

Landschappelijke inpassing

Klassenweg ong. te Sevenum, gemeente Horst aan de Maas

Definitief



colofon

projectnaam
**Landschappelijke
inpassing**

datum
Maandag 22 maart 2021

projectnummer
P01304

opdrachtgever
RS

BRO
projectleider
SD

projectteam
IB en RT

bron kapt
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven



Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en initiatief	4
1.2 Kaders en uitgangspunten	4
1.3 Kenschets (historisch) landschap	5
1.4 Huidige situatie	6
2 Inpassingsplan	7
2.1 Inrichtingsmaatregelen	8
2.2 Beplantingsindicatie	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De eigenaar van het perceel aan de Klassenweg te Sevenum heeft het voornemen de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming door gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling.

Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken is een afwijking van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voor deze afwijking dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Plangebied

Het plangebied betreft een perceel aan de Klassenweg te Sevenum, kadastraal bekend gemeente Sevenum, sectie S, nr. 433. De Klassenweg is gelegen aan de zuid-oostzijde van de kern Sevenum. Het plangebied bevindt zich aan de rand van de kern en ligt daarmee in het overgangszone naar het landelijk gebied. Enkele verspreidliggende woningen/bedrijfs en lintbebouwingen typeren de straat.

Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch grondstuk met enkele opgaande (erf) beplantingen. Zowel aan de oost als de westzijde wordt de locatie begrensd door woningen. Aan de oostzijde grenst direct een schuur. Het perceel heeft een oppervlak van ca. 1.100 m².

Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel, waarbij het de wens is de bestaande lage beukenhaag aan de voor-en westzijde van het perceel te behouden.

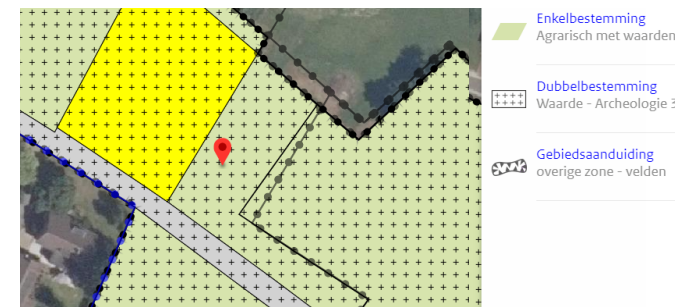
Daarnaast is het de wens om de aangeplante struweelhaag aan de achterzijde te behouden en uit te breiden richting de bestaande beukenhaag aan de westkant.

Op het perceel zijn 4 nutsbomen aanwezig, te weten kastanje en noot. Deze bomen dienen behouden te blijven wanneer ze niet in de weg zullen staan voor het toekomstig bouwvlak/woning. Verder vindt de initiatiefnemer het van belang rondom zijn schuur te kunnen lopen/rijden en dient het oorspronkelijke pad (4m breed) tussen de schuur en het toekomstig bouwperceel behouden te blijven.

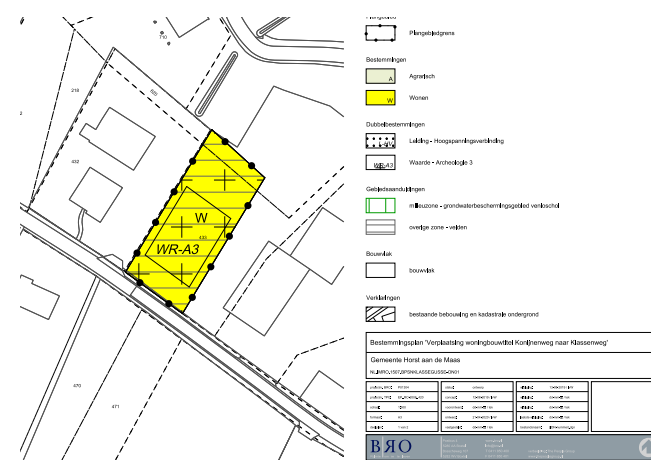
Beleidskaders

Bestemmingsplan

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas'. De locatie heeft de bestemming 'agrarisch met waarden' met een dubbelbestemming 'waarde archeologie - 3'. Bij verdere planuitwerking dient er rekening gehouden te worden met de genoemde bestemmingen. De bestemming van het woonperceel wordt middels het bestemmingsplan gewijzigd naar 'Wonen', zie onderstaande figuren.



