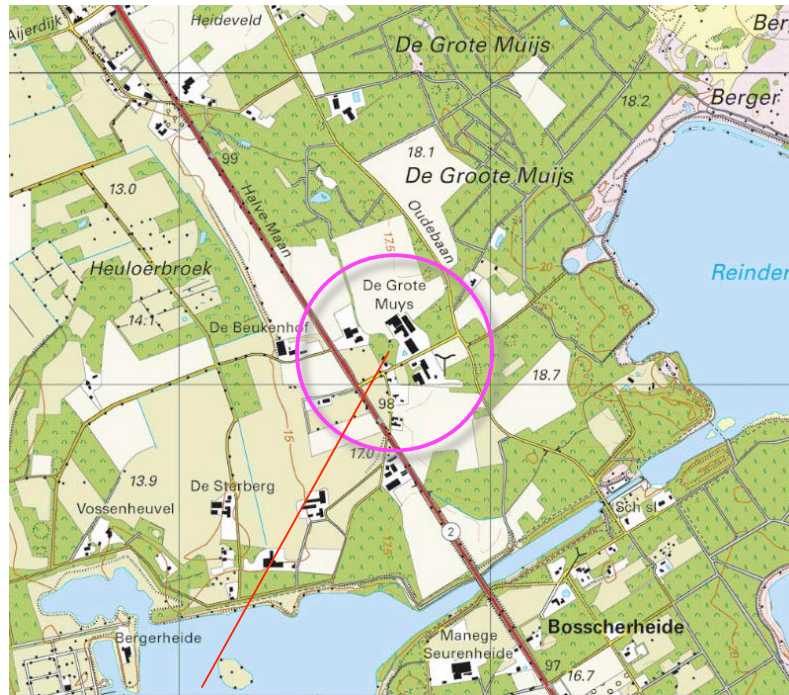


**LIGGING**

Het plangebied is gelegen nabij de N271 ten noordwesten van de kern Well. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



