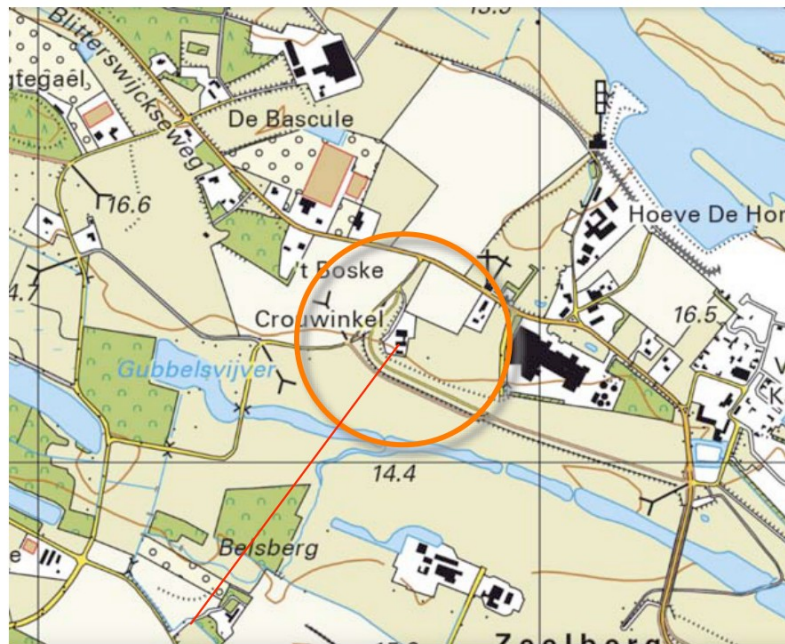


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Broekhuizervorst, ten westen van kasteel Oijen. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1895

In 1895 is het de noordkant van het plangebied in gebruik als akkerland. Het maakt deel uit van een groter complex oud bouwland op een terras tussen de Maas en het dal van de Marsbeek. Het plangebied wordt in 1895 doorsneden door een veldweg. De veldweg werd begeleid door een bomenrij. Aan de zuidkant van de weg bevond zich een bebouwing en wat grasland. Ten zuiden van het plangebied bevond zich een waterloop die van betekenis was voor de aanvoer van water naar de grachten van het kasteel, ten zuiden hiervan bevond zich open grasland in het dal van de Marsbeek.

karakteristiek

Het landschap is te kenschetsen als oud bouwland op de overgang van oud bouwland op een Maasterras naar een beekdal. Kenmerkende elementen voor de omzoming van bebouwde erven zijn;

- a) hagen, solitaire bomen en boomgaardjes,
- b) smalle groensingels of daar uit overgebleven losse bomenrijen.

Zie de uitsnedes van de topkaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1895



groter complex open bouwland

grasland in het dal van de Marsbeek

Situatie 1895; akkerland, veldweg en bomenrij, grasland, bebouwing, waterloop

HISTORISCHE SCHETS

In 1924 werd een gesloten hoeve ten noorden van de veldweg in de kaarten aangetroffen. In de context werden weinig veranderingen gekarteerd. In de periode na de Tweede Wereldoorlog werden kleinere varkens- en kippenstallen ten noordoosten van de hoeve gekarteerd. Ten zuiden en westen van de hoeve werd een bijgebouw gekarteerd; de ten oosten hiervan gesitueerde oude hoeve werd niet meer in de kaarten aangetroffen. Het bodemgebruik op het oude bouwland in de context intensiveerde; in 1967 werden plantages gekarteerd. Zie de karteringen uit 1924 en 1967 rechtsboven.

