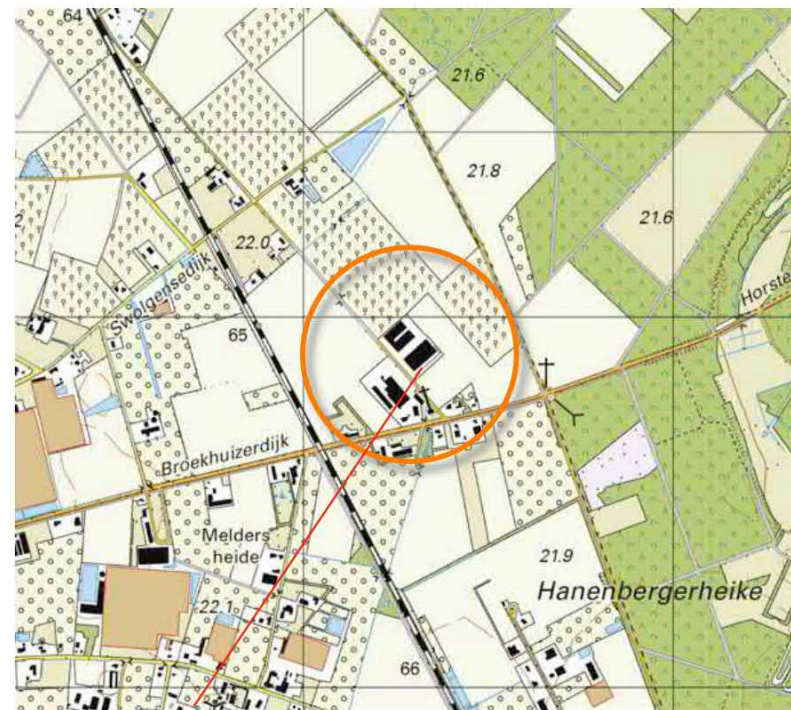


LIGGING

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



plangebied



het plangebied

HISTORIE

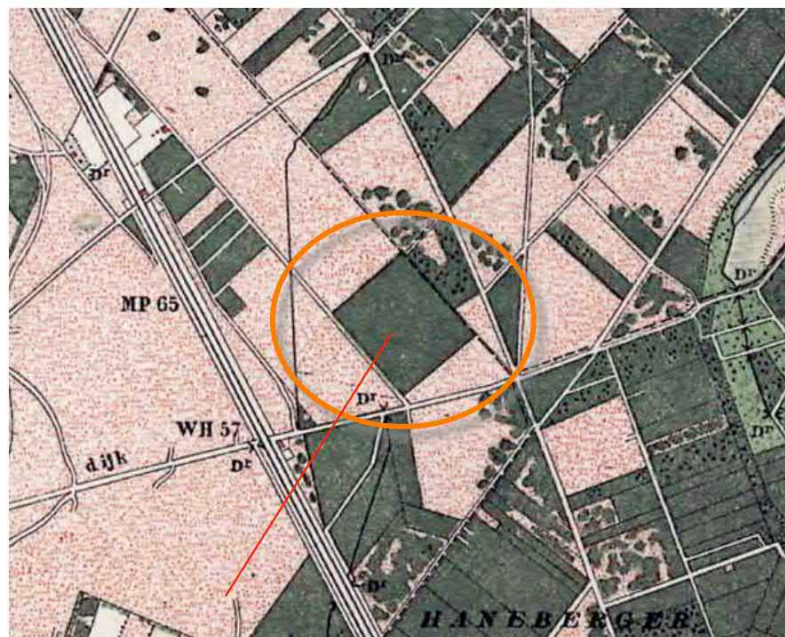
In 1895 is het plangebied in gebruik als bos. Het maakt deel uit van een omvangrijk gebied met heide, bosjes en bebossingen ten oosten van het spoor Roermond-Nijmegen. Dit gebied met heide en bos toont een rationeel patroon van veldwegen; dit indiceert dat de ontginning van dit gebied op gang is. In noordwestelijke richting bevindt zich een enclave met percelen bouwland en bebouwde erven ten zuidwesten en noordoosten van het spoor. Bij de bebouwde erven worden hagen en bomenrijen, kleine boomgaardjes gekarteerd.

karakterisiek

De landschappelijke karakteristiek is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor de omzoming van bebouwde erven in deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de hoeves,
- b) houtwallen, groensingels of daaruit over gebleven bomenrijen aan de veldkanten.

