

project onderdeel	Woon-werklocatie Rijksweg-Zuid 3 Inpassingsplan
opdrachtgever nummer datum	Familie Jacobs 1402-A 7 augustus 2014

Postbus 1536
5 6 0 2 B M
Eindhoven
info@p15.nl

© P15 (stads)landschappen

30 mei 2014

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden veelevoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en P15 (stads)landschappen, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

P15 (stads)landschappen is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van P15 (stads)landschappen. De opdrachtgever vrijwaart P15 (stads)landschappen voor eventuele aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Inhoudsopgave

	Blz.
Inhoudsopgave	5
0. Leeswijzer	7
1. Inleiding	9
1.1. Plangebied	9
1.2. Ontwikkeling bedrijfslocatie	10
2. Historische situatie	11
2.1. Historisch overzicht	11
2.2. Landschappelijke context	13
3. Bestaande situatie	15
3.1. Bestaande situatie	15
3.1.1. <i>Huidig gebruik en inrichting</i>	15
3.1.2. <i>Ruimtelijke opbouw</i>	16
3.2. Situering bestaande bebouwing	17
4. Gewenste situatie	19
4.1. Opgave	19
4.1.1. <i>Gemeentelijke uitgangspunten voor functiewijziging</i>	19
4.1.2. <i>Landschapsplan Gemeente Bergen</i>	20
4.1.3. <i>Ontsluiting</i>	22
4.1.4. <i>Hydrologisch neutraal ontwikkelen</i>	22
4.2. Landschapsplan	23
4.2.1. <i>Geluidsbelasting</i>	23
4.2.2. <i>Landschappelijke context</i>	24
4.2.3. <i>Landschappelijke inpassing</i>	25
4.2.4. <i>Verkaveling</i>	28
4.3. Terreininrichting	29
4.3.1. <i>Boomgaard</i>	29
4.3.2. <i>Hagen</i>	29
4.4.3. <i>Houtwal</i>	29

4.3.4.	<i>Beeldbepalende boom</i>	30
4.3.5.	<i>Geluidsvoorziening</i>	30
4.3.6.	<i>Overige perceelsgrenzen</i>	30
4.4.	Beplanting	31
 Bijlagen		
B1.	Kadastrale kaart	33
B2.	Landschapstypologie Landschapsplan Bergen [L]	34
B3.	Geluidswerende voorzieningen	35
B4.	Principedoorsnedes en -details	36
B5.	Beplantingselementen landschappelijke inpassing	37

0. Leeswijzer

Dit inpassingsplan (rapportnummer 1402-A) behelst de herbestemming van een tweetal nieuwe (bedrijfs)woningen en herinrichting van de zichtlocatie aan de rand van het dorp Wellerlooi, gemeente Bergen in Noord-Limburg. Het plangebied omvat zeven aangesloten kavels op de hoek van de Rijksweg-Zuid en de Kruisstraat. Op de locatie is een bedrijfswoning, een als kantoorruimte bestemd huis en een grote bedrijfsloods aanwezig. Het terrein is bijna volledig verhard op een tuin rondom de bedrijfswoning na.

Het inpassingsplan is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de projectlocatie en de hier gewenste ontwikkeling. In Hoofdstuk 2 wordt de historische situatie beschreven. Het derde hoofdstuk gaat in op de bestaande situatie. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de gewenste situatie beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de situering van de bebouwing, de landschappelijke inpassing, de terreininrichting en de beplanting. In enkele bijlagen is aanvullende informatie opgenomen, zoals de kadastrale kaart en enkele plantprincipes.

1. Inleiding

Voorliggend inpassingsplan betreft een locatie gelegen aan de Rijksweg-Zuid op de hoek met de Kruisstraat ten noordwesten van de dorpskern van Wellerlooi. De projectlocatie is momenteel in gebruik als bedrijfslocatie en als tuin bij een bedrijfswoning. Het grondbezit is voor ruim driekwart verhard. Op de projectlocatie zijn, naast een bedrijfswoning van een traditionalistisch jaren 1920-30 type, ook een grote bedrijfsloods en een kantoor aanwezig. Dit kantoor betreft een soortgelijk gebouw als de huidige bedrijfswoning en is oorspronkelijk ook gebouwd als woonhuis. Het is de bedoeling de bestaande bedrijfswoning te herbestemmen naar een burgerwoning en het kantoor te herbestemmen naar een bedrijfswoning. Tevens wordt het bestaande gebouw uitgebreid. De bedrijfsloods blijft als zodanig in gebruik en zal de bedrijfsruimte vormen voor de onderneming van de initiatiefnemers: Jacobs Steeldesign.

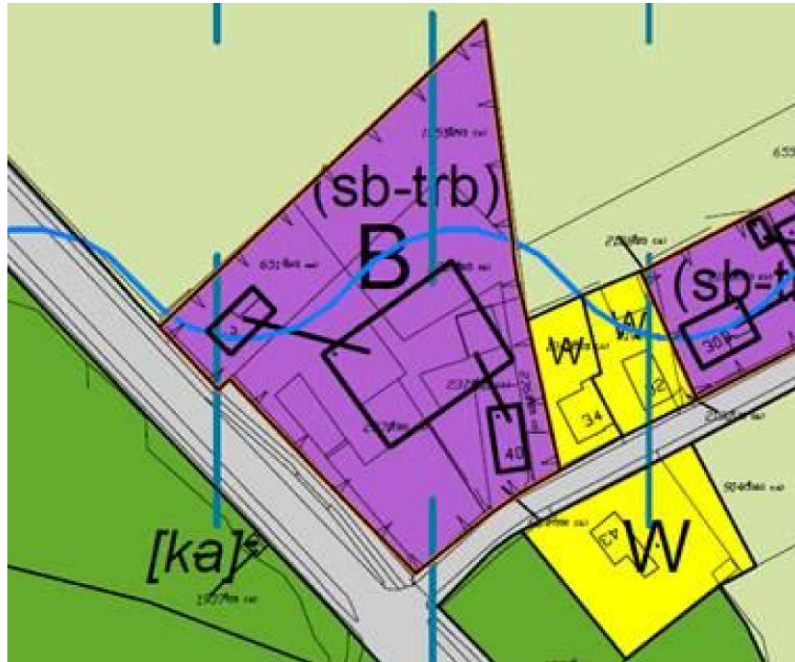
Dit landschapsplan is opgesteld voor de familie Jacobs, woonachtig te Wellerlooi, door P15 (stads)landschappen in samenwerking met Tritium Advies te Nuenen.

1.1. Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied op enige afstand van zowel de dorpsrand van Wellerlooi als van de dorpskern. De locatie grenst aan een plaatselijke weg (Kruisstraat) en een belangrijke doorgaande verbindingsweg (Rijksweg-Zuid / N271). Deze regionale ontsluiting is voorzien van vrijliggende fietspaden en ter hoogte van de projectlocatie is tevens een bushalte aanwezig. Aan de twee zijden waar de projectlocatie niet aan een bestaande weg grenst, grenst deze aan open landbouwgronden; voornamelijk in gebruik als weiland. In het plangebied rondom de projectlocatie is voornamelijk verspreid gelegen, geclusterde bebouwing aanwezig.

Het vigerend bestemmingsplan is het Bestemmingsplan Buitengebied. Dit Bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld op 17-12-2013. De projectlocatie is hierin bestemd als "Bedrijf" met de dubbelbestemmingen "Waterstaat - Waterbergend Rivierbed" en "Waarde - Archeologie", met de functieaanduiding "Specifieke vorm van Bedrijf - Transportbedrijf" en met de gebiedsaanduiding "Overige zone - Cultuurhistorische waarden". Rondom de bedrijfsbebouwing is een bouwblok opgenomen op de bestemmingsplanverbeelding. Dit bouwblok is gekoppeld aan de bedrijfswoning en het kantoorpand.

Het plangebied bestaat uit een zevental aaneengesloten kadastrale percelen die grenzen aan Kruisstraat en Rijksweg-Zuid. Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als: gemeente Bergen sectie S nummers 651, 654, 1555, 2368, 2369, 2370 en 2371. De totale oppervlakte van het projectgebied bedraagt ruim 0,6 ha (6.015 m²). In bijlage 1 is een overzicht van de betrokken percelen opgenomen.



afbeelding 1.

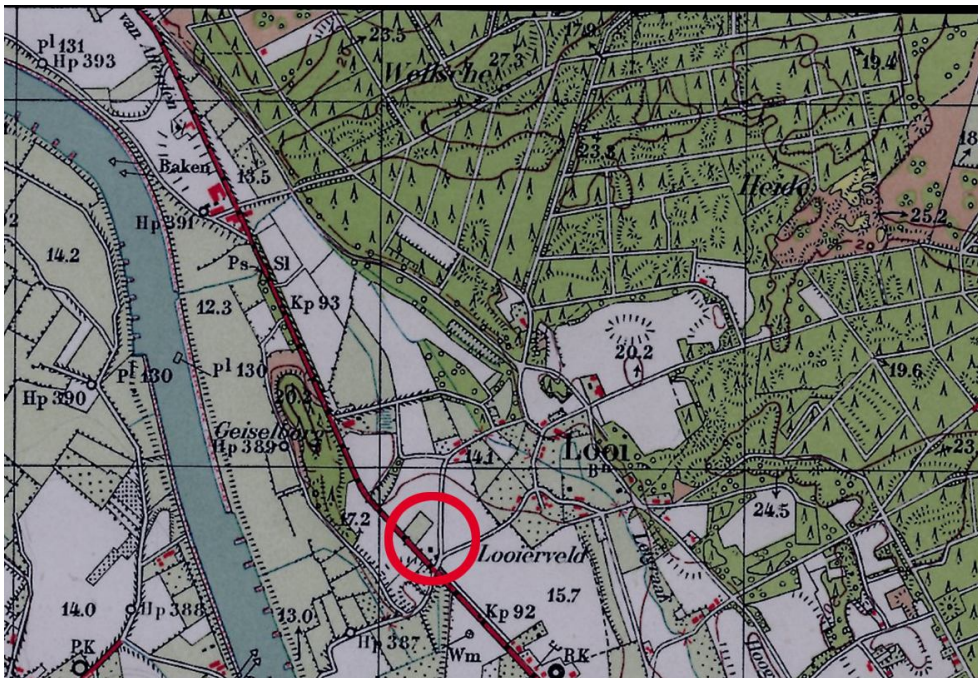
De projectlocatie zoals weergegeven op de Verbeelding van het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied (2013) met 3 gekoppelde bouwblokken binnen de bestemming "Bedrijf".

