haag wordt 1x per 2-3 jaar geschoren en is na het scheren minstens 100 cm breed en 100 cm hoog.

S1 De groensingel is te realiseren middels de aanplant van 4 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een kruiselings plantverband van 125x125 cm. De struiklaag mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet (binnen-buitenkant beheer). De bomen mogen in fases van 10 jaar worden gedund; de afstand tussen de bomen neemt daarbij toe van 250 naar 375, naar 500 cm. De boomvormers zijn aan te planten in de middelste twee rijen om een goede opbouw van mantel en zoom te genereren.

B1 De solitaire elzen, zachte berken en wilgen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen zonodig worden opgekroond tot een hoogte van 350 cm.

B2 De knotwilgen zijn aan te planten in de omvang 8/10 cm. De wilgen worden 1x per 5-6 geknot.



PLANTLIJST

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

Code		H1	S1	B1	B2
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	16/18	08/10
Plantverband		3 p/m	150x150	nvt	nvt
Omvang van het element		150 m	350 m2	10 st	14 st
Acer campestre	veldesdoorn				
Acer pseudoplatanus	esdoorn				
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els	125	25	3	
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	25	25		
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk		20	3	
Carpinus betulus	haagbeuk				
Castanea sativa	tamme kastanje				
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	25	25		
Corylus avellana	hazelaar	125	25		
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk				
Fraxinus excelsior	es				
Juglans regia	okkernoot				
Ligustrum vulgare	liguster	25	25		
Ilex aquifolium	hulst				
Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratepopulier				
Populus trichocarpa	balsempopulier				
Prunus avium	zoete kers				
Prunus padus	vogelkers		10		
Prunus spinosa	sleedoorn				
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik		10		
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom	50	25		
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egellantier roos				
Sambucus nigra	gewone vlier				
Salix alba	schietwilg		10	4	14
Salix aurita	geoorde wilg				
Salix caprea	boswilg	50			
Salix cinerea	grauwe wilg				
Salix fragilis	kraakwilg				
Sorbus aucuparia	lijsterbes				
Tilia cordata	winterlinde				
Tilia platyphyllos	zomerlinde				
Viburnum opulus	gelderse roos	25	25		
Totaal		450	225	10	14

KWANTIFICERING

De omvang van de beplanting is geraamd op 975 m2. Zie het overzicht hieronder. Het bouwvlak 1280 m2 groot. Het plan voldoet daarmee aan de 10% norm.

	element	maat	opp
S1	groensingel	70x6	420
H1	grove gemengde haag	150x2	300
B1	solitaire bomen	10x35	350
B2	knotbomen	14x15	210
			1280

