



Landschappelijk inpassingsplan

Grootdorp 39, Merselo



Samen creëren we uw ruimte

Inhoud

1.	Inleiding	3
	Planvoornemen	3
2.	Ligging en gebiedsbeschrijving	4
3.	Bestaande groene structuren	6
4.	Landschappelijke inpassing	7
	Groenstructuren	7
	Bestaande houtwallen	7
	Verplaatsing noordelijke houtwal	7
	Gemengde haag privé – zorglocatie	7
	Gemengde hagen parkeerplaatsen	7
	Fruitbomen geluidluwe zone	7
	Aanplant	7
	Gemengde haag privé – zorglocatie	7
	Gemengde hagen parkeerplaatsen	7
	Fruitbomen	7
	Beheer	8
	Noordelijke houtwal	8
	Afscheiding privé – zorglocatie	8
	Gemengde hagen parkeerplaatsen	8
	Fruitbomen	8
	Sortimentslijst	8

Colofon

Adres inrichting:	Grootdorp 39 5815 AC Merselo
Opgesteld door:	Maes Ruimtelijke Ontwikkeling Bredestraat 192 6543ZZ Nijmegen N.P.M. Maes
Datum:	17 november 2025
Versie:	3.0

1. Inleiding

Planvoornemen

Op Grootdorp 39 in Merselo wordt een nieuwe zorglocatie gerealiseerd. In de eindsituatie is er sprake van 3 geschakelde zorggebouwen van elk 20 meter bij 10 meter. De gebouwen zijn geschakeld in een L-vorm, waarvan twee gebouwen noord-zuid georiënteerd zijn. Naast de drie hoofdgebouwen worden een nieuwe schuur, berging en een theehuisje opgericht. De bestaande woning wordt een bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen bij deze woning blijven ook in de toekomst behouden. Binnen het plangebied wordt verharding aangelegd om parkeren, manoeuvreren en in- en uitrijden mogelijk te maken.

De zorglocatie wordt gebouwd op een perceel van 7.432 m². Het perceel is in de huidige situatie in gebruik ten behoeve van een woonfunctie. Het grootste gedeelte van het terrein ligt braak en is in gebruik als grasland. Het perceel is aan de noord-, oost- en zuidzijde begrensd door een bestaande houtwal. Toegang tot het perceel is mogelijk aan de noordzijde via Grootdorp.

Aan de noord- en westzijde wordt de planlocatie begrensd door bestaande burgerwoningen. De oost- en zuidzijde worden slechts begrensd door agrarische gronden. Deze gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer en onderdeel van het plangebied. Rondom het perceelsgrenzen is een hekwerk geplaatst.

Op deze aangrenzende agrarische gronden vinden echter geen fysieke activiteiten plaats. De gronden zijn alleen betrokken in het plangebied om een verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op te leggen en daarmee een oplossing te bieden voor de problematiek rondom het aspect 'spuizoneringen'.



2. Ligging en gebiedsbeschrijving

De locatie ligt centraal in de kern Merselo. Tegelijkertijd vormen de oostelijke en zuidelijke groenstructuren op de percelen een duidelijke begrenzing van diezelfde kern en de woonfunctie. De noord- en oostzijde kenmerken zich door de aanwezigheid van dorpsbebouwing bestaande uit burgerwoningen, een kerk en diverse maatschappelijke voorzieningen en een beperkt aantal detailhandelsfuncties.

De oost- en zuidzijde kenmerken zich door een grote mate van openheid en de aanwezigheid van grote landbouwkundige percelen.

Landschappelijk kenmerkt de omgeving zich door een relatief hoge mate van openheid. Groenelementen zijn voornamelijk geconcentreerd langs de wegen in het gebied en rondom bestaande (agrarische) bebouwing. Ten zuiden- en oosten van het plangebied ligt op enige afstand (+500 m) het beekdal van de Loobeek. Op circa 1 kilometer ten noorden en westen liggen de Ballonzuilbossen en de Hoge Peel.

