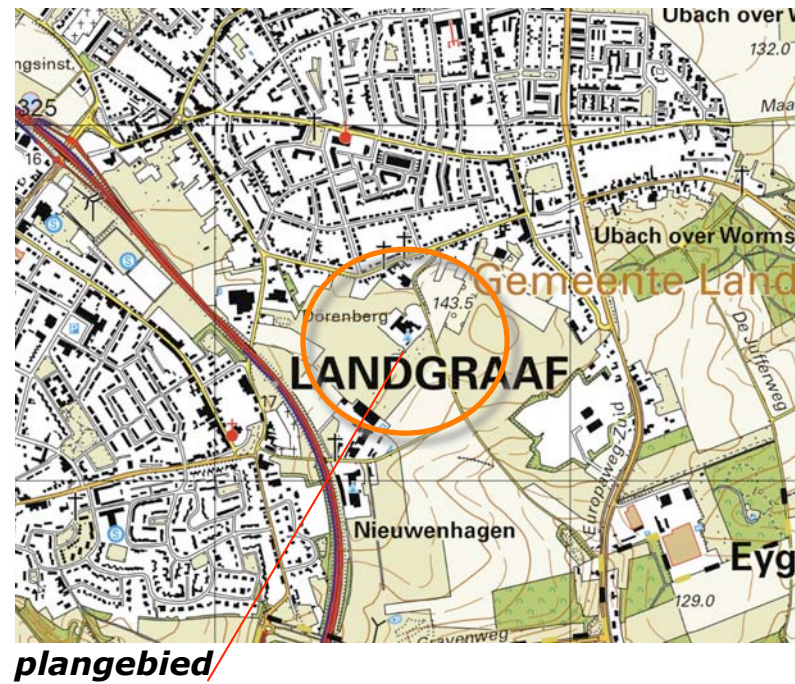


LIGGING

Het plangebied is gelegen in de gemeente Landgraaf, ten zuiden van Ubach over Worms, ten oosten van Nieuwenhagen. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



het plangebied

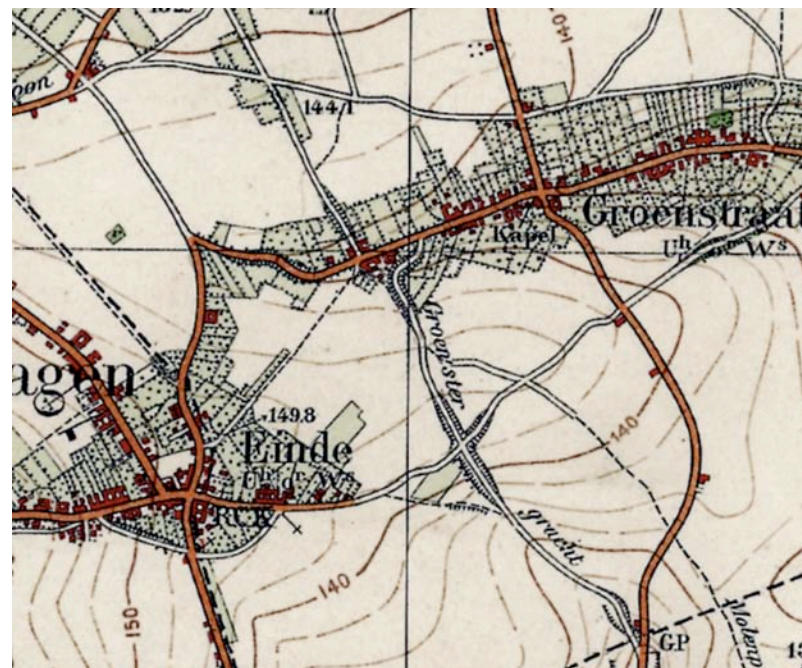
SITUATIE 1924

In 1924 werd het plangebied als akkerland gekarteerd. Het akkerland werd doorsneden door de Groenstergracht en een oost-west verlopende veldweg. Ten noorden en ten zuiden van het plangebied is de Groenstergracht ingesneden en te kenschetsen als een holle weg. Ten noorden van het akkerland waar het plangebied deel van uitmaakt werd in 1924 de lintbebouwing Groenstraat aangetroffen, in westelijke richting bevond zich de bebouwingscluster Einde. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1924 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

Karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als akkerland op een lichtgolvend plateau. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, bomenrijen, solitaire bomen (noot, kastanje en eik) en hoogstamfruitbomen nabij de bebouwing,
- b) stroken met struweel en bomen op steilranden (graften) of overhoeken.



uitsnede topografische kaart 1924



1924 plangebied en context gekarteerd een moerassige laagte, omgeven door heide

HISTORISCHE SCHETS DEEL 1

In de dertiger jaren en de eerste decennia na de tweede wereldoorlog veranderde in het plangebied en zijn directe omgeving vrij weinig. Ter hoogte van het plangebied werden akkerland en een door bomenrijen en hagen omzoomd weilje gekarteerd. De Groenstergracht toonde ter hoogte van het plangebied in 1937 en 1960 nog een ingesneden karakter. Ten noordwesten van de Groenstraat werd de kolonie Lauradorp gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1937 en 1960 rechtsboven. In de zestiger jaren werden ten noorden van de Groenstraat woonwijken gerealiseerd; de Groenstraat werd opgenomen in de kern. De Groenstergracht werd verhard, de weg werd aangehoogd; ter hoogte van het plangebied worden in 1968 geen taluds of holle weg aanduidingen meer aangetroffen. In de zeventiger jaren wordt een melkrundveebedrijf in het plangebied gevestigd; in 1979 wordt voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1968 en 1979 rechtsonder.



1937 weilje, hagen en bomen, holle weg



1960 uitbreiding kernen in volle gang



1968 Groenstraat deel van de kern, weg opgehoogd



1979 bebouwing in het plangebied; melkrundvee

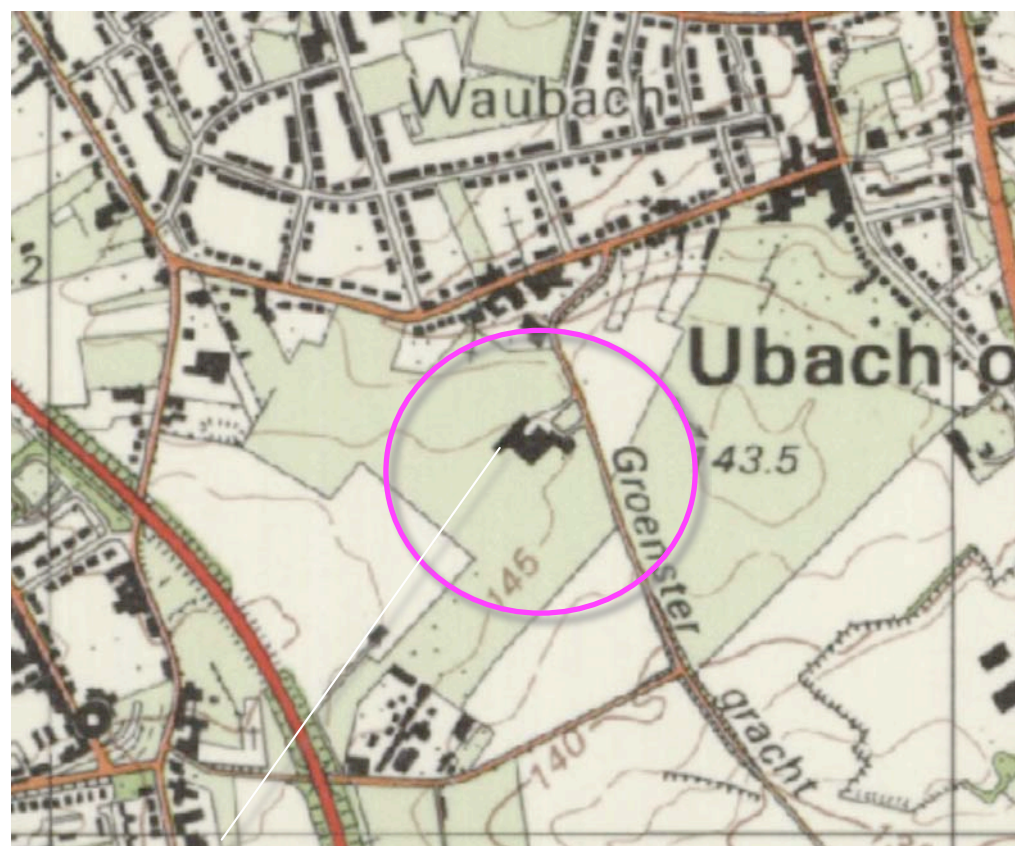
HISTORISCHE SCHETS DEEL 2

In de tachtiger jaren wordt een stal aan de noordwestkant bijgebouwd. In de negentiger jaren worden voeropslagen en erfverhardingen gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1989 en 1999 rechtsboven.

