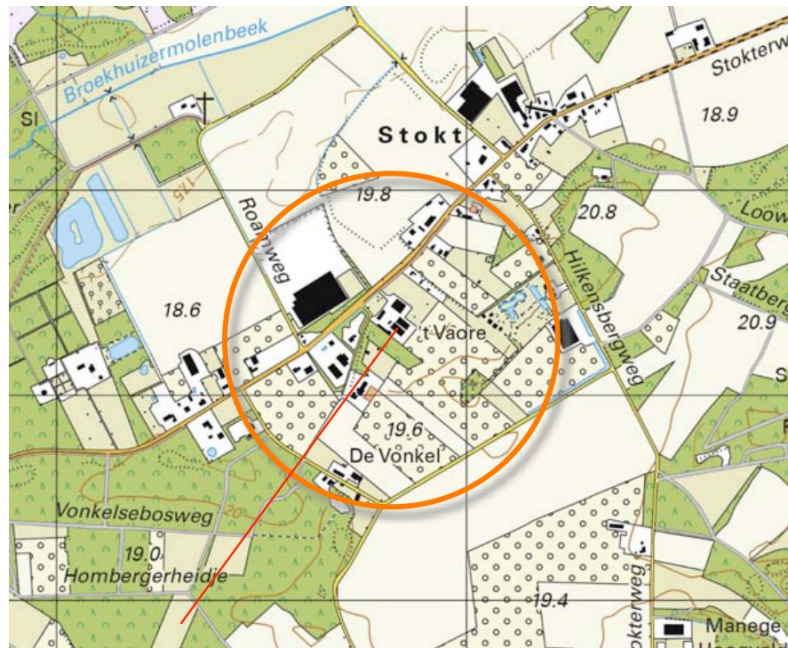


**+
LIGGING**

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Broekhuizen. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



SITUATIE 1895

In 1895 was het plangebied grotendeels als akkerland in gebruik. Het maakte deel uit van een oudere ontginning op een hoger gelegen Maasterras. Het plangebied werd destijds doorsneden door de Horsterweg. Aan de zuidoostkant van de weg bevond zich houtwal, het gebied ten noordwesten van de weg was in gebruik als grasland. Aan de noordoostkant werd het plangebied begrensd door een veldweg en een bebouwd erf. De bebouwing werd omzoomd door hagen, bomenrijen, een houtwal, een moestuin en een boomgaardje. Aan de zuidwestkant van het plangebied, ten oosten van het plangebied bevonden zich bosjes.

karakteristiek

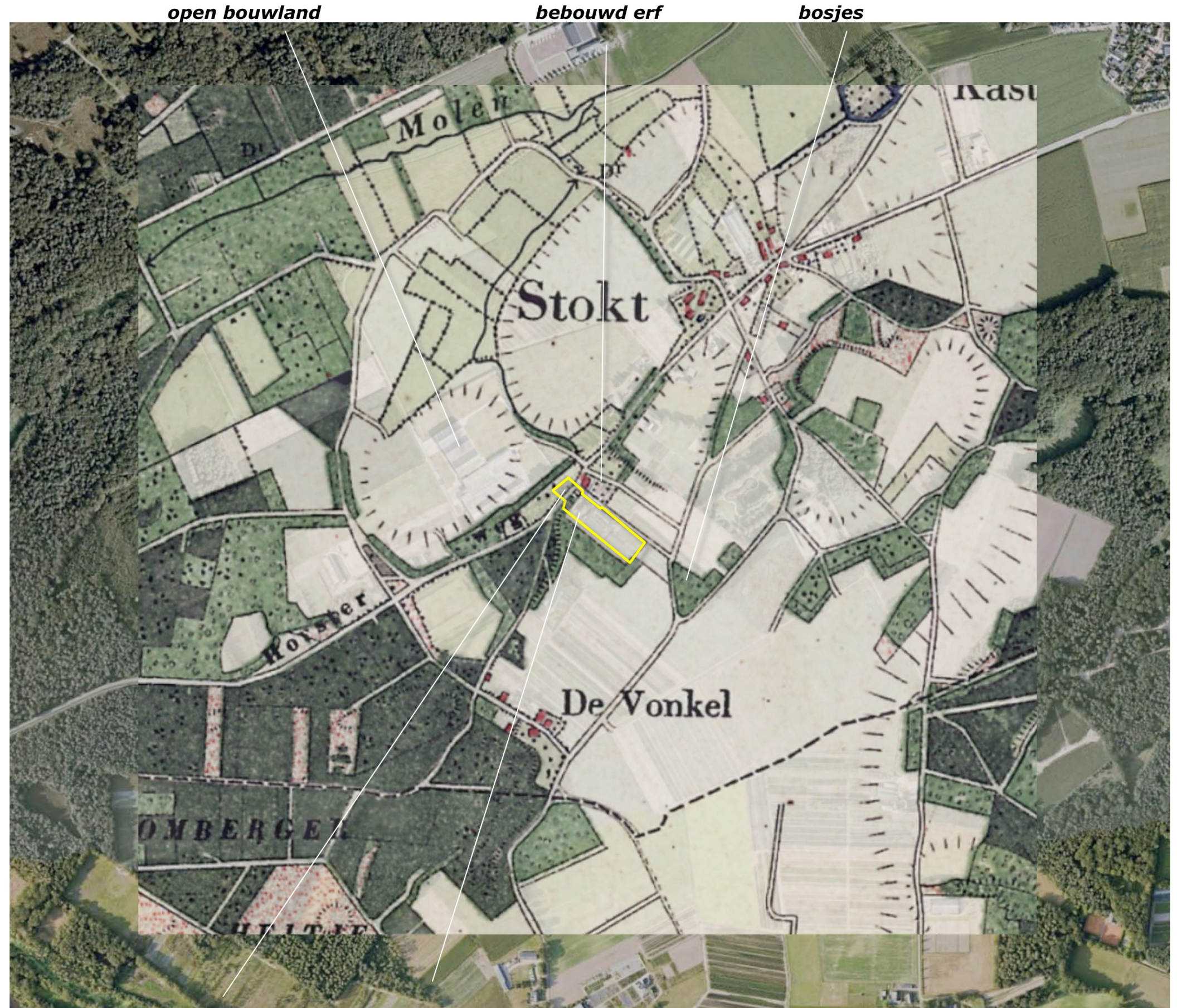
De landschappelijke context is te kenschetsen als bouwland in een oudere, door het voorkomen van restbosjes gekleurde heide-ontginning. Kenmerkend voor de omzoring van erven in deze context is het voorkomen van;

- a) hagen, boomgaardjes, solitaire bomen of bomenrijen,
- b) bosjes, houtwallen of groensingels aan de veldkanten.

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



Topkaart 1895



Topkaart 1895; weide en weg, houtwal en akkerland

HISTORISCHE SCHETS

In de eerste decennia van de 20ste eeuw verandert in het plangebied weinig. In de context is een opkomst van kwekerijen en een bebossing op grond van de vraag naar mijnhout te constateren. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog wordt een hoeve en kleinere schuurtjes en stallen gerealiseerd. De hoeve wordt dichtbij en parallel aan de weg gesitueerd. Zie de karteringen uit 1936 en 1958 rechtsboven.

In de loop van de zestiger jaren wordt een ruilverkaveling doorgevoerd. Het verloop van de Broekhuizerweg wordt aangepast. De hoeve is voorts op enige afstand van de weg gelegen. Een groot deel van de veldwegen verdwijnt uit de kaarten. De veldweg aan de noordkant van het plangebied wordt in 1979 niet meer gekarteerd, aan de zuidkant wordt een nieuwe veldweg aangetroffen. Deze verdwijnt in navolgende decennia uit de kaarten. Het bodemgebruik in de context intensiveert richting boomteelt. In het plangebied en op een aantal bebouwde erven in de context worden stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij gerealiseerd en vervolgens uitgebreid. Na de eeuwwisseling stagneert de veehouderij. Ten noordoosten van het plangebied wordt een loods gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1987 en 2011 rechtsonder.