Figuur 1: Vigerend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijke plannen)



Figuur 2: Toekomstige bestemming

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014*Wonen en woonomgeving*

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) zijn alle dorpen binnen de gemeente Horst aan de Maas aangeduid als plattelandskern. Bij een plattelandskern is ruimte voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. Daarnaast geldt op het gebied van woningbouw ook het provinciale contourenbeleid. In Noord- en Midden-Limburg kan, onder voorwaarden, sprake zijn van uitbreidingslocaties aansluitend aan de contour rondom de plattelandskernen. Daarbij is voor deze locaties, naast een kwalitatief goede landschappelijke inpassing, een financiële bijdrage ten behoeve van kwaliteitsverbeterende maatregelen vereist. Bij aanvragen voor het toevoegen van 1 (maximaal 2 woningen) op particuliere grond zowel binnen als buiten de bebouwde kom - welke niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan - geldt dat alleen aan aanvragen die een ruimtelijk, milieu (of maatschappelijk) knelpunt oplossen of een duidelijke ruimtelijke verbetering opleveren medewerking verleend wordt. Indien er geen ruimtelijk, milieu of maatschappelijk knelpunt wordt opgelost wordt het verzoek afgewezen. Is er wel sprake van een verbetering dan wordt de aanvraag vervolgens getoetst aan de volgende criteria:

- Er moet sprake zijn van (ruimtelijke) samenhang en inpassing in de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- Het woonmilieu van bestaande woningen (o.a. privacy, bezonning) ter plaatse mag niet onevenredig aangetast worden;
- Woningen dienen ontsloten te worden op de openbare weg en het parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden;
- Er dient rekening gehouden te worden met bodemgesteldheid, het watersysteem en de waterhuishouding, de invloed van omliggende

bedrijvigheid en wegen, archeologie en cultuurhistorie, ecologie en duurzaamheid;

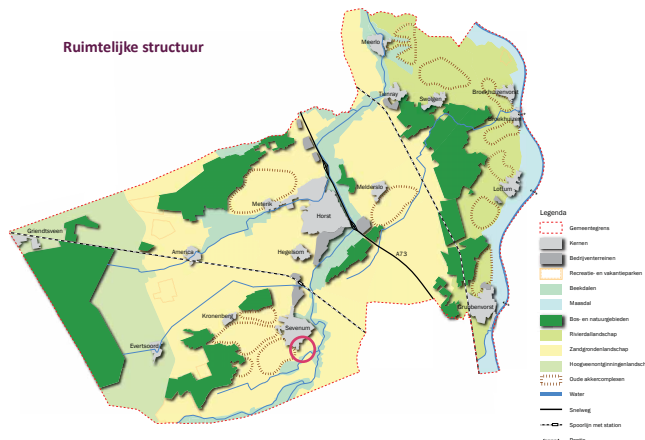
- Eventuele planschadeclaims komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- Een bouwkaavel buiten de bebouwde kom dient een minimale omvang van 750 m² te hebben.

Structuurvisie Horst aan de Maas 2013

Elk landschap heeft zijn eigen karakter en kwaliteiten binnen de structuurvisie van Horst aan de Maas. Deze doelstellingen bieden handvatten voor de uitwerking van de landschappelijke inpassing.

Agrarisch gebied

- Voor de essen: maximale openheid;
- Dicht(er) bebouwde en beplante gebieden: nadruk op het behouden en versterken van de belangrijkste landschappelijke structuren, zoals lanen, singels e.d;



Figuur 3: Ruimtelijke structuur (Bron: Structuurvisie Horst aan de Maas, Gemeente Horst aan de Maas, 2013)

Kernen

- De overgangszone van de kernen naar het omliggende gebied moet verbeterd worden:

- Stedenbouwkundig/landschappelijk: opwaarderen entrees, kleinschalige natuurgebieden, duidelijke/harde dorpsranden, openheid;
- Verbindingen: recreatieve ommetjes, historische (laan) structuren, langzaam verkeersroutes;
- Aanvullen/versterken groenstructuur.