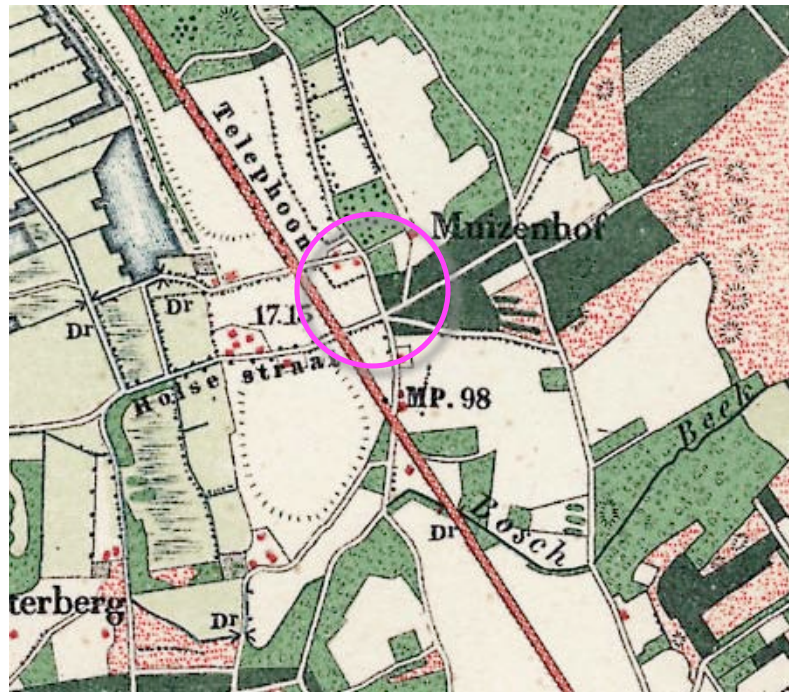
**plangebied**



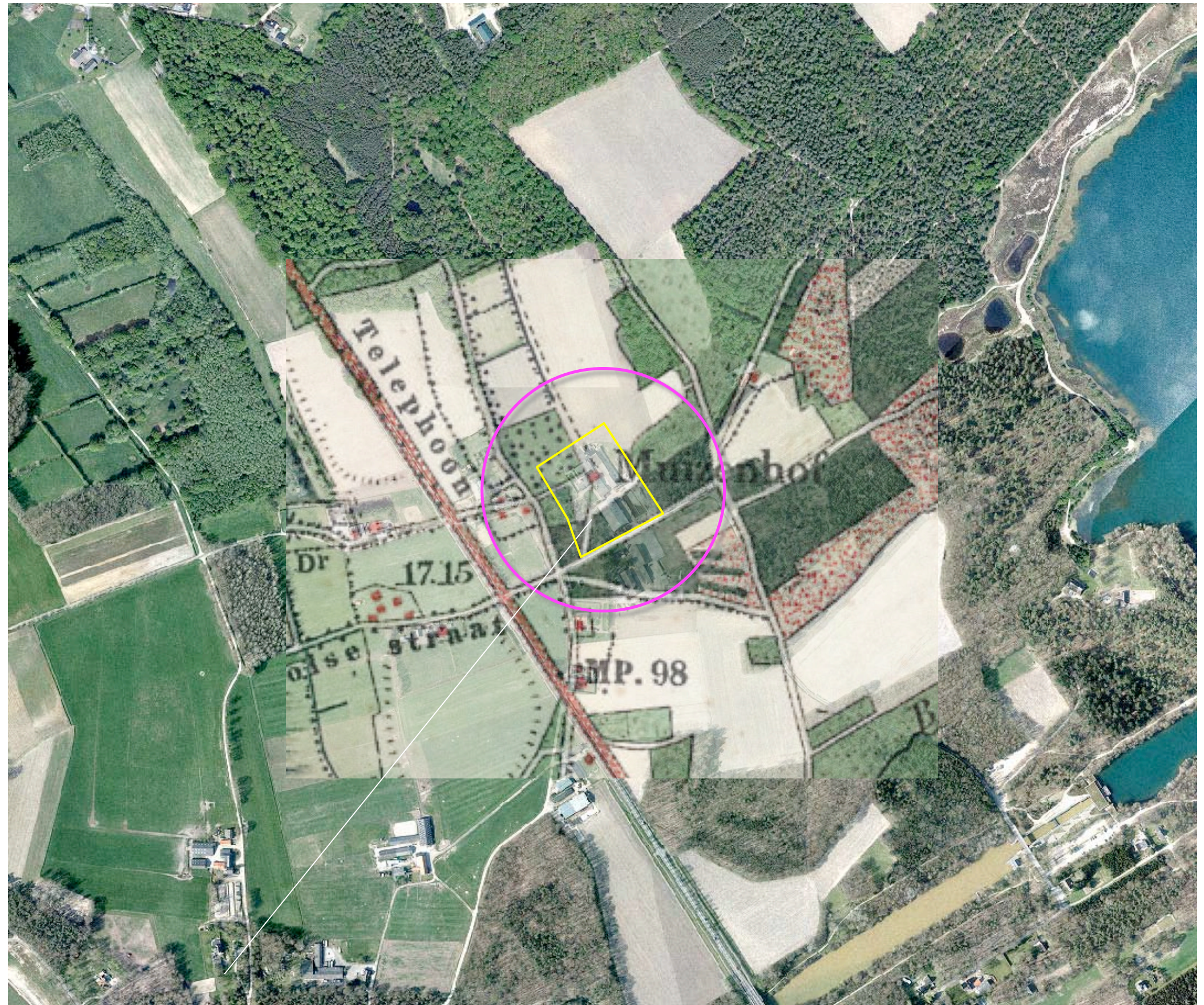
**plangebied**

## HISTORIE

Tegen 1900 werd het plangebied en zijn ruimtelijke context als bouwland en bos gekarteerd. Het plangebied is gesitueerd op het middenterras tussen het lager gelegen maasdal en de hoger gelegen terrassen met bos en heide, ten oosten van het plangebied.



