

LIGGING

Het plangebied is gelegen nabij de sportvelden, aan de noordkant van de kern Nieuwstadt. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1899

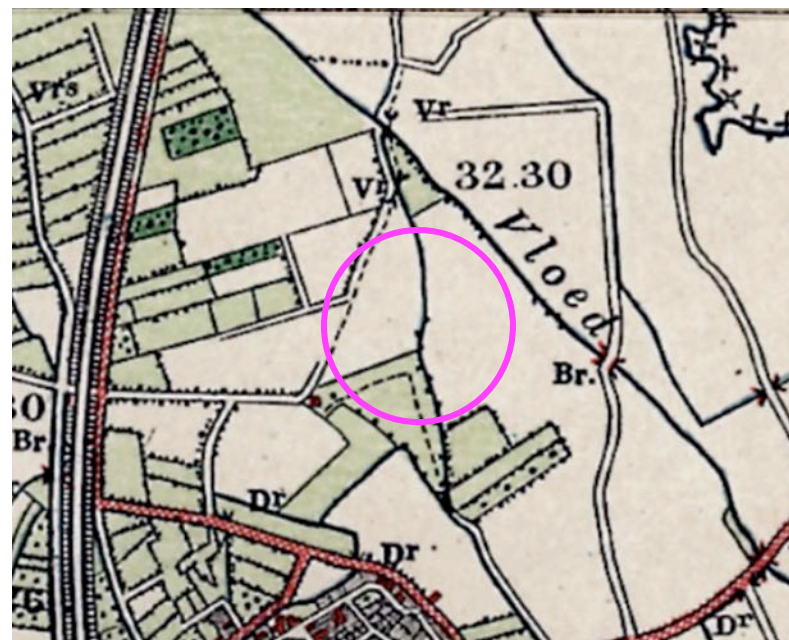
In 1899 was het plangebied en zijn context in gebruik als bouwland. Het maakte deel uit van een groter gebied met bouwland langs de Vloedgraaf. Ten zuidoosten van het plangebied bevond zich een kleine bebouwing en een gebied met grasland. Dit gebied met grasland werd ontwatert via een richting Vloedgraaf, door het plangebied verlopende sloot. Langs sloot bevonden zich enkele bomen.

kenmerkende elementen

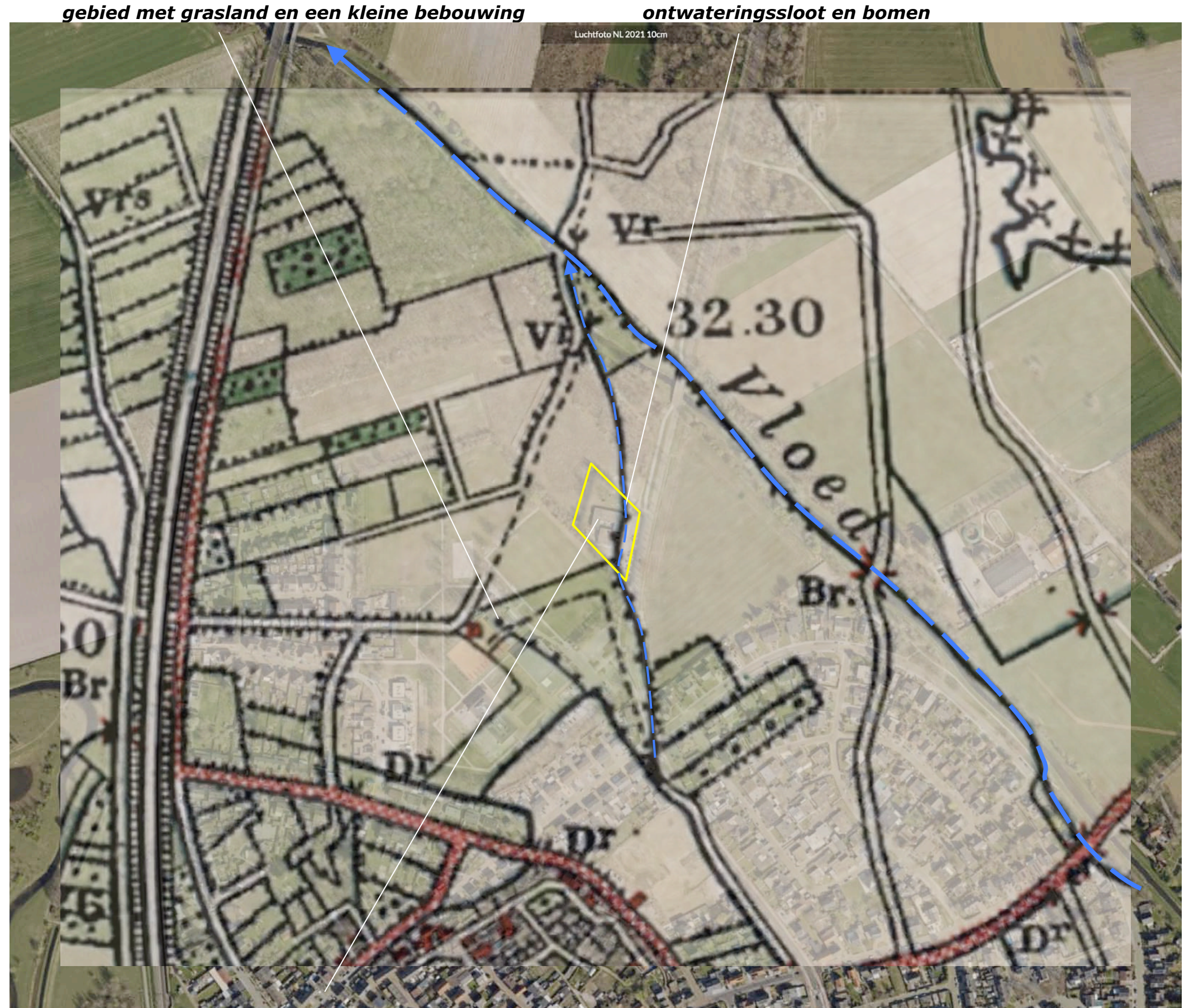
De landschappelijke context is te kenschetsen als de rand een gebied met ouder bouwland nabij de Vloedgraaf. Kenmerkend voor de inpassingen van bebouwingen in deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, boomgaarden, solitaire bomen,
- b) lijnvormige elementen als groensingels of bomenrijen.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1899 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1899

