

PLANREGELS

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Relatie met het moederplan	2
2 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	3
Artikel 2 Slotregel.....	3

BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Relatie met het moederplan

Dit plan is een gedeeltelijke wijziging van:

de bestemming 'Agrarisch met waarden', het bouwvlak met de functieaanduiding 'glastuinbouw', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied', 'overige zone – velden' en 'overige zone - glastuinbouwontwikkelingsgebied';

alsmede de bestemming 'Bedrijf';

van het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" dat door de gemeenteraad van Horst aan de Maas is vastgesteld op 19 december 2017.

Op de bij dit plan behorende verbeelding en de hierna volgende regels zijn de algemene en bijzondere bepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" onverminderd van toepassing.

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' wordt herzien, zoals weergegeven op de bij dit plan behorende verbeelding. Voor het overige blijft de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" van toepassing.

Aan artikel 3 'Agrarisch met waarden' wordt onder lid 3.5 het volgende toegevoegd als zijnde lid 3.5.6;

Het gebruik van de gronden binnen de als 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden is slechts toegestaan als het te ontwikkelen nieuwe groen is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig Bijlage 1 bij deze regels

Aan artikel 5 'Bedrijf' wordt onder lid 5.3 het volgende toegevoegd als zijnde lid 5.3.3;

Het gebruik van de gronden binnen de als 'Bedrijf' aangewezen gronden is slechts toegestaan als het te ontwikkelen nieuwe groen is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig Bijlage 1 bij deze regels.

Aan artikel 5 'Bedrijf' wordt onder lid 5.2.1 het volgende toegevoegd, als zijnde lid 5.2.1 sub g.;

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien voor de aanwezige functie op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van hemelwater.

2 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 2 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het 'wijzigingsplan Swolgensedijk 12, Melderslo'.

BIJLAGE 1

Landschapsplan

Inpassing en integratie tbv omvorming naar burgerwoning, sloop en nieuwbouw schuur-werkloods (incl. mantelzorgwoning)



Colofon

Opdrachtgever:

Adres: Swolgensedijk 12
Plaats: 5962 NR Melderslo

RO adviseur:

Bedrijf: Bureau Leefomgeving

Dossiergegevens

Titel	Inpassingsplan Swolgensedijk 12 Melderslo
Document	Plan 6-4-2023
Status	Definitief
Versie	6-4-2023
Opsteller	



Erf- en Landschapsverfraaiing

1. Inleiding

De initiatiefnemers hebben het plan opgevat om op de genoemde locatie een ander te wijzigen en gereed te maken voor de toekomst. Naast de omvorming van de locatie naar woonbestemming worden er enkele bijgebouwen gesloopt en komt er een nieuwe schuur/werkloods, waarbinnen ook de mantelzorgwoning is gesitueerd. Verder zal het bestaande woonhuis verder uitgebreid worden. De bouwplannen zijn uitgewerkt door Driessen Architectuur.

In totaal wordt er 336 m² gesloopt en komt er 385 m² nieuwe bebouwing bij op de locatie. Al met al een goede toekomstbestendige kwaliteitsimpuls voor de locatie.

De gemeente Horst aan de Maas heeft hierbij de eis gesteld dat er voor de nieuwe situatie een gedegen inpassingsplan opgesteld dient te worden, waarmee de locatie met het bestaande groen, de nieuwe bebouwing en het nieuwe groen een mooie plek vormt in het landschap.

Vanuit overleg met initiatiefnemers is helder dat zij passende inzet plegen om voor de groene omgeving een meerwaarde te creëren, aanvullend op het nu al mooie groene erf! Een mooie plek en meerwaarde voor de biodiversiteit binnen dit stukje landschap. Het huidige groene erf laat dit nu ook al zien.

