

LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de oostkant van de kern Beek. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

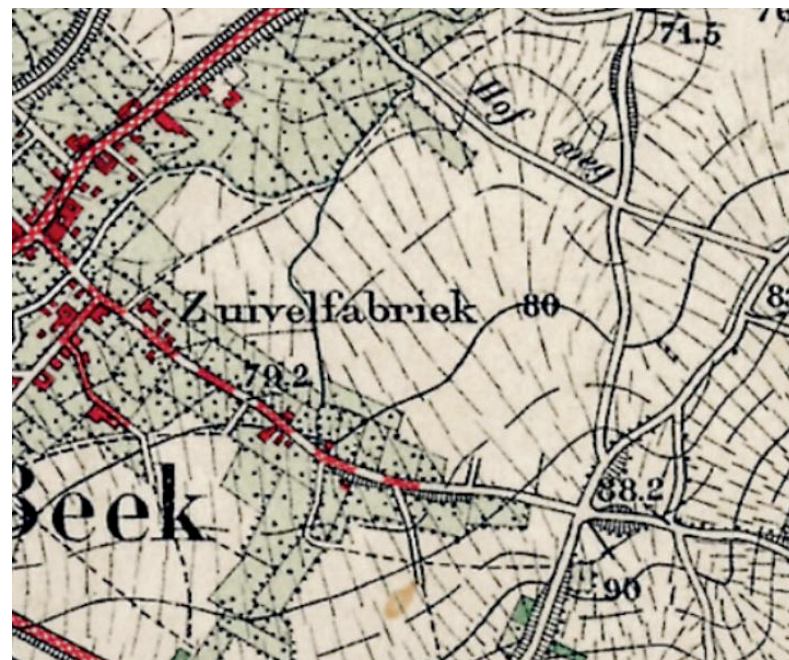
SITUATIE 1925

In 1925 was het plangebied in gebruik als akkerland. Het maakte deel uit van een groter complex akkerland op een flauwe helling. De helling vormt de overgang tussen het middenterras waarop de kern Beek is gesitueerd en het hoogterras van Zuid-Limburg. In noordelijke richting bevond zich de Hofweg. In zuidelijke richting werd het akkerland begrensd door een bebouwingslint lang de Hoolstraat. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1925 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

karakteristiek

De oorspronkelijke landschappelijke context is te benoemen als akkerland op een flauwe helling, op de overgang van het midden naar het hoogterras. Kenmerkend voor erven in deze context is het voorkomen van;

- langgerekte diepe percelen,
- hagen, fruitbomen en solitaire bomen in de nabijheid van de bebouwing,
- bomenrijen aan de rand van grotere percelen.



uitsnede topografische kaart 1925

de dorpsrand van beek bebouwingslint langs Hoolstraat

de Hofweg en Hoortweg



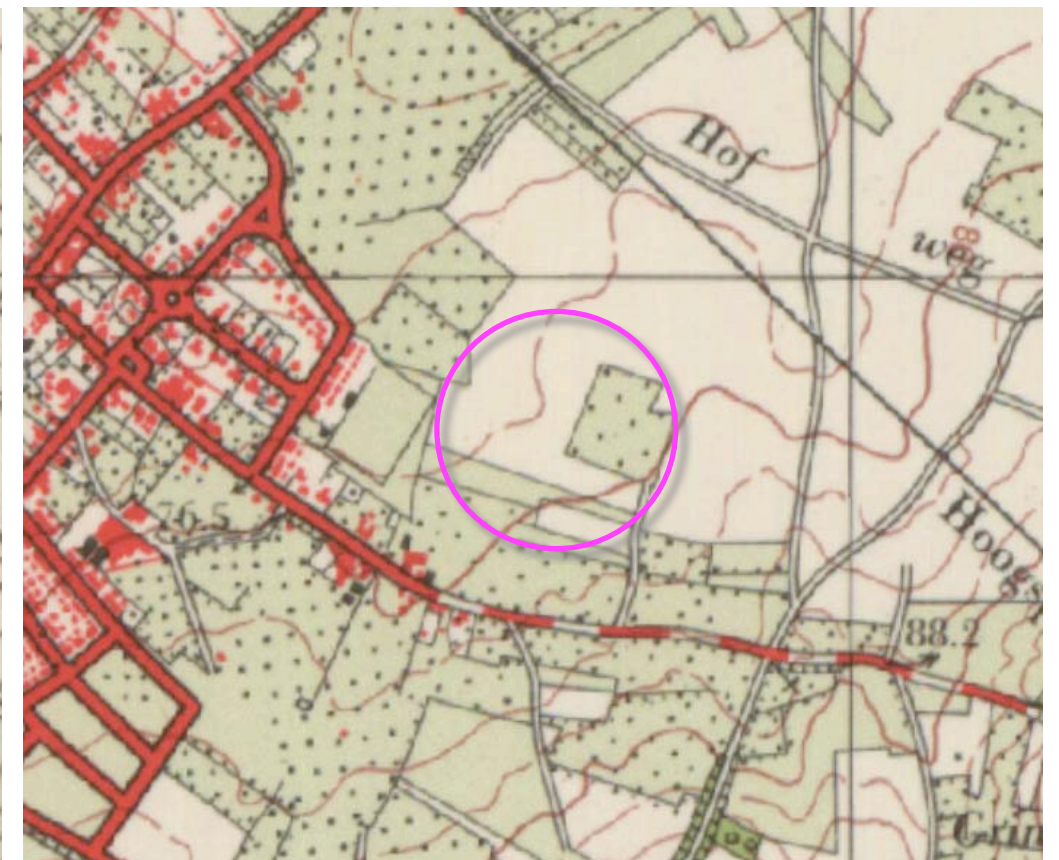
1925 open akkerland op de overgang van het laag- naar het hoogterras

HISTORISCHE SCHETS DEEL 1

In de jaren vijftig en zestig werd de bebouwing van de kern Beek in de oksel van de Hoolstraat en de verbindingsweg naar Neerbeek (huidige Bourgognestr) uitgebreid. Rond de uitbreidingen en ten noordoosten van het plangebied werden hoogstamboomgaarden gekarteerd. Het open akkerland onderging een sterke verdichting. Zie de karteringen uit 1956 en 1966 rechtsboven. In de loop van de jaren zeventig werd een kerkhof ter hoogte van de ten noordoosten van het plangebied gelegen boomgaard aangelegd. Aanvankelijk werd de kerkhof ontsloten via de Veldweg "in de Kamp" ten oosten van het plangebied. In de jaren tachtig werd de kerkhof aangetakt op de huidige Bosserveldlaan. Tegenover de kerkhof werd een woonwagenkampje gerealiseerd. Het tussengebied tussen kerkhof en kampje werd ingericht als een door bomen omgeven en overdekte parkeerplaats. De parkeerplaats vormt sindsdien een groene 'cul de sac' aan het einde van de Bosserveldlaan. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1979 en 1989 rechtsonder.