1.2. Ontwikkeling bedrijfslocatie

Dit inpassingsplan betreft de functiewijziging van de nu als transportbedrijf aangeduide bedrijfslocatie met bedrijfswoning en kantoor naar een bedrijfslocatie voor een metaalwerkplaats (kleinmetaal) met een te vergroten kantoor als nieuwe bedrijfswoning en een naar gewone woning om te zetten bestaande bedrijfswoning. De projectlocatie wordt niet meer gebruikt door een transportbedrijf. Dit biedt de initiatiefnemer de kans zijn momenteel apart van zijn woning gesitueerde bedrijfsactiviteiten op één locatie samen te brengen en daarmee een grotere efficiency te behalen. Dit betekent dat de projectlocatie heringericht zal worden passend bij de nieuwe functie. Dit biedt kansen de nu weinig aantrekkelijke bedrijfslocatie beter in de omgeving in te passen en een kwaliteitsslag te maken in de uitstraling van het geheel.

2. Historische situatie

De projectlocatie is gelegen op de hoek van de Rijksweg-Zuid en de Kruisstraat. In de huidige situatie wordt het projectgebied aan twee zijden kanten omringt door landbouwgebied. Op enige afstand is een bos en natuurgebied gelegen. Westelijk stroomt de rivier de Maas. De locatie maakt historisch gezien deel uit van een grote akker nabij de Looi, een gehucht horende bij Well en is gelegen op een midden-terras.



afbeelding 2.

Deze kaart uit 1936 laat een soortgelijk landschap zien als zich nu nog presenteert rondom de projectlocatie. De eerste bebouwing is ook al zichtbaar in de hoek van de Kruisstraat met de Rijksweg en een inmiddels verdwenen veldweg naar de boerderij Aswaarden. [bron: WatWasWaar]

2.1. Historisch overzicht

De gemeente Bergen is aan het einde van de 18e eeuw ontstaan door samenvoeging van de heerlijkheden Well, Afferden en Heijen. Deze eeuwenoude heerlijkheden (gebieden waaraan een titel en rechten verbonden zijn) werden in 1798 vervangen door communes naar Frans model. Daarna zijn in 1800 de kleinere com-

munes tot één mairie samengevoegd: de nieuwe gemeente Bergen. Bergen behoorde voor die tijd samen met Well tot de heerlijkheid Well. Het gemeentewapen refereert aan het wapen van Straelen. In de dertiende eeuw behoorde de heerlijkheid Well namelijk aan de heren van Straelen. De heerlijkheden Well en Afferden waren Gelders, de heerlijkheid Heien behoorde tot Kleef.

Tijdens de Spaanse Succesieoorlog werd Opper-Gelre door Pruisische troepen bezet, en bleef ongeveer een eeuw lang Duits (tot 1814). Dit veranderde met het congres van Wenen in 1815, dat de nieuwe grenzen van Europa vastlegde. Er werd een bufferstaat tussen Duitsland, Frankrijk en Engeland nodig geacht. Dit werden de Verenigde Nederlanden (grotendeels het huidige Nederland, België en Luxemburg). Toen is ook bepaald dat de plaatsen op de rechter Maasoever tot de Nederlanden zouden gaan behoren, zodat de Nederlands-Duitse grens op een afstand van tenminste 800 Rijnlandse roeden (ongeveer drie km) ten oosten van de Maas gelegd werd. Dit was in die tijd gelijk aan de afstand, welke men met een kanonschot kon bereiken. De huidige gemeente Bergen lag daarmee geheel in deze *Maaszoom*, de toenmalige veiligheidsgordel van het Nederlandse grondgebied.



afbeelding 3.

De locatie aangegeven op de topografische kaart (2004) is gelegen direct aan een doorgaande provinciale weg, de Rijksweg-Zuid. De projectlocatie -binnen de rode cirkel- is gelegen op enige afstand van de dorpskern van Wellerlooi. [bron: Topografische Atlas, Topografische Dienst Kadaster]

Wellerlooi was oorspronkelijk een gehucht bij Well dat was gelegen aan de hoge rand van een akker aan de grens van het ontgonnen gebied. Voorbij de Looi waren bossen en heidevelden. Het gehucht bestond uit een cluster van huizen rondom de Schaak en Kruisstraat en een westelijk cluster rondom de kapel (Op de West)

nabij de Zeelberg. In 1888 werd de oude kapel in de Looi afgebroken wegens bouwvalligheid. Op dezelfde plek werd naar voorbeeld van de kerk in Smakt een nieuw godshuis gebouwd, dat in 1889 werd ingezegend. De parochie Wellerlooi werd officieel opgericht op 24 december 1894 bij bisschoppelijk besluit van monseigneur Boermans, bisschop van Roermond.

Met de bouw van de kerk verdicht de bebouwing zich rondom de Catherinastraat, die zich ontwikkelt tot een echte dorpsstraat. De meeste bebouwing in Wellerlooi is van na 1945. Plaatselijk zijn nog enkele oude boerderijen te vinden in de omgeving. Het dorp is ook planmatig uitgebreid met een tweetal kleine nieuwbouwwijken. Er wonen nu ongeveer 1220 mensen in Wellerlooi.

2.2. Landschappelijke context

Een vergelijking van de oude kadasterkaart (afbeelding 2) met de huidige situatie (afbeelding 3) maakt duidelijk dat de landschappelijke context ongeveer gelijk is gebleven, waarbij opgemerkt moet worden dat de bebouwing zichtbaar is toegenomen en een aantal veldwegen is verdwenen. De grove indeling van een grazig laaggelegen terras naast de Maas, een middenteras met open agrarisch landschap met verspreid gelegen geclusterde bebouwing en een hoger gelegen rug met stuifduinen die zijn bebost is nog steeds zichtbaar.

Historisch gezien gaat het gehucht de Looi (vroeger geschreven als Loi en Looij-wat uitgesproken moet worden als Loo/Loh) vooraf aan het dorp Wellerlooi. Deze cluster van boerderijen en overige bebouwing lag nabij een gegraven waterlossing -de Leigraaf of Looisegraaf aan de rand van een open akkercomplex het Looise Veld. Aan de randen van deze akker liggen ook nog enkele losse pachtboerderijen, vaak met een eigen huisakker. Gezien de uitgestrekte moerassen aan de oostzijde liep de oude route op de rechter Maasoever via dit gehucht richting Arcen en verder. Aan het begin van de negentiende eeuw is een grindweg aangelegd. Deze tolweg is nu bekend als de Rijksweg (-Zuid). De nieuwe doorgaande weg doorsneed de oude akker en leidde tot een ontwikkeling van een dorpsstraat tussen de nieuwe weg en de kapel, later kerk. Dit is het begin van het dorp Wellerlooi.

De projectlocatie is gelegen op de hoek van de nieuwe grindweg, de oude Kruisstraat en een oude veldweg die de boerderij Aswaarden gelegen in het Looijerbroek verbindt met In de Mars. De hieruit resulterende hoekige vorm is nog steeds kenmerkend voor de projectlocatie. Op de kaart van 1936 is er al bebouwing ingetekend in deze overhoek. Op de kaart van 1953 zijn beide huizen (zowel de huidige bedrijfswoning als het huidige kantoor) aangegeven. Deze bebouwing is als een klein met beplanting omzoomd hoekje in de openheid van de akker gelegen tegen de aan beide zijden met bomen ingeplante grindweg.

De plaatselijke toponiemen geven een aardige indicatie van het landschap rond de tijd van de ontginning. De meeste namen duiden op een vochtig landschap: Looijbroek (de Looi), de Mars en verderop het Gemeijnte Ven en aan de Aswaarden.

Een broek [van *broich*] is de naam voor een lager gelegen stuk land dat kan overstromen of door kwel drassig is (later wordt het vooral gebruikt als aanduiding voor vochtig weiland). Looi is afgeleid van loo dat hier o.i. niet bosje betekent, maar eerder poel of drassige plek [van *lahwa/lau*]. De algemeen geaccepteerde naamsbetekenis is overigens dat Looi is afgeleid van *lauha* met de betekenis hoger gelegen open bos of zelfs open plek in het bos. De nederzetting is gelegen aan de teen van een rivierduin. Mars is een nevenvorm van meers en betekent zoveel als moeras. Met ven werd oorspronkelijk een (veen)moeras aangeduid [ven/venne is afgeleid van *fanja*]. De aanduiding gemeijnte duidt erop dat het gebruik was voor alle inwoners van de heerlijkheid (aldus: gemeenschappelijk) en niet slechts voorbehouden aan de landsheer (verder zuidelijk ligt de pen-dant: het Heereven). Ook aswaard duidt op een waterrijke situatie; waarbij de pre-fix *as* kan duiden op water [*awa*] of op de boomsoort Es [*as(k)*]. De suffix waard is gelijk aan weert [afgeleid van *waritha*] dat zoveel betekent als aan water gelegen land. De beijepas duidt op een hooiland [van *pascua*] waar bijen werden gehouden (of het gaat om een samentrekking van *bij de*). Voor hooiland gebruikte percelen waren in ieder geval een deel van het seizoen te nat voor begrazing en zeker te nat voor akkerbouw. Als contrast met de drassige gebieden zijn ook de hogere terreindelen benaamd: Zeelberg, Sandberg en op den Heuvel. Waar zand is gaan stuiven en landduinen zijn ontstaan keert telkens het toponiem heide terug. Heid betekent oorspronkelijk *uitgestrekt* of *weids* en is gaandeweg boomloze vlakte begroeid met dwergstruiken gaan betekenen.

Dit levert een duidelijke ruimtelijke en functionele onderverdeling op die overeenkomt met de ondergrond. Aan de oostzijde een slecht ontwaterde vlakte met veengroei en daardoor moerassig. Hierlangs een smalle rand met stuifduinen en heide. Dan op een lager niveau voor deze duinen een smalle strook drassige grond. Daar waar de grond ver genoeg boven grondwater lag of niet onder invloed van kwelwater stond zijn zogenoemde velden aangelegd: de akkers. Op kleinere hoge koppen in het landschap zijn kleine huisakkers ontstaan: de zogenoemde kampen. Op de nog lagergelegen gebieden grenzend aan de Maas was het gevaar voor overstroming zodanig dat hier geen bewoning en geen akkers te vinden zijn; hier overheerst weiland en plaatselijk bos.

3. Bestaande situatie

Teneinde een landschapsplan op te kunnen stellen voor de gewenste omvorming van de bedrijfslocatie is gekeken naar de bestaande ruimtelijke context en de omgevingskarakteristiek.

