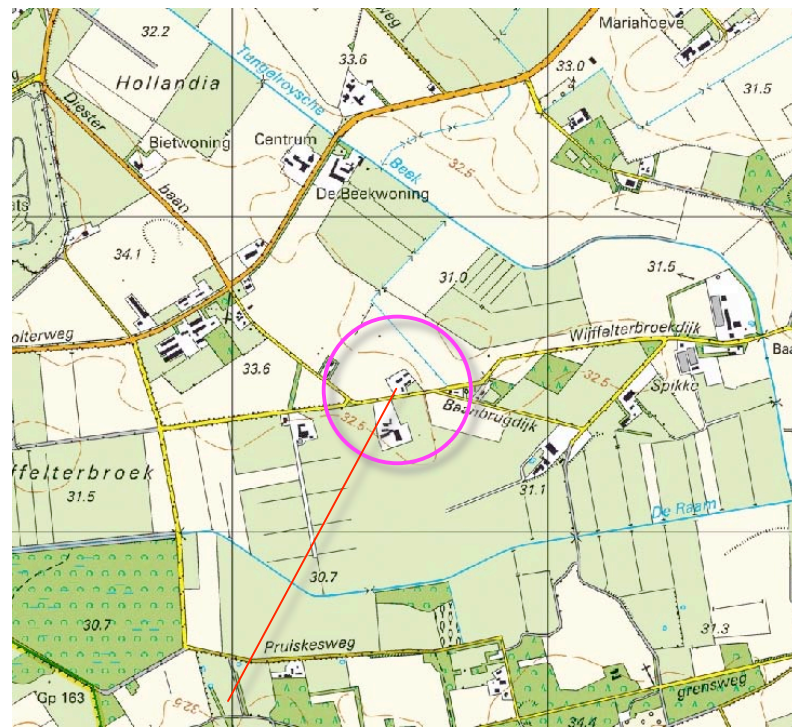


**Landschappelijke inpassing 'Royal dog Resort'**  
**Wijffelterbroekdijk 44, 6006 VG Weert - PNR 6006VG44-241012/151112**

**LIGGING**

Het plangebied is gesitueerd aan de Wijffelterbroekdijk, ten zuidwesten van de kern Altweeterheide, in de gemeente Weert. In noordelijke richting bevindt zich de Tungelroysche Beek, ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Raam. Zie de markering in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de markering in de luchtfoto rechts.



**plangebied**

**de Tungelroysche Beek**

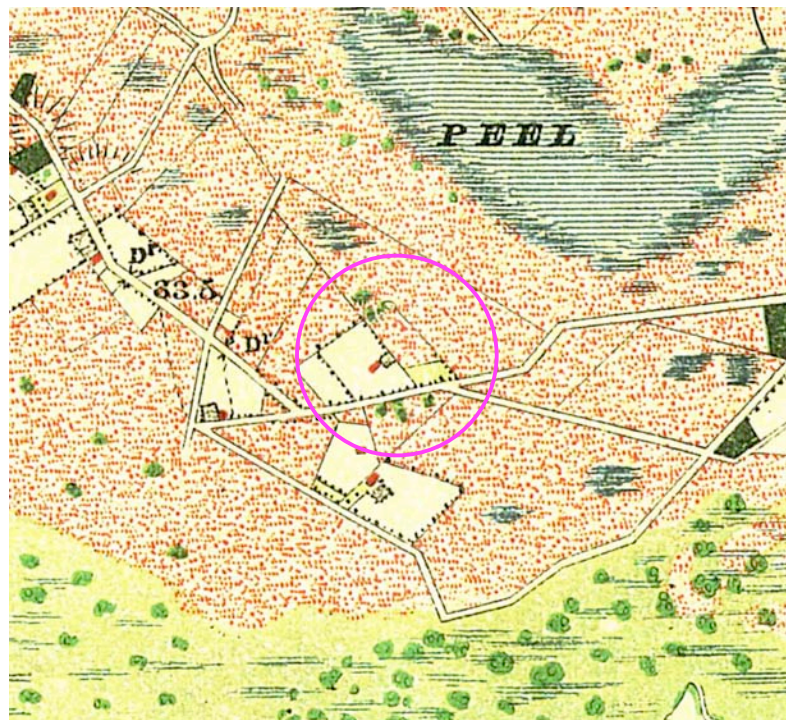


**het plangebied**

**De Raam**

**HISTORIE & CONTEXT**

In 1898 bevond zich reeds bebouwing in het plangebied. De westkant van het plangebied en de ten zuidwesten gelegen percelen waren destijds reeds in gebruik als bouwland. Het bouwland werd voor een groot deel omgeven door bomen (waarschijnlijk om verstuiving van de grond tegen te gaan). Aan de oostkant werden heide met houtopstanden, grasland en een bomenrij gekarteerd. De landschappelijke context is te kenschetsen als een jongere ontginning van (natte) heide. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1898 hieronder en de montage hiervan in de luchtfoto rechts.



**uitsnede topografische kaart 1898**

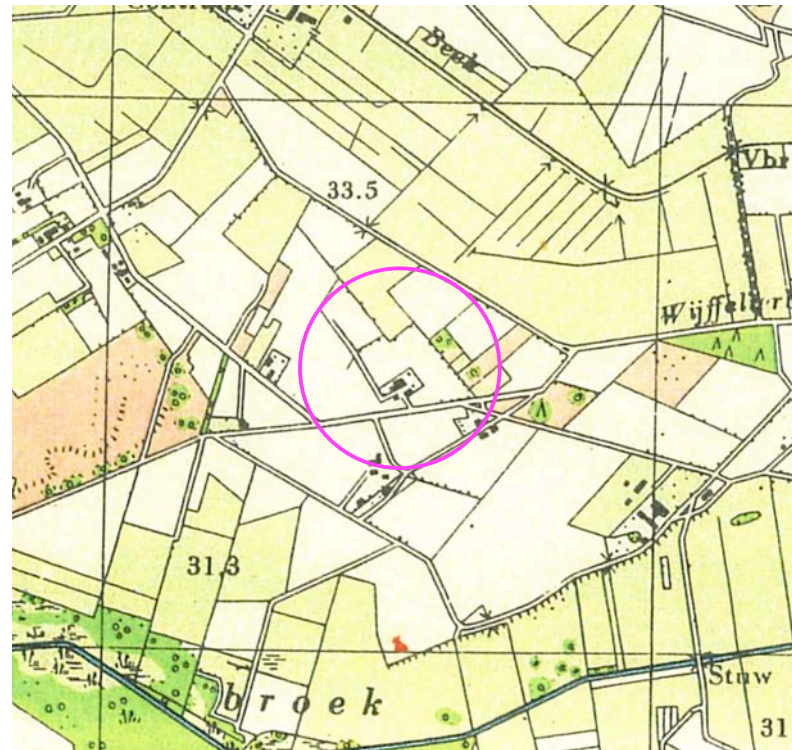


**door bomenrijen omzoomd bouwland**

**Landschappelijke inpassing 'Royal dog Resort'**  
**Wijffelterbroekdijk 44, 6006 VG Weert - PNR 6006VG44-241012/151112**

