

Advies : landschappelijke inpassing Achter de Pastorie, Melderslo

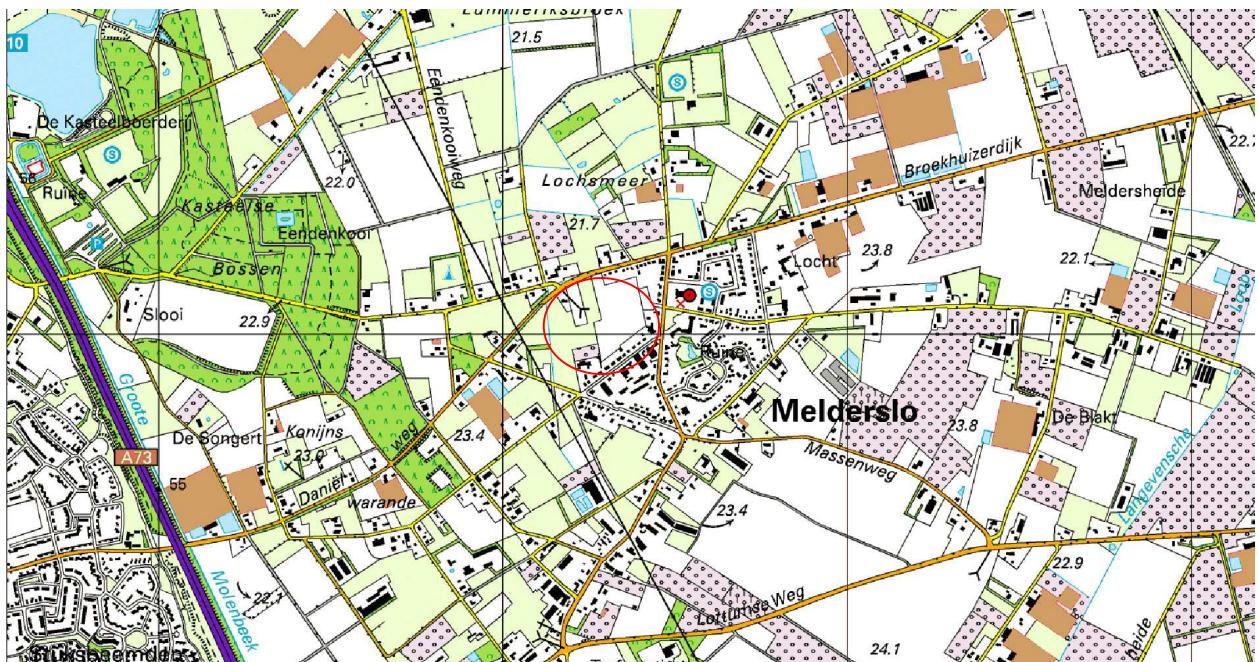
Datum : 30 mei 2011
Opdrachtgever : Gemeente Horst aan de Maas
Ter attentie van : Commissie LKM
Projectnummer : 211x05071

Opgesteld door : Lara brand (Landschapsarchitect)
i.a.a. : Lonneke Peeters en Jos Claessens

Inleiding

Gemeente Horst aan de Maas is al enige tijd bezig met het ontwikkelen van de locatie 'achter de Pastorie' in Melderslo. Dit gebied ligt aan de noordwestkant van Melderslo, grofweg tussen de Danielweg, Beemdweg, Sint Odastraat en de nieuwe straat Achter de Pastorie. Delen hiervan zijn reeds gerealiseerd, zoals het Multifunctioneel Centrum (MFC) en 36 woningen (fase I). In de toekomst zullen in het gebied tussen MFC en fase in twee fases 25 tot 31 woningen worden gerealiseerd. Tussen de Beemdweg en het parkeerterrein van het MFC zijn ook nog twee vrijstaande woningen voorzien.

Op de ontwikkeling is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. In deze landschappelijke inpassing wordt het plan toegelicht voor het waarborgen van de basiskwaliteit op de locatie. Compensatie zal in de vorm van een storting in het landschapsfonds plaatsvinden in plaats van het inrichten van een compensatielocatie.



Locatie en karakteristiek



Foto's van linksboven naar rechtsonder: toekomstig te bebouwen terrein tussen oostkant MFC en woningen fase I, karakteristieke beplanting langs Danielweg, hekken aan de noordkant van het MFC, gebied tussen de watergang en de westgevel het parkeerterrein van het MFC.

