

**Advies : Landschappelijke verantwoording  
Steinhagenstraat 52 te Sevenum**

Datum : 22 februari 2019  
Projectnummer : P00494  
Opgesteld door : R. Tak & S. van der Sterren

---

**INLEIDING**

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan het initiatief op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

**AANLEIDING/ INITIATIEF**

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Steinhagenstraat 52, te Sevenum, binnen de bestaande bebouwing levensloopbestendige woningen te realiseren in collectief particulier opdrachtgeverschap. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het verbouwen van bestaande opstallen om 8 tot 10 woningen te realiseren.



Luchtfoto omgeving Steinhagenstraat 52

## **GEMEENTELIJK BELEID**

Het bestaande bouwvolume is leegstaand en heeft een gemeentelijke monumentale status.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sevenum 2017' staat de beoogde ontwikkeling niet toe, aangezien de locatie is bestemd tot agrarisch bouwvlak. In de brief van 28 december 2015 heeft de gemeente Horst aan de Maas echter medegegeeld principemedewerking te verlenen aan de ontwikkeling en de bereidheid uitgesproken om een hiervoor op te stellen bestemmingsplan in procedure te willen brengen, mits de ontwikkelingen beperkt blijven tot het geldende agrarische bouwvlak. Daarnaast dient de ontwikkeling te voorzien in een landschappelijke inpassing met aanvullende kwaliteits-verbeterende maatregelen. Onderhavige landschappelijke verantwoording maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en zal de vereiste inpassing en kwaliteitsverbetering onderbouwen.

## **KENSCHETS LANDSCHAP**

Het plangebied is gelegen in het kleinschalig halfopen beekdallandschap van de Groote Molenbeek. Dit is ook te zien op de uitsnede van de geomorfologische kaart, waar het beekdal is aangegeven met 2R5(beekdalbodem), welke de dekzandruggen aan weerszijden doorsnijdt(3L5).

De bodem bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand en behoort tot de Beekeerdgronden(pZg23). Deze gronden zijn ontstaan door de ontginning van de oorspronkelijke elzenbroekbossen, welke werden omgevormd tot extensieve hooilanden. De gronden zijn in het algemeen vrij nat, de gemiddelde hoogste grondwaterstand is lager dan 40 cm beneden maaiveld (grondwatertrap III). Deze lage ligging is ook te herkennen op de uitsnede van de Algemene Hoogtekaart Nederland, waarop te zien is dat de hoeve met aangrenzende gronden op een verhoging ligt ten opzichte van het omliggende gebied. Deze hogere ligging van de hoeve komt ook naar voren op de uitsnede van de historische kaart omstreeks 1950.

Volgens de kaart Gebiedsindeling Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) behoort het plangebied tot het deelgebied Park de Peelbergen en omstreken: 2A Bos- en natuurgebieden. De locatie van de beoogde ontwikkeling is bepalend voor de planologische toelaatbaarheid en de manier waarop kwaliteitsverbeterende maatregelen ingezet kunnen worden. De algemene doelstellingen voor dit deelgebied en van toepassing op het plangebied zijn:

- Het zoveel mogelijk behouden van bestaande natuurwaarden, in goede combinatie met (natuurgerichte) recreatie;
- Aanwezige functies kunnen omgezet worden ten behoeve van recreatie. Verdere versterking is niet mogelijk <sup>1</sup>
- Meer differentiatie aanbrengen in begroeiingstypen (meer loofbomen) en ouderdom (meer jongere bomen) en struik- en kruidenvegetatie.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om conform het Gemeentelijk Kwaliteits Menu een kwaliteitsbijdrage te leveren in het landschap, om zo een goede balans te vinden tussen de gewenste ontwikkeling en het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Vanuit de gemeente zijn de volgende kwaliteitsverbeterende maatregelen voorgesteld welke geschikt (+) of zelfs zeer geschikt (++) zijn voor het plangebied:

- Natuurontwikkeling (++)
- Recreatieve ontsluiting (+)
- Verwijderen bebouwing (+)
- Stimuleren vernatting (+)
- Aanleggen erfbeplanting (+)
- Ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden (+)