Conclusies

In de eerste decennia van de 20ste eeuw verandert weinig. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog worden een hoeve en kleine stallen en schuurtjes in het plangebied gerealiseerd. In de zestiger jaren wordt een ruilverkaveling doorgevoerd; de Broekhuizerweg wordt verlegd. De hoeve is daarna op afstand van de weg gelegen, veel veldwegen verdwijnen uit de kaarten. In de loop van de zeventiger jaren worden stallen in het plangebied gebouwd. Deze worden in de navolgende decennia uitgebreid en vervangen. Op het buurerf aan de noordoostkant wordt een loods gebouwd.



1936 kwekerijen en bebossingen



1958 hoeve, kleine schuren en stallen



1979 weg verlegd, stallen gebouwd



2011 stallen uitgebreid, loods op het buurerf

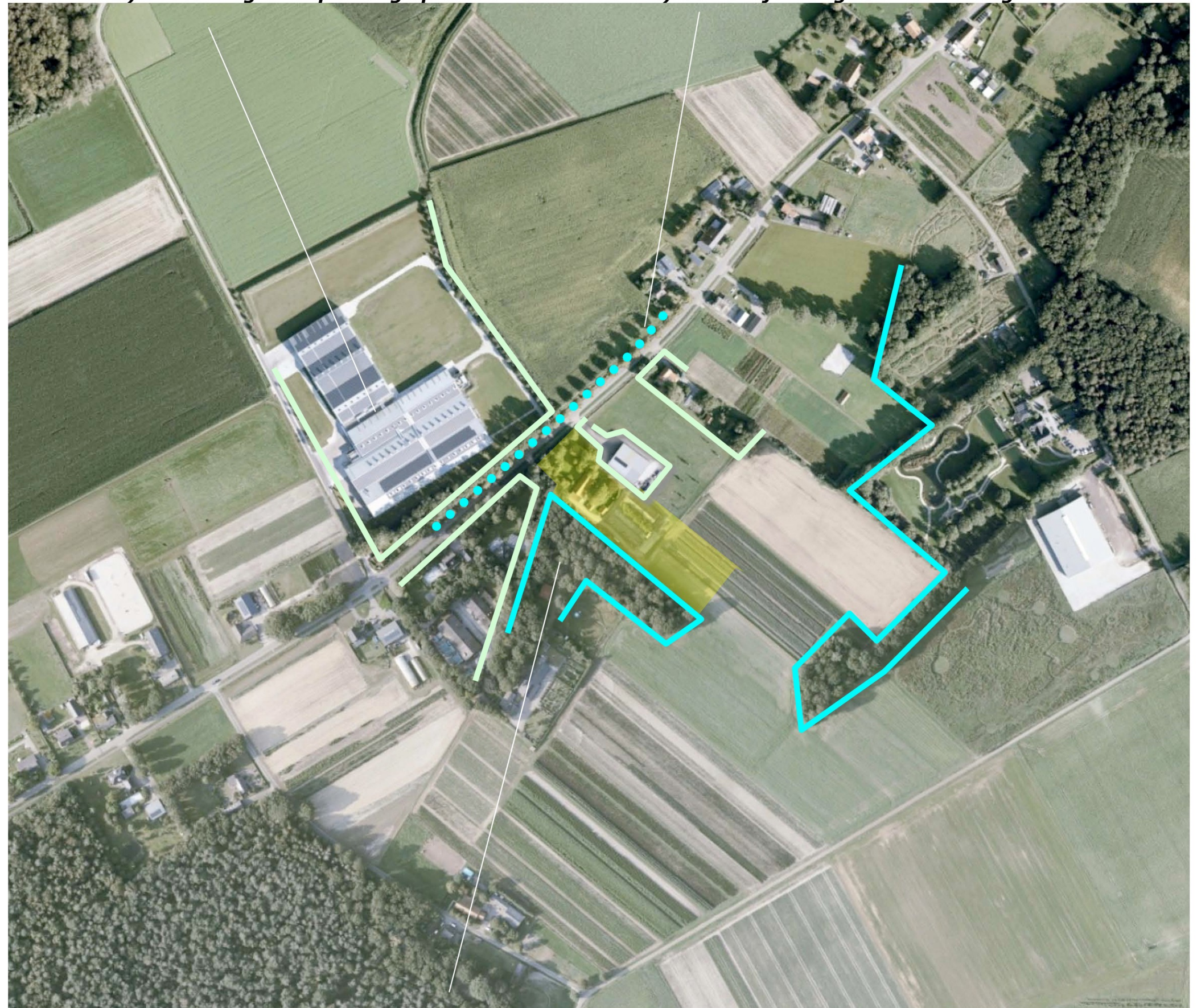
RUIMTELIJK KADER

Het plangebied is gesitueerd in een sterker verdichte ruimtelijke context. Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting van de bebouwde erven ten westen, zuidwesten en noordoosten van het plangebied,
 - b) bosjes en opgaande beplantingen ten zuidwesten, zuidoosten en noordoosten van het plangebied,
 - c) bomenrijen langs de Horsterweg.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op buurerven

c) bomenrijen langs de Horsterweg



b) bossen en bosjes ten zuidwesten en noordoosten van het plangebied

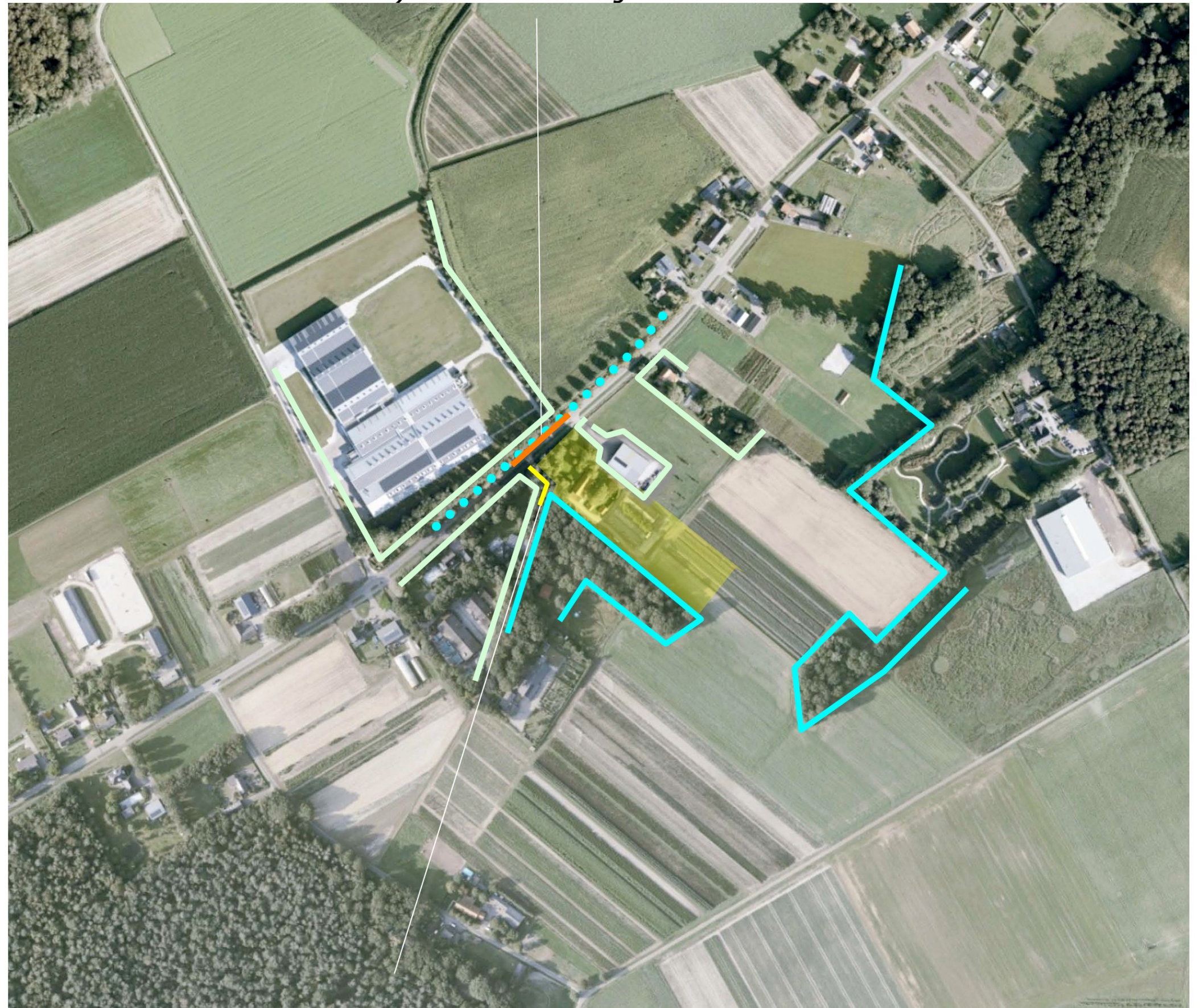
RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is verscholen gesitueerd. Het wordt in essentie waargenomen en beleefd vanaf;

