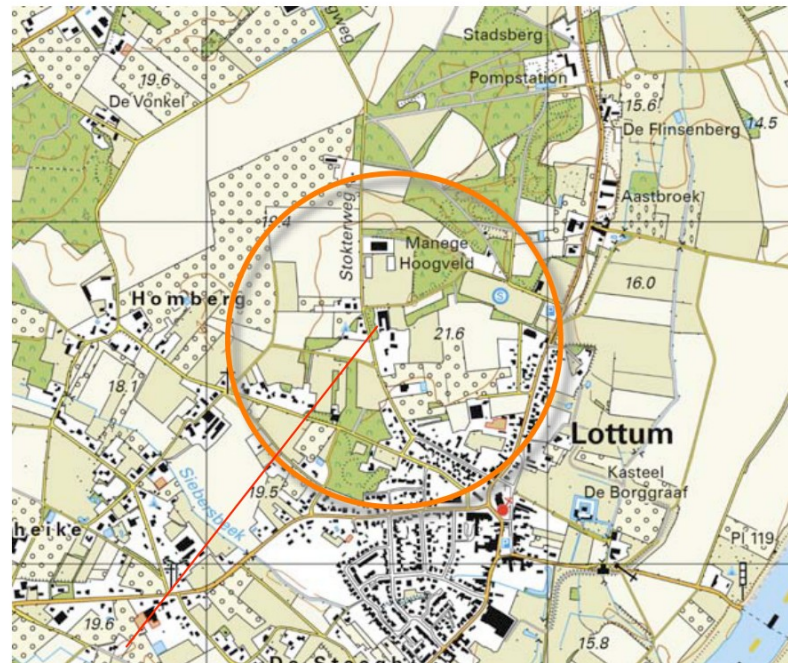


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Lottum. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1895

In 1895 wordt het plangebied gekarteerd als een beboste 'kop' op een hoger gelegen Maasterras. De context van het plangebied was in 1895 voor een groot deel in gebruik als akkerland. Lastig te bewerken, droogtegevoelige zones waren nog als heide of bos in gebruik; zie de beboste percelen ten noordoosten, westen en zuiden van het plangebied. Ten en zuiden van het plangebied werden enkele bebouwde erven aan de rand van de percelen met bos en heide gekarteerd. Bij de erven werden moestuinen, kleine boomgaardjes, solitaire bomen, bomenrijen of bomengroepen aangetroffen.

karakteristiek

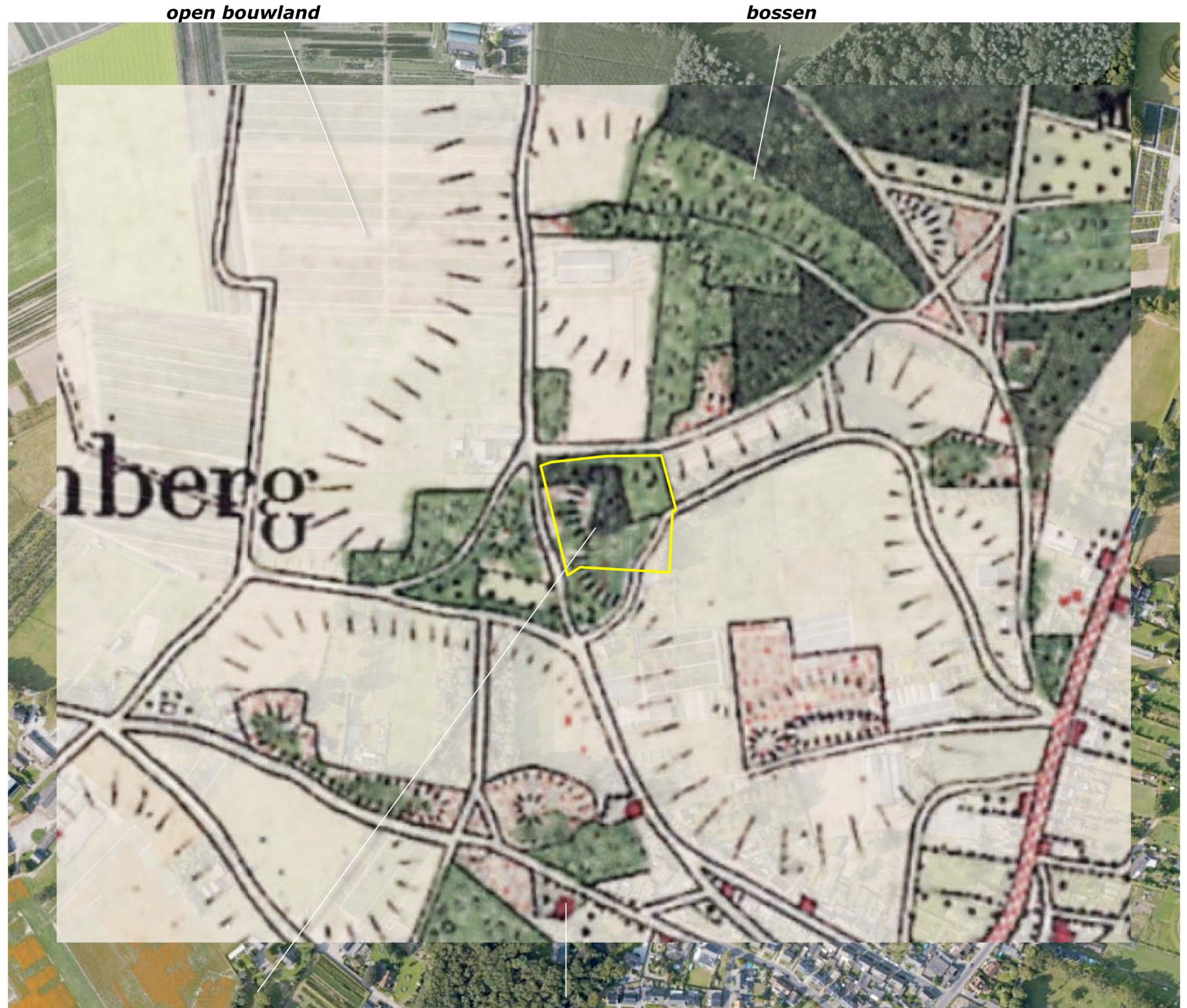
De landschappelijke context is te kenschetsen als een beboste zandkop in een oudere heide-ontginning. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, kleine boomgaardjes, solitaire bomen of bomenrijen bij oude hoeses,
- b) bosjes, houtwallen, groensingels of daaruit over gebleven bomenrijen bij de bedrijfsgebouwen of aan de veldkanten.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topkaart 1895