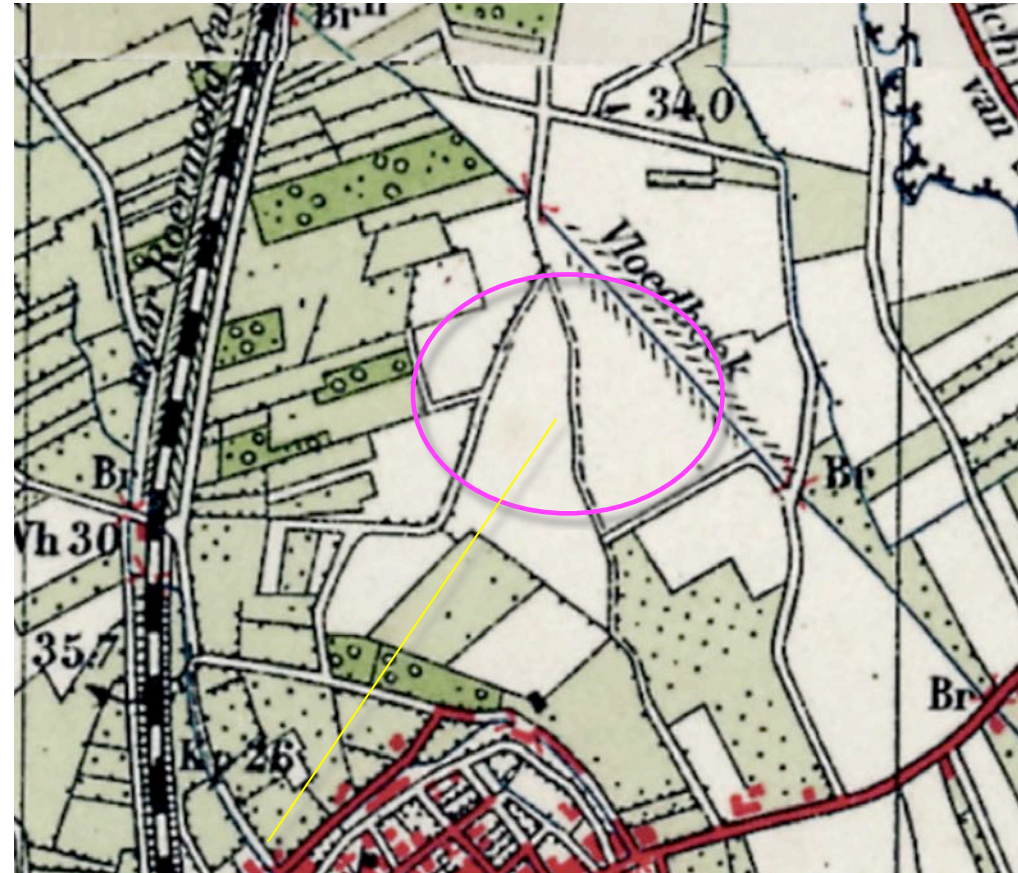


Topkaart 1899; het plangebied werd als bouwland gekarteerd

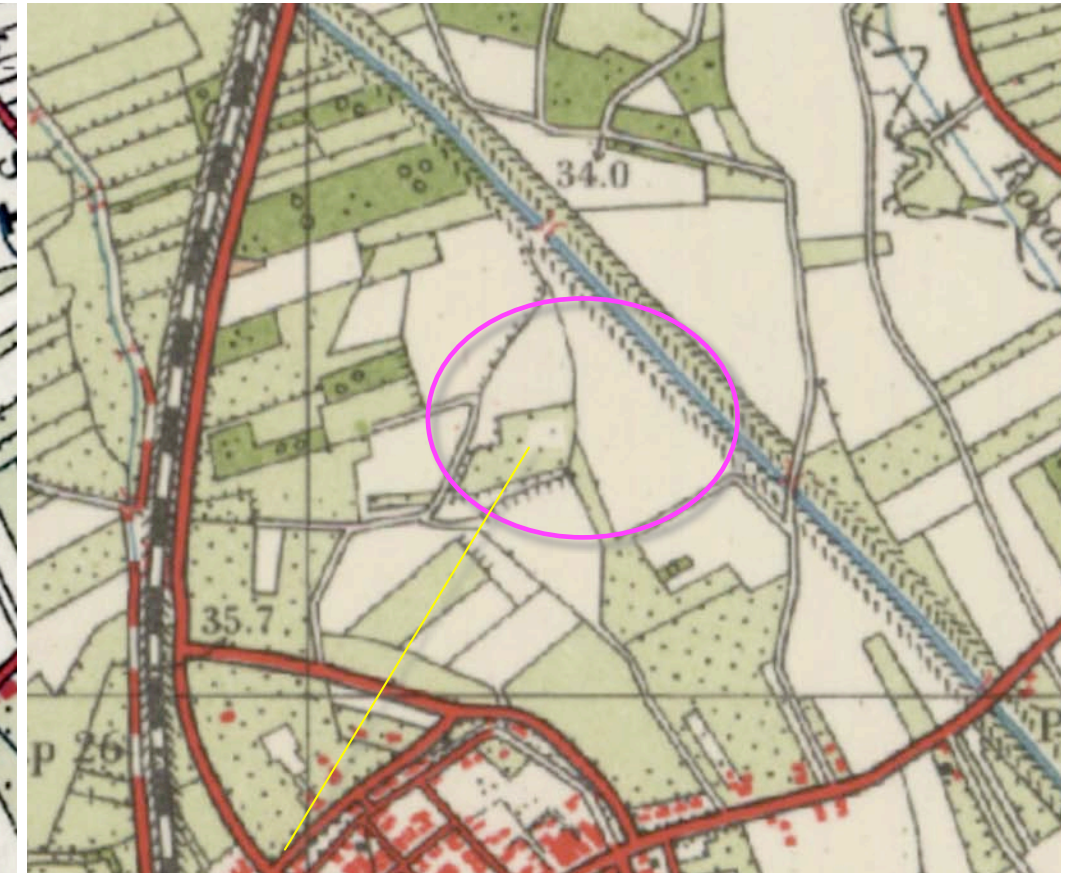
HISTORISCHE SCHETS - DEEL 1

In de eerste decennia van de 20ste eeuw veranderde relatief weinig; het plangebied was in gebruik als bouwland, het driehoekig gebied met grasland ten zuidoosten van het plangebied was in gebruik gebomen als bouwland. Ten zuidoosten van het bouwland bevonden zich boomgaarden, ten westen van het bouwland grasland met bosjes en bomenrijen. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog werd het bouwland wat in westelijke richting uitgebreid. In het plangebied werd in 1958 een hoogstamboomgaard aangetroffen. Zie de uitsnedes van de karteringen uit 1937 en 1958 rechtsboven.

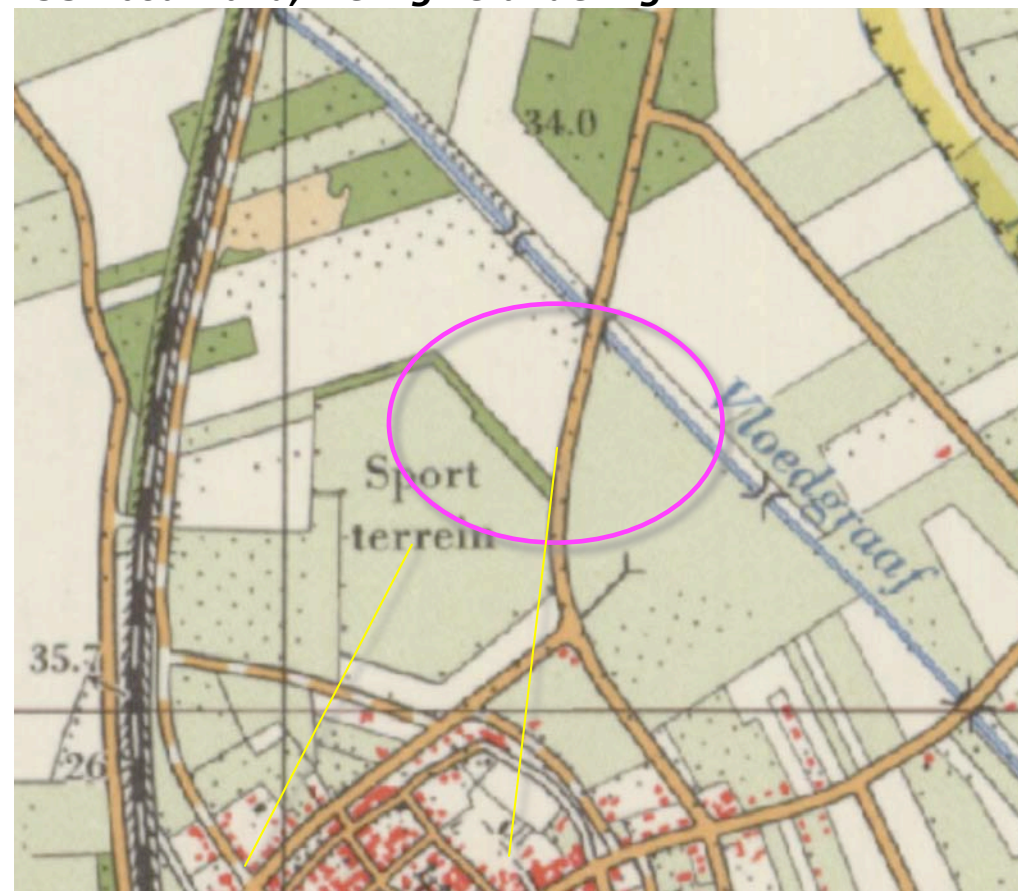
In de zestiger jaren wordt de Susterderweg gerealiseerd en wordt aangevangen met de realisatie van de sportvelden aan de noordkant van Nieuwstadt. Het plangebied is overwegend als bouwland in gebruik. In de door het spoor en de Vloedgraaf gevormde 'driehoek' ten noorden van de sportvelden worden kleinere bosjes samengevoegd en wordt een boomgaard aangeplant. De sportvelden worden omzoomd en gesegmenteerd door opgaande beplanting; zie de karteringen uit 1967 en 1979 rechtsonder.