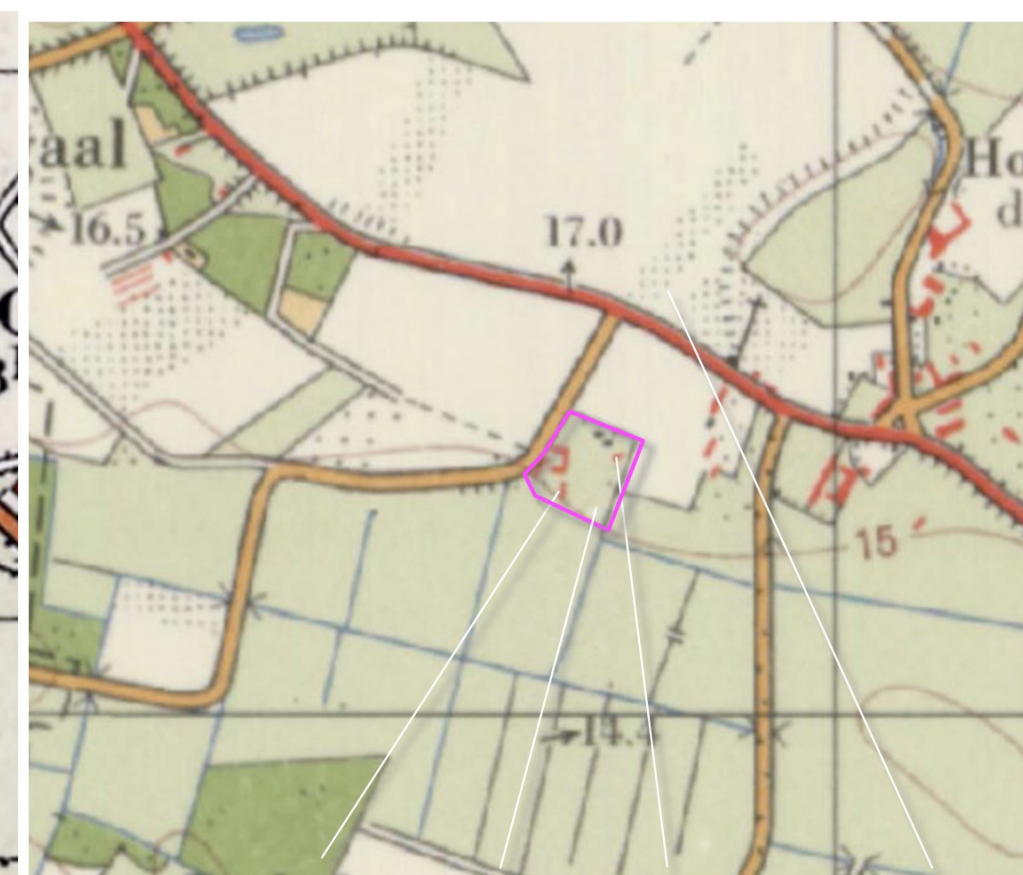
In de zeventiger en tachtiger jaren zijn relatief weinig veranderingen te constateren. Na de overstromingen in de negentiger jaren wordt het landschap in de context gekenmerkt door een hoge dynamiek als gevolg van de Maaswerken. Ten zuiden van het plangebied werd een hoogwatergeul gerealiseerd. Aan de westkant en zuidkant van het plangebied worden dijken aangelegd. Zie de karteringen uit 1998 en 2021 rechtsonder.

conclusies

In de eerste decennia van de 20ste eeuw wordt een gesloten hoeve ten noordwesten van de oude hoeve gerealiseerd. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog worden bebouwingen ten westen en zuiden hiervan gerealiseerd, kleine kippen- en varkensstallen aan de noordoostkant gebouwd. De oude