

**Tuin de Tes 17 en 19 te Beegden
(gemeente Maasgouw)**

Landschappelijke inpassing



Born, 09 maart 2017

Status: Definitief
Kenmerk: 18.028.IP.JP
Auteurs(s) ir. J. Pelzer

INLEIDING

De gemeente Maasgouw is voornemens medewerking te verlenen aan het verzoek van de families Eekhof en Korten, om de percelen kadastraal bekend als gemeente Beegden, sectie E, nrs. 1384 en 1385 toe te voegen aan de bouw kavels De Tes 17 en 19 in Beegden.

Daarbij worden de randvoorwaarden gesteld dat:

- de percelen als tuin worden toegevoegd bij de bouw kavels;
- de betreffende percelen landschappelijk en ruimtelijk worden ingepast in de vorm van een groene omheining, bestaande uit inheemse planten.

Naast de bestemmingswijziging t.b.v. het gebruik van de gronden is men tevens voornemens om op een beperkt deel van de gronden bebouwing toe te staan.

In voorliggend inpassingsplan is omschreven op welke wijze de kaders voor een zorgvuldige inpassing van (aanvullende) bebouwing op de betreffende percelen zijn bepaald.

Tevens is de voorgestane landschappelijke inpassing van betreffende kavels beschreven.



PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen tussen De Tes en de bossen van de Beegderheide ten noorden van de kern Beegden.

Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend als gemeente Beegden, sectie E, nrs. 1384 en 1385. Zie de uitsnede van het kadastraal uittreksel hieronder en de luchtfoto rechts.



RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de bestaande bebouwing lang De Tes (kern Beegden) aan de zuidzijde, de bosrand van de Beegderheide aan de oost- en noordzijde en de erfbeplanting van het perceel Molenstraat 54 aan de westzijde van het plangebied.



HUDIGE SITUATIE

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit gazon en is functioneel reeds toegevoegd aan de tuinen van de bouw kavels van De Tes 17 en 19.

Rondom de percelen is een ca. 2 meter hoog, zwart staafmathekwerk aanwezig. De percelen grenzen aan de noordzijde aan het bosgebied van de Beegderheide (eikenbos) en aan de westzijde aan een open perceel met ruige grasvegetatie. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Heideweg, een onverhard pad, welke toegang biedt tot een parkeerlus. Van hieruit starten verschillende wandelroutes over de Beegderheide.

Op de luchtfoto hieronder is aangegeven vanuit welk standpunt de foto's zijn genomen.



RUIMTELIJKE INPASSING BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN

Het inpassen van aanvullende bebouwingsmogelijkheden dient zorgvuldig te gebeuren. Bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden hebben de volgende aspecten een rol gespeeld:

- a. Afstand tot de bosrand
- b. Stedenbouwkundige opzet plan Bosstraat
- c. Zicht op de bosrand
- d. Schaal en omvang bebouwingsmogelijkheden

A. Afstand tot de bosrand

In de huidige situatie is, door het ontbreken van bebouwingsmogelijkheden op betreffende kavels, een bebouwingsvrije overgang aanwezig tussen het woongebied van de Bosstraat/ Tes en de bosrand van de Beegderheide. Een dergelijke bebouwingsvrije zone dient te worden gehandhaafd. Eventuele bebouwing zal daarom op voldoende afstand tot de bestaande bosrand moeten worden gesitueerd. Daarbij is een afstand van 20 meter aangehouden. Deze afstand komt overeen met de hoogte van de bomen in de bosrand.

B. Stedenbouwkundige opzet plan Bosstraat

Bij de stedenbouwkundige opzet van het plan Bosstraat is destijds aansluiting gezocht bij de landelijke karakteristiek van de kern Beegden. Daarom is binnen het plan Bosstraat destijds o.a. gekozen voor een open bebouwing. Om deze transparantie te waarborgen zijn in het vigerende bestemmingsplan bebouwingsvrije zones opgenomen tussen de verschillende kavels. Conform het vigerende bestemmingplan dienen (bij)gebouwen minimaal 2,0 meter uit de zijdelingse perceelgrens te worden gesitueerd. Om deze transparantie te waarborgen is deze bebouwingsvrije zone ook op betreffende percelen toegepast.

C. Zicht op de bosrand

De nabijheid van het buitengebied vormt een belangrijke (woon)kwaliteit binnen het plan Bosstraat. Bij een toevoeging van bebouwingsmogelijkheden dient daarom te worden voorkomen dat de woonkwaliteit voor afzonderlijke percelen/eigenaren wordt aangetast. Hierom is de nieuwe situatie (met toevoeging van bebouwingsmogelijkheden) beschouwd t.o.v. de bebouwingsmogelijkheden conform het vigerende bestemmingsplan. Het 'vrije zicht' vanaf omliggende kavels op de bosrand wordt op deze wijze zo min mogelijk aangetast.