1956 nieuwe wijk, omzoomd door hoogstam



1966 boomgaard ten noordoosten plangebied



1979 boomgaard wordt kerkhof



1989 kerkhof ontsloten via Bosserveldlaan

HISTORISCHE SCHETS DEEL 2

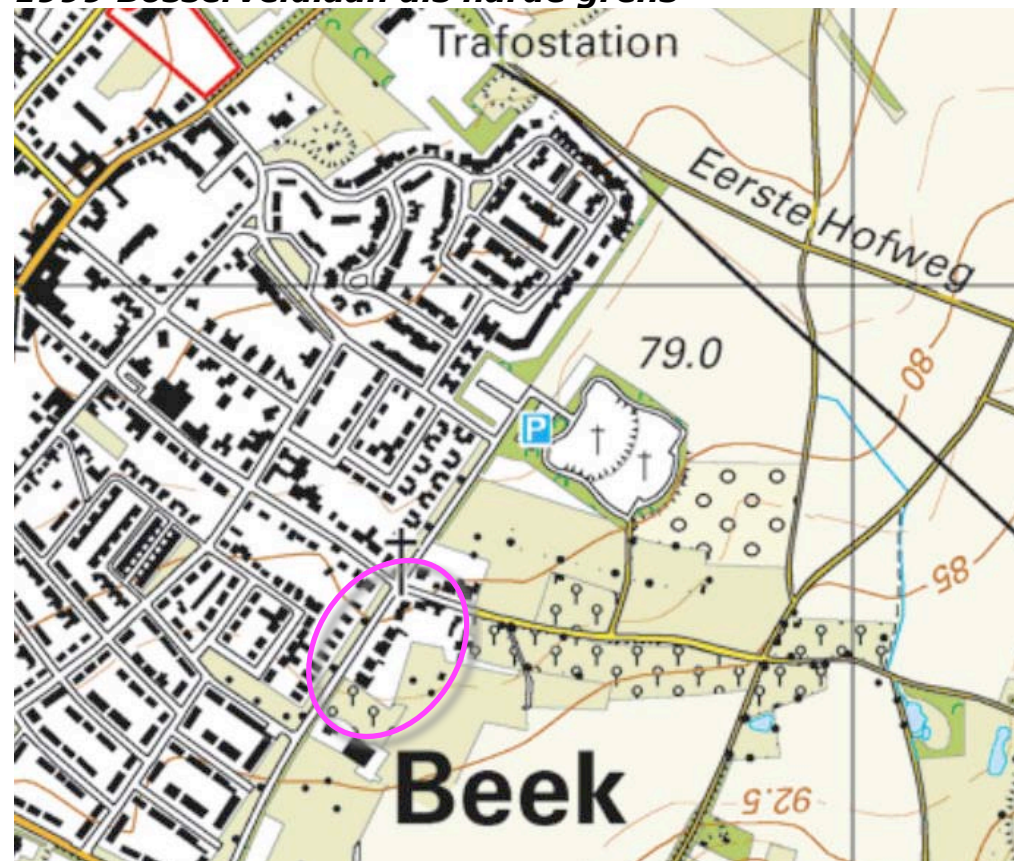
In de jaren negentig werd vervolgens nog een wijk ten noordwesten van de kerkhof en het plangebied gerealiseerd; zie de kartering uit 1999 linksboven. In de navolgende jaren stagneerde de uitbreiding van de kern Beek aan deze zijde. Op erven langs de Hoolstraat vond wel een uitbreiding van de bebouwing plaats; zie de kartering uit 2005 rechtsboven. In de navolgende jaren werden, ten zuidwesten van de Hoolstraat een viertal woningen aan de zuidoostkant van de Bosserveldlaan gerealiseerd. In de navolgende jaren werden twee woningen ten noordwesten van de Hoolstraat, ten zuidoosten van de Bosserveldlaan gerealiseerd. Zie de karteringen uit 2011 en 2017 rechtsonder



1999 Bosserveldlaan als harde grens



2005 uitbreiding langs Hoolstraat



2011 vier woningen



2017 twee woningen

RUIMTELIJK KADER 2018

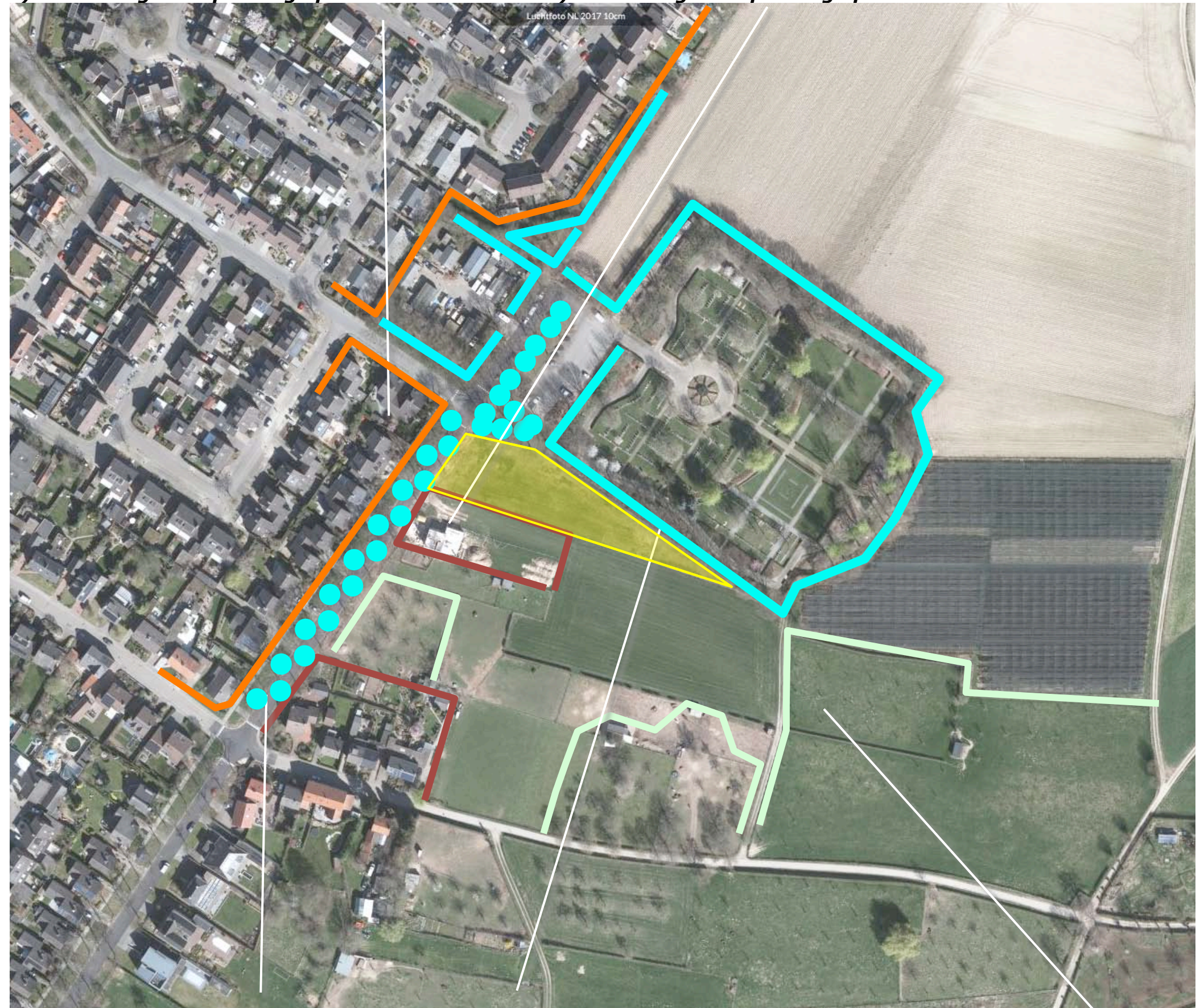
Anno 2018 wordt het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting op de erven van de kern ten noordwesten van de Bosserveldlaan,
- b) de bebouwing en beplanting op de bebouwde erven ten zuidoosten van de Bosserveldlaan,
- c) bomenrijen en een bomengroep in gras of een lage onderbeplanting langs de Bosserveldlaan en nabij de parkeerplaats tussen het woonwagengkampje en de kerkhof,
- d) bomenrijen en bomen met een onderbeplanting bestaande uit hoger struweel rond het woonwagengkampje, rond de kerkhof en aan de rand van de in de negentiger jaren gerealiseerde woonwijk ten noorden van het woonwagengkampje,
- e) hoogstamfruitbomen en hagen van de boomgaarden ten zuidoosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op erven in beek