hoeve verdwijnt uit de kaarten. Het bodemgebruik in de context intensiveert richting boomteelt. In de 21ste eeuw wordt een hoogwatergeul ten zuiden van het plangebied en dijken aan de westkant en zuidkant van het plangebied gerealiseerd.



1924 vierkanthoeve



1967 bijgebouwen, hoeve weg, stalletjes, plantages



1998 tuinen en grasland, plantages



2021 Maaswerken; dijk- en hoogwatergeul

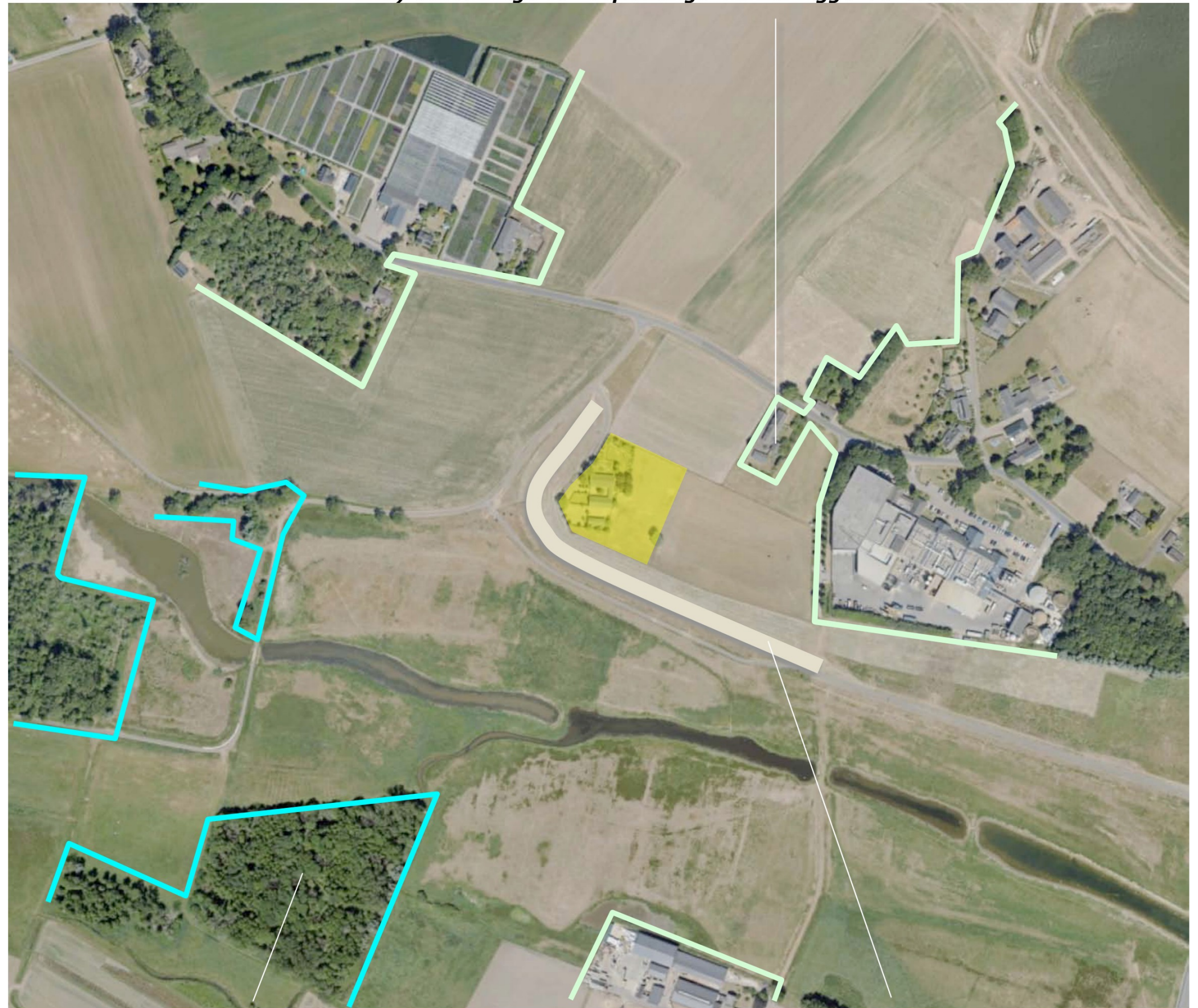
HUIDIG RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- a) de bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven,
- b) bos en beplanting ten zuidwesten van het plangebied,
- c) de dijk aan de noordwestkant en zuidwestkant.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwingen en beplantingen van omliggende buurerven