3.1. Bestaande situatie

De bestaande situatie wijkt niet sterk af van de historische situatie. Wel is door ruilverkaveling het landschap grootschaliger geworden en zijn diverse oude veldwegen gesaneerd waardoor er diverse doodlopende wegen zijn ontstaan. Daarbij is het onderscheid tussen lage weidegronden (het broekland) en de hogere bouwgronden (de velden en kampen) genivelleerd. Het gebied wordt nu beheerst door maïs en grasland.

3.1.1. Huidig gebruik en inrichting

Het plangebied is momenteel in gebruik als bedrijfslocatie, bestemd tot transportbedrijf, maar niet langer als transportbedrijf in gebruik. Het plangebied betreft een afgeschuind rechthoekige kavel die zich uitstrekt vanaf de Kruisstraat en de Rijksweg-Zuid. Aan de Kruisstraat is een bedrijfswoning aanwezig; een ten tijde van de bouw eigentijds woonhuis. Aan de Rijksweg-Zuid staat een gelijksoortig gebouw dat oorspronkelijk als woonhuis gebouwd zal zijn en nu in gebruik is als kantoorruimte behorende bij het ter plaatse gevestigde bedrijf. Tussen deze twee kleine huizen staat een grote bedrijfsloods.

Rond de bedrijfswoning is enige opgaande beplanting aanwezig in de vorm van een tuin. Aan een van de lange zijden van de tuin is een bladhoudende haag (met schubconiferen) ingeplant. Verder is er op de kavel geen opgaande beplanting aanwezig. De kavel is grotendeels verhard met zowel beton(platen), asfalt, betonklinkers en verdicht grind.

Langs de Kruisstraat is geen begeleidende boombeplanting aanwezig. Dit is wel het geval langs de Rijksweg-Zuid. Hier zijn aan beide zijden van de weg tussen de rijbaan en het naastgelegen fietspad een rij paardenkastanjes (*Aesculus hippocastaneum*) aangeplant. Deze rij eindigt echter bij de rand van de projectlocatie. De laatste boom die nog voor Rijksweg-Zuid nummer 3 staat is evenwel een linde (*Tilia sp.*). Aan de overzijde ligt op enige afstand opgaand bos.



afbeelding 4.

Ruimtelijk gezien is de projectlocatie gelegen in een halfopen landschap met voornamelijk korte zichtlijnen. Alleen richting Maas zijn langere zichtlijnen mogelijk, maar er bestaan geen directe doorzichten naar de rivier vanaf de projectlocatie. Opgaand groen in combinatie met bebouwing begrenst zogenoemde landschapskamers. De projectlocatie is gesitueerd op een scharnierpunt tussen drie van zulke landschapskamers.

3.1.2. Ruimtelijke opbouw

De ruimtelijke opbouw van de projectlocatie en de directe omgeving daarvan is relatief eenvoudig. Beplanting al dan niet in combinatie met bebouwing bepaalt het beeld in dit halfopen landschap. Er zijn maar in beperkte mate lange zichten aanwezig, meestal betreft het korte zichtlijnen die begrensd worden door opgaand groen of bebouwing in combinatie met opgaand groen. Daartussen zijn open landschapskamers aanwezig van diverse grootte maar altijd met een duidelijke

richting. De aanwezige bebouwing is overwegend gerelateerd aan de wegen op enkele geïsoleerd gelegen clusters na.

De Rijksweg-zuid was historisch gezien voorzien van een begeleidende boombeplanting, deze is grotendeels nog aanwezig, behalve ter plaatse van de projectlocatie. Samen met andere opgaande beplanting vormt de wegbeplanting een duidelijke begrenzing van de aanliggende open ruimten.

3.2. Situering bestaande bebouwing

In de huidige situatie volgt de bebouwing de historisch gegroeide situatie, waarbij de bebouwing zich voornamelijk langs de Kruisstraat geconcentreerd. Op korte afstand daarvan is verspreid gelegen bebouwing te vinden aan -soms doodlopende- dwarsstraten. De verspreid gelegen bebouwing is meestal geclusterd aanwezig en georiënteerd op de naastgelegen ontsluiting.

De bebouwing op de projectlocatie vormt de zuidelijke helft van een bebouwingscluster. In dit cluster zijn enkele woningen met bijgebouwen en bedrijven met bedrijfsbebouwing opgenomen. De bebouwing is niet aaneengebouwd, het betreft telkens vrijstaande bebouwing die is gelegen in een tuin. Daarbij liggen de woongebouwen het dichtst aan de weg en zijn bedrijfsgebouwen en bijgebouwen vaak teruggelegen. De meeste bebouwingsclusters in het buitengebied rondom Wellerlooi worden ondersteund door opgaande beplanting. Dit geldt deels ook voor de cluster waartoe de projectlocatie behoort.



afbeelding 5

De bestaande bebouwing gezien vanaf de Rijksweg-Zuid met vooraan huisnummer 3. Daarachter is nog een deel van het bedrijfsgebouw en de zijkant van de huidige bedrijfswoning te zien.

De huidige bebouwing op de projectlocatie sluit aan op naastgelegen bebouwing. De bebouwing in deze bebouwingscluster is zowel voor- als naoorlogs, waarbij het karakter van de gebouwen aansluit op het functioneel gebruik. De woningen passen binnen de dan geldende bouwpraktijk en de bedrijfsbebouwing volgt praktische overwegingen aangaande het beoogde gebruik. Dit geldt ook voor de bebouwing op de projectlocatie die bestaat uit de bedrijfswoning, kantoorgebouw en bedrijfsgebouw in de vorm van een hoge loods.



afbeelding 6.

De bedrijfsloods staat midden tussen de twee andere gebouwen op de projectlocatie.



afbeelding 7.

De huidige bedrijfswoning Kruisstraat 40 (uiters links) is de eerste in een rij van drie soortgelijke huizen. Ook aan de overzijde van de smalle straat staat een woning, maar deze is echter meer recent.

4. Gewenste situatie

4.1. Opgave

De initiatiefnemers zijn reeds woonachtig in Wellerlooi, alwaar de heer Jacobs een gespecialiseerd bedrijf in de kleinmetaal runt: Jacobs Steeldesign. Het bedrijf is gespecialiseerd in het ontwerpen en maken van hoogwaardig en solide meubilair met als basismateriaal staal of RVS. Het bedrijf biedt uniek design van eetkamertafels, salontafels, tv-meubels en terrastafels tegen betaalbare prijzen. Tevens worden maatwerk interieur- en exterieurprojecten uitgevoerd zoals handgrepen, windvanen, poorten en balustrades.

Het bedrijf Jacobs Steeldesign is nu ook gevestigd in Wellerlooi op enige afstand van de projectlocatie. In de huidige situatie zijn de bedrijfsruimten gescheiden van de woonruimte. De projectlocatie maakt een efficiëntere opzet mogelijk van een bedrijfsruimte met naastgelegen bedrijfswoning. Dit is ook de reden voor de voorgenomen functiewijziging en verbouwing op de projectlocatie.

Het is de bedoeling dat de bestaande bedrijfswoning (Kruisstraat 40) wordt herbestemd naar een burgerwoning. Dit gaat dan specifiek om 3 van de 7 kadastrale kavels. De rest van de projectlocatie behoudt de bedrijfsbestemming, waarbij de functieaanduiding "Transportbedrijf" komt te vervallen. Het huidige kantoorpand (Rijksweg-Zuid 3) zal worden herbestemd als bedrijfswoning en daartoe worden uitgebreid en verbouwd.

4.1.1. Gemeentelijke uitgangspunten voor functiewijziging

De gemeente Bergen (L) waar Wellerlooi onder valt wil medewerking verlenen aan de beoogde functiewijziging. Ook de beoogde uitbreiding van Rijksweg-Zuid 3 kan mits aan de juiste voorwaarden wordt voldaan op medewerking rekenen. De belangrijkste aandachtspunten zijn daarbij de geluidsbelasting van de bedrijfswoning van de N271 (Rijksweg-Zuid) en de landschappelijke inrichting van het nieuwe bedrijf. Deze landschappelijke inpassing wordt door de gemeente gezien als de benodigde tegenprestatie.

De gemeente Bergen beschikt over een Structuurvisie waarin ruimtelijke vraagstukken middels gebiedsgericht maatwerk zijn op te lossen. Inmiddels is de Structuurvisie+ hét gemeentelijke regie-instrument geworden en legt het de basis voor kostenverhaal. De basis voor dit kostenverhaal is het Limburgs Kwaliteitsmenu

[LKM]. De aanpak die centraal staat in het LKM kan het best worden samengevat onder het motto: "Vernieuwen waar nodig". In Noord- en Midden-Limburg komen gebieden voor met een hoge dichtheid aan paardenweitjes, kleine kassencomplexen, particuliere woningen en andere min of meer stedelijke functies. Soms zijn deze gebieden dusdanig verrommeld en verdicht, dat het oorspronkelijke landschapstype niet of nauwelijks herkenbaar is, maar er ook geen duidelijk nieuw landschap is ontstaan. Om deze gebieden aan te pakken, is een proces van vernieuwing wenselijk. Het doel bij het vernieuwen van deze landschappen is omvorming tot aantrekkelijke landschappen met ruimte voor bebouwing, recreatie en natuur.

Dit vernieuwingsproces, waarbij met de inzet van (landschappelijk) groen een kwaliteitsimpuls wordt beoogd, vergt voor iedere plek een andere opgave. Dit kan door de overheersende functie te accepteren en eventueel gecontroleerd uit te breiden. Dit betekent soms verder verdichten en meestal verrommeling terugdringen. Ook kan ervoor gekozen worden terug te keren naar het oorspronkelijke landschapstype door actief in te zetten op het terugdringen van verrommeling en verdichting, met (waar mogelijk) herstel van het onderliggende landschap.

4.1.2. Landschapsplan Gemeente Bergen

In het Landschapsplan Gemeente Bergen [Limburg] 2013, wordt een afwegingskader voor landschappelijke gegeven conform de eveneens in het rapport opgenomen landschappelijke eenheden. In deze rapportage wordt een samenvattend overzicht gegeven van de ontstaansgeschiedenis van het gebied, wordt kort ingegaan op het [regionaal] landschapsbeleid; en wordt een compleet overzicht gegeven van de thans aanwezige landschapselementen. Het concreet benoemen en herkennen van de bouwstenen van de diverse landschappen, met name groene en cultuurhistorische elementen, vormt de basis van een verantwoorde omgang ermee.

Uit de landschapsinventarisatie blijkt dat er binnen de gemeentegrenzen van Bergen [L] meerdere kenmerkende landschappen te vinden zijn, met grote afwisselingen op relatief korte afstanden. Behoud en ontwikkeling van de karakteristieken van huidige situatie is de belangrijkste strategie binnen het landschapsbeleid. Dat vergt soms een streven naar behoud van kleinschalig gebruik, het herkennen en beschermen van terreinvormen met cultuurhistorische waarden, maar ook het ontwikkelen van -liefst duurzaam- agrarisch gebruik past daarin.

