

LIGGING

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Wellerlooi. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



het plangebied

SITUATIE 1895

In 1895 werden ter hoogte van het plangebied twee gebouwen, een moestuin, huisweide akkerland en een bosje gekarteerd. Het maakte deel uit van een tussen de Maas en de Rijksweg gelegen complex oud bouwland. Ten zuidoosten van het plangebied bevond zich nog een stuk heide. Ten noordoosten van de Rijksweg bevonden zich oudere, door meervoudige bebouwingen gekenmerkte erven. Bij de bebouwde erven bevonden zich huisweitjes met hoogstamfruitbomen. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

karakteristieke elementen

De landschappelijke context is te kenschetsen als nabij de Maas gelegen ouder bouwland. Kenmerkend voor de erven in deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, solitaire bomen nabij de bebouwing,
- b) door hagen omzoomde huisweitjes met hoogstamfruit,
- c) kleine bosjes op 'overgebleven', moeilijk te ontginnen koppen of laagtes.



topografische kaart 1895

'restbosje', bouwland en huisweide met hoogstamfruit



uitsnede topkaart 1895; twee gebouwen en een moestuin

HISTORISCHE SCHETS - DEEL 1

In de eerste decennia van de 20ste eeuw veranderde weinig. In de dertiger jaren werden het bos ten zuidoosten van het plangebied bebost met naalddhout en werden buurerven langs de Rijksweg gerealiseerd. Ten zuidwesten en zuiden van het plangebied werden veldwegen gekarteerd. Zie de karteringen uit 1924 en 1936 rechtsboven.

In de periode rond de Tweede Wereldoorlog worden veel houtopstanden gerooid; het bosje aan de westkant van het plangebied en delen van de beboste heide aan de zuidoostkant werden gekapt. De boomgaard werd uitgebreid, in 1958 werden kleine (kippen)stalletjes gekarteerd. In de zestiger jaren werden aan de noordwestkant en zuidwestkant van het plangebied en op de ten zuidoosten gelegen heide naalddhout aangeplant. Aan de noordwestkant van het plangebied werd een veldweg gerealiseerd; zie de karteringen uit 1958 en 1979 rechtsonder.



1924 weinig verandering



1936 veldwegen, heide bebost, buurerven



1958 bosje gekapt, boomgaard, bos gekapt



1979 veldweg, herbebossing en bebossing

HISTORISCHE SCHETS - DEEL 2

In de navolgende jaren wordt het in 1979 als naaldbout gekarteerde gebied aan de westkant van het plangebied als heide in de kaarten aangetroffen. In 1987 werden nog enkele hoogstamfruitbomen op de huisweide gekarteerd; in 1998 worden hier geen bomen meer gekarteerd en is de boomgaard uit de kaarten verdwenen. Zie de karteringen uit 1987 en 1998 rechtsboven.

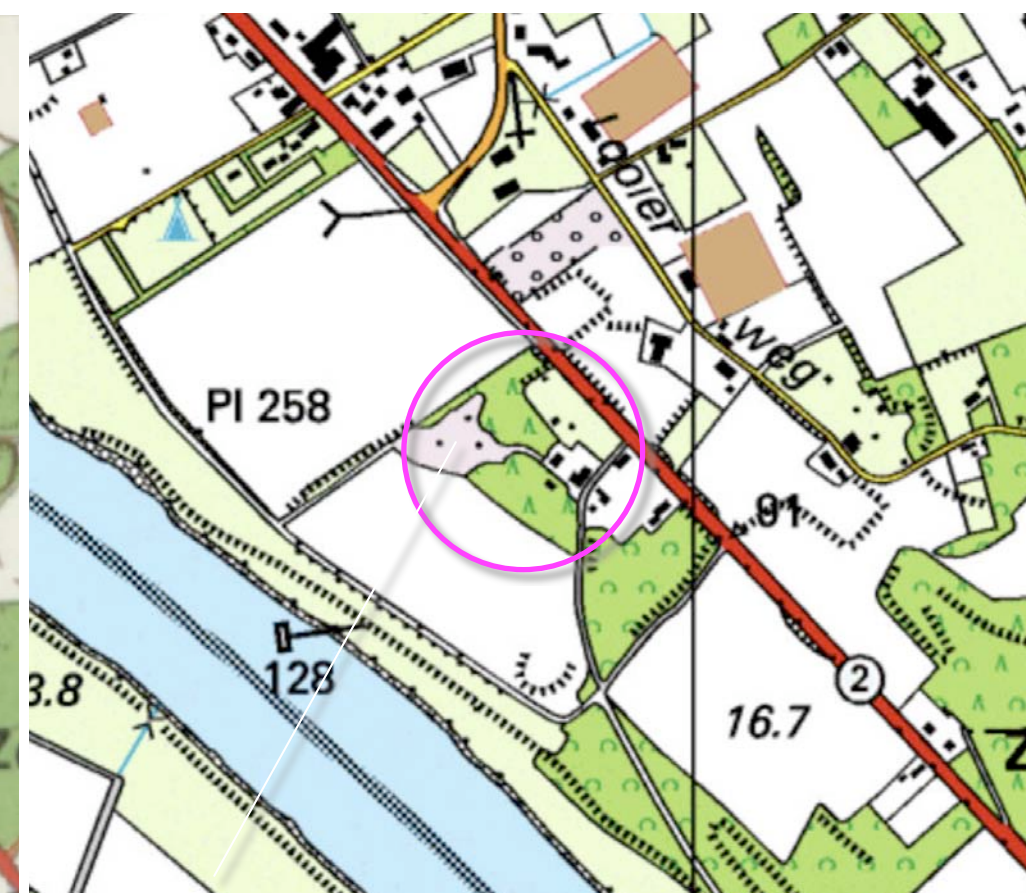
In de 21ste eeuw worden grotere delen van het plangebied als heide met bomen en als boomweide gekarteerd. Aan de noordoostkant, ter hoogte van de Rijksweg, wordt een grote vijver gerealiseerd. Zie de karteringen uit 2011 en 2017 rechtsonder.

