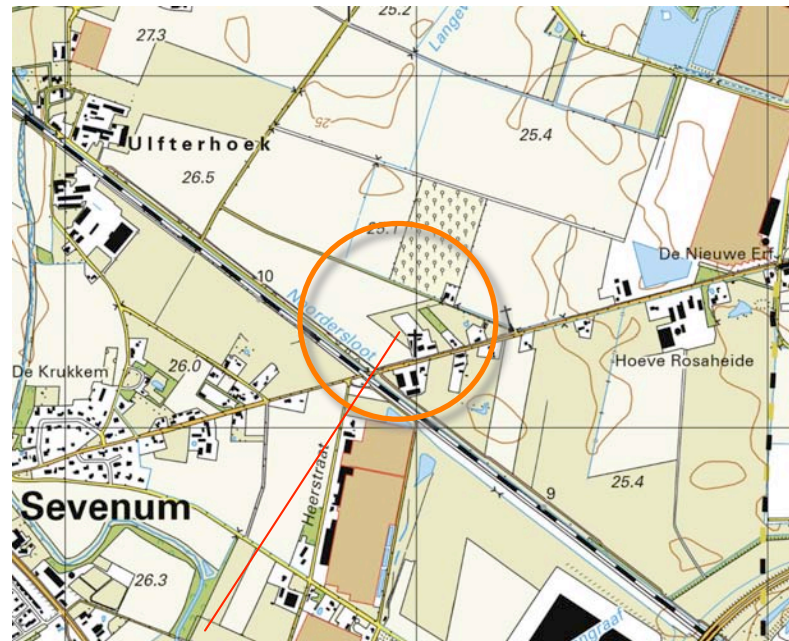


LIGGING

Het plangebied is gesitueerd ten noordoosten van de kern Sevenum. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en in de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

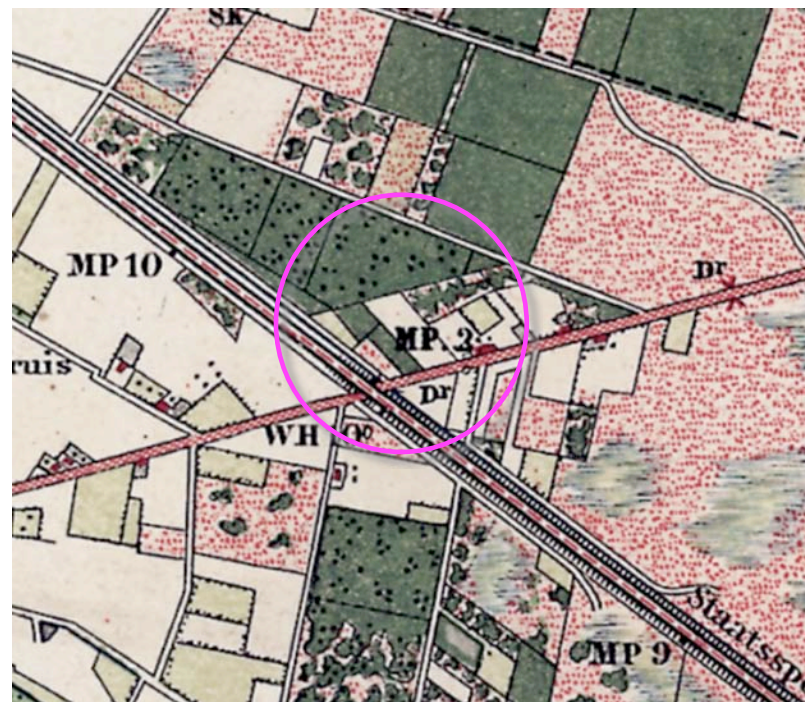
SITUATIE 1895

In 1895 werd ter hoogte van het plangebied een mozaïek bestaande uit heide, bos, bouwland en grasland gekarteerd. Aan de zuidoostkant, aan de Grubbenvorsterweg, werd al een langgerekte bebouwing aangetroffen. Aan de zuidwestkant bevond zich de Staatsspoorweg. Ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied bevonden zich gebieden met bos en heide, ten westen van het plangebied bevonden zich grotere percelen bouwland. Zie de topkaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

karacteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als een oudere ontginning nabij de overgang van ouder bouwland naar de hei. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing,
- b) bosjes, houtwallen, groensingels of grove hagen aan de veldkanten.



