



STATIONSWEG 2

LOTTUM

RELAND
locatieontwikkeling



VAN DOOREN
Landschap

**LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING**

9 AUGUSTUS 2021

COLOFON

Titel document:
Stationsweg 2 Lottum

Datum:
9 augustus 2021

Status:
Landschapsplan

Formaat:
Enkelzijdig liggend A4

Locatie:

Stationsweg 2
Lottum

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: info@VanDoorenLandschap.nl

Reland
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen
T: 085-0431949
M: info@Reland.nl
www.Reland.nl

VAN DOOREN
Landschap

RELAND
locatieontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Landschap	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Huidige situatie	4
2.3 Analyse bestaand erf	5
2.4 Structuurvisie	6
3 Kadern en wensen	7
3.1 Kadern	7
3.2 Wensen	7
4 Inrichtingsvoorstel	8
4.1 Landschapsplan	8
4.2 Beplanting	9
5 Kwalitatieve verplichting	12
BIJLAGE I Landschapsplan	13
BIJLAGE III Beplantingsplan	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Stationsweg 2 Lottum is een agrarisch bedrijf gelegen. Ter plaatse bevinden zich een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds gestaakt. De initiatiefnemer heeft de locatie gekocht en is voornemens om de woning in gebruik te nemen als burgerwoning en de bestaande bedrijfsgebouwen als bijgebouwen bij de woning te betrekken.

Het voornemen van de initiatiefnemer is echter niet direct toegestaan conform het geldende bestemmingsplan. Via een wijzigingsprocedure wil de initiatiefnemer de bestemming omzetten. Het doel van dit wijzigingsplan is om de beëindiging van het agrarisch bedrijf en de bestemmingswijziging ter plaatse van Stationsweg 2 te Lottum juridisch te borgen. Hierbij wordt de huidige agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Een onderdeel van deze procedure is de landschappelijke verantwoording van de woning. In dit document wordt deze verantwoording toegelicht, gemotiveerd en onderbouwd.

1.2 Locatie

De planlocatie is gelegen aan de Stationsweg 2 te Lottum en maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas. De locatie is op een afstand van ca. 2 kilometer ten noorden van Grubbenvorst en op een afstand van ca. 3 kilometer ten zuidwesten van Lottum gelegen (figuur 1). Het plangebied bestaat uit het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Grubbenvorst, sectie K, perceelsnummer 431. Dit perceel heeft een oppervlakte van 2.182 m².

1.3 Leeswijzer

De aanleiding en huidige situatie is in hoofdstuk 1 beschreven. Hoofdstuk 2 biedt inzicht in de huidige situatie, de huidige landschappelijke kwaliteiten en kansen van het plangebied en omgeving. Daarnaast wordt de visie van de gemeente op het landelijk gebied beschreven.

Hoofdstuk 3 biedt inzicht in de kaders en wensen t.a.v. de planvorming. Hoofdstuk 4 beschrijft de landschappelijke inrichting. Deze wordt ondersteund met een beplantings- en beheerplan voor de nieuwe elementen. Hoofdstuk 5 berekend de kwalitatieve landschappelijke verplichting die gepaard gaat met deze ontwikkeling.



Aanduiding plangebieden in paars in hun omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beeld 1. De huidige Stationsweg



Beeld 2. De woning aan Stationsweg 2

2 Landschap

2.1 Inleiding

Om inzicht te krijgen in de lokale kwaliteiten en kansen van het plangebied is een inventarisatie en analyse uitgewerkt.

Door middel van een beleidsanalyse op het gebied van landschap is inzicht verkregen in de gewenste ontwikkelingen conform de gemeentelijke visie in en rondom het plangebied.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied vormt een kleine groen kamer midden in een bosgebied. Het bos bestaat uit voornamelijk loofbossen met verschillende soorten inheemse bomen, maar voornamelijk eik. De onderbegroeiing bestaat uit inheems struweel en klimop. Het gebied is ecologisch waardevol voor met name vogels, dagvlinders en flora en wordt recreatief gebruikt.

De woning is georiënteerd aan de Stationsweg. Deze ligt parallel aan een spoorlijn. De Stationsweg is een smalle weg in een breed profiel begeleid door een eikenlaan. Het kavel heeft de entree via een inrit aan de Stationsweg ten noorden van de bedrijfswoning.

