

Beplantingsplan Zandterweg 39 Lottum

16 februari 2018

Bepantingsplan Zandterweg 39 Lottum

Adres: Zandterweg 39 Lottum

Initiatiefnemer: Knoops Lottum B.V.

Datum: 16 februari 2018

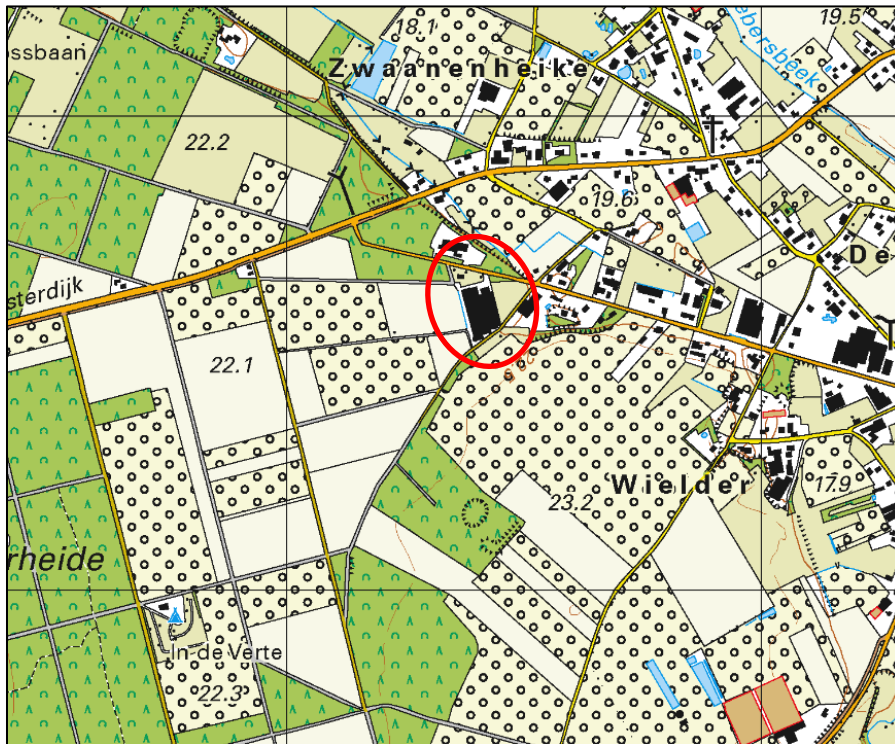
Opgesteld door: de heer ing. P. van de Ligt

Inleiding

Op de locatie Zandterweg 39 in Lottum is de varkenshouderij van Knoops Lottum B.V. gevestigd. Met de gemeente Horst aan de Maas is op 20 september 2017 een overeenkomst gesloten tot sanering van deze varkenshouderij.

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" en is conform het huidige gebruik als varkenshouderij bestemd als 'Agrarisch met waarden', voorzien van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Bij de gemeente Horst aan de Maas is door Knoops Lottum B.V. een verzoek ingediend het bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' van de locatie te verwijderen en de aanwezige bedrijfswoning te bestemmen als 'Wonen', inclusief de mogelijkheid om maximaal 200 m² aan bijgebouwen te realiseren.

Onderdeel van deze bestemmingswijziging is een landschappelijke inpassing van de locatie.



Afbeelding 1. Ligging van de locatie Zandterweg 39 in Lottum

In het kader van provinciaal en gemeentelijk beleid dient er immers bij de wijziging van de bestemming sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de locatie.

Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

Lottum heeft een lange bewoningsgeschiedenis. Archeologische vondsten duiden op bewoning in de Romeinse Tijd. De Maasdorpen in de gemeente Horst aan de Maas zijn ontstaan rond landerijen met bijbehorende landgoederen, meestal gemarkeerd door een groot landhuis of kasteel. Lottum telde drie van deze dergelijke kastelen of landhuizen, waarvan er twee resteren: de Borggraaf en Huis Kaldenbroek.

Het oudste gedeelte van het huidige Lottum wordt gevormd door de Markt met omliggende bebouwing die voor een deel dateert uit de 18^e eeuw. Lottum is sinds de start van de aspergeteelt rond 1920 echt in ontwikkeling gekomen. Later in de eerste helft van de 20^e eeuw heeft de rozenteelt op grote schaal haar intrede gedaan. De gronden rondom Lottum werden daarvoor ontgonnen.