topografische kaart 1895

grotere complexen bouwland, staatsspoorweg, bossen en heide

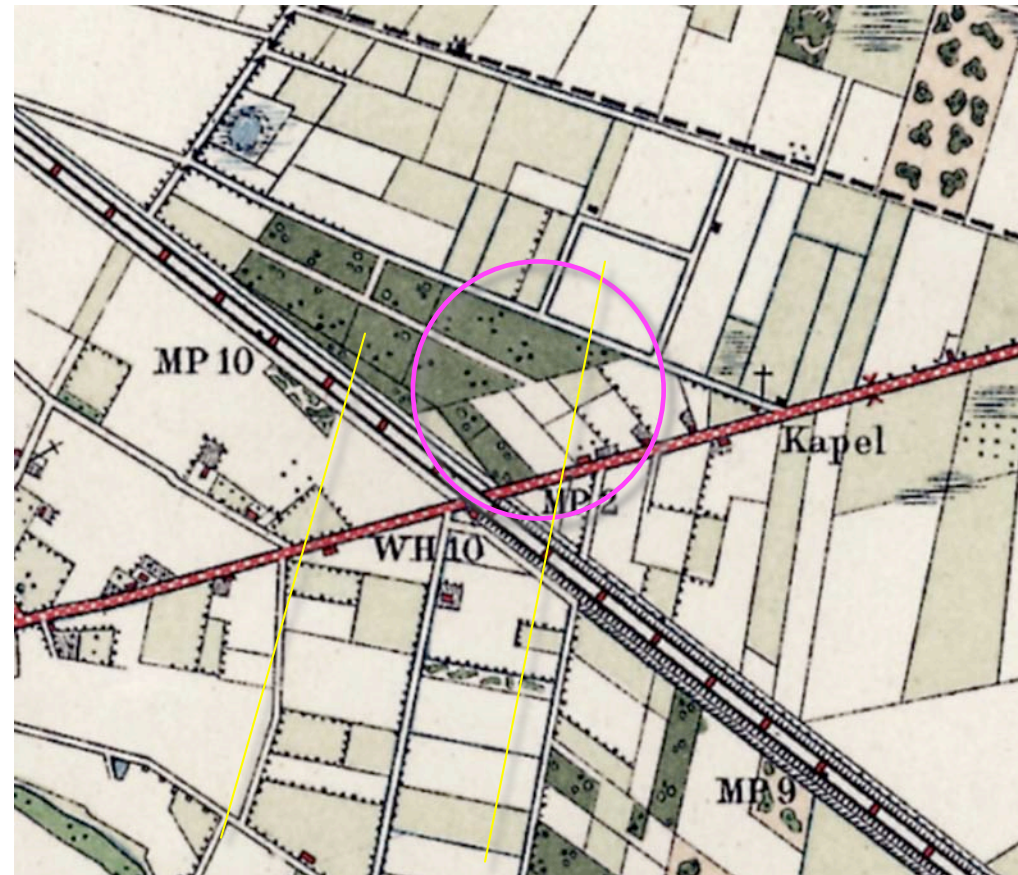


1895 een mozaïek van heide, bos, bouwland, grasland en een langgerekte bebouwing

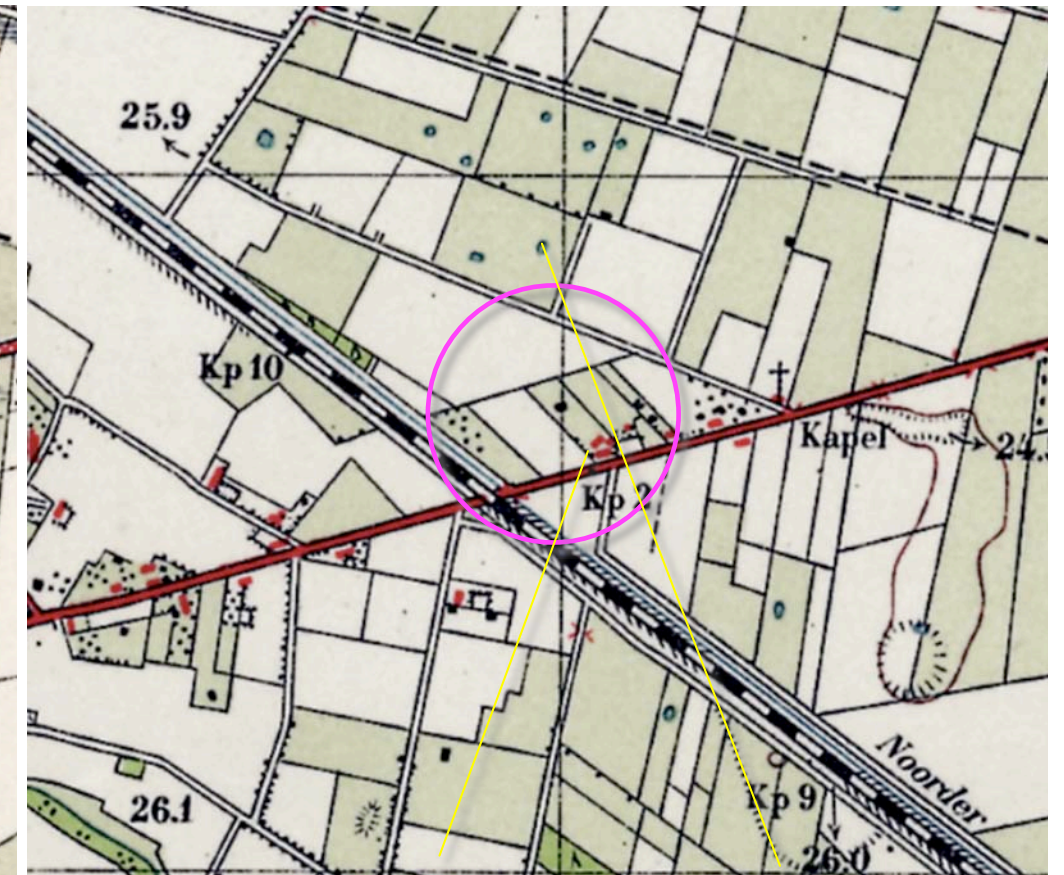
HISTORISCHE SCHETS - DEEL 1

In de eerste decennia van de 20ste eeuw wordt de heide ontgonnen en worden de bossen grotendeels geroid; in 1922 wordt de noordwestkant van het plangebied nog als bos gekarteerd. In 1936 is dit gebied als bouwland in gebruik. Langs de Grubbenvorsterweg worden smallere percelen met een afwisseling van grasland en akkerland aangetroffen. Ten noordwesten van de oorspronkelijke hoeve wordt in 1936 een tweede bebouwing gekarteerd. Ten noordwesten hiervan en ter hoogte van de voormalige heide ten noorden van het plangebied worden diverse kleinere poelen gekarteerd. Zie de karteringen uit 1917 en 1937 rechtsboven.

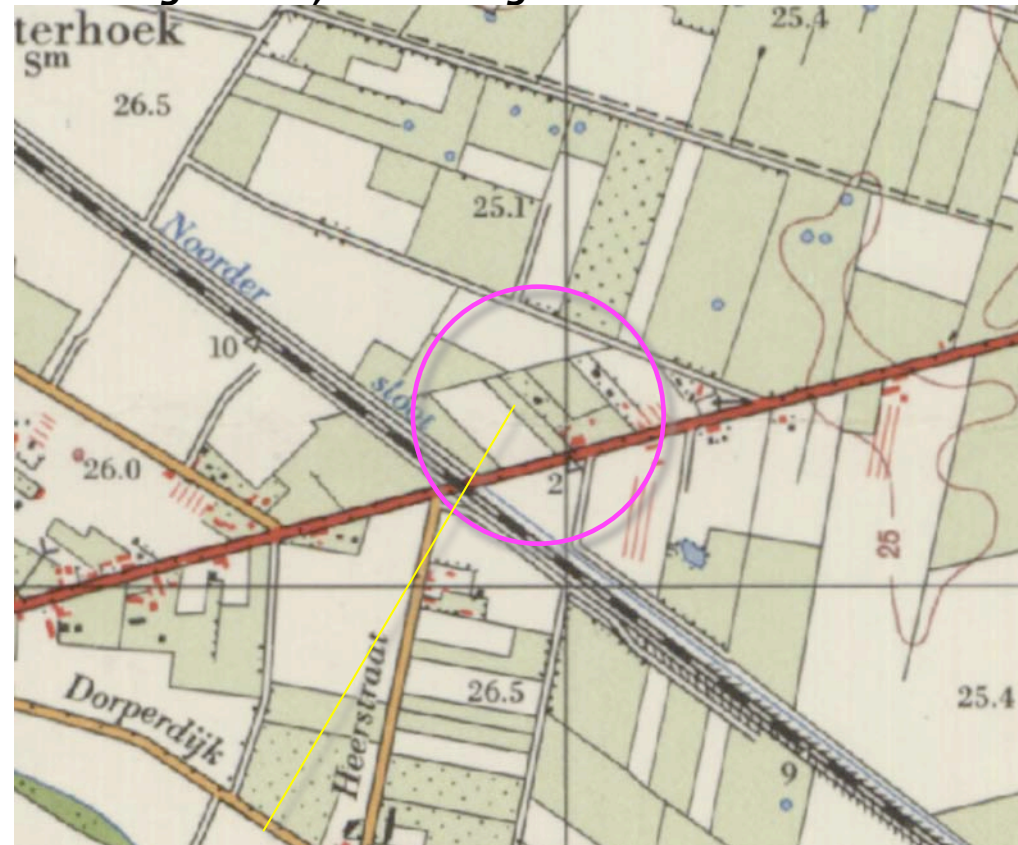
In de periode na de tweede wereldoorlog worden kleinere stalletjes ten noordoosten van de hoeve gekarteerd. Ten noordwesten van de hoeve is een boomgaard aangeplant. Rond 1970 wordt een ruilverkaveling doorgevoerd; de lappendeken van grasland, akkerland en boomgaardjes maakt plaats voor een grootschaligere blokverkaveling en een benutting als grasland. Kavelbeplantingen en boomgaard werden geroid; het landschap werd opener van karakter. Zie de karteringen uit 1958 en 1967 rechtsonder.