b) bebouwing en beplanting op buurerven



c) bomen in gras of lage beplanting

d) bomenrijen en bomen met onderbeplanting

e) boomgaarden

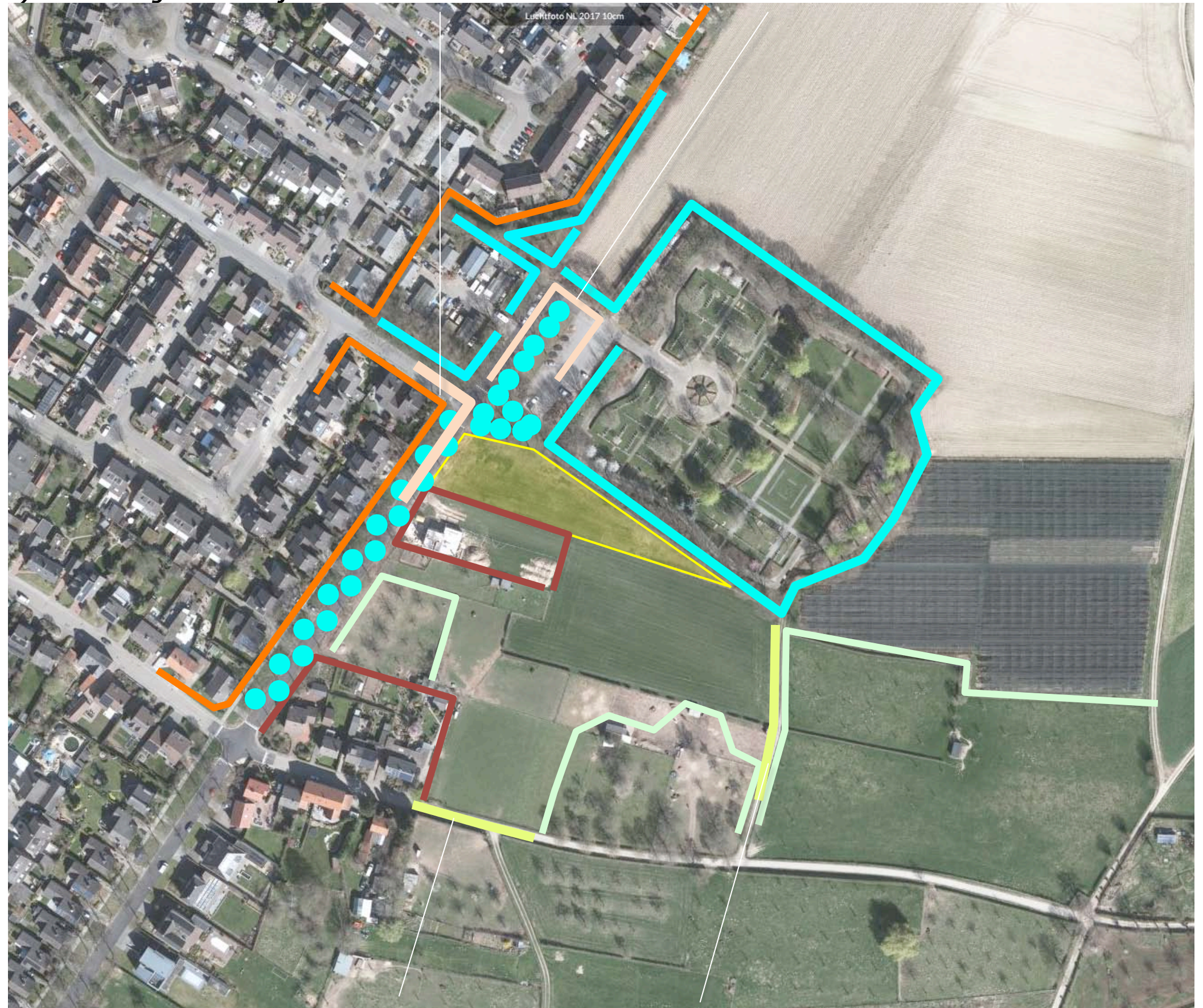
RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied wordt in hoge mate afgeschermd door de bebouwing en beplanting in de directe omgeving. Het is met name uit de nabijheid en incidenteel over grotere afstand waar te nemen:

- 1) Uit de nabijheid kan de noordwestkant en een deel van de noordkant worden waargenomen door het verkeer op de Bosserveldlaan en de bezoekers van het kerkhof.
- 2) Vanaf grotere afstand kan het plangebied worden waargenomen vanaf de ten zuidwesten gelegen Hoolstraat en de ten zuidoosten gelegen veldweg "In de Kamp".