Ten oosten van het plangebied ligt een zandpad. Deze vormt de ontsluiting voor agrarische kavels in het bosgebied. Het plangebied grenst aan dit zandpad en wordt gemarkeerd door een hekwerk. Het achterterrein heeft toegang via het zandpad door een poort.

Binnen het plangebied staat een bedrijfswoning. Ten zuiden van de woning ligt de tuin. Achter de woning staan diverse schuurtjes, overkappingen en een loods voor het houden van minipaardjes. Er ligt functionele verharding rond en nabij de diverse bijgebouwen. Ten noorden van de woning ligt een omheinde weide.



Luchtfoto met aanduiding plangebied in wit (bron: Google.nl)
Cijfers met pijltjes verwijzen naar de geschoten foto's ter plaatse in juli 2021.
De letters verwijzen naar het object.

Het plangebied wordt omgeven door bomen (voornamelijk eik). Op het terrein staat één markante solitaire eik.

In de huidige situatie zijn de volgende opstallen aanwezig met in het veld gemeten oppervlakten:

A: Bedrijfswoning 79m²

B: Paardenstal en opslag 139m²

C: Schop 29m²

D: Loods 68m²

E: Afdak 15m²

F: Paardenstal 59m²

G: Overdekt terras 16m²

H: Overdekt terras 16m²

I: Afdak 6m²

2.3 Analyse bestaand erf

Het plangebied vormt een groene kamer in bosrijke omgeving. Aan alle zijde is het terrein omgeven door hoge volwassen bomen, waardoor er veel schaduw en beschutting optreedt. Dit heeft zijn weerslag op mosvorming en een groene aanslag op gebouwen en verharding.

De bijgebouwen achter de woning hebben weinig onderlinge structuur. Ze zijn ingetogen en sober van karakter, passend bij de type woning. Dit geeft een prettige sfeer. Rondom de gebouwen ligt veel verharding. De gebouwen en het terrein staat ten dienste van minipaardjes.

De eik achter op het terrein vormt een markante verschijning op het perceel. Deze is omgeven door een keerwand van houten paaltjes. De boom is begroeid met klimop. Voor het behoud van de boom is aandacht voor de aangelegde verhoging noodzakelijk (afgraven van de verhoging zou tot de dood van de boom leiden).

De tuin rondom de woning is sober. Het terrein is afgezet met gaashekwerk. Dit geeft een defensieve uitstraling.



Beeld 3. Te slopen bijgebouw



Beeld 4. Weide



Beeld 5. Achterterrein met te behouden bijgebouwen



Beeld 6. Erfscheiding en zandweg

2.4 Structuurvisie

De structuurvisie van gemeente Horst aan de Maas heeft invloed op de uiteindelijke inrichting van het plangebied. In deze paragraaf de belangrijkste gegevens uit de Structuurvisie.