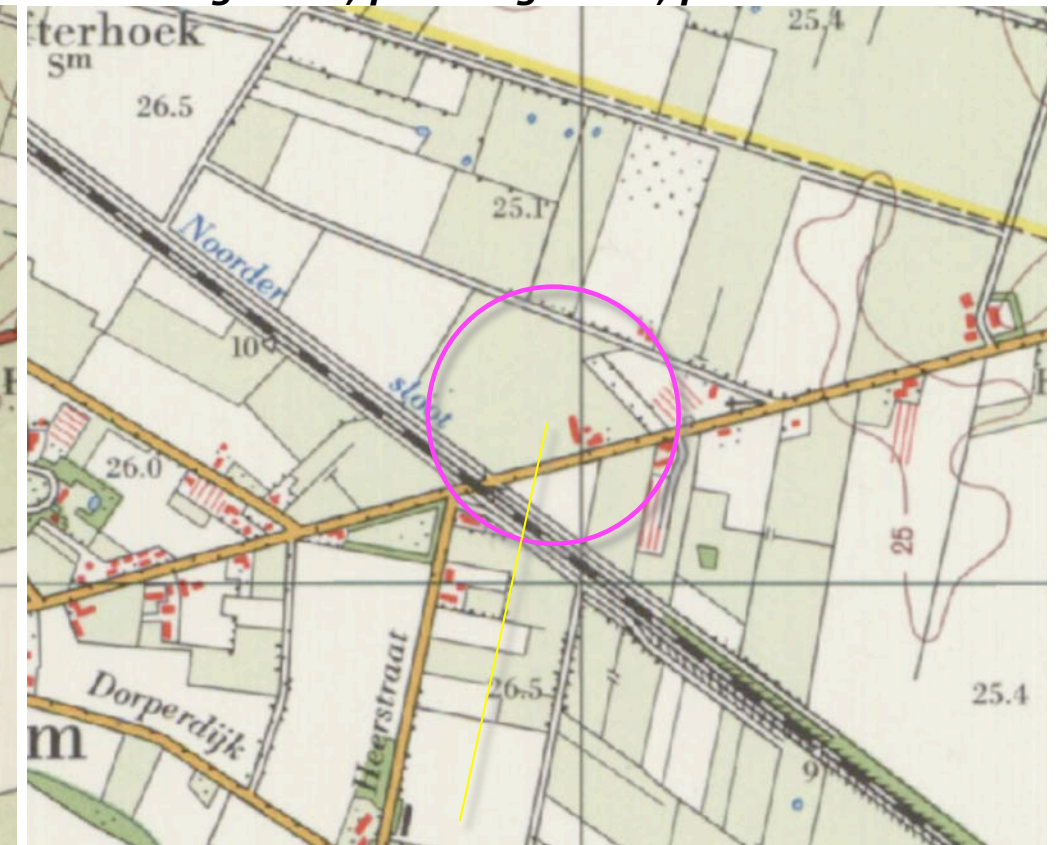
1922 nog bebost, heide ontgonnen



1936 bos geroid, parallel gebouw, poelen



1958 boomgaard, kleine stalletjes



1967 grasland, openheid

HISTORISCHE SCHETS

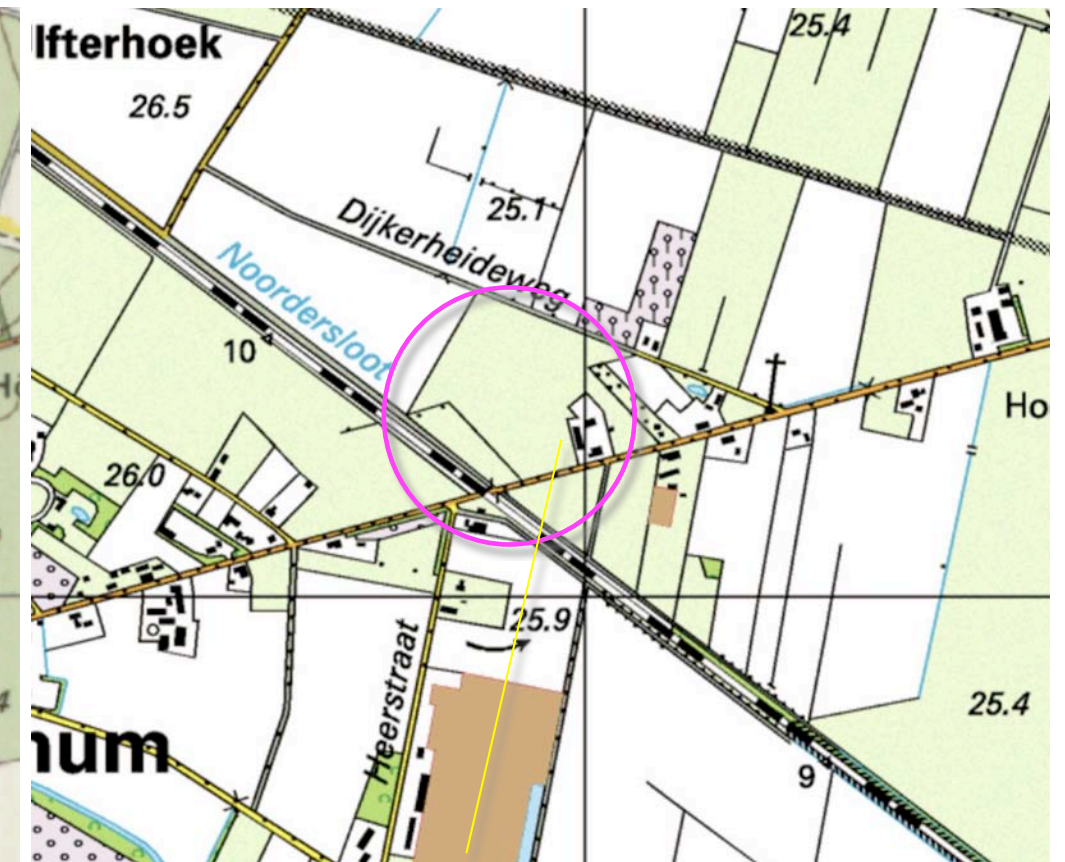
In de tachtiger en negentiger jaren verandert in het plangebied relatief weinig. Het bodemgebruik is gericht op de teelt van gras. De bebouwing wordt in beperkte mate uitgebreid; de stal aan de zuidwestkant wordt verbreed, aan de noordwestkant wordt een stal gerealiseerd. In de context is een intensivering van het bodemgebruik waar te nemen. Zie de karteringen uit 1987 en 1998 rechtsboven. Na de eeuwwisseling wordt de oude hoeve gesloopt en ten noordoosten hiervan herbouwd. Ter hoogte van de hoeve wordt een loods gerealiseerd. In stedenbouwkundige zin zijn de gebouwen rond een 'plaats' gesitueerd. Dit sluit aan bij de kenmerken van oudere bebouwde erven in de landschappelijke context. In de context voert naar de ontwikkeling van glastuinbouw-concentratiegebied Californie, ten noordoosten van het plangebied. Zie karteringen uit 2004 en 2011 rechtsonder.