Zie de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



topkaart 1895

bebouwde erven bij het spoor

een omvangrijk gebied met heide, bosjes en bebossingen



Situatie 1895; het plangebied is bebost

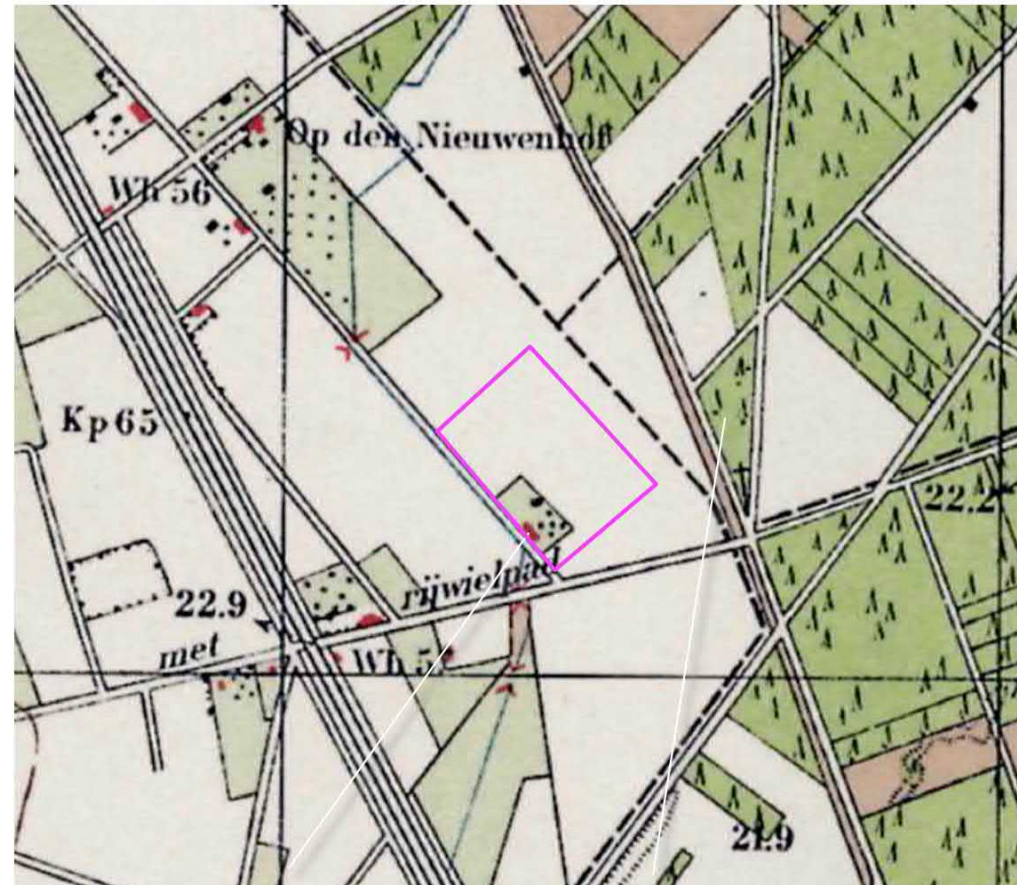
HISTORISCHE SCHETS

In de eerste decennia van de 20ste eeuw wordt het plangebied en de context ontgonnen. Het gebied tussen het spoor en de Meerlosebaan wordt in gebruik genomen als grasland en akkerland. Ten oosten van de Meerlosebaan worden percelen bebost met naaldhout op grond van de grote vraag naar mijnhout. In het plangebied worden een langgevelhoeve, een boomgaard en akkerland aangetroffen. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog verandert relatief weinig. In het plangebied worden in 1958 kleine stallen gekarteerd, de boomgaard is uit de kaarten verdwenen. Zie de karteringen uit 1936 en 1958 rechtsboven.

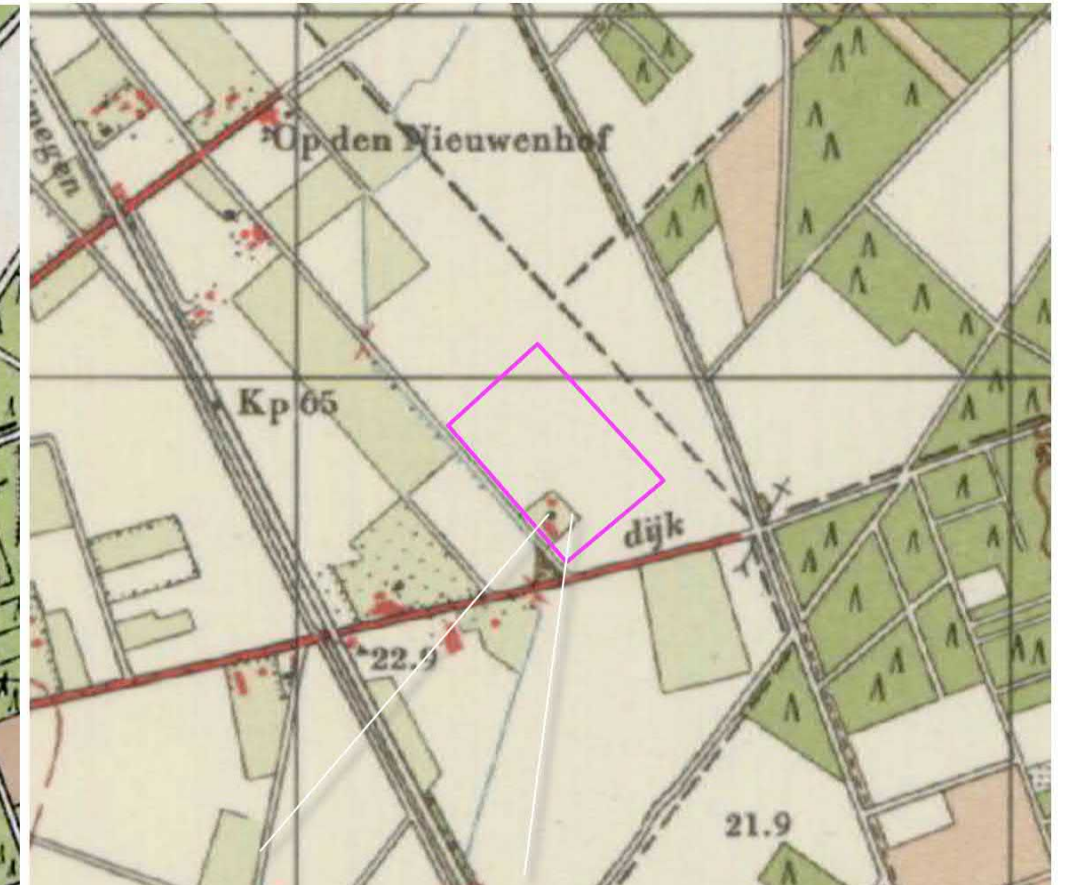
In de loop van de zestiger jaren worden enkele stallen in het plangebied gerealiseerd. In de loop van de zeventiger en tachtiger jaren worden ten noordwesten hiervan bijgebouwd. Tegen de eeuwwisseling intensiveert het bodemgebruik in de context en is tevens een schaalvergroting in de intensieve veehouderij te constateren; in het plangebied worden de hoeve en de kleinere stallen gesloopt. Ten noordwesten hiervan worden drie grotere stallen gebouwd. De hoeve wordt eveneens gesloopt, voornemen is een bedrijfswoning te realiseren. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1987 en 2017 rechtsonder.

Conclusie

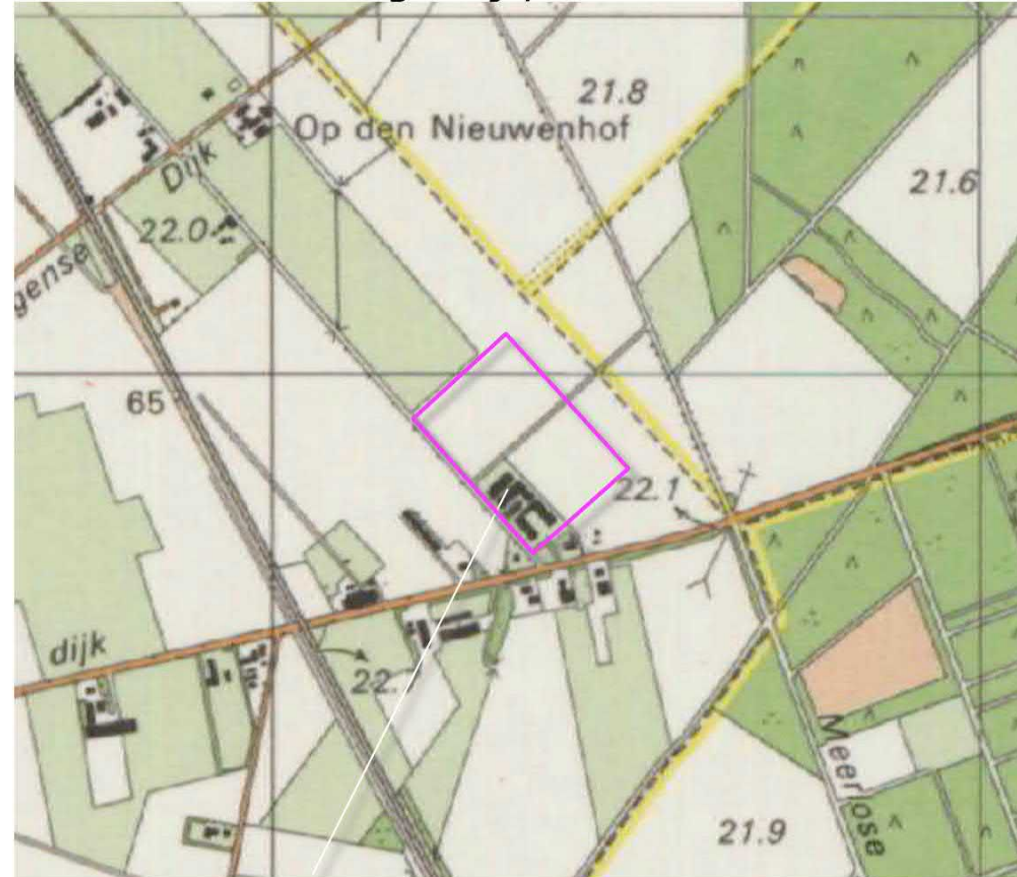
Het plangebied en de context worden in de loop van de eerste decennia van de 20ste eeuw ontgonnen. Het gebied tussen spoor en Meerlosebaan wordt als grasland en akkerland benut. In het plangebied wordt een hoeve, een stalletje en een boomgaardje gerealiseerd. Na de oorlog worden de kleine stallen al snel vervangen door grotere stallen en in noordwestelijke richting uitgebreid. Richting de eeuwwisseling intensiveert het bodemgebruik en de veehouderij. De stallen en de hoeve worden gesloopt. Ten noordwesten van het erf worden nieuwe stallen gebouwd. Herbouw van de bedrijfswoning wordt uitgesteld.