Topkaart 1895; een 'kop' met bos en heide

bebouwde erven

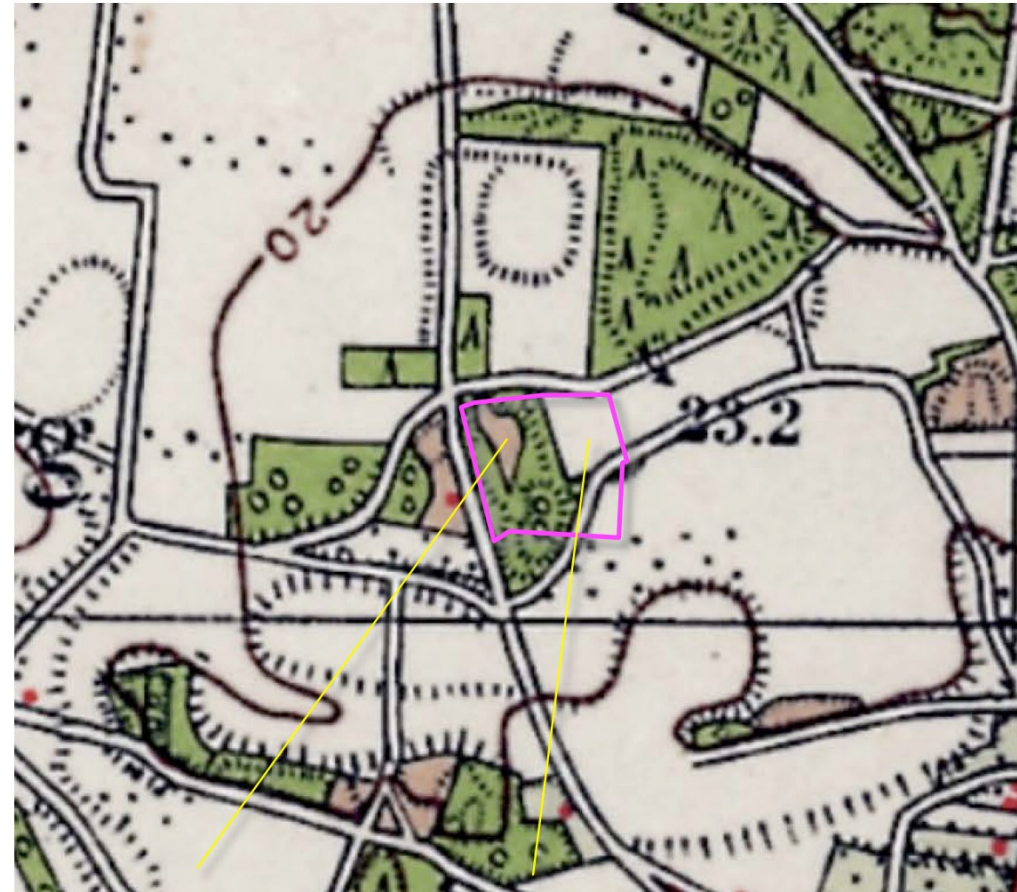
HISTORISCHE SCHETS

Tot in de periode na de Tweede Wereldoorlog veranderde weinig; in 1958 werd de westkant van het plangebied als heide en bos gekarteerd. De oostkant was in gebruik als bouwland. Hier werd het plangebied doorsneden door een veldweg. In de loop van de zestiger jaren werd het bos voor een groot deel geroid, werden een woning, stallen en bergingen gebouwd. Aan de oostkant bevond zich een stuk akkerland en een weilje. Zie de karteringen uit 1936 en 1967 rechtsboven.

In de navolgende decennia intensiveert het bodemgebruik in de context richting boomteelt. In het plangebied wordt een groensingel ten oosten van de stal aangeplant. De in oostelijke of zuidelijke richting voerende veldweg verdwijnt uit de kaarten. Ten oosten van het plangebied wordt een perceel bebost met naaldhout. In de loop van de negentiger jaren worden de stallen uitgebreid en verdwijnt de groensingel in het plangebied uit de kaarten. Het bosje ten zuiden van het plangebied wordt geroid. Zie de karteringen uit 1987 en 2015 rechtsonder.