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

1) waarneming uit de nabijheid vanaf de Bosserveldlaan en bezoekers van de Kerkhof



2) waarneming over grotere afstand vanaf de Hoolstraat en de veldweg

3D-BEELDEN UIT DE VERTE

- 1) Vanaf de Hoolstraat is een zicht op een deel van het plangebied mogelijk; de bomenrijen langs de Bosserveldlaan en de opgaande beplanting rond de kerkhof vormen een fraai decor.
- 2) Vanaf de Veldweg ten zuidoosten van het plangebied, komen uit het zuidoosten is gedurende enige een zicht op een het plangebied mogelijk; de afstand tot het plangebied is; opgaande beplanting op het kerkhof en bomenrijen langs de Bosserveldlaan vormen een fraai decor.
- 3) Vanaf de Veldweg ten zuidoosten van het plangebied is een zicht op het plangebied via de weide van het ten zuidwesten gelegen buurperceel mogelijk; de ten zuidwesten van het plangebied gelegen woningen zijn beeldbepalend aanwezig.



Standplaats fotograaf



1) vanaf de Hoolstraat; de zuidwestkant toont zich gedeeltelijk, over grote afstand tegen een boomrijk decor



2) vanaf de Veldweg; de zuidwestkant toont zich over grote afstand; bomen bepalen het beeld



3) Vanaf het einde van de Veldweg; bomen langs de Bosserveldlaan vormen een fraai decor

3D-BEELDEN UIT DE NABIJHEID

- 1) Vanaf de Bosserveldlaan komend uit het zuidwesten wordt het plangebied afgeschermd door de twee recenter ten zuidwesten van het plangebied gerealiseerde woningen; de woningen vormen een qua massa en vormgeving samenhangend geheel.
- 2) Vanaf de bocht in de Bosserveldlaan, komend uit het noordwesten is gedurende langere tijd een doorkijk op de boomgaarden ten zuidoosten van het plangebied mogelijk; de doorkijk wordt ingekaderd door de cluster van de twee woningen, de beplanting rond de kerkhof en de bomengroep rond de parkeerplaats.
- 3) Vanaf de parkeerplaats tussen het kerkhof en het woonwagenkamp toont zich het plangebied in beperkte mate; de bomenrijen langs de Bosserveldlaan en de bomengroep aan de zuidwestkant van de parkeerplaats bepalen het beeld.

Zie de foto's rechts en de aanduiding in de luchtfoto hieronder.



Standplaats fotograaf



1) vanaf de Bosserveldlaan, uit het zuidwesten; recent gebouwde woningen vormen een samenhangend geheel



2) vanaf de bocht in de Bosserveldlaan; doorkijk ingekaderd door kerkhof, bomengroep en de woningen



3) vanaf de parkeerplaats; bomengroep op de parkeerplaats en bomenrijen langs de weg bepalen het beeld

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied betreft perceel 236 gelegen in sectie M van de kadastrale gemeente Beek. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied betreft perceel 236 in sectie

UITGANGSSITUATIE

Het plangebied is in gebruik als grasland. Er is geen opgaande beplanting of bebouwing in het plangebied aanwezig. Het plangebied wordt ontsloten via een inrit aan de Bosserveldlaan.



het plangebied is in gebruik als grasland; er is geen bebouwing of opgaande beplanting aanwezig

ZONERING CONTEXT

De aangrenzend gelegen context is als volgt te zoneren:

- een strook struiken en bomen ten zuidwesten van het woonwagengkampje.
- gazon met bomen aan de noordwestkant van de Bosserveldlaan en ter hoogte van de parkeerplaats aan de noordoostkant,
- struweel met bomen (deels ingeraamd door geschoren beukenhagen) ter hoogte van de kerkhof aan de noordoostkant.
- gemeentelijk groen (lage sierheesters met forse bomen) aan de zuidoostkant van de Bosserveldweg,
- de tuinen van de woningen ten zuidwesten van het plangebied,
- de hagen en hoogstamfruitbomen op de weiljes van buren.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



RUIMTELIJKE STRUCTUUR

In ruimtelijk opzicht is een onderscheid te maken tussen dichte kaders, 'daken' en transparante structuren.

dicht

De dichte kaders zijn onder te verdelen in 'rode en groene structuren':

- a) De bebouwing op de percelen ten noordwesten van de Bosserveldlaan en de woningen ten zuidoosten van de Bosserveldlaan.
- b) Het dichte struikgewas met bomen bij het woonwagenkampje en uit struikgewas, bomen en geschoren bestaande omzoming van het kerkhof,

daken

De in lage sierstruiken en gazon gepositioneerde bomenrijen langs de Bosserveldlaan en rond Kerkhofje vormen samen een als een 'bladerdak op zuilen' te kenschetsen overdekkende structuur.

transparant

Het gebied met boomgaarden ten zuidwesten van het plangebied zijn te kenschetsen als een zone met transparante ruimtelijke structuren.

samenspel

De dichte kaders vormen de harde randen die de context van het plangebied in ruimtelijk opzicht definiëren. Het bladerdak vormt een verbindend element en resulteren in een door een hoge mate van beslotenheid gekenmerkte beleving. Deze beleving staat in contrast met de doorzichten op het ten zuidoosten van de Bosserveldlaan gelegen gebied met een transparante ruimtelijke structuur (de zone met hagen en boomgaarden).

Dichte kaders: woningen langs de Bosserveldlaan en groen met een hogere en dichtere onderbeplanting