**SITUATIE IN 1950**

In 1950 werd de omgeving van het plangebied grotendeels als bouwland gekarteerd. Aan de noordwestkant en de noordoostkant bevonden zich bomenrijen, Ten noordoosten van het plangebied werden nog stukken heide met houtopstanden of zo te noemen restbosjes gekarteerd. In de navolgende jaren werd een ruilverkaveling doorgevoerd en werden de nog te ontginnen stukken heide en bosjes omgevormd tot bouwland. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1953 hieronder en de montage hiervan in de luchtfoto rechts.



**plangebied in 1953**

**bomenrijen aan de noordwestkant en noordoostkant**



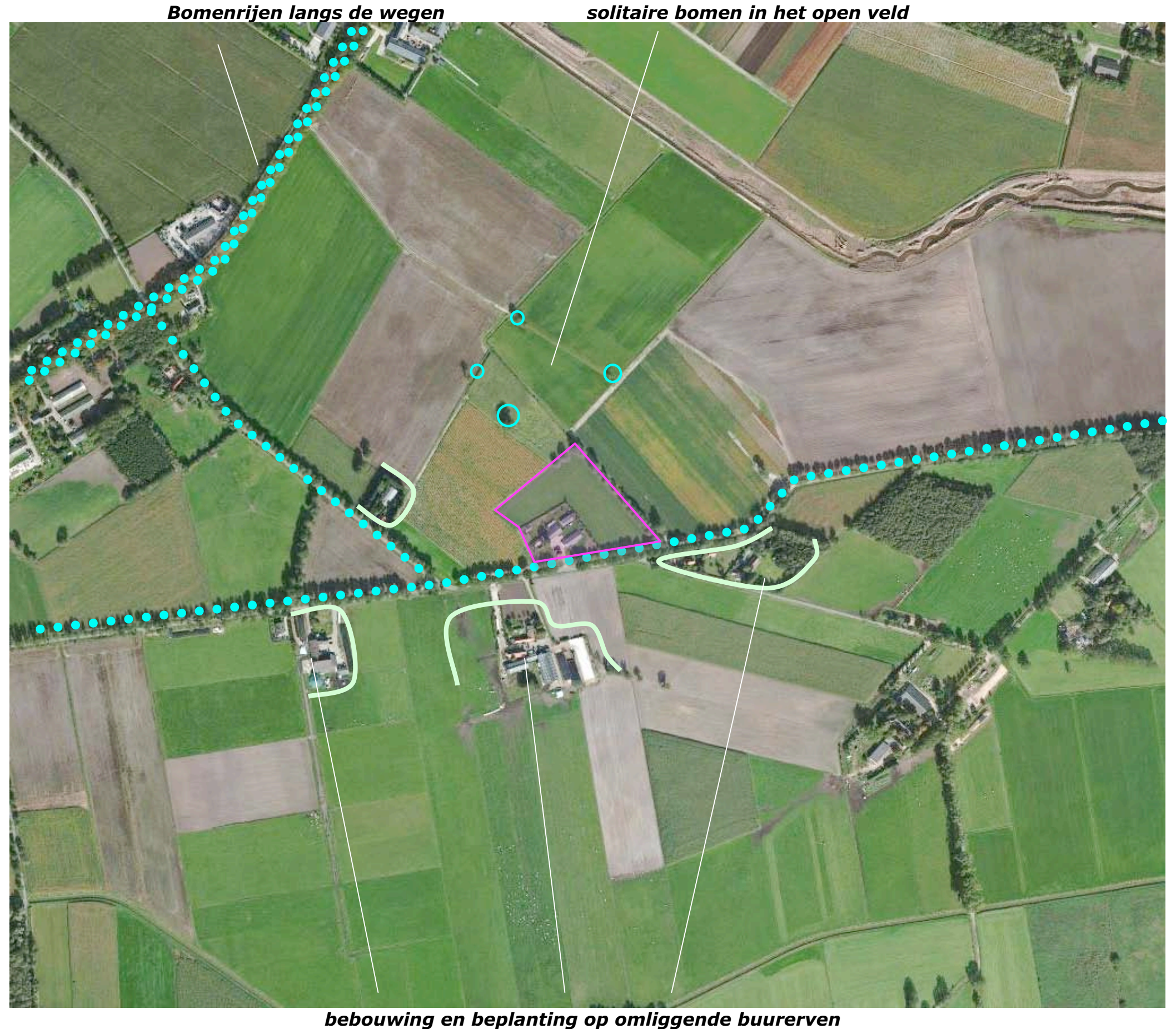
**ten noordoosten gelegen nog te ontginnen houtopstanden en heide**

**Landschappelijke inpassing 'Royal dog Resort'**  
**Wijffelterbroekdijk 44, 6006 VG Weert - PNR 6006VG44-241012/151112**

**HUIDIG RUIMTELIJK KADER**

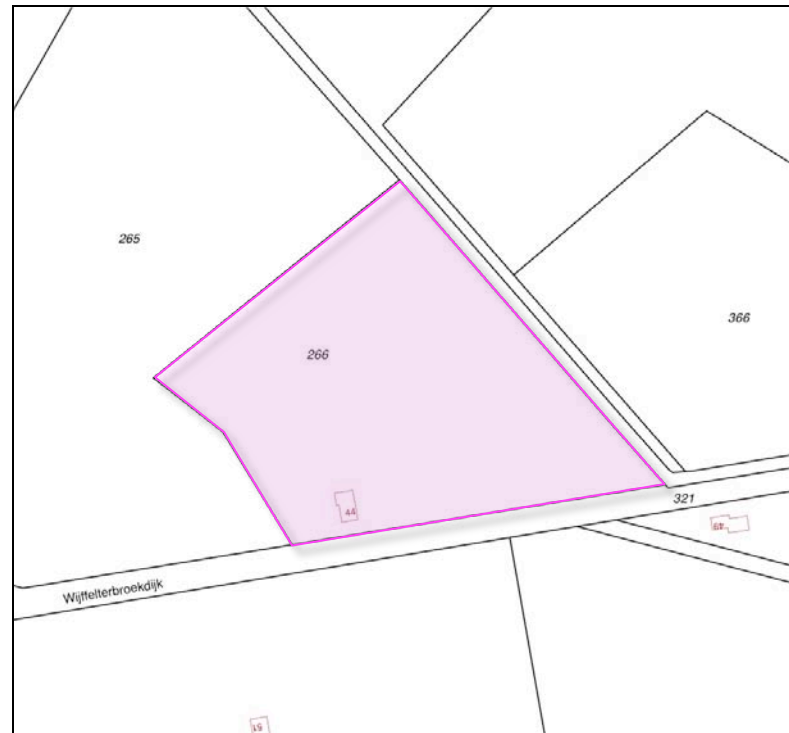
Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- de bomenrijen langs de Bocholterweg, de Pastoorshuisweg en de Wijffelterbroekdijk,
- de solitaire bomen in het ten noorden gesitueerde veld,
- de bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven.