Conclusies

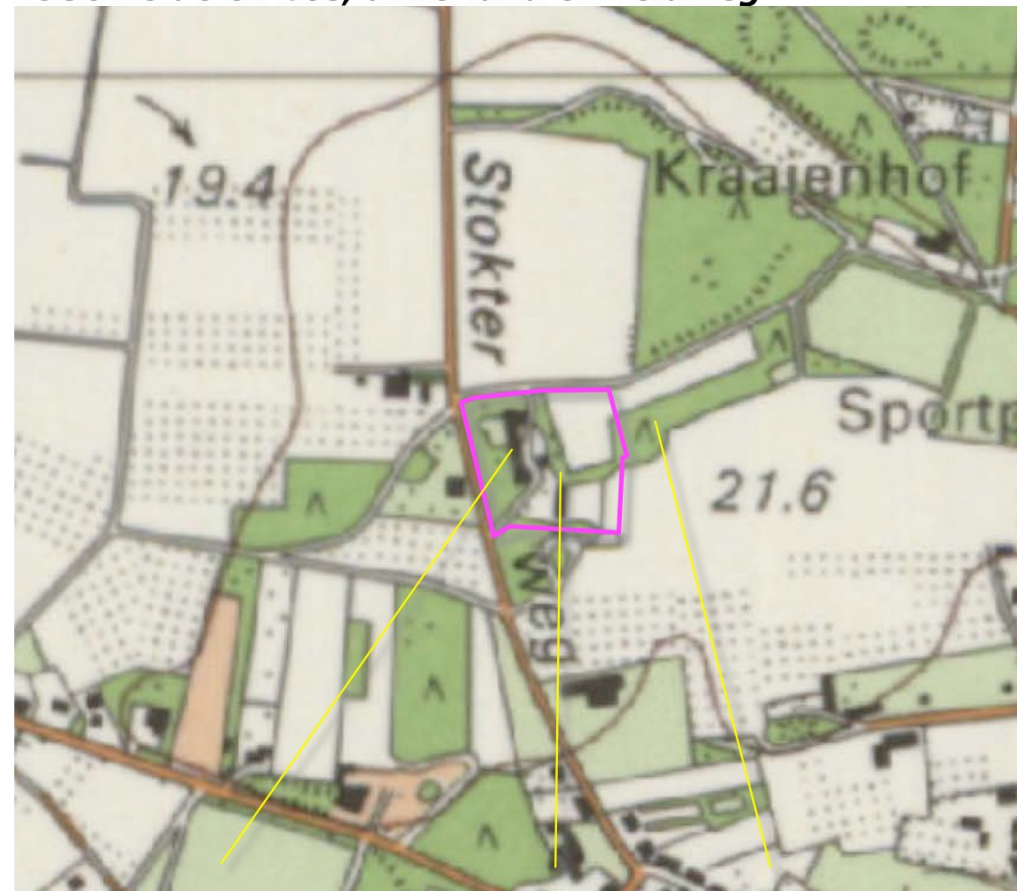
De westkant van het plangebied werd tot in de periode na de Tweede Wereldoorlog als heide en bos gekarteerd. De oostkant werd in de loop van de dertiger als akkerland in gebruik genomen. In de loop van de zestiger jaren worden een woning, een stal en bergingen gebouwd. De stal wordt vervolgens uitgebreid. Aan de oostkant wordt een groensingel aangeplant. In de negentiger jaren wordt de stal uitgebreid en wordt de groensingel aan de oostkant geroid. Het bos aan de westkant blijft behouden.



1936 heide en bos, akkerland en veldweg



1967 woning, stal en bergingen, akkerland en weilje



1987 stal uitgebreid, groensingel en naaldbos



2015 stallen uitgebreid, groensingel geroid

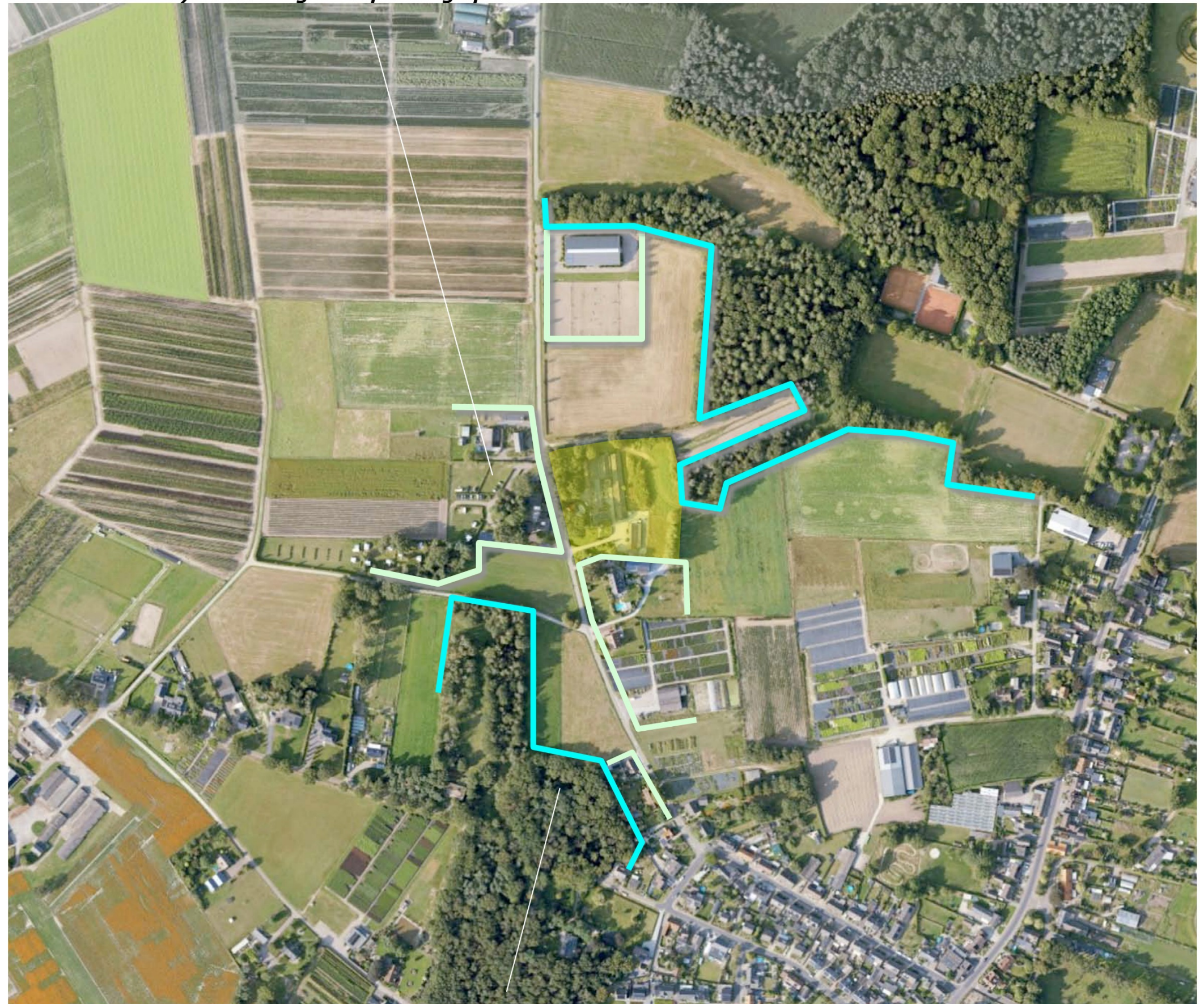
RUIMTELIJK KADER

Het plangebied is gesitueerd in een sterker verdichte ruimtelijke context, Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting van de bebouwde erven ten westen, noorden en zuiden van het plangebied,
- b) de bossen en bosjes ten zuidwesten en noordoosten en zuidwesten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op buurerven