Mits gebruik wordt gemaakt van de landschappelijke karakteristiek ter plaatse is inpassing van nieuwe ontwikkelingen vaak goed mogelijk. Voor het inpassingsinstrumentarium kan daarbij geput worden uit de in betreffend landschapstype

voorkomende landschapselementen. Inpassing is echter geen versluieren of verstoppen. Zo kan een landschap zich ontwikkelen zonder waardevolle elementen en de herkenbaarheid kwijt te raken.

Het projectgebied is gelegen binnen het landschapstype **Middenterras**. Zie ook bijlage 2 voor een afbeelding van de landschapstypenkaart uit het Landschapsplan Gemeente Bergen [Limburg]. Het landschapstype **Middenterras** wordt gekarakteriseerd als een overgangslandschap tussen de Maas en de Maasduinen. Het is vanouds de vestigingsplaats van mensen, dus hier zijn de dorpen en boerderijen gelegen. Beeldbepalend zijn de weg N271 en de vele relatief kleinschalige en soms grotere akkercomplexen omzoomd met [voormalig] eikenhakhout. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

ten aanzien van de inrichting van het landschap

- Behoud en versterking van bestaande structuren.
- Beheer in principe door de eigenaar van de grond.
- Sluit in het beheer aan op de locale (historische) traditie.
- Inrichting van erven en perceelsscheidingen zijn een aandachtspunt bij een veranderend (woon)gebruik.
- Biedt kansen voor bijzondere soorten planten en dieren middels gerichte ingrepen in het landschap of een specifiek beheer.
- Behoudt de specifieke kenmerkende landschapselementen als:
 - eikenhakhout op wallen en als bosjes
 - open akkercomplexen
 - vrijstaande bomen en boerenbongerdjes bij boerderijen.

ten aanzien van de inrichting en inpassing van de bedrijfskavel

- Pas inheemse soorten of gekende cultuursoorten toe in het landschap.
- Let in de beplantingskeuze op de bodemsoort en vochtvoorziening.
- Waar nodig nieuwe ontwikkelingen inpassen met:
 - wallen met eiken[hakhout]
 - lanen van eiken
 - boerenbongerdjes
 - vrijstaande bomen op markante punten: linde, eik, beuk, etc.
- Vrijkomende agrarische bebouwing inpassen met:
 - wallen met eiken[hakhout]
 - meidoorn- of beukenhagen
 - boerenbongerdjes
 - gevarieerde erfbplantingen.
- Een goede landschappelijke inpassing betekent niet een volledige omzoming met groen of nieuwe landschapselementen.

4.1.3. Ontsluiting

Uitgangspunt bij de beoogde functiewijziging van de bedrijfslocatie is dat de bestaande verkeersafwikkeling niet gewijzigd wordt. De ontsluiting voor Kruisstraat 40 bestaat nu uit een lange inrit (ter plaatse van de verdwenen veldweg) welke gehandhaafd zal blijven. De bedrijfslocatie wordt nu geheel ontsloten vanaf de Kruisstraat. Dit zal ook in de verbeterde situatie zo blijven. Er zal een inrit worden gemaakt waarmee zowel de bedrijfsruimte als de bedrijfswoning (Rijksweg-Zuid 3) worden ontsloten. De hoeveelheid verharding zal gereduceerd worden ten opzichte van de bestaande situatie. De beoogde functiewijziging zal niet leiden tot meer bezoekersverkeer. Er zal voorzien worden in parkeermogelijkheden voor bezoekers op eigen terrein. Toeleverend verkeer zal via de nieuwe inrit worden afgewikkeld vanaf de Kruisstraat.

4.1.4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De bouw of uitbreiding van woningen en bedrijven resulteert vaak in een toename aan dak- en erfverharding. Hemelwater dat op deze daken valt wordt meestal óf via het rioolstelsel óf via watergangen afgevoerd. Bij hevige regenval kan op verschillende plaatsen wateroverlast ontstaan doordat in korte tijd veel hemelwater tot afstroming komt. Bovendien zorgt de versnelde afvoer op de hoge zandgronden ook nog eens voor verdrogingsproblemen, aangezien het water niet de tijd krijgt om het grondwater aan te vullen. Daarom vraagt het waterschap om voor het hemelwater onderstaande waterkwantiteitstrits toe te passen voor schoon hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak: ¹⁾ Vasthouden / infiltreren / hergebruiken, ²⁾ Bergen en ³⁾ Afvoeren naar oppervlaktewater.

Om te voorkomen dat wateroverlast of wateronderlast ontstaat, moet het water dus zo lang mogelijk vast worden gehouden. Dat kan met een zogenaamde retentievoorziening. Deze voorziening kan bestaan uit een wadi, poel, geïsoleerde greppel, ondergrondse bergingskratjes, doorlatende verharding, een groen dak, of gewoon een verlaagd maaiveld. Er zijn vele manieren te verzinnen om op een duurzame manier met het hemelwater van dak en erf om te springen. Ook voor bestaande bebouwing! Afhankelijk van de planlocatie, de infiltratiecapaciteit van de bodem en grondwaterstand kan er een keuze voor een voorziening worden gemaakt.

In het watertoetsproces is *hydrologisch neutraal ontwikkelen* een belangrijk kwantitatief beleidsuitgangspunt. Op de projectlocatie is echter sprake van een significante afname van de hoeveelheid verharding van 5.600 m² naar 2.300 m². Dit betekent, ondanks de uitbreiding van Rijksweg-Zuid 3, een afname van 59 %. Het is daarom niet nodig de toename van het bebouwd oppervlak hydrologisch te compenseren. Al geldt ook hier de aanbeveling het dakwater af te koppelen.

4.2. Landschapsplan

4.2.1. Geluidsbelasting

Een belangrijk aandachtspunt in de landschappelijke inpassing van de woon-werklocatie Rijksweg-Zuid 3 is de naastgelegen N271 (Rijksweg-Zuid). Deze provinciale weg is de hoofdverbinding tussen Nijmegen en Venlo op de rechter Maasoever. Het is dan ook een drukke weg met een hoge verkeersbelasting, en daarmee ook een hoge geluidsbelasting.

Per gebruiksfunctie van een gebouw is vastgesteld wat de maximale geluidsbelasting is. Indien de geluidsproductie boven het gestelde maximum voor de betreffende functie uitkomt dienen geluidswerende maatregelen genomen te worden om de geluidsbelasting alsnog onder de gestelde maximumwaarde te brengen. De beoogde bedrijfsfunctie en kantoorfunctie (in een deel van de bedrijfswoning) kennen een duidelijk hoger maximum dan een woonfunctie (ter plaatse van de bedrijfswoning en de herbestemde burgerwoning). Uit een berekening van de geluidsbelasting is naar voren gekomen dat een voorziening noodzakelijk is bij de Rijksweg-Zuid en wenselijk is tussen de bedrijfsruimte en de burgerwoning (Kruisstraat 40). Dit is meegenomen in het inpassingsplan.



afbeelding 8.

De Rijksweg-Zuid (oftewel N271) vormt de zuidgrens van de projectlocatie. Het betreft een brede asfaltweg met vrijliggende fietspaden aan beide zijden. Ter hoogte van de projectlocatie is ook een bushalte aanwezig (rechts op de foto). Aan de overzijde ligt een bosgebied met een wegkruis.



afbeelding 9.

De N271 is voor een groot deel van de lengte voorzien van een begeleidende boombeplanting. Deze laan bestaat niet uit één soort, maar uit meerdere soorten afhankelijk van de wegsectie. Per sectie is over het algemeen de soort gelijk. Bij de projectlocatie is de laan ingeplant met paardenkastanjes met plaatselijk een andere boomsoort (Linde en Beuk). De laanbeplanting vormt een belangrijk structurend element in het landschap aan deze zijde van Wellerlooi.

4.2.2. Landschappelijke context

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van Wellerlooi in de oksel van de Rijksweg-Zuid en de Kruisstraat. Op de projectlocatie was voorheen een transportbedrijf gevestigd. Het terrein is dan ook grotendeels (93%) verhard op een kleine tuin rondom Kruisstraat 40 na. Direct aansluitend op de bedrijfslocatie zijn enkele woningen en een andere bedrijfslocatie gelegen. Op enige afstand, aan de Schaak en Kruisstraat zijn enkele (voormalige) boerderijen gelegen met bijbehorende bijgebouwen (stallen en schuren). Aan de noordzijde grenst de locatie aan een landschapskamer.

De landschappelijke context van de projectlocatie is weinig veranderd sinds de bouw van de woningen alhier (na 1930). Wel is het duidelijke onderscheid tussen de langgerekte akkercomplexen ingesloten tussen opgaande beplanting en laaggelegen graslanden langs de Looisegraaf zo goed als verdwenen. In de huidige kavelvorm is de inmiddels verdwenen veldweg naar de losliggende boerderij aan de Aswaarden nog te herkennen. Verder is de aansluiting van de Kruisstraat aangepast en is het wegbehoor recht gemaakt. Voorheen was de gehele Rijksweg-Zuid ingeplant met bomen aan beide zijden. Deze laanbeplanting wordt nu plaatselijk onderbroken of is geheel verdwenen.



afbeelding 10.