conclusies

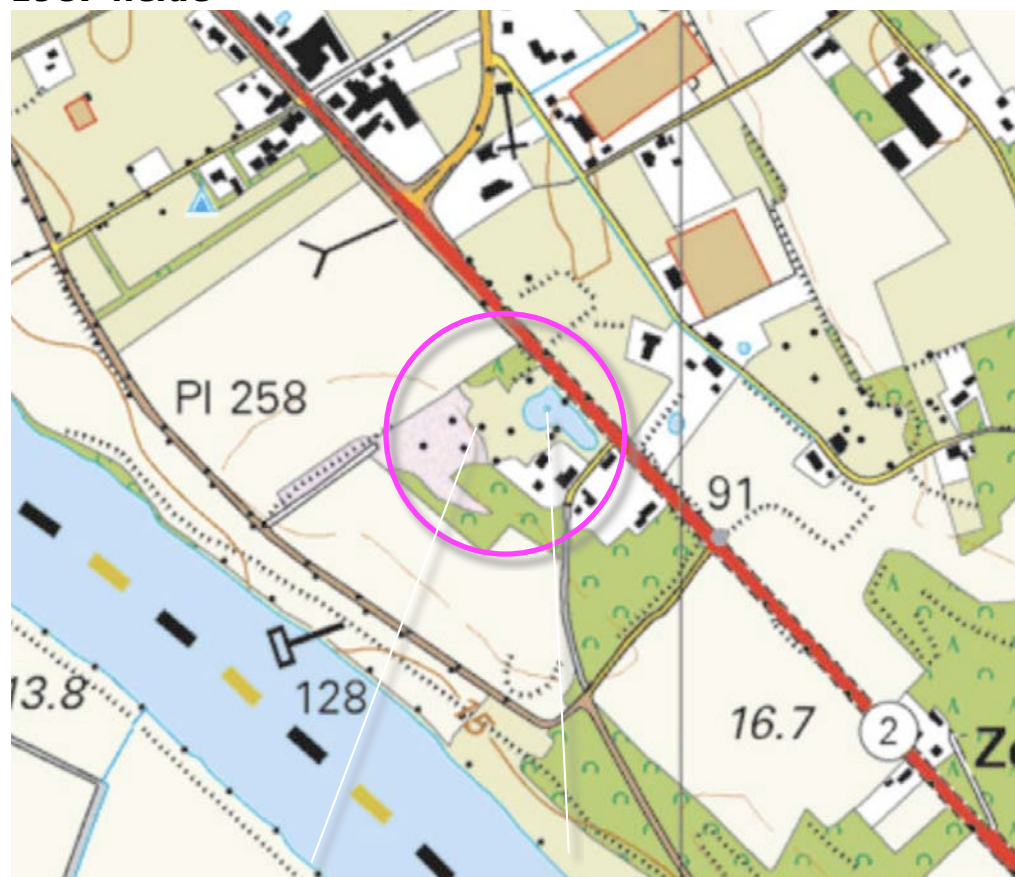
Het plangebied toont in de eerste helft van de 20ste eeuw weinig dynamiek en verandering. In de tweede helft is een dynamiek betreffende de opgaande beplanting te constateren; na de 'kaalkap' op grond van de vraag naar stookhout in de oorlogsjaren werden grotere delen van het plangebied bebost. Gaandeweg werden deze gebieden weer omgevormd tot boomweides en werden zelfs delen hiervan als heide gekarteerd. In de 21ste eeuw werd een grotere vijver, ter hoogte van de voormalige boomgaard aan de noordoostkant gerealiseerd.



1987 heide



1998 heide en bomen, boomgaard verdwenen



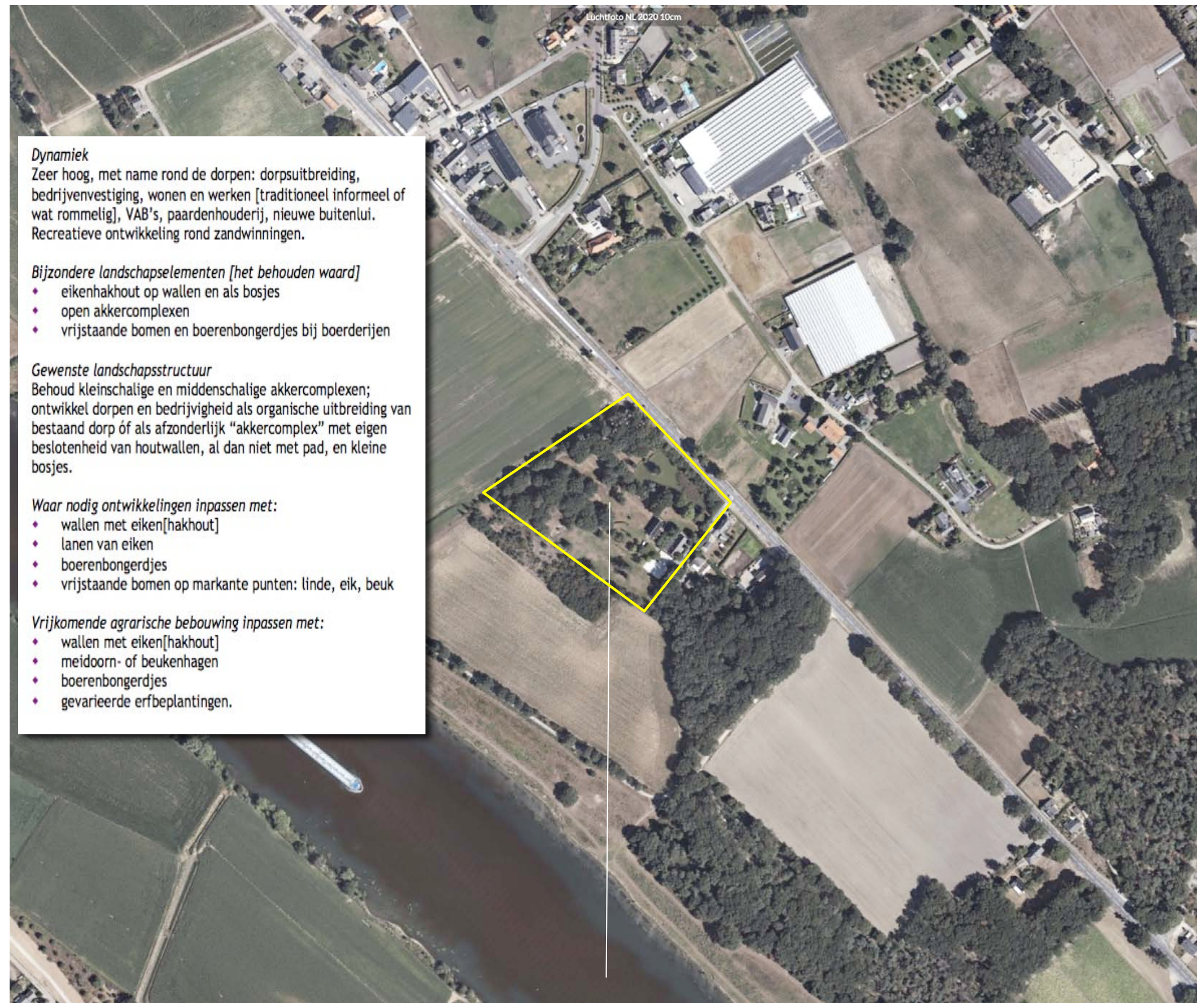
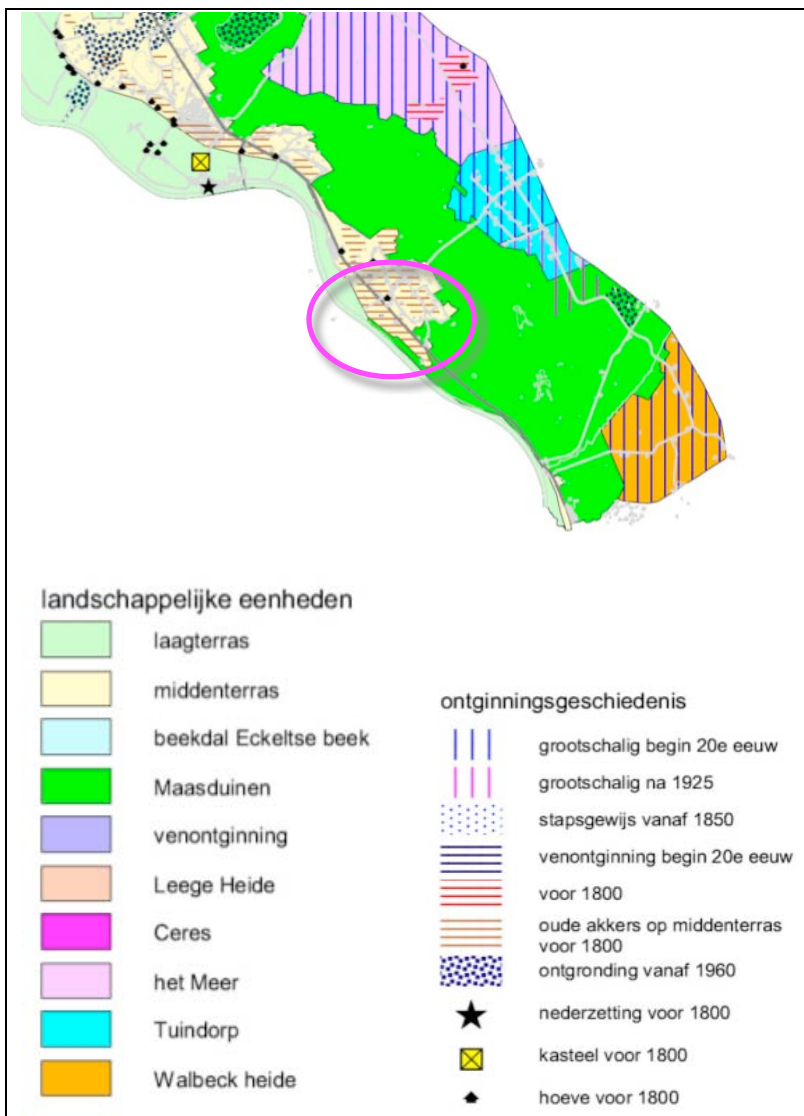
2011 heide en boomweide en vijver