De locatie ligt voor het grootste deel in een gebied dat is aangeduid als “Esgronden”. De esgronden zijn in het Kwaliteitskader van gemeente Venray als volgt omschreven: *Het essenlandschap is onder invloed van menselijk gebruik ontstaan. Rondom de dorpen lagen de esgronden, die eeuwenlang werden opgehoogd met mest uit potstallen (dierenmest, vermengd met heideplaggen). Hierdoor vormden de essen hoger gelegen delen in het landschap. Essen kunnen nog altijd herkend worden aan hun bolle ligging. Vanwege de vruchtbaarheid van de bodem waren essen overwegend in gebruik als akker waardoor ze open bleven in het landschap.*

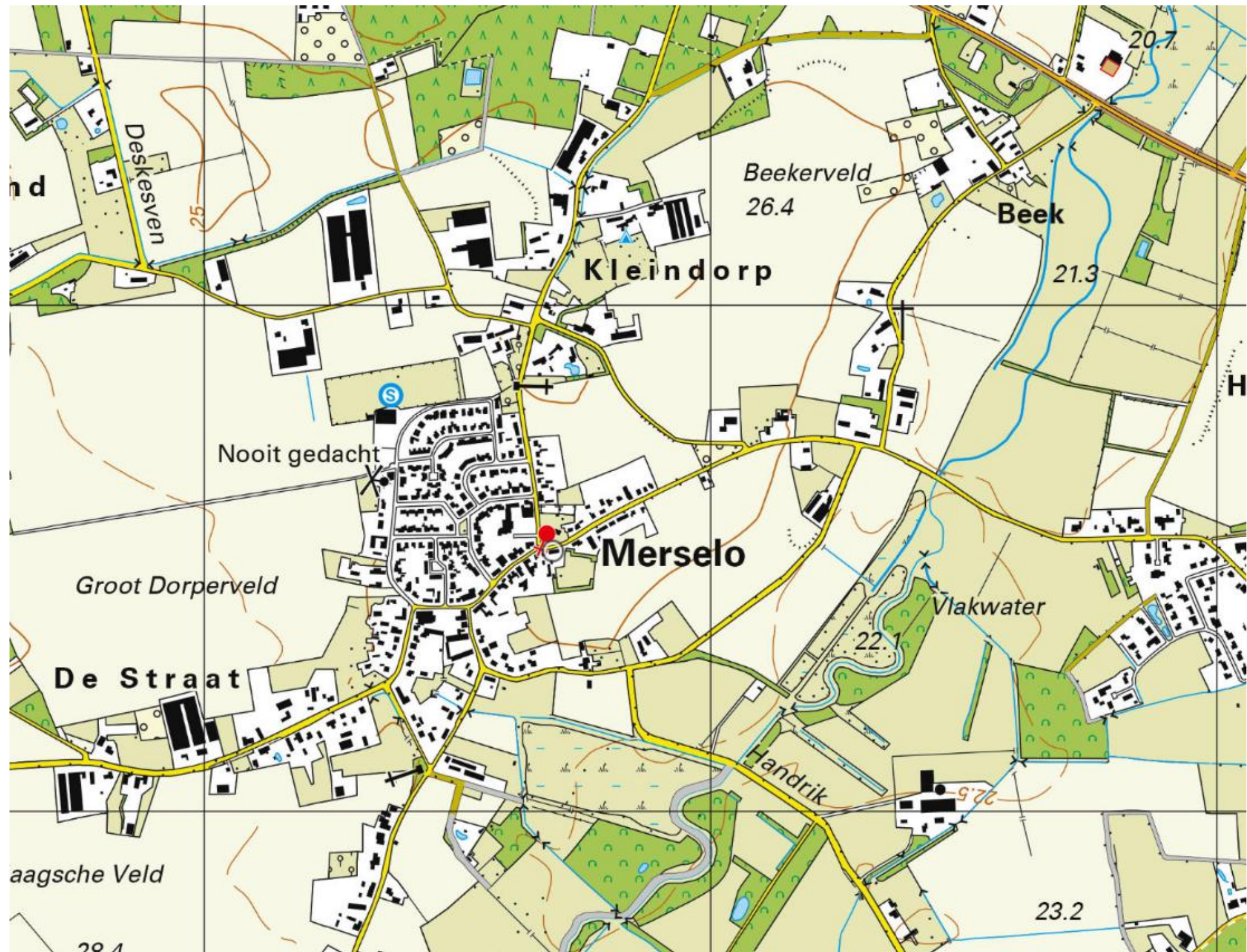
Ontwatering van de essen vond plaats door middel van inzijging (wegzakken van regenwater in de ondergrond, zodat kavelsloten nauwelijks voorkwamen. Langs de randen van de essen ligt dikwijls een weg waarlangs de agrarische bebouwing was geconcentreerd. Deze weg is vaak voorzien van laanbeplanting. Beplanting is vooral gelegen bij de bebouwing en naast wegen. Hierdoor hebben essen een zeer open karakter.

