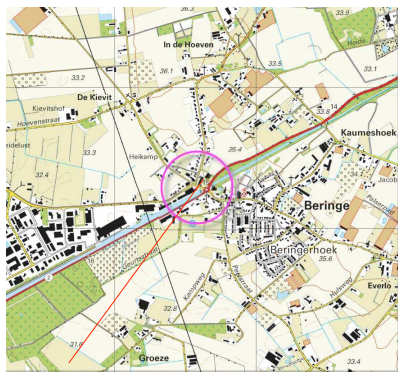


LIGGING

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



plangebied



plangebied

CONTEXT 1896

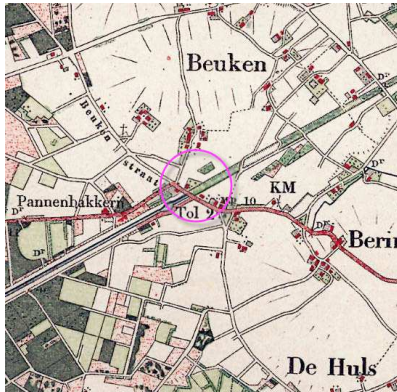
In 1896 werd al bebouwing en een ten noorden hiervan gelegen boomgaard in het plangebied gekarteerd. De overige delen van het plangebied waren al als bouwland in gebruik en sloten aan op een groter complex akkerland met de aanduiding 'Beuken' ten noorden van het plangebied.

wegen en de vaart

Het plangebied werd in 1896 reeds aan drie zijden begrensd door wegen. Aan de zuidoostkant van het plangebied werd een strook in het verlengde van de ten zuidwesten gelegen Noordervaart aangeduid als opgaande beplanting en natigheid.

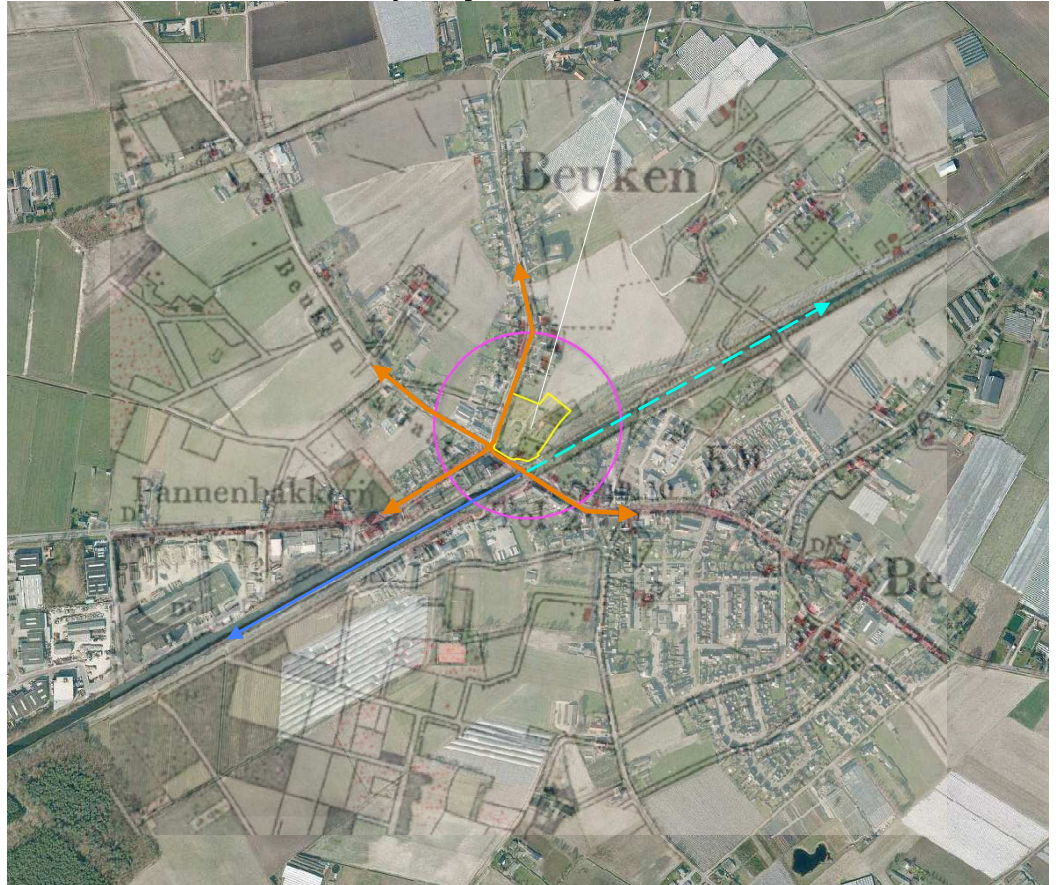
kenmerkend

De landschappelijke context is te kenschetsen als door lijnvormige structuren begrensd ouder bouwland. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1896 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1896

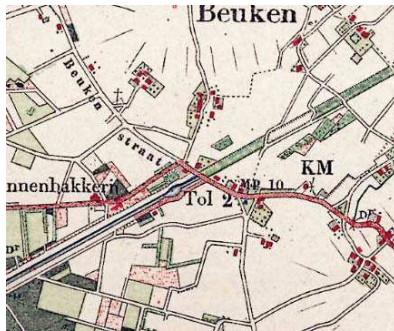
door lijnvormige structuren begrensd ouder bouwland