2017 boomweides en vijver

LANDSCHAPSPLAN BERGEN

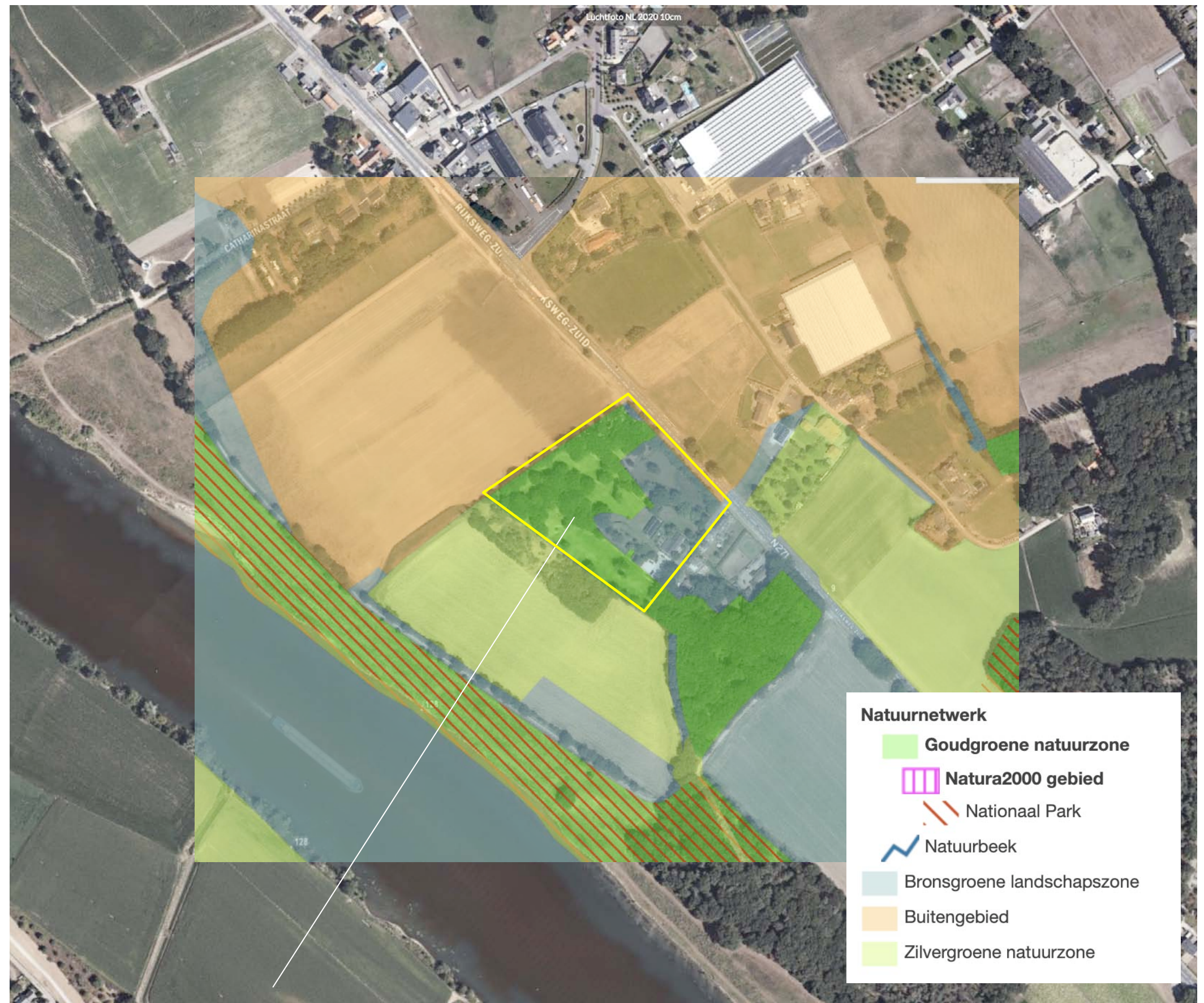
In landschapsplan van de gemeente Bergen wordt het plangebied gerangschikt in de zone 'midden-terras'. Het gebied ten zuiden van het plangebied is te rangschikken als oude akker, het plangebied is te rangschikken als een door eikenhakhout, wallen en bomen omgeven erf.