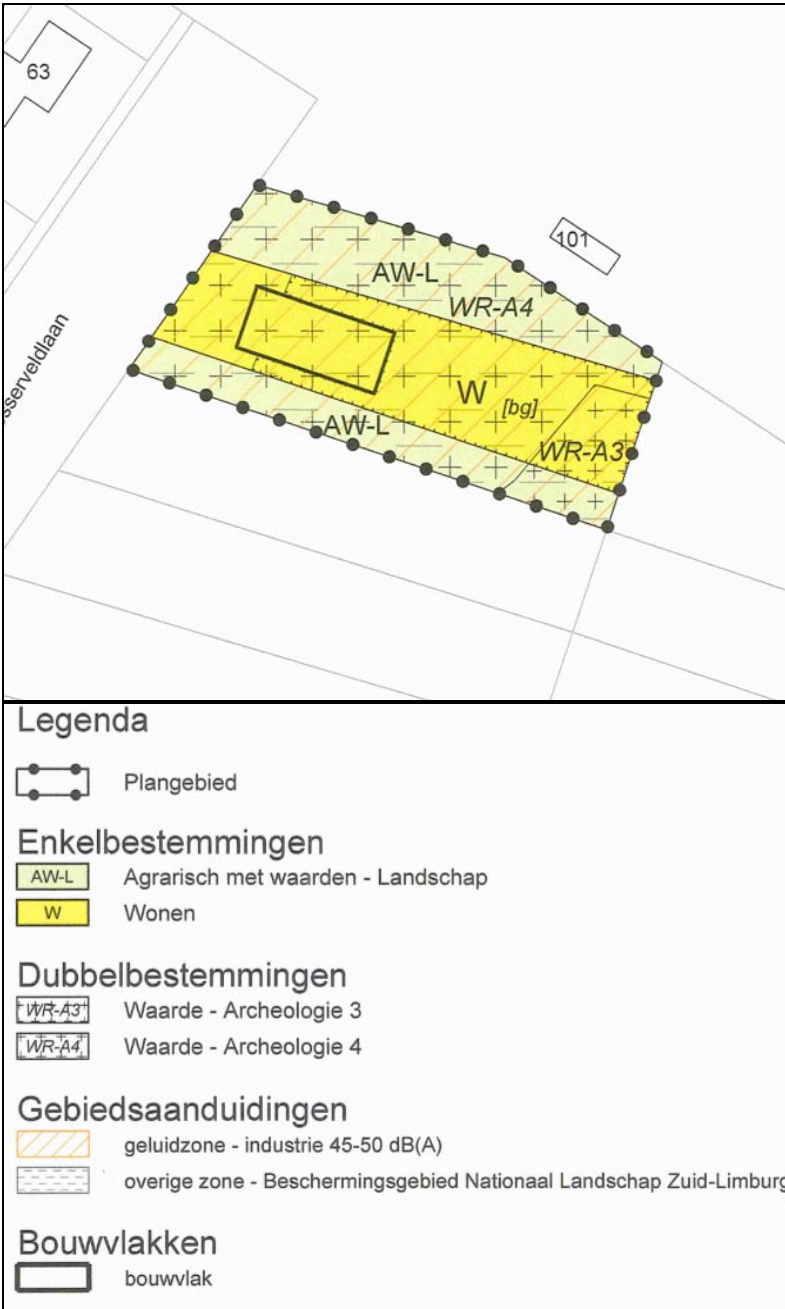


Het bladerdak met beslotenheid

de transparante zone (met hagen boomgaarden)

ONTWIKKELING

De ontwikkeling omvat de realisatie van een woning. Het bestemmingsplan dient daarvoor te worden herzien. Een voorstel daarvoor werd uitgewerkt door de gemeente Beek; zie de uitsnede van de verbeelding hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



verbeelding gemeente Beek



GRONDSLAG PLAN BEEK

De grondslag voor het door de gemeente beek uitgewerkte plan vormen de conclusies en doelstellingen van de strategische toekomstvisie en de gemeentelijke structuurvisie van de gemeente Beek.

kansen

De gemeente ziet o.a. kansen om navolgende doelen van de structuurvisie te realiseren:

- Ontwikkeling van gevarieerde hoogwaardige woonmilieus conform het ontwikkelingsprincipe behoud en ontwikkeling van heldere zichtbare en betekenisvolle basisstructuren. Onderdeel hiervan is het incidenteel toevoegen van woningen in de kernrandzones, linten en clusters met een bijdrage aan versterking van variatie en onderscheid in identiteit.
- Versterken van de kernkwaliteiten door de realisatie van landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering in de vorm van elementen als hagen en hoogstamboomgaarden.

aansluiting en loskoppelen

Beide aspecten vormden de grondslag voor het recenter gerealiseerde bouwplan ten zuidwesten van het plangebied. De beplanting is hier nog te realiseren. Het plangebied zoekt betreffende de rooilijnen aansluiting bij de recenter gerealiseerde woningen. Betreffende de positionering is op grond van de ligging gekozen voor een afwijkende benadering; de woning wordt losgekoppeld van de buurbekouwing en het kerkhof door stroken grond ten noordoosten en zuidwesten van de woning te bestemmen als agrarische grond.

Herziening en verfijning wenselijk

Op grond van de voorgaande concrete ruimtelijke analyse van het plangebied en zijn context worden navolgende herzieningen, aanpassingen en verfijningen voorgesteld; zie de pagina's 15, 16 en 17.

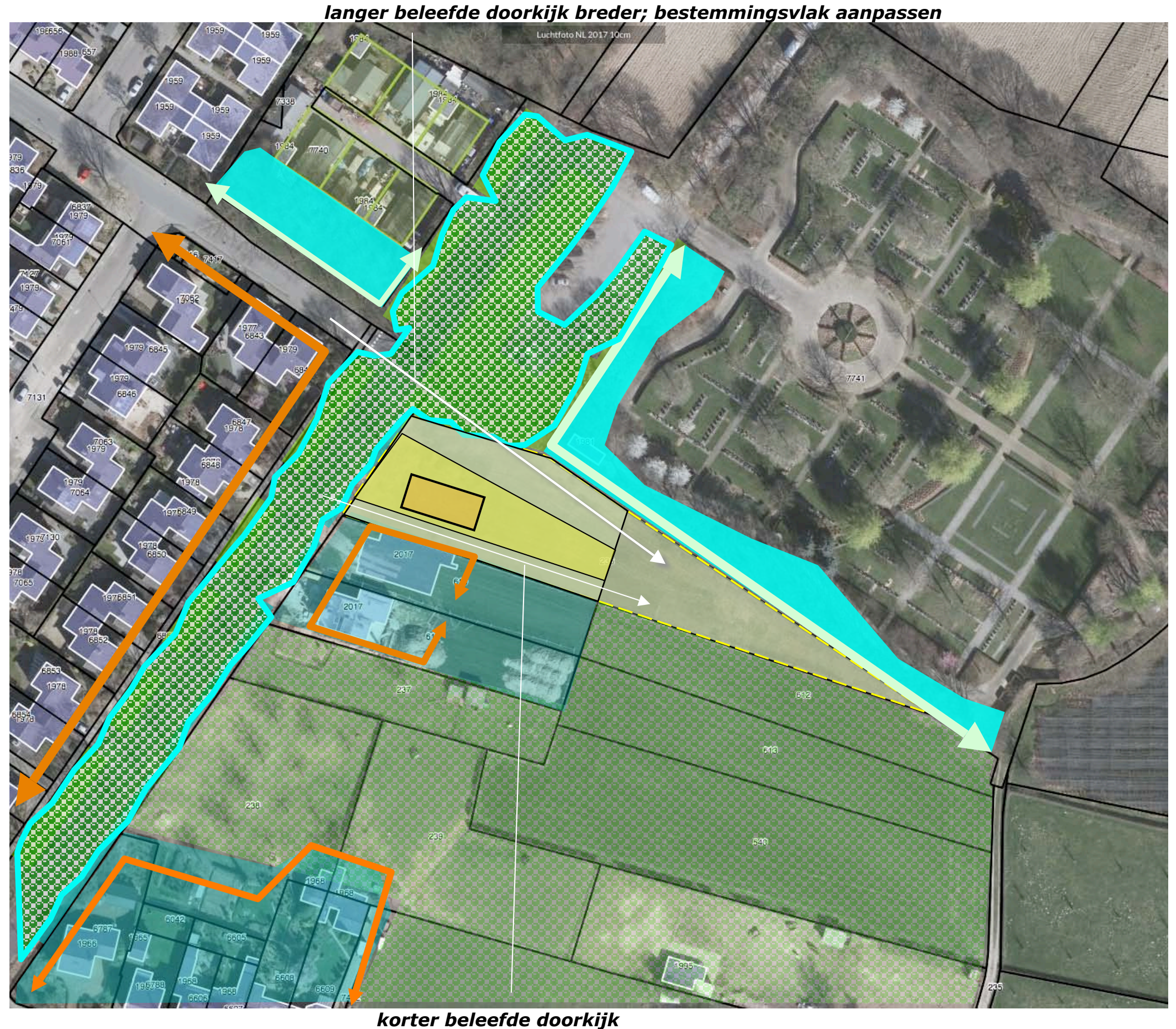
Aansluiting bij de rooilijnen van de recent gerealiseerde woningen