Kenmerken:

- Kleinschalige verkaveling en bebouwing langs de historische wegen;
- Veelal kleine verkavelingen in diverse richtingen, vooral op de flanken van de essen en aan historische wegen. De essen om Leunen zijn aan de binnenzijde van de randweg bebouwd, elders aan de buitenzijde
- Akkerbouw op de es, vollegrond tuinbouw

Waarden

- Unieke ontstaansgeschiedenis
- Bolle en open ligging in het landschap



- Kleinschalige en onregelmatige verkaveling langs de randen van de es
- Bebouwing langs historische wegen op de flanken van de es
- Akkerbouw en volleggrond tuinbouw vanwege voedselrijke bodem
- Singels en lanen langs de weg rondom de es
- (Historische) erven zijn voorzien van erfrandbeplanting

Opgaven

Op de esgronden spelen de volgende opgaven:

- **Landschap, natuur, water en bodem**
De Europese Kaderrichtlijn Water stelt dat het watersysteem in 2027 op orde moet zijn. Dit vereist ecologisch, hydrologisch en geomorfologisch herstel van oppervlaktewateren en behoud of herstel van de fysisch-chemische toestand. Ook herstel en bescherming van de bodem is een belangrijke opgave. Omdat de openheid van de es zeer waardevol is, is dit niet de geschikte locatie voor de aanplant van nieuw bos.
- **Klimaatadaptatie**
Klimaatverandering vraagt om meer ruimte voor water en maatregelen ter voorkoming van hittestress op de bodem. Vanwege de openheid en afwezigheid van sloten op de essen, zal er vooral aan de randen van essen gezocht kunnen worden naar het toevoegen van groen in de vorm van laanbeplanting en erfrandbeplanting.
- **Energietransitie**
Realisatie van een zonneveld is mogelijk binnen een bestaand bouwvlak van maximaal 2 hectare. Uitgangspunt is volledige sloop van bedrijfsgebouwen. Als bestaande gebouwen blijven bestaan dienen eerst de bedrijfsdaken benut te worden en is een aanvullende investering in kwaliteit vereist.
- **Landbouwtransitie**
Op de esgronden zal de landbouwtransitie zich vooral richten op functieverandering en extensivering. De gemengde gebieden (blauw) lenen zich voor een gemengd karakter, waarbij onder andere gedacht kan worden aan wonen, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid. Daarnaast zijn er gebieden die een toekomstperspectief kennen met overwegend wonen(oranje). Deze gebieden liggen veelal direct grenzend aan dorpskernen of bebouwingsconcentraties.
- **Vrijtijdseconomie**
De esgronden zijn aantrekkelijk om te fietsen wandelen. Kleinschalige recreatieve voorzieningen kunnen worden ingepast in bestaande erven.