**KADASTRALE CONTOUREN**

Het plangebied omvat het perceel 266 gelegen in de sectie AG van de kadastrale gemeente Weert. Zie de uitsnede van het kadastraal uittreksel hieronder en de markering in de luchtfoto rechts.



**plangebied kadastraal**



**ligging in het veld**

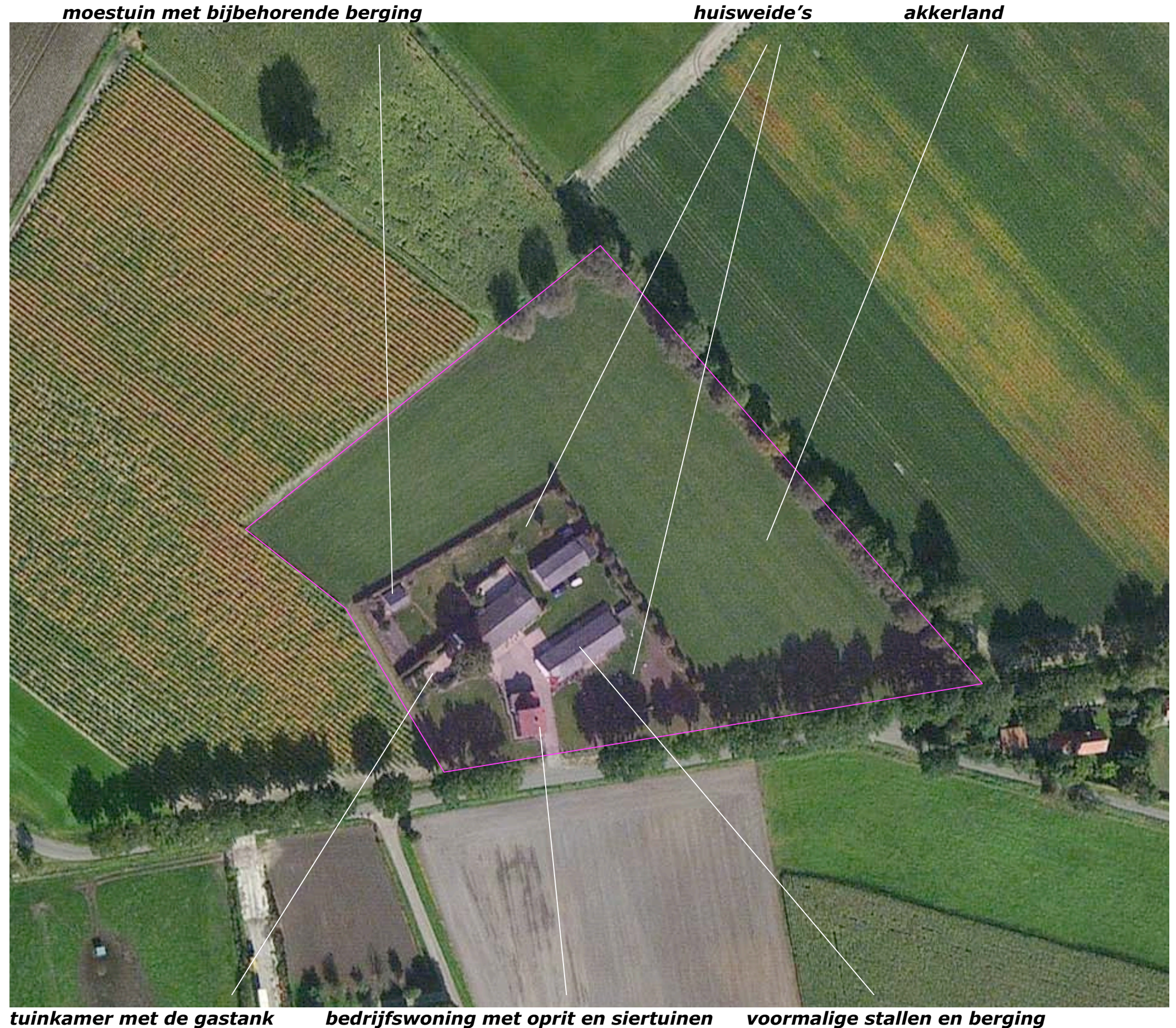
**Landschappelijke inpassing 'Royal dog Resort'**  
**Wijffelterbroekdijk 44, 6006 VG Weert - PNR 6006VG44-241012/151112**

**UITGANGSSITUATIE**

In het plangebied bevinden zich;

- een bedrijfswoning met de aangrenzend gelegen oprit en siertuinen,
- twee stallen en een berging in het centrum van het plangebied,
- een 'tuinkamer' met een daarin opgenomen bovengrondse gastank,
- een moestuin met een bijbehorende berging,
- huisweides ten noordwesten en ten zuidoosten van de stallen.