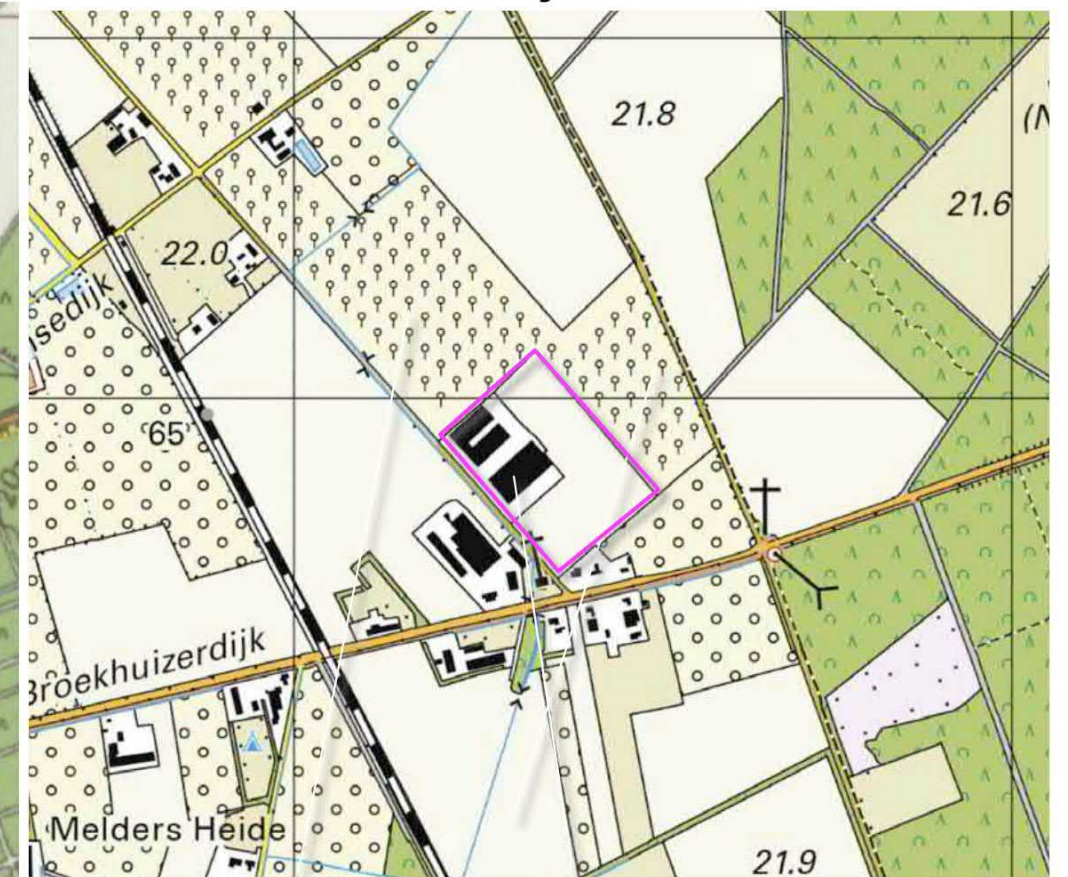
1936 hoeve en boomgaardje, naaldbossen



1958 hoeve en kleine stalletjes



1987 grotere stallen bijgebouwd



2017 intensivering teelten en veehouderij

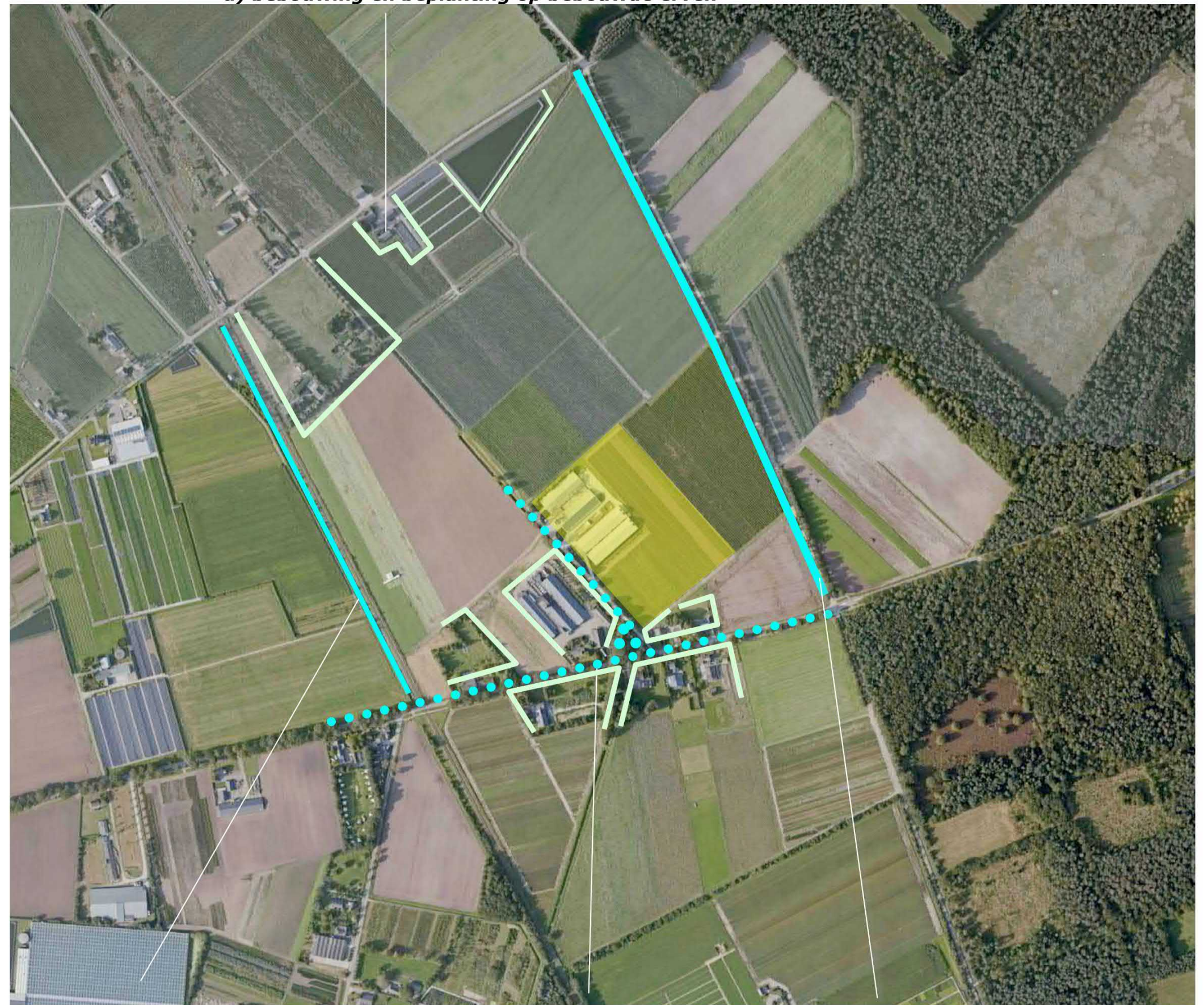
RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) bebouwing en beplanting op de langs de Swolgensedijk en de Broekhuizerdijk gelegen bebouwde erven,
- b) de beplantingen langs het spoor,
- c) de bomenrijen langs de Nieuwenhofweg, de Broekhuizerdijk en de bomengroep ten zuiden van het plangebied bij het kapelletje,
- d) de groensingel aan de westkant van de Meerlosebaan.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op bebouwde erven