Uitstraling landschap

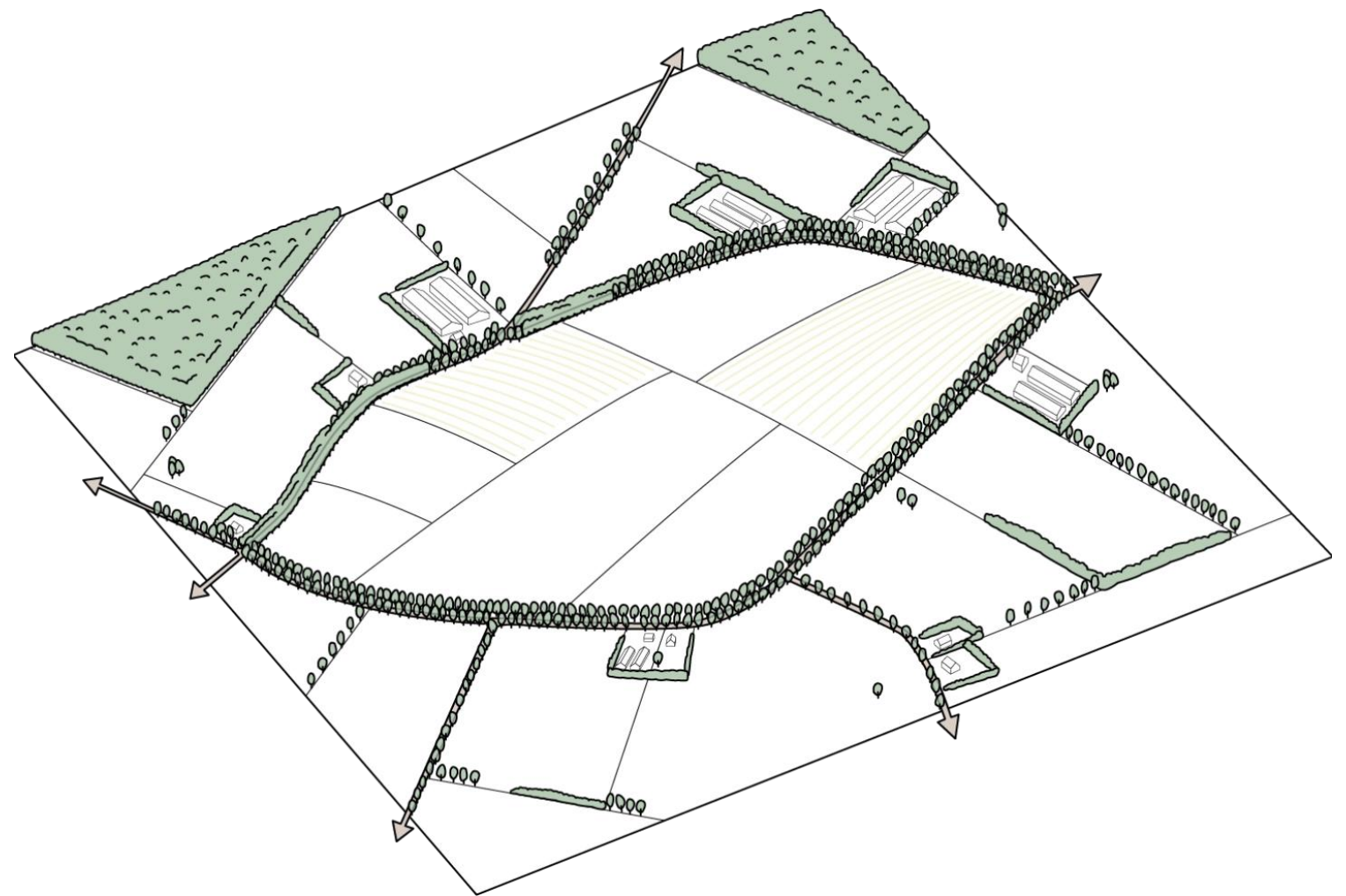
- Instandhouden van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf van de essen
- Onbebouwd en onbeplant laten van oude akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiingen, en het (micro) reliëf in het landschap
- De weg markeert de rand van de es
- Wegen worden aangeplant met laanbeplanting
- kleinschalige verkaveling en bebouwing langs historische wegen
- Behoud van zichten op en over de es
- Er wordt ingezet op vermindering van de bebouwing op de esgronden. Daarbij gaat het vooral om vermindering van bebouwing midden op de esgronden. Hergebruik van bebouwing is mogelijk aan de randen van de esgronden en dan vooral gericht op recreatieve doeleinden. Uitbreidingen van bestaande bedrijvigheid is alleen beperkt mogelijk aan de randen van de esgronden. Grootschalige bedrijvigheid is niet gewenst.
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing in wooneenheden. Bij splitsing dient een extra meerwaarde gecreëerd te worden door de woning goed in te passen in relatie tot de