plangebied: te rangschikken als een door bos, houtwallen en bomen omgeven bebouwd erf

POL

In het POL wordt de noordwestkant van het plangebied als goudgroene zone en de oostkant als bronsgroene zone gerangschikt. Zie de uitsnede van de overzichtskaart rechts.



plangebied gerangschikt als goudgroene en bronsgroene zone

RUIMTELIJK KADER

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting van de omliggende buurerven,
- b) de bomenrij en de heggen langs de ten zuidwesten gelegen veldweg,
- c) bos en opgaande beplanting op het ten zuidwesten gelegen perceel (Limburgs Landschap)
- d) het ten zuidoosten gelegen bos.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op de ten noordwesten, noordoosten en zuidoosten gelegen buurerven



b) heggen en bomenrij

c) bosje en opgaande beplanting

d) bos

RUIMTELIJKE BELEVING

De zuidoostkant en de zuidwestkant van het plangebied worden afgeschermd door de massa (bebouwing en beplanting) op de buurerven. Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de N271. De noordwestkant toont zich in de benadering, de noordoostkant tijdens de passage. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina.

het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de N271



3D BEELDEN

- 1) Vanaf de N271 komend uit het zuiden wordt het plangebied afgeschermd door de bebouwing en beplanting van de ten zuidoosten gelegen buurerven.
- 2) Na de passage van de door en hagen en bomen gekleurde gezamenlijke opgang van het plangebied en de buurerven toont zich de noordoostkant uit de nabijheid; het beeld wordt bepaald door struweel en bomen, het plangebied wordt beleefd als een bosje.
- 3+4) Vanaf de N271 komend uit het noorden ontvouwt zich gedurende langere tijd een zicht op de noordwestkant van het plangebied; het wordt waargenomen en beleefd als een bosje. Nabij het plangebied wordt duidelijk dat het bosje last heeft van de dennenkever.



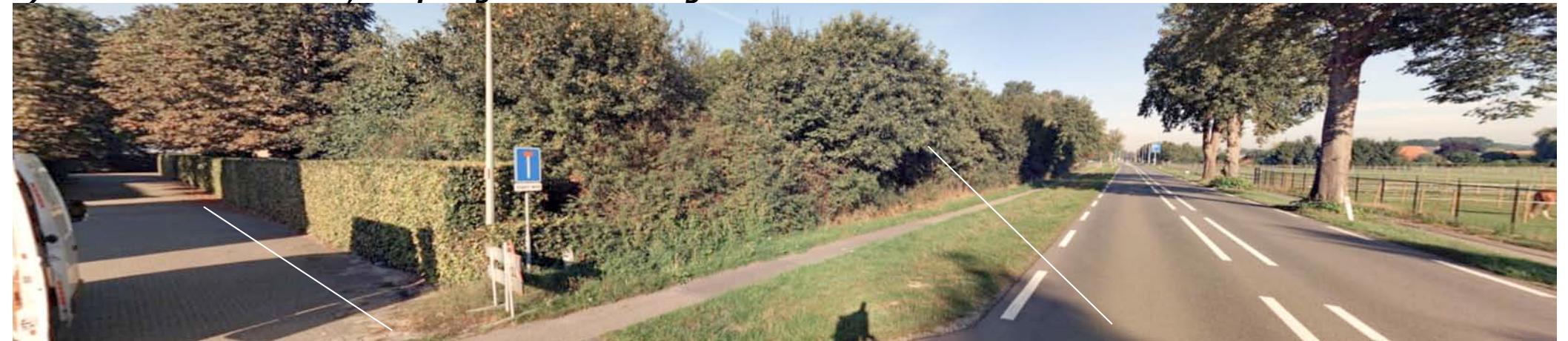
standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de de N271. Het plangebied biedt weinig of geen inkijk, het wordt waargenomen als een bosje.



1) komend uit het zuiden; het plangebied wordt afgeschermd door de buurerven



2) na de passage van de gezamenlijke opgang toont zich de noordoostkant; struweel en bomen bepalen het beeld



3+4) komend uit het noorden ontvouwt zich een zicht op de noordwestkant; plangebied toont zich als een bos..



... nabij het plangebied toont zich de impact van de dennenkever

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat perceel 1996 gelegen in de sectie S van de kadastrale gemeente Bergen Limburg. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied is als volgt te rangschikken;

- a) de oude hoeve met een parallel gelegen bijgebouw (voormalige stal),
- b) een overgroeide tuinberging ten zuidwesten van het bijgebouw.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



a) bijgebouw en de oude hoeve

b) overgroeide tuinberging

ONTSLUITING & ZONERING

Het plangebied wordt ontsloten via een ten zuidoosten van de hoeve gelegen, met de buren gedeelde opgang. Ten zuidoosten van de hoeve is voorzien in parkeerruimte voor gasten. Ten noordoosten van de bebouwing is een forse landschappelijk vormgegeven vijver gesitueerd. De ruimte rond de gebouwen is te kenschetsen als een 'tuinzone'. De tuinzone wordt gekleurd door beukenhagen, in vorm gesnoeide bomen en een strook met rhododendrons. De omliggende gebieden worden beheerd als grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