loskoppelen door stroken grond agrarisch te bestemmen)

1) BESTEMMINGSVLAK TAPS

De doorkijk aan de zuidkant van de te bouwen woning wordt slechts gedurende korte tijd (en vrijwel uitsluitend door verkeer komend uit het zuidwesten), waargenomen. De doorkijk ten noordoosten van de woning wordt vooral komend uit het noordwesten langere tijd waargenomen; vanuit de wijk komend ontvouwt zich in de bocht een kenmerkende doorkijk over de velden. Een taps toelopen van het bestemmingsvlak komt de kwaliteit van de doorkijk ten goede. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



2) BESTEMMINGSVLAK OPSCHUIVEN

De duidelijk intensiever beleefde en daardoor zwaarder te waarderen doorkijk ten noorden van de te bouwen woning wint verder aan kwaliteit en betekenis door het bestemmingsvlak in zuidwestelijke richting op te schuiven; zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

opschuiven bestemmingsvlak; de langer beleefde doorkijk wint veel aan betekenis



de nauwelijks te beleven doorkijk vervalt

3) EINDWONING: DRAAIEN EN WIJKEN

De woning in het plangebied is in tweeledig opzicht te kenschetsen als een eindwoning; de woning vormt het eindpunt van de bebouwing aan de zuidoostkant van de Bosserveldlaan en markeert tevens het einde cq begin van de Bosserveldlaan.

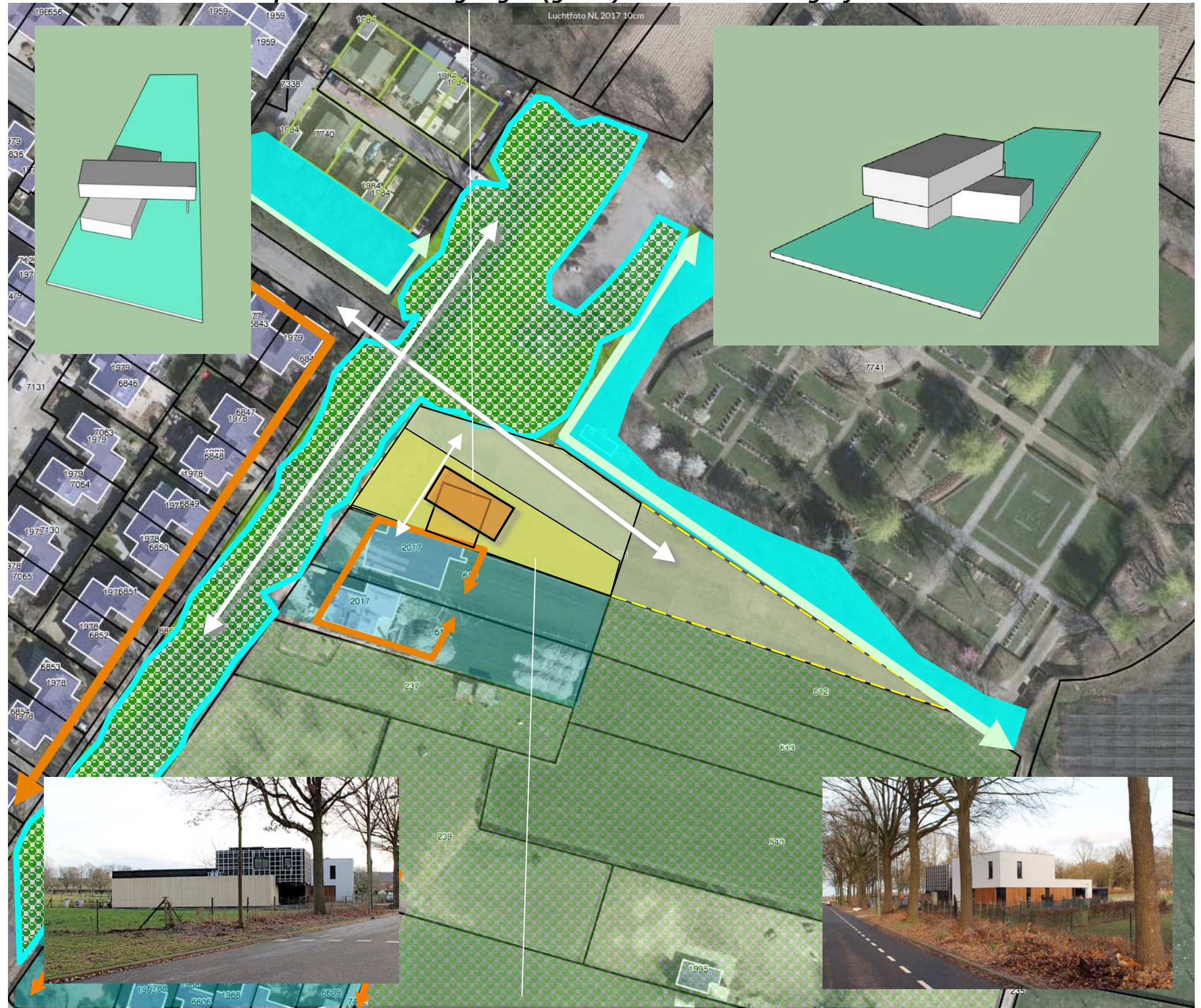
uniek object

Het hoofdvolume van de woning zoekt qua positie en oriëntatie derhalve primair aansluiting bij de ten noorden gelegen (groen)structuren. Middels een licht terugwijkende positie van dit hoofdvolume wordt het bijzondere en unieke karakter van de eindwoning vervolgens onderstreept; het is geen hoekwoning in een rijtje van drie maar een 'uniek', afwijkend uitgericht object.

verbinding

Op een secundair niveau is vervolgens na te streven dat de woning qua massa, uitstraling, vormgeving en detaillering een verbinding zoekt naar de recenter ten zuidwesten gerealiseerde cluster van twee woningen; bv door een bijgebouw, aan- of uitbouw van het hoofdvolume, uitkragende ramen of erkers uit te richten op de ten zuidwesten gelegen woningen. Zie de inzets met de indicatieve massamodellen in de luchtfoto rechts.