Conclusie

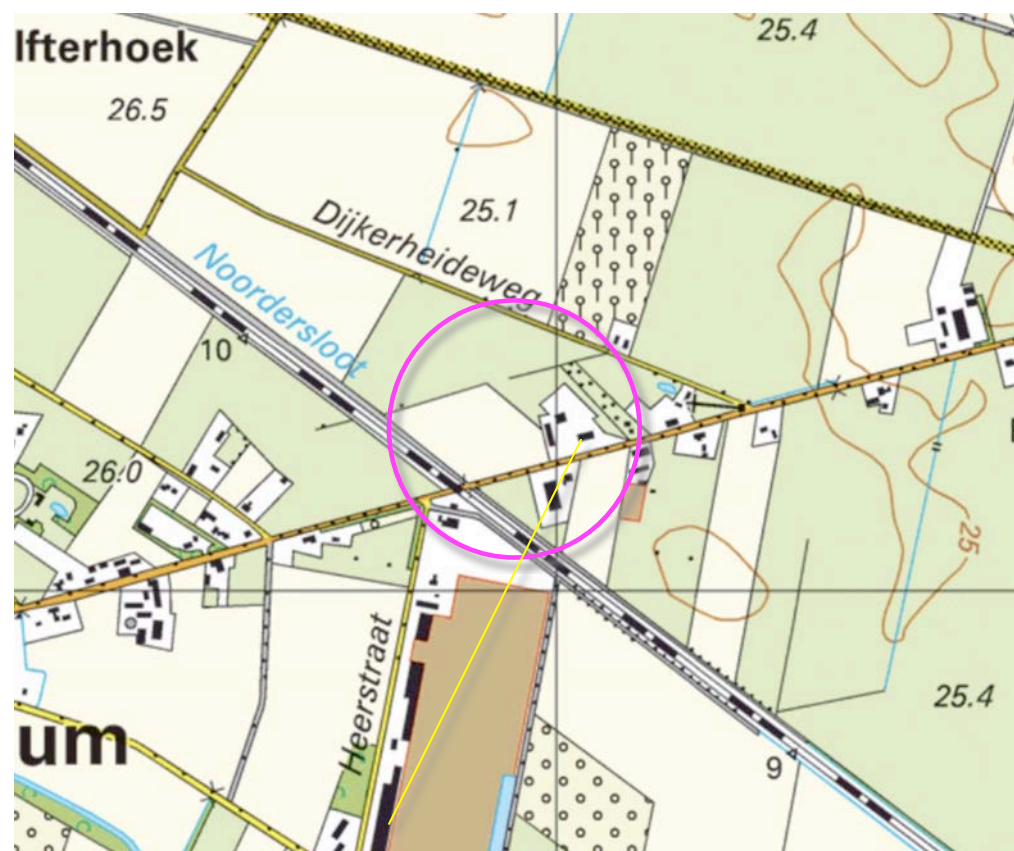
Het plangebied is gelegen aan de rand van een gebied met ouder bouwland en de heide. In 1895 werd al bebouwing in het plangebied aangetroffen. Het bodemgebruik werd tot in de jaren zestig gekenmerkt door veelkleurigheid; bos, heide, grasland, akkerland en boomgaard. In de jaren zeventig werd een ruilverkaveling doorgevoerd; daarna wordt het bodemgebruik gekenmerkt door grasland. In de context is een intensivering van het bodemgebruik te constateren. De oude hoeve is na de laatste eeuwwisseling herbouwd. Ter hoogte van de oude hoeve werd een loods gerealiseerd. De gebouwen zijn rond een plaats gesitueerd.



1987 grasland, opkomst intensivering



1998 stal aan de noordwestkant



2004 hoeve herbouwd



2011 uitbreiding, gebouwen rond de 'plaats'

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de groensingel ten zuidwesten van het spoor,
- b) de plantage met beuken (boomkwekerij) ten noordoosten van het spoor,
- c) de beukenhagen rond de plantage en een solitaire boom ten noordoosten van het plangebied,
- d) de bomenrijen langs de Grubbenvorsterweg,
- e) de beplanting en bebouwing op de erven ten noordoosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



d) bomenrijen langs de Grubbenvorsterweg

e) bebouwing en beplanting op buurerven

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is het navolgende onderscheid te maken tussen de beleving vanaf;

- a) de Grubbenvorsterweg zelf,
- b) het fietspad langs het spoor,
- c) de onverharde veldwegen ten noordoosten en noordwesten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.

c) beleving vanaf de veldwegen ten noordoosten en noordwesten van het plangebied



b) beleving vanaf het fietspad

a) beleving vanaf de Grubbenvorsterweg

3D - GRUBBENVORSTERWEG

1) Vanaf de Grubbenvorsterweg komend uit het noordoosten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op buurerven; na de passage hiervan toont zich de woning in een kader van hagen en bomen.
2) Ter hoogte van het plangebied toont zich de bebouwing als een door poort, muur en hagen verbonden, gebiedseigen ensemble.
3) Komend uit het zuidwesten is een zicht over de als akkerland in gebruik zijnde zuidwestkant van het plangebied mogelijk.
Zie de markeringen in het overzicht hieronder en de foto's rechts.