**uitsnede topkaart 1900**

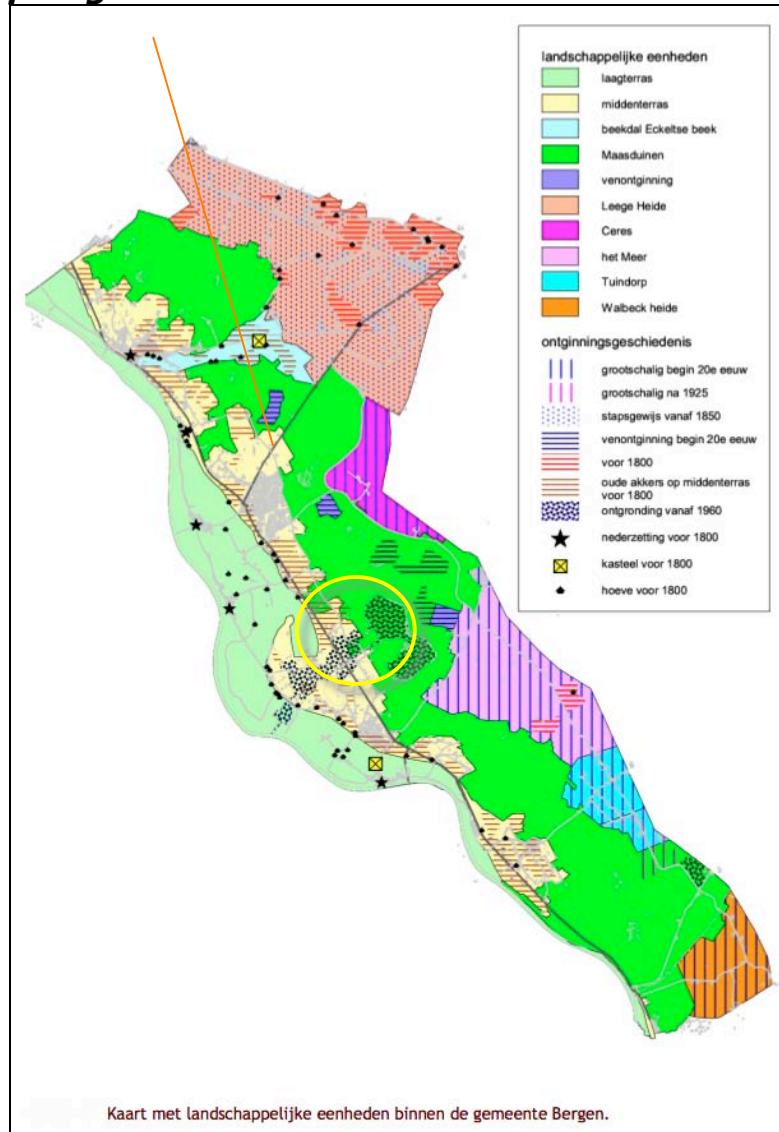


**in 1900 werden bouwland en bos gekarteerd**

## LANDSCHAPSBELEIDSPAN BERGEN

Het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Bergen rangschikt het plangebied en zijn context in de zone "Midenterras". Voor dit gebied worden de rechts weergegeven uitgangspunten gehanteerd. Zie de uitsnede van de toelichting van het Landschapsbeleidsplan rechts.

### plangebied



### Landschapsbeleidsplan Bergen

#### 3.2.2 Midenterras

##### Karakteristiek

Overgangslandschap tussen de Maas en de Maasduinen. Vanouds vestigingsplaats, dus dorpen en boerderijen, de weg N271 en veel relatief kleinschalige en soms grotere akkercomplexen omzoomd met [voormalig] eikenhakhout.



foto 18 Het half-open landschap van het midenterras, hier bij Smal.

##### Bijzondere landschapselementen [het behouden waard]

- ♦ eikenhakhout op wallen en als bosjes
- ♦ open akkercomplexen
- ♦ vrijstaande bomen en boerenbongerdjes bij boerderijen

##### Gewenste landschapsstructuur

Behoud kleinschalige en middenschalige akkercomplexen; ontwikkel dorpen en bedrijvigheid als organische uitbreiding van bestaand dorp óf als afzonderlijk "akkercomplex" met eigen beslotenheid van houtwallen, al dan niet met pad, en kleine bosjes.

##### Waar nodig ontwikkelingen inpassen met:

- ♦ wallen met eiken[hakhout]
- ♦ lanen van eiken
- ♦ boerenbongerdjes
- ♦ vrijstaande bomen op markante punten: linde, eik, beuk

##### Vrijkomende agrarische bebouwing inpassen met:

- ♦ wallen met eiken[hakhout]
- ♦ meidoorn- of beukenhagen
- ♦ boerenbongerdjes
- ♦ gevarieerde erfbeplantingen.

