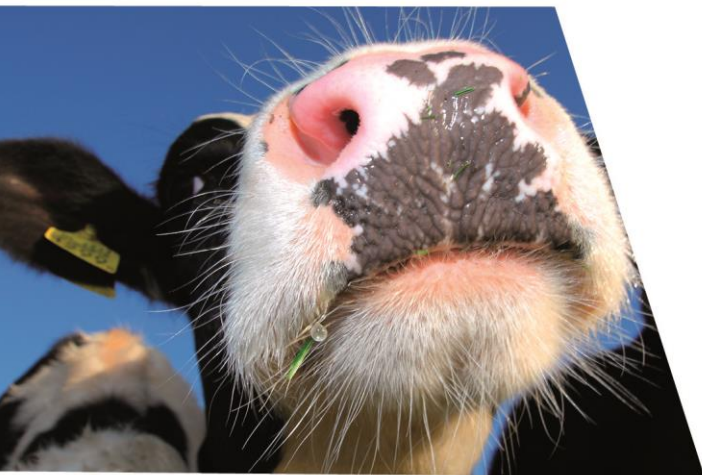
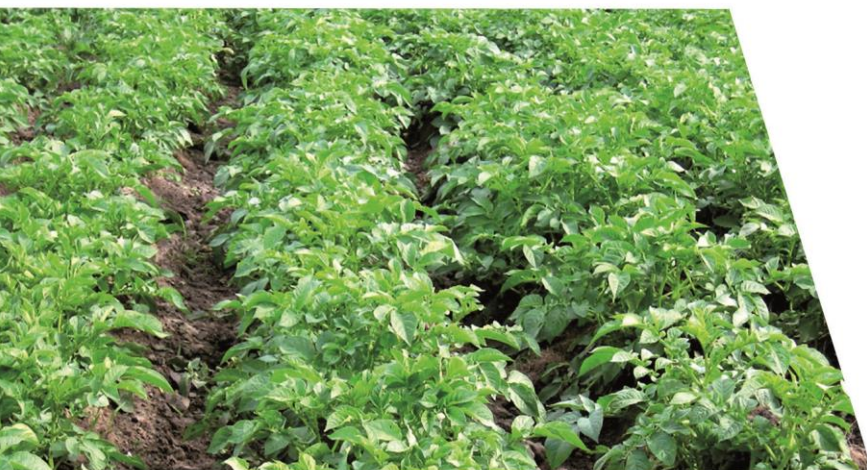


## Landschappelijk inpassingsplan Steeg 70 en Ong. Sevenum



7 februari 2022



# Landschappelijk inpassingsplan Steeg 70 en Ong. Sevenum

Adres: Steeg 70 en ongenummerd Sevenum

Initiatiefnemer: Dhr. J.M.A.J. Zelis

Datum: 7 februari 2022

Opgesteld door: de heer ing. M.A.A. Thomassen / Adviesbureau Pijnenburg

## Inleiding

Op de locatie aan de Steeg 70 is van oorsprong een agrarisch bedrijf gevestigd. Gezien de leeftijd van de bewoners wordt er ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd. De aangrenzende landbouwgrond wordt van jaar tot jaar uit gebruik gegeven aan derden. De locatie beschikt nu nog over een agrarisch bestemd bouwvlak, waarbinnen de woning functioneert als zijnde de bedrijfswoning. Initiatiefnemer wil graag de agrarische bestemming wijzigen in een woonbestemming. Daarnaast wil initiatiefnemer graag op het gedeelte van het omliggende landbouwperceel, gelegen tussen de woningen aan de Steeg 70 en Steeg 66, een tweede woning realiseren. Van oorsprong betreft de Steeg een agrarisch bouwlint, maar in de loop der jaren zijn veel van deze bedrijven beëindigd en reeds omgevormd naar een woonfunctie. Derhalve is er thans meer sprake van een woonlint dan van een agrarisch lint. Verder zijn aan de Steeg in de afgelopen jaren op vergelijkbare 'open plaatsen' ook al nieuwe woningen gerealiseerd. Wat dat betreft is de bouw van een nieuwe woning op deze locatie aan de Steeg dan ook als passend te beschouwen.