1) de hoeve toont zich in een kader van hagen en bomen



standplaats fotograaf



2) ter hoogte van het plangebied; de bebouwing vormt een gebiedseigen ensemble



3) zicht op het akkerland aan de zuidwestkant van het plangebied

3D - FIETSPAD EN VELDWEG

FP1) Vanaf het fietspad nabij het spoor, komend uit het zuiden is gedurende korte tijd een zicht op de zuidwestkant van het plangebied mogelijk.

FP2) Vanaf het fietspad, komend uit het noordwesten is gedurende langere tijd een zicht op de noordwestkant mogelijk.

VW1) Vanaf de veldweg ten noordoosten van het plangebied is, komend uit het zuidoosten, gedurende kortere tijd een doorzicht op de noordoostkant van het plangebied mogelijk.

VW2) Vanaf de veldwegen ten noordwesten van het plangebied is gedurende langere tijd een zicht op de noordwestkant van het plangebied mogelijk. De afstand tot het plangebied is dan erg groot. Zie de markeringen hieronder en de foto's rechts.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied is gelegen aan de rand van een contrastrijk landschap. De zuidoostkant wordt in waargenomen uit de nabijheid tijdens de passage over de Grubbenvorsterweg. De zuidwestkant wordt kort waargenomen uit de nabijheid vanaf het fietspad. De noordwestkant toont zich gedurende langere tijd en over grotere afstand vanaf het fietspad en veldwegen. De noordoostkant wordt slechts waargenomen vanaf een door bestemmingsverkeer benutte veldweg.



FP1) komend uit het zuidoosten toont zich de zuidwestkant



FP2) komend uit het noordwesten toont zich de noordwestkant



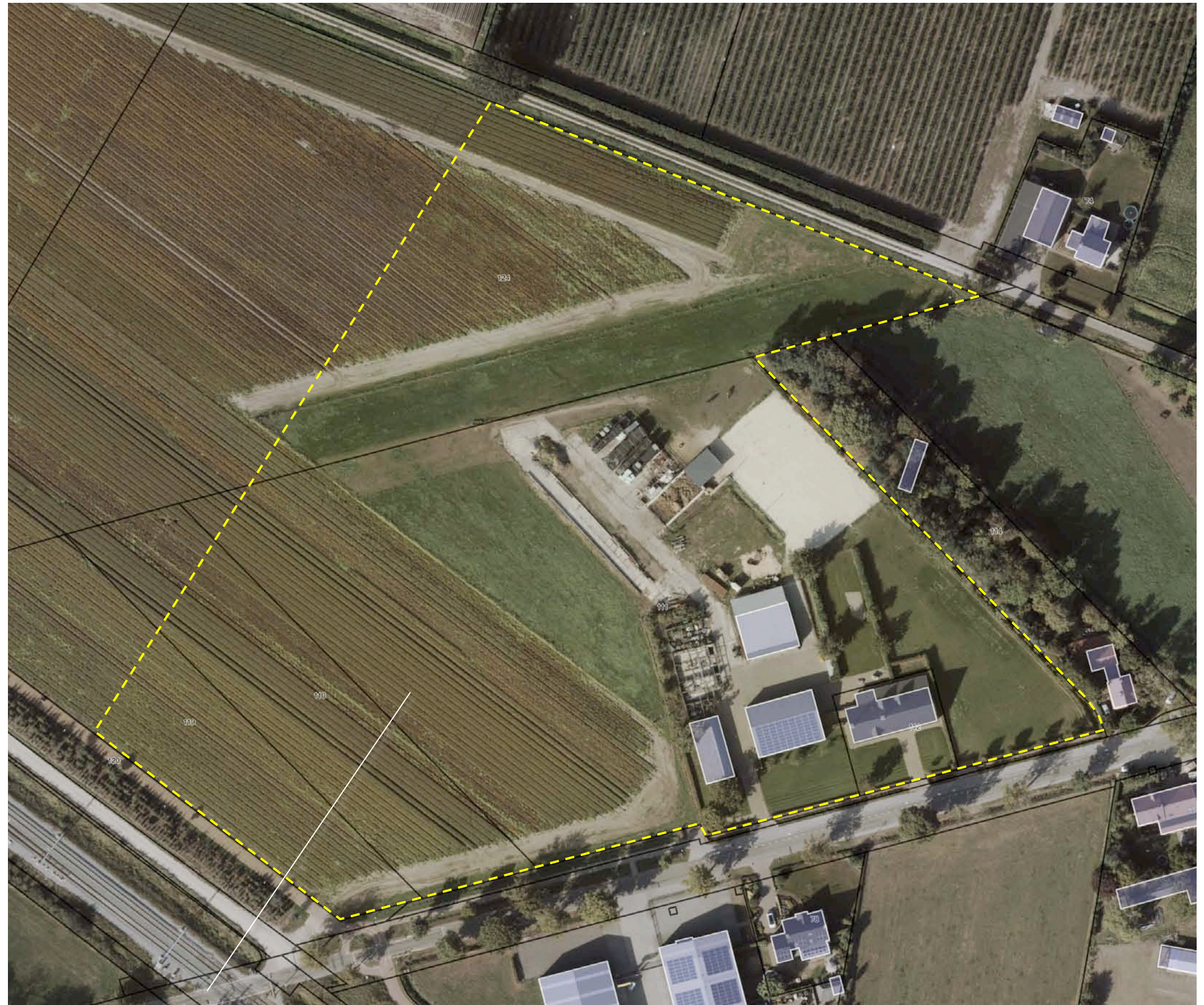
VW1) komend uit het zuidoosten is een zicht op de noordoostkant mogelijk



VW2) vanaf de veldwegen is een zicht op de noordwestkant over grote afstand mogelijk

KADASTRAAL – 1:1250

Het plangebied omvat kadastraal perceel 112 en delen van de percelen 110, 111, 119 en 124 gelegen in de sectie Z van de kadastrale gemeente Sevenum.



plangebied

UITGANGSSITUATIE

De bebouwing in het plangebied omvat het navolgende;