Afbeelding 2. Situatie 1950, nog onbebouwd



Afbeelding 3. Situatie 1990, bebouwd

De hoger gelegen heidegronden, ten westen van Lottum, zijn als laatste ontgonnen rond 1900. Grote delen van deze heideontginningen zijn geschikt gemaakt voor de bosbouw. Later zijn deze bossen weer gekapt en in gebruik genomen door de landbouw. Momenteel resteren nog uitsluitend de bos- en natuurgebieden van de Hanenbergerheike en Houthuizerheide van deze bosbouwperiode. De rest is gekapt en in agrarisch gebruik genomen.

Sinds circa 1980 is de varkenshouderij op de locatie gevestigd. Dit gebruik heeft zich doorgezet tot heden ten dage, waarbij de varkenshouderij door de jaren heen steeds verder is uitgebreid.

Ruimtelijke structuur

Van oorsprong lag de locatie dus in het heidegebied van de Houthuizerheide. De woeste grond van de heide is ontgonnen en ingericht ten behoeve van het menselijk gebruik.

De omgeving van de locatie kenmerkt zich dan ook als een heideontginning. De heideontginningen zijn de jongste ontginningen op de zandgronden en vormen het grootste oppervlak landbouwgrond. Grote delen van de heideontginningen zijn tevens in gebruik genomen voor de bosbouw. Karakteristiek is de rechte lijnige verkaveling en het agrarische grondgebruik. Het geometrisch patroon wordt versterkt door opgaande beplantingen langs de rechte wegen en randen van de landbouwpercelen. Hierdoor is een bijzonder patroon ontstaan van open en dichte en grotere en kleinere ruimtes.

De locatie ligt aan de rand van de heideontginning van de Houthuizerheide. Het voorste gedeelte van de locatie is aangeplant met bos en heeft derhalve een besloten karakter. Het achtergelegen gedeelte is juist vrij van beplanting en heeft een grootschalig en open karakter.

Beleid

Conform de Structuurvisie Horst aan de Maas bevindt de locatie zich op de overgang van deelgebied 4A 'Bos- en natuurgebieden' en deelgebied 5B 'Agrarisch gebied rond Lottum en Broekhuizen'. De kwaliteitsverbeterende maatregelen binnen deze deelgebied luiden als volgt.

De bos- en natuurgebieden van de gemeente worden gekarakteriseerd als een besloten bosgebied met stuifduinen en open plekken. De doelstellingen binnen dit gebied zijn als volgt:

- Tegengaan beïnvloeding van buiten, voorkomen van isolatie, met name door het verlies van natuurwaarden aan aangrenzende landbouwgebieden;
- Behouden rust en de stabiliteit binnen in het gebied en het behouden van de kwaliteit in de overgangengebieden naar aangrenzende akkers en weilanden;
- Aanwezige functies kunnen omgezet worden ten behoeve van recreatie maar verdere versterking is niet mogelijk.

Het agrarisch gebied in het oosten van de gemeente kenmerkt zich als een oud, kleinschalig agrarisch landschap, met een dicht net van bebouwde wegen en veel historische bebouwing (kastelen, boerderijen, dorpskernen). Qua gebruik is sprake van een mix van wonen, kleine bedrijven, land- en tuinbouw, boomkwekerijen en recreatieve voorzieningen. De doelstellingen binnen dit gebied zijn als volgt:

- Goed omgaan met de beperkte opnamecapaciteit voor nieuwe functies (met name verstedelijking), dreigende ecologische verarming en het verdwijnen van solitaire bomen en struiken;
- Aansluiten bij bestaande landschapsstructuur, waarborgen cultuurhistorisch waardevolle gebieden en specifieke natuurwaarden, stimuleren van recreatief medegebruik en ontwikkelen duurzaam landbouwkundig gebruik;
- Nieuwe functies zijn mogelijk, mits ze een landschappelijke meerwaarde opleveren;
- Weidsheid van de uitzichten ten noorden, zuiden en westen van Broekhuizen en de noordwestzijde van Lottum (Hoogheide) is een beeldbepalend kenmerk. In dit gebied wordt gestreefd versterking te voorkomen of zelfs terug te dringen;
- Voor intensieve veehouderijbedrijven geldt dat geen verdere intensivering mogelijk is.