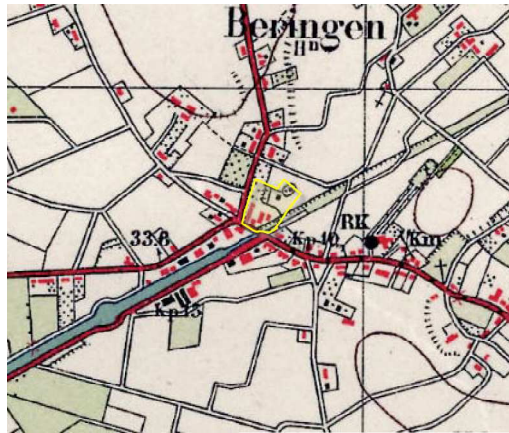
uitsnede topkaart 1896

HISTORISCHE ONTWIKKELING

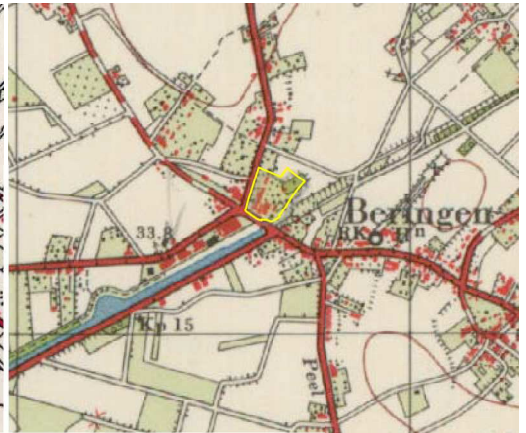
In de eerste helft van de 20ste eeuw werd de bebouwing in het plangebied en zijn context uitgebreid. Ten oosten van het plangebied ontwikkelde zich de kern Beringe. In de zone langs de Noordervaart maakte de kleinschalige agrarische bebouwing plaats voor grootschaligere bedrijfsgebouwen. In het plangebied werden de aanwezige gebouwen uitgebreid en kleinere gebouwen ten noorden van de oude hoeve gerealiseerd. Zie de karteringen van 1936 en 1958 rechtsboven. In de periode na de 2e wereldoorlog werden twee grotere bedrijfsgebouwen ten noorden van de oorspronkelijk hoeve gerealiseerd. De Hoogstraat ontwikkelde zich tot en lintbebouwing. In de jaren negentig werden de N275 en de rotonde ten oosten van het plangebied gerealiseerd. Zie de uitsneden van de topografische kaarten rechtsonder.



1896



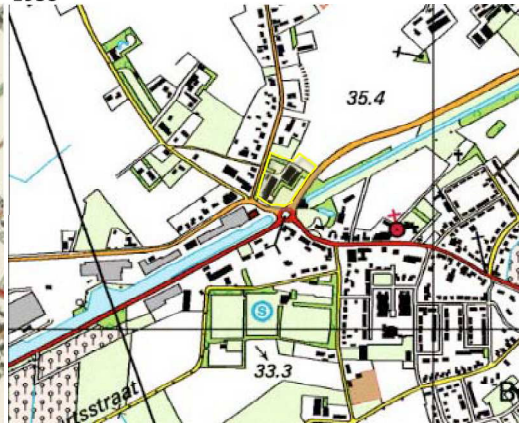
1936



1958



1988



1998

RUIMTELIJK KADER 2016

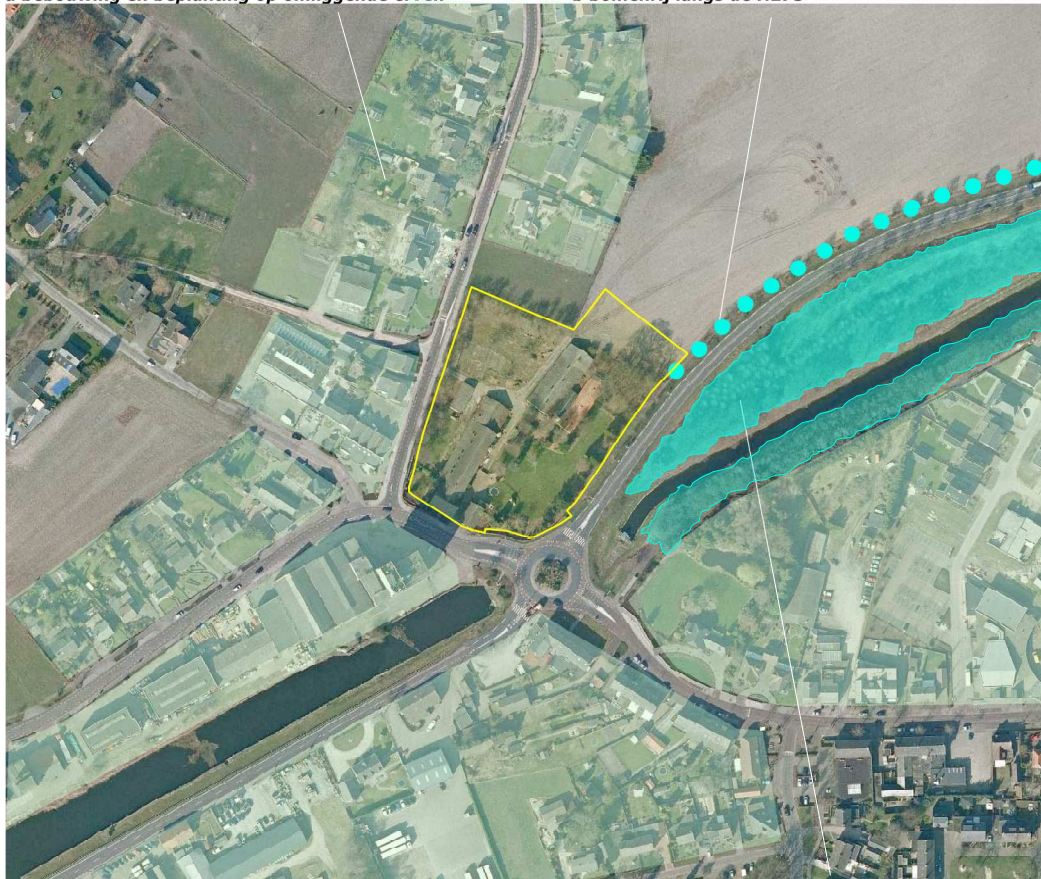
Het ruimtelijk kader wordt anno 2016 gevormd door;

- a de bebouwing en beplanting op de omliggende erven,
- b de bomenrij langs de N275,
- c de opgaande beplanting nabij de Noordervaart, ten oosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a bebouwing en beplanting op omliggende erven