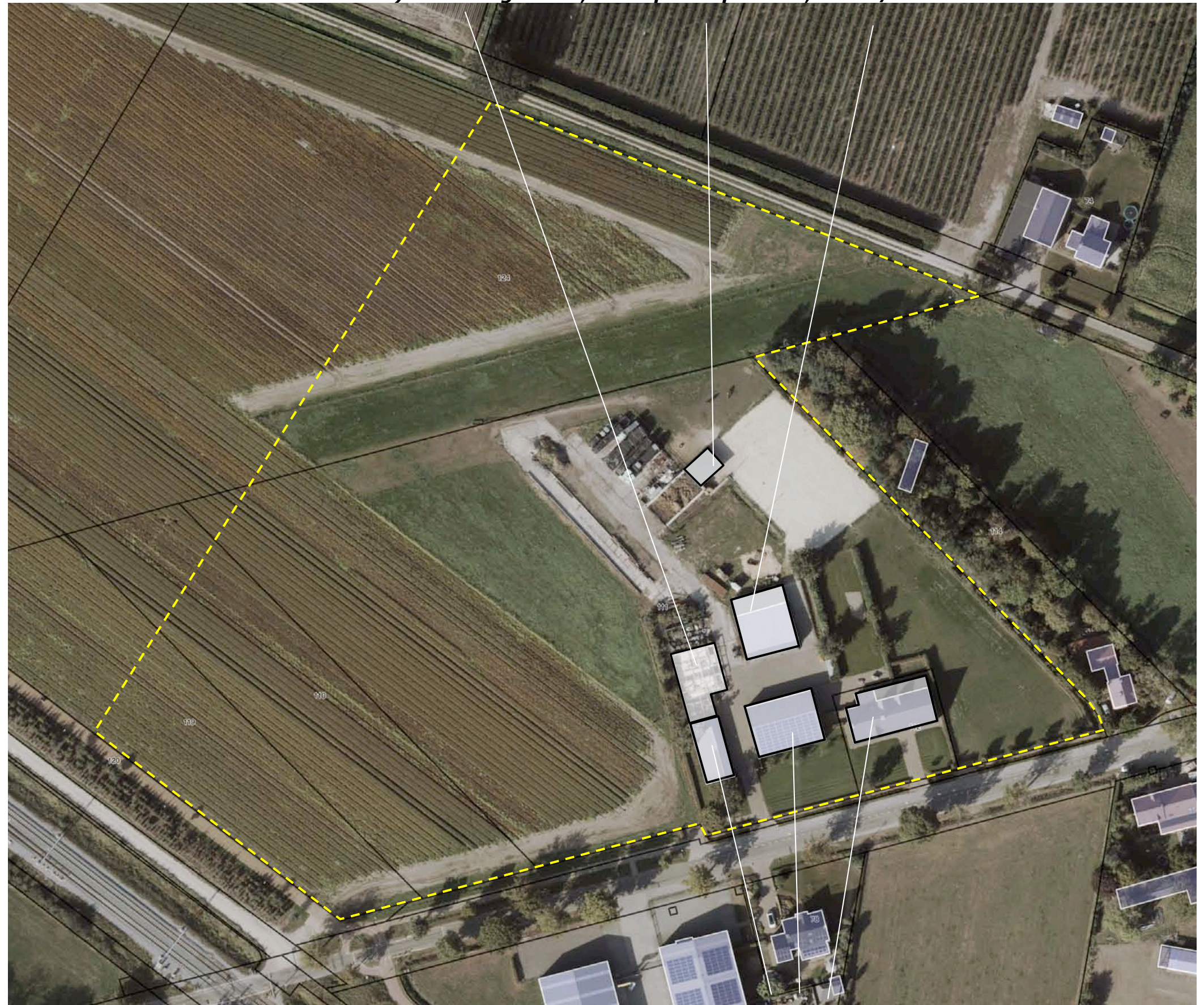
- a) een ensemble bestaande uit een berging, een loods en de woning aan de zuidoostkant,
- b) een door storm beschadigde stal, een schuilplaats voor paarden en een stal annex loods ten noordwesten van het ensemble.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de vogelvlucht hieronder.



vogelvlucht bebouwing

b) beschadigde stal, schuilplaats paarden, loods / annex stal



a) ensemble bestaande uit een berging, loods en woning

ZONERING

Het plangebied wordt ontsloten via een tussen de berging en loods gelegen inrit en een door de gebouwen omsloten plaats. De oprit en de plaats zijn verhard met bij de sfeer van het ensemble passende gebakken klinkers. Ten zuidoosten van de hoeve is een voetpad naar de weg gesitueerd. Ten noordwesten van de plaats bevindt zich een gebied met voeropslagen en een sleufsilo. Dit gebied is verhard met betonplaten.

Het gebied ten noordwesten van de hoeve en een smalle strook rond de hoeve is te kenschetsen als tuin. Het gebied ten noordoosten van de hoeve is te kenschetsen als huisweide, de zone tussen het ensemble van berging-loods-hoeve en de openbare weg is te kenschetsen als een door hagen en bomen gekleurd voorerf. Ten noordwesten van de tuin zijn een rijbak en een paddock gesitueerd. De overige delen van het plangebied zijn te rangschikken als akkerland en grasland



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting is als volgt te ranschikken;

- a) gemengde hagen met een hoog aandeel beuk en een bijmenging van haagbeuk, liguster en veldesdoorn rond de gebouwen en een haag bestaande uit rode beuk aan de noordoostkant,
- b) solitaire bomen, bomenrijen en boomgroepen bestaande uit noot, haagbeuk, eik, pruimen, lindes en siersortiment.

Zie de markering in de luchtfoto rechts.

waardering

De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie.

a) gemengde hagen en een rode beukenhaag



b) bomen; noot, haagbeuk, pruimen, eiken, lindes, siersortiment

RECREATIEVE ONTWIKKELING

De nagestreefde ontwikkeling is te kenschetsen als een cluster van kleinschalige, elkaar onderling versterkende en ondersteunende, recreatieve activiteiten;

- verhuur van vakantieappartementen,
- kamperen bij de boer,
- een boerenterras cq theetuin.

De vakantieappartementen en overdekte voorzieningen voor het kampeerterrein zullen worden gerealiseerd in aansluiting op de aanwezige bebouwing. De boerderijcamping is geprojecteerd in het ten noordwesten hiervan gelegen gebied. De ontwikkelingen zullen worden ontsloten via een aanwezige weidetoegang ten westen van het aanwezige ensemble van gebouwen. Het gebied ten noordoosten van de camping zal worden ingericht als wandelweide. Zie het door Pijnenburg Advies opgestelde indicatieve overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



indicatieve overzicht Pijnenburg Advies



boerderijcamping en zone met gebouwen

VISIE, DOELGROEP EN GRONDSLAG

De aantrekkingskracht van het plangebied is te definiëren als 'een goed gelegen uitvalsbasis' om de regio per fiets, auto of openbaar vervoer te verkennen. De kracht van de regio is het spanningsveld tussen de rijke historie en veelheid aan landschapstypes van het gebied tussen Peel en Maas en de hoge mate van eigentijdse innovatieve ontwikkelingen in de regio.

doelgroep

De doelgroep omvat met name oudere, deels minder valide gasten. Uitgangspunt is dat een groot deel van de voorzieningen het jaarrond kunnen worden aangeboden. Wat het kampeerterrein betreft wordt derhalve nagestreefd weersbestendige staanplaatsen met een stabilisatie van de ondergrond of lichte verharding aan te gaan bieden.