Melderslo is ontstaan op een ondergrond van dekzandruggen en vlaktes, hierdoor is het landschap licht geaccidenteerd. De locatie Achter de Pastorie ligt in een dalvormige laagte zonder veen (2R2)¹. De bodem bestaat uit fijn lemig zand (Hn32: humuspodzolgronden met hydromorfe kenmerken) met een grondwatertrap V, dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand < 40 cm, en de gemiddeld laagste grondwaterstand >120 centimeter beneden maaiveld is². Het plangebied ligt buiten de oude akkers van Melderslo en is relatief laat ontgonnen. Dit komt vermoedelijke door de lage ligging en de bijbehorende vochtproblemen. Het gebied ten noorden van de locatie, het Lochsmeer, is nog veel vochtiger van aard. De landschapsstructuur wordt in de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als jong cultuurlandschap en dateert uit de periode 1890-1990 (ruilverkaveling). Het wordt gekarakteriseerd als een natte heideontginningenlandschap, wat in de loop van de tijd besloten is geraakt door bebouwing³. In het Landschapskader

¹ Bron: geomorfologische kaart 52

² bron: bodemkaart 52 oost

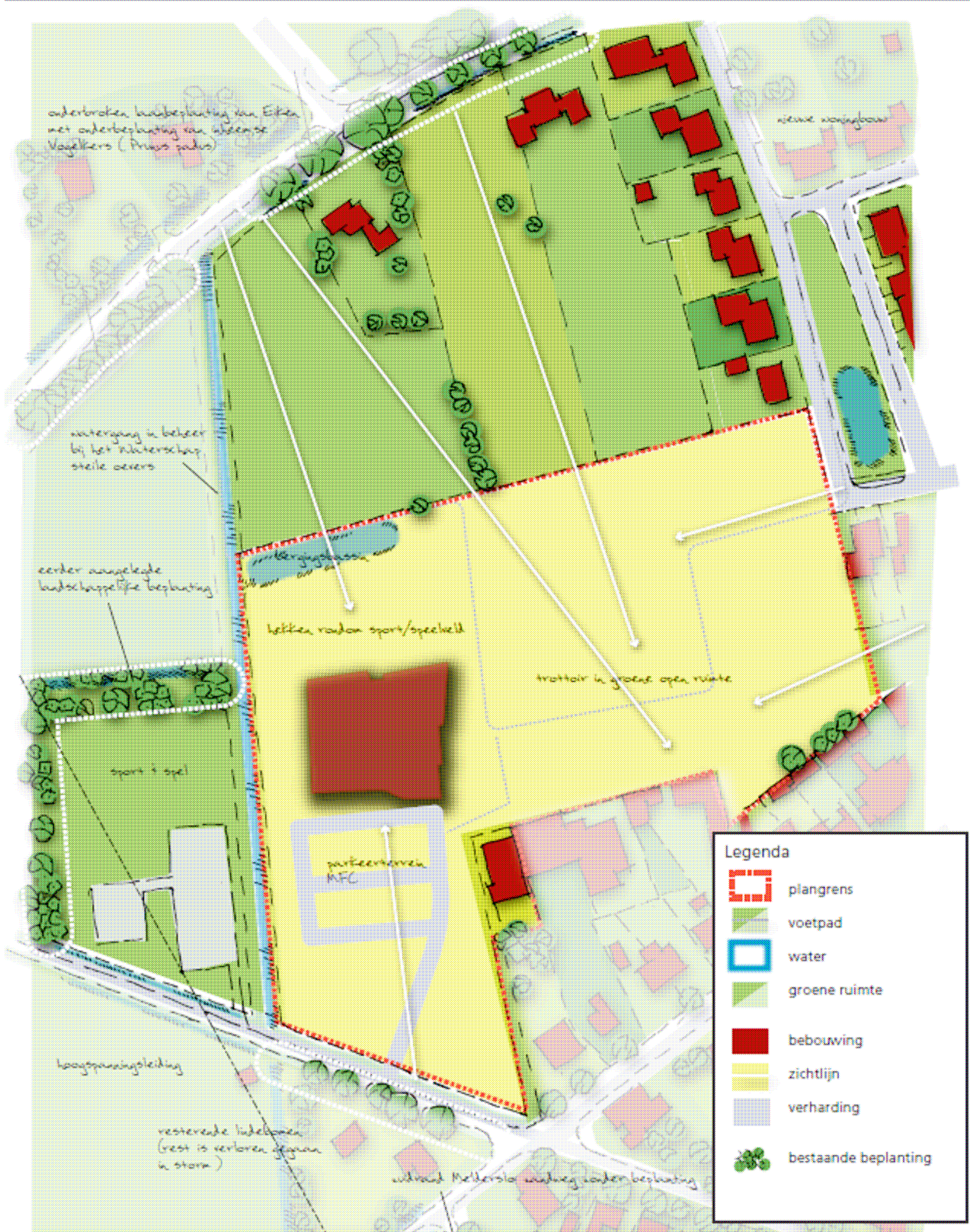
³ bron: Landschapskader Noord- en Midden Limburg