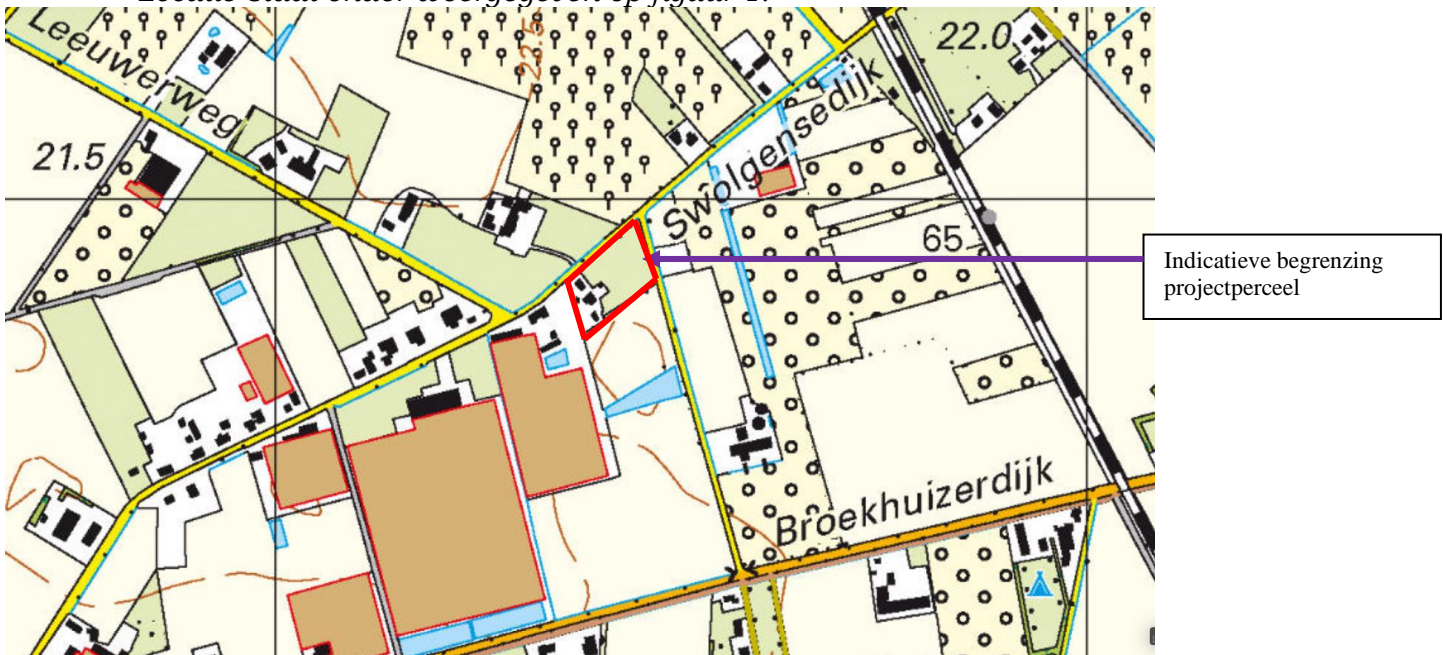
Daar de eigenaren begaan zijn met deze plek en hiermee ook met de bestaande fraaie groene omgeving, is er samen een plan opgesteld, waarbij met respect is omgegaan met de plek/bestaand groen en aansluiting op het groen in de omgeving.

Met dit als basis is er een inrichtingsplan opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plek een groene parel in het landschap vormt en beheersbaar is in de toekomst. Naast de inrichting met groen, wordt ook de oplossing infiltratie regenwater integraal meegenomen. Tenslotte worden ook de maatregelen tbv de huismus opgenomen in het plan.

De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse en daarna het landschapsplan hoe wensen en functionaliteit mantelzorgwoning en schuur/werkloods juist geïntegreerd worden in zijn groene omgeving.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing opgesteld, in nauw overleg met de initiatiefnemers. Na screening gemeente begin 2023, is onderstaande plan het vervolmaakte plan.

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



Figuur 1: Locatie projectperceel aan de Swolgensedijk 12

2. Locatie en situatie

De locatie is gelegen aan de Swolgensedijk, een zeer oude verbindingsweg welke vanaf Melderslo hier voert door het jongere heide-ontginningslandschap met hierin vanuit verleden vele verspreid liggende bedrijven. De locatie is onderdeel van het open transparante lint bebouwing aan deze straat met enkele glastuinbouwbedrijven, boomkwekerij en afgewisseld met burgerbebouwing. De straat vormt met de deels bomen een mooie laan in het landschap en de aangrenzende bedrijven en woningen zijn veelal mooie aangeplante erven. De locatie is ingeklemd tussen de Weijweg en het buurbedrijf en heeft op de plek naast bebouwing ook een fraai landschappelijk open erf met weitje, hagen en een singel, wat het geheel omzoomd.