houtwal, boomgaard, hagen en bomen

Bij de omzoming van het kampeerterrein is aandacht te schenken aan de reductie van (potentieel) geluid van het spoor. Op grond hiervan wordt voorgesteld het plangebied hier te omzomen met een op de gebiedseigen houtwallen geïnspireerde groenstrook; de aanplant van gebiedseigen soorten op een licht glooiende aarden wal zorgt voor een reductie van geluid en sluit qua beeldvorming aan bij de oorspronkelijke landschappelijke context. Aan de noordoostkant van het plangebied zal een 'losse' hoogstamboomgaard worden aangeplant; de hoogstamfruitbomen vormen een bij de historie van de context aansluitende semi-transparante, richting landschap uitwaaiierende, omzoming. Nabij de bebouwing zal het aanwezige kader van hagen en bomen worden uitgebreid. De nieuwe bebouwing zal rond een tweede plaats worden gepositioneerd.

omzoming door houtwal (groensingel op aarden wal) en boomgaard **boomgaard met uitzicht op landschap**



bebouwing rond tweede plaats, kader van hagen en bomen

CONCLUSIES > INTEGRAAL PLAN

De landschappelijke context is te kenschetsen als een oudere ontginning nabij de overgang van ouder bouwland naar de hei. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

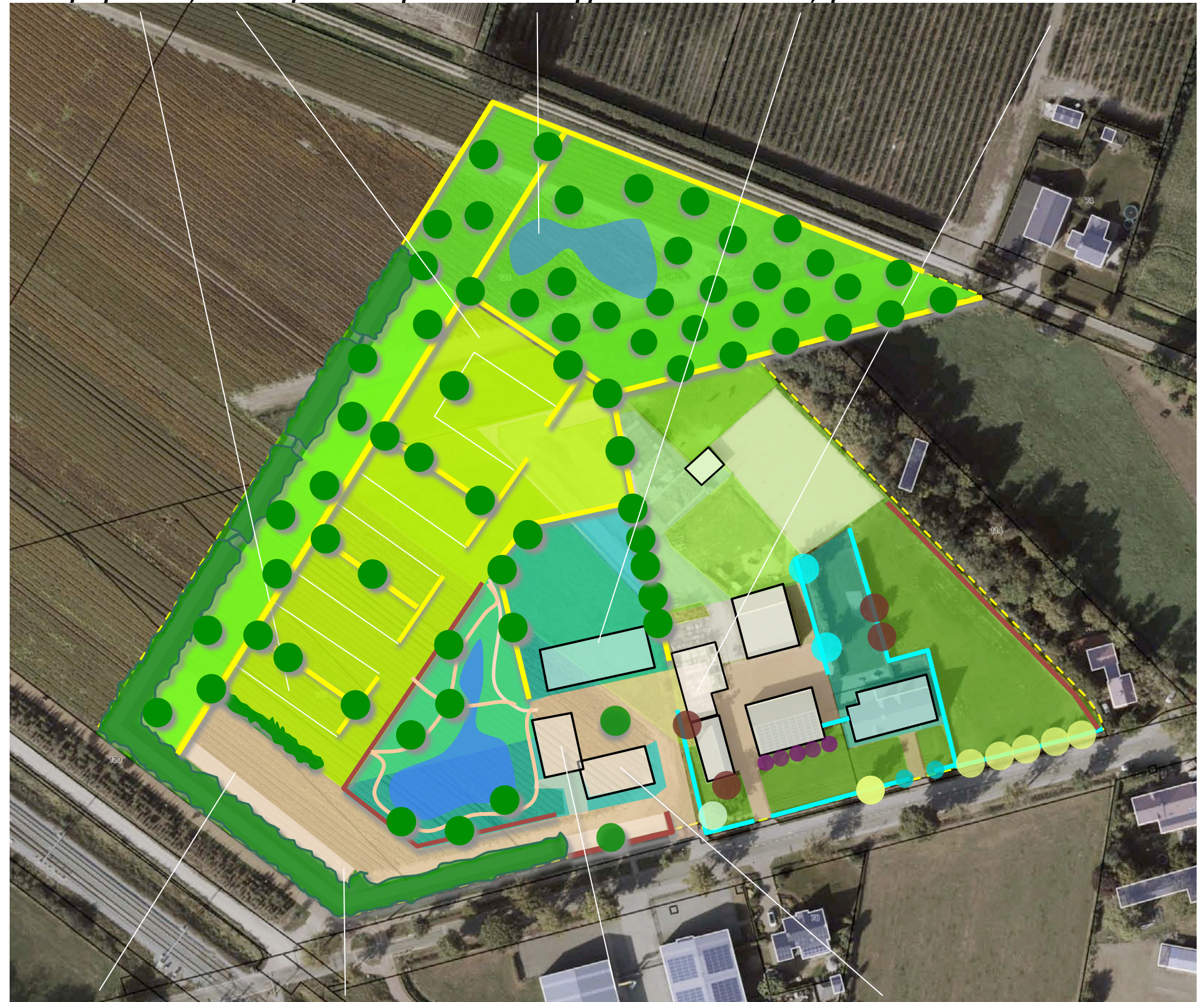
- a) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing,
- b) bosjes, houtwallen, groensingels of grove hagen aan de veldkanten.

In 1895 werd al bebouwing in het plangebied aangetroffen. Het bodemgebruik werd lange tijd gekenmerkt door veelkleurigheid; bos, heide, grasland, akkerland en boomgaard. In de jaren zeventig werd een ruilverkaveling doorgevoerd; deze voert naar een benutting als grasland. In de context is een intensivering te constateren. De hoeve is na de laatste eeuwwisseling herbouwd. Ter hoogte van de hoeve werd een loods gerealiseerd; het geheel is als een samenhangend ensemble rond een plaats gesitueerd. Het plangebied is gelegen aan de rand van een contrastrijk landschap. De zuidoostkant wordt uit de nabijheid waargenomen tijdens de passage over de Grubbenvorsterweg, de zuidwestkant vanaf het fietspad. De noordwestkant toont zich langer en over grotere afstand vanaf het fietspad en veldwegen. De noordoostkant wordt slechts waargenomen vanaf een door bestemmingsverkeer benutte veldweg. De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie.

De nagestreefde ontwikkeling is te kenschetsen als een cluster van kleinschalige, elkaar onderling versterkende en ondersteunende, recreatieve activiteiten; verhuur van vakantieappartementen, kamperen bij de boer, een boerenterras cq theetuin. De aantrekkingskracht van het plangebied is te definiëren als 'een goed gelegen uitvalsbasis' om de regio per fiets, auto of openbaar vervoer te verkennen. De doelgroep omvat met name de oudere, deels wat minder valide gasten. Uitgangspunt is dat een groot deel van de voorzieningen het jaar rond kunnen worden aangeboden.