1.3 Kenschets (historisch) landschap**Landschappelijke kwaliteiten**

In de gemeente Horst aan de Maas is het huidige landschap globaal op te delen in drie hoofdzones. Dit zijn van west naar oost het hoogveenontginninglandschap, het zandgrondenlandschap en het rivierdallandschap (zie figuur 2). Het plangebied behoort tot het zandgrondenlandschap. Het zandlandschap wordt gekenmerkt door de open agrarische velden. Ecologisch gezien is de waarde in het gebied beperkt en uit zich voornamelijk in enkele bosfragmenten in het landschap. Landschappelijke structuren, zoals lanen, singels, bosschages en erfbeplantingen bepalen de open en geslotenheid in het landschap. Natuur en bosgebieden vormen samen met de beekdalen een mooie groenblauwe dooradering in het zandlandschap.

Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen in de dorpskern Sevenum aan de Klassenweg. Sevenum is van oudsher een agrarisch (es)dorp. En net zoals velen andere dorpen in de omgeving gelegen aan de rand van de peel. Het grondgebied van Sevenum bestond uit oude landbouwvelden. Deze magere grandzonden waren toendertijd omringd door heidevelden die zich afwisselde met boscomplexen. Verder richting de peel kwamen moerassen en veengebieden voor. De heidevelden dienden als weide voor schapen en koeien. De heideplaggen werde gestoken en diende als strooisel voor de potstallen, waardoor de mestproductie werd verhoogd. Later werden vele woesten gronden verkocht en zelf ontgonnen door boeren. Omstreeks 1950 werd de

ontginning op grote schaal aangepakt. De kleinschalige en robuuste gronden zijn daardoor in de loop van de jaren voor een groot deel verdwenen. Tussen het jaar 2000 en 2020 is daarentegen door nieuwe ontwikkelingen het landschap weer kleinschaliger geworden.

Niet alleen de kavels en het landgebruik veranderde door de jaren heen, ook de verstedelijking heeft een plaats gekregen in het landschap. Voorheen omstreeks 1950 vormden kleinschalige woningen langs de Klassenweg een bebouwingslint, waarna deze zich tot op heden heeft uitgebreid. De bebouwing vormt nu een duidelijke kernrand als overgang naar het open agrarische landschap. Omstreeks 2000 is er een opkomst van de boomteelt te zien op de historische kaarten (zie volgende pagina) waarna deze weer verdween. Ook verschillende boschages in het landschap zijn van oudsher bewaard gebleven en versterkt door nieuwe groenstructuren.

1.4 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie wordt het perceel aan de zuidzijde begrensd door de Klassenweg en aan de noordzijde door de woonkavels van 'De Sondert'. Aan weerskanten wordt het perceel bergensd door woningen van het bebouwingslint.

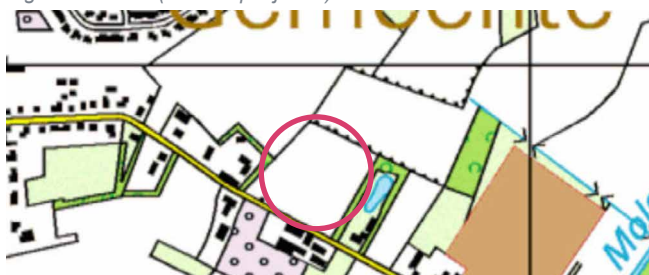
Op het perceel zelf staan enkele opgaande beplantingen, zoals de tamme kastanjes en de notenbomen. Deze staan opgesteld in de vorm van een enkele laan richting het noorden. Het perceel is voornamelijk in gebruik als weide. Aan de zuid- en westzijde wordt het perceel omzoomd door een lage beukenhaag. Een deel van de noordzijde is afgeschermd door middel van een struweelhaag, waardoor men vanaf de Klassenweg een minimale doorkijk heeft op 'De Sondert'. Ten zuiden van de Klassenweg zijn de open agrarische landbouwgronden te zien, dit weidse uitzicht maakt de beoogde ontwikkeling aantrekkelijk.



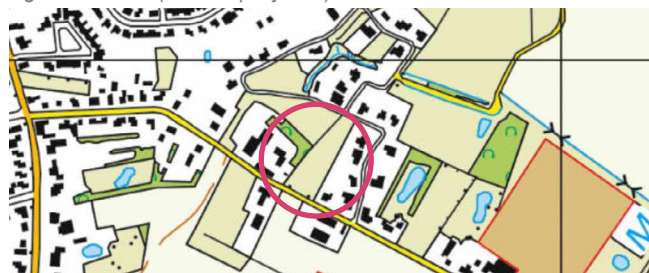
Figuur 4: 1950 (Bron: topotijdreis)



Figuur 5: 1980 (Bron: topotijdreis)