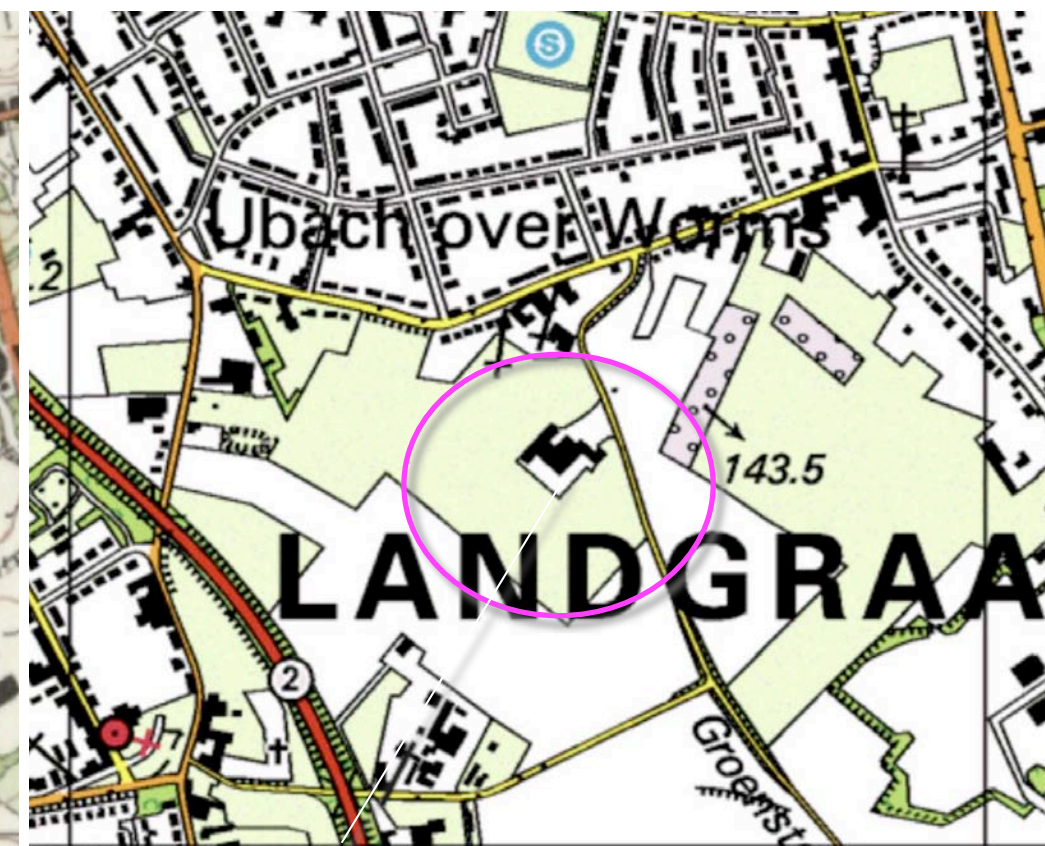
Na de eeuwwisseling worden een huisweide aan de noordwestkant en zuidoostkant van het plangebied gerealiseerd. De weide aan de zuidoostkant wordt als kampeerterrein in gebruik genomen. Het kampeerterrein wordt vervolgens zuidwestelijke richting uitgebreid. Zie de karteringen uit 2005 en 2013 rechtsonder.