Het plangebied zal aan de zuidwestkant worden omgeven door een houtwal, aan de noordoostkant door een boomgaard. Nabij de bebouwing wordt het kader gevormd door hagen en bomen.

5 camperplaatsen, 20 staanplaatsen poel vakantieappartementen met tuin; parkeren onder afdak



parkeren 'late terugkeerders' / gasten theetuin overdekte voorzieningen kampeerterrein en theetuin

BEPLANTINGSPLAN

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

- S1 een groensingel,
- B1 noten en tamme kastanjes,
- V1 hoogstamfruitbomen,
- H1 gemengde hagen,
- S2 een strook struweel,
- B2 parkachtige solitaire bomen,
- B3 lindes,
- H2 beukenhagen.

In de singel zijn doorkijken richting open veld middels beheer open te houden.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantlijst met de richtlijnen voor aanleg en beheer op de navolgende pagina's.

Paardengeluk

De boomgaard zal worden ingezaaid met kruidenrijk grasmengsel. Aanbevolen wordt het mengsel paardengeluk van de Crujldthoeck; zie de soortenlijst van dit mengsel hieronder.

- Inhoud van mengsel BW1 Paardengeluk Beweidingsmengsel inheemse kruiden - :**
- Achillea millefolium - Duizendblad
 - Anthriscus sylvestris - Fluitenkruid
 - Barbarea vulgaris - Gewoon barbarakruid
 - Bellis perennis - Madeliefje
 - Cardamine pratensis - Pinksterbloem
 - Carum carvi - Karwij
 - Centaurea jacea - Knoopkruid
 - Cichorium intybus - Wilde cichorei
 - Daucus carota - Peen
 - Galium mollugo - Glad walstro
 - Galium verum - Geel walstro
 - Geranium pratense - Beemdooievaarsbek
 - Hypochaeris radicata - Gewoon biggenkruid
 - Knautia arvensis - Beemdkroon
 - Leontodon autumnalis - Vertakte leeuwentand
 - Leucanthemum vulgare - Gewone margriet
 - Linaria vulgaris - Vlasbekje
 - Lotus corniculatus - Gewone rolklaver
 - Malva moschata - Muskuskaasjeskruid
 - Medicago lupulina - Hopklaver
 - Pastinaca sativa subsp. sativa - Pastinaak
 - Plantago lanceolata - Smalle weegbree
 - Prunella vulgaris - Gewone brunel
 - Sanguisorba minor subsp. minor - Kleine pimpernel
 - Taraxacum officinale - Paardenbloem
 - Trifolium pratense - Rode klaver
 - Veronica chamaedrys - Gewone ereprijs

overzicht soorten



PLANTLIJST

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

richtlijnen aanleg en beheer

- S1 De groensingel is te realiseren door de aanplant van 5 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, in een plantverband van 150x150 cm. De singel mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet. Ter hoogte van de doorkijken op het open veld mag de struiklaag frequenter worden afgezet of teruggesnoeid. Vrijkomend snoeihout is zo mogelijk in de singel te verwerken in de vorm van 'rillen'.
- B1 De noten en tamme kastanjes zijn aan te planten in de stamomvang 16/18 cm en mogen worden opgekroond tot een hoogte van 300 cm.
- H1 De gemengde hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, per meter. De haag is in stand te houden op een hoogte van 110-130 cm.
- S2 De strook struweel is te realiseren door de aanplant van 2 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, in een plantverband van 125x125 cm. De struiken mogen 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet.
- B2 De solitairen zijn aan te planten in de stamomvang 16/18 cm. De bomen worden mogen zich vrij ontwikkelen.
- B3 De lindes zijn aan te planten in de stamomvang 16/18 cm en mogen worden gekroond tot een hoogte van 300 cm.
- H2 De beukenhaag is te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, per strekkende meter. De haag is in stand te houden op een hoogte van 90-110 cm.
- V1 De fruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm en zijn conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.

		S2	B1	H1	S2	B2	B3	H2		V1	
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	80/100	80/100	16/18	16/18	80/100		12/14	
Plantverband		150x150	nvt	3,5 p/m	150x150	nvt	nvt	4 p/m			
Omvang element		2240 m2	12 st	900 m	160 m2	6 st	11 st	175 m		45 st	
Acer campestre	veldesdoorn	100		750	5				HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	3
Acer pseudoplatanus	esdoorn	25				1				Dubbele bellefleur	3
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					1				Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els									Groninger Kroon	
Alnus incana	witte els			50						Keuleman	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	150			10					Schone v. boskoop	3
Betula pendula	ruwe berk									Sterappel	3
Betula pubescens	zachte berk								HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	3
Carpinus betulus	haagbeuk	25		750	10	1				Beurre de Merode	
Castanea sativa	tamme kastanje		6							Clapp's favourite	3
Cornus mas	kornoelje, gele									Conference	3
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	100			10					Gieser wildeman	
Corylus avellana	hazelaar	150		50	10					Nrd holl suikerpeer	
Crateagus monogyna	meidoorn									Zoete brederode	3
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	100							HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	3
Fagus sylvatica	gewone beuk	25		750		1		700		Early rivers	
Fraxinus excelsior	es									Koningskers	3
Juglans regia	okkernoot		6							Merton premier	3
Ligustrum vulgare	liguster	150		700	10					Puther dikke	
Ilex aquifolium	hulst			50						Sch. spätke knorpelkirsch	3
Malus sylvestris	wilde appel								HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	
Pyris communis	wilde peer									Hauszwetsche	3
Mespilus Germanica	mispel									Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier									Monsieur hatif	3
Populus trichocarpa	balsempopulier									Opal	3
Prunus avium	zoete kers									Reine claude verte	
Prunus spinosa	sleedoorn										45
Quercus petraea	wintereik										
Quercus robur	zomereik	25									
Rhamnus catharticus	wegedoorn										
Rhamnus frangula	vuilboom	50									
Robinia pseudoacacia	acacia						1				
Rosa canina	hondsroos										
Rosa rubiginosa	egelantier roos										
Salix alba	schietwilg					1					
Salix aurita	geoorde wilg										
Salix caprea	boswilg										
Salix cinerea	grauwe wilg										
Salix fragilis	kraakwilg										
Sorbus aucuparia	lijsterbes	25									
Tilia cordata	winterlinde						11				
Tilia platyphyllos	zomerlinde										
Viburnum opulus	gelderse roos	150		50	10						
Totaal		1075	12	3150	65	6	11	700			

KWANTIFICERING COMPENSATIE

Het grasland ter hoogte van de boomgaard met daarin opgenomen poel aan de noordwestkant en noordoostkant van het plangebied is te rangschikken als compensatie groen. De omvang van dit deelgebied bedraagt ongeveer 11560 m2. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantlijst op de voorgaande pagina.

Boomgaard, singels en poel als compensatiegroen