Noord- en Midden Limburg wordt als ambitie genoemd het ontwikkelen van een beekdallandschap, en het stimuleren van groenstructuren en erfbeplantingen.

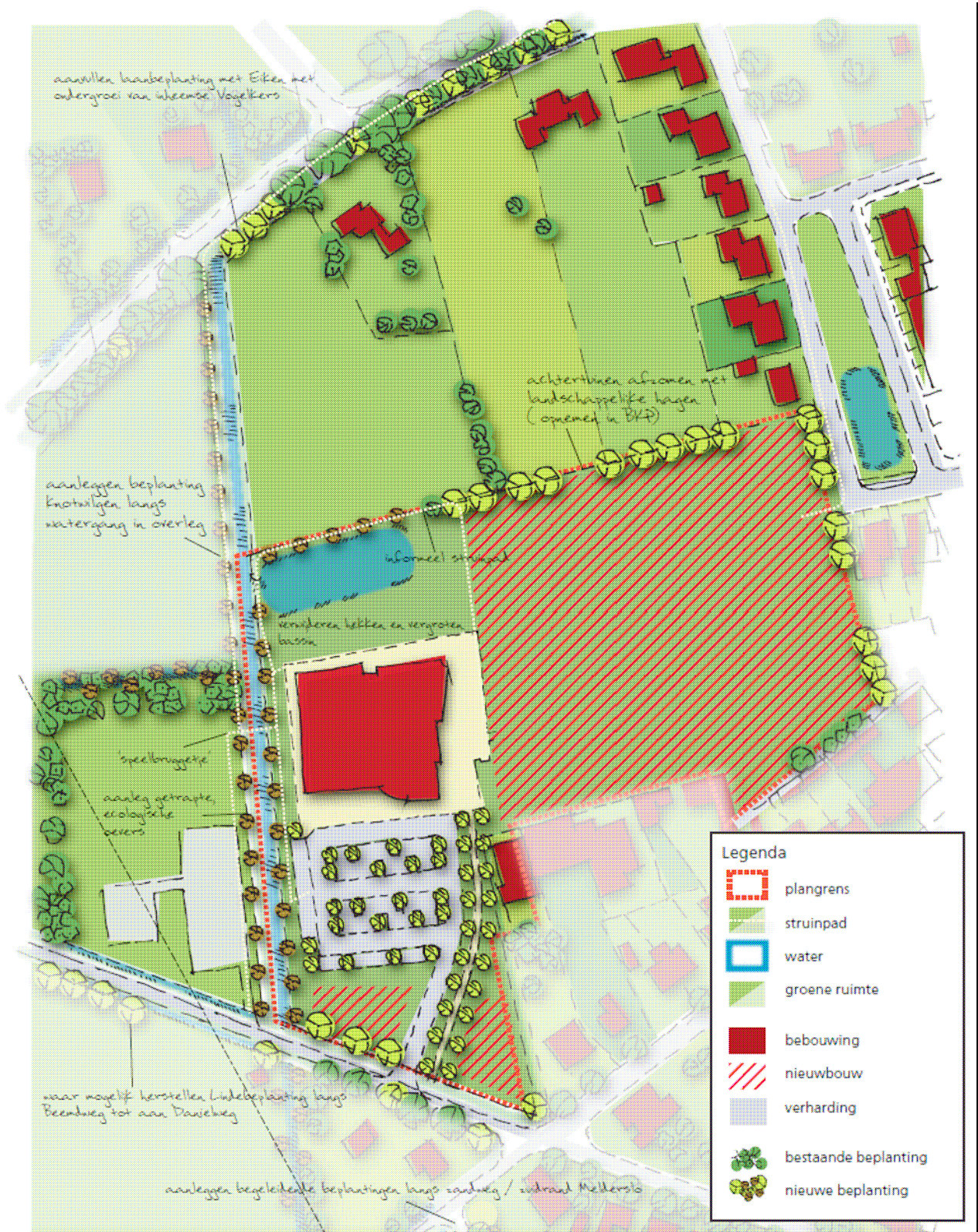
De locatie Achter de Pastorie vormt de noordwestrand van Melderslo. Door de nabijheid van de kerk en het MFC (waarin een peuterspeelzaal, een sport- en cultuurzaal, een tentoonstellingsruimte en een ontmoetingsruimte en bar een plaats hebben gevonden) ligt het gebied niet achteraf maar maakt het echt deel uit van het dorp. Tussen het MFC en de eerste fase loopt al een (tijdelijk) trottoir wat voor de verbinding met het dorp zorgt. De open, groene ruimte is in gebruik als weide- en grasland. Ten westen van het MFC en het voorliggende hoogwaardig ingerichte parkeerterrein ligt een speelveld 'de Beemd' wat is aan twee kanten is ingepast met beplantingszomen. Het ontbreekt hier aan bomen, enerzijds door de aanwezigheid van de hoogspanningsleidingen en anderzijds doordat de oude lindebomen die hier stonden verloren zijn gegaan in een storm.