- a) de Horsterweg ter hoogte van het plangebied,
- b) de ter hoogte van het plangebied gelegen delen van de doodlopende Oude Vonkelweg.

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

a) vanaf de Horsterweg

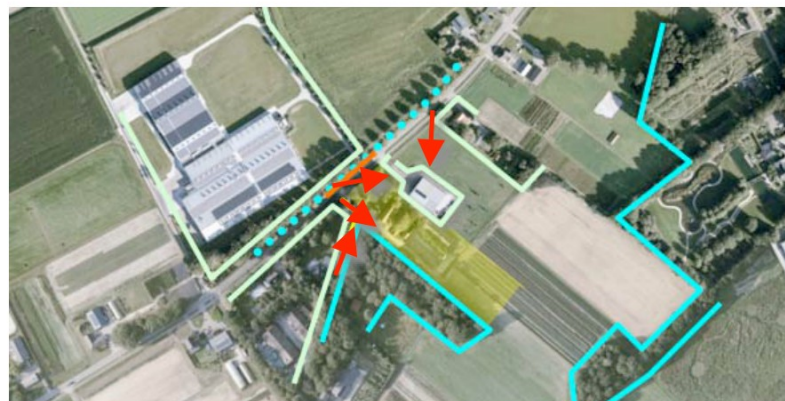


vanaf de Oude Vonkelweg

3D - BEELDEN

1,2) Vanaf de Horsterweg, komend uit het noorden is een zicht op de noordkant mogelijk. De bebouwing op het buurerf is beeldbepalend. De bebouwing in het plangebied wordt afgeschermd door beplantingen. Komend uit het zuiden wordt het plangebied afgeschermd door de beplanting op het buurerf, daarna toont zich de westkant. Beplantingen in het plangebied schermen de bebouwingen af.

3,4) Vanaf de Oude Vonkelweg komend uit het westen is een kortdurende inkijk in het plangebied mogelijk. Beplantingen schermen de bebouwingen in het plangebied in hoge mate af. Komend uit het oosten schermen de beplantingen de bebouwing in zijn geheel af. Zie de foto's rechts en markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

Conclusie

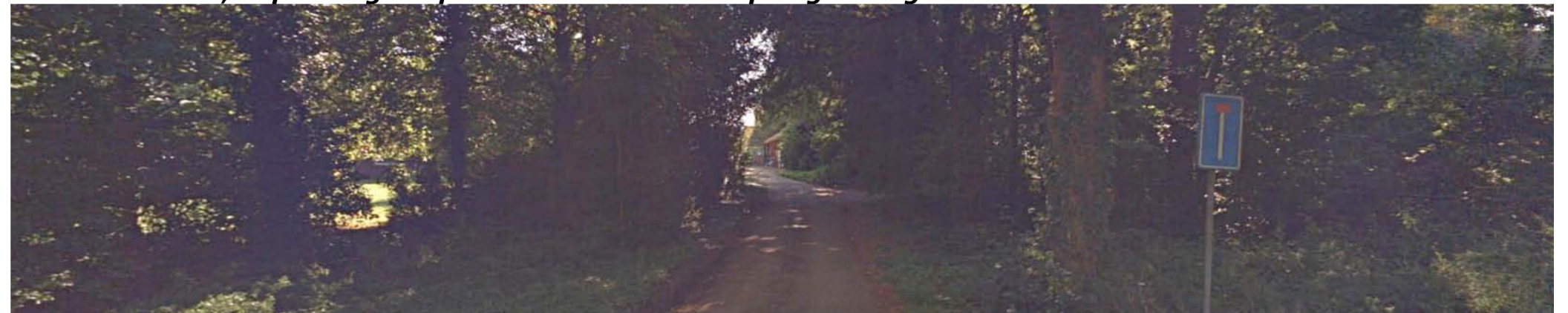
Het plangebied is zeer verscholen gelegen. De westkant wordt waargenomen vanaf de Horsterweg, komend uit het noorden en nabij en ter hoogte van het plangebied. De bebouwing op het ten noorden gelegen erf is beeldbepalend in de benadering. Beplantingen in het plangebied schermen de bebouwing in het plangebied in hoge mate af. Vanaf de Oude Vonkelweg komend uit het westen is een enkele kortdurende inkijk mogelijk, komend uit het zuiden wordt de bebouwing in het plangebied in zijn geheel afgeschermd door struikgewas en bomen.



1,2) Uit het noorden; de bebouwingen op het buurerf bepalen het beeld, beplanting schermt het plangebied af. ..



.. Uit het zuiden; beplantingen op het buurerf en in het plangebied geschermen af.



3,4) Komend uit het westen; beplanting bepaalt het beeld, staat slechts een kortdurende inkijk in het plangebied...



..toe. Komend uit het zuiden wordt de bebouwing afgeschermd door struikgewas en bomen.