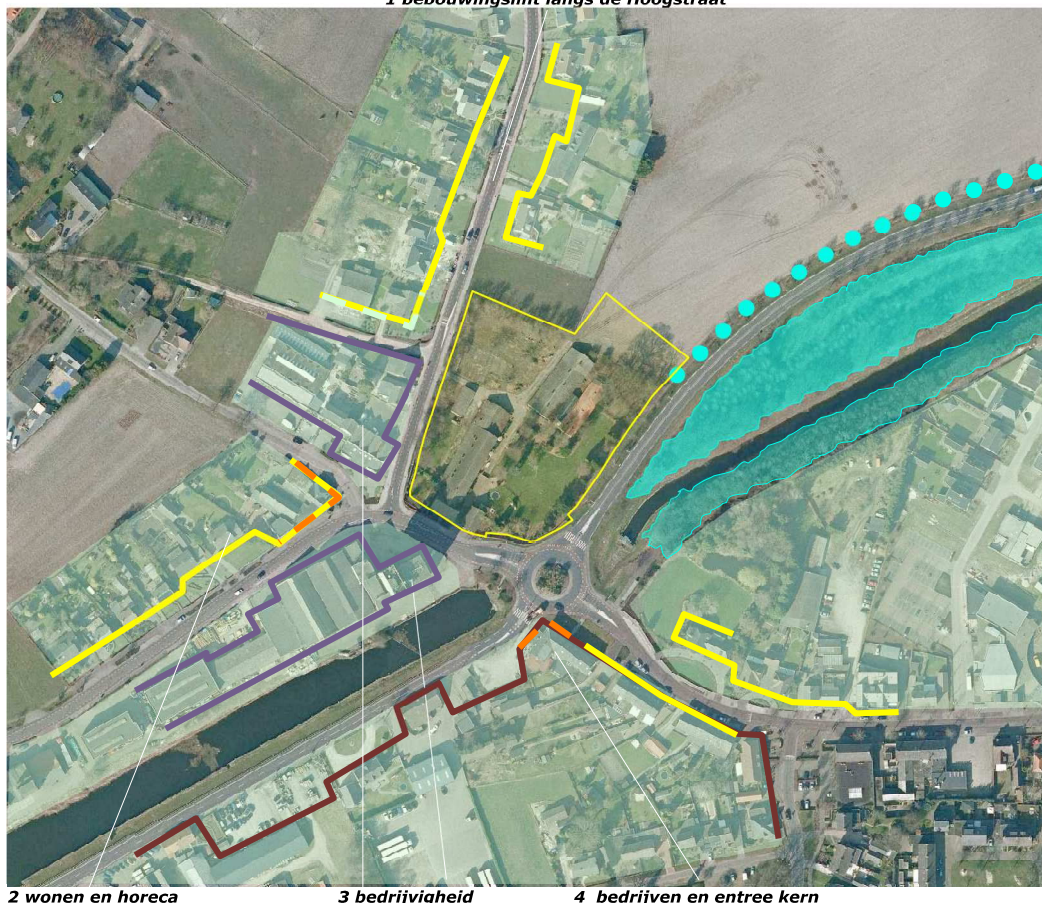
b bomenrij langs de N275



c opgaande beplanting nabij de Noordervaart

1 bebouwingslint langs de Hoogstraat

- 1) Het bebouwingslint langs de Hoogstraat ten noorden van het plangebied bestaat uit op ruime afstand van de weg gelegen woningen.
- 2) De lintbebouwing ten westen van de Meijseleweg bestaat uit met uitzondering van de nabij het plangebied gelegen horeca eveneens grotendeels uit op ruime afstand van de weg gelegen woningen.
- 3) De ten westen en zuiden van het plangebied gelegen gebieden zijn overwegend bedrijfsmatig in gebruik. De karakteristieke forsere bebouwing tussen de Meijseleweg en het kanaal is van betekenis voor de herkenbaarheid en identiteit van de entree van de kern Beringe.
- 4) De bebouwing ten zuidoosten van de Noordervaart is overwegend bedrijfsmatig in gebruik; nabij de rotonde vormt horeca een overgang naar woonbebouwing in de entree van de kern Beringe.



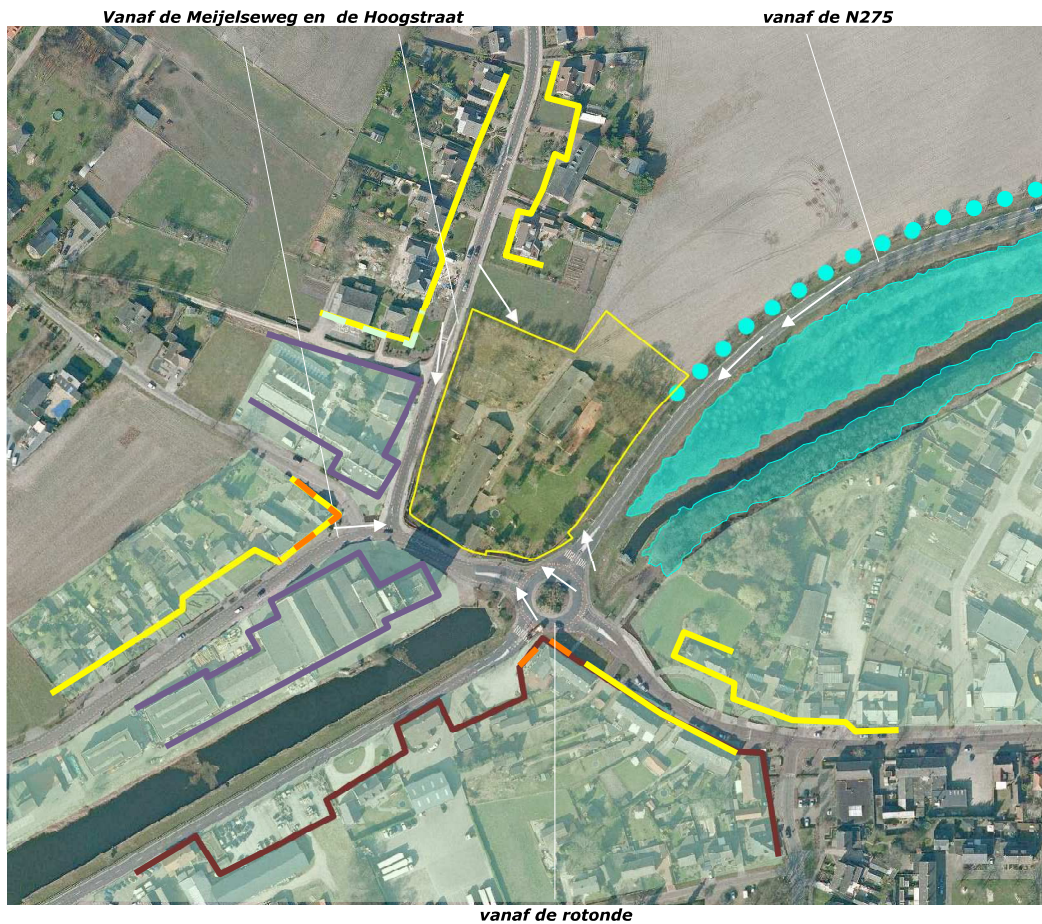
2 wonen en horeca

3 bedrijvigheid

4 bedrijven en entree kern

RUIMTELIJKE BELEVING

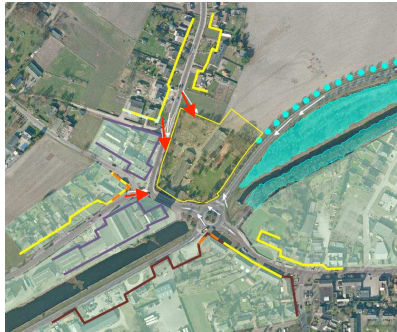
Het plangebied wordt omgeven door massa en is daardoor enerzijds verscholen, anderzijds prominent aan de rotonde gelegen. Het kan worden waargenomen vanaf de Hoogstraat, de Meijelseweg en de N275. Zie de markeringen rechts en de foto's op de navolgende pagina's.