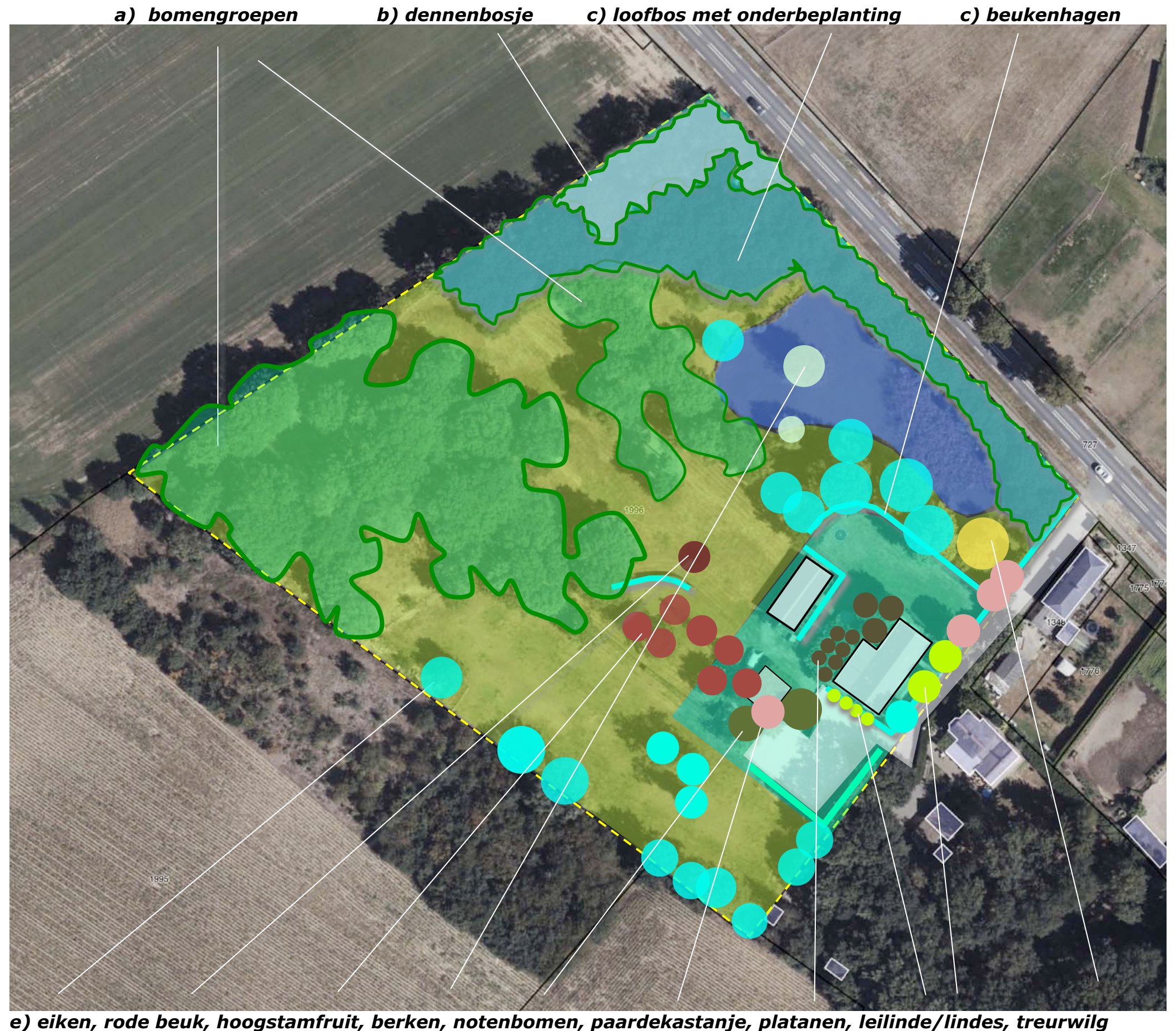
AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied is omvangrijk en bestaat uit de navolgende elementen;

- a) twee forse bomengroepen (voornamelijk eiken, een enkele berk of spar) met een onderbeplanting van gras,
- b) een dennebosje,
- c) een strook met loofbos bestaande uit inheems struweel en loofbomen
- d) beukenhagen,
- e) een omvangrijk boombestand aan de oostkant van het plangebied bestaande uit eiken, een enkele rode beuk, hoogstamfruit, enkele berken, paardekastanjes, noten, platanen, leilindes en lindes en een enkele treurwilg.

conditie en waardering

De beplantingselementen in het plangebied sluiten goed aan bij de kenmerken van de context. De beplantingselementen verkeren met uitzondering van het dennebosje aan de noordkant in goede conditie, worden uitstekend beheerd. Het dennebosje toont afsterven als gevolg van de dennenkever.