Hoofdvolume uitrichten op de ten noorden gelegen (groen)structuren en terugwijkend



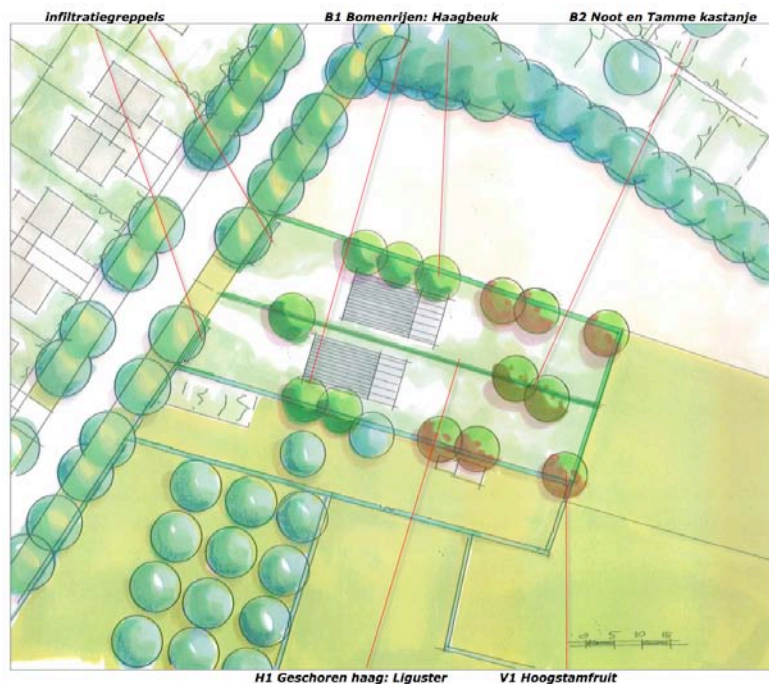
bijgebouwen, secundair volume, uitbouw, uitkragende ramen of erkers uitrichten op buurbebouwing

INPASSING

Betreffende de landschappelijke inpassing van de twee recent gerealiseerde plannen is te constateren dat deze nog moet worden gerealiseerd. Het plan omvat de aanplant van ligusterhagen en bomenrijen bestaande uit haagbeuk, noot en een tamme kastanje en hoogstamfruit. Zie de uitsnede uit het plan hieronder.

concept

Voorgesteld wordt om bij de inpassing van het voorliggende plan aansluiting te zoeken bij het plan voor de inpassing van de twee ten zuidwesten gerealiseerde woningen. Op grond hiervan wordt voorgesteld om het als wonen te bestemmen gebied te omzomen met een ligusterhaag en de woning te flankeren met twee bomen (haagbeuken).



uitsnede inpassingsplan



KWALITEITSBIJDRAGE

In het kader van het voorliggende plan zal worden vastgelegd dat de overige delen van het plangebied zullen worden ingericht als weide met een hoge ecologische waarde.

mantel en zoom

De ontwikkeling van een soortenrijke gras- en kruidenlaag voegt een belangrijk onderdeel toe aan de de zuidwestkant van het kerkhof. Hier ontstaat door de omvorming van de weide een waardevolle, complete en goed op de zon uitgerichte mantel- en zoomopbouw (kruiden, struiken, hagen, bomen).