BELEVING MEIJELSEWEG & HOOGSTR

Vanaf de Hoogstraat toont zich de noordoostkant gedurende korte tijd in een doorkijk. De aanwezige beplanting in het plangebied kleurt de doorkijk en sluit goed aan bij het karakter hiervan.

Vanaf de Hoogstraat ter hoogte van het plangebied toont zich de noordwestkant van het plangebied over korte afstand aan het verkeer. De aanwezige groensingel wordt tot een hoogte van 2,5 meter beheerd als een haag. Het gecultiveerde karakter van de vormsnoei sluit aan bij de ligging in een relatief sterk verdicht bebouwingslint. De hoogte van de haag levert een gesloten en wat afwerend beeld op wat minder goed bij de situatie aansluit. Vanaf de Meijelseweg toont zich de zuidwestkant enige tijd aan het verkeer. De Beukenhagen vormen hier een fraaie en goed passende overgang naar het openbaar gebied. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



doorkijk vanaf de Hoogstraat; de opgaande beplanting aan de noordoostkant sluit aan bij de doorkijk



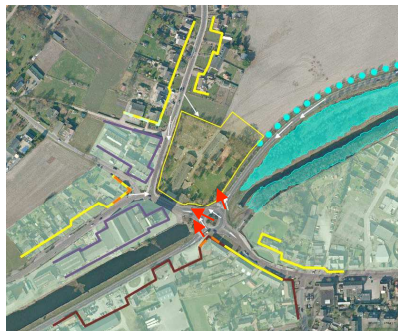
vanaf de Hoogstraat, ter hoogte van het plangebied toont zich de forse haag door zijn hoogte afwerend



vanaf de Meijelseweg toont zich de zuidwestkant; de hagen passen goed in de context

BELEVING ROTONDE

Vanaf de ten oosten van het plangebied gelegen rotonde tonen zich de zuidwestkant en de zuidoostkant van het plangebied gedurende korte tijd aan het verkeer. De aanwezige Beukenhagen, het struweel en de bomen in het plangebied vormen hier een rustig en passend groen kader. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



vanaf de Rotonde toont zich de zuidwestkant van het plangebied

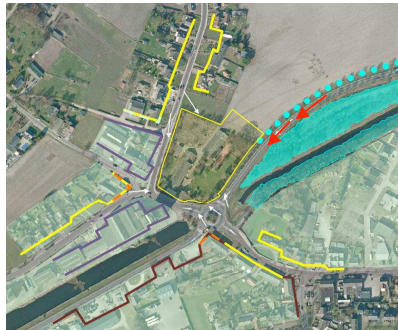


de hagen, struweel en bomen vormen een passend kader



N275

Vanaf de N275 komend uit het noorden ontvouwt zich gedurende enige tijd een zicht op de noordoostkant van het plangebied. De aanwezige beplanting vormt een qua soortenbeeld goed bij de context passende maar relatief harde, bijna als bos overkomende groene rand. Dit sluit minder goed aan bij de normaliter via boomweides of hoogstamboomgaarden verlopende overgang tussen een bebouwingslint (of de kern) en het open bouwland. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



vanaf de N275 komend uit het noordoosten toont zich een relatief harde bijna bosachtige rand



vanaf de N275 nabij het plangebied

SITUATIE - KADASTRAAL - 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 469, 541, 542, 543, 544 en 545 gelegen in de sectie N van de kadastrale gemeente Helden. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



plangebied

SITUATIE - BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied is als volgt te rangschikken;

- oudere, voor de 2e wereldoorlog gerealiseerde, met pannen gedekte en in traditionele baksteen uitgevoerde gebouwen aan de zuidkant van het plangebied (woning en bergingen),
- na de 2e wereldoorlog gerealiseerde met golfplaten gedekte bedrijfsgebouwen ten noorden hiervan (stallen en bergingen). Zie het door Marcel Zelen opgestelde overzicht van bebouwing hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht bebouwing van Marcel Zelen

na de 2e wereldoorlog gerealiseerde bebouwing



de oudere, met pannen gedekte gebouwen

ONTSLUITING EN ZONERING

De bedrijfsgebouwen worden ontsloten via aangrenzend aan de gebouwen gelegen verharding en een inrit aan de Hoogstraat. De woning wordt ontsloten via een inrit aan de Meijelseweg. Deze inrit is relatief dicht bij de ten oosten gelegen rotonde gesitueerd. Met name het vanaf de inrit nog niet op te merken verkeer wat de 80 km weg, komend uit het noorden verlaat, nadert de in- en uitrit vaak met een relatief hoge snelheid en merkt deze inrit zelf pas laat op.

tuin en huisweide

De zuidwestkant en de zuidoostkant van het plangebied is in gebruik als tuin en huisweide. De westkant is deels braak en deels als huisweide in gebruik.



inrit bedrijfsgebouwen **huisweide en braak**
inrit woning; relatief dicht bij de rotonde **siertuin en speelweide**

AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting is als volgt te rangschikken;
a) een aan de straatkant als haag beheerde groensingel bestaande uit inheems struweel (Hazelaar, Kornoelje, Veldesdoorn enz) en bomen (Eik, Tamme Kastanje, Esdoorn en Es) aan de noordwestkant van het plangebied,
b) twee Kersen en een Notenboom op het braakliggend terreindeel aan de noordkant,
c) een bosje bestaande uit inheems struikgewas en enkele forse, fraaie Eiken aan de noordoostkant,
d) siersortiment en enkele bomen uit de categorie landschappelijk sortiment (Eiken, Esdoorn en Peer) ten zuiden en oosten van de bebouwing,
e) Beukenhagen en een grotendeels uit landschappelijk sortiment, deels uit wat siersortiment bestaande groensingel aan de zuidoostkant van het plangebied.