Omgevingskenmerk

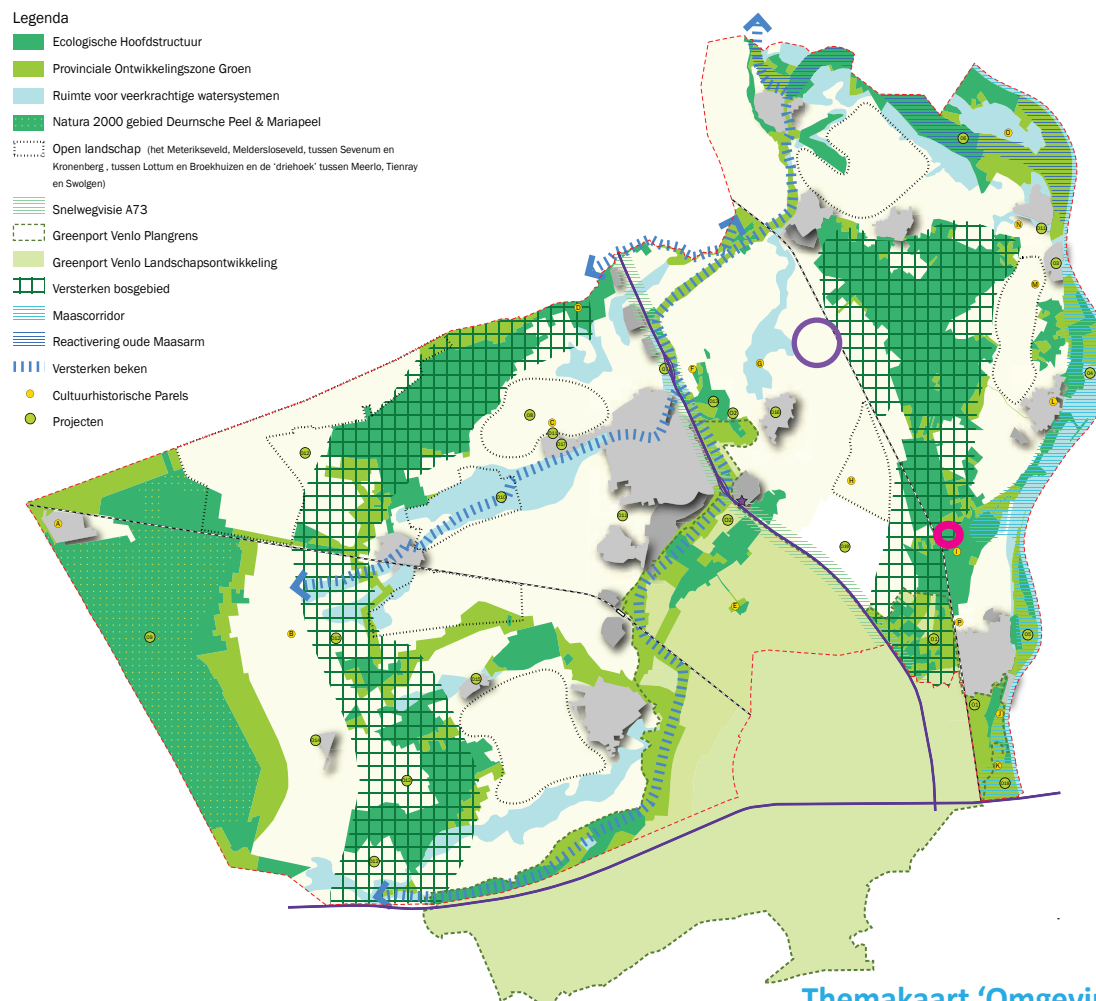
Het bosgebied Kaldenbroek met her en der 'groene' kamers is karakteristiek. Het gebied is ecologisch waardevol, met name voor vogels, dagvlinders en flora. Het gebied wordt recreatief gebruikt. Het plangebied ligt in het gebied '4a bos- en natuurgebieden'.

Doelstellingen

- Tegengaan beïnvloeding van buiten, voorkomen van isolatie, met name door het verlies van natuurwaarden 'aan' aangrenzende landbouwgebieden;
- Behouden rust en de stabiliteit in het gebied, onder meer door het versterken van de verbindingen met gelijksoortige gebieden, ten zuiden en ten noorden, en het behouden van de kwaliteit in de overgangsggebieden naar aangrenzende akkers en weilanden;
- Aanwezige functies kunnen omgezet worden ten behoeve van recreatie, maar verdere versterking is niet mogelijk.

Kwaliteitsverbeterende maatregelen

- Erfbeplanting versterken
- Lijnvormige beplantingselementen
- Verwijderen bebouwing en verharding



Uitsnede structuurvisie, omgevingskwaliteit, plangebied paars omcirkeld

Themakaart 'Omgevingskwaliteit'

3 Kaders en wensen

3.1 Kaders

Ten aanzien van de ruimtelijke inrichting zijn de volgende kaders relevant:

- Bestemming van Agrarisch wijzigen in Wonen;
- Overtollige bebouwing slopen en afvoeren;
- Behoud van bestaande kwaliteiten en versterken van aandachtspunten.

3.2 Wensen

Ten aanzien van de ruimtelijke inrichting zijn de volgende wensen vanuit de initiatiefnemers voor de landschappelijke inpassing relevant:

- Verbouwen van de huidige bedrijfswoning;
- Behoud van zowel de inrit aan de Stationsweg als de inrit aan de zandweg;
- Behoud van de loods (D) en de paardenstal (F);
- Overige bebouwing wordt gesloopt;
- Overtollige verharding verwijderen;
- Omheining behouden voor de hond, zodat deze op eigen terrein kan loslopen;
- Aanplant van noot- en vruchtbomen;
- Een afscheiding rondom de tuin om privacy te waarborgen.