b) bos en beplanting ten zuidwesten van het plangebied

c) de dijk

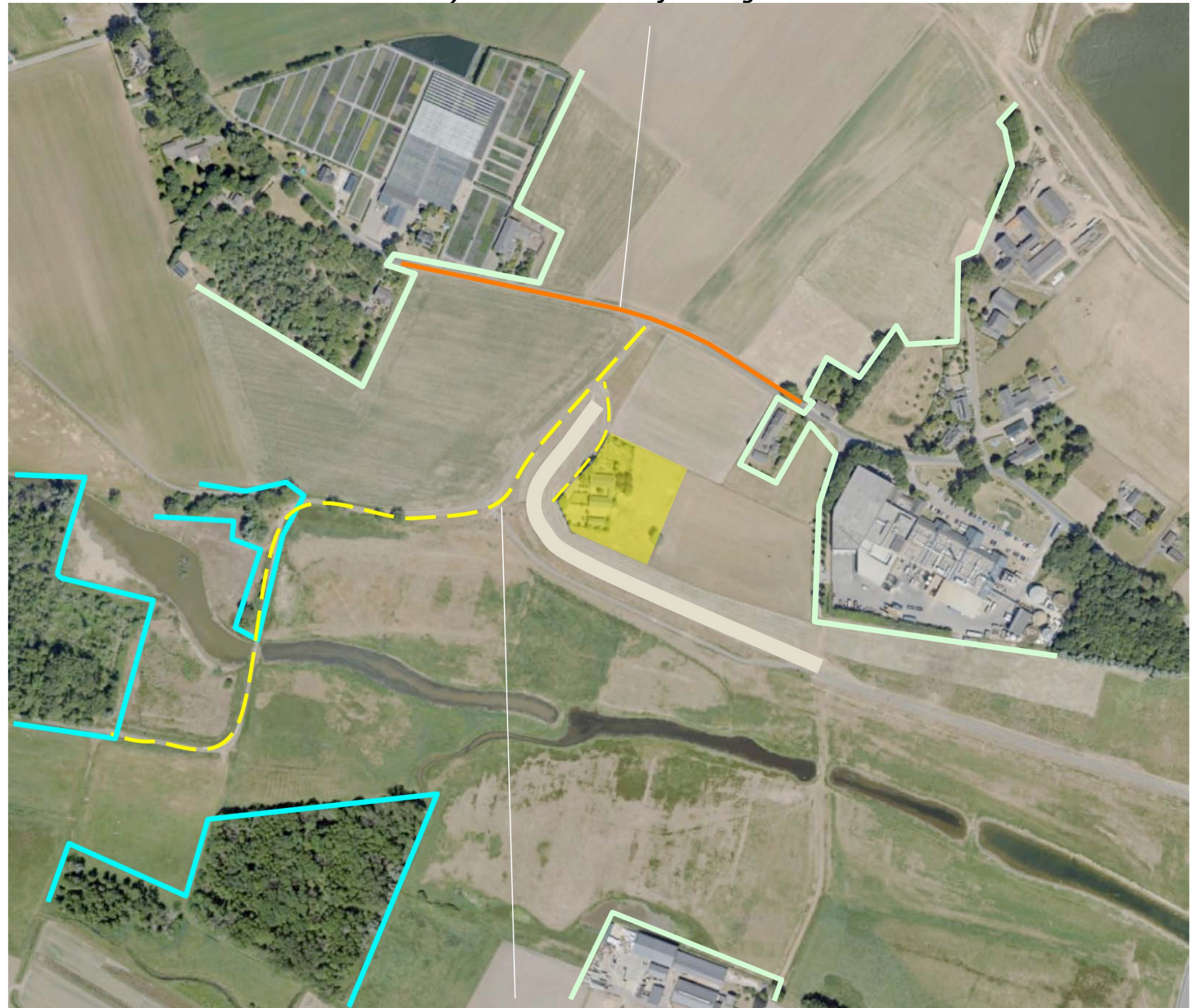
RUIMTELIJKE BELEVING

De situering van het plangebied is te kenschetsen als een eiland in de open ruimte. Wat betreft de ruimtelijke beleving is het navolgende te constateren;

- a) Het plangebied wordt over enige afstand waargenomen vanaf de Blitterswijckseweg,
- b) Het wordt in de benadering en tijdens de passage waargenomen vanaf de Nachtegaalstraat.

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

a) vanaf de Blitterswijckseweg



b) vanaf de Nachtegaalstraat

3D NACHTEGAALSTRAAT

- 1) Komend uit westen toont zich het plangebied in relatie tot de ten oosten gelegen witte bedrijfsgebouwen; het plangebied wordt opgenomen in de door beplanting en bebouwing gevormde horizon.
- 2,3) In de benaderingen uit het westen en het oosten is een zicht op de westkant en de oostkant mogelijk; de bebouwing en beplantingen vormen een qua maat en schaal in de context passend ensemble.
- 4) De westkant toont zich uit de nabijheid; de witte bebouwing presenteert zich in een passend kader van hagen en bomen. Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder voor de standplaats van de fotograaf.



standplaats fotograaf



1) De bebouwing wordt deel van de door de ten oosten gelegen witte bedrijfsgebouwen gevormde horizon.



2+3) In de benadering uit het westen en uit het oosten toont het samenspel van bebouwing en beplanting zich...



..als een qua maat en schaal in de context passend ensemble.



4) Uit de nabijheid; de witte bebouwing toont zich in een passend kader van hagen en bomen.

3D BEELDEN

1,2,3) Vanaf de Blitterswijckerweg zijn doorkijken op de noordwestkant en noordoostkant mogelijk; de bebouwing en beplanting in het plangebied passen qua maat en schaal in het landschap. Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1,2,3) Vanaf de Blitterswijckerweg zijn doorkijken op de noordwestkant en noordoostkant mogelijk; het...



...plangebied toont zich in relatie tot rond de gebouwen aanwezig groen kader en de beplanting in de context. De..

Conclusie

Het plangebied wordt over enige afstand waargenomen vanaf de Blitterswijckerweg. Vanaf de Nachtegaalstraat zelf wordt het waargenomen over grotere afstand in de benadering en uit de nabijheid. Het plangebied toont zich over enige afstand als een samenhangend, qua maat en schaal in het landschap passend ensemble van bebouwing en beplanting. Uit de nabijheid tonen de gebouwen zich in een passend kader bestaande uit hagen en bomen.



.. bebouwing is ondergeschikt aan het groene kader en past qua maat en schaal in het landschap.

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 1243 en 1247 gelegen in de sectie D van de kadastrale gemeente Broekhuizenervorst. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit het navolgende;