NATUURNETWERK LIMBURG

De bosjes ten zuidwesten en oosten van het plangebied maken geen deel uit van het Natuurnetwerk. Ten noordoosten en zuidwesten van deze bosjes gelegen boscomplexen maken wel deel uit van het natuurnetwerk of de groenblauwe mantel. Zie de uitsnede van het overzicht hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



natuurnetwerk en groenblauwe mantel



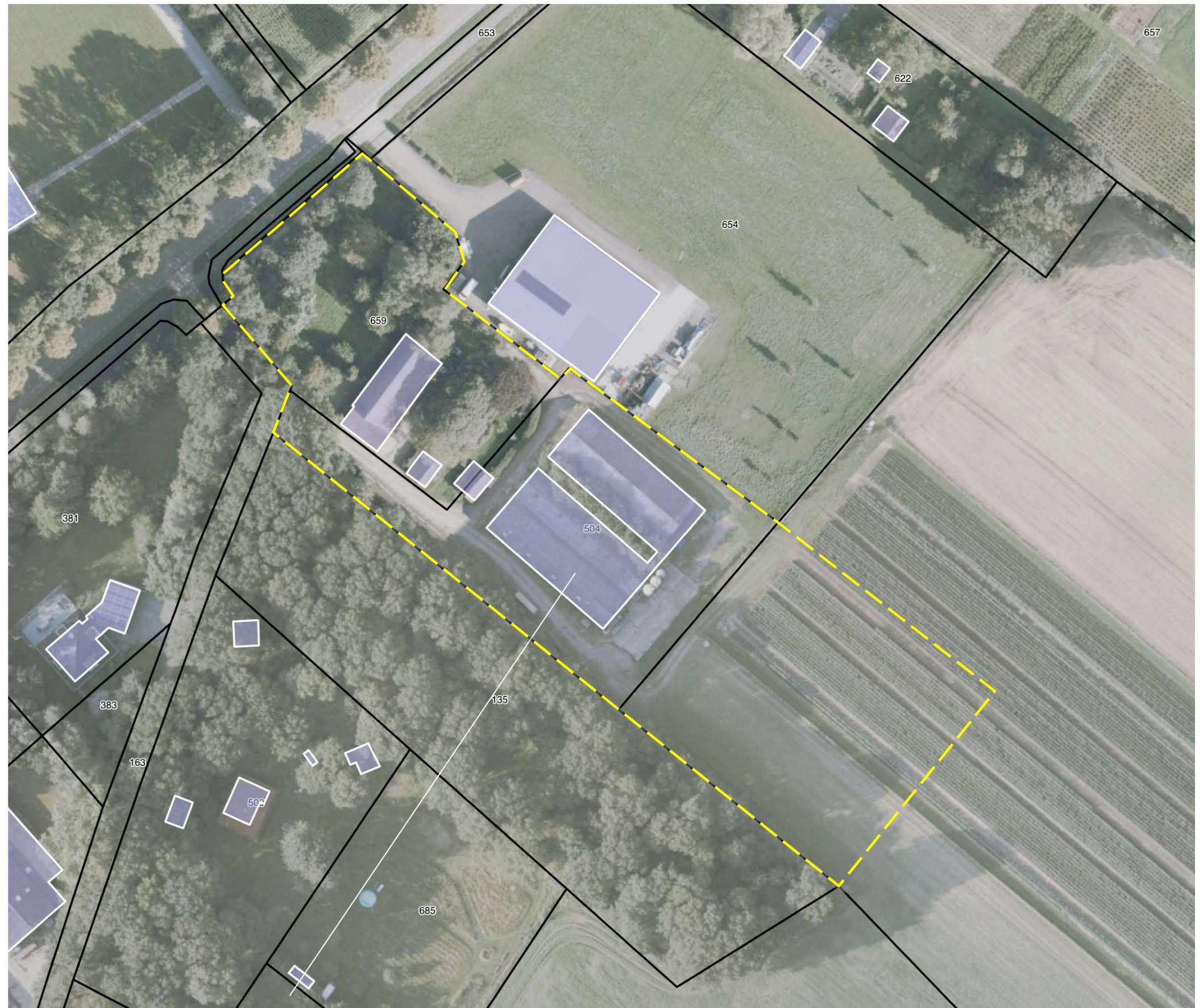
natuurnetwerk en groenblauwe mantel

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 504, 659 en een deel van 505 gelegen in de sectie F van de kadastrale gemeente Grubbenvorst. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts. In planologisch opzicht omvat het plangebied het bouwvlak van het agrarisch bedrijf. Zie de markering in de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder.



bouwvlak



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing in het plangebied is als volgt te rangschikken;

- a) de hoeve met de bedrijfswoning en bergruimte,
- b) de stallen,
- c) een open berging,
- d) twee kleine tuinbergingen ten zuidoosten van de hoeve.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ONTSLUITING EN ZONERING

Het gebied rond de hoeve is in gebruik als tuin. De zuidoostkant van het plangebied is in gebruik als akkerland. Nabij de stallen en het bijgebouw bevinden zich verhardingen. Het plangebied wordt ontsloten via een inrit ten zuidwesten van de hoeve. De overige delen van het plangebied betreffen grasland of opgaande beplantingen.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting omvat de navolgende elementen:

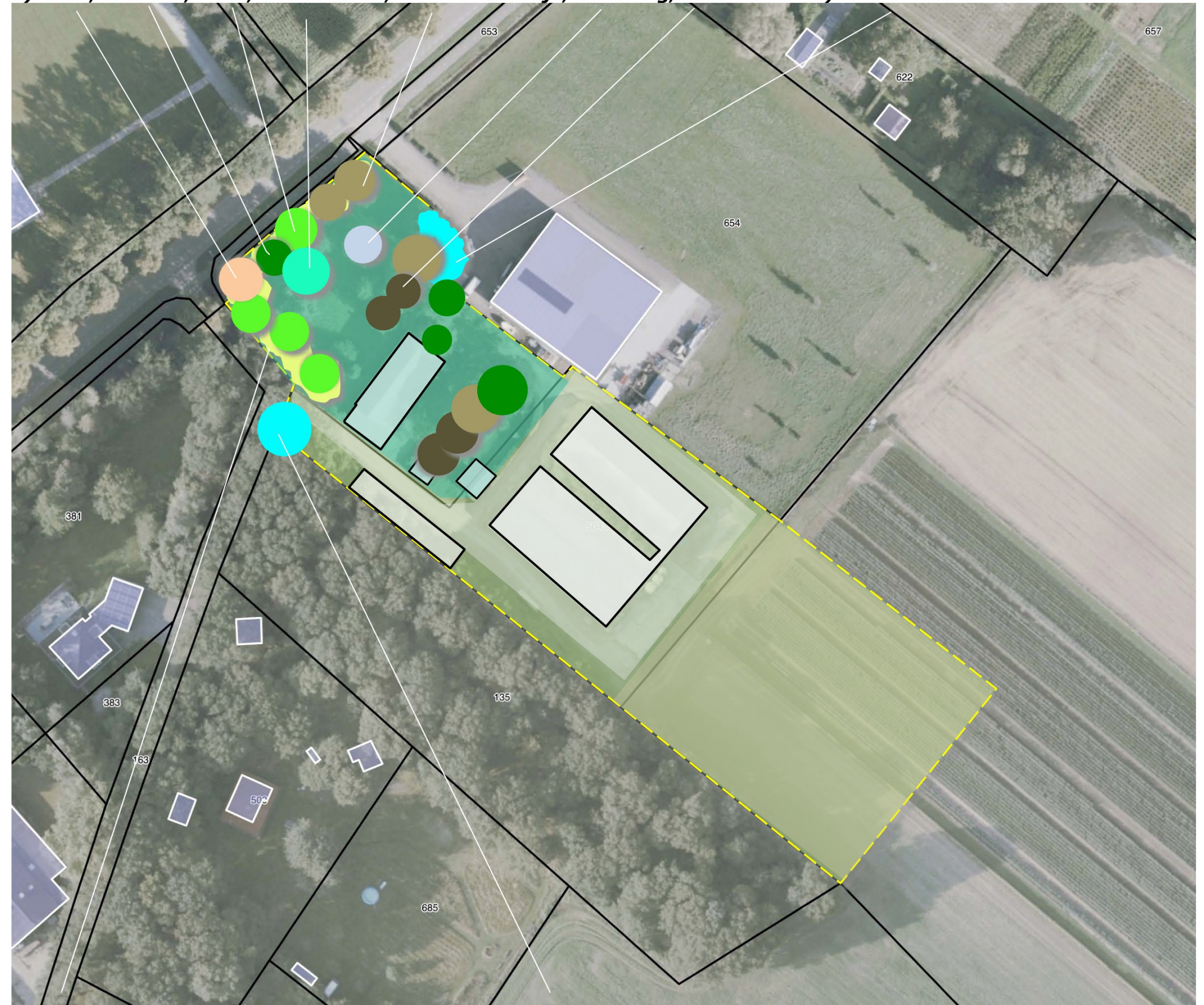
- a) Een strook met struikgewas en bomen aan de noordwestkant en delen van de zuidwestkant. De struiklaag bestaat deels uit inheems sortiment (hazelaar, kornoelje, krent, gelderse roos, liguster), deels uit sieroorten als bamboe, grassen, tuinheesters.
- b) In de strook met struikgewas en rond de hoeve bevindt zich een fraai boombestand bestaande uit; linde, esdoorn, tamme kastanje, beuk, treurwilg, noot en een liriodendron.
- c) Een strook met inheems struweel; hazelaar, krent, kornoelje, veldesdoorn, gelderse roos, vuilboom.
- d) Een forse solitaire eik,