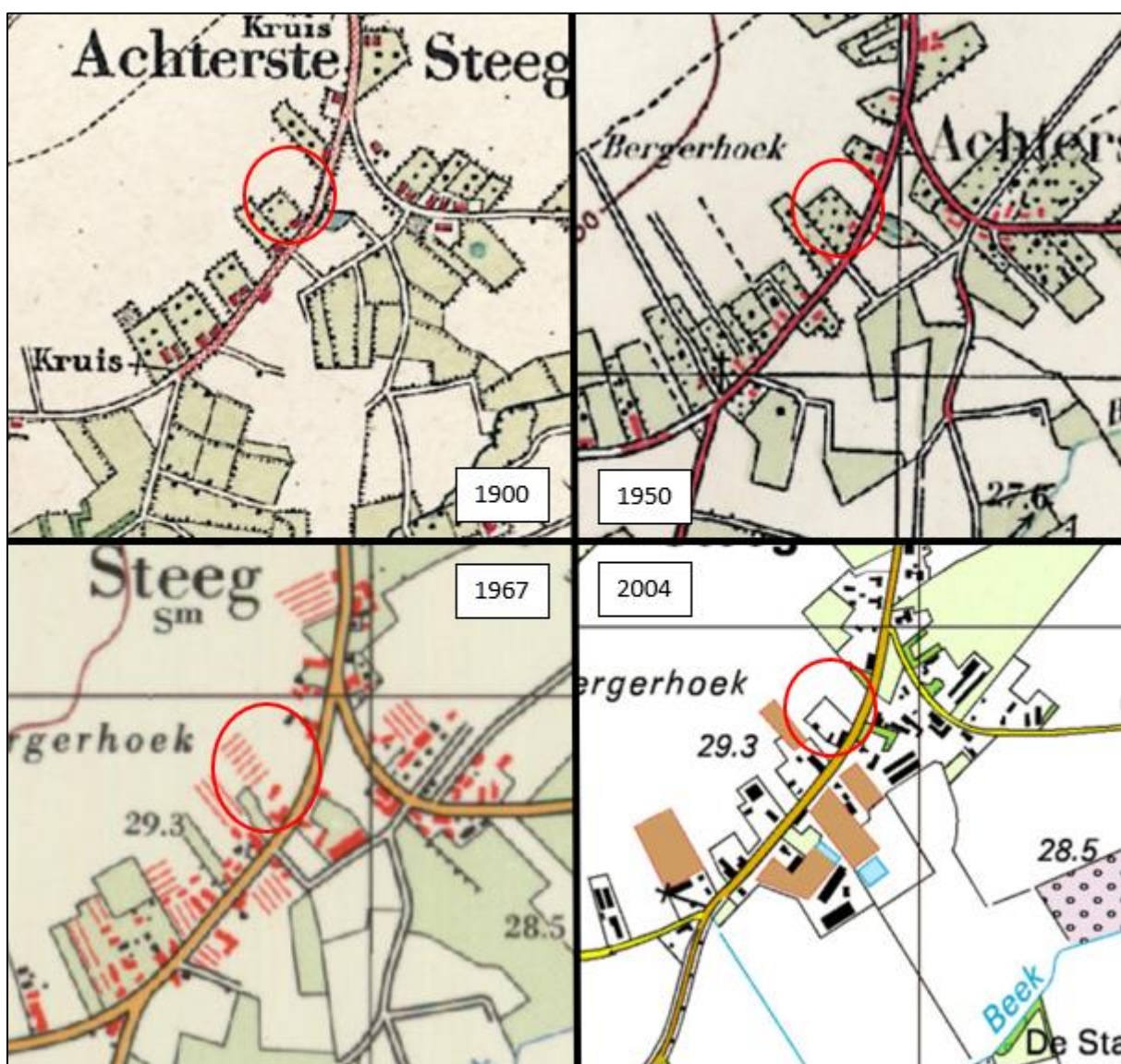


Afbeelding 1. Ligging van het plangebied

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

## Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

Al in 1900 werd binnen het plangebied een woning gekarteerd. Ten oosten, zuiden en westen van het plangebied bevonden zich gebieden met bos en heide, ten noorden van het plangebied lagen destijds al de beginselen van de kern Sevenum. Medio 1950 is qua bebouwing binnen het plangebied nog niet veel veranderd ten opzichten van 1900. Wel is in de omgeving zichtbaar dat de ten oosten en zuiden gelegen bossen en heiden al grotendeels geroid c.q. ontgonnen zijn. Het bosgebied ten westen is heden ten dage nog steeds aanwezig en inmiddels bekend als de Steeberg.



