
Onderwerp	: Landschappelijke inpassing perceel Klassenweg Sevenum	MEMO
Projectnummer	: 211x06916	
Datum	: 9 september 2014	
Van	: Ruud Tak	
Aan	: ...	BLAD 1

Aanleiding

Aan de Klassenweg te Sevenum ligt een ongenummerd perceel, kadastraal bekend als Gemeente Sevenum, sectie U, nummer 402. Er is een verzoek ingediend om op dit perceel een bouwkaavel te realiseren voor een burgerwoning.

Het plan valt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Sevenum" en heeft een agrarische bestemming. Binnen de agrarische bestemming is het realiseren van een burgerwoning niet toegestaan. De gemeente werkt met de structuurvisie Horst aan de Maas om uitspraken te doen over ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan. Het realiseren van een bouwkaavel voor een burgerwoning valt onder de module 'nieuwe solitaire woningen' van de structuurvisie. In het betreffende gebied geldt een voorwaardelijke grondhouding (nee, tenzij) ten aanzien van deze module, wat betekent dat er een ruimtelijk, milieutechnisch of maatschappelijk knelpunt opgelost dient te worden om principemedewerking te kunnen verlenen. In dit geval wordt er gebruik gemaakt van een door Van den Bekerom uitgegeven woningbouwcontingent. Dit houdt in dat de bouw gerelateerd is aan de sloop van een intensieve veehouderij in de buurt.

Vanuit de structuurvisie worden de volgende eisen gesteld om principemedewerking te kunnen verlenen:

- Er is sprake van ruimtelijke samenhang: De nieuw te bouwen woning kan een cluster vormen met de reeds aanwezige bebouwing;
- Het bestaande woonmilieu van bestaande woningen wordt niet onevenredig aangetast: de bestaande woningen zijn ruim opgezet en gelegen op grote kavels op gepaste afstand van elkaar. De nieuwe woning dient op dezelfde manier worden vormgegeven en ingepast;
- De woning wordt ontsloten op de openbare weg en parkeren gebeurt op eigen terrein;
- Er wordt rekening gehouden met de bodemgesteldheid, waterhuishouding, bedrijvigheid, archeologie, cultuurhistorie, ecologie en duurzaamheid;
- Eventuele planschadeclaims komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- Een bouwkaavel buiten de bebouwde kom is minimaal 750m² groot. De kavel is 2540m² en voldoet aan deze eis.

Dit plan voor de landschappelijke inpassing en beplantingsplan voor het perceel aan de Klassenweg heeft als doel inzicht te geven in de huidige waarden van het perceel en de context en de wijze waarop de nieuwe ontwikkeling hier een bijdrage aan levert.