Conditie en waardering

De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert met uitzondering van de treurwilg en een notenbomen. De treurwilg is nagenoeg afgestorven door verdroging en zal moeten worden geroid, de notenbomen tonen effecten van verdroging en een matig toekomstperspectief. De kwaliteit van de struiklaag aan de noordwestkant en zuidwestkant bestaat met name aan de noordwestkant voor een aanzienlijk deel uit minder passende sieroorten. Aan de zuidwestkant is de struiklaag aan het wijken door lichtgebrek en toont deze een verarming wat soorten betreft.

b) beuk, esdoorn, linde, liriodendron, tamme kastanje, treurwilg, noot

c) inheems struweel



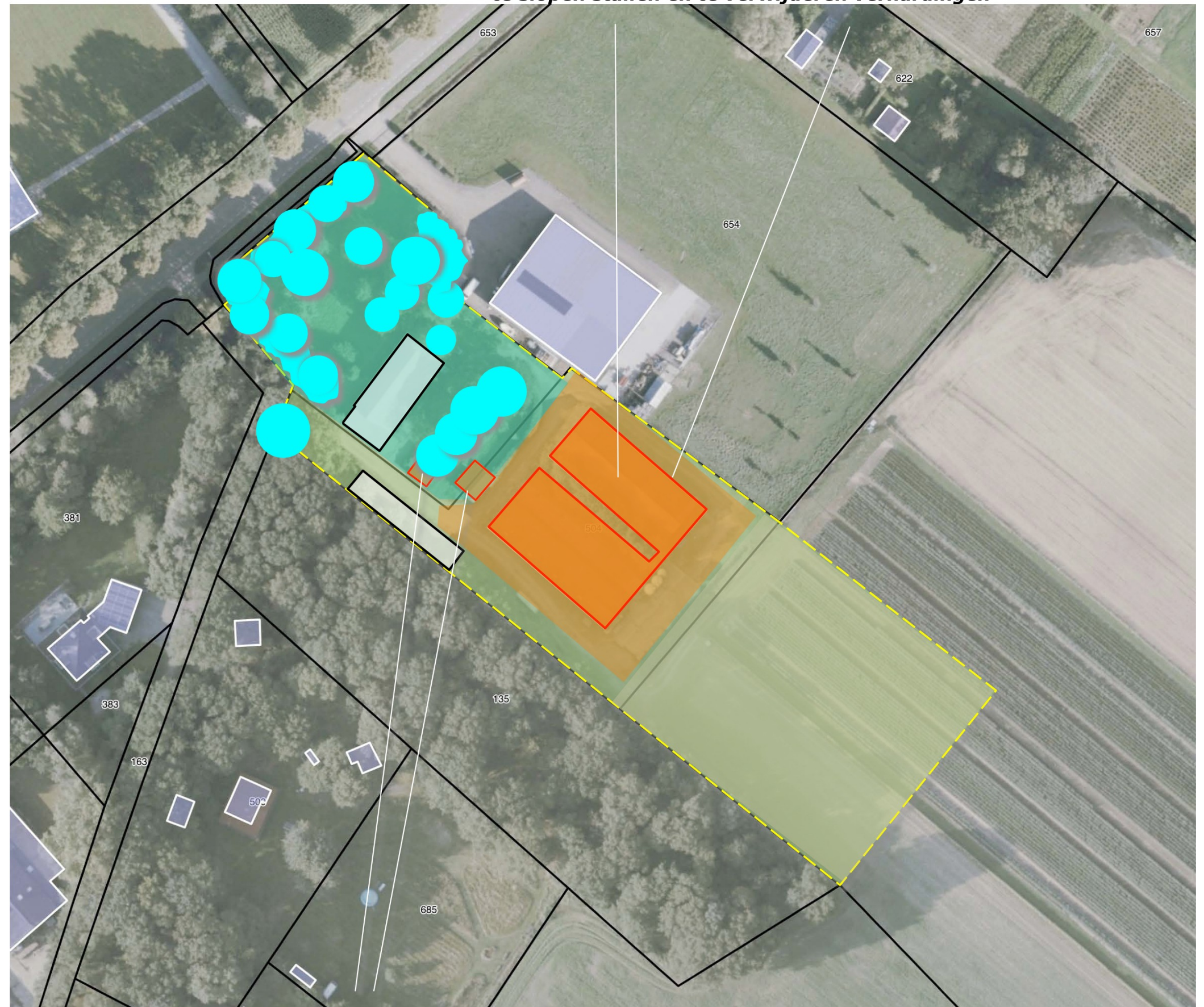
a) struikgewas deels inheems, deels sier

d) solitaire eik

ONTWIKKELING

De veehouderij zal worden beëindigd. De stallen zullen worden gesloopt, een groot deel van de verhardingen zal worden verwijderd. De kleine tuinbergingen zullen worden verwijderd.