Op de locatie verdwijnen vier gebouwen en wordt de woning uitgebreid en komt er een nieuwe schuur/werkloods, waarin ook de mantelzorgwoning gesitueerd is.

Het landschapsplan creëert samen met bestaande fraaie groen een groen decor, waarbinnen deze invulling mooi zal passen.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de bestemmingswijziging en omgevingsvergunning en hiermee een passende beheersbare impuls te geven om voor de nieuwe situatie inzet te plegen voor een groene en duurzame toekomst.

3. Basisinfo

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap, passend binnen de kenmerken landschap en belangrijk vanuit het bestaande groen.

Vandaar is de situatie goed bekeken en staat ook op foto's voorzijde weergegeven en op figuur 4. De basisgegevens zijn nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het inpassingsplan.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke en biodiversiteits-visie om mooie plekken te creëren.

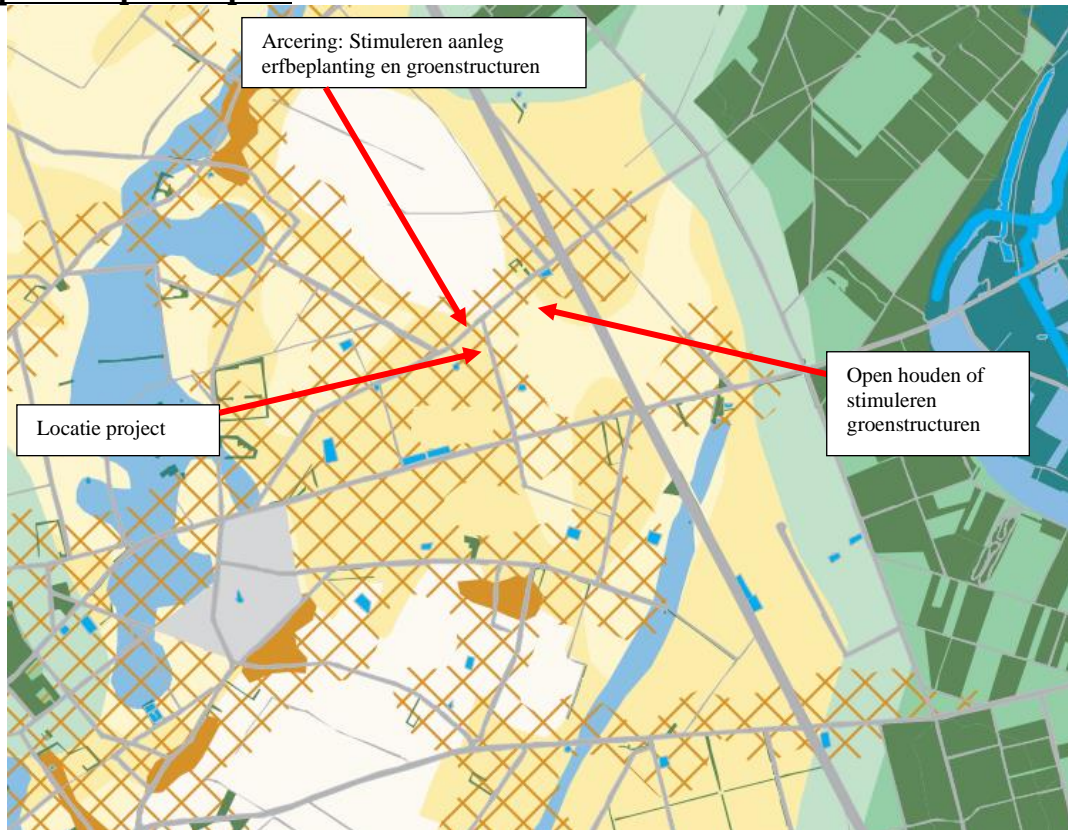
Historie van de plek



Figuur 2: Locatie van project op kaart 1949 en 1976

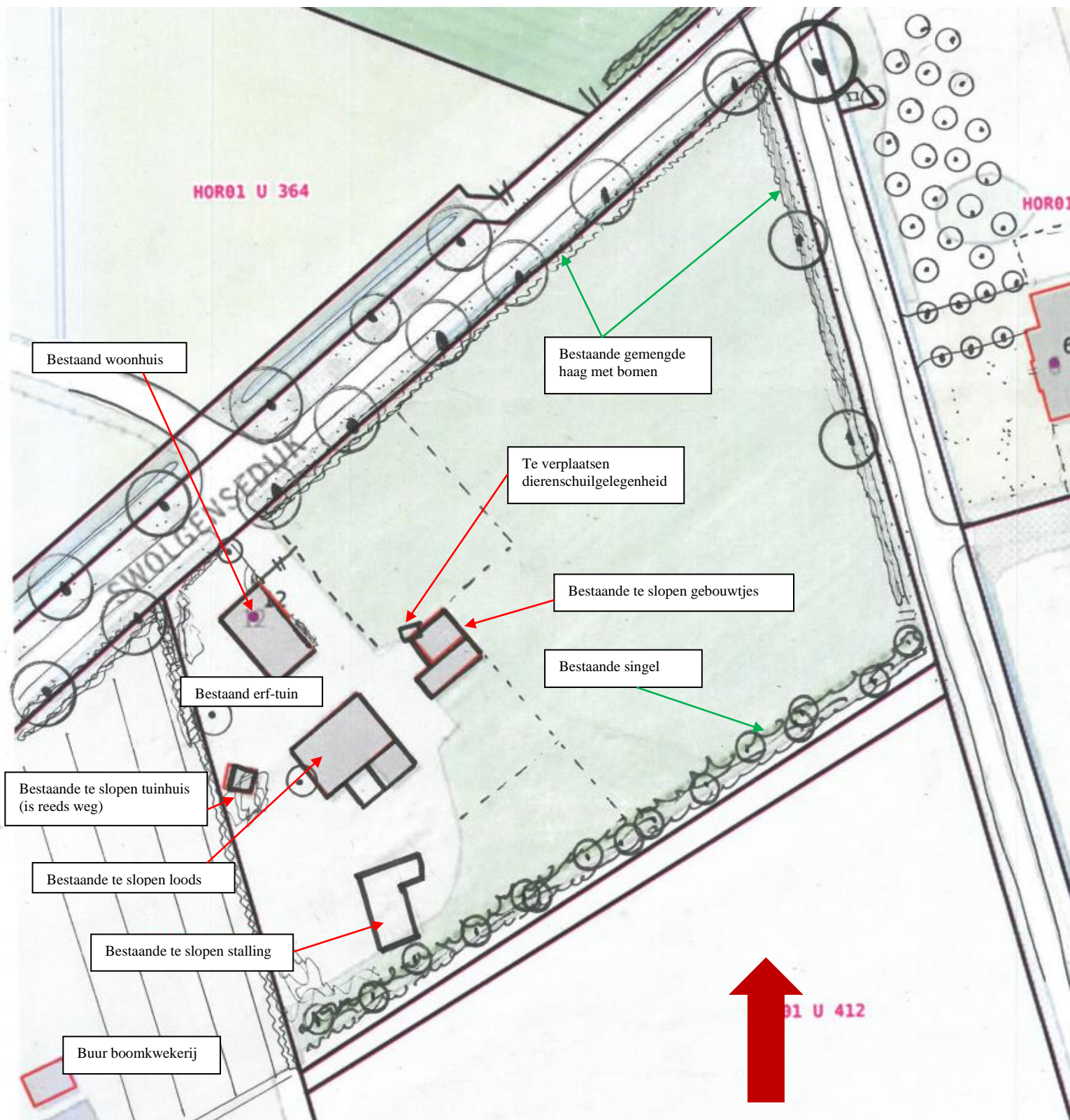
De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds was de locatie onderdeel van rationele jonge heide-ontginningslandschap, waarin de boerderijen met groene erven waren gelegen. Na verloop van tijd kwamen de kassen en zijn er ook weer verdwenen. Helder is dat vanuit het verleden de bebouwingslocaties in het landschap omgeven waren met hagen, bomen en veelal hoogstamboomgaardjes, dus een mooi open landschap vanuit het verleden.