**RUIMTELIJK KADER**

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;  
a bos en opgaande beplanting op de omliggende percelen,  
b de bebouwing en opgaande beplanting van de ten zuiden en zuidwesten gesitueerde buurerven.  
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

**a) bos en opgaande beplanting**



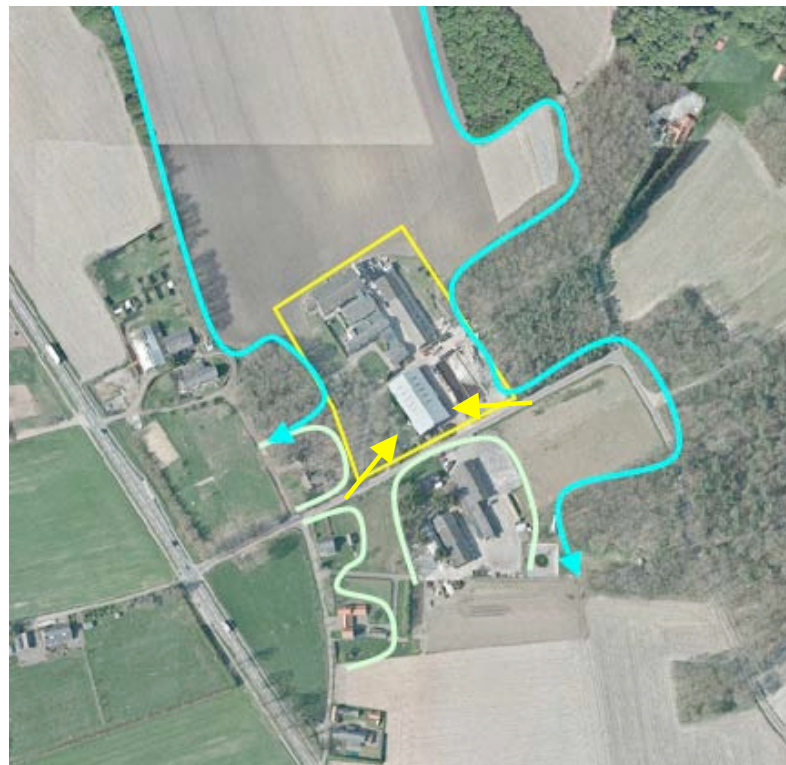
**b) bebouwing en beplanting op buurerven**

### 3D-BELEVING

Het plangebied is zeer verscholen gesitueerd; het kan slechts worden waargenomen vanaf de aangrenzend gelegen openbare weg nabij en ter hoogte van het plangebied. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.

#### **Parkeren**

De ruimte tussen de gebouwen en de openbare weg wordt voor een deel benut als parkeerruimte door derden; dit resulteert in een als enigszins rommelig beeld en doet afbreuk aan de kwaliteit van de doorkijk op de oude hoeve via de boomweide.



**standplaats fotograaf**



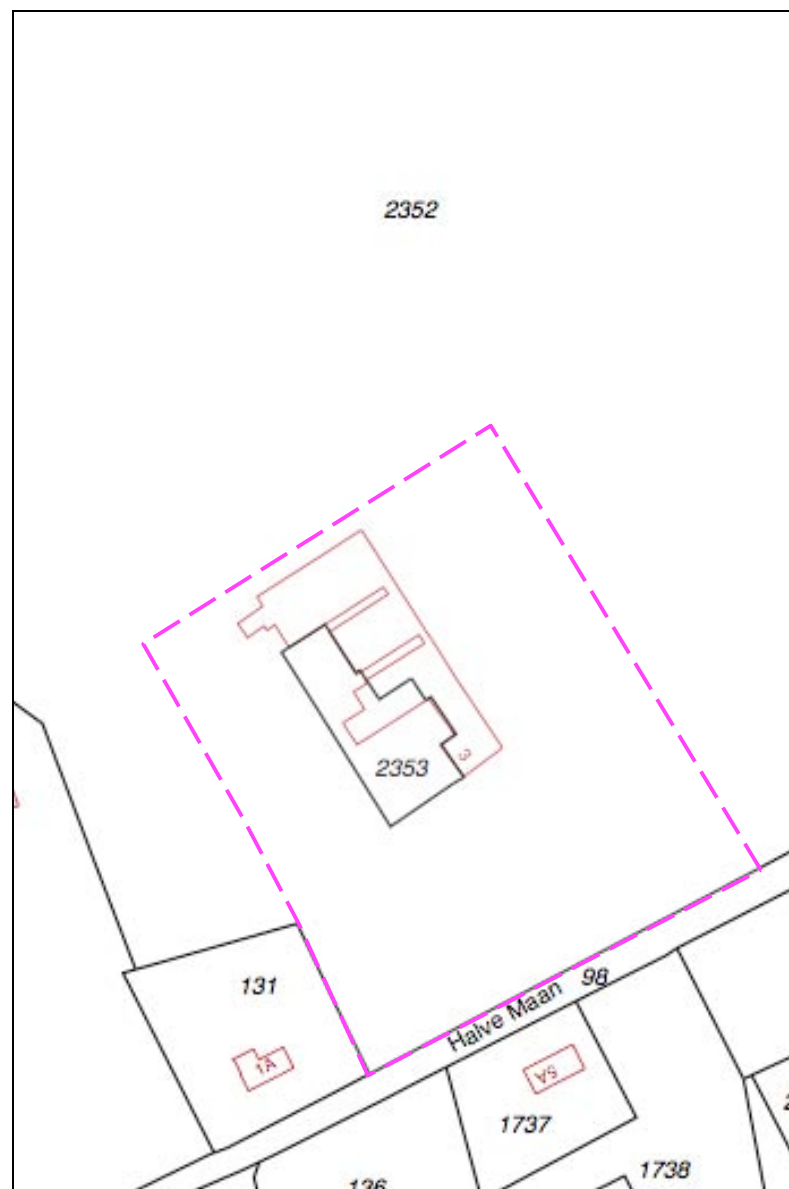
**vanaf de Halve Maan, komend uit het zuidwesten**