Tussen de Beemd en het MFC ligt een kaarsrechte watergang met steile oevers (voormalige beekloop / heidelossing?) die in onderhoud is bij het Waterschap Peel en Maasvallei. Overige watergangen zijn te vinden ten noorden van het te bebouwen gebied (dit wordt de grens tussen bebouwd en groen gebied) en langs de beemdweg. Ten noorden van het MFC ligt een bergingsbassin. Dit gedeelte van het plangebied is versnipperd door de aanwezigheid van veel hekwerken. Deze beperken ook het zicht op de groene open ruimte tussen het MFC, de toekomstige nieuwe woningbouw en de Danielweg.

De zichtbaarheid van de toekomstige woningbouwontwikkeling is vrij gering voor passanten op de omringende wegen. Met name op twee open stukken langs de Danielweg waar de beplanting onderbroken is en vanaf de Beemdweg is kort zicht op de locatie mogelijk. Die laatste zichtlijn zal in de toekomst onderbroken worden door de bouw van een vrijstaande woning. De woningen aan de Sint Odastraat liggen met de rug (schuren, hagen en schuttingen) naar de nieuwe ontwikkeling toe. (zie analysetekening op pagina 4).



Inpassingsplan (basiskwaliteit)



Door het ambitieuze programma binnen de woningbouwontwikkeling is er aan de achterzijde van de toekomstige woonwijk geen ruimte meer voor inpassingsmaatregelen in de openbare ruimte. Daarom is een hoogwaardige inrichting van de achtertuinen en een goede vormgeving van de woninggevels van groot belang. Gemeente Horst aan de Maas is van voornemens om hiervoor een Beeldkwaliteitsplan op te stellen waarin wordt opgenomen dat de achtertuinen dienen te worden afgeschermd met hagen van inheemse soorten zoals bijvoorbeeld Beuk (geen schuttingen dus).

Om de beleving van dit van origine vochtige landschap te versterken wordt in overleg met het Waterschap een deel van de watergang tussen speelveld de Beemd en het MFC vergraven zodat er ecologische oevers ontstaan. Er zal ook een 'speelbruggetje' worden aangelegd tussen het MFC terrein en de Beemd waarover kinderen (ook via de nieuwe woonwijk) verkort kunnen oversteken. Aan een kant van de waterloop worden knotwilgen geplant. Een struinp pad zal worden vrijgehouden tussen de nieuwe wijk en het MFC, zo kan een informeel ommetje gemaakt worden beginnen in bijvoorbeeld de kern via de nieuwe wijk, het MFC, het bassin, langs de watergang en de Danielweg of Beemdweg. Bij voorkeur worden de hekken ten noorden van het MFC verwijderd om een bredere en vrijere waarneming van het landschap mogelijk te maken. Langs de Danielweg zal de laanbeplanting inclusief ondergroei aangevuld worden. Langs de Beemdweg zullen waar mogelijk de lindebomen worden teruggebracht.

Conclusie

Door het inpassen van ontwikkelingslocatie Achter de Pastorie en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan zet de gemeente Horst aan de Maas hoog in op het behouden en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteit. De dorpsrand wordt verfraaid en het zicht op de bebouwing gebroken door de aanleg van groene elementen. Door het aanleggen van het struinp pad wordt het dorp met het buitengebied verbonden en krijgen bewoners de gelegenheid om dicht bij huis van het landschap te genieten.

De compensatie in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu zal worden voldaan in de vorm van een storting in het landschapsfonds.