Landschapsinfo op deze plek



Figuur 3: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar sterk wordt ingezet op stimulering erfbeplanting en groenstructuren. Binnen de zones in de omgeving welke nog open zijn, wordt inzet gepleegd deze open te houden of groenstructuren te stimuleren. Hiermee wordt de oorspronkelijke opbouw van het landschap in de huidige tijd behouden.



Figuur 4: Huidige situatie met de af te breken gebouwen

4. Bestaande situatie landschap en erf

De huidige situatie staat op figuur 4 en op de foto's voorzijde weergegeven en is vrij helder. Een stevig landschappelijk kader met gemengde haag met bomen en de stevige singel, versterken het rationele en halfopen gebied. Met rond de bebouwing het tuin-erfgroen, maken het nu al tot

een mooie groene plek. Zeker met de erven van de buren en het ingeklede buurbedrijf is het een mooie plek in het landschap.

Na afbraak is er ruimte voor de nieuwe bebouwing, die gebruik maken van bestaande fraaie landschappelijke decor en waar de nadere erfaankleding bijdraagt aan inpassing van de plek voor de mantelzorgwoning en de bestaande woning.

Inzet om het passend te maken in een landelijke sfeer en te bezien hoe dit een landschappelijk en biodiverser leuk geheel kan worden.

De GHG is hier 1,20 meter onder maaiveld, dus de infiltratie hier gaat makkelijk.

5. Visie landschap, biodiversiteit-ecologie, water en beleving

De visie is om de nieuwe situatie om op maat van de bebouwing en gebruik landschappelijk in te kleden. Het bestaand mooie landschappelijk decor met gemengde haag en singel is een mooie basis voor een halfopen landschap met naast het open perceel, ook een met groen rustiek erf, waarbinnen de bebouwing ligt en de dierenschuilgelegenheid mooi past. Door een opsplitsing te maken met tuin en erf, creëer je voor de woning en mantelzorgwoning een intensief tuindeel met omkadering beukenhagen en de taxushagen. Het omliggende erf wordt gevormd door enkele bomen, enkele hoogstambomen, wat strookt met de erven uit het verleden. Juist enkele mooie doorzichten, geeft extra beleving voor eenieder. Door de nieuwe schuur/werkwerkkloeds in te kaderen met een bloemrijke struikenrand worden de functionele gebouwen met groen omzoomd.

De inrit met 2 begeleidende bomen en de hagen, creëren een opsplitsing tussen de verschillende gebruikers.

Tenslotte ten behoeve verbetering habitat zullen enkele dichte struiken, Vuurdoorn, worden aangeplant tegen het nieuwe gebouw, wat een verzoek van de gemeente was.

Enkele poorten verbinden de centrale “binnenplaats” met de aangrenzende tuin en perceel.

Binnen project zal het regenwater middels infiltratiekratten infiltreren in de ondergrond. Met in totaal ruim 300 m² nieuwe bebouwing is er bij T=100 dan 30 m³ buffer-infiltratieruimte in de kratten noodzakelijk. Met de GHG van 1,20 meter onder maaiveld is er hier meer dan afdoende mogelijkheid dat het water uit de kratten zal infiltreren naar de omgeving.


De beplanting wordt uitgerasterd en vormt een leuk biodiversiteitselement.

Door de opsplitsing tuin-erf-landschap is er ook een gradatie in het beheer en maakt het makkelijker voor de eigenaren. Het tuindeel juist intensief beheer, maar het erfdeel juist minder intensief met een meer weidevegetatie. Het omliggende landschap met begrazen en juiste snoei, waarbij beheer gemengde hagen gerust extensiever mag, iets natuurlijker is voor de biodiversiteit wenselijker en minder werk!

Voorgaande is ook het decor waar de huismus kan vertoeven en waarbij aan de nieuwe schuur en de verplaatste geitenstal er 10 en 5 nestkasten huismussen worden opgehangen ism vogelkenner (Suggestie Vogelwerkgroep Hokske Sevenum).

Een fraai landelijk gebied erf dat ook vanuit de omgeving beleefd kan worden door de vele voorbijgangers vanaf de beide straten.