omgeving waarin het ligt en hiermee wordt bewerkstelligd dat de historische stedenbouwkundige- en landschapsstructuur wordt behouden, versterkt of hersteld.

- Herstel van historische beplantings-, wegen- en padenstructuren

Uitstraling erf en bebouwing

- Een ontwikkeling mag niet ten koste gaan van de openheid van de es, of zicht op de es. Daarbij is het van belang dat bebouwing op kavels zich ook niet verbreedt ten opzichte van de weg.
- Bebouwing past in de kleinschalige landelijke omgeving door middel van toepassing van gebiedseigen erfbeplanting, met name aan de randen van het erf (erfrandbeplanting)
- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op een kavel. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies. Ook als het “erf” enkel een woonbestemming heeft de ordening op het “erf” visueel aan laten sluiten bij dit principe.
- De situering van de bebouwing kan variëren. Wel dient er sprake te blijven van samenhang tussen de bebouwing. Dit kan op diverse manieren tot uiting komen: een compact erf met korte onderlinge afstanden tussen de bebouwing, vormgeving van de bebouwing en het materiaal en kleurgebruik. Hierbij is een compacte erfindeling het uitgangspunt.
- Het voorerf is groen en representatief ingericht; (gras, solitaire bomen, haag), geen opslagfuncties.
- Parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein, ingepast met een bosje of inheemse haag.
- Welstandscriteria Buitengebied



3. Bestaande groene structuren

Binnen het plangebied zijn al forse groenstructuren aanwezig. Een deel van de oostelijke, zuidelijke en westelijke perceelsgrenzen zijn gemarkeerd door de aanwezigheid van bomenrijen bestaande uit volwassen eiken en beukenbomen en Essen. De ooit aanwezige onderbeplanting is in de periode 2022 – 2024 gesnoeid en verwijderd. Delen van de onderbeplanting waren in slechte staat en deels overwoekerd door klimop en o.a. wilde bramen.

Ook aan de noordzijde is sprake van een bomenrij. Deze staat echter circa 10 meter van de noordelijke perceelsgrens waardoor er een loze ruimte tussen het bosplantsoen en de aangrenzende percelen ontstaat. Deze loze ruimte is goed zichtbaar op de luchtfoto. In functioneel opzicht kan er in de huidige situatie weinig gedaan worden met dit deel van het perceel. Dit deel van het perceel ligt altijd in de schaduw van de grote volwassen bomen in de houtwal.

De verschillende boomvormers in de houtwallen zijn volwassen en hebben een hoogte variërend tussen 8 en 10 meter. Veel van de bestaande boomvormers zijn door achterstallig onderhoud van de vorige eigenaren geheel of gedeeltelijk begroeid met hедера. Ook de onderbeplanting was slecht onderhouden en gedeeltelijk overwoekerd door hедера en wilde braam. In 2024 is een groot gedeelte van deze onderbeplanting teruggesnoeid of verwijderd om nieuwe groei mogelijk te maken.