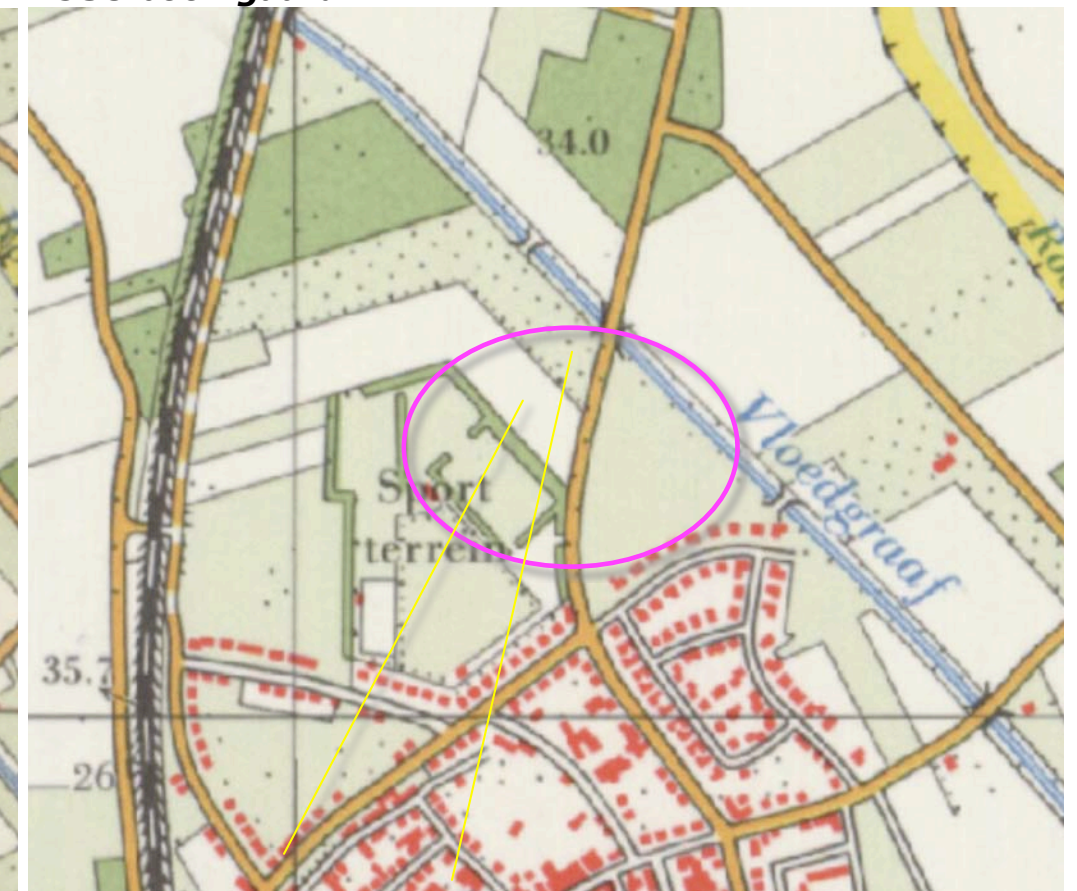
1937 bouwland, weinig verandering



1958 boomgaard



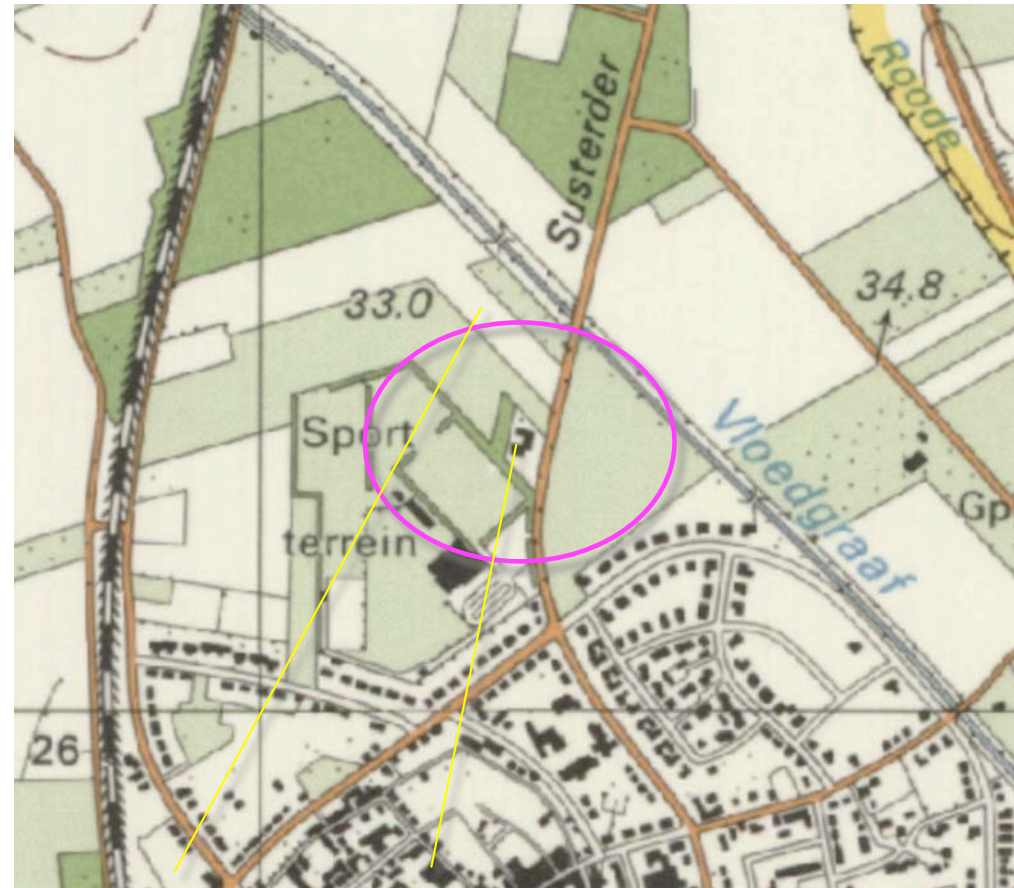
1967 sportterreinen, Susterderweg



1979 akkerland, boomgaard

HISTORISCHE SCHETS - DEEL 2

In de tachtiger jaren wordt de boomgaard ten noorden van het plangebied grotendeels geroid. Het bodemgebruik in 'de driehoek' raakt wat versnipperd. In het plangebied wordt een bebouwing gerealiseerd. Ten westen van de bebouwing wordt een stuk groensingel aangeplant. De singel sluit aan op de groene omzoming van de sportvelden. In de negentiger jaren wordt het verloop van de Vloedgraaf gewijzigd. Langs de Vloedgraaf worden in 1999 stroken opgaande beplanting gekarteerd. Zie de karteringen uit 1988 en 1999 rechtsboven. Rond de eeuwwisseling wordt de context van het plangebied overwegend als bouwland benut. In de loop van de 21ste eeuw wordt het bos ten noorden van het bouwland in zuidelijke richting uitgebreid. De groensingel aan de westkant van het plangebied verdwijnt uit de kaarten. Ten westen van de sportvelden worden woningen gerealiseerd. Zie de karteringen uit 2004 en 2011 rechtsonder.



1988 versnippering, bebouwing



1999 slingerende Vloedgraaf; beplanting



2004 beplanting 'verdwenen'



2011 uitbreiding bossen

Conclusie

Het plangebied was tot ver in de 20ste eeuw overwegend als akkerland in gebruik. In de zestiger jaren werden de Susterderweg en de sportvelden gerealiseerd. In de door het spoor en de driehoek gevormde driehoek worden bosjes samengevoegd en wordt een boomgaard aangeplant. In de tachtiger jaren versnipperd het bodemgebruik en wordt een gebouw in het plangebied gerealiseerd. In de negentiger jaren wordt de Vloedgraaf omgevormd tot een slingerende beek en worden stroken beplanting langs de oevers gerealiseerd. In de 21ste eeuw wordt het bos in de driehoek in zuidelijke richting uitgebreid.

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is verscholen gesitueerd; het wordt in essentie waargenomen en beleefd tijdens de passage over de Susterderweg. Zie de markeringen rechts en de foto's op de navolgende pagina.

het plangebied wordt waargenomen vanaf de Susterderweg



3D - BEELDEN BELEVING

1) Komend uit het zuiden wordt het plangebied afgeschermd door de beplanting rond de sportvelden. Nabij het plangebied toont zich de zuidoostkant; hagen vormen een passend kader, bomen een decor.

2) Ter hoogte van het plangebied toont zich de huidige bebouwing in relatie tot een door de singel rond de sportvelden, de bomengroep in het plangebied en het ten noorden gelegen bos gedefinieerd decor.

3) Komend uit het noordoosten wordt het plangebied lange tijd en in hoge mate afgeschermd door het ten noorden gelegen bos. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusies

Het plangebied is verscholen gesitueerd; komend uit het noorden en het zuiden over de Susterderweg wordt het lange tijd afgeschermd door de beplanting rond de sportvelden en het ten noorden gelegen bos. Ter hoogte van het plangebied toont zich de huidige bebouwing in relatie tot een uit hagen bestaand kader en een door groensingel, bomengroep en bos gevormd decor.



1) uit het zuiden; plangebied wordt lange tijd afgeschermd door de beplanting rond de sportvelden



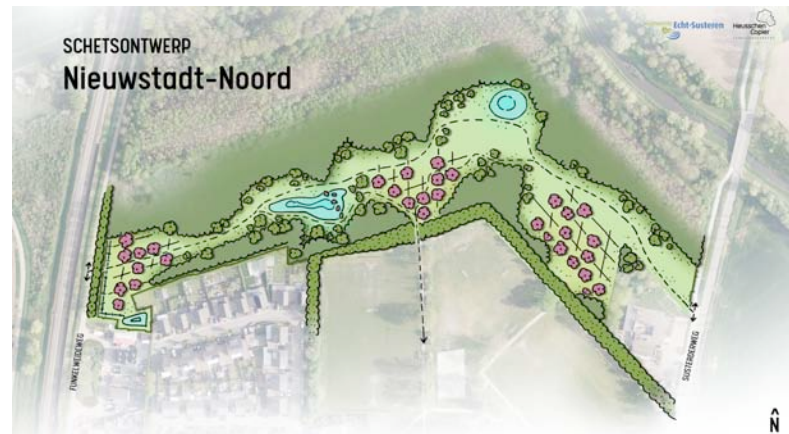
2) Ter hoogte van; huidige bebouwing in relatie tot een kader van hagen en decor bestaande uit bos en bomen



3) Uit het noorden; plangebied wordt lange tijd afgeschermd door het ten noorden gelegen bos

NIEUWSTADT NOORD

Het plangebied grenst aan het uitloopgebied Nieuwstadt Noord. Voor dit gebied werd een schetsontwerp opgesteld door Heuschen-Copier. Uitgangspunt is het groen in het buitengebied van Nieuwstadt te versterken, beleving en biodiversiteit te vergroten, ommetjes toe te voegen en mogelijkheden voor de natuureducatie van de basisschool te verruimen. Het deels nog in ontwikkeling verkerende plan omvat de realisatie van bos- en bosranden, boomgaarden, poelen, hagen, grasland en struinpaden. Zie de uitsnede van de tussentijdse presentatie hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



uitsnedes presentatie Heuschen-Copier

synthese

Het plangebied zal in aanvulling op de beleving vanaf de Susterderweg worden waargenomen en beleefd vanaf het ten noordwesten en noordoosten van het plangebied geprojecteerde struinpad in het landschapspark. Het landschapspark en het plangebied tonen zich in een onderlinge samenhang aan de passanten op de Susterderweg. Bij de uitwerking van het voorliggende plan zal aandacht worden geschonken aan deze gezamenlijke presentatie van het plangebied en het landschapspark richting Susterderweg en de beleving vanaf het struinpad in het landschapspark.

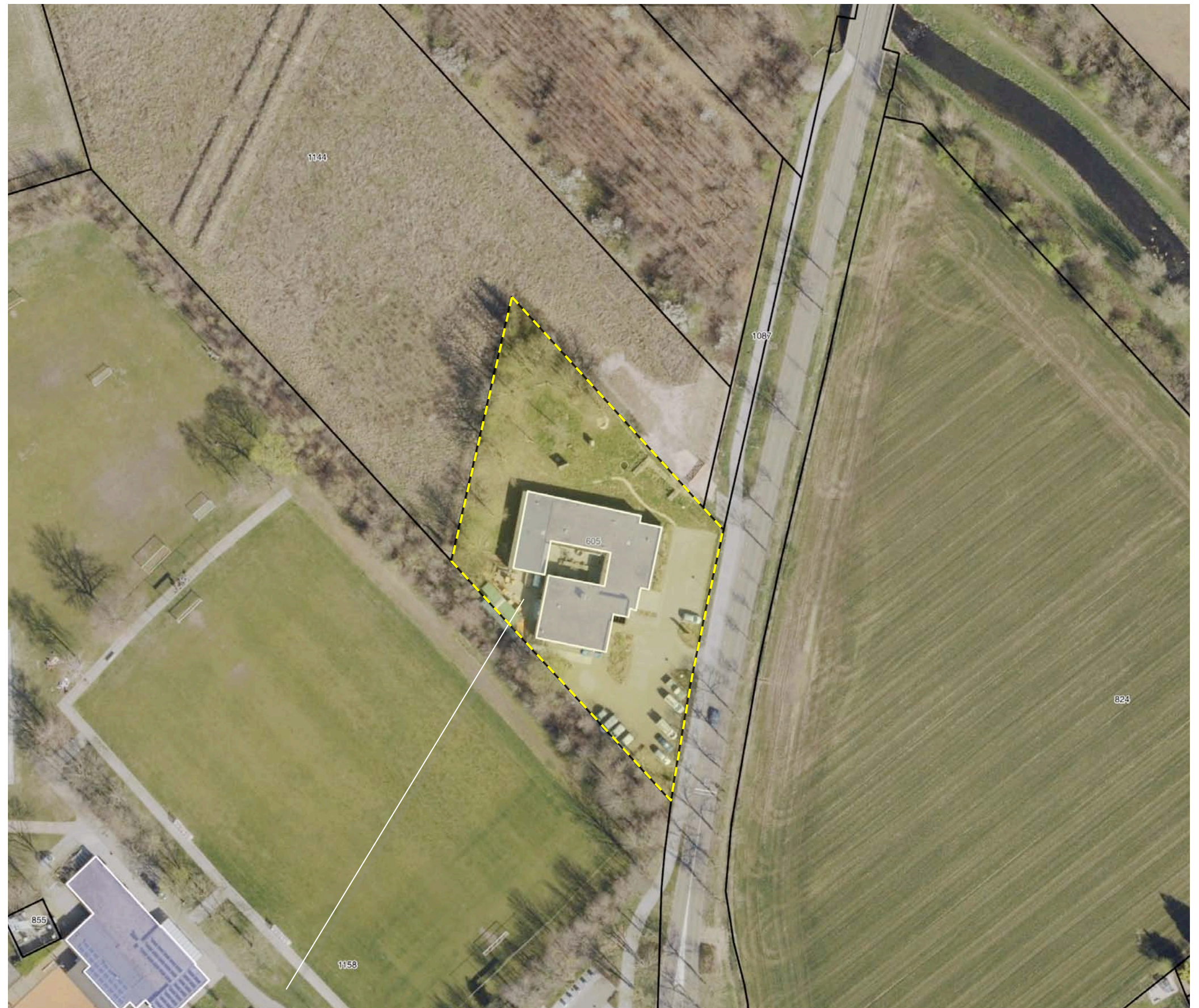
beleving vanaf het struinpad



park en plangebied presenteren zich in een onderlinge samenhang richting Susterderweg

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied perceel 605 gelegen in de sectie F van de kadastrale gemeente Nieuwstadt. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

BESTEMMING

Het plangebied is bestemd voor kantoor en is gelegen aan de rand van de kern. Het ten noorden gelegen gebied van het landschapspark is bestemd voor natuur.