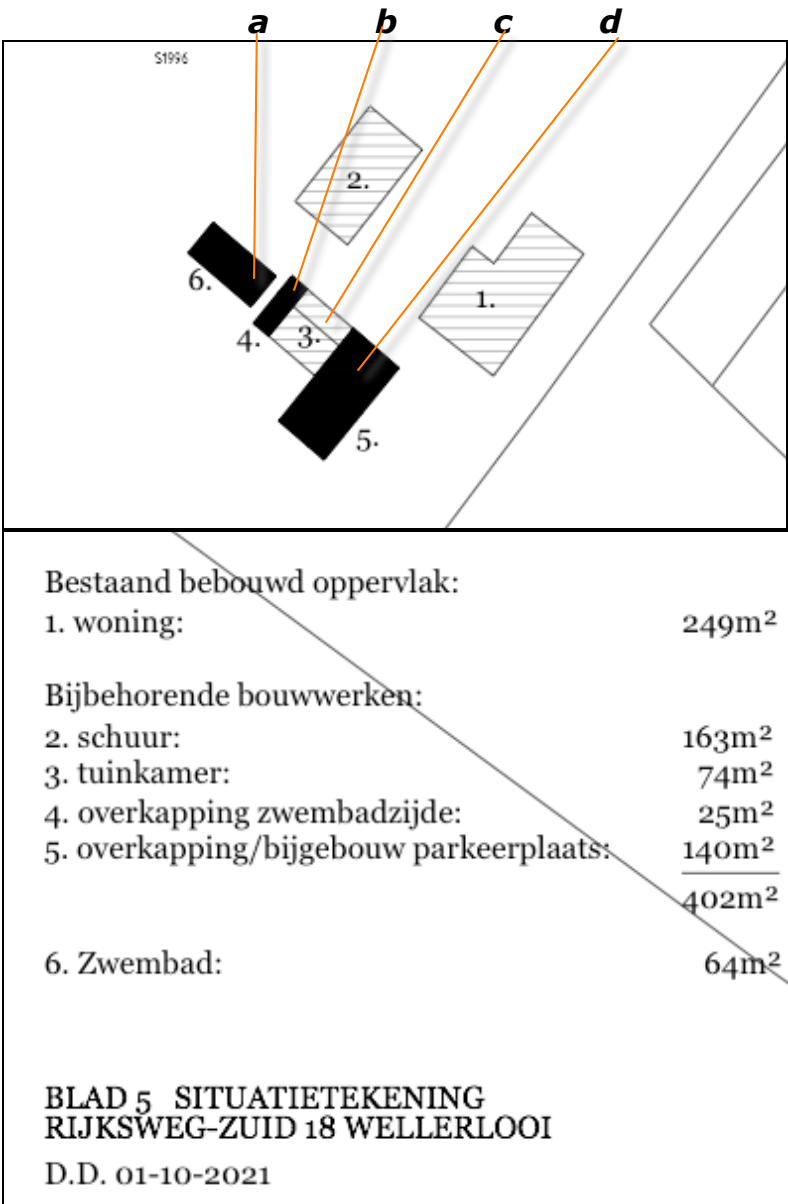


ONTWIKKELING

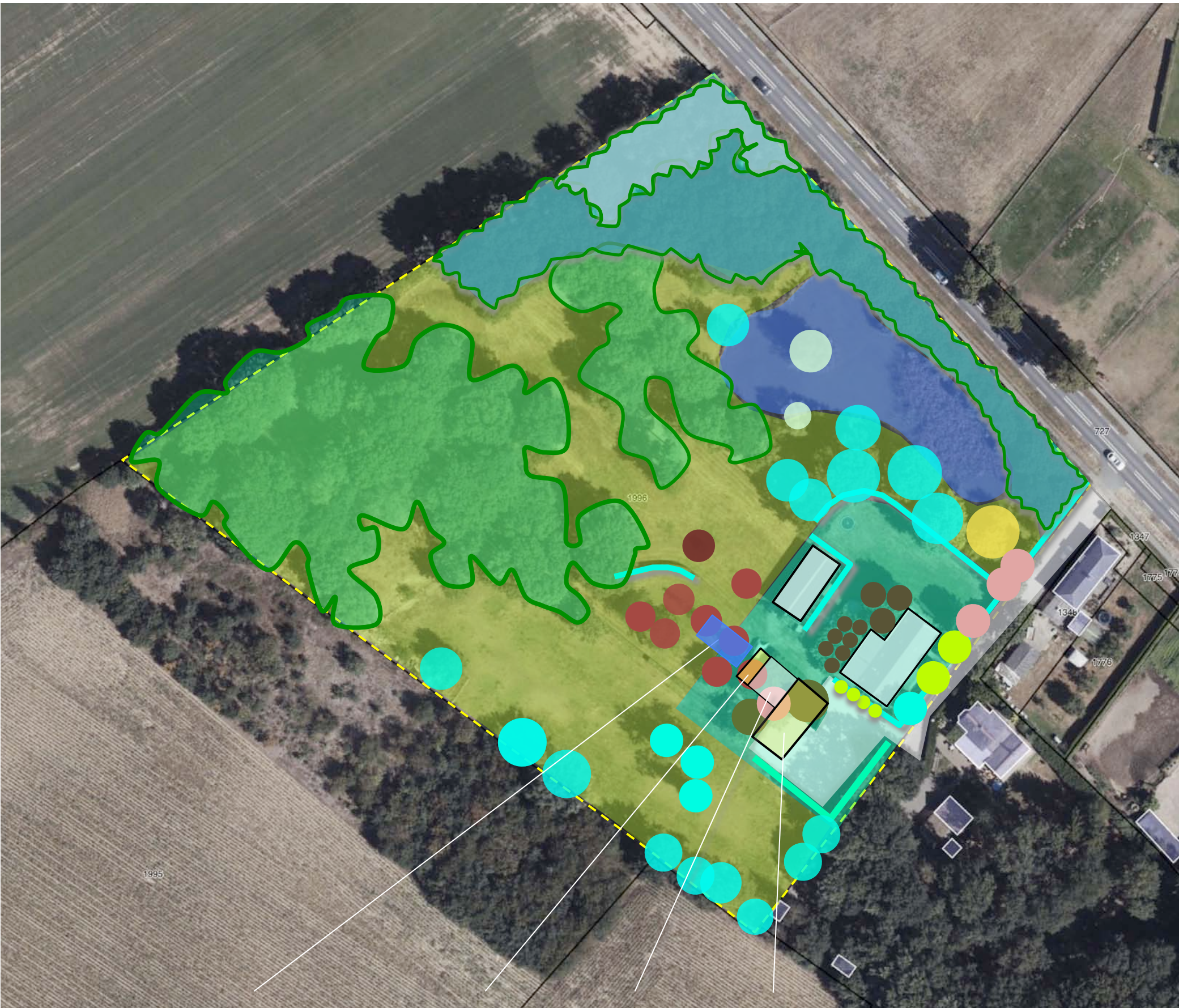
De nagestreefde ontwikkeling omvat het navolgende:

- a) aanleg van een zwembad,
- b) omvorming van de overgroeide tuinberging tot een poolhouse (techniek en voorzieningen),
- c) een overdekt terras aan de noordwestkant van het poolhouse,
- d) een overkapping / bijgebouw aan de zijde van de parkeerplaats.

Zie het overzicht hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts/



overzicht ontwikkeling (W. Smits)