b) bossen en bosjes ten zuidwesten en noordoosten van het plangebied

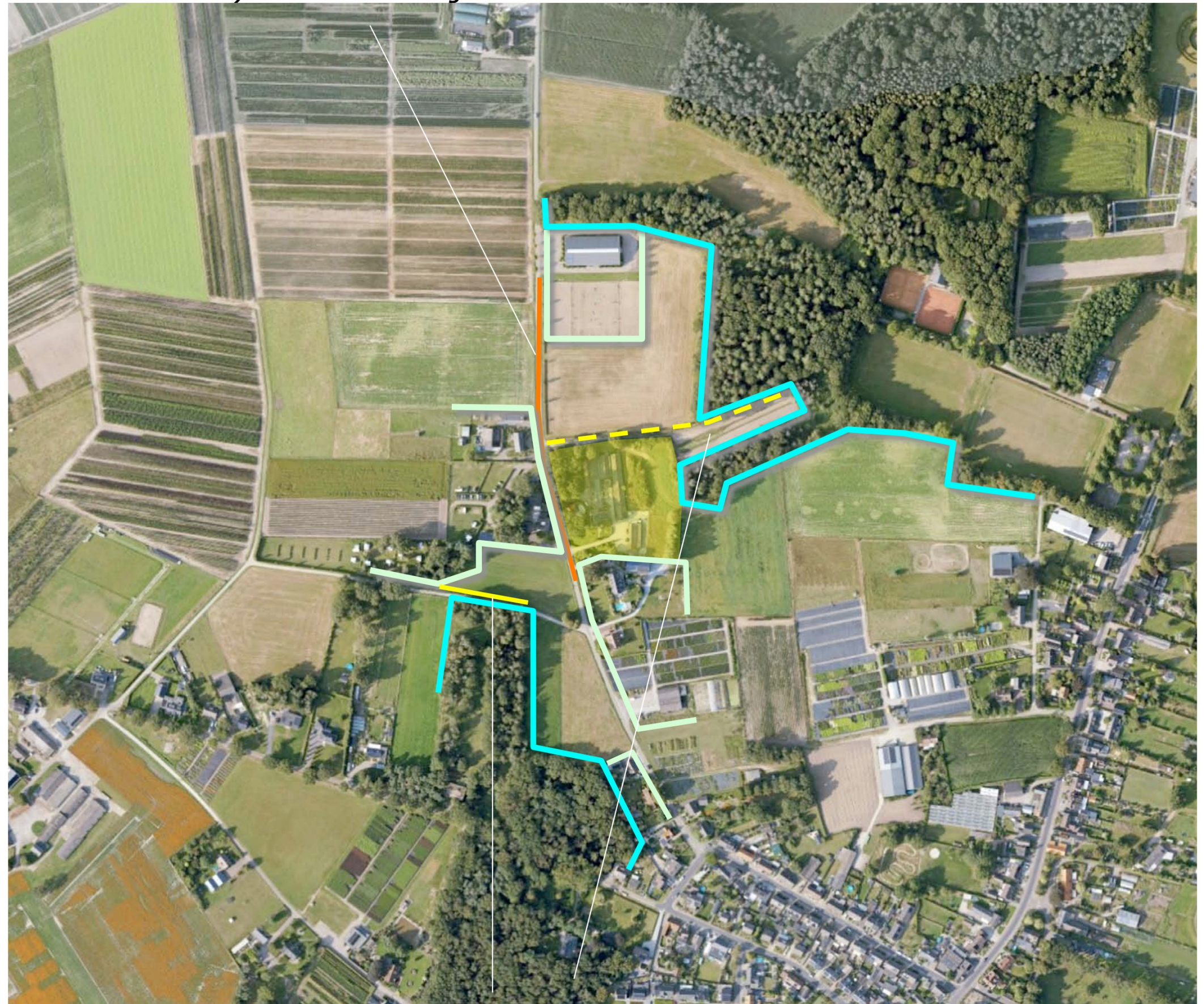
RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied wordt in essentie waargenomen en beleefd vanaf;

- a) de Stokterweg zelf,
- b) delen van de veldwegen ten zuidwesten, noorden en noordoosten van het plangebied

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende bladzijdes.

a) vanaf de Stokterweg



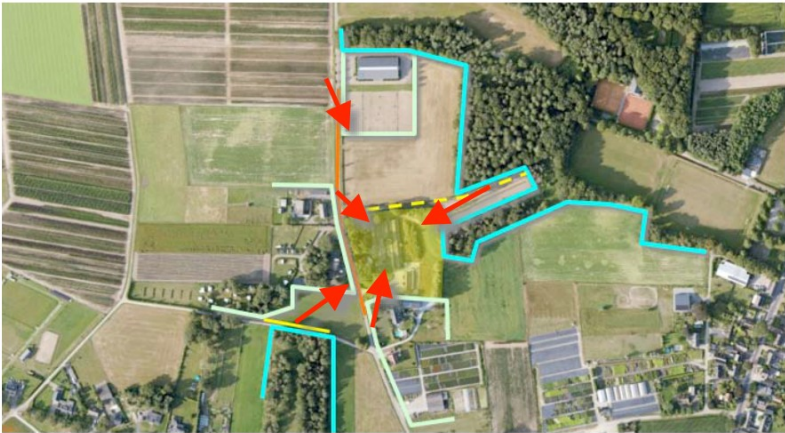
b) vanaf delen van de veldwegen

3D - BEELDEN

1,2) Komend over de Stokterweg uit het noorden zijn gedurende enige tijd doorkijken op de noordkant mogelijk. Nabij het plangebied toont zich de westkant. Het beeld wordt bepaald door een als bos zonder ondergroei te kenschetsen omzoming van forse bomen.

3) Komend over de Stokterweg uit het zuiden wordt het plangebied afgeschermd door de beplanting en bebouwing op het buurerf. Nabij het plangebied toont zich de westkant, is een korte inkijk mogelijk. De woning en de tuin bepalen het beeld, de hagen schermen de bebouwing af, staan weinig inkijk toe.