6. Onderbouwing nieuwe groenelementen passend binnen de het authentieke landschap



transparent bomenscherm

groene corridor met kruidlaag

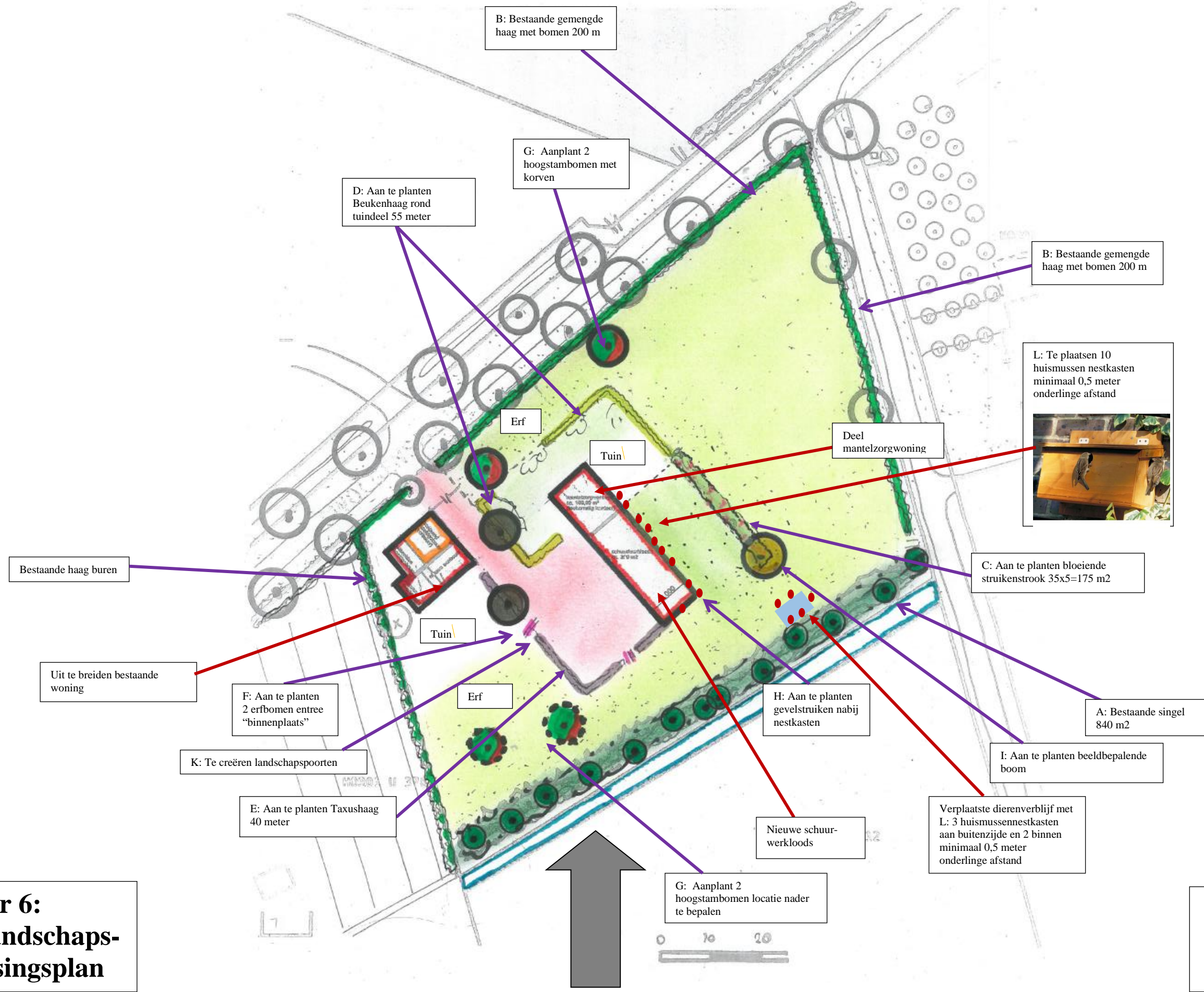
greppel extensief maabeheer

Verandering van kleuren in het landschap door veenbessenteelt

WAT EN WAAR PLANTEN?	
De meest voorkomende streekeigen boom- en struiksoorten voor het droge zandgrondlandschap en de plek op het erf en/of de omliggende percelen	
BOMEN EN BOOMGROEPEN OP HET ERF	Aanplant van bomen en solitairgroepen op en rond het erf met wintereik, ratelpopulier, haagbeuk, Amerikaanse eik of accacia
HAAGANPLANT OP OF ROND HET ERF	Ongemengde hagen en blokhagen, snoeihoogte tot 1.50 meter van liguster of haagbeuk Gemengde hagen met snoeihoogte tot 1.50 meter met de soorten krent, hazelaar, hulst, liguster en haagbeuk
AANPLANT PERCELSRANDEN	Laanbeplanting langs wegen en paden van wintereik, haagbeuk of Amerikaanse eik Houtwallen en bosschages; - Groene corridor met boomvormers zonder struiklaag door een lijnvormige aanplant van wintereik of Amerikaanse eik - Bosaanplant van boomvormers met struiklaag: boomvormers zoals ruwe berk, wintereik, grove den en/of douglas en struiklaag van kardinaalsmuts, liguster, wilde kamperfoelie, wegedoorn, egelantier, geoorde wilg, boswilg, lijsterbes en/of mispel
AANLEG EN AANPLANT OP PERCELEN	Stroken met schraal grasland en/of perceelranden met graanakkers. Opvang van hemelwater via een infiltratiegreppel. Struweelbeplanting langs greppels (infiltratie) bestaande uit vogelkers, wegedoorn en/of egelantier
TIPS	Hekwerken en afrasteringen; sluit het erf niet onnodig af met hekken en afrasteringen. Maak noodzakelijke afrastering minder zichtbaar door beplanting of een haag. Richt het erf in met een parkeerplaats, bomen en hagen, de entree is het visitekaartje van het bedrijf Vermijd overvloedige verlichting. Plaats verlichting zo laag mogelijk bij de grond. Leg niet meer verharding aan dan strikt noodzakelijk. Plant hoge bomen minimaal 2 meter van de erfscheiding en houdt bij het bepalen van de plaats van aanplant rekening met schaduw en kroon diameter van de volwassen boom. Maak het ook aantrekkelijk voor dieren. Verwerk vrijkomend snoeihout als houtril door stamhout en/of takken te stapelen. Rillen met snoeihout vormen een biotoop voor amfibieën en insecten. Plant geen coniferen en bomen met een opvallende bladkleur.