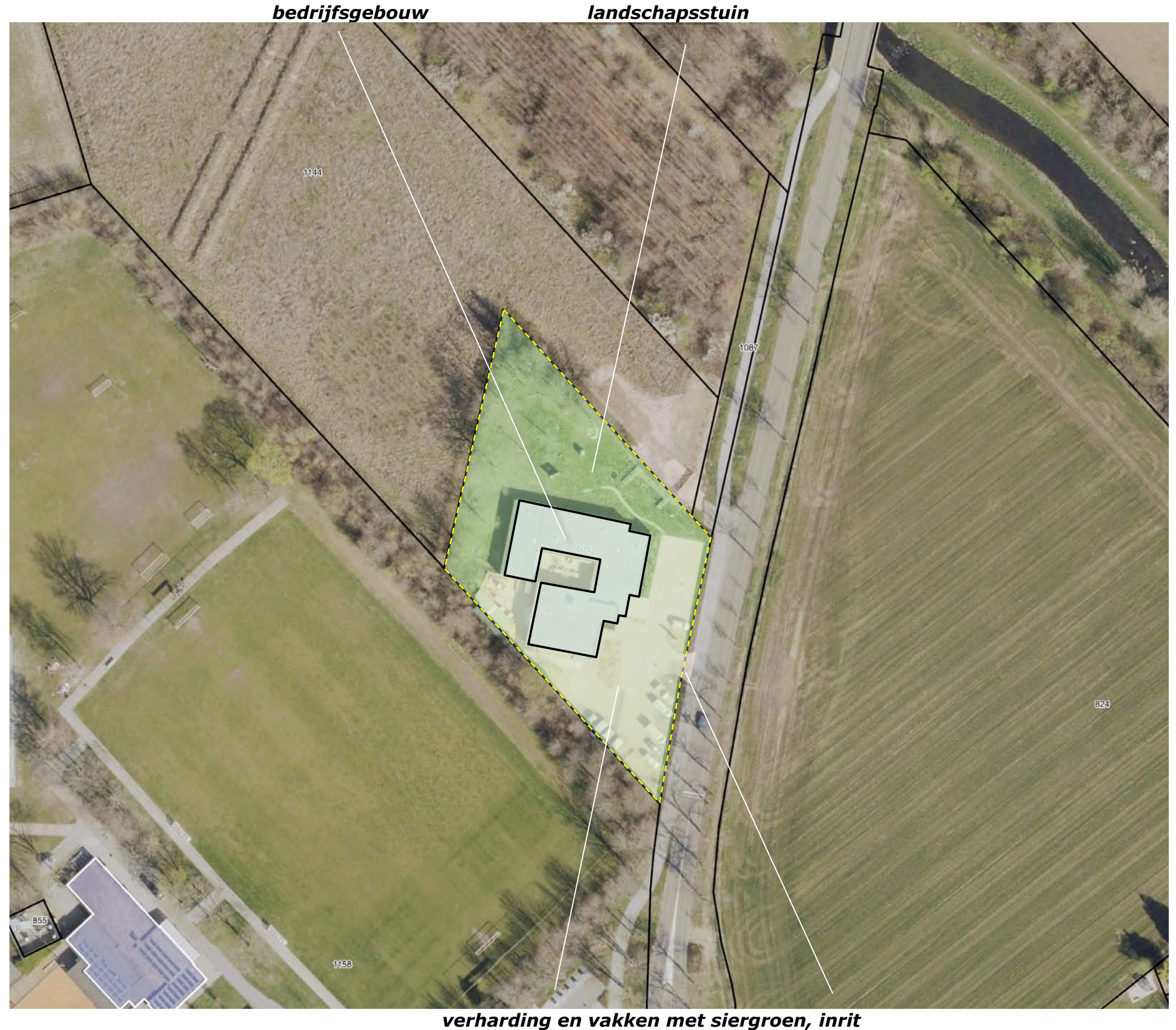
bestemd voor sport en natuur



bestemd voor kantoor

AANWEZIGE BEBOUWING EN ZONERING

De aanwezige bebouwing omvat een bedrijfsgebouw. Het terrein wordt ontsloten via een centraal gelegen inrit; de ruimte ten zuidoosten en zuidwesten van het plangebied is voorzien van verharding en enkele vakken met siergroen. De noordwestkant en noordoostkant van het plangebied is te kenschetsen als een verruigde landschapsstuin.



verharding en vakken met siergroen, inrit

AANWEZIGE BEPLANTING

De als landschappelijk sortiment te rangschikken beplanting is als volgt te rangschikken;

- a) solitaire bomen en een bomengroep bestaande uit eik, meidoorn, esdoorn, beuk, haagbeuk en es,
- b) hagen bestaande uit haagbeuk.

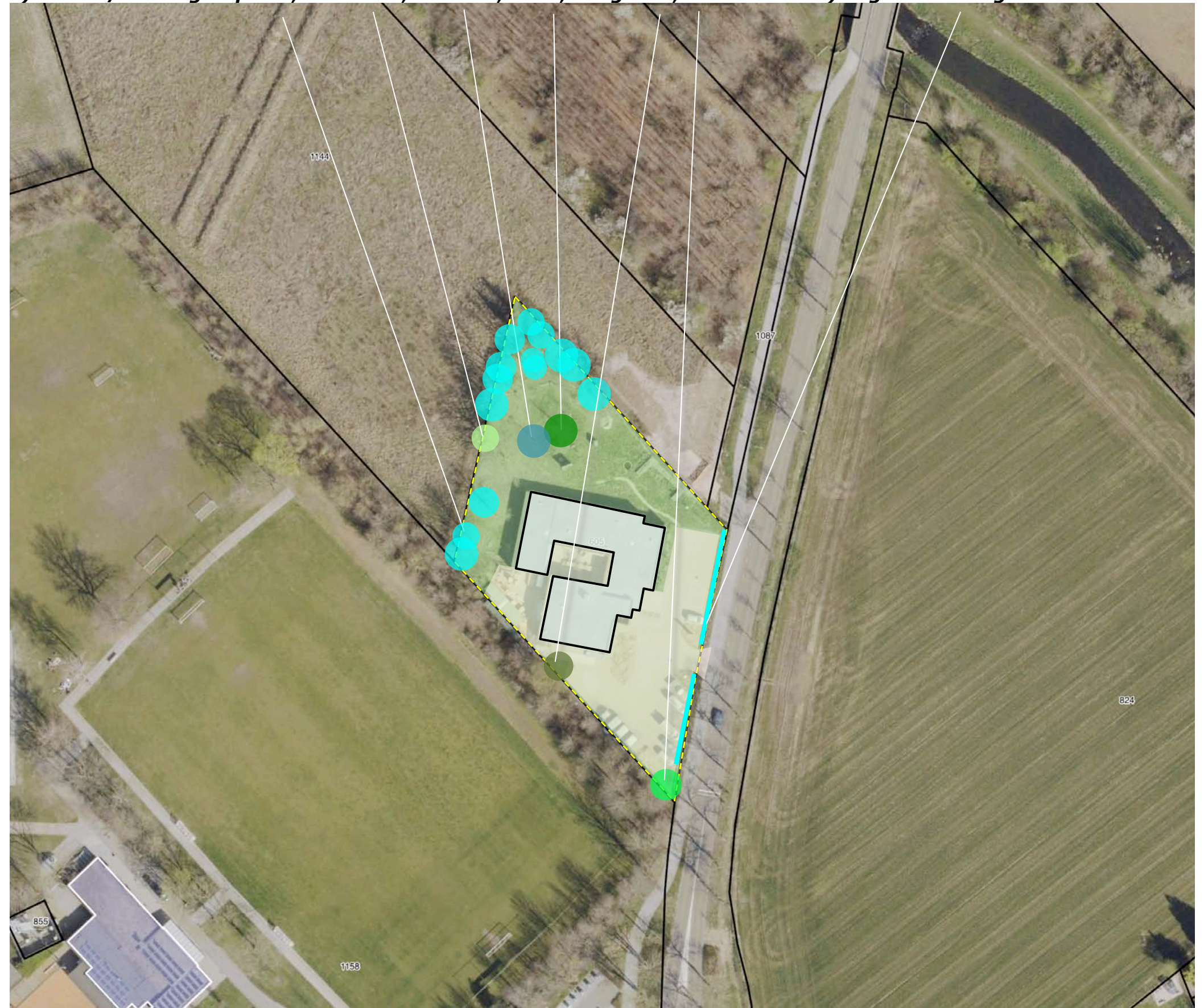
In en rond de verhardingen ten zuidwesten en zuidoosten van de bebouwing bevinden zich vakken met siersortiment als cotoneaster, kattekruid en sierappel.

Conditie en waardering

De als landschappelijk te rangschikken beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de context en verkeert in goede conditie.