Figuur 1: Locatie plangebied

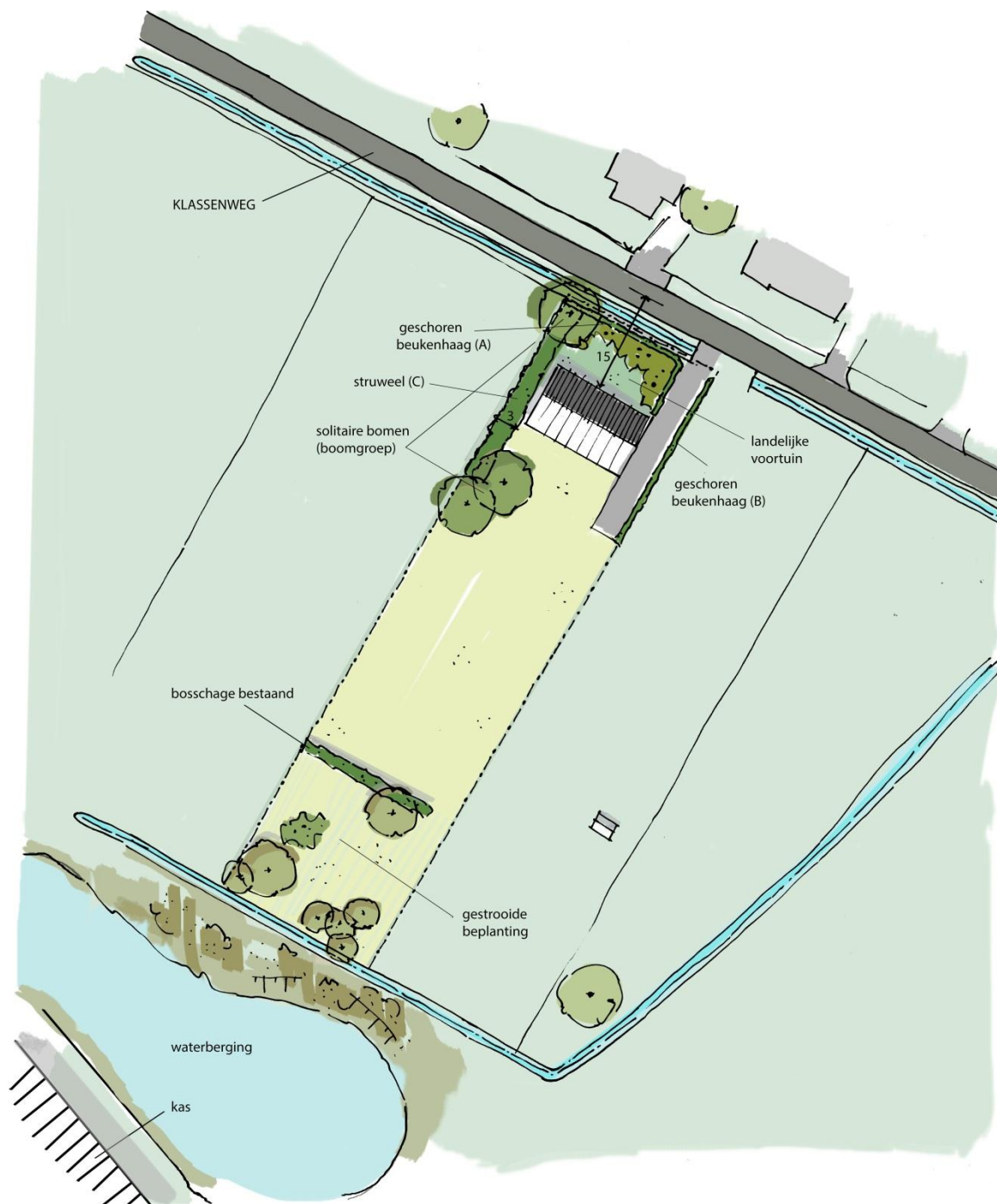
Locatie

Het perceel ligt aan de Klassenweg ten zuidoosten van Sevenum en is deel van een open agrarisch gebied. Het landschap kan gekarakteriseerd worden als het kampenlandschap, gekenmerkt door een kleinschalig karakter met houtwallen en lanen. In de loop van de tijd zijn veel van dergelijke landschapselementen verdwenen. Hierdoor is het landschap grootschaliger geworden en zijn de contrasten tussen de verschillende landschapstypen verwaterd.

De lintbebouwing aan de Klassenweg bestaat uit verschillende woon- en bedrijfspanden, boerderijen en glastuinbouwbedrijven. De panden bestaan uit slechts één bouwlaag met een kap. Daarom is het voorstel de nieuwe woning hierbij aan te sluiten zodat het past bij het ruimtelijk beeld van het lint. De panden liggen allemaal op enige afstand van de weg, zijn omgeven met groen en zijn ruim opgezet.

Het te ontwikkelen perceel wordt aan de noordzijde begrensd door de Klassenweg, aan de west- en oostzijde liggen landbouwgronden. De zuidgrens wordt bepaald door een kavelsloot met daarachter een kas met waterbergingslocatie (glastuinbouwbedrijf op Klassenweg 47), die zichtbaar zijn vanaf de weg.

Landschappelijke inpassing



Om aan de richtlijnen van de structuurvisie te voldoen is de nieuwe woning (met inhoud van maximaal 1000m³) net als de bestaande bebouwing op gepaste afstand van de weg gesitueerd, met de voorgevel op een afstand van minimaal 15m vanaf de as van de weg. Deze minimale maat heeft ook te maken met het kunnen plaatsen van een solitaire boom in de voortuin. De minimale afstand van de perceelgrens tot boom is 2m, de minimale afstand boom tot gevel 5m.