Behoud bestaande eik



Referentie beukenhaag

4 Inrichtingsvoorstel

4.1 Landschapsplan

De woning wordt verbouwd naar het gemak van de huidige tijd. De hoofdopzet en huidige architectuur zal zoveel behouden blijven. Voorstel is de woning iets te vergroten voor meer comfort binnen en het de woning levensloopbestendig te maken.

De huidige inrit ten noorden is breed genoeg om deze op de huidige plek te behouden, ook al wordt de woning breder gemaakt. Nabij de woning is ruimte om minimaal twee auto's te parkeren. Rondom de woning komt een tuin met behoud van twee overdekte elementen. Hierdoor ontstaat binnen het boskamer een tuin met voldoende licht en bezonning.

Op het achterterrein worden in beginsel twee bijgebouwen behouden, namelijk de loods en het paardenhok. Noodzakelijke verharding om de loods te bereiken vanaf het zandpad blijft behouden. verharding en bebouwing wordt gesloopt en afgevoerd.

Rondom de tuin komt een nieuwe haag om de privacy te waarborgen. De markante eik binnen het plangebied blijft behouden en vormt een bijzondere markering tussen de tuin en het achtererf.

Ten noorden van woning met tuin komt een kleine hoogstamfruitgaard en groentetuin. Onder de fruitbomen staat botanisch grasland dat wordt beheerd door kleindieren. De huidige bosrand wordt gerespecteerd en blijft zichtbaar.

In de uiterste hoek van het perceel komt een geriefbosje als eindmarkering. Hierin staan diverse soorten met sierwaarde en vruchtopbrengst.



Landschapsplan Stationsweg 2 (zie bijlage 1 voor voorstel op maatvaste ondergrond)

4.2 Bepanting

Ten aanzien van de bepanting voor de landschappelijke inpassing worden de volgende soorten gebruikt:

Haag laag:

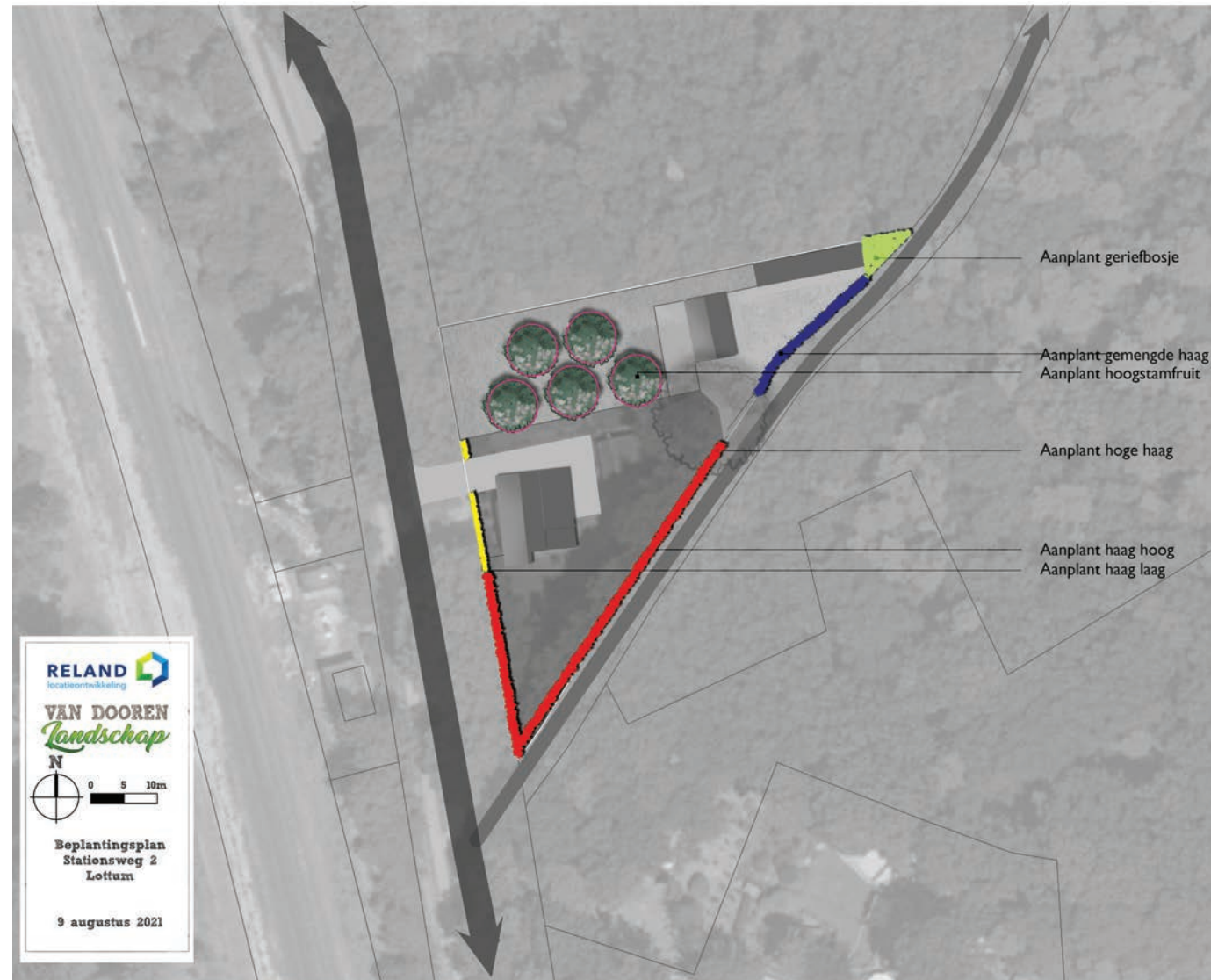
14m - 56stuks

Aanplant

- Aanplanten met groene beuk (*Fagus sylvatica*) minimaal 80/100, haagbeuk (*Carpinus betulus* 2- of 3 jarig bosplantsoen), liguster (*Ligustrum vulgare* 2- of 3 jarig bosplantsoen) of hulst (*Ilex aquifolium*). Deze in één rij aanplanten met minimaal 4 planten per meter.

Beheer

- De haag minimaal 1x per jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,7 en maximale hoogte van 1,0m.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.



Bepantingsplan Langehorst 2D (maatvast ondergrond, zie Bijlage II)

Haag hoog:

96m - 384 stuks



Aanplant

Aanplant enkele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter. Individueel (dus 1 soort over de volle lengte) of groepsgewijs planten met 3 à 5 per soort (meerdere soorten afgewisseld in de rij):

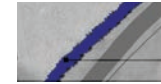
- 25% Acer campestre (Veldesdoorn)
- 25% Capinus betulus (Haagbeuk)
- 25% Ilex aquifolium (Hulst)
- 25% Fagus sylvatica (gewone beuk)

Beheer

- De haag minimaal 1x per 2 jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,7 en maximale hoogte van 2,0m;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uit-gerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan stammen wordt voor-komen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.
-

Gemengde haag:

23m - 92 stuks



Aanplant

Aanplant enkele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter. Groepsgewijs planten met 3 à 5 per soort (meerdere soorten afgewisseld in de rij):

- 25% Acer campestre (Veldesdoorn)
- 25% Capinus betulus (Haagbeuk)
- 25% Amelanchier lamarckii (Krent)
- 25% Fagus sylvatica (gewone beuk)

Beheer

- De haag minimaal 1x per 2 jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,7 en maximale hoogte van 2,0m;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uit-gerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan stammen wordt voor-komen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.

Geriefbosje:

24m - 16 stuks



Aanplant

Aanplant 2- of 3 jarig bosplantsoen in kruislings plantverband op onderlinge afstand van minimaal 1,25m. Groepsgewijs planten met 4 per soort:

- 25% Corylus avellana (Hazelaar)
- 25% Ribes nigrum (Zwarte bes)
- 25% Amelanchier lamarckii (Krent)
- 25% Cornus sanguinea (Rode kornoelje)

Beheer

- Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart; takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de stoven die opnieuw uit moeten lopen die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het houtgewas bevestigd worden.