Het bosplantsoen wordt aan de oostzijde onderbroken en biedt op dit punt een uniek uitzicht op het open landschap en het verder gelegen beekdal van de Loobeek.

Rondom het woonhuis en de bijgebouwen staan enkele grote eiken- en beukenbomen die voor de nodige schaduwwerking in de direct aangrenzende tuin zorgen.

Op dit moment is er geen afscheiding tussen het deel van het perceel dat direct als tuin wordt gebruikt en de overige delen van het perceel die slechts worden gebruikt als grasland.



4. Landschappelijke inpassing

In het landschappelijk inpassingsplan worden bestaande en nieuwe groenstructuren vastgelegd. Daar waar mogelijk blijven de bestaande groenstructuren behouden op het perceel. In dit geval betreft het de houtwallen aan de oost- zuid- en westzijde. De noordelijke houtwal wordt verwijderd en verplaatst om de loze ruimte tussen deze houtwal en de perceelsgrens in de toekomst te kunnen benutten. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe houtwal op de noordelijke perceelsgrens teruggebouwd. De doorkijk naar het achterliggende gebied in oostelijke richting blijft in de toekomst ook behouden. Deze doorkijk is in de toekomst vanuit de nieuwe zorggebouwen en het terras direct zichtbaar.

De groenstructuren in de toekomstige tuin bij de woning zijn niet opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. Met dit inpassingsplan wordt recht gedaan aan de ontwerpuitgangspunten van ruimtelijke ontwikkelingen op esgronden en wordt verdere invulling gegeven aan inheemse groenstructuren die naast versterking van de visueel-ruimtelijke situatie ook nog een versterking van de biodiversiteit en leefomgeving van flora en fauna met zich meebrengen. Zo is er gekozen om plantsoorten toe te passen die als voedselvoorziening voor vogels en andere dieren kunnen dienen. De groenstructuren op zichzelf maken nieuwe schuil- en nestelgelegenheden mogelijk.

Groenstructuren

Bestaande houtwallen

De bestaande houtwallen aan de oost-, zuid- en westzijde (circa 120 meter) zijn onderdeel van dit landschappelijk inpassingsplan en blijven behouden. De noordelijke houtwal staat midden in het perceel en belemmert het effectieve gebruik van een deel van het perceel. Deze houtwal wordt verwijderd. De bestaande groenstructuren zijn op de situatietekening aangegeven.

Daar waar noodzakelijk worden deze groenstructuren versterkt. De houtwal wordt aangevuld met onderbeplanting bestaande uit vlierbes, kardinaalsmuts en kornoelje. De boomvormers in de houtwallen blijven behouden om het zicht op de hogere delen van de bebouwing zoveel mogelijk te breken.

Verplaatsing noordelijke houtwal

De noordelijke houtwal wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe houtwal van circa 80 meter die verplaatst wordt naar de perceelsgrens met percelen 690, 691, 706, 739 en 761. Door de bestaande houtwal te verwijderen kan de ruimte tussen deze houtwal en de noordelijke perceelsgrenzen effectiever worden benut. Met de aanplant van de nieuwe houtwal worden de bestaande groenstructuren aan de oost- en zuidzijde verder doorgezet en wordt een duidelijke erfafscheiding gecreëerd. De houtwal bestaat uit Zomer- en Wintereik, Beuk, Berk, Hazelaar, Veldesdoorn, Vogelkers en Hondсроos. De houtwal zorgt voor afscherming van het hekwerk en een groene begrenzing van het perceel.