b) beplanting langs het spoor

c) bomenrijen en bomengroep

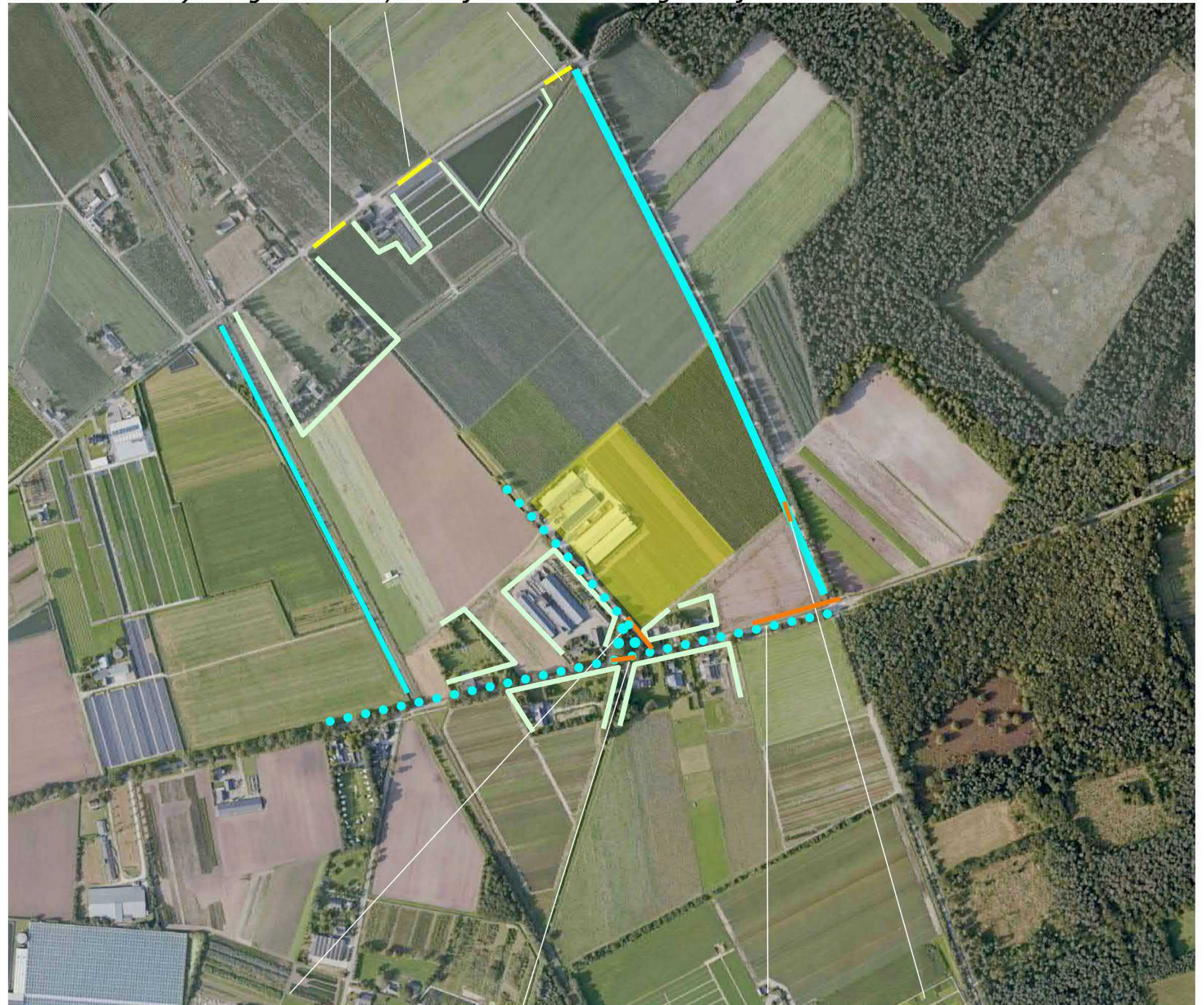
d) groensingel

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied wordt waargenomen en beleefd vanaf;

- a) de ter hoogte van het plangebied doodlopende Nieuwenhofweg,
 - b) de Broekhuizerdijk in een doorkijk bij de kapel en in de benadering uit het oosten,
 - c) enkele doorkijken ter hoogte van onderbrekingen in de groensingel bij veldtoegangen vanaf de Meerlosebaan,
 - d) in doorkijken vanaf de Swolgensedijk.
- Zie de foto's op de navolgende pagina's.

d) over grote afstand, doorkijken vanaf de Swolgensedijk



a) vanaf de Nieuwenhofweg,

b) doorkijk bij de kapel, Broekhuizerdijk

c) doorkijk Meerlosebaan

**NIEUWENHOFWEG - BROEKHUIZERDIJK
MEERLOSEBAAN**

- 1) Vanaf de Broekhuizerdijk, komend uit het oosten is na de passage van de groensingel een zicht op de zuidoostkant mogelijk; de bebouwing toont zich in relatie tot de bomenrij langs de Nieuwenhofweg en wordt geleed door een bomenrij aan de zuidoostkant van het plangebied.
- 2) Vanaf de, ter hoogte van het plangebied eindigende, Nieuwenhofweg zelf is een zicht op de zuidoostkant en zuidwestkant mogelijk; de uit hagen en bomen bestaande erfbeplanting vormt een passend groen kader.
- 3) Vanaf de Broekhuizerdijk, ter hoogte van de waterschapssloot, is een kortdurende doorkijk op delen van de zuidoostkant en de bedrijfsgebouwen mogelijk.
- 4) In doorkijken vanaf de Meerlosebaan is een zicht op de zuidoostkant en noordoostkant van het plangebied mogelijk; de bomenrijen langs de Nieuwenhofweg vormen een ruimtelijke drager voor de bedrijfsgebouwen, de bosbessenplantages schermen de bebouwing in op maaiveldniveau af. Zie de foto's rechts en de markerings in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) Zicht op de zuidoostkant; bomen langs de Nieuwenhofweg vormen een drager, bomenrijen geleiden de stallen.