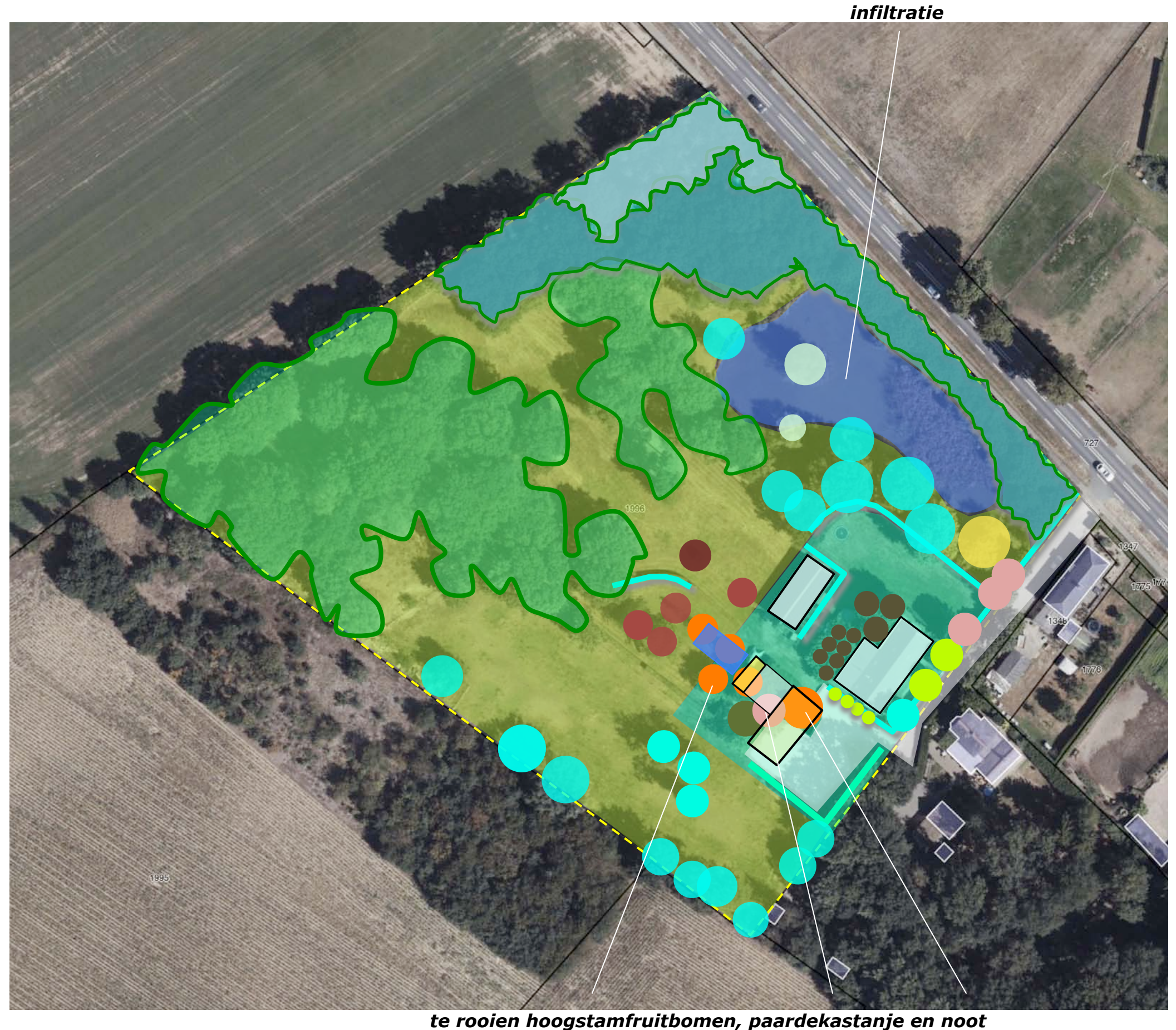
a) zwembad b) overdekt terras c) poolhouse d) overkapping / bijgebouw

ROOIEN & INFILTRATIE

In het kader van de ontwikkeling zullen een viertal fruitbomen, twee notenbomen en een paardekastanje worden gerooid.

Infiltratie

Het van de daken vrijkomende hemelwater zal ter plaatse worden afgevoerd naar de aanwezige vijver. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



te rooien hoogstamfruitbomen, paardekastanje en noot

Enkelbestemming
Wonen

Enkelbestemming
Tuin

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 3

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 3

Gebiedsaanduiding
overige zone - schuilgelegenheden
uitgesloten

Enkelbestemming
Agrarisch met waarden

Enkelbestemming
Natuur

natuur, tuin en wonen

agrarisch met waarden

HERZIENING CONTOUREN

De contouren van de deelgebieden met bestemmingen zijn in het kader van de aangegeven ontwikkeling te herzien.

wonen

Voorgesteld wordt het gebied ter hoogte van de beschreven ontwikkeling en de aanwezige parkeervoorziening te bestemmen voor wonen.

natuur

De uitbreiding van de bestemming wonen zal worden gecompenseerd door het momenteel als agrarisch met waarden bestemde deel van het plangebied te herbestemmen als natuur.



CONCLUSIES - CONCEPT INPASSING

IN het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als nabij de Maas gelegen ouder bouwland. Kenmerkend voor de erven in deze context is het voorkomen van;

a) geschoren hagen, solitaire bomen nabij de bebouwing,
b) door hagen omzoomde huisweitjes met hoogstamfruit,
c) kleine bosjes op 'overgebleven', moeilijk te ontginnen koppen of laagtes.

Het plangebied toont in de eerste helft van de 20ste eeuw weinig dynamiek en verandering. In de tweede helft is een dynamiek betreffende de opgaande beplanting te constateren; na de 'kaalkap' op grond van de vraag naar stookhout in de oorlogsjaren werd grotere delen van het plangebied bebost. Gaandeweg werden deze gebieden weer omgevormd tot boomweides en werden zelfs delen hiervan als heide gekarteerd. In de 21ste eeuw werd een grotere vijver, ter hoogte van de voormalige boomgaard aan de noordoostkant gerealiseerd.

In landschapsplan van de gemeente Bergen wordt het plangebied gerangschikt in de zone 'midden-terras'. Het gebied ten zuiden van het plangebied is te rangschikken als oude akker, het plangebied is te rangschikken als een door eikenhakhout, wallen en bomen omgeven erf.

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de de N271. Het plangebied biedt weinig of geen inkijk, het wordt waargenomen als een bosje.

De beplantingselementen in het plangebied sluiten goed aan bij de kenmerken van de context. De beplantingselementen verkeren met uitzondering van het dennenbosje aan de noordkant in goede conditie, worden uitstekend beheerd. Het dennenbosje toont een afsterven als gevolg van de dennenkever.

De nagestreefde ontwikkeling betreft de aanleg van een zwembad met bijbehorend terras. De aanwezige tuinberging zal in dit verband worden omgevormd tot een poolhouse (techniek en voorzieningen). De aanwezige hoogstamfruitbomen zullen worden gerooid. De contouren van de bestemmingen zijn in het kader van de aangegeven ontwikkeling te herzien. Een uitbreiding van de bestemming tuin / wonen zal worden gecompenseerd door het als agrarisch met waarden bestemde deel van het plangebied aan de westkant te herbestemmen voor natuur.

Conclusie

Het bovenstaande voert naar het rechts verbeelde en verwoordde concept voor de inpassing en kwaliteitsbijdrage.

a) ontwikkelen van mantel- en zoom; aanplanten struiken, inzaaien kruiden, dennen rooien + bos aanplanten