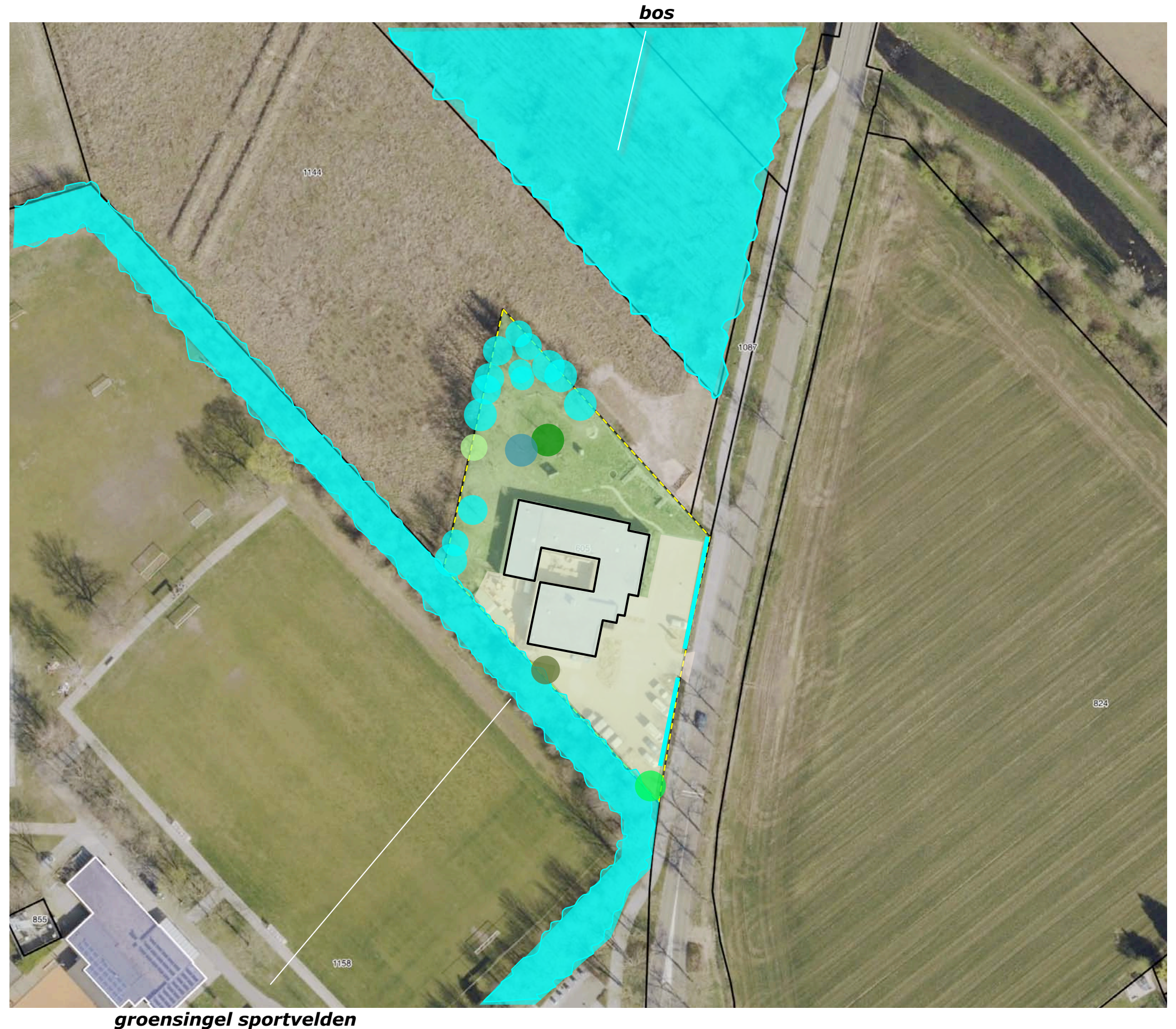
a) bomen/bomengroep: eik, meidoorn, esdoorn, beuk, haagbeuk, es

b) hagen van haagbeuk



AANWEZIGE BEPLANTING CONTEXT

Het bos ten noorden van het plangebied en de groensingel ten zuidwesten van het plangebied vormen een stevig kader in de context van het plangebied.



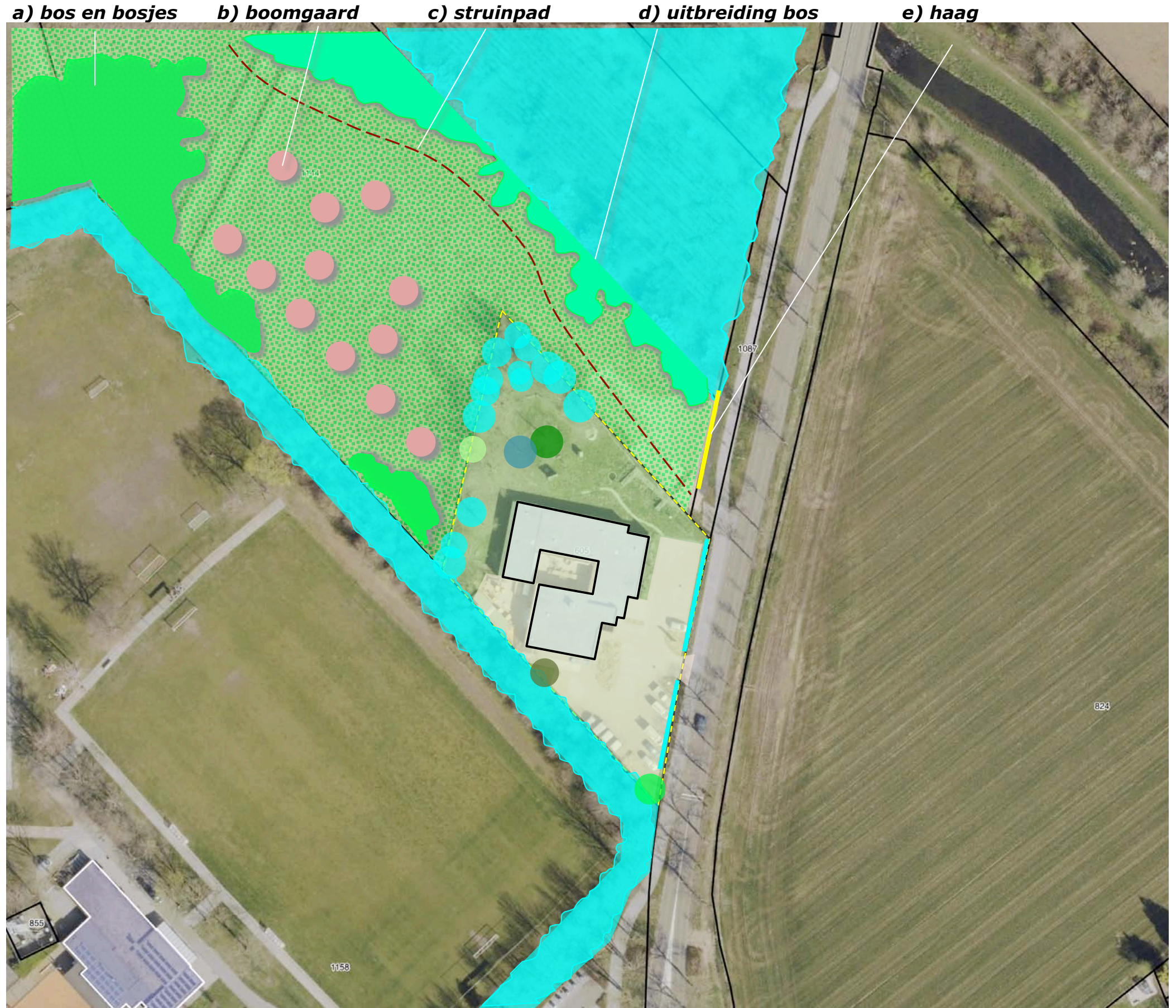
LANDSCHAPSPARK

In het kader van de ontwikkeling van het Landschapspark Nieuwstadt Noord wordt ten noordwesten en noordoosten van het plangebied de realisatie van de navolgende elementen nagestreefd:

- a) de aanleg van bosjes en bos ten noordwesten van het plangebied,
- b) een boomgaard,
- c) een struinpad,
- d) uitbreiding van het bos ten noorden van het plangebied met een ontwikkeling van mantel- en zoomvegetaties,
- e) een haag.