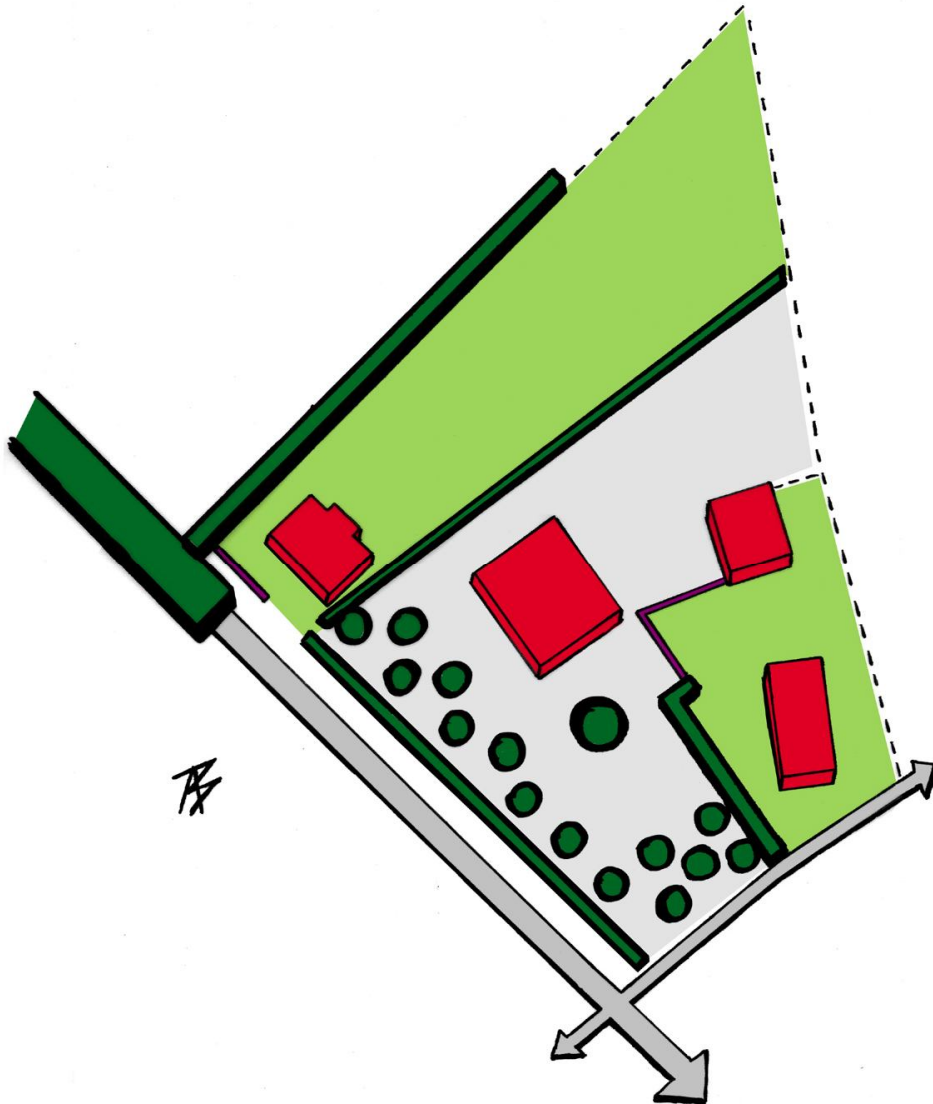
De projectlocatie grenst aan twee zijden direct aan een grote open landschapskamer. Centraal in deze landschapskamer is een oude boerderij gelegen met daarnaast een markante grote boom. het uitzicht wordt aan alle kanten door opgaand groen begrensd. Plaatselijk maakt bebouwing deel uit van het uitzicht. De bebouwing op de projectlocatie is gerelateerd aan de aanliggende wegen en grenst niet direct aan deze landschapskamer aan de achterzijde.

4.2.3. Landschappelijke inpassing

Het historische landschapspatroon is op en rondom de projectlocatie nog min of meer aanwezig. Door de ligging van de bebouwing aan de weg is de visuele impact aan de achterzijde een stuk geringer. Hier vormt de bebouwing op de projectlocatie deel van de begrenzing van de aanliggende landschapskamer in een combinatie van opgaand groen en bebouwing, zoals dit ook op andere plekken het geval is. Het handhaven van een tuin rondom Kruisstraat 40 en de aanleg van een tuin achter Rijksweg-Zuid 3 zullen sterk bijdragen aan het gewenste beeld.

Omdat een groene achtergrond in de vorm van laanbeplanting langs de N271 ontbreekt langs de projectlocatie is het toepassen van een beeldbepalende erfboom op zijn plaats. Daarmee krijgt de bebouwing de gewenste context van opgaand groen indien gezien vanaf een afstand.

Vooraf aan de voorzijde (hoek Kruisstraat-Rijksweg-Zuid) is een goede landschappelijke inpassing gewenst. Er wordt daarom ingezet op het creëren van een transparant groen scherm in de vorm van een boomgaard achter een haag. Aan de langste zijde wordt een houtwal ingeplant als de begrenzing van de tuin van de nieuwe bedrijfswoning. De houtwal sluit aan de voorzijde aan op een haag.



afbeelding 11.

Het schema van de landschappelijke inpassing van de woon-werklocatie op de hoek van de Kruisstraat met de Rijksweg-Zuid te Wellerlooi. De bedrijfsbebouwing wordt omgeven door verharding en ingepast middels ene transparant groen scherm aan de voorzijde. Om woon-werklocatie te verankeren aan de naastgelegen laan is een houtwal gedacht langs de lange zijde, waarmee tevens de tuin van de bedrijfswoning een landschappelijke, groene begrenzing krijgt.

Bovenstaand schema is opgesteld aan de hand van het inpassingsinstrumentarium zoals opgenomen in het Landschapsplan van de gemeente Bergen. Daarbij is niet geprobeerd de bebouwing weg te stoppen achter groen, maar de nu nadrukkelijk

aanwezige bebouwing een groene context te geven die zowel aan de voorzijde (de zichtzijde vanaf de doorgaande weg) als aan de achterzijde (de landschappelijke kant) een zichtbare kwaliteitsverbetering betekent en tevens de woon-werklocatie beter in de omgeving inpast.

Het inpassingsschema is vertaald in een inrichtingsschets. Daarbij dient opgemerkt te worden dat deze schets het idee van de landschappelijke inpassing weergeeft, maar geen werktekening betreft. Zo zijn voor de leesbaarheid van de tekening de hagen en houtwal breder afgebeeld dan ze in werkelijkheid zullen worden. Afhankelijk van de gekozen tuininrichting is het ook mogelijk de houtwal tot het einde van de kavel door te trekken. Vanuit de landschappelijke inpassing wordt voorgeschreven dat de houtwal tenminste tweederde van de lengte dient te beslaan.



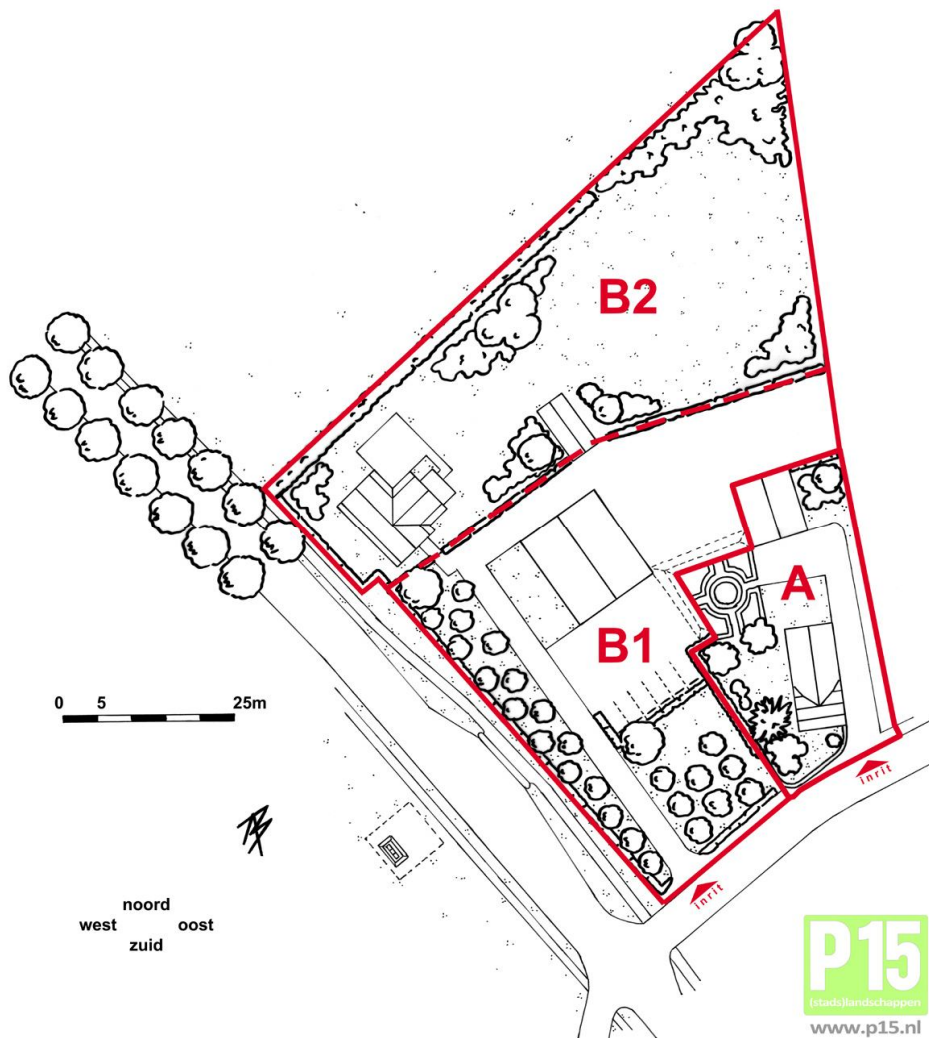
afbeelding 12.

De inrichtingsschets voor de woon-werklocatie Ruiksweg-Zuid 3 en Kruisstraat 40. De tuininrichting is slechts indicatief bedoeld, daar deze geen deel uitmaakt van het inpassingsplan.

4.2.4. Verkaveling

De functiewijziging van een bedrijfslocatie naar een woon-werklocatie heeft consequenties voor de eigendomsverdeling. Nu zijn alle 7 betrokken kavels in eigendom van dezelfde rechtspersoon. Van dit bezit zullen 3 kavels worden afgesplitst ten behoeve van de burgerwoning Kruisstraat 40. Het betreft dan de huidige voor- en achtertuin en inrit. Het totale oppervlak bedraagt 965 m².

De overige 4 kavels blijven bij de huidige eigenaren: de familie Jacobs. Hier zal hun bedrijf met bedrijfswoning worden gevestigd. Het gaat in totaal om 5.050 m². Er is onderscheid te maken tussen het bedrijfsgedeelte met bedrijfsruimte (B1 groot: 2.220 m²) en het tuingedeelte met de bedrijfswoning (B2 groot: 2.830 m²).



afbeelding 13.

De nieuwe verkaveling omvat een burgerwoning(A) en een bedrijfslocatie (B).

4.3. Terreininrichting

Het ontwerp van de tuinrichting maakt geen deel uit van de landschappelijke inpassing. Naast de landschappelijke inpassing van de bebouwing zal er aanvullend groen worden ingeplant in de vorm van een tuin rondom zowel Rijksweg-Zuid 3 en Kruisstraat 40. De terreininrichting ondersteunt de gekozen inpassing van de bedrijfsbebouwing. Wat betreft de landschappelijke inpassing is onderscheid te maken tussen een boomgaard, hagen, beeldbepalende boom en houtwal. Daarnaast is de geluidswerende voorziening van belang.