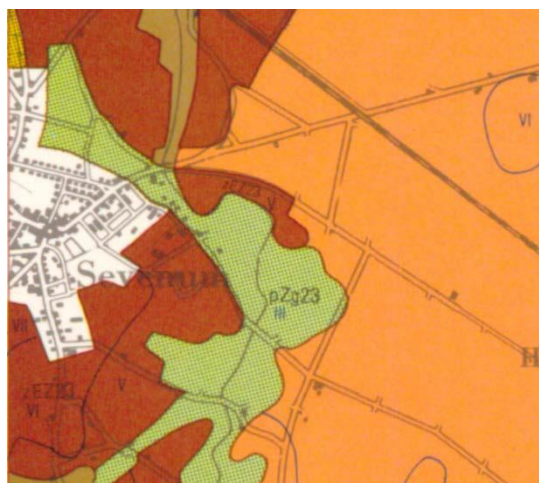
---

<sup>1</sup> Structuurvisie Horst aan de Maas 2013

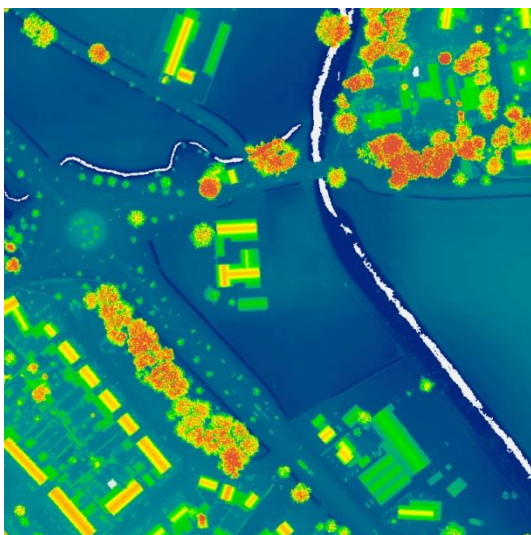
De ligging van het perceel biedt daarmee verschillende aanknopingspunten om te investeren in het landschap.



Uitsnede Geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede Algemene Hoogtekaart Nederland (bron: ahn.nl)



Uitsnede historische kaart omstreeks 1950 (bron: topotijdreis.nl)

### HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied aan de Steinhagenstraat is gelegen aan de noordoostgrens van de kern Sevenum. De oude gesloten hoeve is met de voorgevel op de Venloseweg georiënteerd, maar heeft zijn ontsluiting aan de kant van de Steinhagenstraat. Het pand is een gemeentelijk monument en bestaat uit twee grote, evenwijdig geplaatste bouwdelen die aan de oostzijde verbonden worden door een muur en een lager bijgebouw. De bebouwing is op een verhoging in het beekdal gelegen, waardoor het ruimtelijk gezien een markante plek is.

Een breed uitgegroeide solitaire notenboom staat aan de noordwestzijde van de stallen (noordelijk bouwdeel) en markeert de hoeve aan de zijde van de kern. Nabij de entree van de woning (zuidelijk bouwdeel) staat een grote appelboom. Rondom het perceel is een jonge haag aanwezig en aan de westzijde zijn enkele fruitbomen aangeplant. De overige gronden bestaan uit grasland begrensd door

sloten. Ten westen van het plangebied is de Grootte Molenbeek gelegen. Deze was ten behoeve van de landbouw gekanaliseerd, maar is door het waterschap Limburg recent heringericht en heeft een licht slingerend verloop met natuurlijke oevers gekregen. Langs de zijde van het plangebied is een maaipad aanwezig, welke als recreatieve verbinding fungeert. Aan de noordzijde vormt de Steinhagenstraat de grens van het perceel, aan de westzijde een fietspad en de Venloseweg en aan de zuidzijde grenst een burgerwoning met diepe tuin tot aan de beekloop.



Solitaire notenboom aan de noordwestzijde van de stallen (noordelijk bouwdeel), gezien vanaf de openbare weg.



Overgang tuindeel naar graslanden met aanplant jonge haag.



Solitair boom aan de zuidwestelijke zijde van het perceel.



Staat van bestaande bouwvolumes.

## LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN KWALITEITSVERBETERING

De landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling is gebaseerd op de gebiedskarakteristieken van het beekdal, zoals beschreven is in de Structuurvisie Horst aan de Maas 2013 en de voorgestelde kwaliteitsverbeterende maatregelen uit het GKM. Uitgangspunt is om de bestaande landschapselementen zoveel mogelijk te behouden en te versterken. In de gemeentelijke structuurvisie worden de volgende soorten maatregelen voor kwaliteitsverbetering aangegeven welke zijn meegenomen in het plan:

- Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie;
- Lijnvormige beplantingselementen;
- Erfbeplantingen;
- Natuurontwikkeling;

- Ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- Saneren bedrijfsbebouwing;
- Stimuleren vernatting;

## **INPASSINGSMAATREGELEN**

De gebiedseigen karakteristieken zijn verder uitgewerkt middels de volgende inpassingsmaatregelen. De maatregelen die zijn voorgesteld zijn gericht op het behoud en de versterking van de landschappelijke karakteristiek.