2) Vanaf de Nieuwenhofweg; erfbeplanting bestaande uit hagen en bomen vormt een passend kader.



3) Doorkijk ter hoogte van de sloot op de bedrijfsgebouwen.



4) Doorkijk vanaf de Meerlosebaan; bomenrijen vormen een drager, plantages schermen af op maaiveldniveau.

SWOLGENSEDIJK

1,2,3) Vanaf de Swolgensedijk zijn doorkijken op de noordwestkant en noordoostkant mogelijk; de afstand tot de bebouwing is fors. Beplanting en bomenrijen in de context vormen een decor. De singel aan de noordwestkant van het plangebied schermt de bebouwing grotendeels af. Aan de noordoostkant vormen de plantages en de beplantingen op de velden een kader op maaiveldniveau. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied is verscholen gesitueerd; het wordt uit de nabijheid waargenomen vanaf de ter hoogte van het plangebied eindigende Nieuwenhofweg. Het wordt over enige afstand waargenomen vanaf de Broekhuizedijk en in enkele doorkijken vanaf de Meerlosebaan. Het wordt over grote afstand waargenomen in doorkijken vanaf de Swolgensedijk. De bomenrijen langs de Nieuwenhofweg vormen een ruimtelijke drager, de groensingel aan de noordkant van het plangebied, de hagen en bomen aan de zuidwestkant en zuidoostkant vormen een passende omzoming.



1,2,3) Vanaf de Swolgensedijk zijn doorkijken op de noordoostkant en noordwestkant mogelijk. De afstand..



..tot het plangebied is fors. De houtwal aan de noordwestkant schermt de bebouwing af. Gewassen op de ...



... velden en de bosbessenplantages vormen een kader op maaiveldniveau.

ECOLOGISCH KADER

Het bossen ten oosten van de Meerlosebaan worden in de omgevingsverordening gerangschikt als onderdeel van het natuurnetwerk. Het plangebied en omliggende gronden maken geen deel uit van de groenblauwe mantel. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



KADASTRALE SITUATIE

Het plangebied omvat de kadastrale percelen 454 en 467 gelegen in de sectie U van de kadastrale gemeente Horst. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit twee varkensstallen aan de noordwestkant van het plangebied. De geplande woning aan de zuidkant werd nog niet gerealiseerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ZONERINGEN

De stallen worden ontsloten via inritten aan de Nieuwenhofweg en de tussen, ten zuidwesten en noordoosten van de stallen gelegen verhardingen. In het gebied tussen de stallen is een sleufsilo gesitueerd. Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater wordt opgevangen in een aan de noordwestkant gesitueerde infiltratiesloot. Het gebied rond de bebouwing wordt beheerd als grasland. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als akkerland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplantingselementen zijn als volgt te rangschikken;

- a) een houtwal aan de noordwestkant,
- b) essen aan de zuidoostkant van de stallen,
- c) lindes en stukken beukenhaag aan de zijde van de Nieuwenhofweg.

conditie en waardering

De aanwezige beplantingselementen sluiten aan bij de kenmerken van de context en verkeren in goede conditie.

a) een houtwal aan de noordwestkant

b) essen

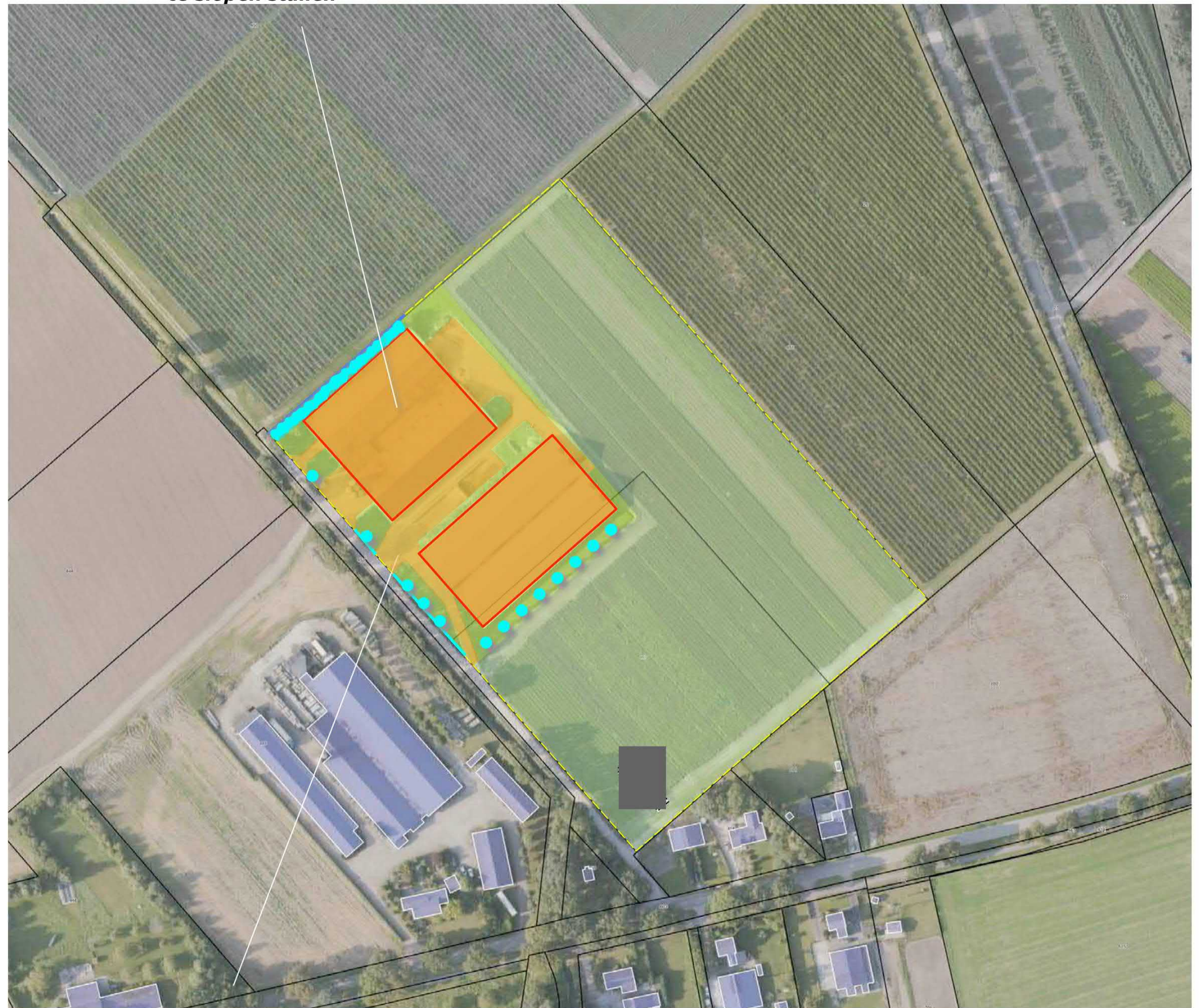


c) lindes en beukenhagen

ONTWIKKELING

De varkenshouderij zal worden beëindigd. De stallen zullen worden gesloopt, de verharding en de sleufsilo zullen worden verwijderd.