De genoemde elementen worden omgeven door een strook akkerland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



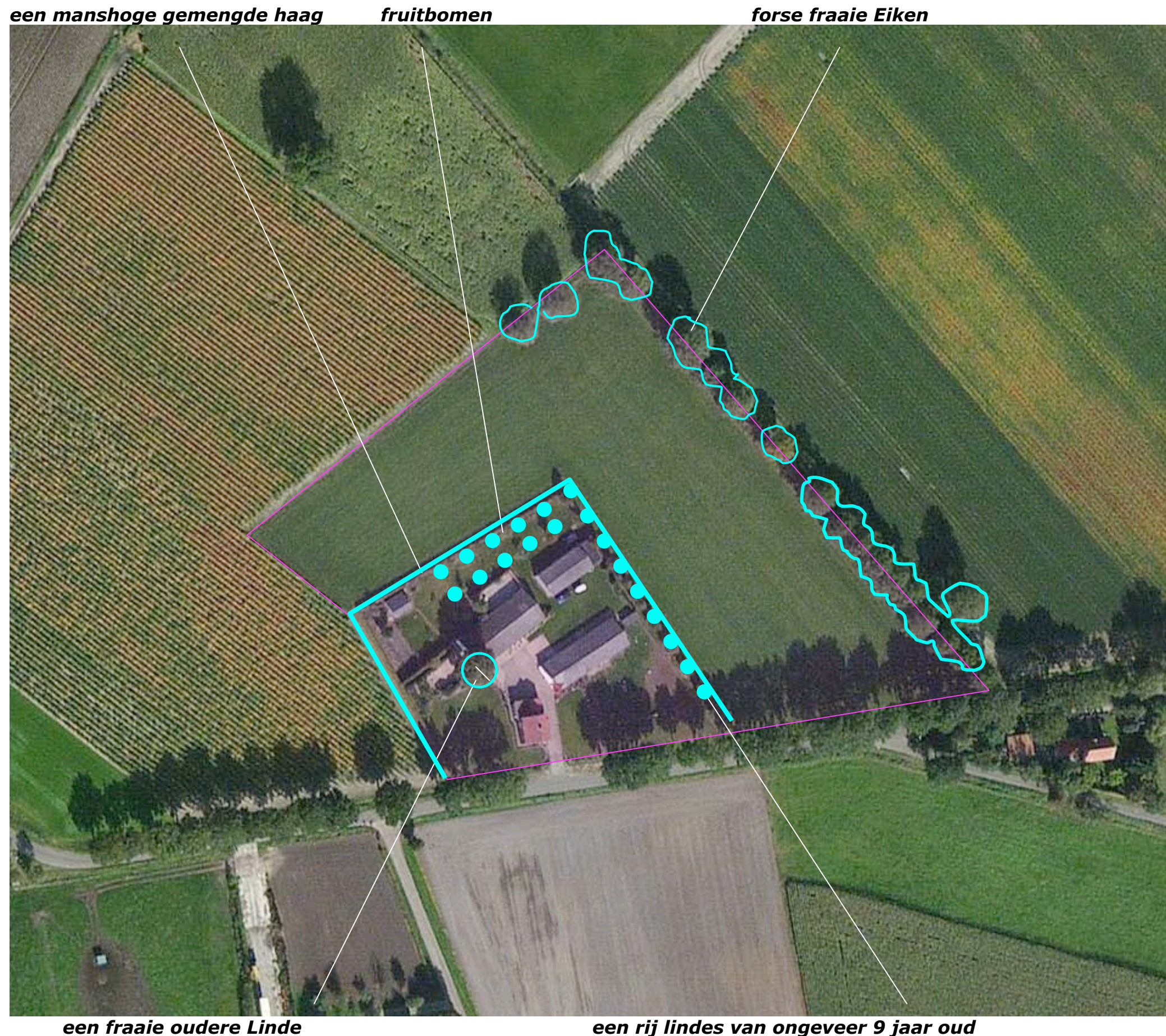
**tuinkamer met de gastank**      **bedrijfswoning met oprit en siertuinen**      **voormalige stallen en berging**

**AANWEZIGE BEPLANTING**

De aangetroffen beplanting in het plangebied is als volgt te rangschikken;

- een manshoge gemengde haag aan de zuidwestkant, de noordwestkant en de noordoostkant van het erf,
- twee rijen fruitbomen op de huisweide aan de noordwestkant,
- een rij met forse bomen, voornamelijk Eiken, aan de noordoostkant van het plangebied en een rij met drie forse bomen aan de noordwestkant van het plangebied (deze bevinden zich nabij de erfgrans maar zijn eigendom van de ten noordwesten gesitueerde buurman),
- een fraaie oudere Linde,
- een rij ongeveer 9 jaar oude Lindes ten oosten van de gebouwen.

De gemengde hagen, de rij Lindes en de fruitbomen zijn gerealiseerd via de erfbeplantingsactie van stichting het Limburgse erf in 2003. Ze verkeren in goede conditie.



### 3D-BELEVING

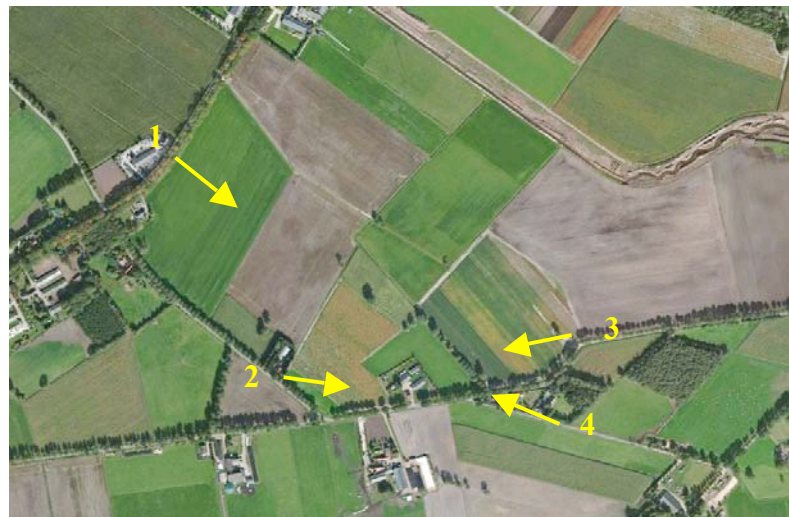
Het plangebied kan worden waargenomen vanaf een aantal omliggende wegen:

1) Vanaf de Bocholterweg is de afstand tot het plangebied erg groot. Bovendien wordt het zicht beperkt door de solitaire bomen in het veld en teelten op het veld.

2) Vanaf de Pastoorshuisweg wordt het zicht langere tijd afgeschermd door een buurerf. Vanaf het zuidelijk deel van deze weg en vanaf de Wijffelterbroekdijk, komend uit het westen toont het plangebied zich aan het verkeer; de gemengde haag en de bomen vormen hier een passende overgang naar het landschap.

3) Vanaf de Wijffelterbroekdijk komend uit het oosten toont de oostkant van het plangebied zich aan het verkeer. De aanwezige rij forse Eiken, de achterliggende haag en de rij met Lindes vormt hier een bij de context aansluitende overgang naar het landschap.