D. Schaal en omvang bebouwing

Om de gewenste transparantie te waarborgen en een geleidelijke hoogteafbouw richting buitengebied te realiseren dient de bebouwing beperkt te zijn qua afmeting. Om deze reden mag de bebouwing maximaal 1 bouwlaag beslaan (max. 4,0 m. hoog).

Op basis van deze kaders is op beide percelen (achter de Tes 17 en 19) een gebied aanwezig waar, zonder aantasting van de stedenbouwkundige opzet van het plan Bosstraat of van de woonkwaliteit van belendende percelen, bebouwing in beperkte schaal kan worden toegevoegd.

Om versnippering van bebouwing binnen dit gebied te voorkomen is er voor gekozen om de bebouwingsmogelijkheden binnen dit gebied te beperken tot een tweetal zones rondom de tussenliggende zijdelingse erfgrens. Het betreft een tweetal zones van 451 m² (16 x 14m.). Om de gewenste transparantie te waarborgen zou maximaal 50% van dit oppervlak bebouwd mogen worden (ca. 225m²). Een en ander is aangegeven op de tekening op de volgende pagina.



INPASSINGSPLAN

Conform de randvoorwaarden van de gemeente worden de betreffende percelen landschappelijk ingepast d.m.v. een groene omheining bestaande uit inheemse planten. Daarbij zorgt struweel (bosplantsoen) achter op de beide percelen voor een geleidelijke overgang naar het bos.

Hagen:

In delen van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt de groene omheining vormgegeven middels een beuken haag (Fagus sylvatica). Deze haag wordt gecombineerd met het reeds aanwezige staafmathekwerk (hoogte ca. 2 m., zwart). De aanplant van de haag vindt plaats direct tegen het hekwerk aan. De haag zal door het hekwerk groeien waarbij de snoei buiten het hekwerk plaatsvindt. Op deze wijze wordt het hekwerk geïntegreerd in de haag en zal na verloop van tijd geheel aan het zicht worden onttrokken.

Struweel:

Achter op beide percelen vindt aanplant van bosplantsoen plaats bestaand uit een gebiedseigen loofbeplanting. Per perceel wordt ca. 200 m² struweel aangeplant.



Bebouwing:

Op de percelen worden geen gebouwen en bouwwerken opgericht, met uitzondering van het hierboven beschreven hekwerk dat wordt opgenomen in de haag en de twee hierboven beschreven bebouwingszones, waar het mogelijk is binnen de genoemde randvoorwaarden bebouwing op te richten. De bestaande onderhoudspoorten worden behouden.

BEPLANTING

Het plan omvat op basis van het voorafgaande de aanplant van de volgende beplantingselementen:

H1: Beukenhaag

S1: Struweel

Soortenkeuze:

De sortimentskeuze is gebaseerd op lokale groeiplaatsfactoren en wensen met betrekking tot beeld en beheer. Zo is o.a. gekozen voor de toepassing van de Beuk als haag op grond van het volle winterbeeld.

Beheer:

De Beukenhaag is aan te planten als haag (5 stuks/m¹), 60/80 cm hoog en in stand te houden op een hoogte van ca. 200 cm. De snoei dient buiten het hekwerk plaats te vinden zodat het hekwerk in de haag wordt geïntegreerd.

Het struweel is aan te planten als bosplantsoen (1 stuk/m²) en mag 1x per 5 jaar worden afgezet.



Beuken haag

PLANTENLIJST

Soorten en aantallen, omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst hier rechts op de pagina.

Zie voor de omvang van beplantingselementen de tabel hieronder.

CODE	NAAM	EENHEID	OMVANG
H1	Beukenhaag	m1	215
B1	Bomen	stuks	19
S1	Struweel	m2	450

Bodemverbetering:

Alvorens tot aanplant over te gaan dient ter plaatse van de te planten haag bodemverbetering te worden uitgevoerd door het aanbrengen van teelaarde tot een diepte van 50 cm.

COMPENSATIE

Deze ontwikkeling wordt gecompenseerd via de systematiek van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM), met vastlegging hiervan in een privaatrechtelijke overeenkomst en in het bestemmingsplan.

Omvang bij aanplant		60/80	60/80	80/100	100/125
Code		H1	S1	S1	S1
Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	aantal	aantal	aantal	aantal
Fagus sylvatica	gewone beuk	150			
Acer campestre	veldesdoorn				60 (15%)
Cornus mas	gele kornoelje		60 (15%)		
Corylus avellana	hazelaar				60 (15%)
Rhamnus frangula	vuilboom			40 (10%)	
Prunus avium	zoete kers				120 (30%)
Sambucus nigra	gewone vlier			60 (15%)	
Totaal		150	60	100	240