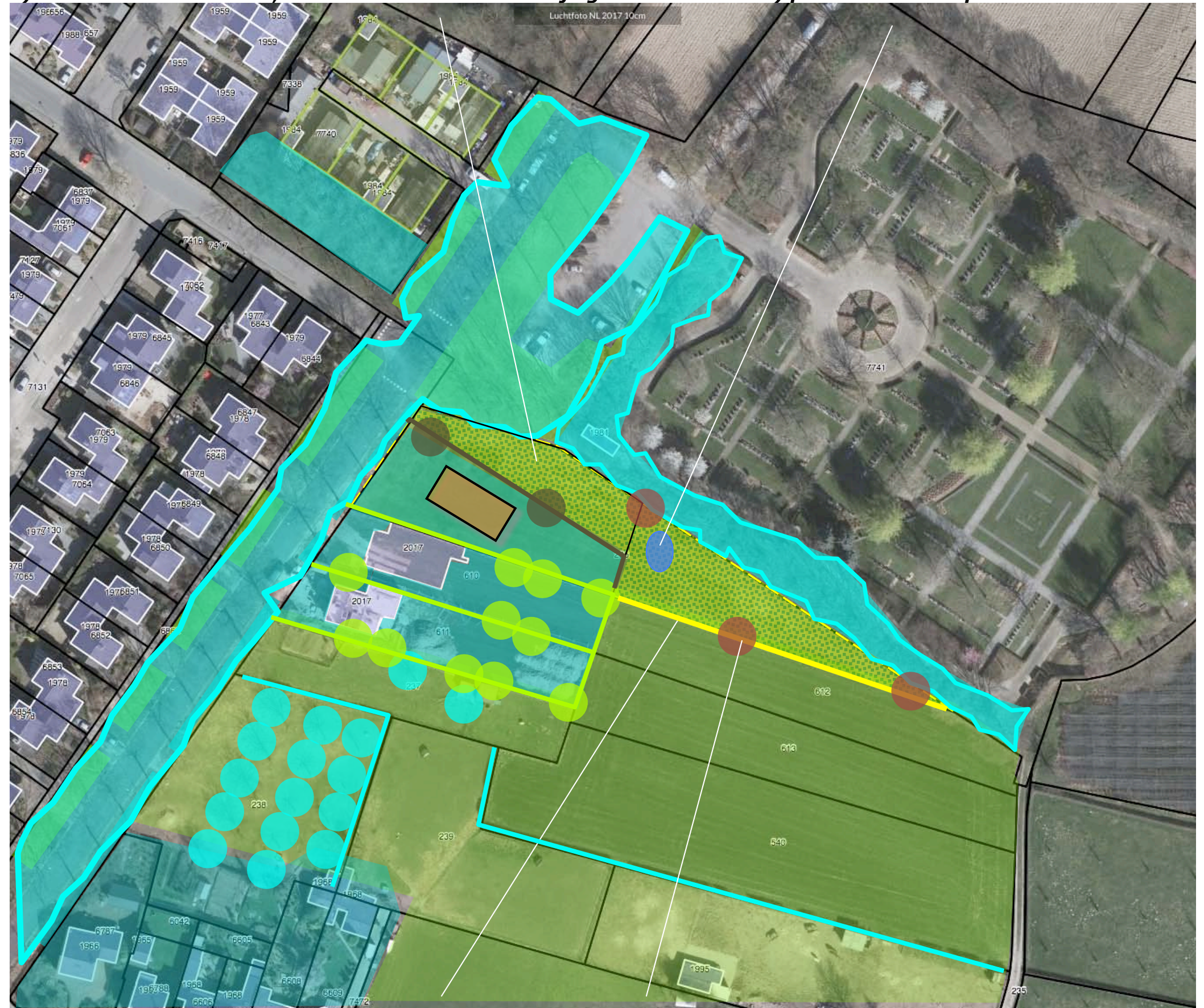
maatregelen

Onderdeel van de omvorming is het navolgende:

- 1) Scheuren van de weide en inzaaien hiervan met een kruiden en grasmengsel.
- 2) Aanleggen van een poel met achthoekige oevers aan de rand van de weide. De poel is beschut gelegen en in ecologische zin van betekenis voor migrerende amfibien. De omgeving van de poel zal dusdanig worden vormgegeven dat deze incidenteel van betekenis kan zijn voor de opvang van hemelwater afkomstig van de weides op de flauwe helling ten zuiden en zuidoosten van het plangebied (bufferfunctie).
- 3) Aanplanten van geschoren hagen aan de zuidwestkant.
- 4) Aanplanten van enkele hoogstamfruitbomen aan de rand van de weide.

1) scheuren van de weide, inzaaien met een kruidenrijk grasland

2) padden- + bufferpoel



3) geschoren hagen

4) hoogstamfruitbomen

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;

- H1 ligusterhagen,
- B1 een notenboom en een tamme kastanje,
- H2 meidoornhagen,
- V1 kersenbomen.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.

richtlijnen aanleg en beheer

- H1 De ligusterhagenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter met een omvang van 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-100 cm,
- H2 De gemengde hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter met een omvang van 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 100-120 cm,
- B1 De notenboom en tamme kastanje zijn conform goed gebruik te snoeien,
- V1 De kersenbomen zijn conform goed gebruik te snoeien.

verdeling

De elementen H1 en B1 zijn te rangschikken als inpassing. De elementen H2 en V1 zijn onderdeel van de kwaliteitsbijdrage.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

verdeling

De elementen H1 en B1 zijn te rangschikken als inpassing. De elementen H2 en V1 zijn onderdeel van de kwaliteitsbijdrage.

Code		H1	B1	H2	V1		
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	80/100	10/12		
Plantverband		4 p/m	nvt	4 p/m	nvt		
Omvang van het element		70 m	2 st	80 m	3 stuks		
Acer campestre	veldesdoorn			75	HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn					Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els					Groninger Kroon	
Alnus incana	witte els			10		Keuleman	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					Schone v. boskoop	
Betula pendula	ruwe berk					Sterappel	
Betula pubescens	zachte berk				HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Carpinus betulus	haagbeuk			75		Beurre de Merode	
Castanea sativa	tamme kastanje		1			Clapp's favourite	
Cornus mas	kornoelje, gele					Conference	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					Gieser wildeman	
Corylus avellana	hazelaar			10		Nrd holl suikerpeer	
Crateagus monogyna	meidoorn				HOOGSTAMKERSEN	Zoete brederode	1
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					Bigareau Napoleon	
Fagus sylvatica	gewone beuk			75		Early rivers	1
Fraxinus excelsior	es					Koningskers	
Juglans regia	okkernoot		1			Sch. spätke knorpelkirsch	1
Ligustrum vulgare	liguster	280		75	HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst					Hauszwetsche	
Hedera helix 'hibernica'	klimop					Mirabelle de nancy	
Populus nigra	zwarte populier					Monsieur hatif	
Populus tremula	ratepopulier					Opal	
Populus trichocarpa	balsempopulier					Reine claudie verte	
Prunus avium	zoete kers					Victoria	
Prunus padus	vogelkers						3
Prunus spinosa	sleedoorn						
Quercus petraea	wintereik						
Quercus robur	zomereik						
Rhamnus catharticus	wegedoorn						
Rhamnus frangula	vuilboom						
Robinia pseudoacacia	acacia						
Rosa canina	hondsroos						
Rosa rubiginosa	egellantier roos						
Sambucus nigra	gewone vlier						
Salix alba	schietwilg						
Salix aurita	geoorde wilg						
Salix caprea	boswilg						
Salix cinerea	grauwe wilg						
Salix fragilis	kraakwilg						
Sorbus aucuparia	lijsterbes						
Tilia cordata	winterlinde						
Tilia platyphyllos	zomerlinde						
Viburnum opulus	gelderse roos						
Totaal		320	2	320			

BEGROTING AANLEGKOSTEN

De kosten van de aanleg en het beheer van de als kwaliteitsverbetering te rangschikken onderdelen (H2, V1, grasland en poel) zijn geraamd op 20681 euro.

	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs/eenheid</i>	<i>Hoeveelheid</i>	<i>Subtotaal</i>	<i>Totaal</i>
GRONDWERK					
Scheuren, frezen en egaliseren huidige soortenarme grasmat	m2	0,8	1800	1440,00	
Doorspitten plantsleuf voor de haag H2	m1	10	80	800,00	
Doorspitten plantgaten voor de bomen V1	60	50	3	300,00	
Uitgraven en profileren poel, wal en bufferrand	pm	2500	1	<u>2500,00</u>	
				5040,00	5040,00
PLANTWERK					
Inzaaien weide met soortenrijk gras- en kruidenmengsel	m2	0,7	1800	1260,00	
Leveren en planten van H2	m1	8	80	640,00	
Leveren en aanplanten van de bomen V1 (incusief paal en aanbinden)	st	150	3	<u>450,00</u>	
				2350,00	2350,00
BEHEER TOT EN MET JAAR 10					
Maaien en afvoeren van het maaisel (10x)	m2	2,5	1800	4500,00	
Jaarlijkse snoei van de haag H2 (9x)	m1	45	80	3600,00	
Bomen V1 in vorm snoeien (9x)	st	180	3	540,00	
Poel 1x per 10 jaar bijwerken	st	750	1	<u>750,00</u>	
				9390,00	9390,00
OVERIGE KOSTEN					
Opstellen van het plan / begeleiding uitvoering	pm	2000	1	2000,00	
Onvoorzien	stp	2500	1	<u>1901,00</u>	
				3901,00	3901,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW					20681,00