4) Vanaf de Baanbrugweg komend uit het zuidoosten kunnen steeds delen van het plangebied worden waargenomen; de beplanting op het erf ten noordoosten van deze weg beperkt het zicht. De aandacht verschuift hierdoor snel naar het ten westen gelegen open terrein waar de stal van Smeets zich profileert. Zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.



**1) grote afstand tot het plangebied, teelten beperken het zicht**



**2) haag en bomen vormen een passende overgang naar het landschap**



**3) de bomenrij, achterliggende haag en rij Lindes sluiten aan bij het karakter van de context**

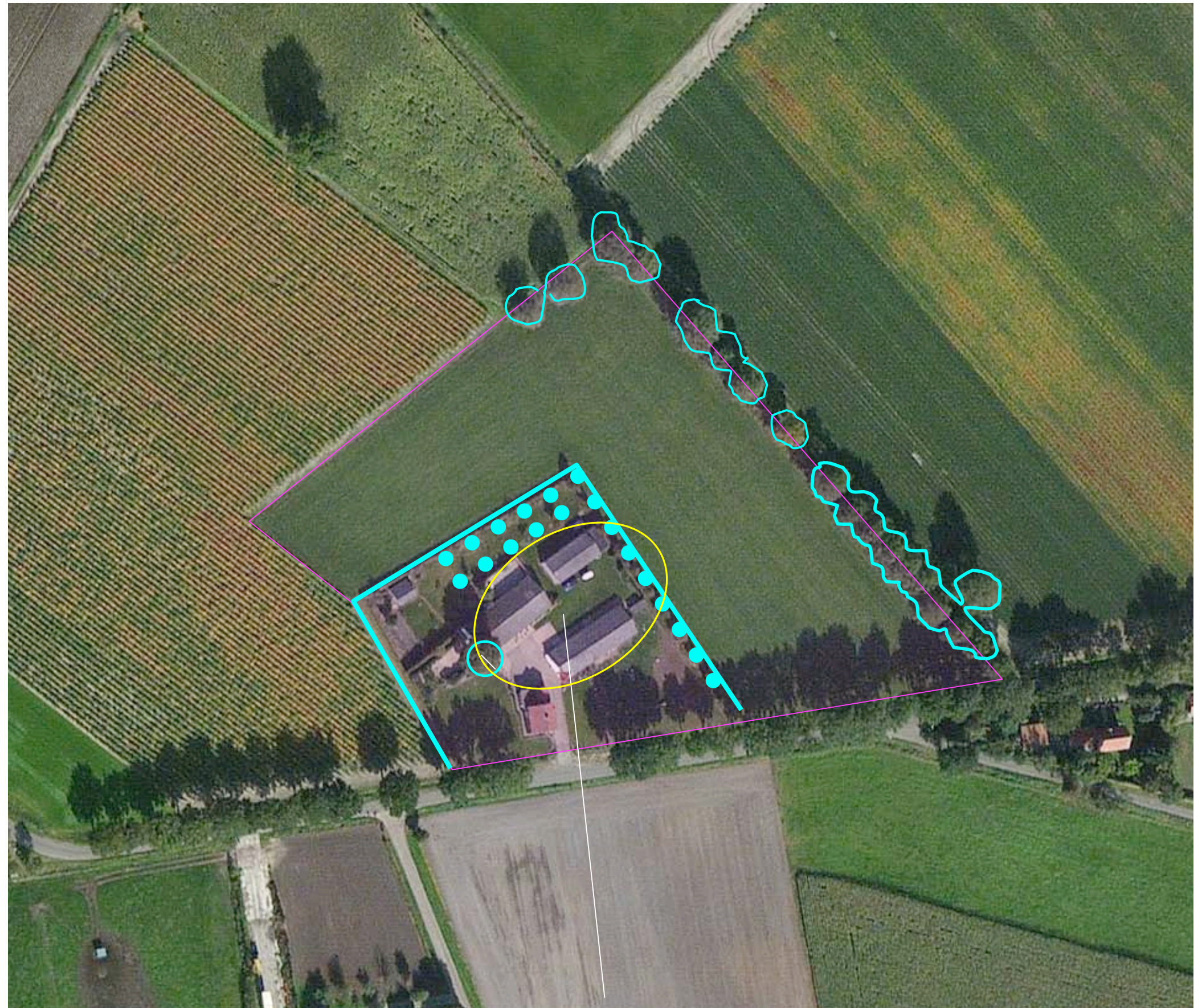


**4) groen massa rechts beperkt het zicht, delen zichtbaar, aandacht naar open veld en stal Smeets**



**OMVORMING STALLEN EN BERGING**

De in te passen ontwikkelingen betreffen een (gefaseerde) omvorming van de aanwezige stallen en berging tot een Hondenpension waar hoge eisen mogen aan worden gesteld; een Royal Dog Resort. Een beschut nachthok met een prive-uitloop per nachthok en royale speelvelden maken deel uit van het programma.