4,5) Vanaf de veldwegen ten zuidwesten en noordoosten van het plangebied zijn kortdurende doorkijken op delen van de westkant en oostkant mogelijk; de beplanting in het plangebied en op buurerven is beeldbepalend, schermt de bebouwing af. Zie de foto's rechts en markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

Conclusie
Het plangebied is verscholen gelegen, wordt waargenomen vanaf de Stokterweg en in doorkijken vanaf de veldwegen ten noordoosten en zuidwesten van het plangebied. De bomen aan de westkant en noordkant vormen een stevig, als bos zonder ondergroei te kenschetsen kader. De hagen en bomen aan de zuidwestkant, de groensingels aan de noordoostkant schermen de bebouwing af.



1,2) In de benadering toont zich de noordkant, nabij het plangebied, tijdens de passage de westkant. De..



.. (inmiddels gesloopte) stallen worden omgeven door een als bos zonder ondergroei te kenschetsen kader.



3) Nabij het plangebied zijn woning en tuin beeldbepalend; hagen schermen de tuin af, staan weinig inkijk toe.



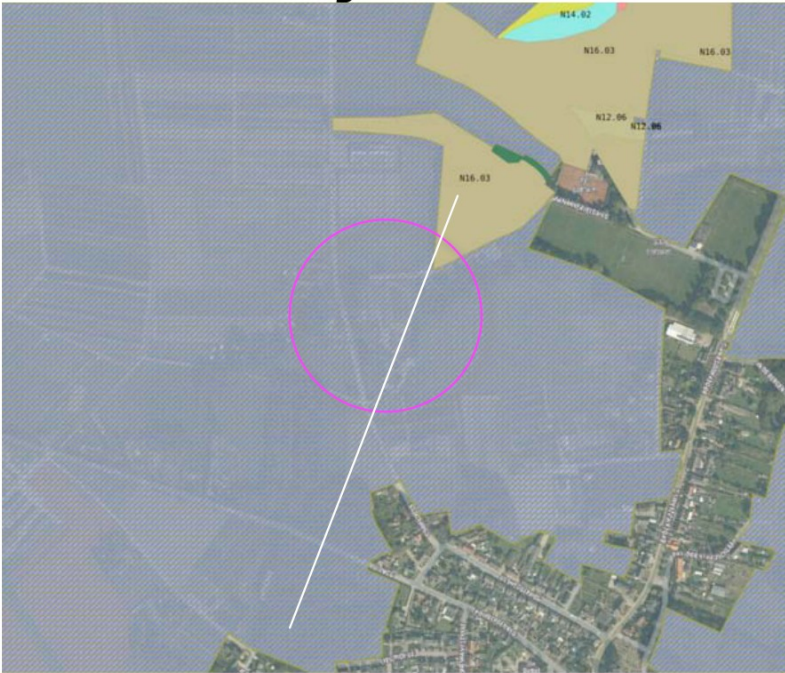
4,5) De hagen en bomen aan de zuidwestkant, de groensingels aan de noordoostkant schermen de bebouwing af.

NATUURNETWERK LIMBURG

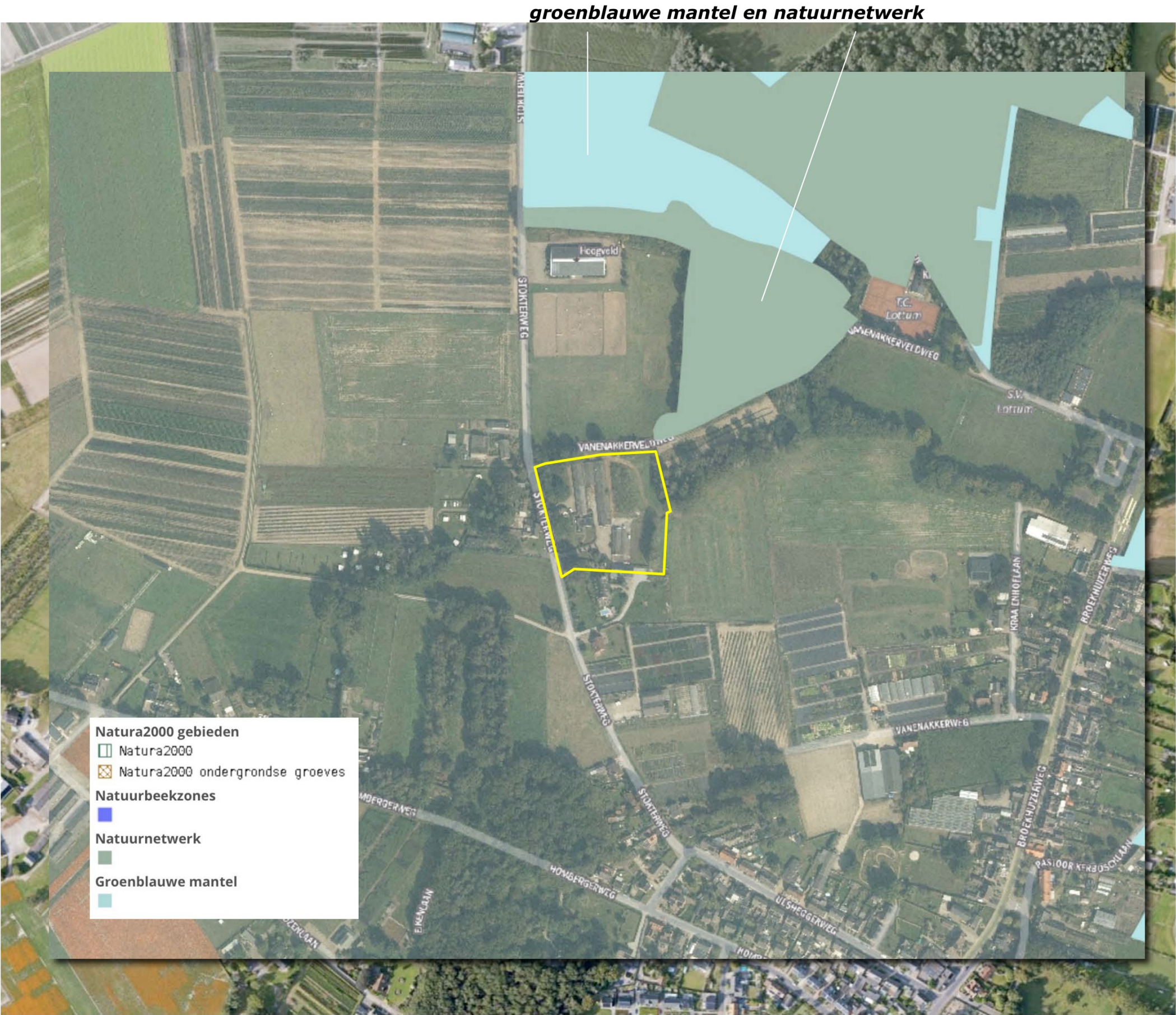
De bossen ten noordoosten van het plangebied maken deel uit van het natuurnetwerk Limburg en de groenblauwe mantel. Het bos ten noordoosten van het plangebied wordt gerangschikt als droog bos met productie. Zie de uitsnede van het overzicht hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