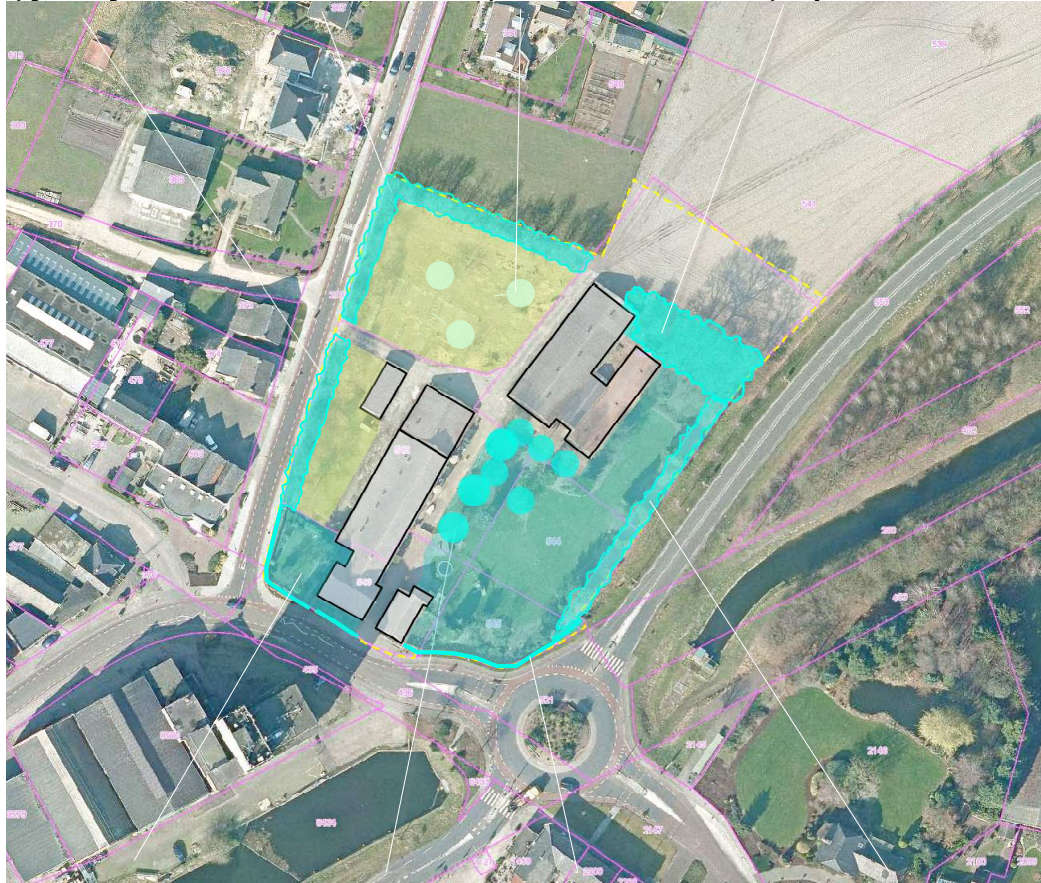
Conditie

De benoemde beplanting verkeert met uitzondering van de Notenboom en de twee Kersenbomen op het braakliggend weilte aan de noordkant in goede conditie. Voorgesteld wordt om deze in matige tot slechte conditie verkerende bomen te rooien. De overige beplantingselementen verkeren in goede conditie, worden uitstekend beheerd en sluiten qua soortensamenstelling en beeld goed aan bij het karakter van de landschappelijke context en de lokale ruimtelijke kenmerken en beleving. Zo weerspiegelt de in de groensingel aan de oostkant aangetroffen combinatie van landschappelijk sortiment en siersortiment de overgang van het buitengebied naar de urbanere sfeer rond de rotonde en de entree van de kern Beringe.

a) groensingel bestaande uit struweel en bomen

b) Kersen en Notenboom

c) bosje met fraaie Eiken



d) siersortiment en bomengroep: Eiken, Esdoorn, Peer

e) Beukenhaag en groensingel met wat siersortiment

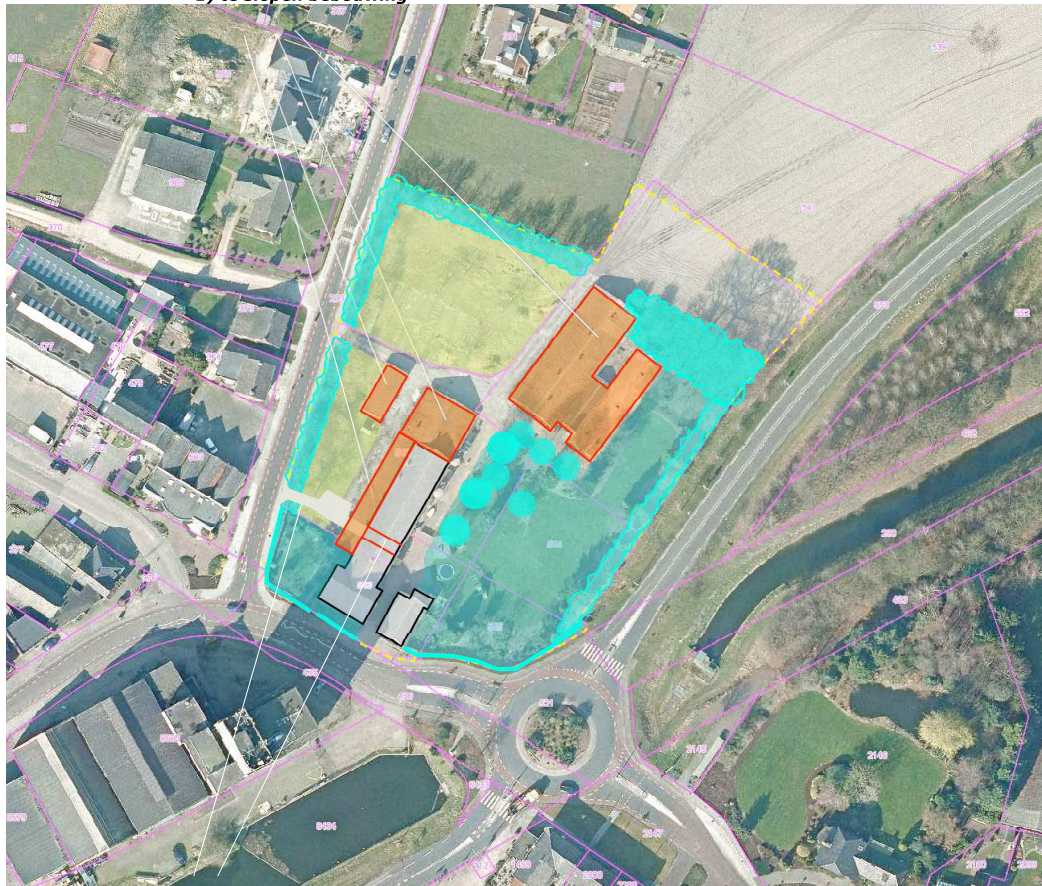
SLOPEN - DOORGANG

Het voorliggende plan omvat o.a. de navolgende herzieningen:

- 1) De bedrijfsgebouwen met aangrenzend gelegen verhardingen aan de noordkant van het plangebied en de aanbouw aan de noordwestkant van de schuur ten noordwesten van de woning zullen worden gesloopt.
- 2) De ontsluiting van de resterende woning zal worden verbeterd middels de aanleg van een nieuwe inrit aan de Hoogstraat en een doorgang in de ten noorden van de woning gelegen schuur.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

1) te slopen bebouwing



2) nieuw inrit en doorgang

BOUWKAVEL

Onderdeel van het voorliggende plan is dat een bouwkaavel zal worden gerealiseerd ter hoogte van het braakliggende stuk aan de noordkant van het plangebied. De voorgevel van de te bouwen woning is ter hoogte van de aangeduide rooilijn te realiseren. Het van daken en verhardingen afkomstige hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een aan de zuidoostkant van de bouwkaavel te realiseren greppel.

weiland

De vrijkomende ruimte ter hoogte van de te slopen stallen en te verwijderen verhardingen zullen als weide in gebruik worden genomen. Zie de door Marcelen Zelen opgestelde situatietekening hieronder en de markering hiervan in de luchtfoto rechts.



overzicht geplande bouwkaavel Zelen



INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- a) De landschappelijke context is te kenschetsen als door lijnvormige structuren begrensd ouder bouwland.
- b) De aan de straatzijde als haag beheerde groensingel aan de noordwestkant van het plangebied levert een wat afwerend en erg gesloten beeld op wat minder goed bij de situatie aansluit.
- c) De aanwezige Beukenhagen aan de zuidkant vormen een fraaie en goed passende overgang naar het openbaar gebied.
- d) De aanwezige Beukenhagen, het struweel en de bomen aan de zuidoostkant vormen hier een rustig en passend groen kader.
- e) De aanwezige beplanting aan de noordoostkant vormt een qua soortenbeeld goed bij de context passende maar relatief harde, bijna als bos overkomende groene rand.

Concept

Op grond van het bovenstaande omvat het plan voor de inpassing van het bouwplan en het plangebied het navolgende:

- 1) De overgang naar de Hoogstraat en het ten noorden gelegen weilte zal worden vormgegeven met een geschoren haag en een losse meersoortige bomenrij; uitgangspunt daarbij is dat de fraaiere exemplaren van de in de aanwezige singel aangetroffen bomen te behouden, indien de bomen onvoldoende kwaliteit en perspectief bieden zullen bomen in een forse plantmaat worden aangeplant.
- 2) Een deel van de singel aan de noordwestkant zal worden gerevitaliseerd door de bomen te dunnen en de soortenrijkdom van de ondergroei te herstellen middels de aanplant van struikvormers.
- 3) De ondergroei van het bosje aan de noordwestkant zal worden verwijderd. De aanwezige bomen, met name de forse en fraaie Eiken zullen in hun volle glorie getoond worden waardoor een zachtere overgang naar de ten noordoosten gelegen akker ontstaat.

1) struiklaag verwijderen, bomen behouden, haag en enkele fruitbomen

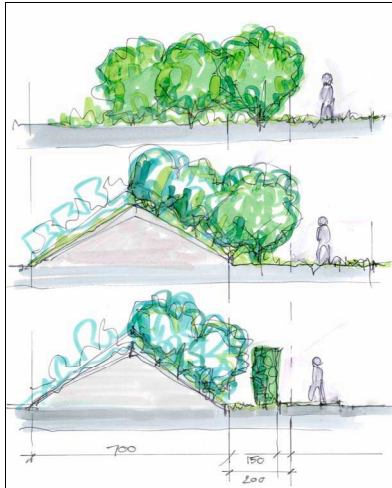
2) revitaliseren singel



3) ondergroei verwijderen, bomen behouden

AARDEN WAL

In het kader van het voorliggende plan zal een aarden wal aan de zuidoostkant van het plangebied worden aangebracht. De wal is maximaal 350 cm hoog en 700 cm breed. De wal zal op eigen grond worden gerealiseerd. Tussen de voet van de wal en de perceelsgrens zal 150 cm ter hoogte van de aanwezige hagen en 200 cm ter hoogte van het struweel worden aangehouden; de aanwezige hagen en de buitenste rij van de struiken vormen de basis voor een soepele overgang naar de openbare weg. Deze zullen in stand worden gehouden. De naar de weg gerichte zijde van de wal zal worden beplant met een hierbij aansluitende, soortgelijke (heester)beplanting. De ter hoogte van de wal vrijkomende beplanting zal zoveel mogelijk worden hergebruikt en zo nodig worden vervangen; zie de doorsnede hieronder.



ligging en inpassing wal



situering aarden wal, principedoorsneden en inpassing

KWALITEITSBIJDRAGE - DEEL 1

Als aanvullende kwaliteitsbijdrage zal het grasland ter hoogte van de voormalige stal, het noordoostelijk deel van de huidige speelweide en een deel van het ten noordoosten van het bosje gelegen akkerland worden omgevormd tot een boomgaard met geleidelijk richting bosje en akkerland uitwaaiende bomen; hierdoor ontstaat een zachtere overgang naar het ten noordoosten gelegen bouwland. Zie voor soorten en aantallen de navolgende plantlijst.

Soortenrijk grasland

Het grasland van de boomgaard zal in het kader van de omvorming niet meer worden bemest en na 1 augustus worden gemaaid. Na het maaien is een extensieve nabegrazing toegestaan.

omvang

De boomgaard is 3350 m² groot. Uitgaande van een normbedrag van 6,- euro per m² wordt een kwaliteitsbijdrage van 20.100 euro geleverd.