**omvorming stallen en berging tot hondenpension**

## TERREININDELING

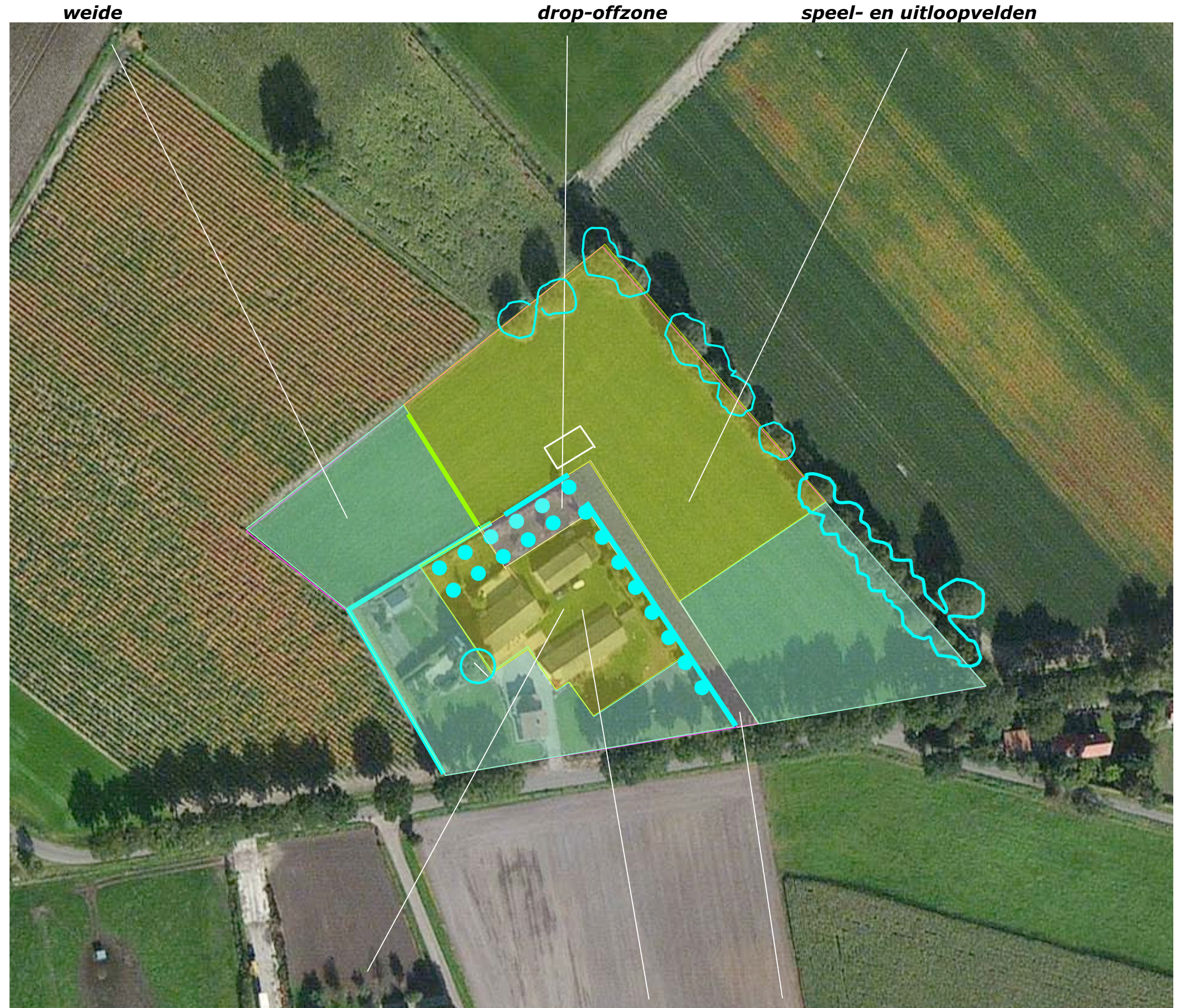
Een belangrijke uitgangspunt voor de inrichting is dat een duidelijke scheiding tussen het bedrijfsmatig deel van het terrein en de overige delen van het gebied wordt gerealiseerd.

### **introvert!**

Voor de inrichting van het terrein is verder van belang dat dit gekenmerkt dient te worden door "een introverte" opzet. Achterliggende gedachte hierbij is dat de beeldmatige rust die dit teweeg brengt de rust van de 'gasten' ten goede zal komen. Dit impliceert vervolgens dat verblijvende gasten zich daardoor weinig zullen laten horen. De bestaande groene elementen zijn in dit verband allemaal sterk te waarderen en te benutten.

### **Separate ingang**

Op grond van bovenstaande eisen is te voorzien in een separaat gelegen ingang en een visueel en akoestisch afgeschermd 'drop-off' zone. Om de potentiële overlast door geluiden afkomstig van honden of autodeuren zo goed mogelijk te beperken, is gekozen om de drop-off zone ten noordwesten van de gebouwen te projecteren en deze te ontsluiten via een door hagen en bomen begeleide toegangslaan aan de noordoostkant van de gebouwen.



**omvorming stallen tot "dog hotel" met nachthok en buitenverblijven**

**separate ontsluiting**

**Landschappelijke inpassing 'Royal dog Resort'**  
**Wijffelterbroekdijk 44, 6006 VG Weert - PNR 6006VG44-241012/151112**

**HEKWERKEN**

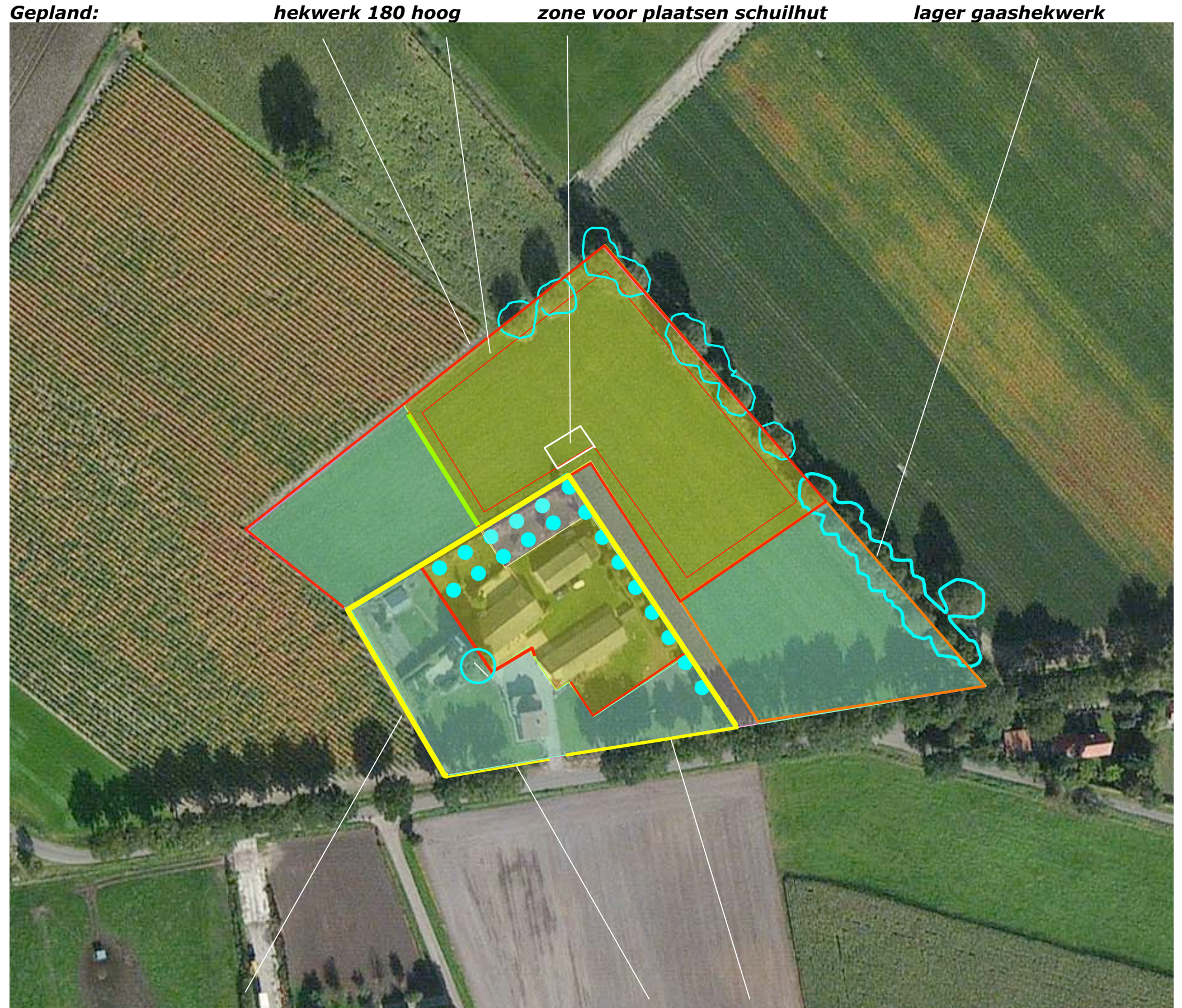
Het aanwezige hekwerk bestaat uit een hoger, in de gemengde hagen opgenomen hekwerk, een sierhekwerk ter hoogte van de tuin en een lager gaashekwerk met bovenstang ter hoogte van het huisweitje aan de Wijffelterbroekdijk.