### **1. Handhaven bestaande bebouwing –**

De bebouwing is op een verhoging in het landschap gelegen en kijkt uit over het beekdal. Het handhaven en renoveren van de bestaande boerderij zorgt voor behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (gemeentelijk monument). De nieuwe architecturale ingrepen zijn zodanig vormgegeven dat deze qua architectonisch beeld goed passen bij het karakter van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij;

Daarnaast maakt de schuur ook onderdeel uit van het geheel. Ook dit volume zal worden gehandhaafd (zou aanvankelijk worden gesloopt) en zodanig worden hersteld dat het past binnen het karakter van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Op deze manier wordt het ensemble in zijn geheel gerespecteerd.

### **2. Het versterken van de landschappelijke karakteristiek van het kleinschalig beekdallandschap -**

De natuurontwikkeling bestaat o.a. uit het stimuleren van vernatting van de beekdalgronden door het realiseren van een nevengeul en het afgraven van de toplaag. Daarmee wordt, in aansluiting op de reeds door het waterschap gestarte natuurlijke beekontwikkeling, de beekloop van de Grote Molenbeek aan de zuidwestzijde meer vrijheid gegeven om een ruimere meander te kunnen maken en vernatting te stimuleren. De oeverrand wordt aangezet met beekbegeleidende beplanting in de vorm van van geknotte wilgen.

Met de aanplant van een hoge struweel aan de zuidzijde krijgt het plangebied een natuurlijke uitstraling naarmate de overgang naar het oostelijk gelegen landschap gemaakt wordt.

### **3. Het situeren van een poel -**

Poelen zijn onafscheidelijk verbonden met het beekdallandschap. Momenteel worden poelen aangelegd vanwege hun ecologische en landschappelijke betekenis. Kenmerkend voor een poel is dat deze niet in verbinding staat met omliggende waterstructuren. Daardoor ontstaat er een apart leefmilieu voor waterplanten en dieren. De realisatie van een poel in combinatie met kruidenrijk grasland zorgt voor meer variatie in het terrein wat vanuit ecologisch oogpunt een meerwaarde levert.

### **4. Toevoegen van erfbeplanting**

Het bestaande bouwvlak wordt omkaderd met een lage beukenhaag welke het erf definieert en zorgt voor een uniform beeld. Hiervoor wordt de bestaande lage haag van veldesdoorn geamoveerd. In de oksel van de rotonde vormen enkele geplante bomen een informele speelweide waarbij het karakter landschapstuin naar ten uiting komt. De strategische positionering van de bomen zorgt ervoor dat het karakteristieke beeld vanaf de rotonde richting erg wordt geënceneerd.

De zuidzijde van het ensemble wordt aangekleed met fruitbomen welke ter hoogte van het gebouwde volume een doorkijk krijgt. Op deze manier wordt de interactie met erf en landschap aangegaan.

Met de voornoemde maatregelen wordt een bijdrage geleverd aan bovengenoemde doelstellingen.



Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering (zie bijlage voor schets op schaal)

## BEPLANTINGSINDICATIE

De beplantingsindicatie beschrijft het sortiment, het aantal m<sup>2</sup>/ stuks en plantverband van de voorgestelde inrichtingselementen. De soortensamenstelling is toegespitst op de inheemse en streekeigen soorten.

ELEMENT	OMVANG	SORTIMENT	PLANTVERBAND
Hooiland	4.230 m <sup>2</sup>		Afgraven verrijkte toplaag, natuurlijk laten ontwikkelen
Beplanting langs geul	15 st.	Salix alba	Lineair, tussenafstand 7m
	10 st.	Alnus glutinosa	Groepsgewijs 3 a 5, op locatie te bepalen
Struweelhaag	240 m <sup>2</sup>	Crataegus monogyna Prunus spinosa	1,0 x 1,0, drie-hoekverband.
Knip/scheerheg	223 m <sup>2</sup>	Carpinus betulus	Dubbele rij in drie-hoekverband, 9 stuks per m <sup>1</sup> .

## CONCLUSIE

Middels de voorgestelde inrichtingsmaatregelen is het mogelijk de ontwikkeling aan de Steinhagenstraat 52 te realiseren zonder dat er dermate afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. De landschappelijke inpassing levert een bijdrage aan het ontwikkelen van de landschappelijk en cultuurhistorische waarden ter plaatse. Daarnaast is ingespeeld op de recente ontwikkeling van de Grote Molenbeek, waar de inpassing de natuurlijke kwaliteiten versterkt.