te slopen stallen en te verwijderen verhardingen



te verwijderen tuinbergingen

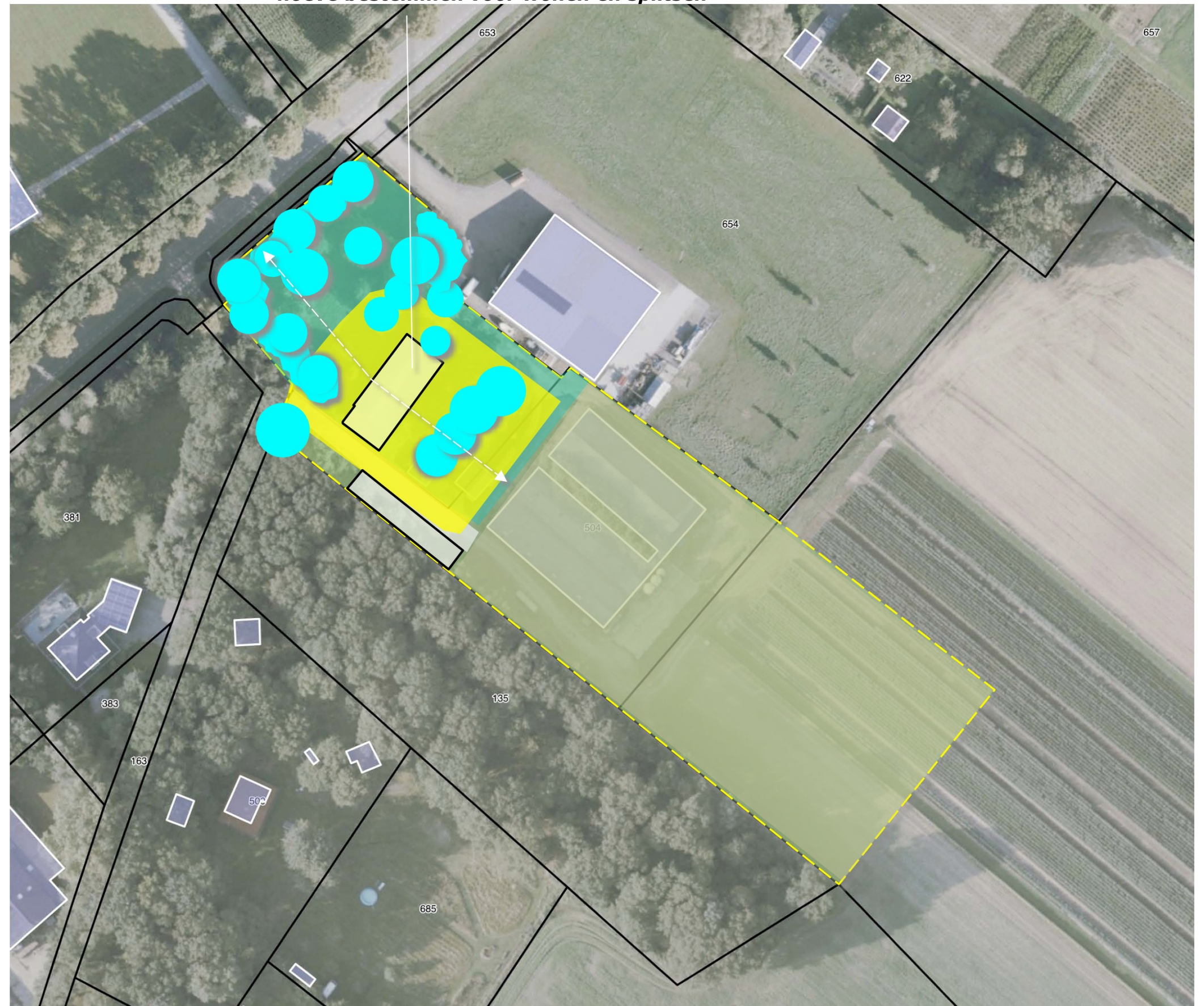
HERINRICHTING - HERBESTEMMING

De resterende hoeve zal voor wonen worden bestemd en worden gesplitst. De open schuur zal als bijgebouw worden benut door de woning aan de zuidkant van de hoeve. Zie de uitsnede van de door Arvalis opgestelde verbeelding hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede verbeelding Arvalis

hoeve bestemmen voor wonen en splitsen



ZONERING, PARKEREN EN INFILTRATIE

De omgeving van de hoeve zal worden benut als tuin. De woning aan de zuidkant zal worden ontsloten via de huidige inrit en oprit. Aan de zuidwestkant hiervan zal worden voorzien in parkeerplaatsen. De woning aan de noordkant zal worden ontsloten via de inrit ten zuidwesten van de hoeve. Nabij de hoeve zal worden voorzien in parkeerplaatsen.

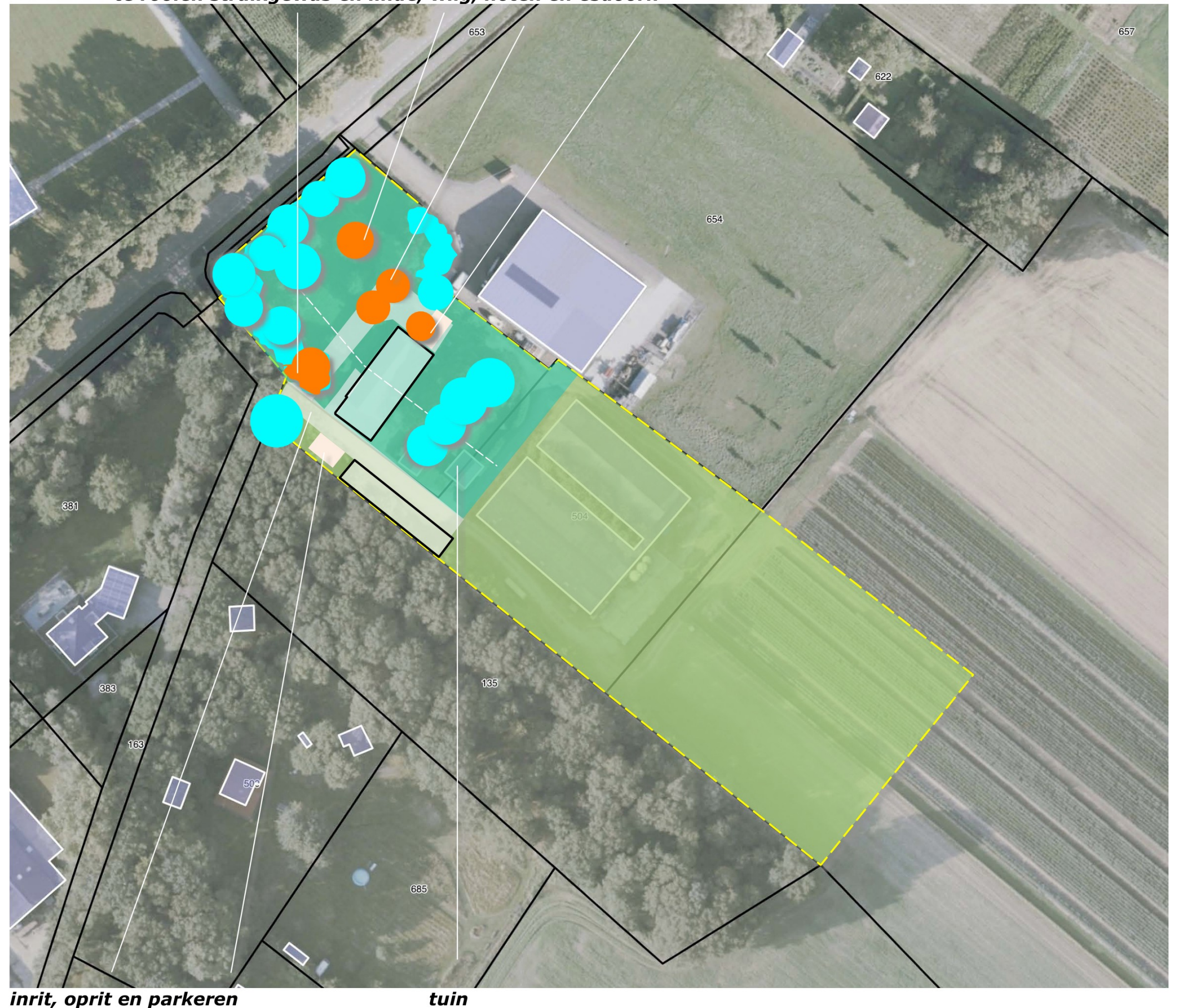
rooien

Het struikgewas ter hoogte van de nieuw oprit, een linde, twee noten, de in slechte staat verkerende treurwilg en een te dicht bij de hoeve gesitueerde esdoorn zullen in het kader van de herinrichting worden gerooid.

infiltratie

Het van verhardingen vrijkomende hemelwater stroomt uit over de aangrenzend gelegen plantvakken en grasvelden.