natuurnetwerk en groenblauwe mantel



droog bos met productie



groenblauwe mantel en natuurnetwerk

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat een groot deel van perceel 317 gelegen in de sectie H van de kadastrale gemeente Grubbenvorst. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts. In planologisch opzicht omvat het plangebied het bouwvlak van het agrarisch bedrijf. Zie de markering in de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder.



bouwvlak



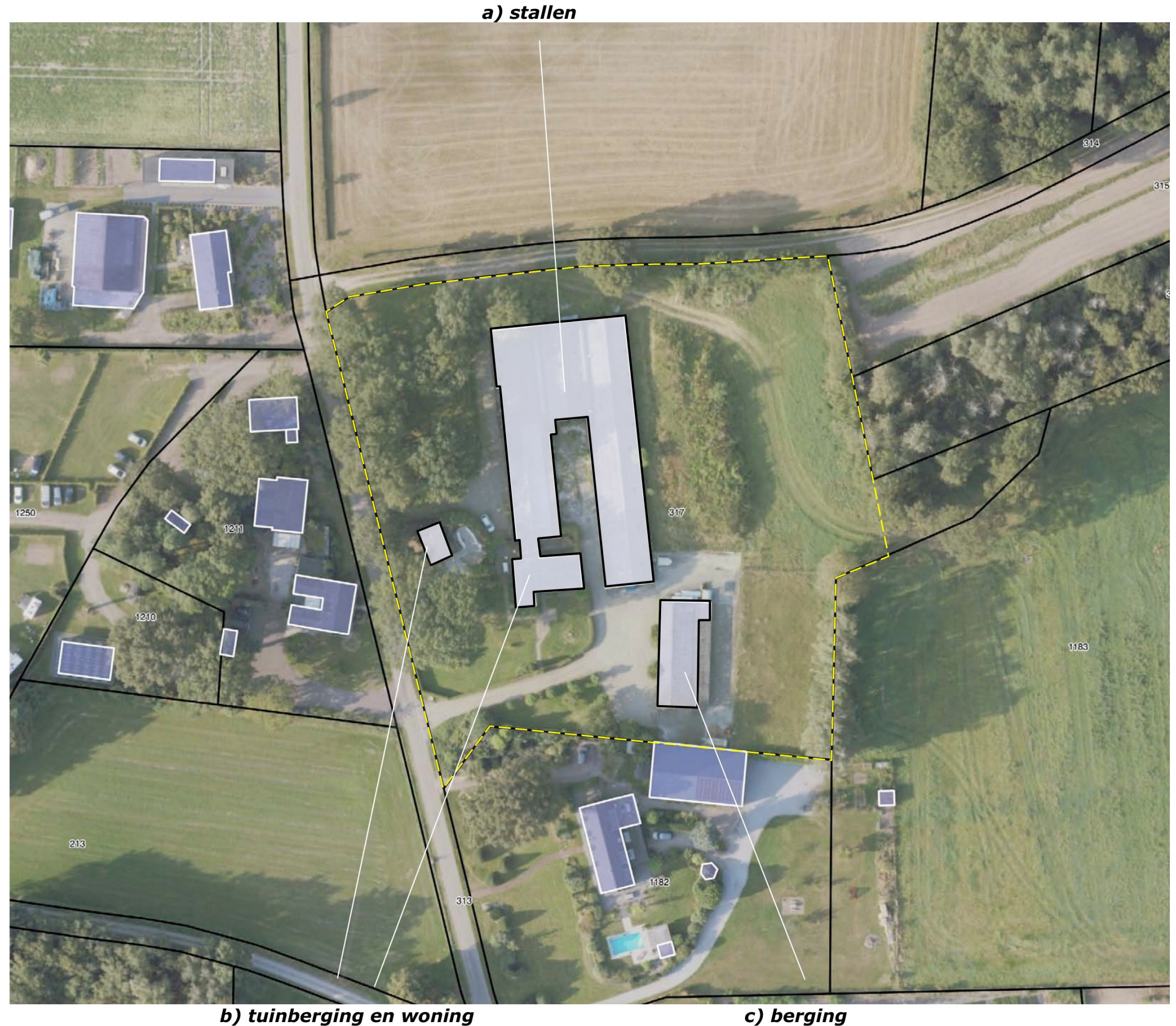
plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing in het plangebied is als volgt te rangschikken;

- a) de stallen aan de noordkant,
- b) een tuinberging en de woning aan de zuidwestkant hiervan,
- c) een berging ten zuidoosten van de woning.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ONTSLUITING EN ZONERING

Het gebied ten westen en zuiden van de woning is in gebruik als tuin. Nabij de stallen en het bijgebouw bevinden zich verhardingen. Het plangebied wordt ontsloten via een inrit ten zuiden en noordwesten van de woning. De overige delen van het plangebied betreft grasland of opgaande beplantingen.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting omvat de navolgende elementen;

- a) bomengroepen bestaande uit eiken en een enkele grove den aan de westkant,
- b) een strook met inheems struweel; hazelaar, krent, kornoelje, veldesdoorn, gelderse roos, vuilboom aan de noordoostkant,
- c) beukenhagen,
- d) sierbeplantingen in de tuin, een rij bolboompjes langs de oprit,
- e) een solitaire noot aan de zuidkant, een noot en een rij berken aan de oostkant.

conditie en waardering

De aanwezige beplanting sluit (met uitzondering van de bolboompjes bij de oprit) goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie. De aanwezige bomen aan de westkant en noordwestkant zijn te kenschetsen als een naar de historie van het gebied verwijzend ensemble en vormen (door omvang en aantal) een belangrijk uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkelingen.