Tevens wenst de gemeente dat de landschappelijke inpassing van de locatie strookt met hun landschappelijke visie, zoals verwoord in het LOP (Landschapontwikkelingsplan). Conform het LOP ligt de locatie in het "rivierdal". Het rivierdal wordt gekenmerkt als een kleinschalig agrarisch landschap met dicht net van bebouwde wegen.

Landschappelijke inpassing

De visie is om met de landschappelijke inpassing een aanvulling te creëren op het oorspronkelijke heideontginningslandschap en het rivierdal. De grootste kwaliteitswinst wordt behaald door het saneren van de varkenshouderij en de daarmee gepaard gaande sloop van de stallen. De woning blijft gesitueerd in het bosgedeelte. Nieuwe bebouwing in de vorm van een bijgebouw bij de woning wordt ingekleed met groen, passend binnen het oorspronkelijke idee om een omsloten erf te creëren. Toch dient ook een open zicht op het open landschap te worden gehandhaafd. Deze visie heeft geresulteerd in een definitieve plantlijst, wat onderstaand in maatregelen en beplanting staat beschreven.

A. Sloop stallen en herstellen zichtlijnen open landschap

De varkensstallen liggen momenteel aan de rand van de open heideontginning van de Houthuiserheide. Vanuit de Zandterweg is er geen zicht op dit grootschalige, open landschap. Enerzijds omdat de Zandterweg door een bosgebied loopt en anderzijds omdat de lintbebouwing van de Zandterweg dermate verdicht is.

Een doorkijk vanaf de Zandterweg naar de Houthuiserheide wordt gecreëerd door de sloop van de varkensstallen. Het saneren van de varkenshouderij leidt derhalve niet tot louter verbetering van het milieu, maar ook tot verbetering van het landschap. Het open landschap is na sloop weer beleefbaar. Om het open landschap na de sloop ook echt open te houden en de belevingswaarde te waarborgen is er voor gekozen geen extra groen te realiseren van waar straks ooit de varkensstallen stonden.

B. Aanplant gemengde haag aan twee zijden nieuw bijgebouw met daarin solitaire eiken

Het nieuw te realiseren bijgebouw bij de woning komt achter de woning te liggen, buiten het bosgebied waar de woning in is gelegen. Er is voor gekozen dit bijgebouw en dit deel van het nieuwe woonvlak zo veel mogelijk te integreren in bosgebied, maar daarbij de openheid van het heidelandschap te waarborgen. De rand van het bos wordt daarom aangezet met extra groen, gelegen rondom het nieuwe woonvlak. Binnen het bouwvlak is initiatiefnemer vrij het bijgebouw te realiseren.

Aan twee zijden rondom het bouwvlak wordt een gemengde haag gerealiseerd met een totale lengte van circa 50 meter. De derde zijde blijft bewust open om zo vanuit de woning een open zicht op het open heidelandschap te waarborgen. De gemengde haag geeft variatie en biedt een aantrekkelijk beeld. Het wordt een landelijke haag met kleur en bloei. De gemengde haag bestaat uit:

20%	Acer campestre	Veldesdoorn
10%	Ligustrum vulgare	Gewone liguster
25%	Carpinus betulus	Haagbeuk
20%	Rhamnus frangula	Vuilboom
25%	Fagus sylvatica	Gewone beuk

De haag wordt gemengd aangeplant (4 stuks per meter, 80 – 100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 1,5 meter een groen kader vormen.

In de gemengde worden enkele Inlandse eiken aangeplant. Dit als verwijzing naar het aangrenzende bosgebied en als geleidelijke overgang van het open heidelandschap en het besloten bosgebied. Voorstel is:

3 stuks	Quercus robur	Inlandse eik
---------	---------------	--------------

De bomen hebben bij aanplant een maat van 12 – 14. Het beheer vormt het minimaal opkronen en snoeien, zodat ze volledig kunnen uitgroeien.

C. Handhaven bosgebied en solitaire eiken Zandterweg

Het bosgebied rondom de woning, blijft zoals aanwezig, behouden. De woning is daarmee op een passende manier opgenomen in het landschap.

Evenwijdig aan de Zandterweg en het achtergelegen zandpad zijn enkele solitaire Inlandse eiken aangeplant. De afstand tussen deze bomen is bewust groot om zo het zicht op het heidelandschap vanaf de Zandterweg niet te ontnemen.

Zowel het bos, als de solitaire eiken, blijven conform huidige situatie behouden.

Landschappelijke inpassing Zandterweg 39 Lottum