Om schaduwwerking op aangrenzende percelen zoveel mogelijk te voorkomen worden slechts op enkele plekken in deze houtwal boomvormers geplant. Deze boomvormers worden opgekroond op een hoogte van 3 meter en groeien uit tot een maximale hoogte van 6 meter. De overige delen van de houtwal bestaat uit struikvormers die een maximale hoogte van circa 3,5 meter bereiken.

Gemengde haag privé – zorglocatie

Tussen de privégronden op perceel 741 en de zorglocatie op perceel 742 wordt over een lengte van circa 70 meter een groene erfafscheiding aangeplant. Deze erfafscheiding bestaat uit een gemengde haag bestaande uit Hazelaar, Sleedoorn, Vogelkers, Zomer- en wintereik, Veldesdoorn, Beuk en Berk. De haag wordt op een eindhoogte van circa 1,80 meter gesnoeid om de privacy voor de bewoners van de woning (initiatiefnemer) en de cliënten van de zorglocatie te kunnen garanderen.

Gemengde hagen parkeerplaatsen

Rond de nieuwe parkeerplaatsen worden over een lengte van circa 40 meter gemengde hagen bestaande uit Hazelaar, Sleedoorn, Vogelkers, Zomer- en Wintereik, Veldesdoorn, en Beuk aangeplant. De hagen worden op een eindhoogte van 1,20 meter gesnoeid.

Fruitbomen geluidluwe zone

Ten noorden van de aan te leggen grondwal wordt een geluidluwe zone ingericht. In deze zone worden diverse fruitbomen aangeplant om de voorzijde van de bebouwing een erfachtige uitstraling te geven. Het oogsten van het fruit kan worden betrokken in de dagbesteding. Tegelijkertijd geven de fruitbomen een natuurlijke uitstraling aan deze ruimte en beschutting van de zon voor deelnemers die zich in deze ruimte willen terugtrekken. In de zone worden 6 fruitbomen aangeplant. Het betreft in dit geval 2 x appel, 2 x peer, 1 x kers en 1 x pruim.

Aanplant

Bestaande houtwallen

De bestaande houtwallen worden daar waar mogelijk aangevuld met struikvormers bestaande uit vlierbes en kornoelje. De struikvormers worden op een grootte van 100 – 125 cm op een onderlinge plantafstand van 1 bij 1 meter aangeplant. In de houtwal dient circa 25% van het totaal aantal planten aangevuld te worden. De eerste twee jaar na het aanplanten wordt de jonge aanplant voldoende water gegeven en wordt de houtwal zoveel mogelijk vrijgehouden van onkruid.

Noordelijke houtwal

De nieuwe houtwal wordt aangeplant in 2 rijen met een onderlinge plantafstand van 1,50 bij 1,50 meter. De rijafstand bedraagt vanwege de beperkte ruimte 50 centimeter. De planten worden in driehoeksverband aangeplant. Struikvormers worden aangeplant op een plantmaat van 100 tot 125 cm. Boomvormers worden op een onderlinge plantafstand van 10 meter aangeplant. De boomvormers bestaan uit lindebomen die een relatief beperkte omvang bereiken en gemakkelijk kunnen worden gesnoeid op de aangegeven hoogtes.

Gemengde haag privé – zorglocatie

De gemengde haag wordt aangeplant in twee rijen met een onderlinge rijafstand van 30 centimeter. De planten worden op een onderlinge plantafstand van 30 centimeter in driehoeksverband aangeplant. Struikvormers worden op een grootte van 80 – 100 centimeter aangeplant.

Gemengde hagen parkeerplaatsen

De gemengde haag wordt aangeplant in twee rijen met een onderlinge rijafstand van 30 centimeter. De planten worden op een onderlinge plantafstand van 30 centimeter in driehoeksverband aangeplant. Struikvormers worden op een grootte van 80 – 100 centimeter aangeplant.

Fruitbomen

De fruitbomen worden met boomgeleiders aangeplant met een stamomtrek van 10 – 12 centimeter. De bomen worden opgekroond op een hoogte van circa 2 meter.

