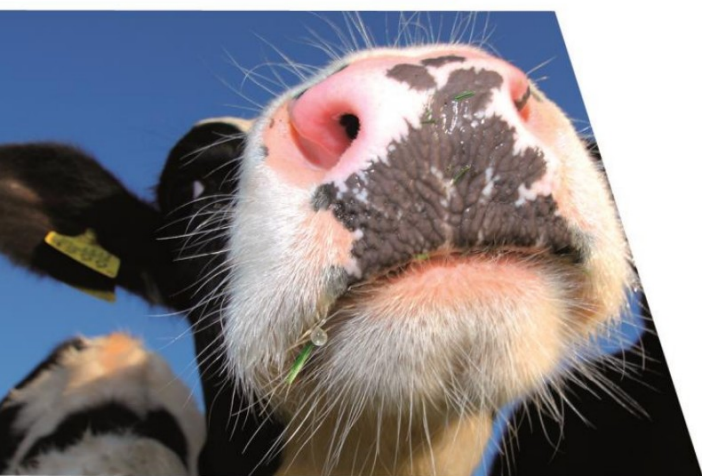


Landschappelijk inpassingsplan Genenberg 22 Broekhuizen



24 mei 2023



Landschappelijk inpassingsplan Genenberg 22 Broekhuizen

Adres: Genenberg 22 Broekhuizen

Datum: 24 mei 2023

Opgesteld door: ██████ ing. ██████ / Adviesbureau Pijnenburg

Inleiding

Initiatiefnemers zijn woonachtig op de locatie aan de Genenberg 22 te Broekhuizen. Op deze locatie is van oudsher een grondgebonden veehouderij (melkrundvee) gevestigd. Thans is op locatie een bedrijfswoning met bijgebouw, in gebruik als schuur/berging, aanwezig. De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' en is bestemd als 'Agrarisch met waarden' met onder andere de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'.

Van agrarische bedrijfsactiviteiten is op locatie al enige tijd geen sprake meer. Gezien de leeftijd van initiatiefnemers overwegen zij om op termijn de woning en het huidige bijgebouw te verkopen en naar een woning in het dorp te verhuizen. Deze derde zal naar verwachting op locatie geen agrarisch meer bedrijf starten. Derhalve is de wens ontstaan om, vooruitlopend op eventuele verkoop van de locatie, de agrarische bestemming om te vormen naar een woonbestemming. Dit aangezien zowel het huidige gebruik als ook het toekomstige gebruik toe ziet op het gebruiken van de woning als burgerwoning in plaats van agrarische bedrijfswoning. Daarmee is thans en ook in de beoogde situatie sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Door het omvormen van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is het gebruik van de woning als burgerwoning wel toegestaan.



Afbeelding 1. Ligging van het plangebied

Onderdeel van deze bestemmingswijziging is een landschappelijke inpassing van de locatie. In het kader van provinciaal en gemeentelijk beleid dient er immers bij de wijziging van een bestemming sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de locatie.

Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

De geschiedenis van het dorp Broekhuizen gaat ver terug, de destijds zo geheten 'schepenbank' Broekhuizen bestond al vanaf het jaar 1461. Kenmerkend voor het dorp Broekhuizen zijn onder andere de Sint Nicolaaskerk en het Brouwershuis, welke beide zijn aangemerkt als rijksmonumenten. Daarnaast was voorheen ook het kasteel van Broekhuizen kenmerkend voor het dorp, maar dit kasteel is in 1944 tijdens de tweede wereldoorlog verwoest. Restanten van het kasteel zijn gebruikt om het dorp Broekhuizen weer op te bouwen, het kasteel zelf is nooit meer hersteld. Aan oostelijke zijde grenst het dorp Broekhuizen direct aan de Maas welke een belangrijke ruimtelijke drager vormt voor het gebied.



Afbeelding 2. Uitsneden historische topografische kaarten

Qua grondgebruik is lange tijd sprake van graslanden aan de randen van de bossen en verder veel akkerbouwmatig grondgebruik. Bij veel erven worden kleine boomgaarden weergegeven. Na de tweede wereldoorlog vindt de ruilverkaveling plaats en wordt het grondgebruik steeds intensiever van aard. Vooral in de periode na 2000 is een forse toename van het areaal boomteelt en blauwe bessen waar te nemen.