4.3.1. Boomgaard

Op de hoek van de Kruisstraat en Rijksweg-Zuid is een transparante groene afscherming gedacht. Deze zal de vorm aannemen van een boomgaard bestaande uit halfhoogstam- en/of hoogstamfruit. Deze fruitbomen staan in gras. Dit gras wordt bij voorkeur niet zeer regelmatig gemaaid (als een gazon) maar beheerd als voorjaarshooiland, als bloemenweide of als weide. Het beheer is echter aan de bewoners.

4.3.2. Hagen

Aan de voorzijde zal de woon-werklocatie worden omzoomd met een lage haag (maximaal 1,20 m hoogte). Deze geschoren haag zal worden ingeplant met Beuk (*Fagus sylvatica*). Gezien de grote lengte haag aan deze zijde is het toepassen van een gemengde haag of het bijmengen van planten met een afwijkende bladkleur minder voor de hand liggend vanwege de grote visuele impact.

4.4.3. Houtwal

Direct aansluitend op de tuin van de bedrijfswoning Rijksweg-Zuid 3 zal een 2 m brede strook worden ingeplant met struiken op een lichte terreinverhoging. Het gaat daarbij niet om een door eiken gedomineerde hakhoutsingel, maar om een zogenoemde struweelhaag bestaande uit een mengsel van inheemse struiken, die vaak zijn voorzien van doorns aan de takken. De houtwal zal worden ingeplant in 2 rijen in verspringend verband. Zie ook Bijlage 3 voor het plantprincipe. De struiken worden op een onderlinge afstand van 1,5 meter ingeplant.

4.3.4. Beeldbepalende boom

Op twee plekken is voorzien in een beeldbepalende boom. Aan de rand van het transparante groenscherm zal 1 grotere boom worden geplant ter verankering van de verbouwde bedrijfswoning met kantoor. De boom benadrukt tevens de ingang op subtiële wijze. Deze solitaire boom betreft een Walnoot (*Juglans regia*). Ook bij de parkeerplaatsen voor de bedrijfsloods is een beeldbepalende boom gedacht. Dit betreft een Rode paardenkastanje (*Aesculus x carnea* 'Briottii').

4.3.5. Geluidsvoorziening

Zowel aan de voorzijde van de Bedrijfswoning als tussen de bedrijfsloods en de burgerwoning is ruimte vrijgehouden voor een geluidswerende voorziening. In een winkelhaak aan de rand van de bestaande tuin van Kruisstraat 40 is een geluidswal gedacht, bij voorkeur te begroeien met aantrekkelijke planten. Daarbij wordt beste gekozen voor wintergroene bodembedekkers, waarvan er vele bekend zijn als tuinplanten. Denk aan Maagdenpalm (*Vinca minor*), Mansoor (*Asarum europaeum*), Goudkorrel (*Chiastophyllum oppositifolium*), Schildersverdriet (*Saxifraga urbium*) en Klimop (*Hedera helix* in diverse kleinbladige selecties). Ook is het mogelijk te kiezen voor de toepassing van Vetkruidmatten (*Sedum acre*, *S. album*, etc.).

De geluidswerende voorziening aan de N271 dient een hoogte te hebben van 2 meter. Het is mogelijk een tuinmuur toe te passen met daarvoor een haag, maar dit is gezien de korte afstand tot de woning wellicht niet wenselijk voor de bewoners. In dat geval kan ook gekozen worden voor een -veel duurdere- oplossing met een glasscherm. Voorlopig wordt echter uitgegaan van een tuinmuur die gedetailleerd wordt op dezelfde manier als de voorgevel van de achterliggende woning.

Zie ook bijlage 3 voor een tekening van de situering van beide voorzieningen.

4.3.6. Overige perceelsgrenzen

In dit landschapsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen de perceelsgrenzen aan de buitenzijde (de landschappelijke inpassing) en de perceelsgrenzen tussen de verschillende functies. Al deze perceelsgrenzen vallen buiten het inpassingsplan. De grens tussen het bedrijfsgedeelte en de tuin bij de bedrijfswoning wordt bij voorkeur vormgegeven als een haag. Hierin kan desgewenst een hekwerk worden opgenomen. De afscheiding tussen het bedrijfsgedeelte en de burgerwoning bestaat uit de reeds aanwezige haag en de nieuwe geluidswal. De kavelgrens aan de noordoostzijde wordt niet voorgeschreven.

4.4. Beplanting

Daar waar bestaande elementen worden aangevuld zal de nieuwe beplanting zich voegen naar wat reeds aanwezig is. De beplanting rondom de bedrijfswoning en de burgerwoning zal vooral bestaan uit uitheemse soorten en kweekvormen die passen bij het tuinachtige karakter. De inrichting van de tuin wordt niet voorgeschreven vanuit het landschapsplan.

Aan de voorzijde een aantal rijen fruitbomen geplant in verspringend verband. Daarbij wordt gekozen voor hoogstam- en halfstamfruit (Peer, Appel, Pruim en Kers) naar ontwerp van een landschapsarchitect.

De haag aan de voorzijde wordt ingeplant met Gewone Beuk (*Fagus sylvatica*). Deze haag moet jaarlijks worden gesnoeid om de hoogte beperkt te houden.

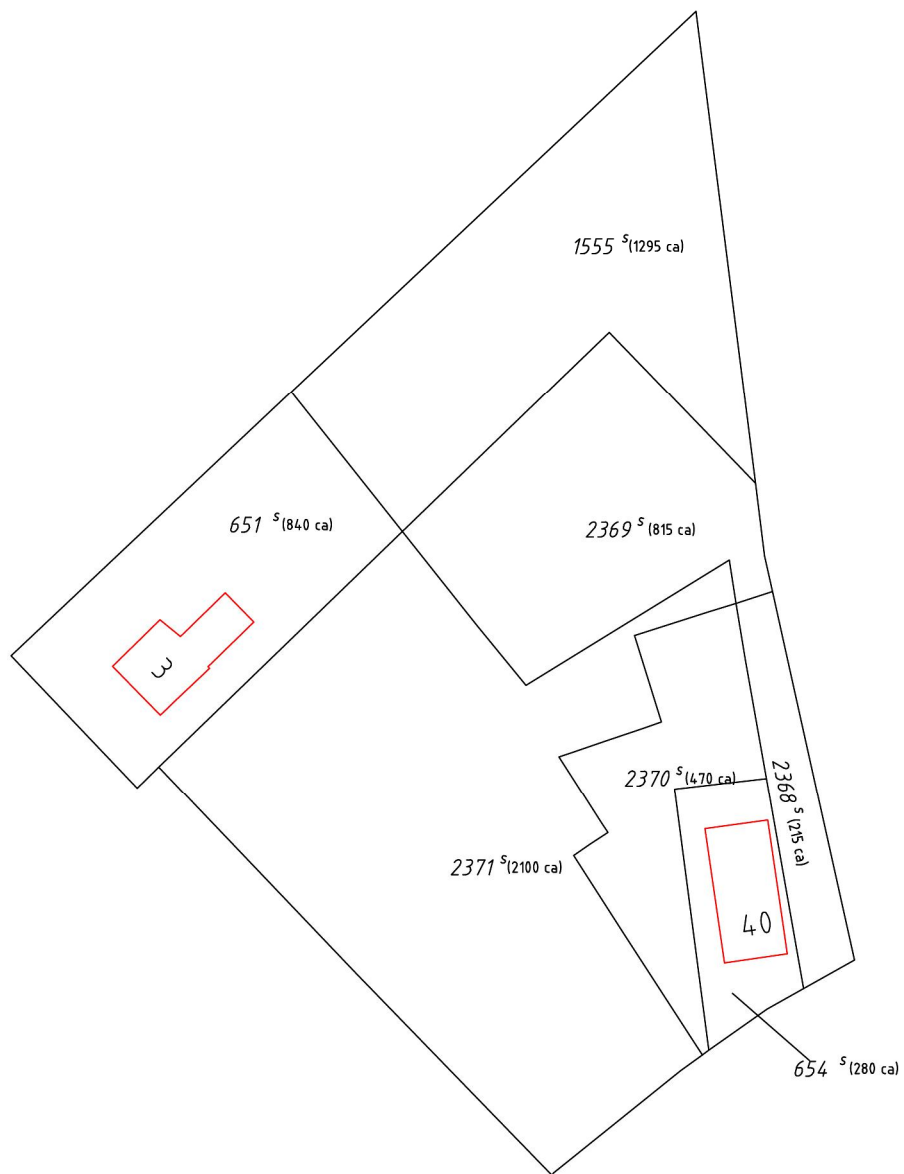
De twee beeldbepalende bomen zijn hierboven reeds genoemd. Bij de entree tot de bedrijfswoning wordt aan het eind van het scherm van fruitbomen een Walnoot (*Juglans regia* 'Buccaneer'). De beeldbepalende boom bij de parkeerplaats voor de bedrijfsloods is reeds genoemd: Rode paardenkastanje (*Aesculus x carnea* 'Briotii').

De nieuwe houtwal aan de noordwestzijde zal worden ingeplant met soorten die passen bij de grondsoort en waterhuishouding. De struikbeplanting zal bestaan uit twee rijen struiken inclusief de hierboven bij de wilde haag reeds genoemde soorten: Veldesdoorn (*Acer campestre*), Gele Kornoelje (*Cornus mas*), Meidoorn (*Crataegus monogyna*), Kardinaalsmuts (*Euonymus europæus*), Hulst (*Ilex aquifolium*), Sledoorn (*Prunus spinosa*) en Zomereik (*Quercus robur*). De houtwal dient ieder jaar te worden gesnoeid en periodiek (eens in de vijf jaar) te worden afgezet om de hoogte beperkt te houden tot 2 á 2,5 meter.

De beplanting is nader uitgewerkt in een aantal principedoorsneden. Zie voor een weergave ook Bijlage 4. De plaats van de verschillende beplantingselementen is aangegeven in Bijlage 5.