**veiligheid**

Om de veiligheid van de "gasten" van het Royal dog Resort te kunnen garanderen is het noodzakelijk het bedrijfsgedeelte compleet te omzomen met (deels ingegraven) hekwerk met een hoogte van 180 cm boven maaiveld. De binnen deze hekwerken gelegen speelvelden zijn – als extra beveiliging tegen uitbreken – nogmaals met een hekwerk te omzomen. De nieuwe huisweide aan de zuidoostkant van het terrein kan worden omzoomd met een lager gaashekwerk.

**Schuilhutten**

De als speelterrein aangegeven zone is naderhand naar behoefte in 2 tot 3 subruimtes onder te verdelen. Op het speelveld is een schuilhut (regen, schaduw) te plaatsen. Voorgesteld wordt om (conform de richtlijnen van het bestemmingsplan) 1 hut te plaatsen die door meerder subruimtes kan worden benut. Gezien het gewenste introverte karakter van het terrein zal de schuilhut niet of nauwelijks kunnen waargenomen vanaf de ruimtelijke context.



**Aanwezig: in de gemengde haag opgenomen hekwerk lager sier- en gaashekwerk**

**Landschappelijke inpassing 'Royal dog Resort'**  
**Wijffelterbroekdijk 44, 6006 VG Weert - PNR 6006VG44-241012/151112**

**INPASSING**

De aanwezige beplanting en de landschappelijke context vormen de grondslag voor de landschappelijke inpassing. De inpassing is verder dusdanig vorm te geven dat het gewenste introverte karakter van het terrein wordt bereikt en de te plaatsen hekwerken visueel worden afgeschermd.

**Struweel, hagen en Lindes**

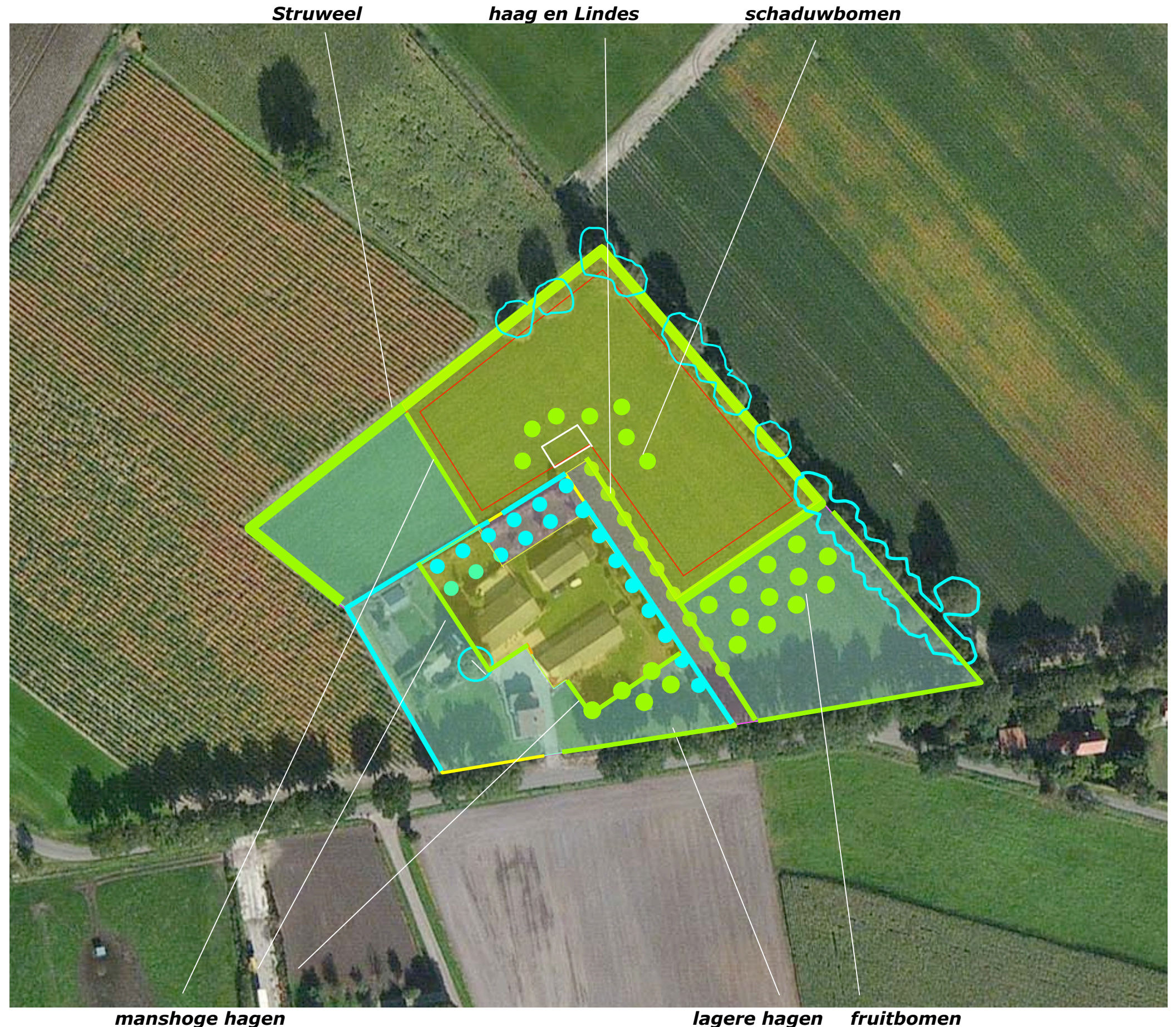
Voorgesteld wordt om het terrein aan de noordwestkant en de noordoostkant voor een groot deel te omzomen met een strook struweel. Het benodigde hogere hekwerk kan in dit struweel worden opgenomen. De nieuwe toegangsweg wordt aan de zuidwestkant begeleid door de aanwezige manshoge gemengde haag en de rij met Lindes; voorgesteld wordt om deze structuur als het ware te spiegelen en de toegangsweg vorm te geven als 'een door manshoge hagen begeleide Lindelaan'.