Binnen het plangebied zelf lijkt al in 1900 bebouwing aanwezig te zijn in de vorm van een woning of woonboerderij, deze bebouwing was toen wel veel dichter bij de weg gelegen dan de huidige bebouwing. Op het achtererf was een kleine boomgaard aanwezig. In de periode na de tweede wereldoorlog worden naast de woonboerderij ook enkele bedrijfsgebouwen weergegeven. Medio 1993 wordt de oude woonboerderij voor aan de weg gesloopt en concentreert de bebouwing zich op de huidige locatie. Medio 2020 is een van de oude bedrijfsgebouwen nog gesloopt, waarna de huidige aanwezige bebouwing in de vorm van een woning en een voormalige schuur/bergingsruimte resteren.

Ruimtelijke structuur

Het landschap in en rondom het plangebied is te typeren als een rivierdal. Rivierdalen zijn belangrijke structuurdragers van het landschap. Kenmerkend voor een rivierdal zijn onder andere een kleinschalig en onregelmatig verkavelingspatroon, heggen, singels, natte bossen en bebouwing die zich veelal op de hogere

delen bevindt. Typerend voor de Genenberg is het glooiend karakter van de gronden waarbij de bebouwing veelal op de hogere delen gelegen is en het relatief kleinschalige karakter van de omgeving. Bepalend voor de omgeving is verder ook de nabijgelegen Broekhuizer Molenbeek.

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van een gebiedsaanduiding 'overige zone – rivierdal'. Typisch landschapselement voor dit landschapstype zijn de heggen die in de delen van het landschap die in gebruik zijn en blijven als weide en/of hooiland. Langs de akkercomplexen en in het stroomvoerende gedeelte zullen solitaire bomen, ook als rivierbegeleiding goed tot hun recht komen. Beleidsmatig worden in het Landschapskader Noord- en Midden Limburg de volgende ontwerp uitgangspunten genoemd voor de rivierdallandschappen:

- De steilranden van de terrassen herkenbaar maken;
- Het ontwikkelen van de oude Maasmeanders tot natte laagtes;
- Ruimte geven aan water;
- Oude bouwlanden herkenbaar laten door karakteristieke openheid.

Beleid

Conform de Structuurvisie Horst aan de Maas bevindt de locatie zich in deelgebied 5B 'Agrarisch gebied rondom Lottum en Broekhuizen'. Het agrarisch gebied in het oosten van de gemeente kenmerkt zich als een oud, kleinschalig agrarisch landschap, met een dicht net van bebouwde wegen en veel historische bebouwing. Voor deelgebied 5B gelden de volgende doelstellingen:

- Aansluiten bij bestaande landschapsstructuur, waarborgen cultuurhistorisch waardevolle gebieden en specifieke natuurwaarden, stimuleren van recreatief medegebruik en ontwikkelen duurzaam landbouwkundig gebruik.
- Weidsheid van de uitzichten ten noorden, zuiden en westen van Broekhuizen en de noordwestzijde van Lottum (Hoogheide) is een beeldbepalend kenmerk. In dit gebied wordt gestreefd verstening te voorkomen of zelfs terug te dringen.

Tevens wenst de gemeente dat de landschappelijke inpassing van de locatie strookt met hun landschappelijke visie, zoals verwoord in het LOP (Landschapsontwikkelingsplan). Conform het LOP ligt de locatie in het "rivierdal". Ook binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' is het plangebied aangeduid als 'overige zone – rivierdal'. Dat betekent dat er sprake is van landschappelijke waarden die behouden en/of beschermd dienen te worden. De genoemde landschaps- en natuurwaarden:

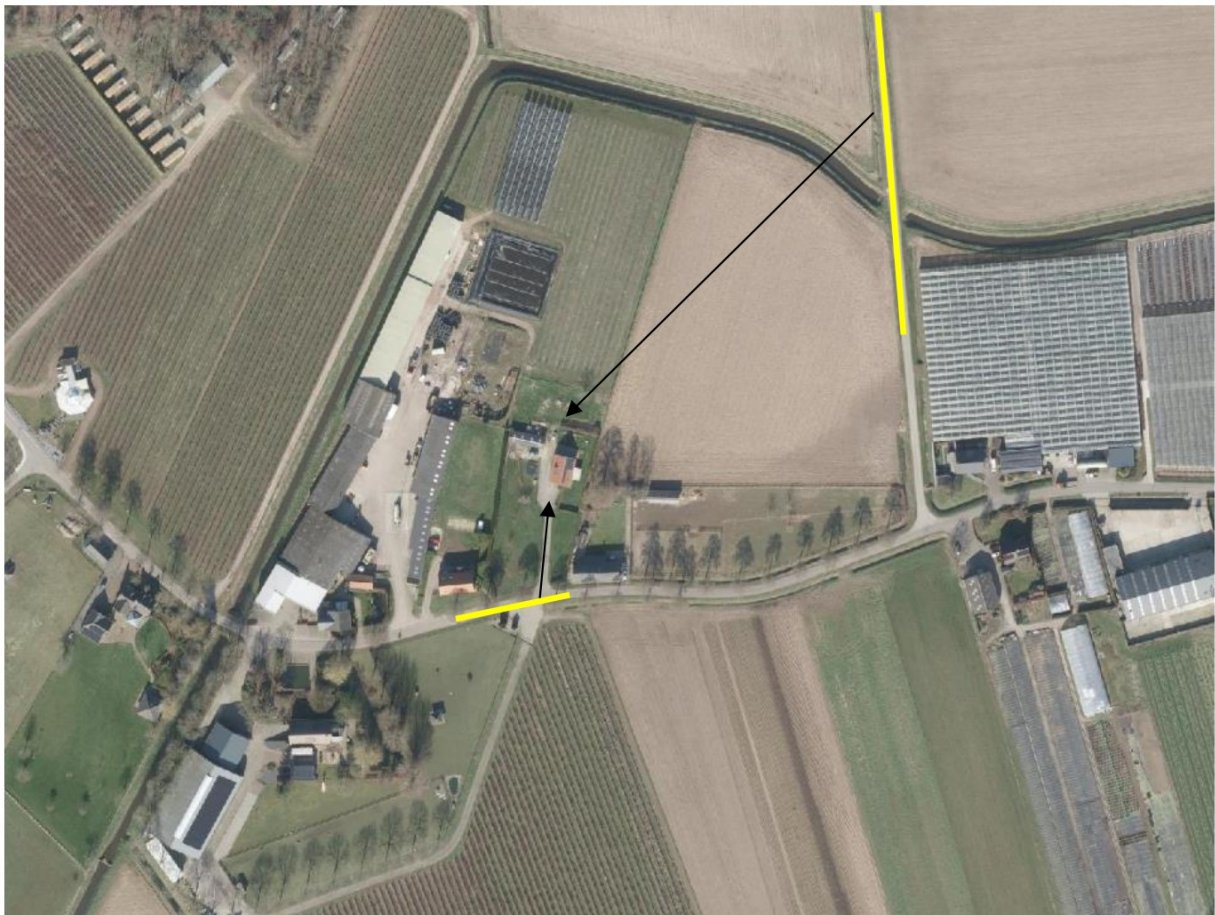
- Kleinschalig landschap met afwisseling van bebouwing en landschapselementen.
- Wisselende afstanden tussen bebouwing aan bochtige wegen.
- Aanzienlijke hoogteverschillen. Reliëfvormen zoals terrasranden zijn zeer waardevol en dienen zichtbaar en bebouwingsvrij te blijven.
- Steilranden.
- Oude akkercomplexen met karakteristieke bolle vorm en openheid.
- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met name aan de randen van oude akkercomplexen.
- Zichtlijnen over oude akkercomplexen.
- In de lagere delen ruimte geven aan agrarisch natuurbeheer, water en watergebonden natuur.
- Hoge natuurwaarde met waardevolle gebieden voor weidevogels en plaatselijk voor amfibieën.
- Natuurontwikkeling in en rondom kleiputten (ontgrondingen).

- Bebouwing op de lager gelegen delen binnen dit landschapstype is niet wenselijk in verband met blijvende herkenbaarheid en gelaagdheid van het landschap.

Landschappelijke inpassing

De visie is om met de landschappelijke inpassing een aanvulling te creëren op het rivierdallandschap. De grootste kwaliteitswinst wordt behaald door het wegnemen van de agrarische bestemming waardoor ook bebouwingsmogelijkheden weggenomen worden. De bestaande woning blijft gesitueerd op dezelfde locatie, net als het in stand te houden bijgebouw. Het plan ziet niet toe op realiseren van nieuwe bebouwingsmogelijkheden.