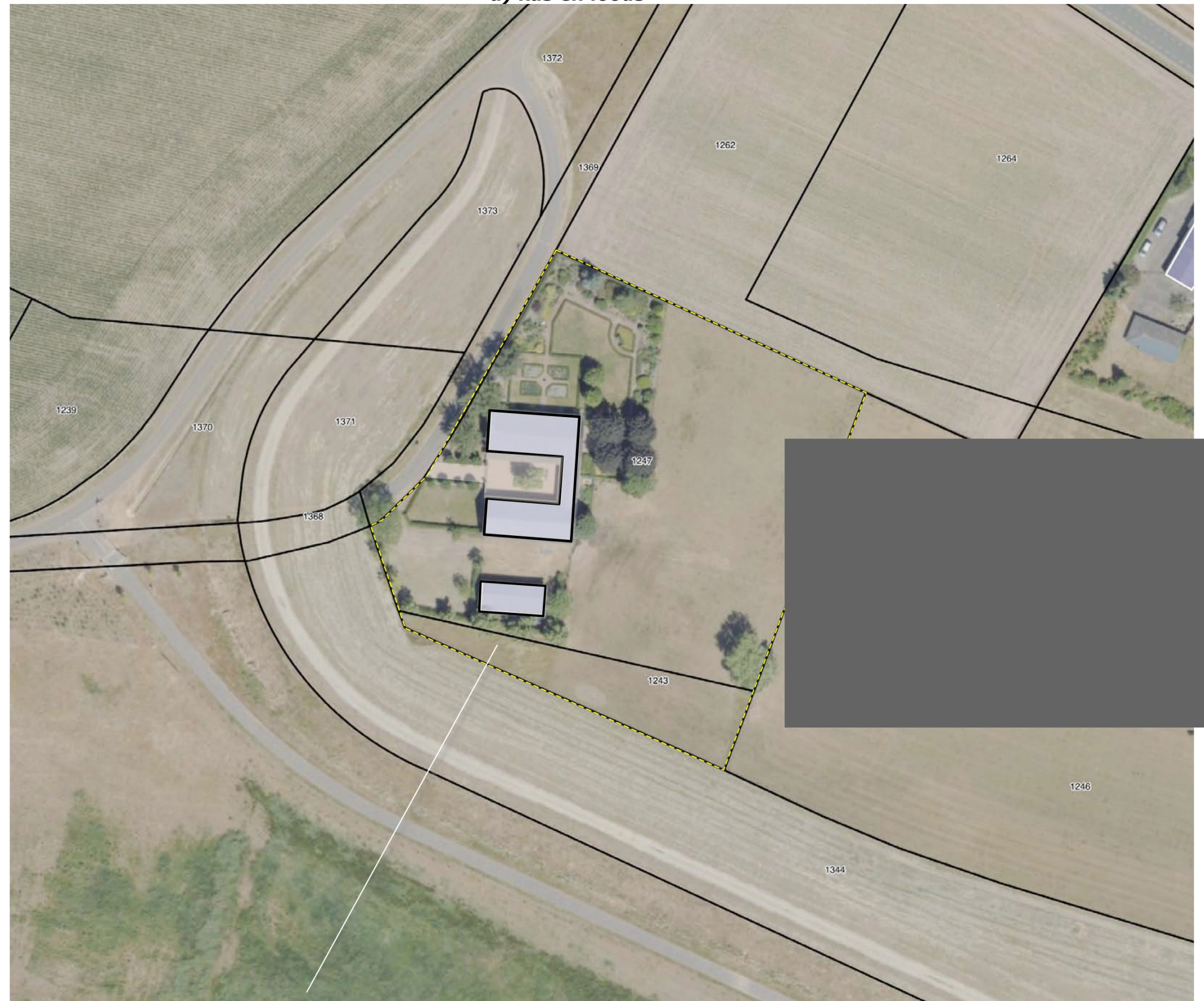
- a) een U-vormige hoeve,
- b) een bijgebouw ten zuiden hiervan.

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



vogelvlucht uitgangssituatie

a) kas en loods



b) kleine berging

c) de bedrijfswoningen; 34, 32A en 32

ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via de inritten aan de noordwestkant, aan de doodlopende Nachtegalstraat. De westkant van het plangebied is in gebruik als tuin en kleinveeweide. De oostkant is in gebruik als weiland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de navolgende pagina.

ontsluiting via de doodlopende Nachtegalstraat



tuin, kleinveeweides en weiland

AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting in het plangebied bestaat uit navolgende elementen;

- a) geschoren hagen bestaande uit taxus en buxus aan de westkant en noordkant, hagen bestaande uit haagbeuk aan de zuidkant en zuidoostkant,
- b) bomenrijen, bomengroepen en solitaire bomen bestaande uit noot, beuk, linde, haagbeuk, rode esdoorn en treurwilg,
- c) siersortiment bestaande uit vaste planten, heesters en kleinere bomen in de borders en enkele forsere solitaire bomen uit de categorie siersortiment; o.a. moerascypressen, sierkers, en bolesdoorn.

knotwilgen

Aan de noordwestkant van de Nachtegaalstraat zijn recenter knotwilgen aangeplant. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