De notenbomen verkeren in matige tot slechte conditie, tonen droogteschade en zullen (waarschijnlijk) moeten worden gerooid.

a) eiken en een enkele grove den nabij de woning

b) struweel



c) beukenhagen

d) sierbeplanting en bolboompjes

e) noten en berken

ONTWIKKELING

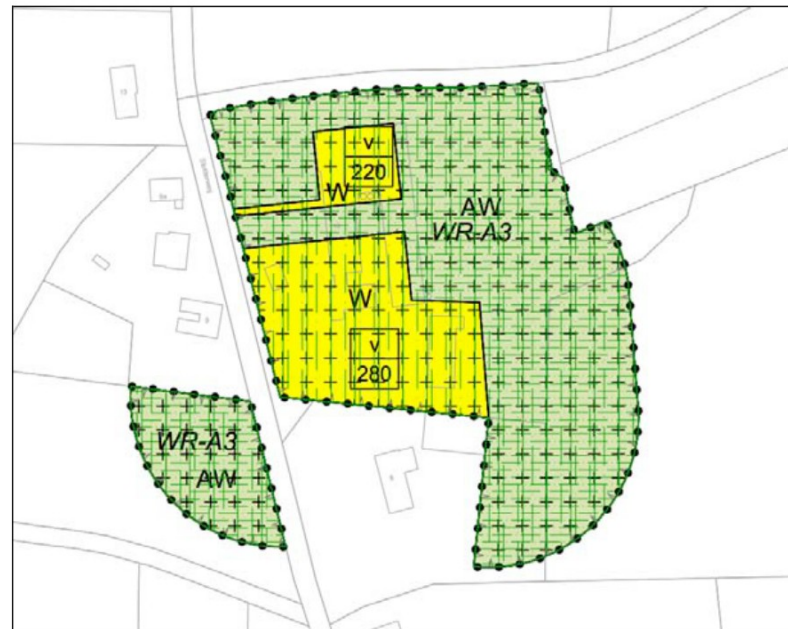
De veehouderij zal worden beëindigd. De stallen zullen worden gesloopt, een deel van de verhardingen zal worden verwijderd.

te slopen stallen en te verwijderen verhardingen



HERINRICHTING - HERBESTEMMING

De resterende bedrijfswoning zal voor wonen worden bestemd. Ter hoogte van de inmiddels gesloopte stallen zal een woning worden gerealiseerd. Zie de uitsnede van de door Arvalis opgestelde verbeelding en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede verbeelding Arvalis

bestemming wonen, positie woning is indicatief



resterende woning bestemmen voor wonen

ZONERING, PARKEREN EN INFILTRATIE

De ontsluiting van de woning aan de zuidkant zal (voorlopig) worden gehandhaafd als beschreven. Nabij de woning is voorzien in parkeerruimte. De woning aan de noordkant zal worden ontsloten via de ten zuidwesten hiervan geprojecteerde inrit en verhardingen; er hoeven geen bomen ten behoeve van de ontsluiting te worden gerooid. Nabij de woning zal worden voorzien in parkeerplaatsen.

infiltratiegreppel

Aan de noordoostkant zal een greppel voor de opvang van hemelwater worden gerealiseerd. De woning is kleiner dan 200 m²; uitgaande van 100 mm neerslag is de benodigde capaciteit is minder dan 20 m³. De greppel is 70 meter lang, 50 cm diep en 50 cm breed. De greppel heeft een capaciteit van 0,500 m³ per meter, kan in noodgevallen 35 m³ water bergen.



CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

- 1) De landschappelijke context is te kenschetsen als een beboste zandkop in een oudere heide- ontginning. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van; a) geschoren hagen, kleine boomgaardjes, solitaire bomen of bomenrijen bij oude hoeves, b) bosjes, houtwallen, groensingels of daaruit over gebleven bomenrijen bij de bedrijfsgebouwen of aan de veldkanten.
- 2) De westkant van het plangebied werd tot in de periode na de Tweede Wereldoorlog als heide en bos gekarteerd. De oostkant werd als akkerland in gebruik genomen. In de loop van de zestiger jaren worden een woning, een stal en bergingen gebouwd. De stal wordt vervolgens uitgebreid. Aan de oostkant wordt een groensingel aangeplant. In de negentiger jaren verdwijnt wordt de stal uitgebreid en wordt de groensingel aan de oostkant gerooid. Het bos aan de westkant blijft behouden.
- 3) Het plangebied is verscholen gelegen, wordt waargenomen vanaf de Stokterweg en in doorkijken vanaf de veldwegen ten noordoosten en zuidwesten van het plangebied. De bomen aan de westkant en noordkant vormen een stevig, als bos zonder ondergroei te kenschetsen kader. De hagen en bomen aan de zuidwestkant, de groensingels aan de noordoostkant schermen de bebouwing af.
- 4) De bossen ten noordoosten van het plangebied maken deel uit van het natuurnetwerk Limburg en de groenblauwe mantel. Het bos ten noordoosten van het plangebied wordt gerangschikt als droog bos met productie.
- 5) De aanwezige beplanting sluit (met uitzondering van de bolboompjes bij de oprit) goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie. De aanwezige bomen aan de westkant en noordwestkant zijn te kenschetsen als een naar de historie van het gebied verwijzend ensemble en vormen een belangrijk uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkelingen.
- 6) De veehouderij zal worden beëindigd. De stallen zullen worden gesloopt, een deel van de verhardingen zal worden verwijderd. De resterende bedrijfswoning zal voor wonen worden bestemd. Ter hoogte van de stallen zal een woning worden gerealiseerd.