te rooien struikgewas en linde, wilg, noten en esdoorn



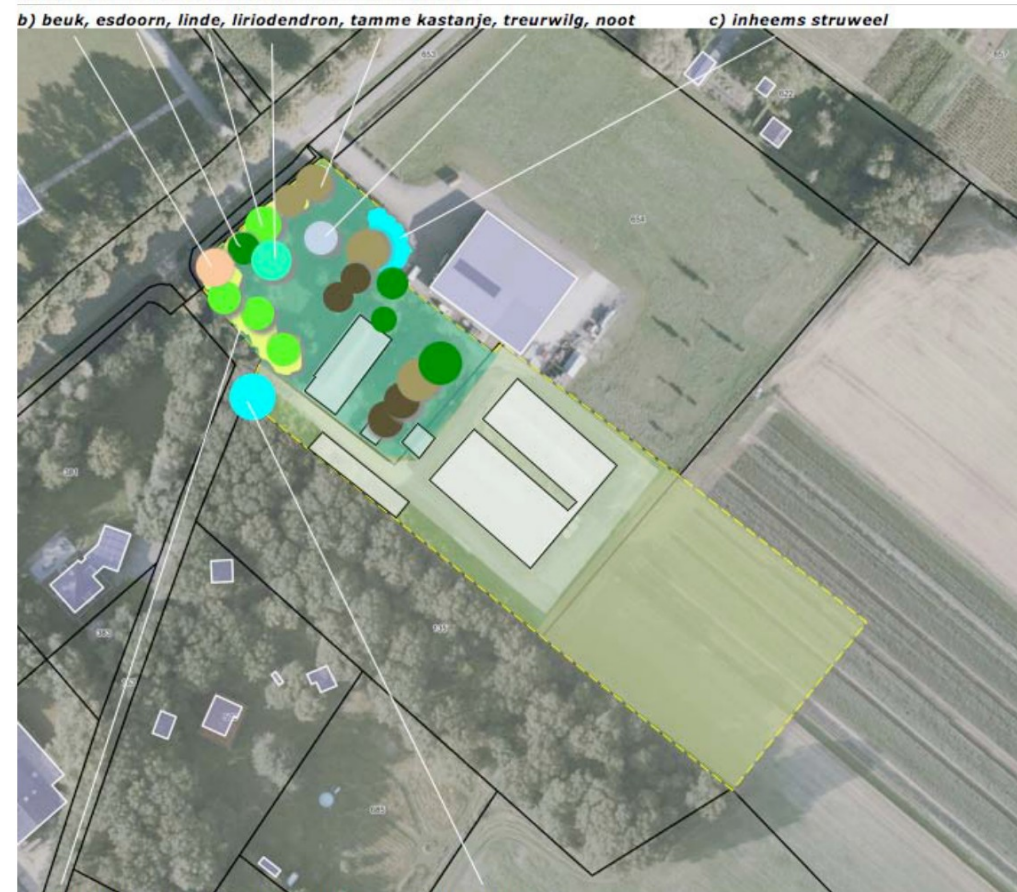
CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

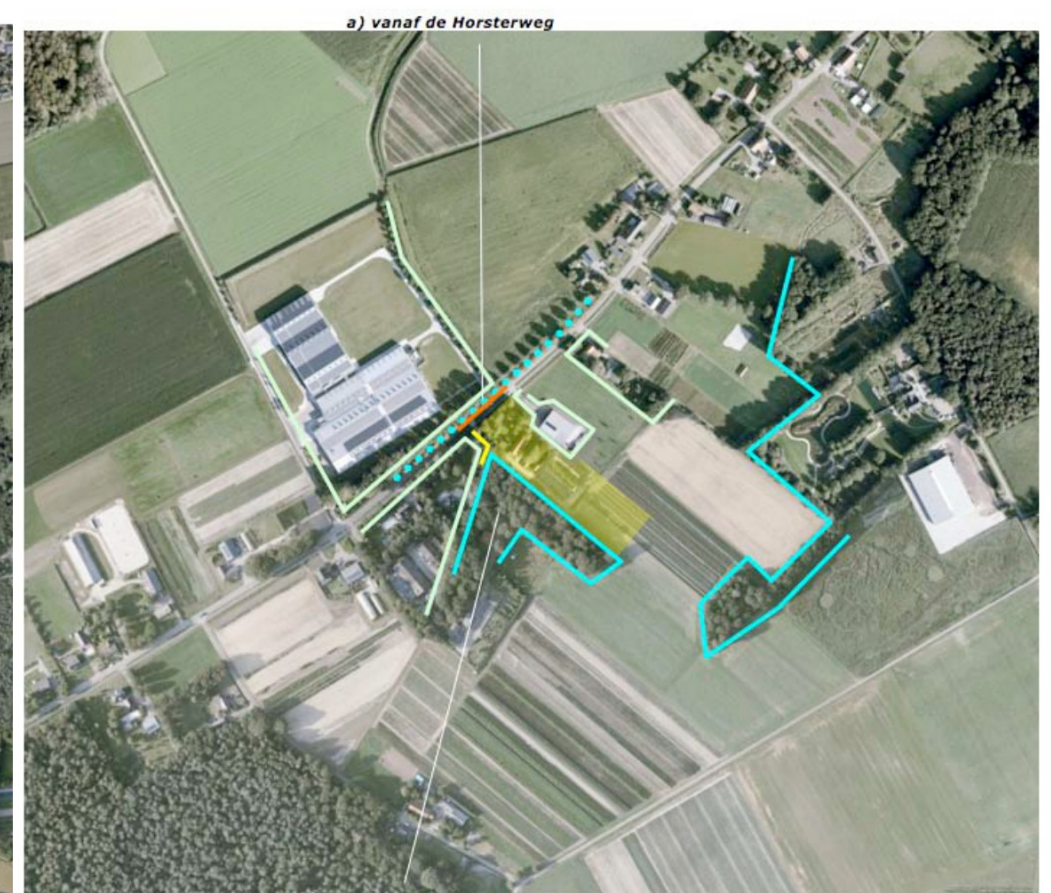
- 1) De landschappelijke context is te kenschetsen als open bouwland in een oudere, door het voorkomen van restbosjes gekleurde, heide-ontginning. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van; a) hagen, boomgaardjes, solitaire bomen of bomenrijen, b) bosjes, houtwallen of groensingels aan de veldkanten.
- 2) In de eerste decennia van de 20ste eeuw verandert weinig. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog worden een hoeve en kleine stallen en schuurtjes in het plangebied gerealiseerd. In de zestiger jaren wordt een ruilverkaveling doorgevoerd; de Broekhuizerweg wordt verlegd. De hoeve is daarna op afstand van de weg gelegen, veel veldwegen verdwijnen uit de kaarten. In de loop van de zeventiger jaren worden stallen gebouwd. Deze worden in de navolgende decennia uitgebreid en vervangen.
- 3) Het plangebied is zeer verscholen gelegen. De westkant wordt waargenomen vanaf de Horsterweg, komend uit het noorden en nabij en ter hoogte van het plangebied. De bebouwing op het ten noorden gelegen erf is beeldbepalend in de benadering. Beplantingen in het plangebied schermen de bebouwing in het plangebied in hoge mate af. Vanaf de Oude Vonkelweg komend uit het westen is een enkele kortdurende inkijk mogelijk, komend uit het zuiden wordt de bebouwing in het plangebied in zijn geheel afgeschermd.
- 4) De bosjes ten zuidwesten en oosten van het plangebied maken geen deel uit van het Natuurnetwerk.
- 5) De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de de landschappelijke context en verkeert met uitzondering van de treurwilg en een noot aan de zuidoostkant in goede conditie. De struiklaag in de groensingel aan de noordwestkant en zuidoostkant bestaat voor een aanzienlijk deel uit siersoorten. Aan de zuidwestkant is de struiklaag aan het wijken door lichtgebrek.
- 6) De veehouderij zal worden beëindigd. De stallen zullen worden gesloopt, een groot deel van de verhardingen zal worden verwijderd. De kleine tuinbergingen zullen worden verwijderd.
- 7) De resterende hoeve zal voor wonen worden bestemd en worden gesplitst.



