

Bestemming 'Bedrijf' wordt omgezet naar 'Agrarisch'

Houtsingel

Plangrens

Bestaande infiltratievijver behouden

Bestemming 'Bedrijf' wordt omgezet naar 'Agrarisch'

Bestemming 'Agrarisch' wordt omgezet naar 'Bedrijf'

Toekomstige bedrijfsbebouwing

Bestaande bedrijfsbestemming

Bestaande bestemming 'Bedrijf'

Bestemming 'Bedrijf' wordt omgezet naar 'Wonen'

Bedrijfswoning omzetten naar burgerwoning

Te slopen bedrijfsbebouwing

**Advies : Landschappelijke inpassing
Zandterweg 26 Lottum**

Datum : 25 februari 2019
Opdrachtgever : Loonbedrijf Gebr. De Boer
Ter attentie van : R. de Boer
Projectnummer : P00258

Opgesteld door : R. van Och
i.a.a. :

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. In de landschappelijke inpassing wordt de omgeving bestudeerd en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Aanleiding en initiatief

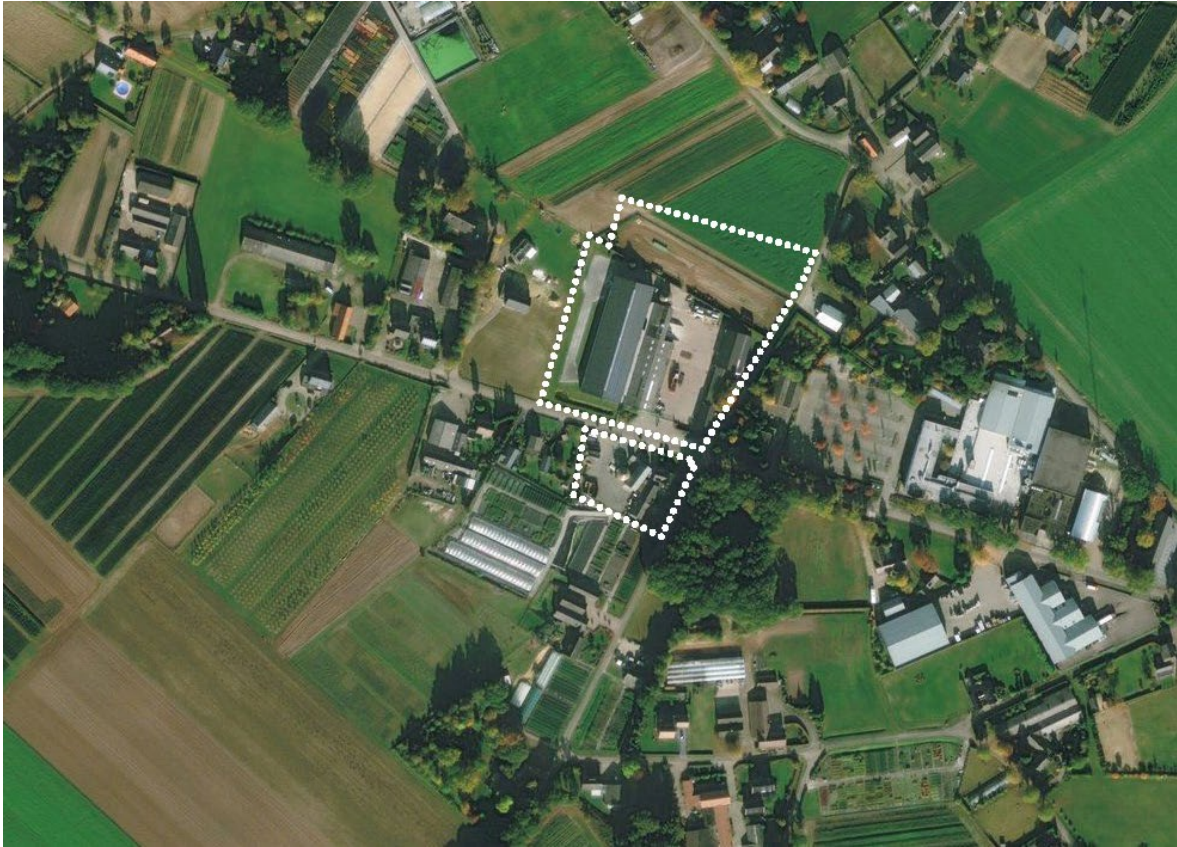
Aan de Zandterweg 26 te Lottum is Loonbedrijf Gebroeders de Boer gevestigd. Dit bedrijf heeft behoefte aan aanpassing van haar bedrijfsperceel en de bedrijfsgebouwen. Voor de bedrijfslocatie is een plan uitgewerkt, waarbij de beoogde uitbreidingen worden gecombineerd met een herkaveling van de totale bedrijfslocatie. Bij deze herverkaveling worden de bedrijfslocatie en enkele omliggende percelen anders ingedeeld. Hierdoor wordt de uitbreiding van de bedrijfsloodsen mogelijk gemaakt, zonder dat

hierbij per saldo een grotere bedrijfsoppervlakte ontstaat. In de navolgende afbeeldingen zijn de bestaande verkaveling en de beoogde nieuwe verkaveling weergegeven. Deze tekeningen zijn tevens als bijlagen bij deze toelichting gevoegd.