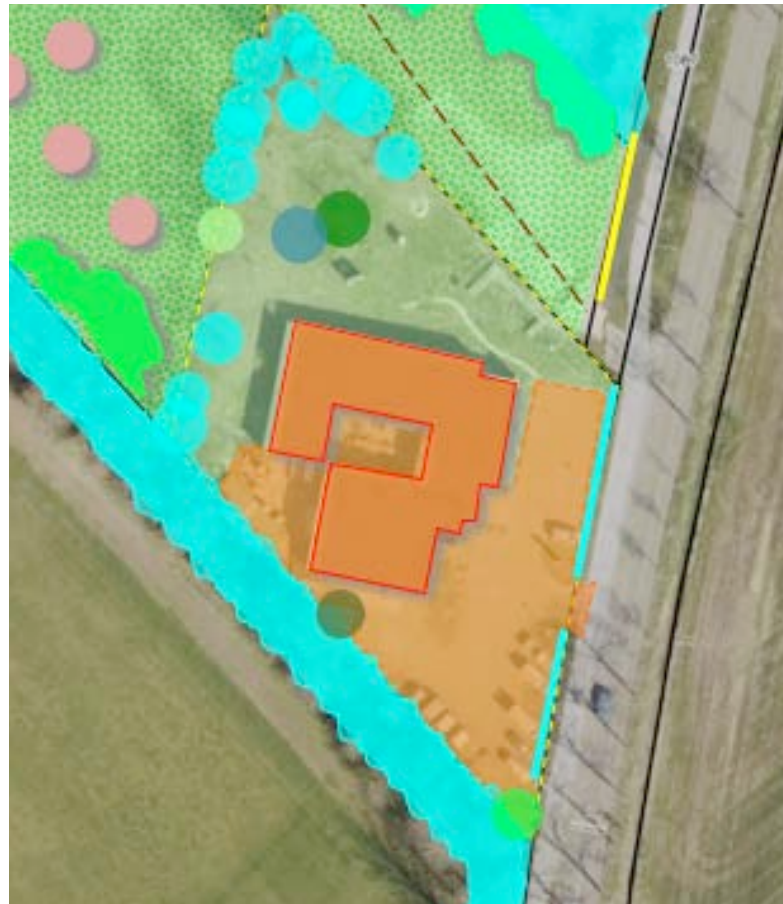


uitsnede schets landschapspark

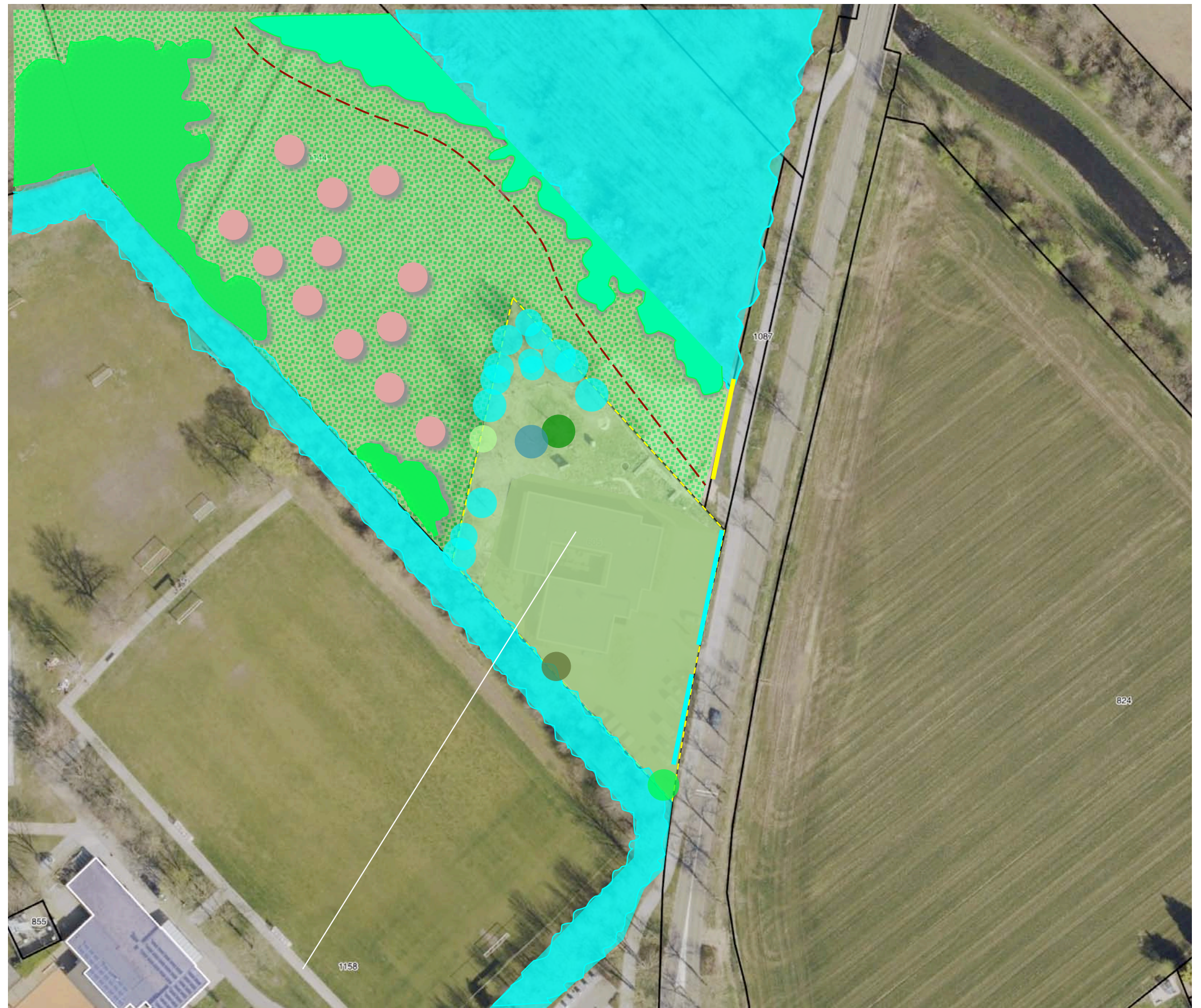


SLOPEN

Het aanwezige kantoorgebouw zal worden gesloopt, de aanwezige verhardingen en sierbeplantingen zullen worden verwijderd.



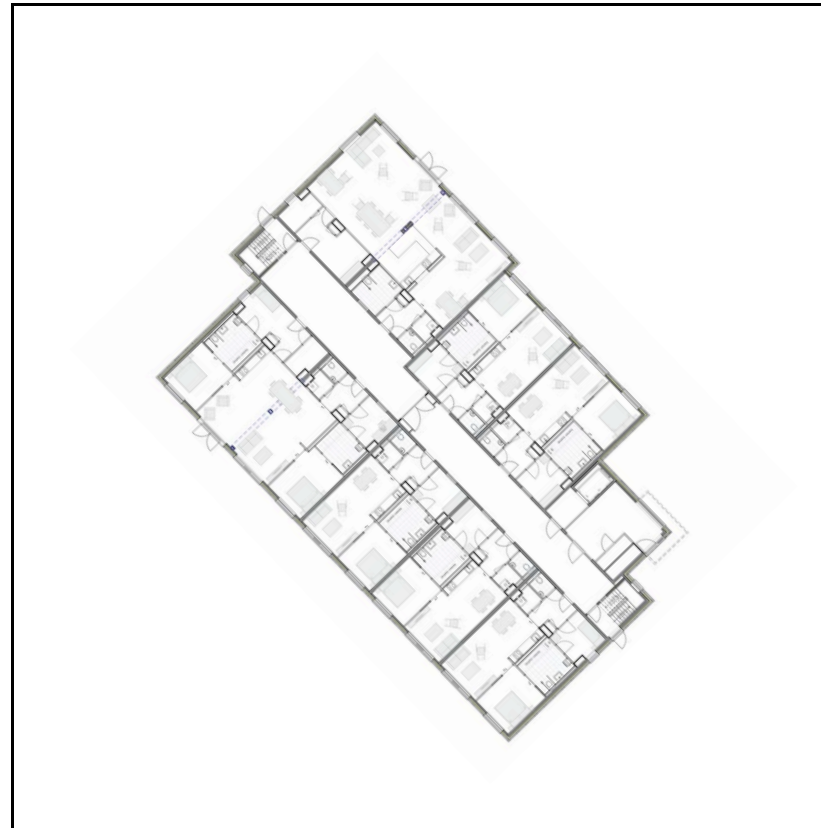
te slopen en verwijderen



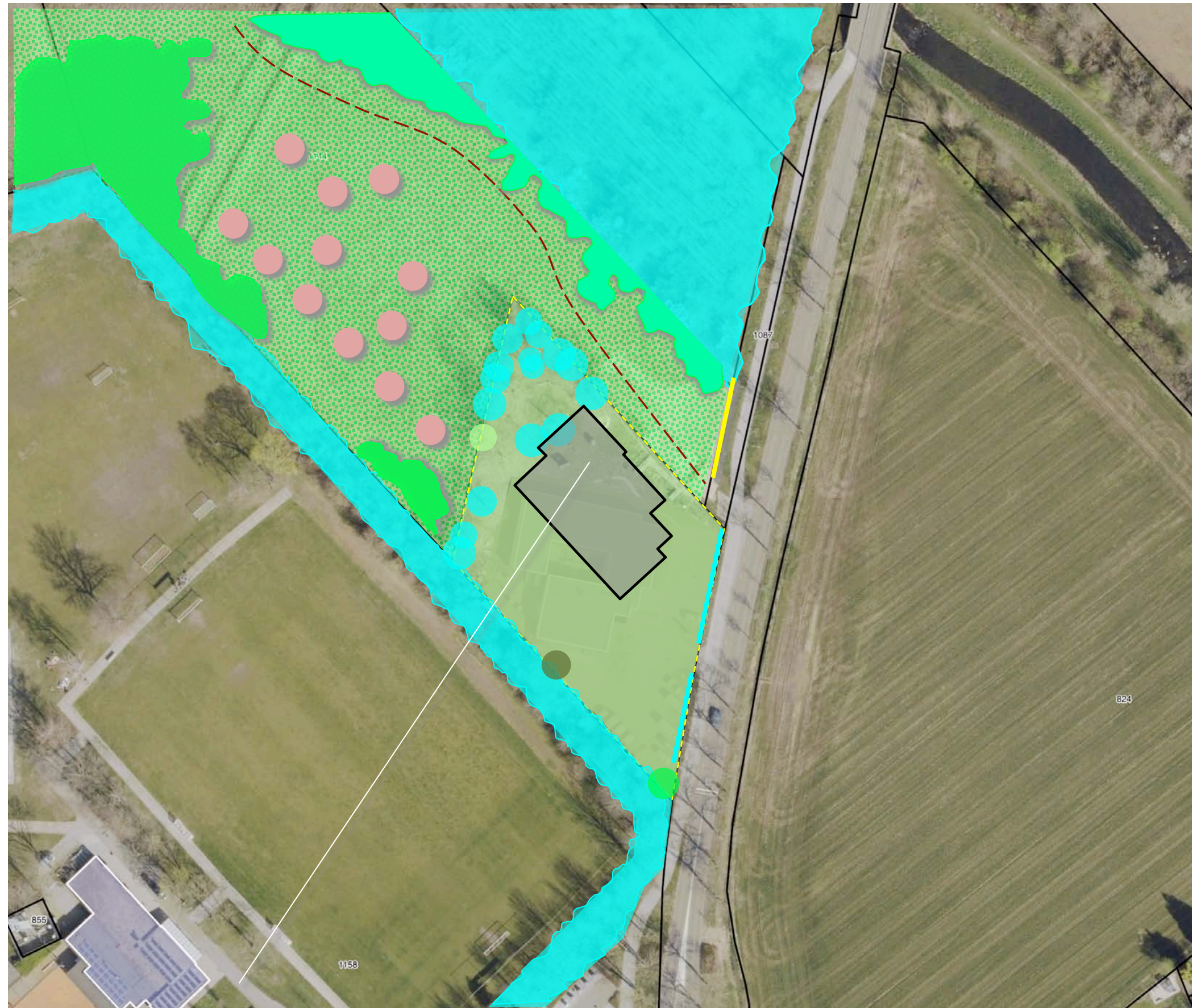
situatie na sloop

BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de realisatie van een gebouw met zorgappartementen en een inpandig gelegen beheerderswoning aan de noordwestkant. Zie de uitsnede van het door Phidias opgestelde bouwplan hieronder, de markeringen in de luchtfoto rechts en de 3D beelden op de navolgende pagina.