Figuur 5: Handvaten vanuit het inspiratieboekje zandgronden

Deze handvaten geven aan dat op een erf/landschap gewerkt wordt met zowel eensoortige als gemengde hagen, met bomenrijen, boomgaarden en solitaire bomen. Stimulering van overhoeken, perceelsranden, bloemrijk grasland zorgt ook voor de biodiversiteitsimpuls. Naast inrichting ook met een juist beheer!



Figuur 6:
Het landschaps-
inpassingsplan

7. Het Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan. Met een juist beheer ontstaat er ook tevens een meerwaarde voor de ecologische waarden.



A) Bestaande mooie singel 840 m²

De bestaande singel is een zeer mooi element en zeker met juist beheer ook ecologisch een meerwaarde vanuit het omliggende gebied als schuil- en nestgelegenheid. Door in de singel nu en over 6 jaar de bomen uit te dunnen, dus zorgdragen dat ze dan op eindafstand van 12 meter staan, krijgen de toekomstbomen ruimte. Verder iedere 6 jaar (gefaseerd in blokken) een deel van de struiken onderbegroeiing terug snoeien en de takken in de singel verwerken. Door iedere 2 jaar 1/3 te snoeien, behoud je altijd een opgaande struikendeel.



B) Bestaande gemengde haag met bomen 200 meter

Deze hagen worden mooi beheerd, maar het zou werk besparen dit iets natuurlijker te doen. 1 x per jaar of soms een zijde 1 x per 2 jaar geeft een natuurlijkere haag met meer waarde voor bijen en vlinders. Ook de haagvoet hoeft niet te “netjes” gehouden te worden, waarmee ook hier in de berm meer bloemen en vegetatie komt en een mooie meerwaarde is voor bijen en vlinders. En bespaart werk!

C) Aan planten bloeiende struikenstrook 35 X 5 meter

Om het nieuwe gebouw te begeleiden wordt hier een bloeiende struikenstrook aangelegd. Met een breedte van 5 meter en lengte van 30 meter is het een bloeiende groene strook. De aanplant is met enkele struiken op onderlinge afstand van 1,75 meter. Maat plantsoen is 80-100 in onderstaande soorten. Totaal 70 stuks.