Figuur 6: 2000 (Bron: topotijdreis)



Figuur 7: 2020 (Bron: topotijdreis)



Figuur 8: Uitzicht op oude bouwlanden richting het zuiden



Figuur 9: Zicht vanuit het buurperceel aan de oostzijde van het plangebied



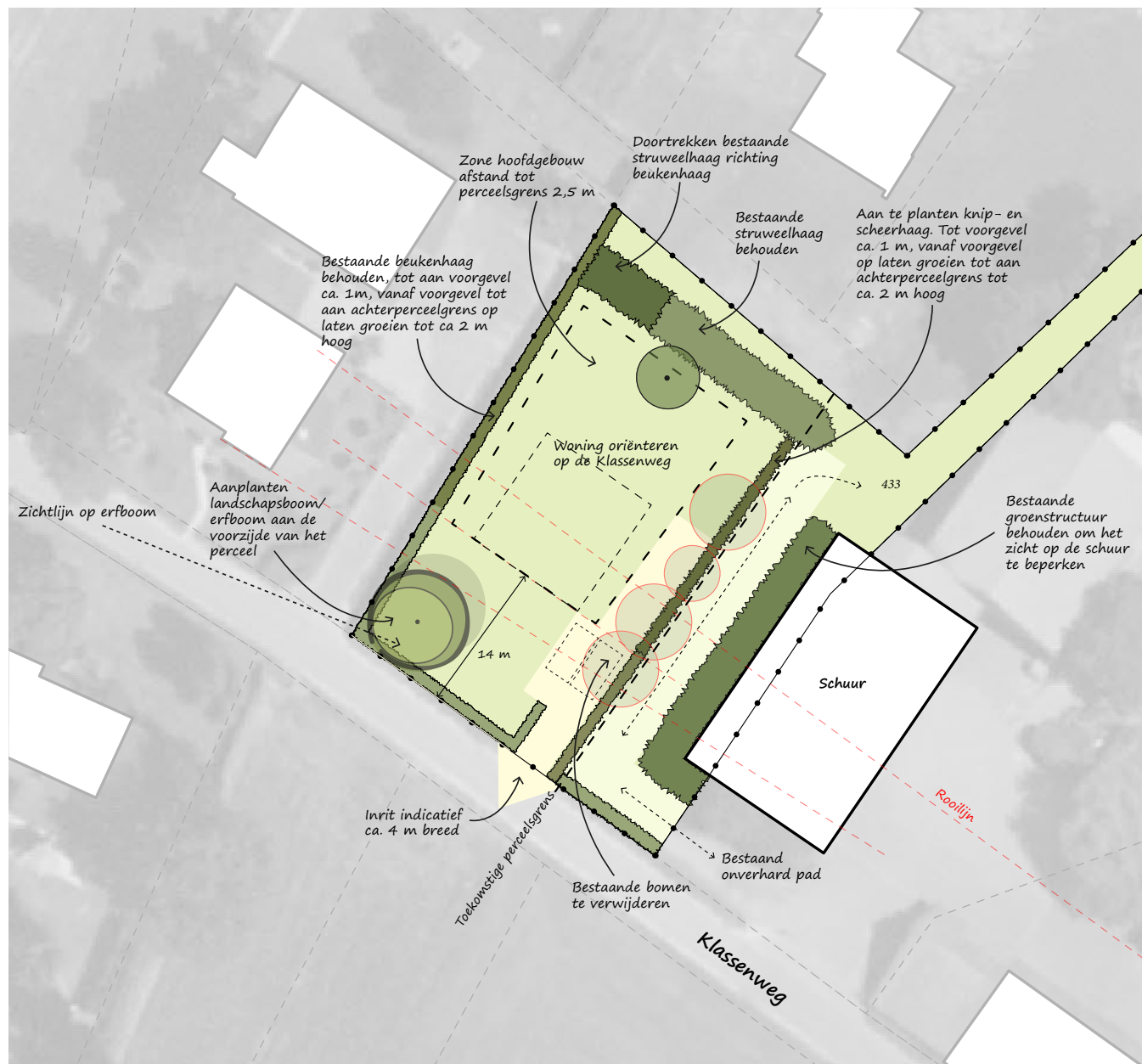
Figuur 10: Bestaande groenstructuur langs de schuur en bomen langs het onverharde pad

2 Inpassingsplan

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Behoud bestaande beukenhaag
2. Behoud struweelhaag
3. Struweelhaag doortrekken tot aan beukenhaag
4. Aanplanten knip-en scheerhaag
5. Aanplanten landschapsboom/ erfboom
6. Verwijderen bestaande bomen
7. Situering bouwvlak 2,5 meter vanuit de perceelsgrenzen 14 meter vanaf de straatzijde.