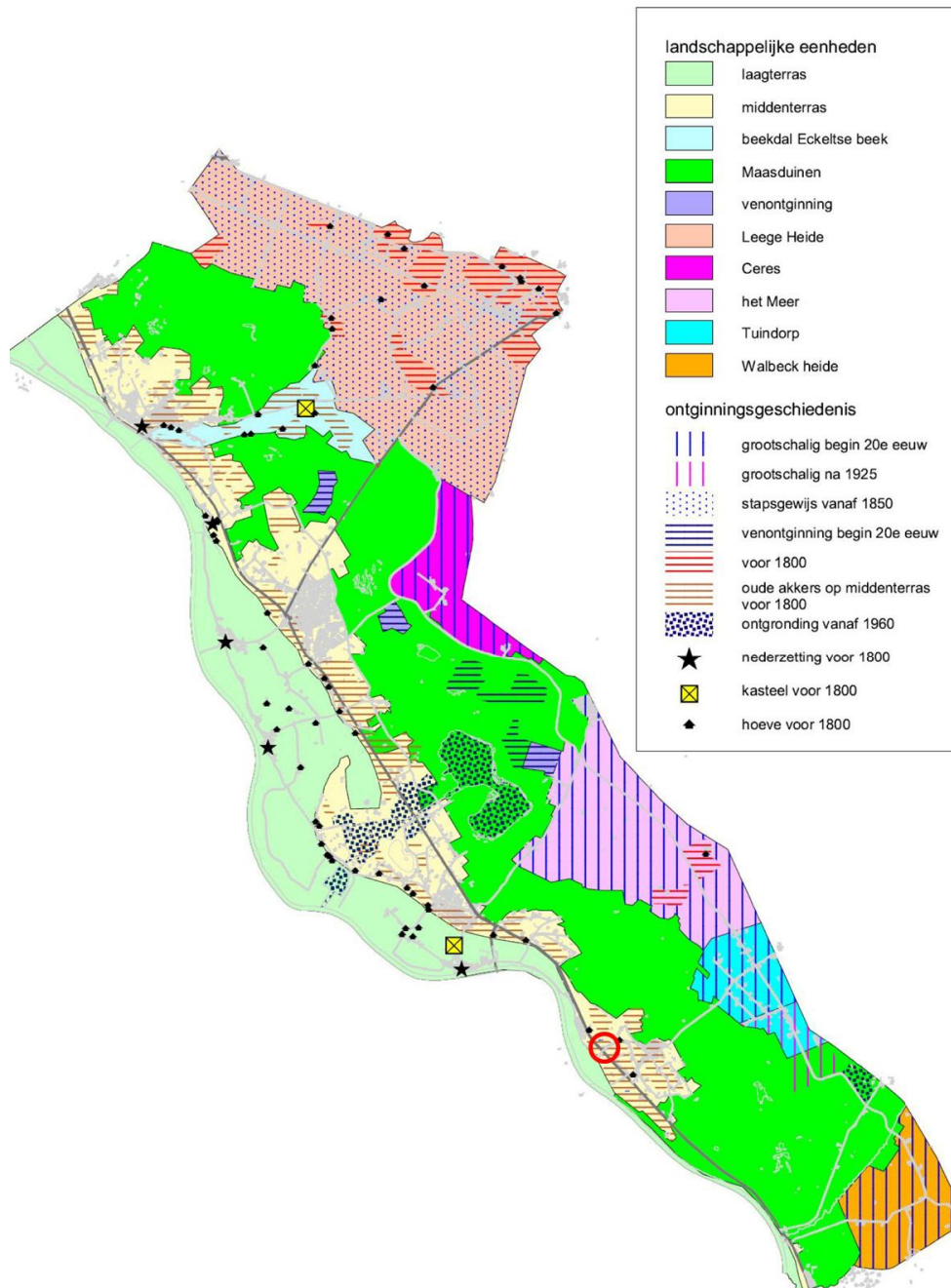
Bijlagen

B1. Kadastrale kaart



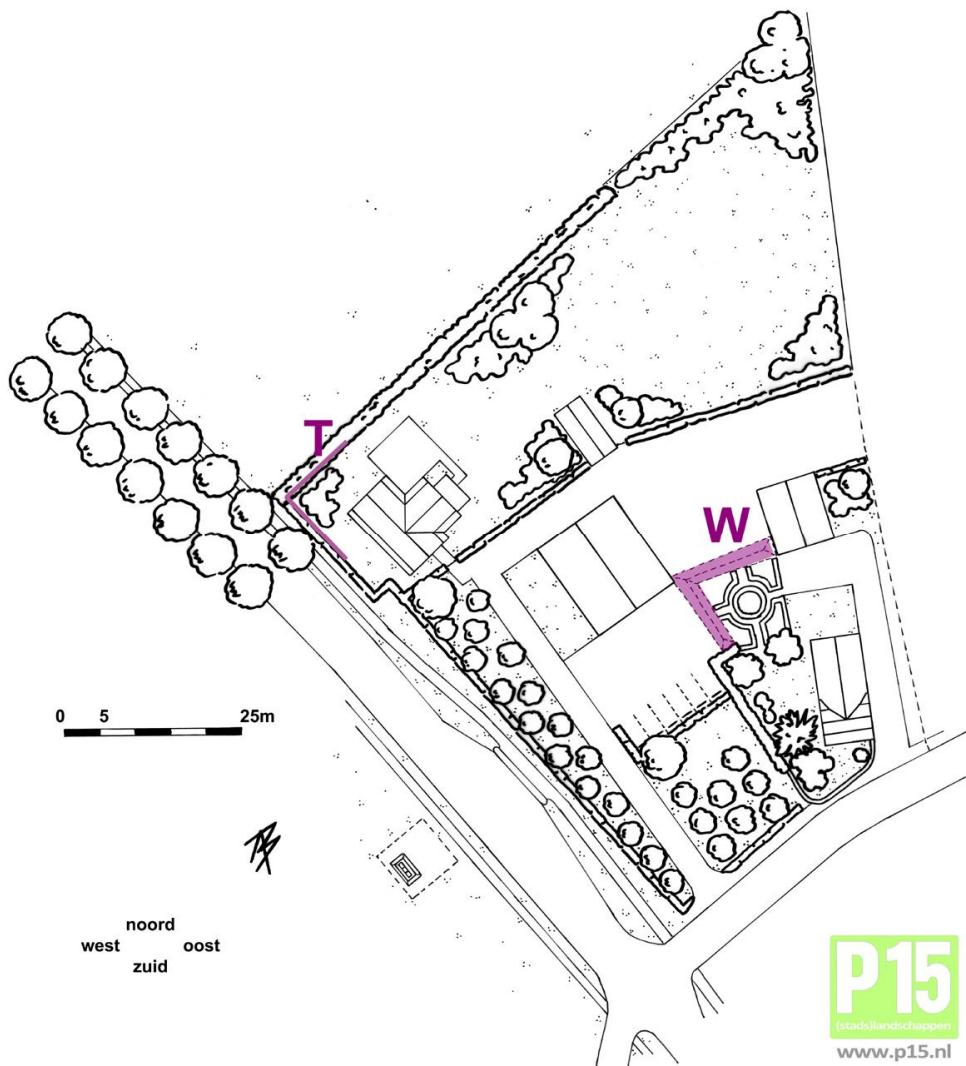
B1. De projectlocatie omvat een zevental kavels aan de Rijksweg-Zuid en de Kruisstraat.

B2. Landschapstypologie Landschapsplan Bergen [L]



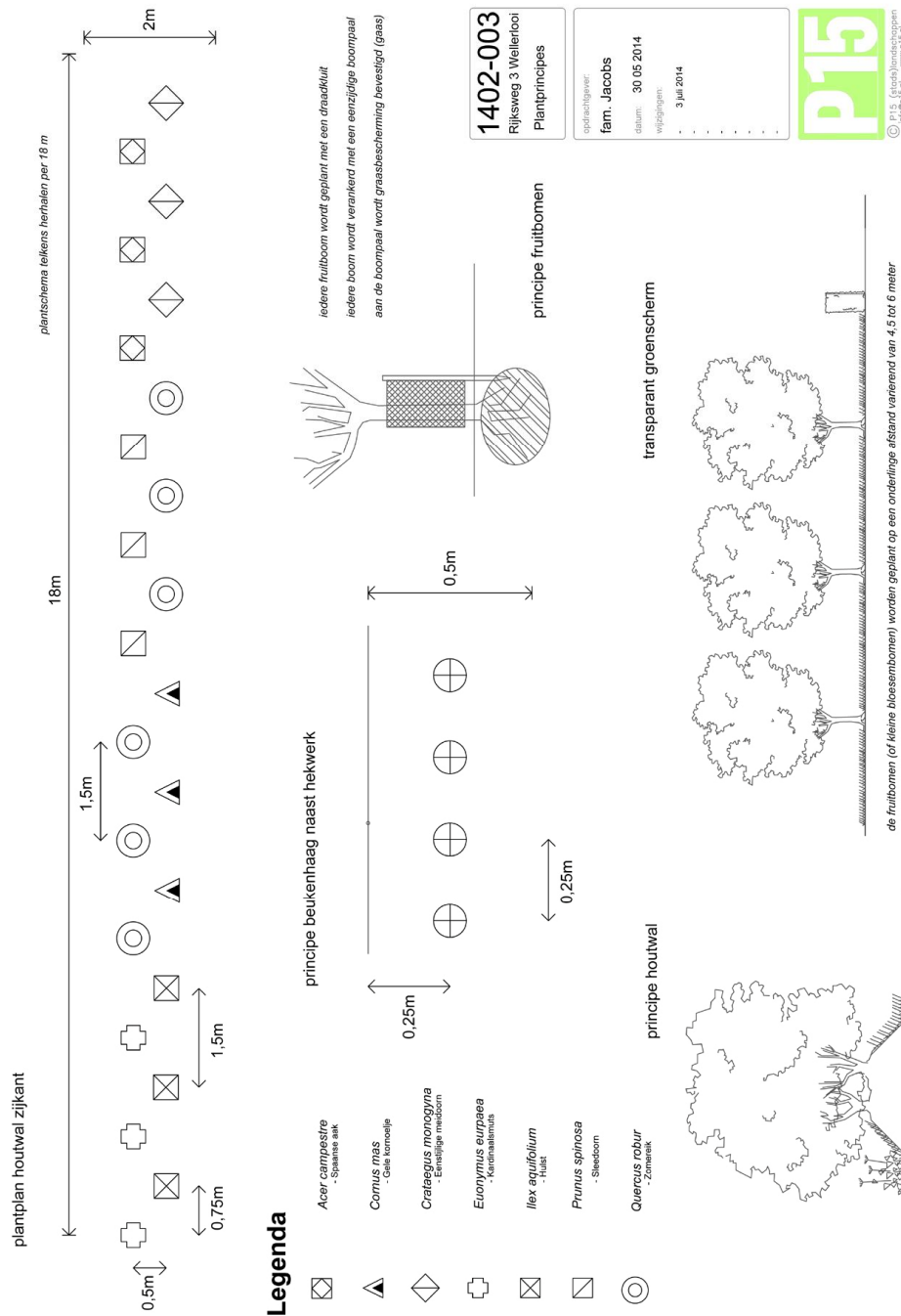
B2. De kaart met landschapstypen uit het Landschapsplan Gemeente Bergen [Limburg] 2013. De projectlocatie is gelegen binnen de rode cirkel op het Midenterras.