Gekeken naar de schematische weergave van diverse zichtlijnen op het plangebied blijkt dat het plangebied in de huidige situatie tijdens de passage slechts vanaf twee plaatsen waarneembaar is. Verder wordt het plangebied namelijk omsloten door naastgelegen bebouwing en erven van derden. Vanaf de Genenberg is het plangebied tijdens de passage, voor een korte periode, over korte afstand waarneembaar vanaf de Genenberg. Daarnaast is het plangebied over grotere afstand waarneembaar vanaf de Roathweg.



Afbeelding 3. Schematische weergave diverse zichtlijnen op het plangebied

Aangezien reeds in de bestaande situatie sprake is van een redelijk goede landschappelijke inpassing zal het inpassingsplan voornamelijk bestaan uit het vastleggen van bestaand groen. Het bestaande groen is van goede kwaliteit en heeft een verzorgde uitstraling. Dit heeft geleid tot de volgende inpassingsmaatregelen.

A. Behoud aanwezige hagen bestaande uit liguster, conifeer en beuk

Met name aan de zijdelingse perceelsgrenzen zijn reeds een divers aantal hagen aanwezig:

1. Haag van liguster: Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een haag van liguster (*Ligustrum vulgare*) aanwezig met een lengte van circa 35 meter. De haag is circa 1 meter breed en 1,50 meter hoog.
2. Haag van conifeer: Aan de zuid en oostzijde van de woning is een haag van conifeer (*Cupressaceae*) aanwezig met een lengte van circa 55 meter. De haag is circa 0,80 meter breed en 1,50 meter hoog. Mocht deze haag in de toekomst alsnog afsterven of gerooid worden dan zal deze op dat moment vervangen worden door een inheemse soort.
3. Haag van beuk: Aan de noordzijde van de woning is een haag van beuk (*Fagus sylvatica*) aanwezig met een lengte van circa 15 meter. De haag is circa 0,80 meter breed en 2,00 meter hoog.

Daarnaast is aan de westzijde van het plangebied ook nog een haag aanwezig van conifeer (*Cupressaceae*) met een lengte van circa 75 meter, een breedte van circa 1,0 meter en een hoogte van circa 2,00 meter. Deze haag staat echter op niet op eigendomsgrond dus maakt geen onderdeel uit van dit inpassingsplan.

De hagen zullen overeenkomstig de huidige afmetingen in stand gehouden worden door deze eenmaal per jaar te scheren.