te slopen stallen



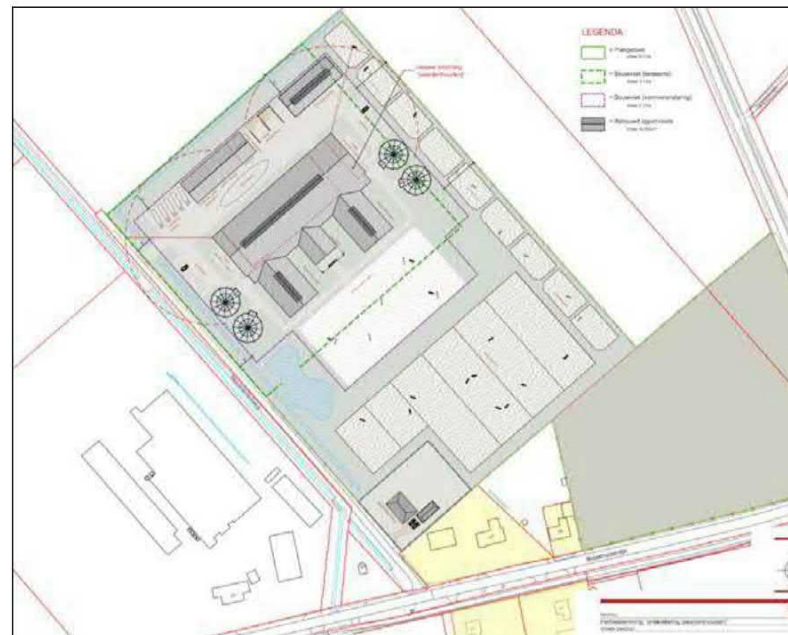
te verwijderen verhardingen en sleufsilo

ONTWIKKELING

De nagestreefde ontwikkeling omvat het navolgende;

- een hoofdgebouw bestaande uit een rijhal met aangrenzend gelegen stallen en een lounge,
- bijgebouwen ten noordoosten hiervan met o.a. een quarantainestel, opslag, ruimte voor de hoefsmid, aanvullende paardenstallen,
- stapmolens en langeercirkels ten zuidwesten en noordoosten van het hoofdgebouw,
- een buitenpiste ten zuidoosten van het hoofdgebouw,
- een bedrijfswoning en een berging aan de zuidkant van het plangebied.

Zie de uitsnede van de door DLV opstelde situatietekening hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede overzicht DLV advies



HERINRICHTING

Het plangebied wordt ontsloten via een inrit ten westen van het hoofdgebouw. Het gebied tussen het hoofdgebouw en bijgebouwen zal worden verhard. Ten zuidwesten van de bijgebouwen is voorzien in ruimte voor het opstellen van vrachtauto's. Ten zuidwesten en noordwesten van het hoofdgebouw zal worden voorzien in parkeerruimte voor normale voertuigen. In het gebied tussen de bijgebouwen zal een opslag voor vaste mest worden gerealiseerd.

paddocks en weides

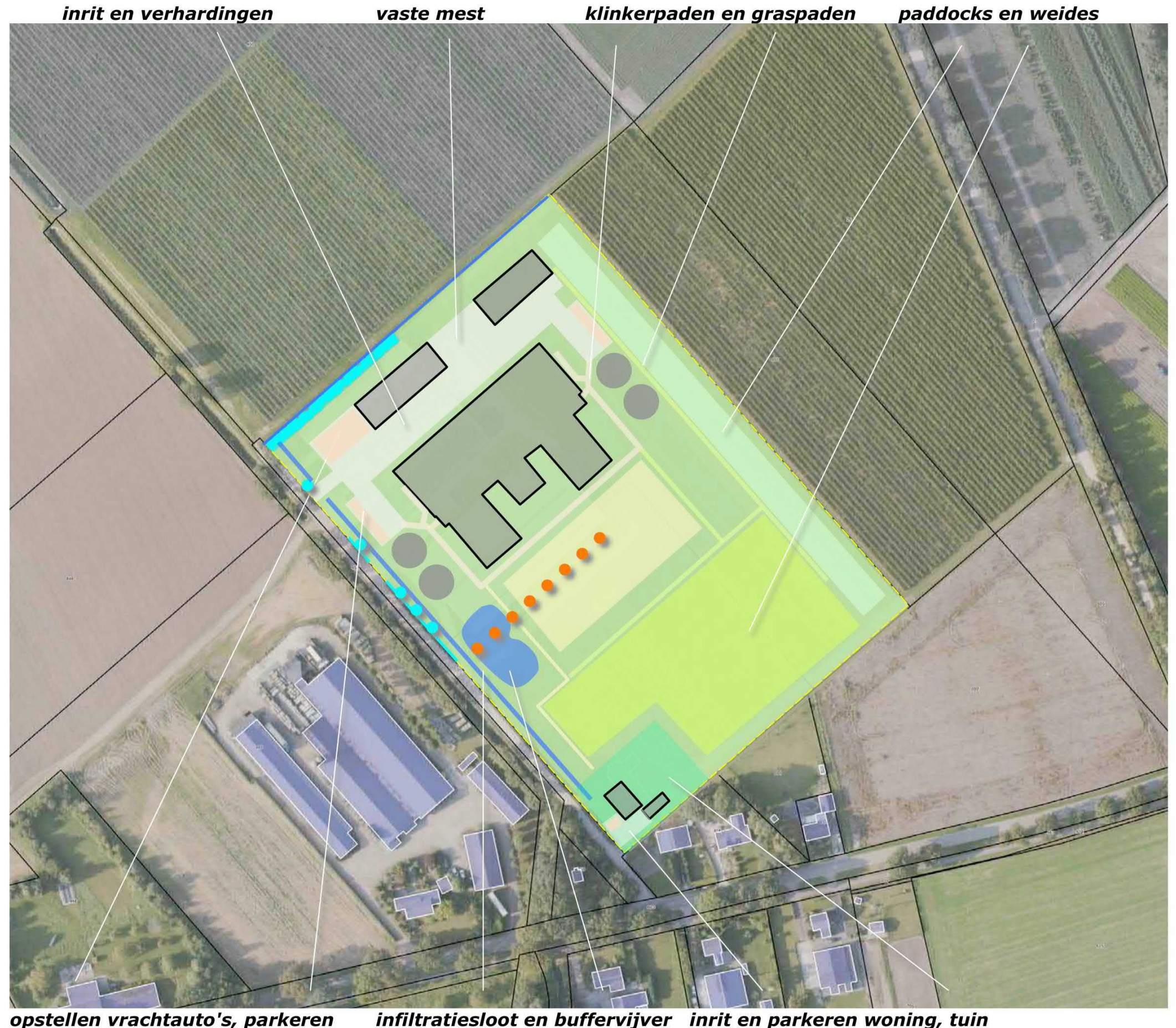
Aan de noordoostkant van het plangebied zullen paddocks worden gerealiseerd, aan de zuidoostkant weides. Nabij het hoofdgebouw zullen paden van een elementverharding (klinkers) worden gerealiseerd. De weides en de paddocks worden ontsloten via graspaden of van halfverharding voorziene paden.