Bestaande situatie (links) en beoogde herverkaveling (rechts)

De herverkaveling omvat de omzetting van een deel van de huidige bedrijfspercelen naar agrarische onbebouwde percelen. Dit betreft de bestaande delen van het bedrijfsperceel aan de zuidelijke en meest westelijke zijde. De hier nog aanwezige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. Aan de noordzijde van het plangebied ligt agrarische grond. Deze wordt middels de herverkaveling omgezet in bedrijfsgrond. Op deze percelen zijn ook grotendeels de uitbreidingen van de bedrijfsloodsen voorzien. De bestaande bedrijfswoning, gelegen aan de zuidoostzijde van het plangebied, wordt omgezet naar een burgerwoning. De heringerichte bedrijfslocatie zal landschappelijk worden ingepast middels een groenstrook langs de noord- en westrand.



Globale ligging plangebied.

Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas aan de Zandterweg 26, ten zuidwesten van de kern Lottum. De huidige bedrijfswoning ligt aan het adres Wielder 15, aan de zuidzijde van het loonbedrijf. Het plangebied omvat de percelen, kadastraal bekend als Grubbenvorst, sectie H, nummers 748 (ged.), 749 (ged.), 750, 751, 779, 1184 en 1185.

Het plangebied ligt in een kleinschalig landschap wat richting het zuidwesten grootschaliger wordt. Rond het plangebied is een grote afwisseling van (bedrijfs)bebouwing, teeltondersteunende voorzieningen en landschapselementen te vinden. Kenmerkende landschapselementen voor dit gebied zijn houtsingels en kleine bosjes.

Volgens het 'Landschapsontwikkelingsplan Horst aan de Maas'¹ is het plangebied gelegen binnen de ruimtelijke invloed van de dorpskern Lottum. Het gebied heeft een plaatselijk verdicht beeld en de landschappelijke kwaliteit wordt als 'midden' gewaardeerd in het landschapsontwikkelingsplan. De versterkings- en verstedelijkingsprocessen welke een grote impact hebben op het landschap moeten in balans gehouden worden door ecologische en landschappelijke elementen, zoals erfbeplantingen en kleine landschapselementen. Hiervoor worden kwalitatief hoogwaardige erfbeplantingen gekoppeld aan rode ontwikkelingen.

¹ Landschapsontwikkelingsplan Horst aan de Maas, 2011.

Landschappelijke inpassing

De inpassing en vormgeving van het perceel aan de Zandterweg richt zich op de overgang van het nieuwe bedrijfsperceel naar het omliggende landschap. Om de planontwikkeling mogelijk te maken wordt een inrichtingsmaatregel voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders, kennis van het landschap en de betreffende locatie is vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet wordt de volgende ingreep voorgesteld: het aanplanten van een houtsingel aan de noord en westzijde van het nieuwe bedrijfsperceel.



Schets landschappelijke inpassing (tekening op schaal in bijlage)

Het bestaande bedrijfsperceel wordt aan de zuid en westzijde verkleind en omgezet naar een agrarische bestemming. Tevens zullen hier bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt worden. Door deze omzetting krijgt het plangebied hier een groenere uitstraling ten opzichte van de bestaande situatie. Het bedrijfsperceel wordt richting het noorden uitgebreid met eenzelfde oppervlakte als deze aan de zuidzijde verkleind wordt. Per saldo blijft de oppervlakte van de bedrijfsbestemming daarmee gelijk. Om aan deze noord en westzijde een hoede overgang naar het landschap te maken wordt hier een houtsingel aangeplant. Hiermee behoudt het gebied zijn kleinschaligheid en krijgt het plangebied een groene uitstraling richting de omgeving. Doordat er in de houtsingel een combinatie van struik- en boomvormers toegepast wordt, worden de bestaande en nieuwe bedrijfsgebouwen grotendeels aan het zicht onttrokken.

Sortiment

De soortensamenstelling voor de toe te voegen 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 planten stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Houtsingel	762 m ¹	Boomvormer: <ul style="list-style-type: none">• Gewone Els• Kraakwilg• Zomereik Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 15 m. Struikvormer: <ul style="list-style-type: none">• Gele kornoelje• Kardinaalsmuts• Liguster• Vlierbes• Hazelaar• Krentenboom Plantmaat aanplant: 80-100 Eindhoogte: 5 m.	Plantverband drie- hoeksverband, 1st per m ² , verhouding boomvormer-struik- vormer 1:20.

Beheer en onderhoud:

Het onderhoud in de houtsingel bestaat uit het dunnen en afzetten van struikvormers die andere beplanting in de groei hinderen. Circa zeven jaar na aanplant zal de eerste grote snoei plaatsvinden en zal elke vijf tot zeven jaar herhaald worden. De bomen worden afgezet waarbij gestreefd wordt elke 15 meter een boomvormer vrij uit te laten groeien.