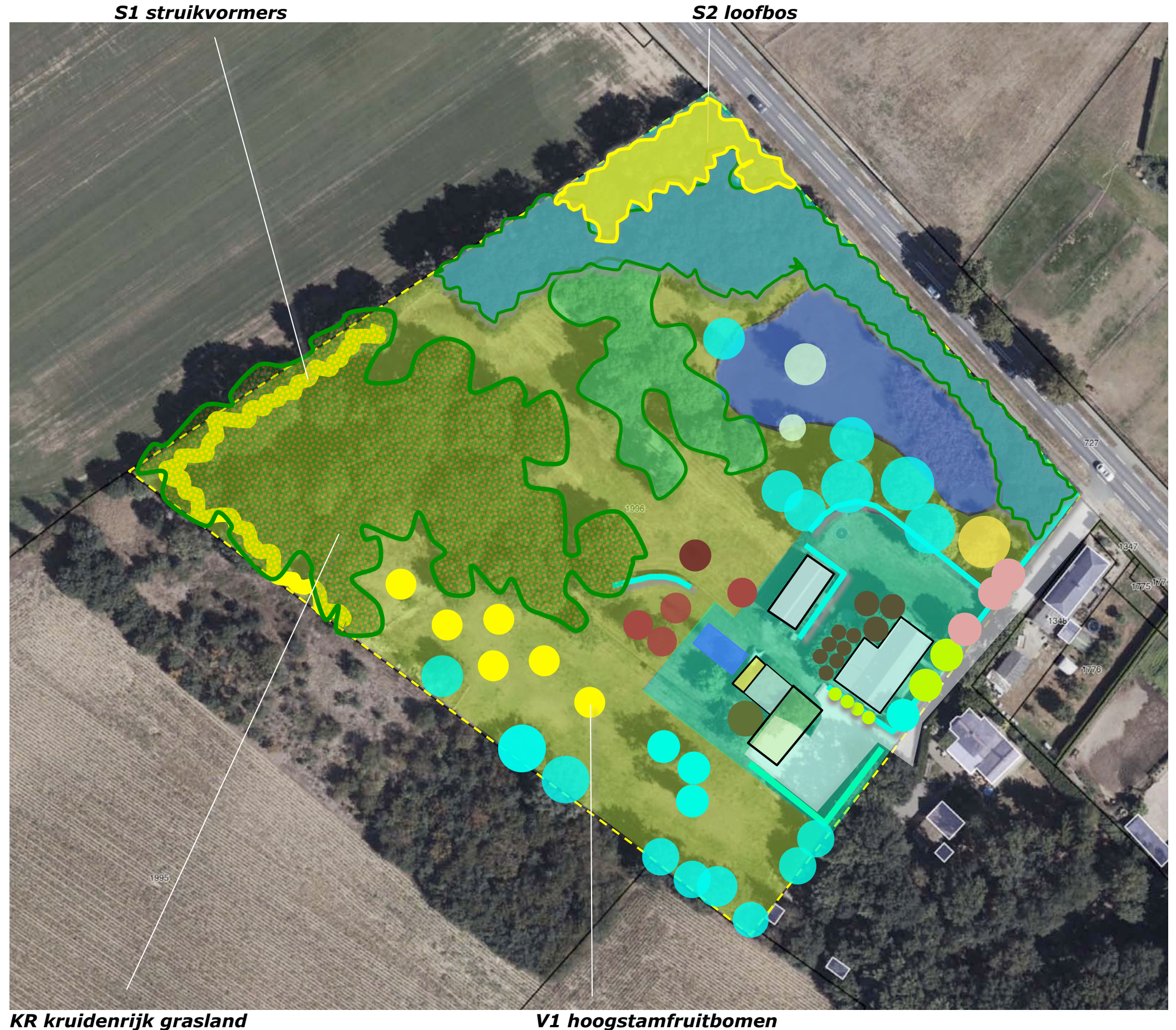
aanplanten van hoogstamfruitbomen als rooicompensatie

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;
S1 struikvormers,
S2 loofbos,
V1 hoogstamfruitbomen.

Kruidenrijk grasland

In het als natuur te bestemmen gebied aan de noordwestkant en de zone onder de bomen die hier op aansluit zal het overwegend uit grassen bestaand maaiveld worden verrijkt met kruidachtigen. Aanbevolen wordt een mengsel op maat te laten maken wat is afgestemd op de specifieke bodemcondities en de beperkte belichting door firma's als Pleijboza of de Crujldthoeck. De zone onder de bomen zal na 1 augustus zal worden gemaaid en het maaisel zal worden afgevoerd.



BEPLANTINGSPLAN

Aan te planten soorten en aantallen zijn vastgelegd in de lijst rechts.

richtlijnen aanleg en beheer

S1 De struikvormers zijn aan te planten in een strook van 5-6 meter breed aan de rand van het plangebied; gemiddeld zijn 3 rijen aan te planten in een plantverband van 125x125 cm. De struikvormers mogen na verloop van 5-7 jaar voor 50% worden afgezet om de bloei- en besvorming van de resterende struiken te bevorderen.

S2 Het nieuwe bos is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm en bomen in de omvang 8/10 cm. De struikvormers mogen na verloop van 5-7 jaar voor 50% worden afgezet. De bomen mogen na periodes van 10 jaar worden gedund; Streefbeeld is de ontwikkeling van een loofbos met ondergroei. Eiken en beuken vormen de hoofdsoorten.

Code		S1	S2			V1
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	8/10		12/14
Plantverband		125x125	125x125 cm			
Omvang element		650 m2	900 m2			6 st
Acer campestre	veldesdoorn				APPELS	Brabantse bellefleur
Acer pseudoplatanus	esdoorn					Dubbele bellefleur
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lemoenappel
Alnus glutinosa	zwarte els					Groninger Kroon
Alnus incana	witte els					Keuleman
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	50	50			Schone v. boskoop
Betula pendula	ruwe berk	10		10		Sterappel
Betula pubescens	zachte berk				PEREN	Beurre Alexandre Lucas
Carpinus betulus	haagbeuk		10			Beurre de Merode
Castanea sativa	tamme kastanje					Clapp's favourite
Cornus mas	kornoelje, gele					Conference
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	50	50			Gieser wildeman
Corylus avellana	hazelaar	50	50			Nrd holl suikerpeer
Crateagus monogyna	meidoorn					Zoete brederode
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	25			KERSEN	Bigareau Napoleon
Fagus sylvatica	gewone beuk	25	10	10		Early rivers
Fraxinus excelsior	es					Koningskers
Juglans regia	okkernoot					Merton premier
Ligustrum vulgare	liguster	50	50			Puther dikke
Ilex aquifolium	hulst					Sch. spätke knorpelkirsch
Malus vulgaris	wilde appel		5		PRUIMEN	Belle de Louvain
Pyrus pyraister	wilde peer		5			Hauszwetsche
Populus nigra	zwarte populier					Mirabelle de nancy
Populus tremula	ratepopulier					Monsieur hatif
Populus trichocarpa	balsempopulier					Opal
Prunus avium	zoete kers					Reine claud verte
Prunus spinosa	sleedoorn				Totaal	6
Quercus petraea	wintereik	10		10		
Quercus robur	zomereik	10		10		
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egellantier roos	50	50			
Salix alba	schietwilg					
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes	10	10			
Tilia cordata	winterlinde	5	5			
Tilia platyphyllos	zomerlinde	5	5			
Viburnum opulus	gelderse roos	50	50			
Totaal		400	350	40		