CONCEPT INPASSING

Het plangebied wordt voor een groot deel reeds omzoomd door als open bos te kenschetsen bomengroepen. Aan de noordoostkant bevindt zich een voornamelijk uit struweel bestaande strook struikgewas, aan de zuidwestkant een rij berken en een solitaire notenboom. Het plangebied wordt door deze elementen al adquaat in het landschap ingepast. De huidige omzoming is te kenschetsen als 'een ring van bomen'.

versterken

Voorgesteld wordt om 'de ring van bomen' te versterken door de aanplant van;

- a) enkele bij de landschappelijke context aansluitende bomen in de zuidwesthoek,
- b) losjes te positioneren bomen in de noordoosthoek, aan de rand van de voornamelijk uit struweel bestaande groensingel,
- c) een strook kruidenrijk grasland te realiseren aan de voet van het struweel; het kruidenrijk grasland versterkt de overgang mantel- en zoom, voegt niches voor insecten, vogels en kleinwild toe.

Toevoegen van bomen versterkt de samenhang in ruimtelijke zin, versterkt de ecologische betekenis en sluit aan bij de historie van het plangebied. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

de 'ring van bomen' versterken door bomen en kruidenrijk grasland toe te voegen



BEPLANTINGSPLAN - 1:1000

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande navolgende elementen;

- B1 een groep bomen aan de zuidwestkant;
- beuk, paardekastanje, linde,
- B2 een groep bomen aan de noordoostkant;
- eik, lijsterbes en zoete kers,
- KG1 de realisatie van kruidenrijk grasland aan de noordoostkant van het plangebied.

Zie de richtlijnen voor aanleg en beheer hieronder en de plantlijst op de navolgende pagina's.

Soortkeuze

De soortkeuze sluit aan bij de positionering in het plangebied; gecultiveerdere soorten aan de straatkant en in het veld voorkomende soorten aan de veldkant.

Richtlijnen aanleg en beheer

B12 De bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm.
KG1 Het kruidenrijk grasland is te realiseren door scheuren en inzaaien met het mengsel paardengeluk van de Crujldthoeck. Het kruidenrijk grasland is jaarlijks na 1 augustus te maaien. Het maaisel wordt afgevoerd, kan worden benut als hooi.



PLANTLIJST

Zie voor de te planten soorten, aantallen, plantverbanden en omvang bij aanplant de lijst rechts. Het mengsel Paardengeluk (BW1) omvat de hieronder aangeduide soorten.

Mengsel BW1 bevat de volgende soorten

<i>Achillea millefolium</i>	Duizendblad
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Fluitenkruid
<i>Barbarea vulgaris</i>	Gewoon barbarakruid
<i>Bellis perennis</i>	Madelief
<i>Cardamine pratensis</i>	Pinksterbloem
<i>Carum carvi</i>	Karwij
<i>Centaurea jacea</i>	Knoopkruid
<i>Cichorium intybus</i>	Wilde cichorei
<i>Daucus carota</i>	Peen
<i>Galium mollugo subsp. erectum</i>	Glad walstro
<i>Galium verum</i>	Geel walstro
<i>Geranium pratense</i>	Beemdooievaarsbek
<i>Knautia arvensis</i>	Beemdkroon
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Gewone margriet
<i>Linaria vulgaris</i>	Vlasbekje
<i>Lotus corniculatus var. corniculatus</i>	Gewone rolklaver
<i>Malva moschata</i>	Muskuskaasjeskruid
<i>Medicago lupulina</i>	Hopklaver
<i>Pastinaca sativa subsp. sativa</i>	Pastinaak
<i>Plantago lanceolata</i>	Smalle weegbree
<i>Poterium sanguisorba</i>	Kleine pimpernel
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewone brunel
<i>Scorzoneroidea autumnalis</i>	Vertakte leeuwetand
<i>Taraxacum officinale</i>	Paardenbloem
<i>Trifolium pratense</i>	Rode klaver
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gewone ereprijs

soortenlijst Paardengeluk

Code		B1	B2
Omvang bij aanplant		16/18	16/18
Plantverband		nvt	nvt
Omvang element		3 st	7 st
<i>Acer campestre</i>	veldesdoorn		
<i>Acer pseudoplatanus</i>	esdoorn		
<i>Aesculus hippocastanum</i>	paardekastanje	1	
<i>Alnus glutinosa</i>	zwarte els		
<i>Alnus incana</i>	witte els		
<i>Amelanchier lamarckii</i>	drents krenteboompje		
<i>Betula pendula</i>	ruwe berk		2
<i>Betula pubescens</i>	zachte berk		
<i>Carpinus betulus</i>	haagbeuk		
<i>Castanea sativa</i>	tamme kastanje		
<i>Cornus mas</i>	kornoelje, gele		
<i>Cornus sanguinea</i>	kornoelje, rode		
<i>Corylus avellana</i>	hazelaar		
<i>Crateagus monogyna</i>	meidoorn		
<i>Euonymus europaeus</i>	kardinaalsmuts		
<i>Fagus sylvatica</i>	gewone beuk	1	
<i>Fraxinus excelsior</i>	es		
<i>Juglans regia</i>	okkernoot		
<i>Ligustrum vulgare</i>	liguster		
<i>Ilex aquifolium</i>	hulst		
<i>Malus</i>	sterappeltje		
<i>Pyrus</i>	Gieser wildeman		
<i>Populus nigra</i>	zwarte populier		
<i>Populus tremula</i>	ratepopulier		
<i>Populus trichocarpa</i>	balsempopulier		
<i>Prunus avium</i>	zoete kers		1
<i>Prunus padus</i>	vogelkers		
<i>Quercus petraea</i>	wintereik		
<i>Quercus robur</i>	zomereik		2
<i>Rhamnus catharticus</i>	wegedoorn		
<i>Rhamnus frangula</i>	vuilboom		
<i>Robinia pseudoacacia</i>	acacia		
<i>Rosa canina</i>	hondsroos		
<i>Rosa rubiginosa</i>	egellantier roos		
<i>Salix alba</i>	schietwilg		
<i>Salix aurita</i>	geoorde wilg		
<i>Salix caprea</i>	boswilg		
<i>Salix cinerea</i>	grauwe wilg		
<i>Salix fragilis</i>	kraakwilg		
<i>Sorbus aucuparia</i>	lijsterbes		2
<i>Tilia cordata</i>	winterlinde		
<i>Tilia platyphyllos</i>	zomerlinde	1	
<i>Viburnum opulus</i>	gelderse roos		
Totaal		3	7