Hydrangea macrophylla

Hydrangea quercifolia

Spiraea arguta

Diervilla splendens

Caryopteris clandonensis “Heavenly blue”

Het beheer is de struiken iedere jaar snoeien om maximale bloei te verkrijgen.



D) Aan te planten Beukenhaag rond tuindeel 55 meter, 220 stuks

Rond tuin mantelzorgwoning op de aangegeven plekken komt een Beukenhaag. Om een opsplitsing te creëren tussen erf en tuin worden hier dus de Beukenhagen geplant (*Fagus sylvatica*), gewone beuk, met 4 stuks per meter en aanplantmaat 80-100. De haag zal een hoogte krijgen van 1,20 meter en wordt jaarlijks half juli gesnoeid.

E) Aan te planten taxushaag 40 meter 80 stuks

Deze haag maakt de grens tussen bedrijf en de bestaande woning/tuin met een hoogte van 1,40. Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden.

De haag wordt met 2 stuks per meter gezet maat 40-60 en dan de *Taxus x media* "Hicksii".

F) Aan te planten 2 entree- erfbomen

Op de aangegeven plekken worden 2 erfbomen gezet die zuiver zijn. Dit zijn:

2 *Tilia tomentosa* "Brabant" Zilverlinde

De bomen hebben een aanplantmaat van 14-16 en kunnen met enige opkroning verder natuurlijk uitgroeien tot volwassen bomen.



G) Aan te planten 2 + 2 hoogstambomen in wei met korf en 2 nader te bepalen plek.

Hier worden 4 hoogstam gezet op onderlinge afstand van 10 meter gemiddeld.

Dit zijn makkelijke bomen, daar deze het minste onderhoud vergen. Het is wenselijk dat de bomen hun mooie habitus verkrijgen, waarbij enige opkroning noodzakelijk is en de boom verder kan uitgroeien.

De volgende bomen met maat 12-14 is voorstel om te worden gezet:

1 Prunus “Kordia”	Kersenboom
1 Prunus “Bigarreau Napoleon”	Kersenboom
1 Mespilus germanica	Mispel
1 Cydonia oblonga	Kweepeer

Na het eerste jaar zal eventueel inboet plaatsvinden. Naast aanplant zullen de bomen voorzien worden van een boomkorf in de wei en de 2 andere worden t.z.t. op de gewenste plek geplant.

H) Ten behoeve van huismus creëren vuurdoornhabitat

Nabij de gevel nieuwe gebouw dient er op een tweetal plekken achterzijde een struweelstruik te komen zijnde Vuurdoorn, Pyracantha “Orange Glow”:



Deze geleiden tegen de muur en door zijn dichtheid een ideale struik waar de huismus zich kan vestigen.

I) Aan te planten beeldbepalende boom

Op deze plek komt een boom welke samen met de nestkasten afdoende beschutting geeft voor de huismussen. Een dichte en mooie boom is Ulmus leavis met aanplantmaat 14-16 en verder minimale snoei.

J) Aan te leggen infiltratiekratten

Om het regenwater, zijnde 30 m³ te laten infiltreren worden er infiltratiekratten ondergronds aangelegd. Vanuit deze kratten zal er afdoende mogelijkheid zijn dat het water gaat infiltreren. Hiertoe is er in de infiltratiekratten ruim 30 m³ bufferruimte voor opvang en infiltratie.

K) Suggestie: Aan te leggen 2 landschapspoorten



De kers op de taart zijn de twee poorten naar de entree wekje en entree naar de tuin beide vanaf de binnenplaats. Mooie focussen! Wellicht met de naam van de oude plek als knipoog naar het verleden.

L) Op te hangen huismussen nestkasten

Op de aangegeven plekken worden ism vogelkenner de nestkasten opgehangen. Nestkasten op de juiste wijze, zodat ze ook een mooie woongelegenheden vormen voor de huismus en ze in het omliggende en tegen de gevel groeiende groen kunnen schuilen en foerageren.

8. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om het gehele project in een fraai landschappelijk decor te integreren, dat ook de bewoners enthousiast maakt en groene levensvreugd biedt. En niet teveel werk vraagt! En niet te vergeten ook een mooie meerwaarde voor de biodiversiteit.

6-4-2023



Erf- en Landschapsverfraaiing