Afbeelding 2. Uitsneden historische topografische kaarten

Vanaf 1967 is de ontwikkeling van het agrarische bedrijf ter plaatse zichtbaar. Vanaf dat jaar wordt ten noorden van de woning een kas gekarteerd. Deze kas blijft aanwezig tot medio 1998, vanaf dat moment is de kas niet langer waarneembaar op de topografische kaarten. Wel zijn nog enkele bedrijfsgebouwen

aanwezig. Medio 2004 is zichtbaar dat nog een van deze bedrijfsgebouwen gesloopt wordt. Verder wijzigt zich niets meer binnen het plangebied.

## Ruimtelijke structuur

Het landschap in en rondom het plangebied is te typeren als een kampen en oude graslandenlandschap op de overgang naar een veldenlandschap. Kenmerkend voor het kampenlandschap is de kleinschaligheid doordat onder andere de percelen in het verleden omgeven werden door houtwallen om het vee buiten de akkers te houden. Op dit moment zijn deze karakteristieke elementen niet altijd meer prominent aanwezig. Dit is het gevolg van ruilverkavelingen en/of het kappen van de aanwezige houtwallen.

De velden daarentegen zijn van oorsprong grote open akkerbouwgebieden. De velden werden slechts doorsneden door smalle zandpaden, zonder opgaande beplanting. In veel gevallen stond op een open veld nog een enkele solitaire boom, nabij de kruising van de zandpaden. Langs de randen van de velden stonden de gebouwen. Deze onlosmakelijke combinatie van een open middengebied met daaromheen bebouwing (kern of lint) of bos is bijzonder kenmerkend.

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van een gebiedsaanduiding 'overige zone – velden'. Beleidsmatig worden in het Landschapskader Noord- en Midden Limburg de volgende ontwerp uitgangspunten genoemd voor de veldenlandschappen:

- Verdichte rand en open midden
- (Laan)beplanting langs de rand
- Eventuele verdichting in de rand tot maximaal 1/6 deel van de breedte van oud bouwland
- Zichten naar het middengebied vrij houden en zicht op oriëntatiepunten respecteren.

## Beleid

Conform de Structuurvisie Horst aan de Maas bevindt de locatie zich in deelgebied 3C 'Agrarisch gebied Sevenum-Zuid en Meterik-Noord'. Deelgebied 3, waarbinnen het plangebied gelegen is, binnen de structuurvisie Horst aan de Maas omvat de zogenoemde 'agrarische gebieden'. Voor deelgebied 3C gelden, specifiek voor de planlocatie, de volgende doelstellingen:

- Dicht(er) bebouwde en beplante gebieden: nadruk op het behouden en versterken van de belangrijkste landschappelijke structuren, zoals lanen, singels e.d.

Tevens wenst de gemeente dat de landschappelijke inpassing van de locatie strookt met hun landschappelijke visie, zoals verwoord in het LOP (Landschapsontwikkelingsplan). Conform het LOP ligt de locatie in de "velden". Ook Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' is het plangebied aangeduid als 'overige zone – velden'. Dat betekent dat er sprake is van landschappelijke waarden die behouden en/of beschermd dienen te worden. De genoemde landschaps- en natuurwaarden:

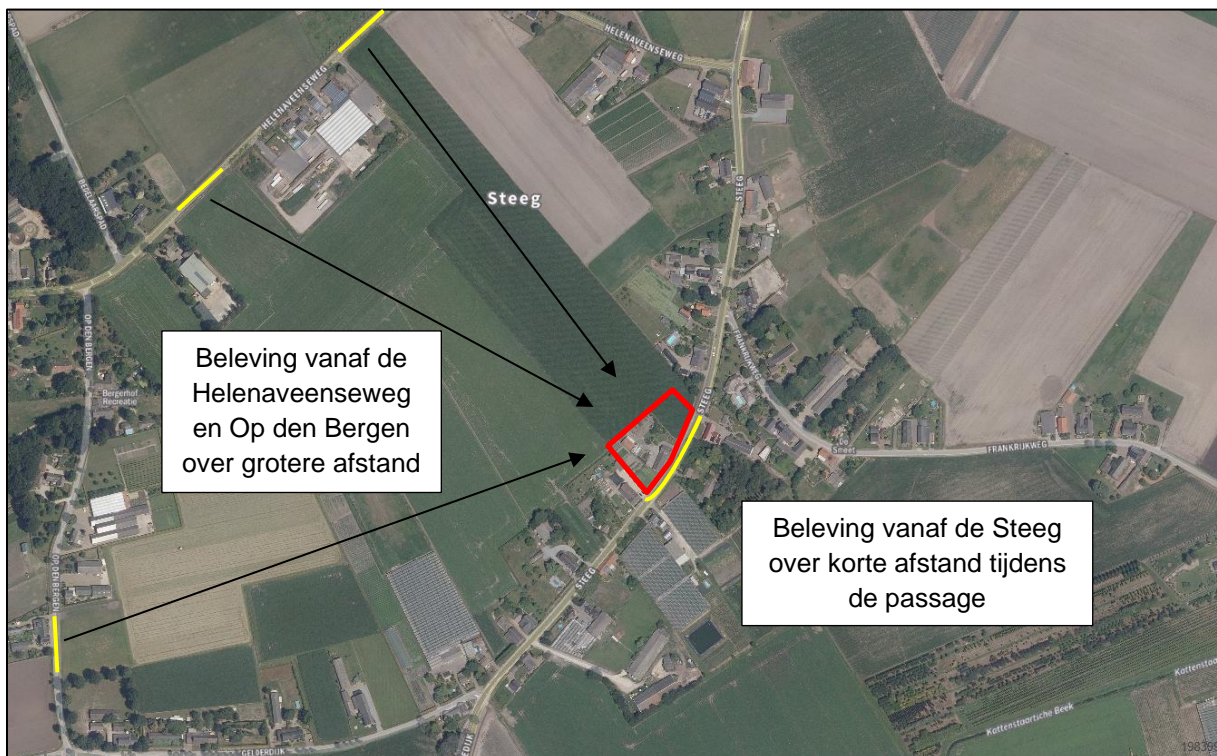
- Afwisseling van open landschappen met bomenlanen en een geordende verkaveling tot aan meer reliëfvrije open landschappen met landschapselementen (zoals bosjes) en dichte aaneengesloten bebouwingslinten.
- Bebouwingslinten met wisselende onderlinge afstanden tussen de erven. Het is van belang dat de zichtlijnen op de achtergelegen akkercomplexen behouden blijven.

- Oude akkercomplexen met karakteristieke bolle vorm en openheid tussen Kronenberg en Sevenum. Het is belangrijk om de bol liggende gebieden open te houden (behouden cultuurhistorisch landschap).
- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met name aan de randen van oude akkercomplexen.
- Om de karakteristiek te behouden heeft grondgebonden landbouw de voorkeur.
- Zichtlijnen over oude akkercomplexen.
- De natuurwaarde is beperkt, al zijn de voorkomende soorten vaak (zeer) zeldzaam; met name akkervogels.
- Hoge natuurwaarde rondom Castenraysche Vennen en in Kabroek (weidevogels).

## Landschappelijke inpassing

De visie is om met de landschappelijke inpassing een aanvulling te creëren op het veldenlandschap. De grootste kwaliteitswinst wordt behaald door het wegnemen van de agrarische bestemming waardoor ook bebouwingsmogelijkheden weggenomen worden. De bestaande woning blijft gesitueerd op dezelfde locatie, net als de in stand te houden bijgebouwen. De nieuwe woning wordt zo gesitueerd dat een doorkijk vanaf de Steeg op het achterliggende landschap behouden blijft.

Gekeken naar de schematische weergave van diverse zichtlijnen op het plangebied blijkt dat het plangebied in de huidige situatie op twee manieren 'beleefd' kan worden. Vanaf de Steeg is het plangebied tijdens de passage, voor een korte periode, over korte afstand waarneembaar vanaf de Steeg. Daarnaast is het plangebied zo nu en dan waarneembaar over relatief grote afstand vanaf de Helenaveenseweg en de Op den Bergen. Vanwege de grote afstand wordt het plangebied daarbij redelijk goed opgenomen in de horizon.



Afbeelding 3. Schematische weergave diverse zichtlijnen op het plangebied

Kijkende vanaf de Steeg is er een behoorlijk verschil waarneembaar in de beleving van het plangebied. Zie afbeeldingen 4 en 5.



Afbeelding 4. Komende uit zuidwestelijke richting vanaf de Steeg 72 toont de huidige bebouwing zich redelijk 'kaal'.



Afbeelding 5. Komende uit noordoostelijke richting vanaf de Steeg 66 toont de huidige bebouwing zich in een kader van (sier)groen en gaat de aandacht uit naar het achterliggende open veld.

Bovenstaande bevindingen hebben geleid tot de volgende inpassingsmaatregelen.