**hagen en fruitbomen**

De grens tussen het bedrijfsgebied en de omgeving van de bedrijfswoning is aan de zuidwestkant en ter hoogte van de huisweide aan de Wijffelterbroekdijk af te schermen met manshoge gemengde hagen. De overgang naar de huisweides naar de context is vorm te geven met een lagere gebiedseigen haag (bv Beuk). Het introverte karakter van het plangebied kan worden versterkt door enkele rijen met hoogstamfruitbomen op deze weides aan te planten. De weide wint daardoor beeldmatig gezien aan diepte. Dit compenseert het verlies aan diepte in de (kortdurende) doorkijk op de bomen aan de noordwestkant van het plangebied vanaf de Wijffelterbroekdijk ter hoogte van de nieuwe huisweide.

**Schaduwbomen**

Verder is het wenselijk de speelweide te voorzien van enkele zo te noemen 'schaduw leverende bomen'.



**Landschappelijke inpassing 'Royal dog Resort'**  
**Wijffelterbroekdijk 44, 6006 VG Weert - PNR 6006VG44-241012/151112**

**BEPLANTINGSPLAN**

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

- S1 Struweel,
- H1 Gemengde hagen, 180 cm hoog,
- B1 Lindes,
- B2 Schaduwbomen,
- H2 Beukenhagen, 90 cm hoog,
- V1 Hoogstamfruitbomen.

Zie de plantekening rechts en de plantlijst op de volgende pagina.

**huismus**

Het gekozen sortiment sluit aan bij de aangetroffen soorten en groeiplaatscondities. Het leefmilieu van de huismus wordt conform de aanbevelingen van de Quickscan van Bureau Meervelt versterkt en uitgebreid.

**schaduwbomen**

Ten aanzien van het element B2 is in verband met het gebruik van de speelweide gekozen voor de toepassing van Haagbeuken, Essen en Esdoorn; vruchten of noten dragende soorten kunnen hier niet worden toegepast omdat dit ongewenste effecten door het eten van de noten of vruchten zou kunnen veroorzaken (overeten, gewichtstoename, diaree etc).



**Landschappelijke inpassing 'Royal dog Resort'**  
**Wijffelterbroekdijk 44, 6006 VG Weert - PNR 6006VG44-241012/151112**

**PLANTENLIJST**

Soorten en aantallen, plantverbanden, de omvang bij aanplant en de omvang van de beplantingselementen zijn vastgelegd in de lijst rechts. Betreffende element S1 is vast te leggen dat het hekwerk in het midden van de strook struweel zal worden geplaatst en de boomvormers (om overlast op het aangrenzend gelegen buurperceel te voorkomen) aan de binnenkant van het hekwerk, in groepen van 5 exemplaren zullen worden aangeplant.

**Beheer**

Betreffende de beplantingselementen zijn navolgende richtlijnen aan te houden:

a) De struikvormers van het struweel S1 mogen 1 x per 3-5 jaar voor 50%, in de lengte te verdelen worden afgezet. Hierdoor kan de inpassing continu worden gegarandeerd. De boomvormers in het struweel mogen in fases van 5 jaar worden uitgedund. Per groep is uiteindelijk 1 boomvormer te behouden.

b) De gemengde hagen H1 worden minimaal 1 x per 3 jaar geschoren. De hagen worden in stand gehouden op een hoogte van 180 cm. De Beukenhagen H2 worden jaarlijks geschoren en in stand gehouden op een hoogte van 90-110 cm. De hekwerken zijn steeds aan de binnenkant te plaatsen waardoor deze visueel worden afgeschermd.

c) De Lindes, de schaduwbomen en de fruitbomen, B1, B2 en V1 mogen volgens goed gebruik worden opgekroond en gesnoeid.



Code		S1	H1	B1	B1	H2
<b>Omvang bij aanplant</b>		125-150	60/80	20/25	16/18	60/80
<b>Plantverband</b>		100x150	4 p/m	st	st	4 p/m
<b>Omvang van het element</b>		16 are	240 m1	10 st	7 st	205 m1
Acer campestre	veldesdoorn	100	200			
Acer pseudoplatanus	esdoorn	25			2	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els					
Alnus incana	witte els					
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	125	50			
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk	25				
Carpinus betulus	haagbeuk		200		3	
Castanea sativa	tamme kastanje					
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	100				
Corylus avellana	hazelaar	125	60			
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk		200			820
Fraxinus excelsior	es	25			2	
Juglans regia	okkernoot					
Ligustrum vulgare	liguster	100	200			
Ilex aquifolium	hulst	100				
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratepopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium hedelfinger"	zoete kers					
Prunus padus	vogelkers					
Prunus spinosa	sleedoorn					
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik	25				
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egelantier roos					
Salix alba	schietwilg					
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Tilia cordata	winterlinde			10		
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos	100	50			
<b>Totaal</b>		<b>850</b>	<b>960</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>820</b>

<b>Omvang bij aanplant</b>		V2
<b>Code</b>		<b>10/12</b>
		<b>9x9 m</b>
		17 st
HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	1
	Dubbele bellefleur	1
	Lemoenappel	
	Keuleman	
	Schone v. boskoop	1
	Sterappel	1
HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	1
	Clapp's favourite	
	Conference	1
	Gieser wildeman	1
	Nrd holl suikerpeer	1
	Zoete brederode	1
HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	1
	Early rivers	
	Koningskers	1
	Merton premier	
	Puther dikke	
	Sch. spätke knorpelkirsch	1
HOOGSTAMPRUIJEN	Belle de Louvain	1
	Hauszwetsche	1
	Mirabelle de nancy	1
	Monsieur hatif	
	Opal	1
	Reine claude verte	1
	Victoria	
<b>Totaal</b>		<b>17</b>