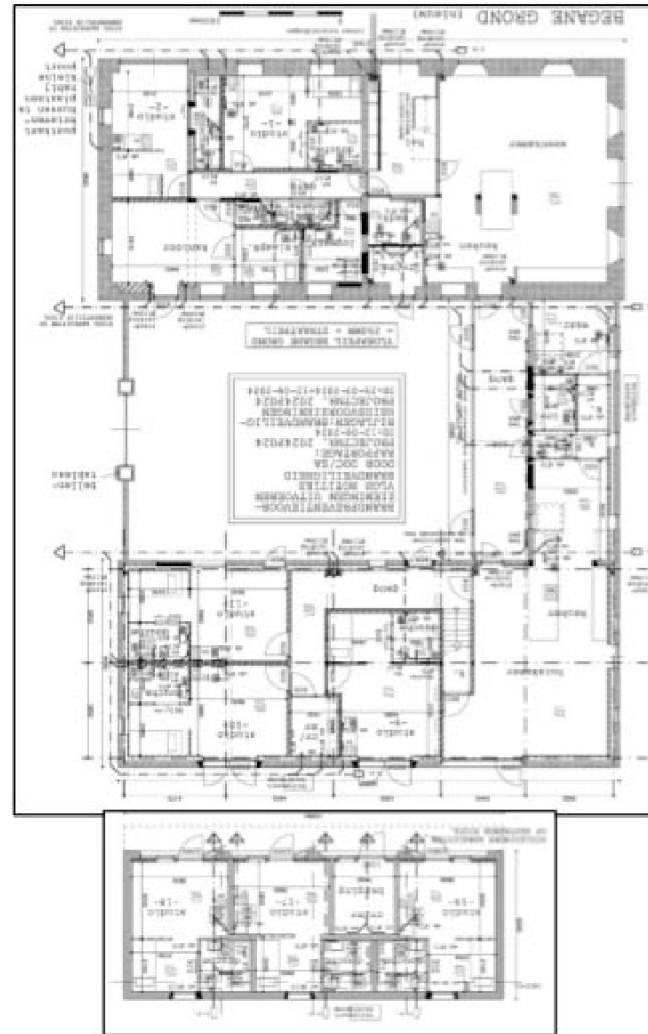
conditie en waardering

De hagen van haagbeuk en de onder b) genoemde bomen sluiten goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De hagen van buxus en taxus en het siersortiment vormen een fraai geheel en sluiten redelijk aan bij de kenmerken van de context. De buxus heeft last van de buxusmot. Op termijn is vervangen door een minder gevoelige soort aan te raden.



ONTWIKKELING

De ontwikkeling betreft een omvorming van de aanwezige bebouwing met het doel wooneigenheid te creëren voor jong volwassenen met een verstandelijke beperking, in de leeftijdscategorie van 18 tot 35 jaar. Aan de oostkant van de binnenplaats zal het dak worden uitgebreid om een overdekte corridor tussen het noordelijk en zuidelijk deel te realiseren. De toekomstige bewoners van de locatie zijn veelal werkzaam op zorgboerderijen in de omgeving. Zie de uitsnede van het door [redacted] opgesteld bouwplan hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede bouwplan



overdekte corridor

ONTSLUITING & PARKEREN

De voor huisvesting benutte ruimtes worden ontsloten via de binnenplaats en de in het verlengde hiervan gelegen oprit. Afzetten en ophalen van bewoners gebeurt ter hoogte van deze oprit. Aan de zuidwestkant van het plangebied, aan het einde van de doodlopende Nachtegaalstraat zal het kleinveeweitje worden ingericht als parkeervoorziening. De ondergrond zal daartoe worden gestabiliseerd met halfverharding en/of roosters van gerecyclede kunststof. Ter hoogte van het weitje zullen 12 parkeerplaatsen, inclusief 2 plaatsen voor elektrische auto's, worden gerealiseerd. Zie de uitsnede van de door [REDACTED] opgestelde situatietekening hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede situatietekening [REDACTED]

halfverharding en/of grasroosters



parkeervoorziening voor 12 voertuigen (inclusief 2 elektrische auto's)