#### **A. Aanplant beukenhaag met haagbeuken**

Rondom de zijdelingse bestemmingsvlakgrens 'Wonen' zal een beukenhaag (*Fagus Sylvatica*) aangeplant worden met daarin op wisselende afstand enkele haagbeuken (*Carpinus betulus*). De beukenhaag met daarin enkele haagbeuken bieden een mooi contrast tussen de woningen en de omliggende landbouwgronden. Daarnaast begeleid de haag met enkele opgaande haagbeuken als het ware het zicht naar het achterliggende landschap. Door de haagbeuken wat op te snoeien ontstaat ook een doorzicht tussen de beukenhaag en de haagbeuk naar achteren, daardoor oogt het geheel wat meer 'open'.

De totale lengte van de aan te planten haag bedraagt circa 90 meter. De beukenhaag is te realiseren door aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter in een omvang bij aanplant van 80/100 centimeter. De haag is in stand te houden op een hoogte van 110-120 centimeter. De haagbeuken, in totaal 5 stuks, zijn aan te planten met stamomvang 12-14 centimeter. De bomen mogen na verloop van tijd in vorm worden gesnoeid en mogen uiteindelijk uitgroeien tot volwaardige bomen.

De haag dient, met name in de eerste jaren, vrijgehouden te worden van onkruid en regelmatig voorzien te worden van water. Na enkele jaren wordt de haag voldoende sterk geacht om in de eigen waterbehoefte te voorzien. Uitgevallen of afgestorven exemplaren dienen vervangen te worden door nieuwe exemplaren.

### **B. Behoud en aanplant van solitaire fruitbomen**

In de tuin van de bestaande woning zijn reeds in het verleden meerdere fruitbomen aangeplant. Middels onderhavig inpassingsplan worden deze fruitbomen vastgelegd zodat zij naar de toekomst toe ook behouden blijven. Het gaat hierbij om 2 x peer, 2x appel en 1x pruim. Ook bij de nieuwe woning zullen enkele solitaire (fruit)bomen aangeplant worden. Aangezien het tuin betreft wordt voor de fruitbomen in deze gekozen voor laagstamfruitbomen, gelijk aan de bomen bij de bestaande woning. In totaal zullen minimaal 3 bomen aangeplant worden. De soort is nog nader te bepalen, maar gedacht wordt aan 2x noot, 1x appel en 1x kers.

De notenbomen zijn aan te planten in de stamomvang 16-18 centimeter en mag zich daarna vrij ontwikkelen. De fruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12-14 centimeter en zijn conform goed gebruik (jaarlijks) te snoeien. De bomen dienen de eerste 2 jaren regelmatig voorzien te worden van water. Na deze twee jaren worden de bomen voldoende sterk geacht om in de eigen waterbehoefte te voorzien.

### **C. Vrije 'voortuin'**

De ruimte tussen de woningen en de Steeg in, is naar eigen smaak in te richten. Er wordt hier bewust gekozen om hier niet al te veel groen 'vast te leggen'. Kijkende naar omliggende woningen aan de Steeg zijn de meeste voortuinen naar eigen smaak ingericht met (sier)groen. Daarbij komt dat een woning ook beleefd mag worden en niet volledig ingepast hoeft te worden. Initiatiefnemer is dus vrij voor wat betreft de inrichting van de voortuin.

### **D. Gemengde haag ter plaatse achterzijde bestemmingsvlakgrens**

Langs de achterste bestemmingsvlakgrens zal een gemengde haag geplant worden met een lengte van 72 strekkende meters. De haag is te realiseren door middel van aanplant van 4-5 stuks plantgoed per strekkende meter in de hoogte 80-100 centimeter.