Bij de inpassing is uitgegaan van een woning met een voorkeursgoothoogte van 4m en een voorkeursnokhoogte van 8m. Hierdoor sluit de woning aan bij het beeld van de bestaande bebouwing en ontstaat er ruimtelijke samenhang. De nieuwe woning vormt daardoor een cluster met de twee bestaande panden. Achter het woonhuis wordt nadruk gelegd op de openheid van het landschap door het perceel een meer open inrichting te geven.

Het perceel is te bereiken vanaf de noordoostzijde, door gebruik te maken van de bestaande verbinding met de Klassenweg. Er is ruimte genoeg om te parkeren op eigen terrein.

De voorzijde wordt omzoomd door een lage beukenhaag, waardoor het perceel aansluit bij het ruimtelijk beeld van de Klassenweg. Bij de inrichting van het voorerf en voortuin worden bij voorkeur karakteristieke 'boerentuinplanten' gebruikt (zie beplantingsplan). De westzijde langs het woonhuis wordt afgeschermd door een struweel met meerdere struikensoorten. Het half natuurlijke lijnvormig landschapselement vormt de overgang van de woonkavel naar het agrarisch gebied ten westen van het perceel. Om het zicht naar de woning te breken kunnen drie solitaire bomen worden aangeplant aan de zuidzijde van het woonhuis.

Het middelste gedeelte van het perceel heeft een meer open karakter, waardoor het geen blokkade vormt in het open agrarische landschap.

De oost- en westzijde van het perceel zijn in de huidige situatie begrenst met een hekwerk, wat langs deze zijden kan blijven staan. Wenselijk is het hekwerk aan de voorzijde en halverwege de kavel te verwijderen, ten behoeve van het eenduidige beeld en uitstraling van het perceel.

De achterzijde grenst aan de kavelsloot en waterplas. Het toevoegen van gestrooide opgaande beplanting zorgt ervoor dat het zicht naar de kas wordt afgeschermd en een meer natuurlijke zone ontstaat aan de achterzijde van het perceel. De aanwezige beplantingsstrook kan gehandhaafd blijven.

Beplantingsplan

In onderstaande tabel zijn de verschillende plantvakken opgenomen met het aantal vierkante meters, toe te passen sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks.

Plantvak	M ²	sortiment	verband	Aantal stuks
Beukenhaag (max 1,2m hoog)		gewone beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	driehoeksverband, 3 /m ²	
A	17			51
B	17			51
Struweel (3m. breed)		5% Mispel (<i>Mespilus germanica</i>) 5% Aalbes (<i>Ribes rubrum</i>), 5% Kruisbes (<i>Ribes uva-crispa</i>), 20% Hazelnoot (<i>Coryllus avellana</i>), 15% Sleedoorn (<i>Prunus Spinosa</i>) 15% Meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>), 15% Vlier (<i>Sambucus nigra</i>),	Driehoeksverband, 3 /m ² . Gecombineerd in groepen van 3 of 5	

		20% Inheemse vogelkers (Prunus padus)		
C	88			264
Solitaire bomen of boomgroep	-	Keuze uit: Eik (Quercus robur), paardenkastanje (Aesculus hippocastanum), Linde, (Tilia cordata). Es (Fraxinus excelsior) en Walnoot (Juglans regia)	Onderlinge afstand en locatie nader te bepalen (onderlinge afstand >5m en minimaal 2m. uit de gevel en perceelsgrens	5-10 stuks.
Landelijke voortuin	-	Naar eigen inzicht inrichten met bijvoorbeeld stokroos, zonnebloem, vrouwenmantel, hortensia.	-	-
Gestrooide beplanting achterzijde	-	Voorgestelde gebiedseigen soorten: schietwilg (Salix Alba), gewone es (Fraxinus excelsior), inheemse zwarte populier (Populus nigra), zwarte els (Alnus Glutinosa), hazelaar (Corylus avellana) en ruwe berk (Betula pendula).	wildverband	-

Conclusie

Door de voorgestelde maatregelen wordt de nieuwe woonkavel aan de Klassenweg verankert in het landschap en levert het een bijdrage aan het versterken van het oorspronkelijke kampenlandschap. Hierdoor voldoet de inpassing aan de gestelde eisen vanuit de structuurvisie, waardoor het positief bijdraagt aan het verzoek voor de bestemmingswijziging.