B3. Geluidswerende voorzieningen



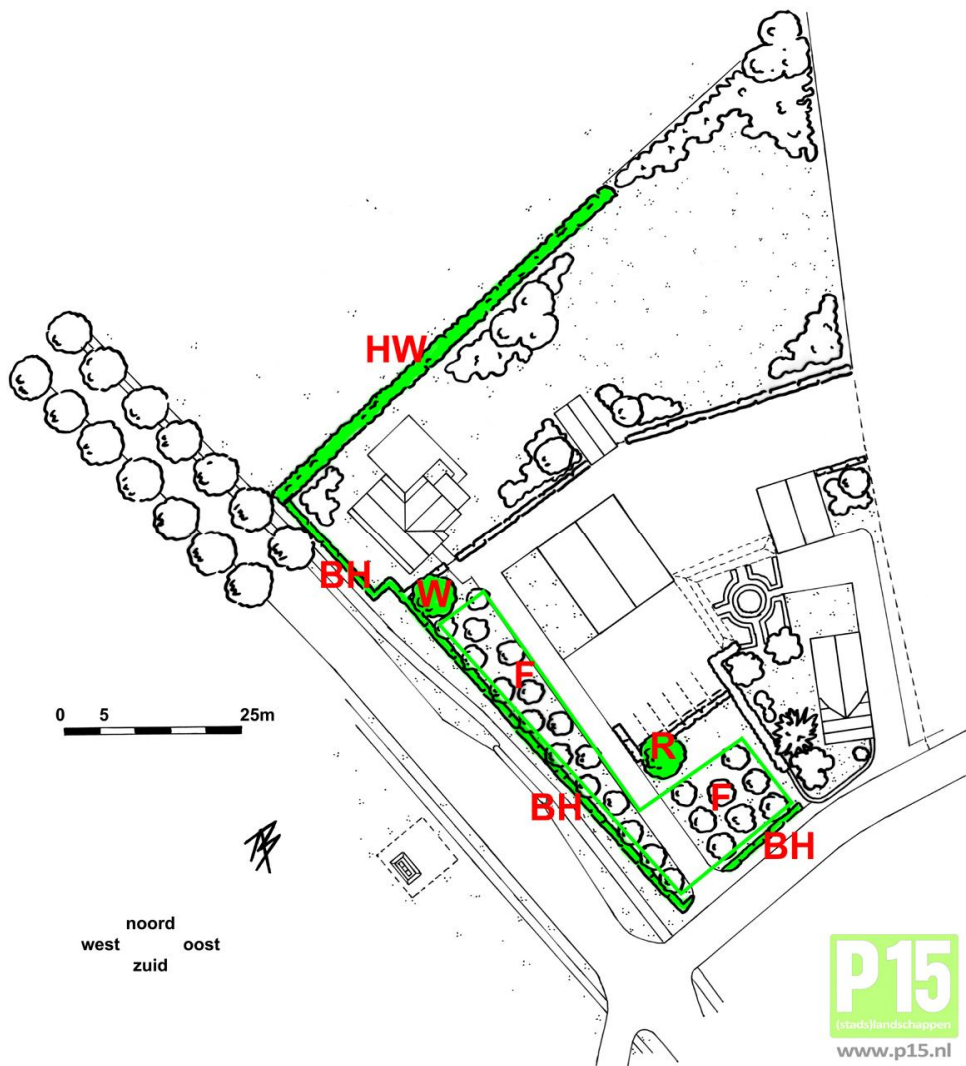
- B3. Voor een woonfunctie gelden strengere eisen met betrekking tot geluidsbelasting dan voor bijvoorbeeld een kantoor- of bedrijfsfunctie. Om de geluidsoverlast vanuit het bedrijfsgebouw waar een metaalwerkplaats gevestigd zal worden naar Kruisstraat 40 (burgerwoning) te beperken is een geluidswal (W) gedacht. Om de geluidsbelasting van de N271 naar de woonvertrekken in de bedrijfswoning (Rijksweg-Zuid 3) te beperken zal een 2 m hoge tuinmuur worden opgetrokken op de hoek van de tuinkavel (T). Verder moeten mogelijk nog aanvullende bouwkundige maatregelen genomen worden. Zie hiervoor het betreffende geluidsonderzoek.

B4. Principedoorsnedes en -details



B4. Deze beplantingsprincipes en -details zijn ook los en op schaal bij dit rapport gevoegd.

B5. Beplantingselementen landschappelijke inpassing



B4. De landschappelijke inpassing beperkt zich tot de buitenzijde van de projectlocatie. De tuinen aan de binnenzijde zijn slechts indicatief weergegeven. De landschappelijke inpassing bestaat uit: BH - Beukenhaag, HW - Gemengde Houtwal, F - Fruitboomgaard, W - Solitaire boom (Walnoot) en R - Solitaire boom (Rode paardenkastanje).

opdrachtgever familie Jacobs
project WOON-WERKLOCATIE RIJKSWEG-ZUID 3

onderdeel Inpassingsplan
nummer 1402-A
datum 7 augustus 2014

Gegevens aanvrager:

Naam: familie Jacobs
Adres: Catharinastraat 8a

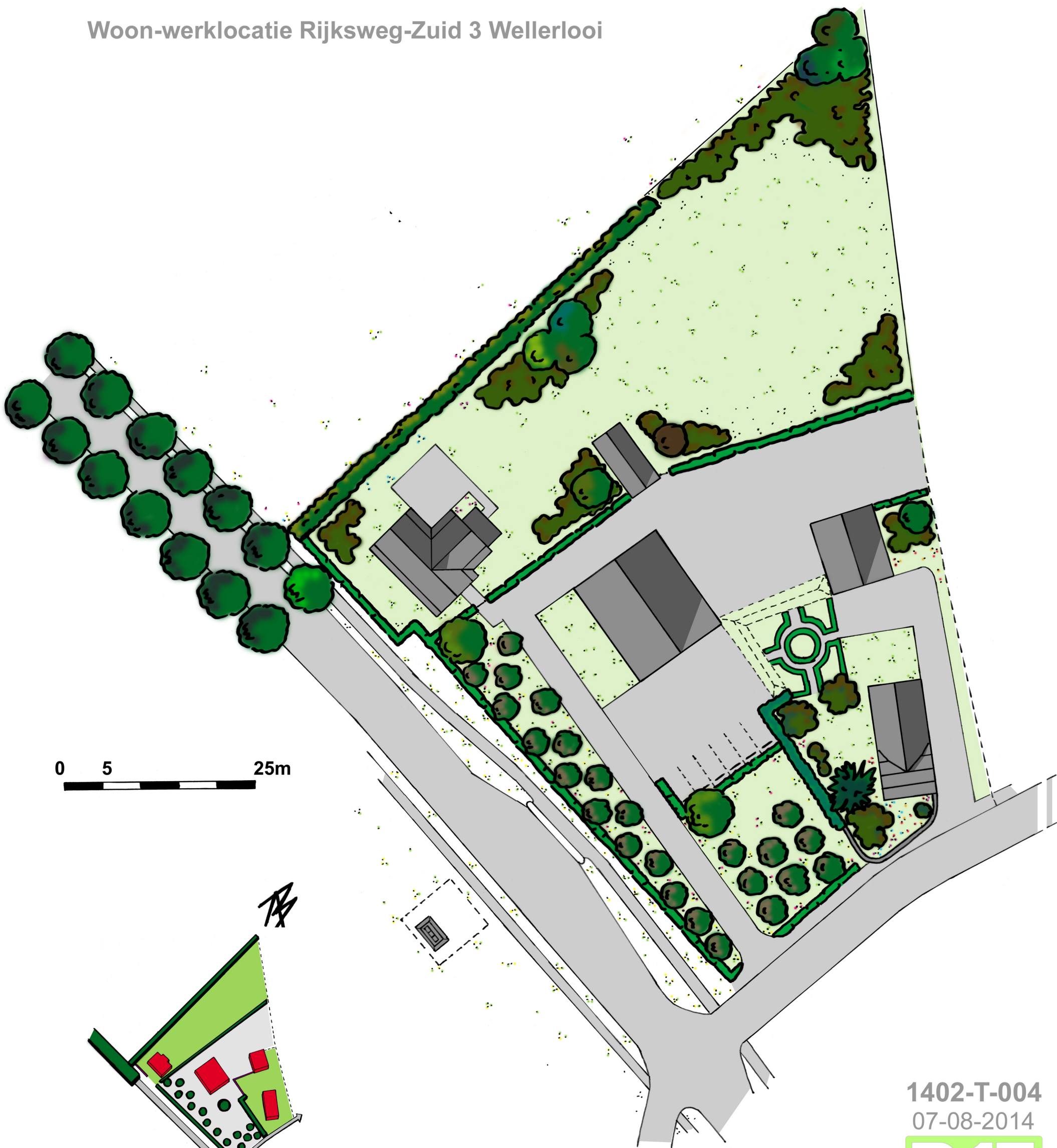
Postcode en
woonplaats: 5856 AT Wellerlooi
Telefoon: 0478 853 238 / 06 46026453

Adviseur: Tritium Advies
Gulberg 35, 5674 TE Nuenen
ir. Robert van de Voort

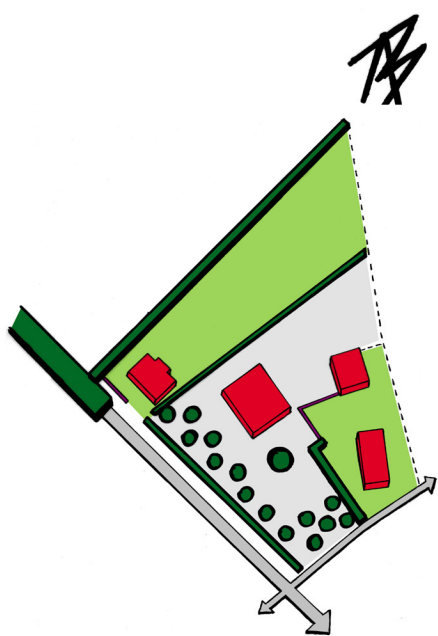
Adviseur: **P15** (stads)landschappen
Postbus 1536, 5602 BM Eindhoven
ir. Andreas Beerendonk bnt

Inpassingsplan

Woon-werklocatie Rijksweg-Zuid 3 Wellerlooi



0 5 25m



schema inpassing

de weergegeven tuinrichting is slechts indicatief bedoeld

1402-T-004
07-08-2014



www.p15.nl