Beheer

Bestaande houtwallen

De houtwal wordt aangevuld met onderbeplanting daar waar dit nodig. Om de 5 tot 7 jaar wordt de houtsingel gefaseerd afgezet. In dit geval worden de struiken in de singel tot 10 á 20 cm boven de grond afgezaagd. De boomvormers/overstaanders blijven behouden om het zicht op de hogere delen van de bebouwing te blijven beperken. Door de houtsingel gefaseerd als hakhout af te zetten wordt voorkomen dat de locatie gedurende de jaren na snoei volledig in openheid komt te liggen.

Noordelijke houtwal

De eerste 2 tot 3 jaar vindt geen snoei of uitdunning van de houtsingel plaats. Om de 4 tot 5 jaar wordt de houtsingel gefaseerd afgezet. In dit geval worden de struiken in de singel tot 10 á 20 cm boven de grond afgezaagd. Door de houtsingel gefaseerd als hakhout af te zetten wordt voorkomen dat de locatie gedurende de jaren na snoei volledig in openheid komt te liggen. De boomvormers worden de eerste 3 jaar na aanplant niet gesnoeid. De bomen worden opgekroond op een hoogte van 3,5 meter. Bij het bereiken van een hoogte van maximaal 6 meter worden hogere staande takken gesnoeid.

Afscheiding privé – zorglocatie

De gemengde haag wordt het eerste jaar niet gesnoeid. Tot het moment dat de haag zijn eindhoogte van circa 1,80 meter bereikt worden slechts de zijkanten gesnoeid en teruggezet tot een maximale breedte van maximaal 1 meter.

Gemengde hagen parkeerplaatsen

De gemengde haag wordt het eerste jaar niet gesnoeid. Tot het moment dat de haag zijn eindhoogte van circa 1,20 meter bereikt worden slechts de zijkanten gesnoeid en teruggezet tot een maximale breedte van maximaal 1 meter.

Fruitbomen

De bomen worden opgekroond op een hoogte van circa 2 meter. Op de appel en perenbomen vindt wintersnoei plaats voor de vorm en zomersnoei voor het verkrijgen van betere vruchten. Tijdens de wintersnoei worden de waterloten weggesnoeid.

De pruimen- en kersenbomen worden direct na de oogst gesnoeid waarbij waterloten in juli – augustus worden weggesnoeid. Overtollige takken kunnen eveneens worden gesnoeid om zoveel mogelijk energie naar de vruchten te laten gaan.

Sortimentslijst

Soort (Latijnse naam)	Soort (Nederlandse naam)	Verplaatsing noordelijke houtwal	Gemengde haag privé – zorglocatie	Gemengde haag parkeerplaatsen	Fruitbomen
Boomvormers					
Tilia Platyphyllos	Zomerlinde	6			2
	Brabantse bellefleur				2
	Schone van Booskoop				1
	Gieser Wildeman				1
	Early Rivers				
	Belle de Louvain				
Bosplantsoen/singel/haag					
Corylus Avellana	Hazelaar	20	53	30	
Prunus Spinosa	Sleedoorn		53	30	
Prunus Padus	Vogelkers	20	53	30	
Quercus Robur	Zomereik	20	53	30	
Quercus Petraea	Wintereik	20	53	30	
Acer Campestre	Veldesdoorn	20	53	30	
Fagus sylvatica	Beuk	20	53	30	
Betula Pendula	Berk	20	53	30	
Rosa Canina	Hondsroos	20			
Diversen					
Boompalen		6			6
Boomband (meter)		12			12



Nieuwe houtwal noordzijde

Fruitbomen
geluidluwe zone

Afscheiding privé - zorglocatie

Gemengde haag
parkeerplaatsen

Bestaande houtwal westzijde

Bestaande houtwal oostzijde

Bestaande houtwal zuidzijde