Fruitbomen:

5 stuks



Aanplant

Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Onderstaand assortiment toepassen, plaats zelf te bepalen op locatie van beplantingsplan. Alternatieven zijn mogelijk, indien streekeigen. Zie afbeelding hiernaast voor mogelijke variabelen. Achter de naam staat de grootte van de aanplant en het aantal:

- *Pyrus communis* 'Conference' of soortgelijk (Handpeer) 12-14, 2st
- *Malus domestica* 'Brabant Bellefleur' of soortgelijk (Handappel) 12-14, 2st
- *Juglans regia* of soortgelijk (okkernoot) 12-14, 1st

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Indien het appel, pruim of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

nr.	rasnaam	bewaarb aar	gebruikstijd	gebruik	bijzonderheden	wordt bestoven door nr:	te bestellen aantal	prijs per stuk	totaal €
appels									
1	Brabantse Bellefleur	X	dec.-mrt	H,M,B	zacht-zuur	z,5,13			
2	Bramley's Seedling	XXX	nov-jan	M,B,(H)	moesappel	4			
3	Dubbele Bellefleur	XX	nov-jan	S	zacht-zuur	5,13			
4	Glorie van Holland	XX	nov-febr	H	zacht-zuur	6			
5	Gravensteiner	XX	sept-okt	H	fris aroma	3,10,14			
6	Groninger Kroon	XX	nov-jan	H,M,S,(B)	zacht-zuur	z			
7	Jasappel	XXX	nov-mrt	S	zoet	1,5,6			
8	Lemoenappel	XXX	nov-jan	H	aromatisch	6,10,14			
9	Lombarts Calville	XX	nov-jan	H,M	aromatisch	3			
10	Nolarisappel	XX	okt-dec	H	zeer goede smaak	12,14			
12	Schone van Boskoop	XXX	okt-mrt	H	fris zuur	4,6,14			
13	Sterappel	XX	okt-dec	H	speciaal aroma	1,4,17			
14	Yellow Transparant	XX	aug-sept	H,M	zacht zuur	6,10,12			
15	Zigeunerin	X	sept	H	zacht zuur	z			
17	Zoete Eemgaard	XXX	nov-mrt	M	zoet	1,13			
						appelbomen	totaal:	0	
peren									
1	Beurre Hardy		okt-nov.	H	sappig	4,3			
2	Brederode		dec-febr.	S	zoet	z,1			
3	Clapp's Favourite		sept.	H	sappig	1,4			
4	Conference		okt-jan	H,P	sappig	z,1,2			
5	Doyenne du comice		nov.-dec.	H	zeer goede smaak	3			
6	Gieser wildeman		dec-febr.	S	rood kokend	z			
8	Juttepeer		sept.	H,S,I,P,D	wit vrucht/vlees	1,3			
9	Maagdenpeer		okt-nov	H,P	tamelijk saprijk				
10	Pondspeer		nov-jan	S					
11	Saint remy		nov.-mrt.	S	rood kokend	1,2,3,4			
12	Winterjan		jan-apr	S	rood kokend				
						perenbomen	totaal	0	
pruimen									
			pluktijd	kleur					
1	Belle de Louvain		aug.	groot rood-blauw	z				
2	Eidense blauwe		aug.	blauw	5,7				
3	Ontario		begin aug.	groot groengeel	z				
4	Opal		juli- aug.	paars roodgeel	z				
5	Reine Claude dOullins		aug.	groengeel	z,2,7				
6	Reine claudes Verte		sept.	klein groengeel	2,5,7				
7	Victoria		aug.-sept.	langwerpig rood	z,3,5				
						pruimenbomen	totaal	0	
Kersen									
			pluktijd	kleur					
1	Dubbele meikers		28 juni	rood	z,2,5				
2	Mierlose zwarte		6 juli	donker	4,5				
3	Morel		22 juli	zuur	z				
4	Udense spaanse		19 juli	geel met rood	1,2				
5	Varkse zwarte		5 juli	zwart	1,2				
6	Hedelfinger		15 juli	groot donker	1				
						kersebomen	totaal	0	
uitleg									
H		iedere boom moet bij het planten voorzien worden van minimaal 1 boompaal							
M		boombeschermer wanneer de boomgaard beweid wordt: pantanetgaas							
S		180cm hoog.							
S		1 zak 20 kg groencompost per plantgat toevoegen (aanschaf door aanvrager)							
B									
						totaal aantal hoogstamfruitbomen	0		
I		inmaak							
P		boompalen							
P		aantal							
z		zelfbestuiver							
indien soorten niet voorradig zijn, behoudt de projectorganisatie zich het recht voor een vervangende soort te leveren									
levering geschiedt pas als het verschuldigde bedrag is overgemaakt op rek.:									