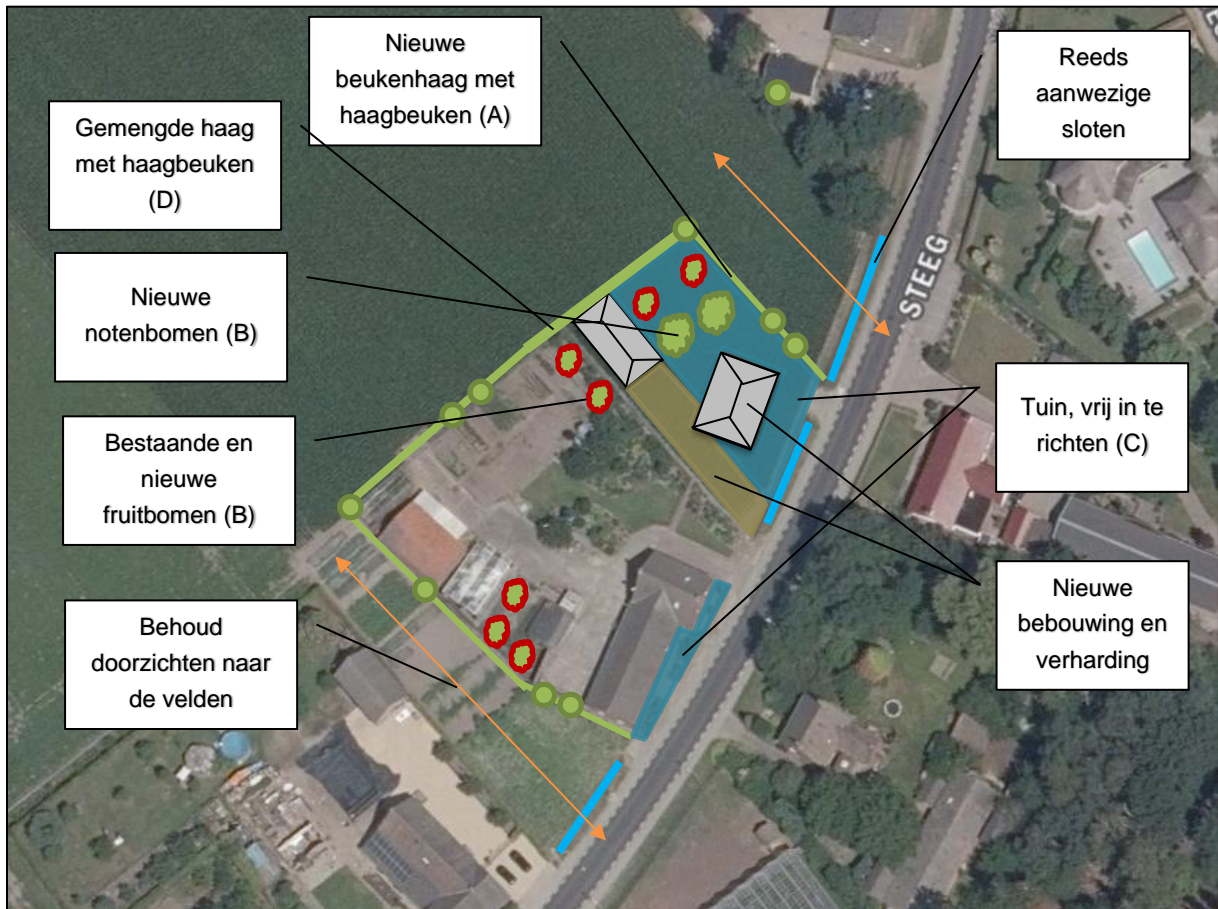
De gemengde haag zal bestaan uit de volgende soorten:

- Veldesdoorn (*Acer campestre*) 20%
- Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*) 10%
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*) 25%
- Vuilboom (*Rhamnus frangula*) 20%
- Gewone beuk (*Fagus sylvatica*) 25%

Deze gemengde haag zal voor 50% van de strekkende meters vrij uit kunnen groeien. De resterende 50% zal gesnoeid worden tot een hoogte van ca. 1,2 meter. Voor initiatiefnemer is het zicht naar het achterliggend veld erg belangrijk en één van de redenen geweest om hier te willen bouwen. Door een aantal "openingen" te creëren blijft een doorkijk mogelijk en wordt er landschappelijk toch duidelijk een meerwaarde gecreëerd.

De haag is ter plaatse van de "doorkijken" eenmaal per jaar te snoeien en zal in stand gehouden worden op een hoogte van circa 120 centimeter en een breedte van 100 centimeter. Het overige deel kan vrij uitgroeien. In de haag worden nog enkele haagbeuken (*Carpinus betulus*) aangeplant die functioneren als boomvormers. De haagbeuken (4 stuks) zijn aan te planten in de omvang 14/16 centimeter. De bomen zijn 'gespreid en willekeurig' aan te planten in de haag en mogen zich vrij ontwikkelen tot een hoogte van circa 5,0 tot 6,0 meter.

Het geheel aan landschappelijke inpassingsmaatregelen is in afbeelding 6 schematisch weergegeven.



Afbeelding 6. Schematische weergave landschappelijke inpassingsmaatregelen