boomgaard met soortenrijk grasland

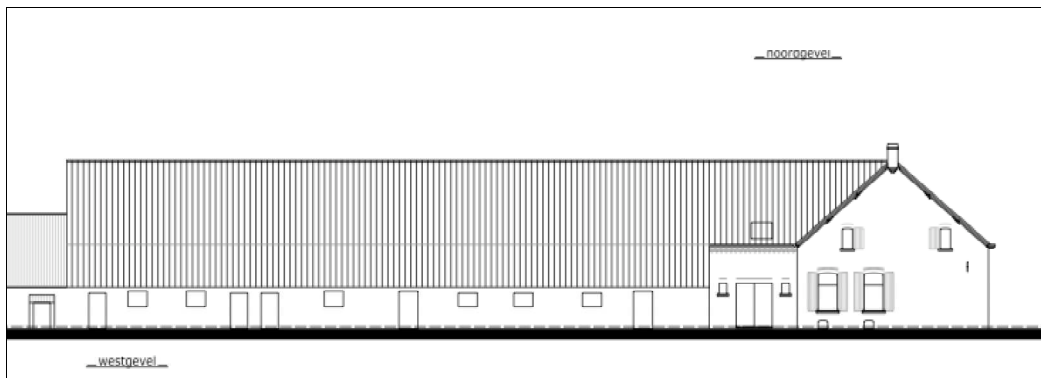


KWALITEITSBIJDRAGE - DEEL 2

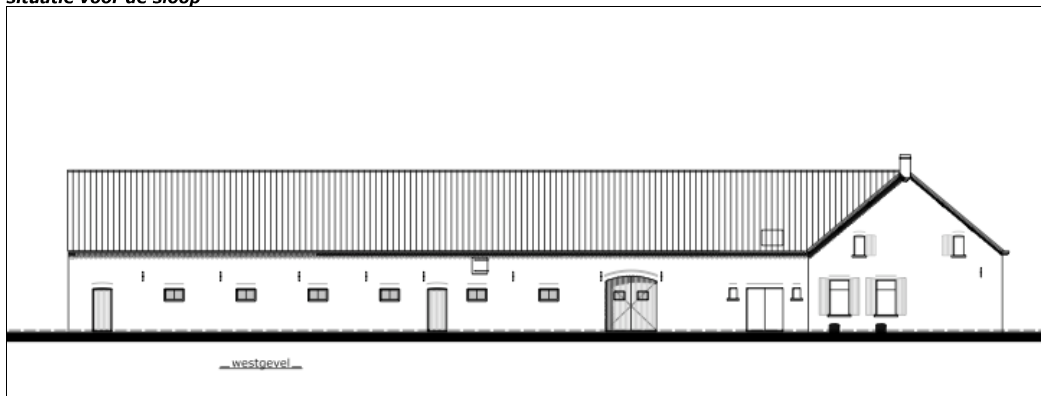
Naast de investering in de aanleg van groen is het herstel van de door het verwijderen van de aangebouwde afhang vrijkomende gevel van de oude schuur te honoreren als een passende kwaliteitsverbetering.

Oude luister

Uitgangspunt daarbij is dat de oude luister van het gebouw wordt hersteld. Elementen die aandacht zullen vergen zijn onder andere het verwijderen van een cementlaag, de muizentand en de terugbrengen van de oorspronkelijke ramen. Zie de door Marcel Zelen opgestelde verbeeldingen van de situatie voor de sloop, na de sloop en nadat de herstelwerkzaamheden aan de gevel zijn uitgevoerd rechts.



situatie voor de sloop



situatie na de sloop en nadat herstelwerkzaamheden zijn uitgevoerd

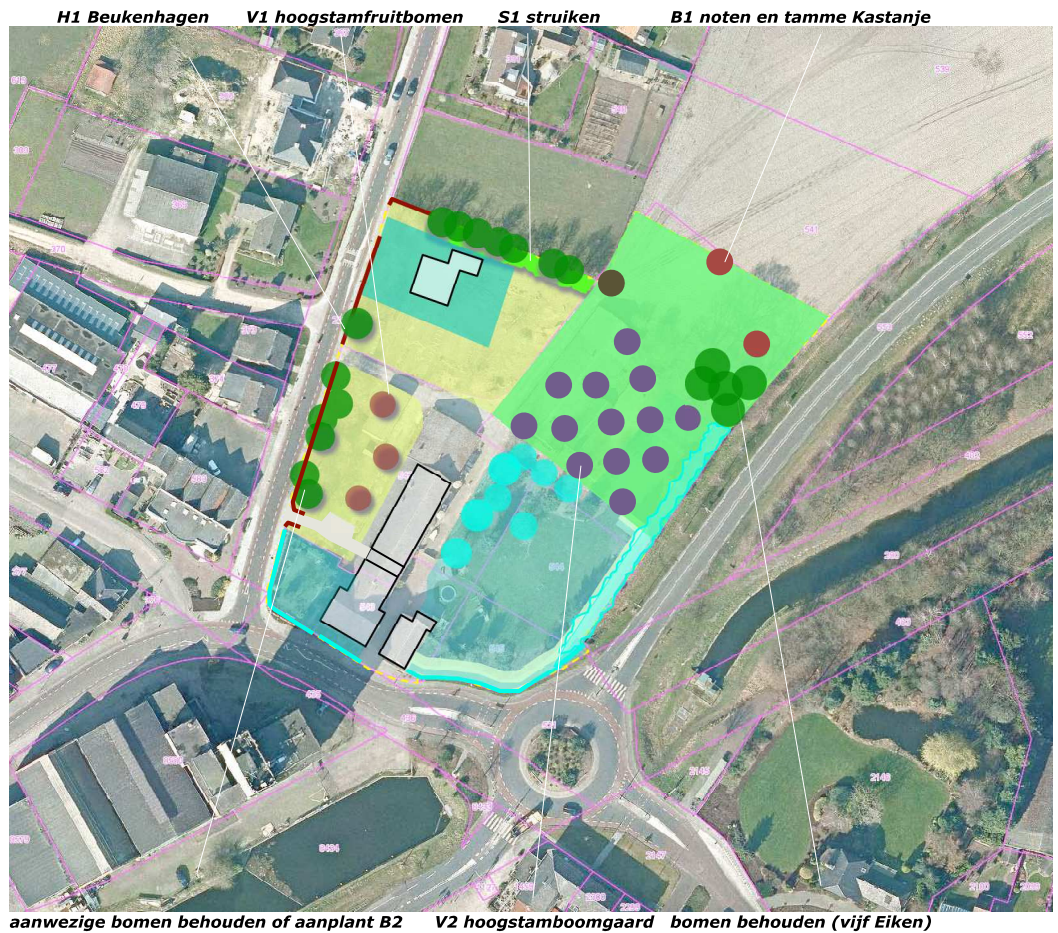
BEPLANTINGSPLAN

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

H1 Beukenhagen,
V1 enkele solitaire hoogstamfruitbomen,
S1 struikvormers in de aanwezige singel,
B1 Notenbomen en Tamme Kastanje,
V2 een hoogstamboomgaard.

behouden

Onderdeel van het plan is verder dat de grote bomen (vijf Eiken) van het bosje aan de noordkant en de grootste en fraaiste bomen van de in de uitgangssituatie aangetroffen singel aan de noordwestkant worden behouden. Richtlijn betreffende de groensingel aan de noordwestkant en westkant is dat 1 boom per 6-9 meter wordt behouden. Indien naar voren komt dat de bomen in de singel na het rooien van de struiklaag en het vellen van de belendende bomen onvoldoende visuele kwaliteit en perspectief voor ontwikkeling tonen (bv door een zeer spichtig postuur) dan zullen nieuwe bomen conform de navolgende plantlijst (zie B2) worden aangeplant.