ZONERINGEN

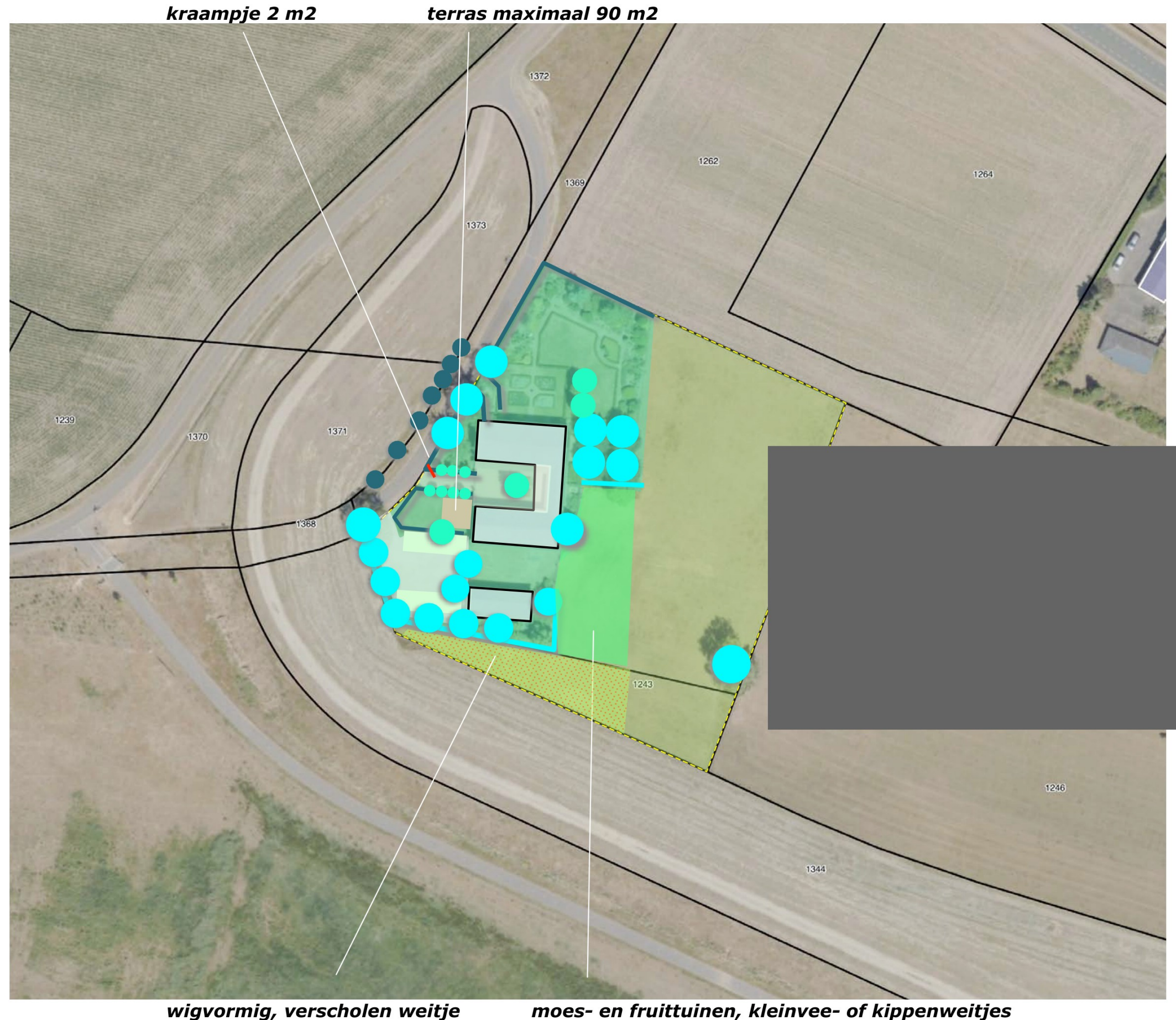
De huidige tuinzone zal door de bewoners als zodanig worden benut. Ten oosten van de hoeve zullen kleine moes- of fruittuinen, kleinvee- of kippenweitjes worden gerealiseerd. Deze elementen zijn tzt in overleg met bewoners vorm te geven. De invulling hiervan zal vervolgens gaandeweg weer wijzigingen ondergaan die voortvloeien uit veranderingen betreffende leeftijd of veranderende interesses van de bewoners.

kraampje en terras

Doelstelling van de zone met moes- en fruittuinen en de kleinveeweitjes is producten als jam of eieren via een kraampje aan fietsers of passanten te verkopen. Het kraampje is aan de noordkant van de oprit naar de plaats te positioneren. In aanvulling hierop wordt nagestreefd het grasveld ten zuiden van de oprit in de zomer in te richten als terras voor fietsers. Achterliggende gedachte hierbij is de bewoners te betrekken bij de maatschappij en de zelfstandigheid van de bewoners te stimuleren. Het kraampje is maximaal 2 m2 groot, het terras is maximaal 90 m2 groot.

zonnepanelen

De benutting van de daken voor het plaatsen van zonnepanelen is minder wenselijk in verband met de uitstraling en architectonische kwaliteit van de bebouwing. Het verscholen, buiten de gangbare ruimtelijke beleving gelegen, wigvormige weitje aan de zuidkant van het plangebied biedt mogelijkheden voor het installeren van grondgebonden opstelling en zal daarvoor worden benut.



wigvormig, verscholen weitje

moes- en fruittuinen, kleinvee- of kippenweitjes

CONCEPT INPASSING

De uitgangssituatie en de aanwezige beplantingen vormen een sterke basis voor de landschappelijke inpassing van het plangebied; het plangebied wordt in essentie al in het landschap verankert door de aanwezige beplantingen. Het concept voor de inpassing omvat derhalve het volgende:

- 1) Aan de westkant en zuidkant is de instandhouding van de aanwezige elementen een goed uitgangspunt; de instandhouding vormt daarmee een primair onderdeel van het voorliggende plan voor de inpassing.
- 2) Aan de noordkant en delen van de oostkant kan de inpassing op termijn worden versterkt door de taxushagen (op termijn) te vervangen door beter bij het landschap passende hagen en enkele bomen uit de groep inheems sortiment toe te voegen.
- 3) Ter hoogte van de nog aan te leggen zone met moes- en fruittuinen, kippen- en kleinveeweitjes zal een groen kader in de vorm van hagen en enkele fruitbomen worden gerealiseerd.
- 4) Het wigvormige verscholen weilje zal worden omzoomd met een gemengde haag en worden ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

1) instandhouden

2) versterken; haag op termijn vervangen, bomen toevoegen



4) gemengde haag en kruidenrijk grasmengsel

3) toevoegen van een hagen en enkele fruitbomen

BEPLANTINGSPLAN

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

- B1 noten, tamme kastanje en paardekastanjes,
- H1 hagen van haagbeuk,
- H2 een gemengde haag,
- V1 hoogstamfruitbomen.

element H3

Indien de taxushagen aan de noordwestkant en noordkant worden gerooid zal hier een beter bij het landschap passende haag bestaande uit haagbeuk (beuk of liguster) worden aangeplant. Vooralsnog handhaven van de taxus is akkoord.

richtlijnen aanleg en beheer

B1 De bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen.