**vanaf de Halve Maan, komend uit het zuidoosten**

**SITUATIE KADASTRAAL – 1:1000**

Het plangebied omvat perceel 2353 en delen van perceel 2352 gelegen in de sectie S van de kadastrale gemeente Bergen. Zie de uitsnede van het kadastraal uittreksel hieronder en de aanduiding in de luchtfoto rechts.



**uitsnede kadastraal uittreksel**



**kadastrale contouren**

**SITUATIE – BEBOUWING**

De aangetroffen bebouwing is als volgt te rangschikken;

- een voor de opslag van bloembollen benutte voormalige varkensstal aan de noordwestkant,
- de oorspronkelijke hoeve met ten noordwesten en zuidwesten gelegen bergingen,
- een varkensstal aan de noordoostkant van het plangebied,
- een loods voor de verwerking en opslag van tuinbouwproducten,
- een spoelbassin ten noordoosten van deze loods.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts

**verharding**

De woning en de kleinere bergingen worden ontsloten via een aan de westkant van het plangebied gelegen inrit en oprit. De overige gebouwen worden ontsloten via een tussen de loods en het spoelbassin gelegen oprit.

**bollenopslagloods**

**hoeve met ten nw en zw gelegen bergingen**

**varkensstal**



**loods voor de verwerking en opslag van producten**

**spoelbassin**

**SITUATIE – BEPLANTING**

De aangetroffen beplanting is als volgt te rangschikken;

- een huisweitje en wat siergroen in de tuin nabij de hoeve,
- bos met onderbeplanting ten westen van het plangebied,
- bos en opgaande beplanting op het ten westen gelegen buurerf
- een boomweide aan de westkant van het plangebied,
- bos met onderbeplanting ten oosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts

*huisweitje en tuin*



**bos met onderbeplanting**

**bos op buurerf**

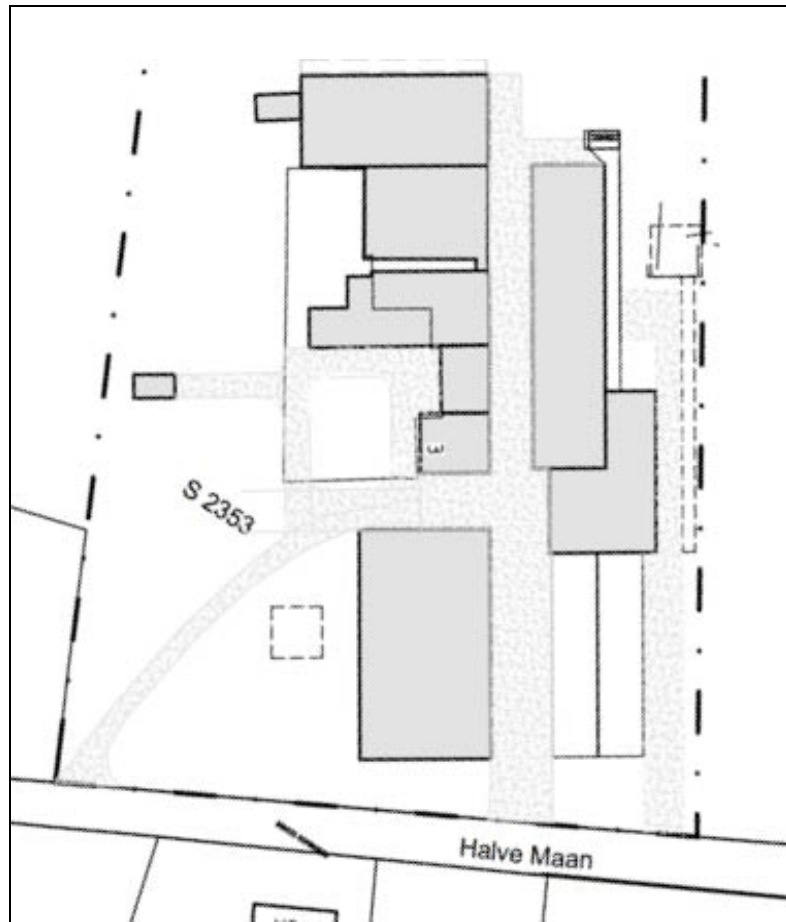
**boomweide**

**bos met onderbeplanting**



**BOUWPLAN**

Het bouwplan omvat de realisatie van een sorteerloods en ruimte voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Zie de uitsnede van het door Arvalis opgestelde overzicht van de bebouwing hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



**overzicht bebouwing Arvalis**

**huisvesting arbeidsmigranten**

**sorteerloods**



**INFILTRATIE**

Het van de daken vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een aanwezige poel ten zuidwesten van de bebouwing en een zaksloot en poel aan de noordoostkant.

**binnen bouwkaavel**

Het bouwplan kan binnen de contouren van de vigerende bouwkaavel worden gerealiseerd.

**Opruimen stelconplaten**

Aan de bosrand ten noordoosten van de te realiseren sorteerloods is momenteel een uit stelconplaten bestaande strook met tijdelijke verharding buiten de contouren van de bouwkaavel gesitueerd. De buiten de bouwkaavel gelegen platen zullen in het kader van het voorliggende plan worden verwijderd en elders worden hergebruikt.



## **INPASSING**

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- Het plangebied is gesitueerd op het middenterras tussen het lager gelegen maasdal en de hoger gelegen terrassen met bos en heide ten oosten van het plangebied.
- In landschapsbeleidsplan van Bergen wordt het plangebied gerangschikt in de zone middenterras. Voor dit gebied worden o.a. wallen met eiken(hakhout), meidoorn- of beukenhagen, boerenbongerdjes en gevarieerde erfbeplantingen als bouwstenen voor de inpassing van agrarische bebouwing aangereikt.
- Het plangebied is verscholen gesitueerd; het wordt uit de directe omgeving waargenomen van de aangrenzend gelegen openbare weg.
- De ruimte tussen de openbare weg en de gebouwen wordt voor een deel benut als parkeerruimte door derden.

### **grondslag**

Op grond van het bovenstaande werd tijdens vooroverleg besloten aandacht te besteden aan de overgang van het plangebied naar de openbare weg middels de navolgende maatregelen;

- 1) de ruimte tussen de gebouwen en de openbare weg zal niet meer ten behoeve van parkeren worden benut,
- 2) de zuidoostkant van het plangebied zal worden ingeraamd met een Beukenhaag,
- 3) de deels beschadigde berm zal worden hersteld en ingezaaid met gras.



**niet meer parkeren, Beukenhaag aanplanten en berm herstellen**

**BEPLANTINGSPLAN EN PLANTLIJST**

De hagen worden gerealiseerd middels de aanplant van 4 stuks *Fagus sylvatica* per strekken meter.

Bij H1, het westelijk deel van de haag is uit te gaan van driejarig goed beworteld plantmateriaal in een hoogte van 80-100 cm, bij H2 zijn minstens 3 jaar oude veren met een hoogte van 120-150 cm aan te planten.

H1 is in stand te houden op een hoogte van 110-120 cm, H2 is in stand te houden op een hoogte van 190-200 cm.

De breedte van de hagen zal na verloop van tijd 80-100 cm bedragen. De afstand tussen het hart van de haag en de rand van de weg bedraagt 250 cm.

Zie de plantlijst hieronder.

Code		H1	H2
<b>Omvang bij aanplant</b>		80/100	120/150
<b>Plantverband</b>		4 per m	4 per m
<b>Omvang element</b>		40 m	70 m
<i>Fagus sylvatica</i>	gewone beuk	160	280
<b>Totaal</b>		160	280



**H1 Beukenhaag 110 cm hoog**

**Beukenhagen 200 cm hoog**