Figuur 11: Inpassingsplan. Zie bijlage 1 voor schets op schaal.

2.1 Inrichtingsmaatregelen

2.1.1 Behoud bestaande beukenhaag

Aan de zuid- en westzijde van het plangebied wordt de plangrens begrensd door een bestaande beukenhaag. Deze haag genereert een goede overgang naar de Klassenweg en het buurperceel. Voor de beoogde ontwikkeling is het advies deze haag tot aan de voorgevel laag te houden tot ca. 1 meter, waarna de haag tot aan de achterperceelsgrens hoger kan uitgroeien naar ca. 2 meter ten behoeve van de privacy op het achtererf.

2.1.2 Behoud struweelhaag

In de huidige situatie is er aan de noordzijde van het perceel een struweelhaag aangeplant om het zicht op De Sondert te beperken. Deze struweelhaag is in goede staat en zal dan ook behouden blijven. Dit soort landschapelementen passen goed in de omgeving en doen geen afbreuk aan het karakter van het landschap. Aan de noordzijde van deze struweelhaag zal er een strook vrijgehouden worden voor eventueel onderhoud.

2.1.3 Struweelhaag doortrekken

Om het volledige zicht op De Sondert te beperken wordt de bestaande struweelhaag doorgetrokken richting de bestaande beukenhaag. Door deze maatregel ontstaat er een groene buffer aan de noordzijde van het perceel, waarmee de toekomstige woning goed kan worden ingepast. De struweelhaag zal aangevuld worden met het huidig voorkomend sortiment.

2.1.4 Aanplanten knip-en scheerhaag

Aan de westzijde van de schuur van de grondeigenaar ligt een onverhard pad. Dit pad moet in alle tijden bereikbaar zijn vanaf het buurperceel. Het is daarom belangrijk een goede overgang te genereren naar de bouwkevel. Hiervoor wordt een knip-en scheerhaag aangeplant. De haag zal net zoals de bestaande beukenhaag van 1 meter tot aan 2 meter oplopen richting de achterperceelgrens. Zo kan de grondeigenaar in alle tijden gebruik maken van het bestaande pad en blijft de privacy van de toekomstige bewoners van de toekomstige woning geborgd.

2.1.5 Aanplanten landschapsboom/ erfboom

Aan de voorzijde van het perceel wordt een landschapsboom aangeplant. In het huidige straatbeeld komen op meerdere buurpercelen landschapsbomen voor. Deze bomen worden gesitueerd in de hoek van het perceel aan de straatzijde. Door de situering van de boom wordt het zicht op de bebouwing vanuit de bocht gebroken.

2.1.6 Verwijderen bestaande bomen

In de huidige situatie staan er vier bomen ter begeleiding van het onverharde pad aan de westzijde van de schuur. Deze bomen staan voor de beoogde ontwikkeling niet op een gepaste plaats en dienen daarom te worden verwijderd.

2.1.7 Situering bouwvlak

Om het toekomstig bouwvlak goed te laten aansluiten op de omgeving zal het bouwvlak minimaal 2,5 meter vanuit de perceelgrenzen komen te liggen. Daarnaast zal de rooilijn komen te liggen op 14 meter vanaf de straatzijde. Op deze manier wordt er een differentiatie aangebracht in rooilijnen en draagt de nieuwe ontwikkeling bij aan een verspringend bebouwing-slint.