PLANTLIJST

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

Aanlegrichtlijnen

H1 De hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen met omvang van 80-100 cm, per strekkende meter.

S1 De struiklaag van de aanwezige singel is te versterken middels de aanplant van struikvormers in de omvang 80-100 cm.

B1 De Noten en Kastanjes zijn aan te planten in een omvang 16/18 cm.

V1 Voor de fruitbomen V1 en V2 is een omvang van 14/16 cm voldoende.

B2 Indien nieuwe bomen ter hoogte van de huidige groensingel worden aangebracht (element B2) dan zullen deze als compensatie voor het rooien in een forse omvang van 22/24 worden aangeplant.

Beheer

H1 De Beukenhagen zijn in stand te houden op een hoogte van 80-120 cm.

B1 De Notenbomen en de Tamme Kastanje mogen zich parkachtig ontwikkelen.

S1 De struiklaag van de resterende singel mag 1x per 5-7 jaar worden afgezet.

V1 / V2 De fruitbomen zijn conform goed gebruik te snoeien.

B2 De bomen ter hoogte van de groensingel mogen worden opgekroond tot een hoogte van 450 cm.

Code		H1	S1	B1	B2			V1	V2
Omvang bij aanplant		80/100 cm	80/100 cm	18/20	22/24			14/16	14/16
Plantverband		4 p/m	nvt	nvt	nvt				
Omvang van het element		105 m1	60	3 st	15 st			3 st	15 st
Acer campestre	veldesdoorn		10			APPELS	Brabantse bellefleur		1
Acer pseudoplatanus	esdoorn				3		Dubbele bellefleur		1
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				3		Lemoenappel		1
Alnus glutinosa	zwarte els						Keuleman		
Alnus incana	witte els						Schone v. boskoop		
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		10				Sterappel		1
Betula pendula	ruwe berk					PEREN	Beurre Alexandre Lucas		1
Betula pubescens	zachte berk						Clapp's favourite		
Carpinus betulus	haagbeuk				3		Conference		1
Castanea sativa	tamme kastanje				1		Gieser wildeman		1
Cornus mas	kornoelje, gele						Nrd holl suikerpeer		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		10				Zoete brederode		1
Corylus avellana	hazelaar		10			KERSEN	Bigareau Napoleon		1
Crateagus monogyna	meidoorn						Early rivers		1
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts						Koningskers		1
Fagus sylvatica	beuk	420			3		Merton premier		1
Fraxinus excelsior	es						Puther dikke		1
Juglans regia	okkernoot			2			Sch. späthe knorpelkirsch		1
Ligustrum vulgare	liguster		10			PRUIMEN	Belle de Louvain		1
Ilex aquifolium	hulst						Hauszweitsche		1
Populus nigra	zwarte populier						Mirabelle de nancy		
Populus tremula	ratepopulier						Monsieur hatif		
Populus trichocarpa	balsempopulier						Opal		
Prunus avium	zoete kers						Reine claudie verte		1
Prunus padus	vogelkers						Victoria		
Prunus spinosa	sleedoorn					Totaal		3	15
Quercus petraea	wintereik								
Quercus robur	zomereik								
Rhamnus catharticus	wegedoorn								
Rhamnus frangula	vuilboom								
Robinia pseudoacacia	acacia								
Rosa canina	hondsroos								
Rosa rubiginosa	egelanter 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				3				
Tilia platyphyllos	zomerlinde								
Viburnum opulus	gelderse roos		10						
Totaal		420	60	3	15				

Kwaliteitscommissie Buitengebied

Definitieve beoordeling

Kwaliteitscommissie Peel en Maas

Jan Wijnhoven

Roelof Goodijk

Ambtelijk advies:

Cas Denissen, team Omgevingsontwikkeling

Datum: 04/2017

Onderwerp: Definitieve beoordeling landschapsplan dd. 29/03/2017

Nieuwbouw woning ikv Win-win aan de Hoogstraat 12 / Meijelseweg 4 te Beringe

Conform het Kwaliteitskader Buitengebied dient u een kwaliteitsbijdrage te leveren om zo een goede balans te vinden tussen de door u gewenste ontwikkeling en het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Op basis van uw plannen dient u een kwaliteitsbijdrage in het landschap te doen ter grootte van 12.575 m². Onderdeel hiervan is een basiskwaliteit plus ter grootte van 75 m² welke ter plaatse in de vorm van groene inpassing gerealiseerd dient te worden. Daarnaast dient ter grootte van 12.500m² (€75.000) aanvullende kwaliteit gerealiseerd te worden in kwaliteitsbijdragen in meer brede zin op het perceel of in de omgeving. Een groot deel (€35.000) wordt ingevuld door de sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing. De overige €45.000 / 7.500 m² heeft een plek gekregen in het door u opgestelde landschapsplan (dd. maart 2017), waarin u ondersteund door het door ons opgestelde advies, vormgeeft aan de benodigde kwaliteitsbijdrage in het landschap en hoe deze duurzaam in stand gehouden wordt. Het landschapsplan is door de Kwaliteitscommissie Buitengebied beoordeeld. Zij geeft hierover het volgende advies:

De Kwaliteitscommissie Buitengebied is: **Akkoord**

De commissie is van mening dat met de uitvoering van het landschapsplan een goede inpassing en kwaliteitsbijdrage in het landschap ter plaatse bewerkstelligd wordt.

Het bestaande groen wordt aangevuld zodat een goede inpassing van de ontwikkeling en de bestaande bebouwing ontstaat. Een kwaliteitsslag van de bestaande singels, aanplant van hagen en fruitbomen en de aanleg van een landschappelijke wal aan de zuidoostzijde verzorgen deze inpassing. Een boomgaard en het in oude luister herstellen van de bestaande boerderij zorgen voor de aanvullende kwaliteit. Hiermee heeft de commissie er alle vertrouwen in dat er voldoende kwaliteit wordt geleverd passend bij het landschap ter plaatse. Het plan voldoet daarmee naar mening van de Kwaliteitscommissie aan het gemeentelijk Kwaliteitskader Buitengebied.

Namens de Kwaliteitscommissie Buitengebied van de gemeente Peel en Maas
Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit,

C.J. Denissen