Lijst fruitbomen

5 Kwalitatieve verplichting

Door de schaalvergroting in de agrarische sector, nieuwe wetgeving inzake de huisvesting van dieren en de vergrijzing, komen steeds vaker kleine agrarische bedrijven leeg te staan. Het betreft hier voornamelijk lege stallen. Economisch hergebruik van vrijkomende (agrarische of niet-agrarische) bebouwing is wenselijk, op voorwaarde dat hierdoor geen negatieve effecten optreden op de omgeving, een goede landschappelijke inpassing aan de orde is en er voor het (agrarisch) gebruik in de omgeving geen extra beperkingen gaan ontstaan. De voorkeur gaat daarbij uit naar hergebruik door de sector zelf. Indien dat niet mogelijk is komen andere functie es in beeld, zoals wonen.

In de structuurvisie Horst aan de Maas van februari 2013 is bepaald dat plannen die niet rechtstreeks passen in het huidige bestemmingsplan, een kwaliteitsverbeterende maatregel verplicht is. Er is voor verschillende modules bekeken wat de consequenties zijn voor dit plan:

Bestemmingswijziging

Een kwaliteitsbijdrage is voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning niet aan de orde.

Woning

Binnen het bestemmingsplan is ruimte voor een grootte van de woning van maximaal 1.000m³. Initiatiefnemers hebben geen ambitie meer dan de gestelde norm te gaan bouwen. Een kwaliteitsbijdrage is in dit kader niet nodig.

Bijgebouw

150m² van de bestaande bijgebouwen mag blijven staan of herbouwd worden. Van de overige bijgebouwen mag 1/3 teruggebouwd worden zonder kwaliteitsbijdrage, mits de oppervlakte daarvan niet meer is dan 600m².

Om inzichtelijk te maken wat de consequentie is voor het plangebied is een berekening gemaakt.

Oppervlakte bestaande bijgebouwen in huidige situatie betreft **348m²**. We gaan ervan uit dat de bebouwing vergund is of aantoonbaar langer dan 25 jaar aanwezig is. De oppervlakte per object zijn terug te vinden in hoofdstuk 2.2.

Initiatiefnemers zijn voornemens het overdekt terras te betrekken bij de woning (G). De objecten D en F blijven behouden. Dit is bij elkaar opgeteld **127m²**. Dit is onder de gestelde norm wat behouden mag blijven.

Er wordt binnen het plangebied $348-127=221\text{m}^2$ bebouwing gesloopt. 1/3 van deze sloop (boven de 150m²) wil men graag als herbouwrecht binnen het bestemmingsplan behouden. Dit komt neer op **66m²** extra. In totaal mag initiatiefnemer daarmee $150+66=216\text{m}^2$ aan bijgebouwen bouwen binnen het bouwblok.

Een kwaliteitsbijdrage in dit kader is niet nodig.

BIJLAGE I Landschapsplan



RELAND

 locatieontwikkeling

VAN DOOREN

Landschap

N

0 5 10m

Landschapsplan

Stationsweg 2

Lottum

9 augustus 2021

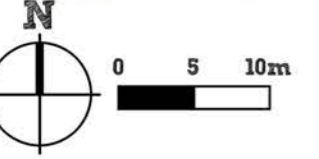
- Stationsweg
- Zandweg
- Aanplant geriefbosje
- Bijgebouw
- Bijgebouw
- Kruidenrijk gras
- Groentetuin
- Aanplant hoogstamfruit
- Solitaire eik
- Poort
- Aanplant hoge haag
- Woning
- Tuin
- Aanplant haag hoog
- Aanplant haag laag



BIILAGE III Beplantingsplan



VAN DOOREN
Landschap



Bepantingsplan
Stationsweg 2
Lottum

9 augustus 2021

Aanplant geriefbosje

Aanplant gemengde haag hoog
Aanplant hoogstamfruit

Aanplant hoge haag

Aanplant haag hoog
Aanplant haag laag