uitsnede overzicht bg van Phidias



te bouwen zorgappartementen

3D BEELDEN

De door Patrick Hardij van Phidias opgestelde beelden aan de rechterzijde van de pagina verschaffen een impressie van het geplande gebouw in zijn context, gezien vanaf de Susterderweg en vanaf het wandelpad in het landschapspark. Zie de markering in de luchtfoto hieronder voor een indicatie van de standplaats van de kijker.



standplaats kijker



1) Susterderweg komend uit Nieuwstadt



2) Susterderweg komend uit Susteren



3) zicht vanaf het landschapspark

TE ROOIEN BOMEN

Uitgangspunt voor de positie van het gebouw is o.a. dat de aanwezige bomen zo veel mogelijk worden behouden. Daarnaast vormden een terugwijkende positionering, een efficiënt gebruik van de buitenruimte en een redelijke afstand tot de weg belangrijke factoren die in overleg met de gemeente Echt voerden naar de rechts weergegeven positie.

compensatie

Consequentie van deze afweging is dat een esdoorn en een beuk aan de noordwestkant van het gebouw en een eik aan de noordoostkant moeten worden geroid. De esdoorn en de beuk zijn nog relatief jong, redelijk ontwikkeld en vertegenwoordigen geen bijzondere waarde of betekenis. Het rooien van deze bomen zal 'een op een' worden gecompenseerd door de aanplant van twee bomen in het landschapspark. De forse eik aan de noordoostkant is van een respectabele leeftijd en verkeert in goede conditie. Het rooien van deze boom zal worden gecompenseerd door de aanplant van drie eiken in het landschapspark. In aanvulling hierop zullen een aantal bomen in het plangebied in een forsere maat dan gebruikelijk worden aangeplant.



ZONERING & INRICHTING

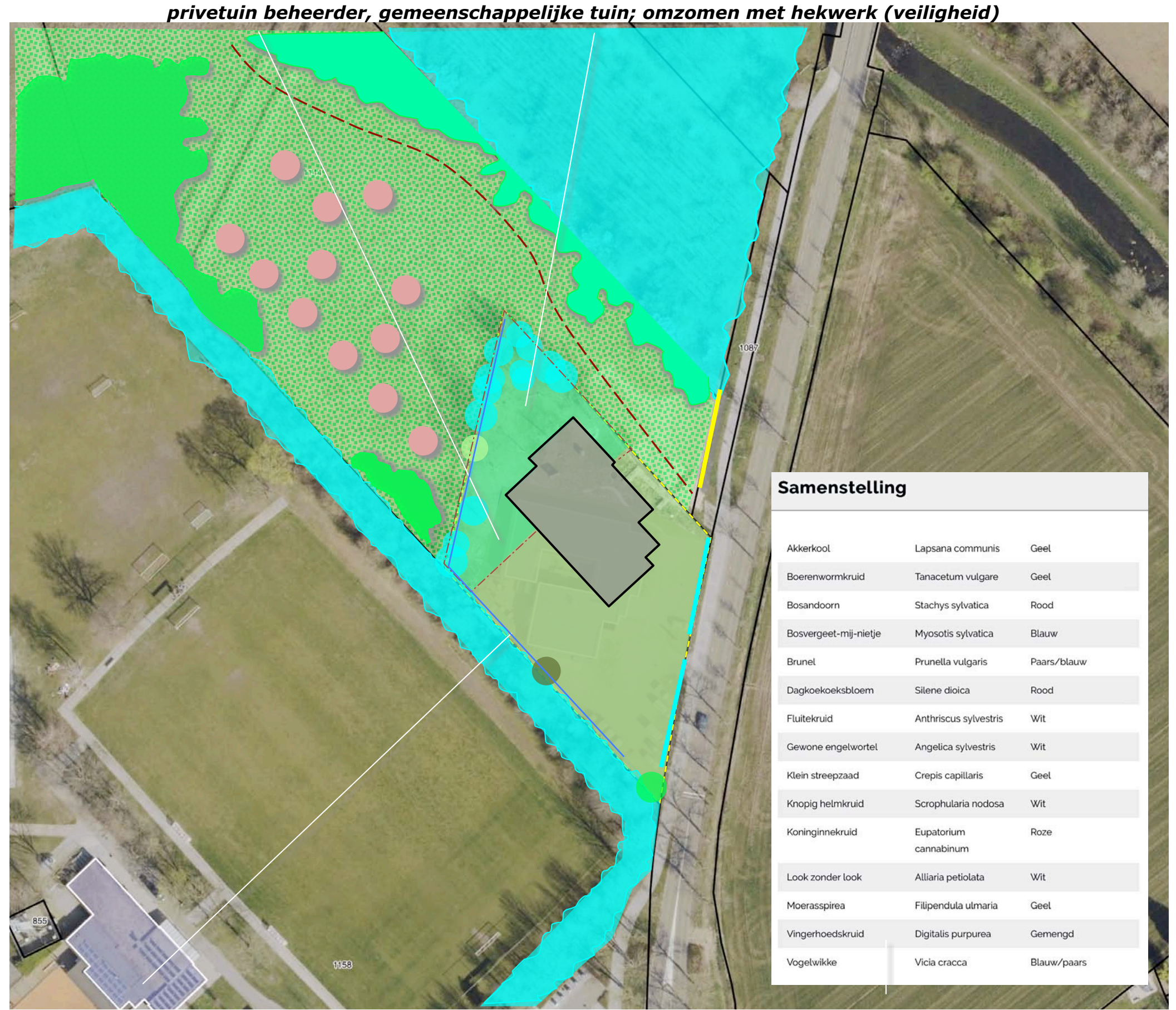
De noordwestkant van het plangebied grenst aan de beheerderswoning en de gemeenschappelijke ruimte van de zorgappartementen; in dit gebied zal stukje privetuin voor de beheerders en een gemeenschappelijke wandeltuin met terrassen voor bewoners worden gerealiseerd. Deze tuinzone is op grond van te realiseren veiligheid (bewoners met dementie) te omzomen met een hekwerk.

tuin

De tuin zal sober en doelmatig, op een bij het landschapspark aansluitende wijze worden ingericht. Naast de benodigde terrasruimte zal zo min mogelijk worden verhard. Een groot deel van de tuin zal als gras worden uitgevoerd. Een deel hiervan zal frequenter worden gemaaid en worden voorzien van 'gemaaide graspaadjes'. Onder de bomen en ter hoogte van de zones met minder frequent gemaaid gras zullen kruidenmengsels worden ingezaaid. Aanbevolen wordt het mengsel 'Bosrand' van Limagrain; zie de inzet met de samenstelling van dit mengsel rechtsonder.

infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een aan de zuidwestkant en noordwestkant geprojecteerde infiltratiegreppel. De greppel kan zonodig overstromen in het lager gelegen grasland ten noordwesten van het plangebied en daar een bijdrage leveren aan de vegetatieontwikkeling.



privetuin beheerder, gemeenschappelijke tuin; omzomen met hekwerk (veiligheid)

infiltratiegreppel

samenstelling mengsel bosrand van Limagrain

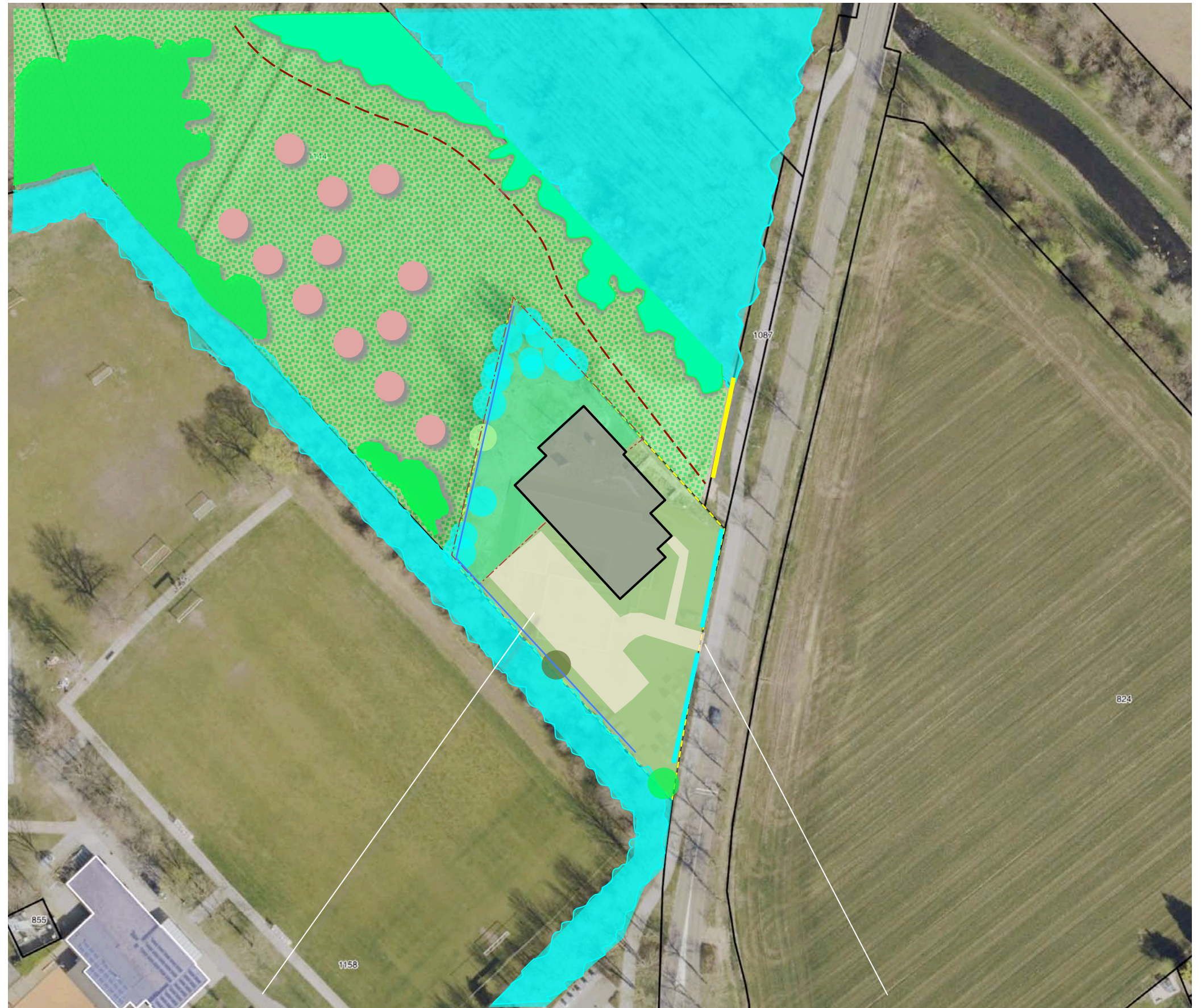
Samenstelling		
Akkerkool	Lapsana communis	Geel
Boerenwormkruid	Tanacetum vulgare	Geel
Bosandoorn	Stachys sylvatica	Rood
Bosvergeet-mij-nietje	Myosotis sylvatica	Blauw
Brunel	Prunella vulgaris	Paars/blauw
Dagkoekebloem	Silene dioica	Rood
Fluitekruid	Anthriscus sylvestris	Wit
Gewone engelwortel	Angelica sylvestris	Wit
Klein streepzaad	Crepis capillaris	Geel
Knopig helmkruid	Scrophularia nodosa	Wit
Koninginnekruid	Eupatorium cannabinum	Roze
Look zonder look	Alliaria petiolata	Wit
Moerasspirea	Filipendula ulmaria	Geel
Vingerhoedskruid	Digitalis purpurea	Gemengd
Vogelwikke	Vicia cracca	Blauw/paars