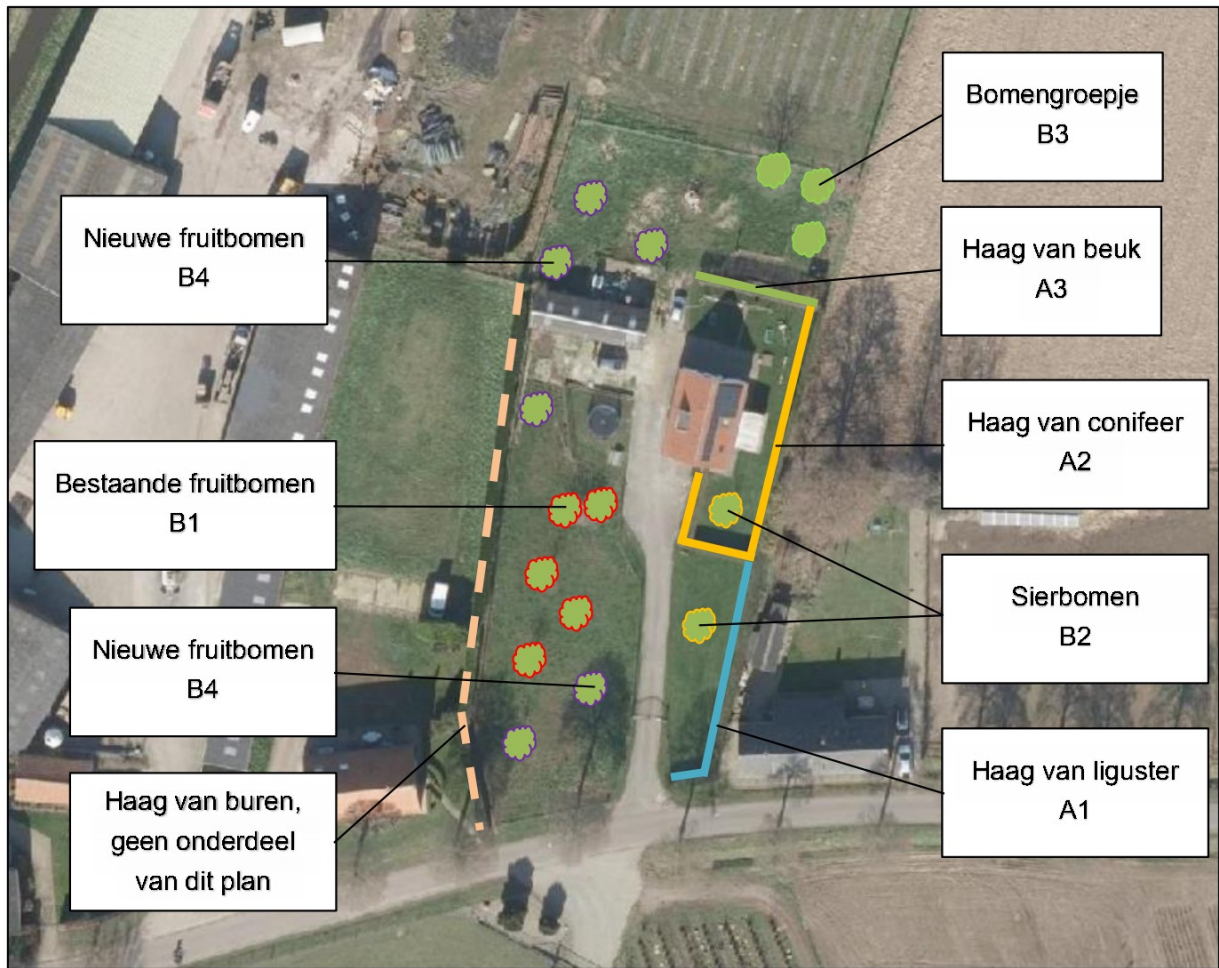
B. Behoud en aanplant van solitaire (fruit)bomen

Rondom de bestaande woning zijn in de huidige situatie reeds een divers aantal (fruit)bomen aanwezig. Daarnaast zullen door middel van dit inpassingsplan hier nog enkele fruitbomen aan toegevoegd worden.

1. Bestaande fruitbomen: aan de zuidwestzijde van de woning zijn reeds 5 fruitbomen aangeplant. Dit betreffen 2x appel, 2x pruim en 1x peer.
2. Bestaande sierbomen: aan de zuidzijde van de woning zijn in de voortuin reeds 2 sierbomen aangeplant. Dit betreffen 1x japanse sierkers (*Prunus serrulata*) en 1x amberboom (*Liquidambar styraciflua*).
3. Bomengroepje: aan de noordzijde van de woning is een bomengroepje aanwezig. Dit betreffen 1x noot (*Juglans Resia*) en 2x hazelaar (*Corylus avellana*).
4. Nieuwe (fruit)bomen: zowel aan de noordzijde als ook aan de zuidzijde van het bestaande bijgebouw zullen 3 nieuwe (fruit)bomen aangeplant worden (dus 6 in totaal). Hierbij wordt gedacht aan 2x kers, 2x peer, 1x appel en 1x noot. De exacte soort is nog nader te bepalen.

De bestaande bomen zijn conform goed gebruik (jaarlijks) te snoeien. De nieuwe notenboom is aan te planten in de stamomvang 16-18 centimeter en mag zich daarna vrij ontwikkelen. De nieuwe fruitbomen zijn aan te planten in de stamomvang 12-14 centimeter en zijn conform goed gebruik (jaarlijks) te snoeien. De nieuwe bomen dienen de eerste 2 jaren regelmatig voorzien te worden van water. Na deze twee jaren worden de bomen voldoende sterk geacht om in de eigen waterbehoefte te voorzien.

Het geheel aan landschappelijke inpassingsmaatregelen is in afbeelding 4 schematisch weergegeven.



Afbeelding 4. Schematische weergave landschappelijke inpassingsmaatregelen