H123 De hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80-100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 120-130 cm.

KG1 Het kruidenrijk gras is te realiseren middels inzaaien van het mengsel Paardengeluk van de Crujldthoeck. Het kruidenrijk grasland zal 1x per jaar na 1 augustus worden gemaaid; het maaisel wordt afgevoerd.

V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm. De bomen zijn conform goed gebruik jaarlijks te snoeien. Zie de plantlijst en de specificatie van het mengsel Paardengeluk op de navolgende pagina.



PLANTLIJST

Soorten en aantallen zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Mengsel BW1 bevat de volgende soorten

<i>Achillea millefolium</i>	Duizendblad
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Fluitenkruid
<i>Barbarea vulgaris</i>	Gewoon barbarakruid
<i>Bellis perennis</i>	Madelief
<i>Cardamine pratensis</i>	Pinksterbloem
<i>Carum carvi</i>	Karwij
<i>Centaurea jacea</i>	Knoopkruid
<i>Cichorium intybus</i>	Wilde cichorei
<i>Daucus carota</i>	Peen
<i>Galium mollugo subsp. erectum</i>	Glad walstro
<i>Galium verum</i>	Geel walstro
<i>Geranium pratense</i>	Beemdooievaarsbek
<i>Knautia arvensis</i>	Beemdkroon
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Gewone margriet
<i>Linaria vulgaris</i>	Vlasbekje
<i>Lotus corniculatus var. corniculatus</i>	Gewone rolklaver
<i>Malva moschata</i>	Muskuskaasjeskruid
<i>Medicago lupulina</i>	Hopklaver
<i>Pastinaca sativa subsp. sativa</i>	Pastinaak
<i>Plantago lanceolata</i>	Smalle weegbree
<i>Poterium sanguisorba</i>	Kleine pimpernel
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewone brunel
<i>Scorzoneroïdes autumnalis</i>	Vertakte leeuwetand
<i>Taraxacum officinale</i>	Paardenbloem
<i>Trifolium pratense</i>	Rode klaver
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gewone ereprijs

specificatie mengsel paardengeluk

Code		B1	H1	H2	H3		V1
Omvang bij aanplant		16/18	80/100	80/100	80/100		12/14
Plantverband		nvt	4 p/m	4 p/m	4 p/m		
Omvang t		4 st	60 m1	50 m1	ntb m1		5 st
Acer campestre	veldesdoorn			50		HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur
Acer pseudoplatanus	esdoorn						Dubbele bellefleur
Aesculus hippocastanum	paardekastanje	2					Lemoenappel
Alnus glutinosa	zwarte els						Keuleman
Alnus incana	witte els						Schone v. boskoop
Amelanchier lamarckii	krenteboompje						Sterappel
Betula pendula	ruwe berk					HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas
Betula pubescens	zachte berk						Clapp's favourite
Carpinus betulus	haagbeuk		240	50	100%		Conference
Castanea sativa	tamme kastanje	1					Gieser wildeman
Cornus mas	kornoelje, gele						Nrd holl suikerpeer
Cornus sanguinea	kornoelje, rode						Zoete brederode
Corylus avellana	hazelaar					HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon
Crateagus monogyna	meidoorn						Early rivers
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts						Koningskers
Fagus sylvatica	groene beuk			50			Merton premier
Fagus s. 'atropurpurea'	rode beuk						Merton premier
Fraxinus excelsior	es						Puther dikke
Juglans regia	okkernoot	1					Sch. spätke knorpelkirsch
Ligustrum vulgare	liguster			50		HOOGSTAMPRUIIMEN	Belle de Louvain
Ilex aquifolium	hulst						Hauszwetsche
Populus nigra	zwarte populier						Mirabelle de nancy
Populus tremula	ratepopulier						Monsieur hatif
Populus trichocarpa	balsempopulier						Opal
Prunus avium	zoete kers						Reine claud verte
Prunus padus	vogelkers						Victoria
Prunus spinosa	sleedoorn					Totaal	5
Quercus petraea	wintereik						
Quercus robur	zomereik						
Rhamnus catharticus	wegedoorn						
Rhamnus frangula	vuilboom						
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						
Tilia platyphyllos	zomerlinde						
Viburnum opulus	gelderse roos						
Totaal		4	240	200	100%		