ZONERING & ONSLUITING

Het plangebied zal worden ontsloten via de huidige inrit. In de ruimte tussen het gebouw en de sportvelden zal worden voorzien in parkeerplaatsen voor bewoners en gasten; zie de uitsnede van het door Phidias opgestelde inrichtingsplan hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



uitsnede inrichtingsplan Phidias



parkeren bewoners en gasten

inrit

CONCLUSIES - CONCEPT

De landschappelijke context is ouder bouwland nabij de Vloedgraaf. Kenmerkend is het voorkomen van;
a) geschorene hagen, boomgaarden, solitaire bomen,
b) lijnvormige elementen als smalle groensingel of bomenrijen.
Het plangebied was overwegend als akkerland in gebruik. In de zestiger jaren werden de Susterderweg en de sportvelden gerealiseerd. In de door het spoor en de driehoek gevormde driehoek werden bosjes samengevoegd en wordt een boomgaard aangeplant. In de tachtiger jaren versnipperd het bodemgebruik en wordt een gebouw in het plangebied gerealiseerd. In de negentiger jaren wordt de Vloedgraaf omgevormd tot een slingerende beek en worden stroken beplanting langs de oevers gerealiseerd. In de 21ste eeuw wordt het bos in de driehoek uitgebreid.
Het plangebied is verscholen gesitueerd; komend uit het noorden en het zuiden over de Susterderweg wordt het lange tijd afgeschermd door de beplanting rond de sportvelden en het ten noorden gelegen bos. Ter hoogte van het plangebied toont zich de huidige bebouwing in relatie tot een uit hagen bestaand kader en een door groensingel, bomengroep en bos gevormd decor.
Het plangebied zal worden waargenomen en beleefd vanaf het ten noordwesten en noordoosten van het plangebied gelegen struinp pad in het landschapspark. Het landschapspark en het plangebied tonen zich in een onderlinge samenhang aan de passanten op de Susterderweg. Bij de uitwerking van het voorliggende plan zal aandacht worden geschonken aan de gezamenlijke presentatie van plangebied en landschapspark richting Susterderweg en de beleving vanaf het struinp pad.
De als landschappelijk te rangschikken beplanting sluit goed aan bij de context en verkeert in goede conditie.
Het aanwezige kantoorgebouw zal worden gesloopt, de verhardingen en sierbeplantingen worden verwijderd.
Het bouwplan omvat de realisatie van een gebouw met zorgappartementen. Onderdeel van het complex is een beheerderswoning aan de noordwestkant.
Ten behoeve van het plan zullen drie bomen worden gerooid; dit zal worden gecompenseerd door de aanplant van vijf bomen in het park, de bomen aan de straatkant worden aangeplant in een forse maat bij aanplant.
Het plangebied zal worden ontsloten via de huidige inrit. De tuinzone is op grond van veiligheid te omzomen met een hekwerk. Het van daken en verhardingen vrijkomend hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een aan de zuidwestkant en noordwestkant geprojecteerde infiltratiegreppel.

concept

Het bovenstaande voert naar het rechts verbeelde concept:

3) bomen als rooicompensatie in het park

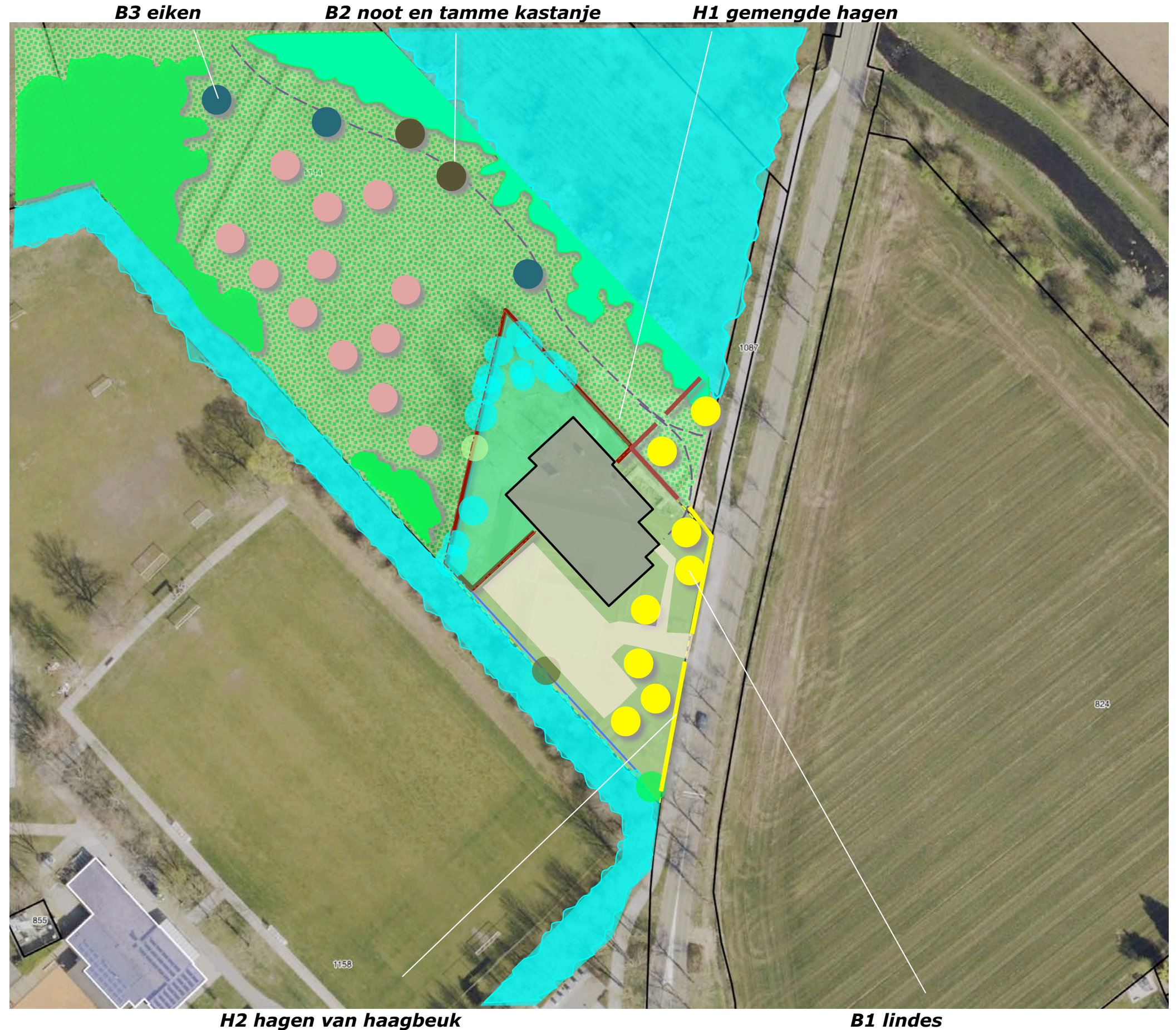
2) bomen verlenen continuïteit en accentueren de samenhang



3) hagen (met daarin opgenomen gaashekwerk) omzomen de veilige tuinzone en de ontvangstruimte

BEPLANTINGSPLAN

et beplantingsplan omvat op grond van het
voorafgaande de aanplant van;
H1 gemengde hagen,
H2 hagen van haagbeuk,
B1 lindes,
B2 noten en tamme kastanjes,
B3 eiken.
Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts en de
plantlijst op de navolgende pagina.



PLANTLIJST

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

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De gemengde hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm.

H2 De hagen van haagbeuk zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 80-90 cm.

B1 lindes zijn aan te planten in een stamomvang van minimaal 20/25 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 450 cm. Er zullen meerdere soorten lindes worden aangeplant.

B2 De tamme kastanje en de noot zijn aan te planten in een stamomvang van minimaal 12/14 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 300 cm.

B3 De eiken worden aangeplant in de omvang 12/14 cm. De bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen.

Code		H1	H2	B1	B2	B3
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	20/25 cm	12/14 cm	12/14 cm
Plantverband		4 p/m	4 p/m	nvt	nvt	nvt
Omvang van het element		180 m	60 m	8 st	2 st	3 st
Acer campestre	veldesdoorn	150				
Acer pseudoplatanus	esdoorn					
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els					
Alnus incana	witte els	30				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk					
Carpinus betulus	haagbeuk	150				
Castanea sativa	tamme kastanje				1	1
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	30				
Corylus avellana	hazelaar	30				
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk	150	240			
Fraxinus excelsior	es					
Juglans regia	okkernoot				1	1
Ligustrum vulgare	liguster	150				
Ilex aquifolium	hulst	30				
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratepopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium	zoete kers					
Prunus padus	vogelkers					
Prunus spinosa	sleedoorn					
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					3
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egelantier 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 heterophylla 'Prestige'	linde			2		
Tilia flavescens 'Glenleven'	linde			2		
Tilia americana 'Nova'	linde			2		
Tilia americana 'Redmond'	linde			2		
Viburnum opulus	gelderse roos					
Totaal		720	240	8	2	3