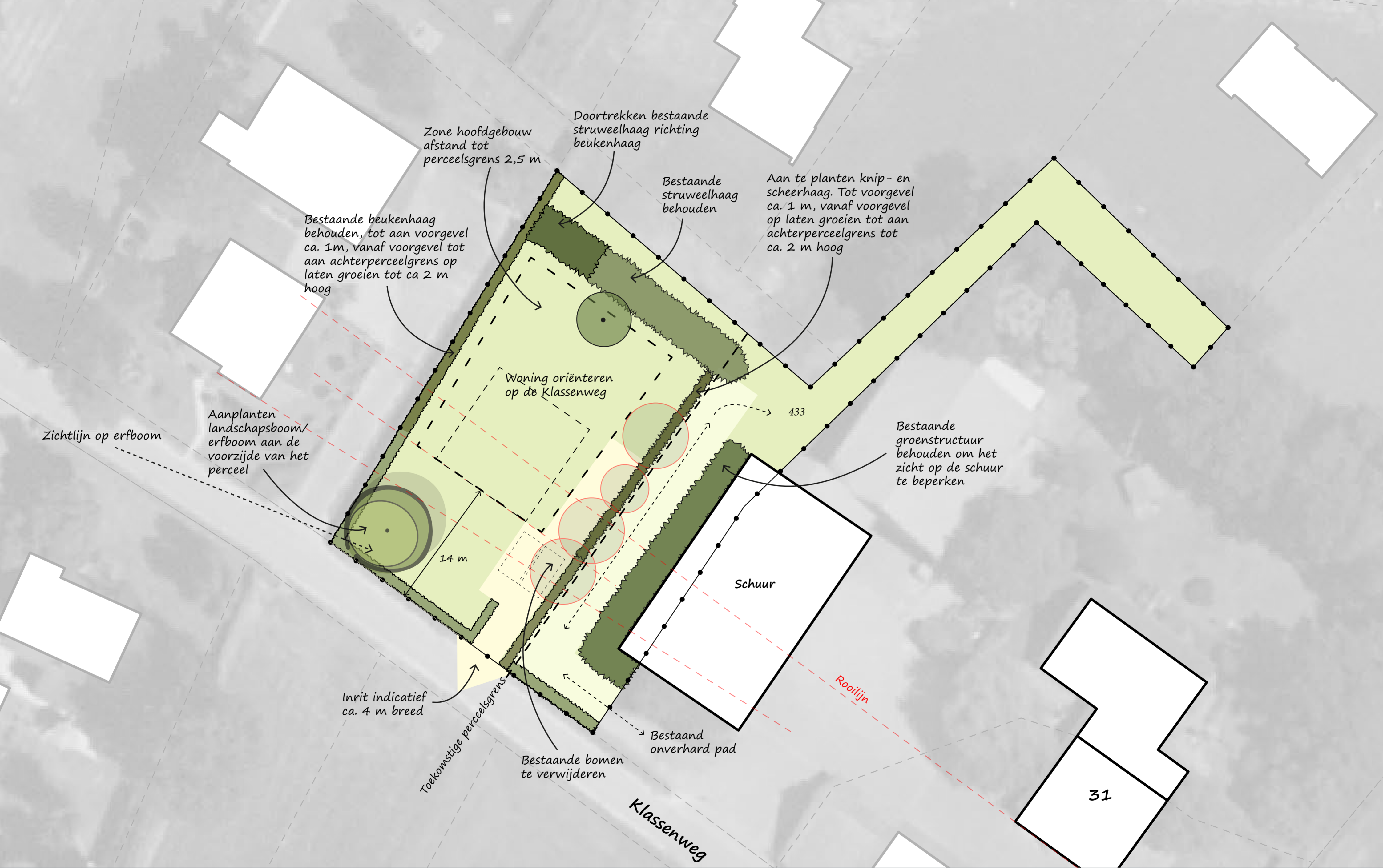
2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling van de beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Maatregel	Omvang/stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Aanplant knip-en scheerhaag	ca. 40 m ¹ / 280 st.	Beukenhaag - <i>Fagus sylvatica</i>	Dubbele rij in driehoekverband, 7 stuks per m ¹ . Aanplantmaat: 60-80 cm. Eindhoogte: tot aan voorgevel 1 meter, daarna oplopend richting achterperceelgrens tot 2 meter hoog.
Aanplant landschapsboom	1 st.	Bijv: <ul style="list-style-type: none"> • Rode beuk • Paardenkastanje • Koningslinde • Nooteboom • Berk 	Exacte locatie nader te bepalen, minimaal 2m uit perceelgrens. Aanplantmaat 16-18 (stamdiameter) Eindhoogte 20m
Doortrekken/ aanvullen struweelhaag	ca. 34 m ²	Inheems bosplantsoen, soorten nader te bepalen in lijn met bestaande struweelhaag.	Driehoeksverband 1 x 1m, aanplant in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort. Aanplant 60-80 cm hoogte, eindhoogte 4-5 m

Bijlage 1

Inpassingsplan



www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01