Topkaart 1895; weide en weg, houtwal en akkerland



a) struikgewas deels inheems, deels sier d) solitaire eik



b) beuk, esdoorn, linde, liriiodendron, tamme kastanje, treurwilg, noot c) inheems struweel



te rooien struikgewas en linde, wilg, noten en esdoorn

inrit, oprit en parkeren

tuin

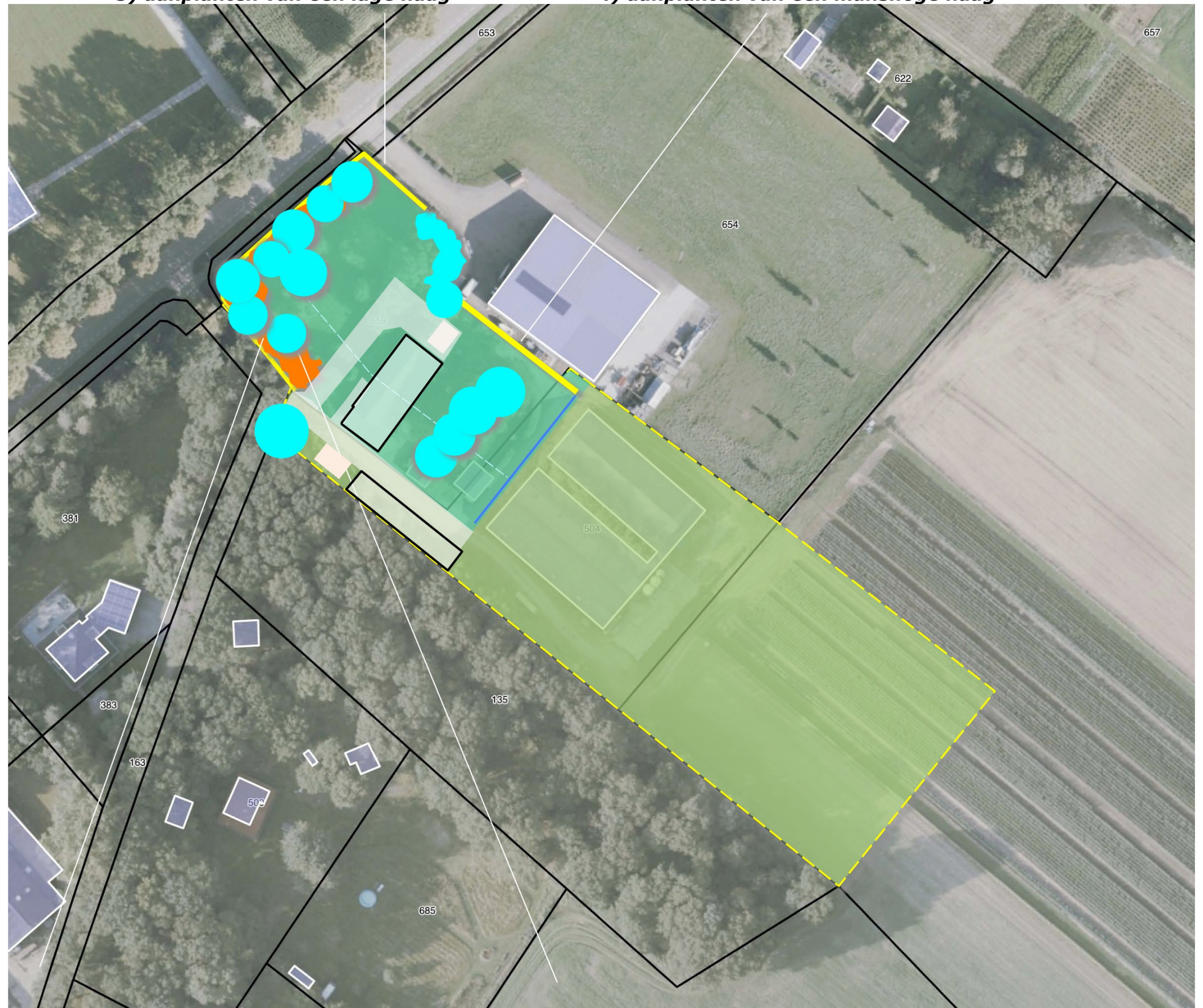
CONCEPT INPASSING

De hoeve is zeer verscholen gesitueerd. Ze wordt aan de straatkant aan het zicht onttrokken door de strook struikgewas en het uitgebreide boombestand. De kwaliteit van het struikgewas is matig; het bestaat deels uit siersoorten en is op diverse plaatsen aan het wijken of verarmd door lichtgebrek. Het boombestand bestaat voor een groot deel uit inheems sortiment en toont een goed toekomstperspectief. Op grond hiervan wordt het navolgende voorgesteld:

- 1) Rooien van de minder kwaliteit en perspectief biedende, onevenredig zwaar afschermende struiklaag aan de noordwestkant en zuidwestkant,
- 2) Het aanwezige boombestand zal worden behouden. Aan de straatkant zullen enkele diep doorhangende exemplaren (vooral lindes) worden opgekroond zodat de haag licht en lucht krijgt.
- 3) Inramen van het plangebied met een lage, overkijkbare haag aan de straatkant; deze haag staat doorzichten vanaf de weg op de hoeve en vice versa toe. Dit sluit beter aan bij de nieuwe status waarbij de noordwestkant van het plangebied als voortuin te rangschikken is.
- 4) Aan de veldkant vormt de bomenrij ten zuidoosten van de hoeve een passend element. Aan de noordoostkant van de achtertuin is de kwaliteit van de ruimte en de inpassing te versterken door de aanplant van een manshoge haag; de haag schermt de loods op het buurerf af. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

3) aanplanten van een lage haag

4) aanplanten van een manshoge haag



1) rooien van de struiklaag

2) behouden van het boombestand, opkronen van diepdoorhangende soorten

BEPLANTINGSPLAN - 1:1000

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande navolgende elementen;
H1 lage beukenhagen,
H2 een manshoge meersoortige haag.
Zie de richtlijnen voor aanleg en beheer hieronder en de plantlijst op de navolgende pagina's.

Richtlijnen aanleg en beheer

H1 De beukenhaag wordt gerealiseerd middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter in de omvang 60/80 cm. De haag wordt in stand gehouden op een hoogte van 90 cm.

H2 De meersoortige haag wordt gerealiseerd middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter in de omvang 100/120 cm. De haag wordt 1x per jaar geschoren en in stand gehouden op een hoogte van 180-200 cm.



PLANTLIJST

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

Code		H1	H2
Omvang bij aanplant		60/80	100/120
Plantverband		4 p/m	4 p/m
Omvang element		95 m1	40 m1
Acer campestre	veldesdoorn		25
Acer pseudoplatanus	esdoorn		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		
Alnus glutinosa	zwarte els		
Alnus incana	witte els		
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		10
Betula pendula	ruwe berk		
Betula pubescens	zachte berk		
Carpinus betulus	haagbeuk		25
Castanea sativa	tamme kastanje		
Cornus mas	kornoelje, gele		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		
Corylus avellana	hazelaar		
Crateagus monogyna	meidoorn		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts		
Fagus sylvatica	gewone beuk	380	25
Fraxinus excelsior	es		
Juglans regia	okkernoot		
Ligustrum vulgare	liguster		25
Ilex aquifolium	hulst		25
Malus	sterappeltje		
Pyrus	Gieser wildeman		
Populus nigra	zwarte populier		
Populus tremula	ratepopulier		
Populus trichocarpa	balsempopulier		
Prunus avium	zoete kers		
Prunus padus	vogelkers		
Quercus petraea	wintereik		
Quercus robur	zomereik		
Rhamnus catharticus	wegedoorn		
Rhamnus frangula	vuilboom		
Robinia pseudoacacia	acacia		
Rosa canina	hondsroos		
Rosa rubiginosa	egellantier roos		
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		25
Totaal		380	160