infiltratie

Het van verhardingen en daken vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen in infiltratiesloten aan de zuidwestkant en noordwestkant (de sloot aan de noordwestkant is deels reeds aanwezig). Het hemelwater zal via ondergrondse aanvoerbuizen worden aangevoerd. De infiltratiesloten worden (via een ondergrondse verbinding) gekoppeld met de buffervijver ten zuidwesten van de buitenpiste. De capaciteit van het ensemble is aanzienlijk. Tijdens extreme situaties kan het peil van de vijver (en daarmee van de infiltratiesloten) bovendien worden verlaagd door de buitenrijbak, paddocks of weides te beregenen.

rooien

De rij essen aan de zuidoostkant van het hoofdgebouw zal in het kader van de herontwikkeling moeten worden gerooid. De bomen zijn nog relatief jong, hergebruik is te overwegen.



CONCLUSIES

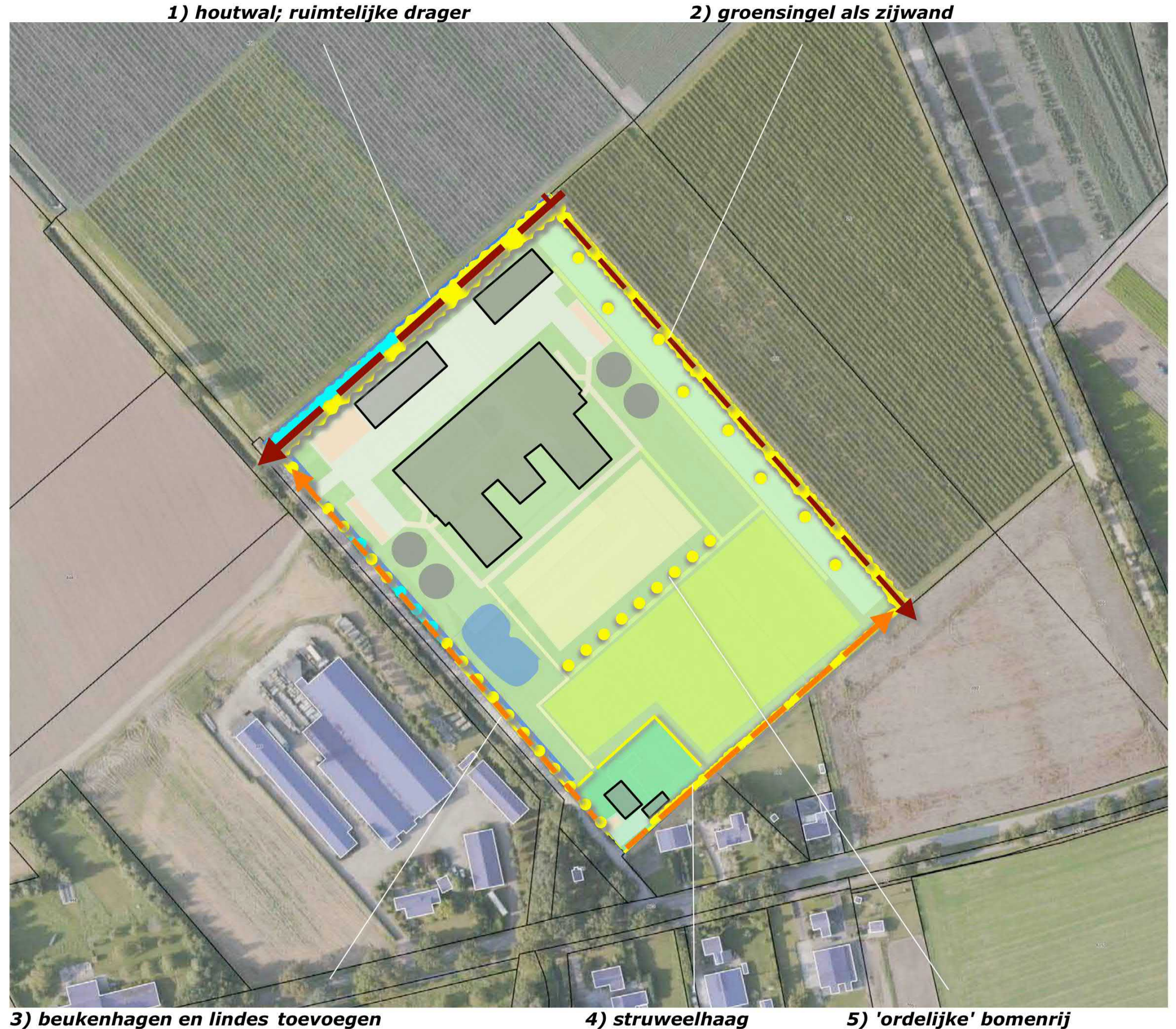
- 1) De landschappelijke karakteristiek is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor de omzoming van bebouwde erven in deze context is het voorkomen van; a) geschoren hagen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de hoeves, b) houtwallen, groensingels of daaruit over gebleven bomenrijen aan de veldkanten.
- 2) Het plangebied en de context worden in de loop van de eerste decennia van de 20ste eeuw ontgonnen. Het gebied tussen spoor en Meerlosebaan wordt als grasland en akkerland benut. In het plangebied wordt een hoeve, een stalletje en een boomgaardje gerealiseerd. Na de oorlog worden de kleine stallen al snel vervangen door grotere stallen en in noordwestelijke richting uitgebreid. Richting de eeuwwisseling intensiveert het bodemgebruik en de veehouderij. De stallen en de hoeve worden gesloopt. Ten noordwesten van het erf worden nieuwe stallen gebouwd, herbouw bedrijfswoning wordt uitgesteld.
- 3) Het plangebied is verscholen gesitueerd; het wordt uit de nabijheid waargenomen vanaf de ter hoogte van het plangebied eindigende Nieuwenhofweg. Het wordt over enige afstand waargenomen vanaf de Broekhuizerdijk en in enkele doorkijken vanaf de Meerlosebaan. Het wordt over grote afstand waargenomen in doorkijken vanaf de Swolgensedijk. De bomenrijen langs de Nieuwenhofweg vormen een ruimtelijke drager, de groensingel aan de noordkant, de hagen en bomen aan de zuidwestkant en zuidoostkant een passende omzoming.
- 4) Het bossen ten oosten van de Meerlosebaan worden in de omgevingsverordening gerangschikt als natuurnetwerk. Het plangebied en omliggende gronden maken geen deel uit van de groenblauwe mantel.
- 5) De aanwezige beplantingselementen sluiten aan bij de kenmerken van de context, verkeren in goede conditie.
- 6) De varkenshouderij zal worden beëindigd. De stallen zullen worden gesloopt, de verharding en de sleufsilo zullen worden verwijderd.
- 7) De nagestreefde ontwikkeling omvat de realisatie van een een rijhal met aangrenzend gelegen stallen en een lounge, bijgebouwen met o.a. een quarantainestal, opslag, ruimte voor de hoefsmid, aanvullende paardenstallen, stapmolens en langeercirkels ten een buitenpiste een bedrijfswoning en een berging aan de zuidkant van het plangebied.



CONCEPT

Het concept omvat op grond van de conclusies het navolgende:

- 1) Versterken en doortrekken van de ruimtelijke drager van het erf, de houtwal aan de noordwestkant. De huidige wal wordt onderdeel van de nieuwe, te verbreden en te verlengen wal. Het plangebied is quasi tegen deze drager aan gevestigd. De ruimtelijke drager schermde de bebouwing af in de beleving van de Swolgensedijk, vormt een decor in de beleving vanaf de Broekhuizerdijk. De houtwal is van betekenis als nestel- en fourageergebied.
 - 2) Realiseren van een 'zijwand' aan de noordoostkant, in de vorm van een groensingel. De groensingel is minder imposant dan de door bomen gedefinieerde houtwal, bestaat voornamelijk uit struikvormers. De groensingel vormt een stevige afscheiding aan de noordoostkant en is van betekenis voor de migratie van insecten, vogels en kleinwild.
 - 3) Versterken van de deels reeds aanwezige inpassing aan de zuidwestkant door beukenhagen en lindes toe te voegen. De beukenhagen en lindes vormen een transparante afscheiding, indiceren dat hier de 'voordeur', de representatieve zijde van het bedrijf is gesitueerd.
 - 4) Aanplanten van een struweelhaag aan de zuidoostkant. De struweelhaag is met name van betekenis voor de inpassing op maaiveldniveau en staat doorzicht op het hoofgebouw toe. Het losse karakter van de struweelhaag duidt aan dat het hier niet om een voorkant maar om een zijkant gaat. De haag is van betekenis voor migrerende insecten, vogels en kleinwild.
 - 5) Aanplanten van een 'ordelijke' bomenrij ten zuidoosten van de buitenpiste; de bomen filteren het zicht op het hoofdgebouw, verlenen maat en schaal. Het ordelijke regelmatige karakter indiceert de ligging van 'een formeel element' nabij de bebouwing, in de beleving vanaf de Broekhuizerdijk.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande het navolgende;

HW1 een houtwal,
GS1 een groensingel,
B1 haagbeuken,
B2 lindes,
H1 beukenhagen,
B3 essen,
SH1 een struweelhaag.

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

behouden

De aanwezige houtwal aan de noordwestkant zal (zo goed mogelijk) worden overgehouden tijdens de sloopwerkzaamheden. Deze houtwal zal worden opgenomen in de te realiseren houtwal.

hergebruik

Betreffende de bomenrij B3 wordt aanbevolen de aanwezige, te rooien essen her te gebruiken. Indien de herplant niet slaagt zijn de bomen conform de in de plantlijst aangegeven plantmaat aan te planten.



PLANTLIJST

Zie voor soorten en aantallen, omvang bij aanplant, omvang elementen en plantverbanden de lijst rechts.

richtlijnen aanleg en beheer

B123 De bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350 cm.

H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter. De hagen zijn jaarlijks te scheren en in stand te houden op een hoogte van 100-110 cm.

HW1 De houtwal is te realiseren middels de aanplant van 5 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, in een kruiselings plantverband van 150x150 cm. De houtwal is inclusief overhang 750 cm breed. Het aan te planten plantsoen omvat struik- en boomvormers. Boomvormers zijn in de middelste 3 rijen aan te planten. De struiklaag mag 1x per 5-6 jaar aan de binnen- of buitenkant worden afgezet. Het boombestand wordt in fases van 10-12 jaar gedund; de afstand tussen de bomen neemt daarbij toe van 300 naar 450 en 600 meter.

GS1 De groensingel is te realiseren middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, in een kruiselings plantverband van 125x125 cm. De groensingel is inclusief overhang 400-450 cm cm breed. Het aan te planten plantsoen omvat voornamelijk struikvormers. De struikvormers en de boomvormers mogen 1x per 5-6 jaar aan de binnen- of buitenkant worden afgezet.

SH1 De struweelhaag is te realiseren middels de aanplant van 2 rijen bosplantsoen in een kruiselingsplantverband van 100x100 cm. De struweelhaag mag 1x per 5-7 jaar aan de binnen- of buitenkant worden afgezet.

Code		HW1	GS1	SH1	H1	B1	B2	B3
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	80/100	80/100	16/18	16/18	16/18
Plantverband		150x150	125x125	125x125	4 p/m	nvt	nvt	nvt
Omvang element		1200 m2	1000 m2	155 m1	225 m	8 st	16 st	9 st
Acer campestre	veldesdoorn	25	25					
Acer pseudoplatanus	esdoorn							
Aesculus hippocastanum	paardekastanje							
Alnus glutinosa	zwarte els							
Alnus incana	witte els							
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	50	100	50				
Betula pendula	ruwe berk							
Betula pubescens	zachte berk	50	25					
Carpinus betulus	haagbeuk	25	25			8		
Castanea sativa	tamme kastanje							
Cornus mas	kornoelje, gele							
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	25	75	50				
Corylus avellana	hazelaar	25	75	50				
Crateagus monogyna	meidoorn							
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts							
Fagus sylvatica	gewone beuk				900			
Fraxinus excelsior	es	50						9
Juglans regia	okkernoot							
Ligustrum vulgare	liguster	25	75	50				
Ilex aquifolium	hulst			10				
Malus	sterappeltje							
Pyrus	Gieser wildeman							
Populus nigra	zwarte populier							
Populus tremula	ratepopulier							
Populus trichocarpa	balsempopulier							
Prunus avium	zoete kers	25						
Prunus padus	vogelkers	25	25					
Quercus petraea	wintereik							
Quercus robur	zomereik	50						
Rhamnus catharticus	wegedoorn							
Rhamnus frangula	vuilboom	25	100	50				
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	25						
Tilia cordata	winterlinde							
Tilia platyphyllos	zomerlinde						16	
Viburnum opulus	gelderse roos	50	75	50				
Totaal		475	600	310	900	8	16	9