conclusies

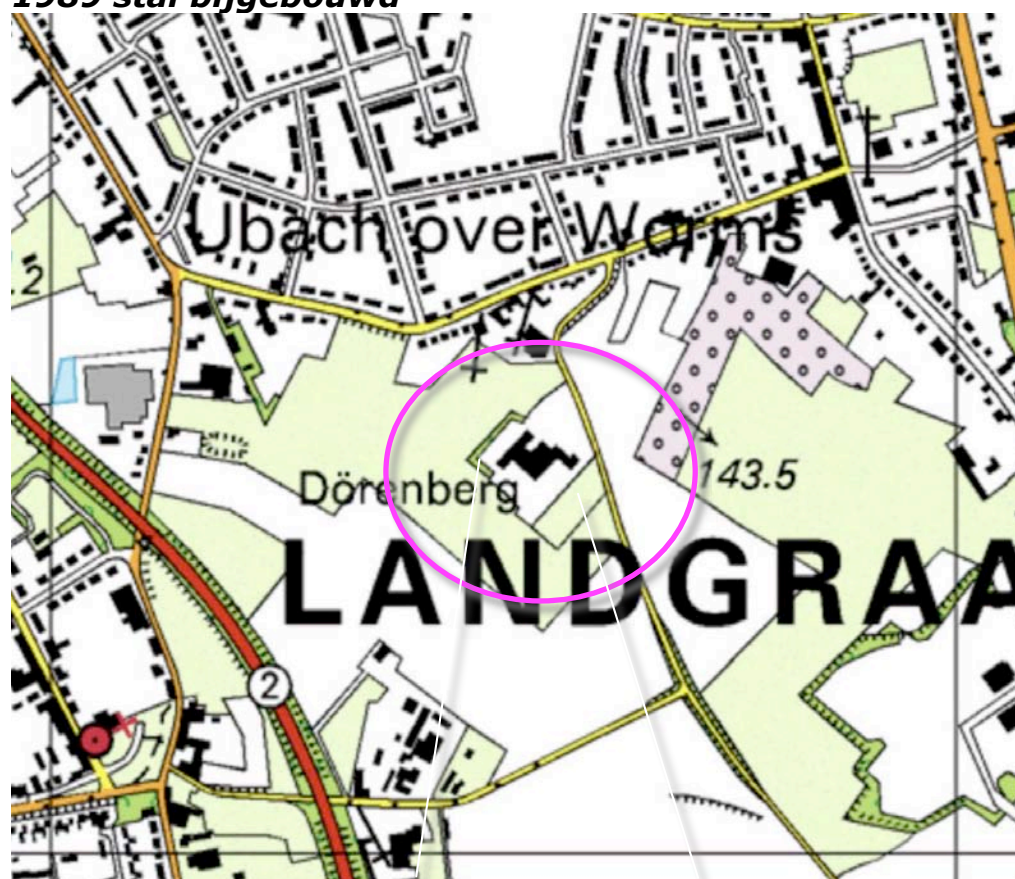
Het plangebied is gelegen op een licht golvend plateau. In de zeventiger jaren werd voor het eerst bebouwing gekarteerd. Deze werd uitgebreid met een stal aan de noordwestkant. Ten noordwesten hiervan en ten zuidoosten van de bebouwing werden aan het begin van de 21ste eeuw huisweides gerealiseerd; aan de zuidoostkant werd deze in gebruik genomen als camping. De camping werd later in zuidwestelijke richting uitgebreid.



1989 stal bijgebouwd



1999 erf uitgebreid



2005 huisweides noordwestkant en zuidoostkant



2013 kampeerterrein uitgebreid

- a) de bebouwing en beplanting van de ten aan de kernrand gelegen erven,
- b) boomteelt op de ten oosten van het plangebied gelegen velden,
- c) opgaande beplanting op het terrein van de ten zuidoosten gelegen steenfabriek.
- d) beplanting langs de parkstadring ten zuidwesten van het plangebied,
- e) bebouwingen en beplantingen op de ten zuidwesten gelegen bebouwde erven,
- f) bomen en struweel in de berm van of op de taluds van de Groenstergracht,

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is gelegen in een sterker verdichte context nabij de dorpsrand en de Parkstadring. Het wordt in essentie waargenomen vanaf;

- 1) de Groenstergracht zelf,
 - 2) de ten zuidoosten gelegen Haanweg.
- De Groenstergracht en de Haanweg worden in essentie door wandelaars benut (uitloop uit de kern). Het plangebied wordt in essentie benaderd en ontsloten via de aantakking op de Groenstraat. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina.

1) vanaf de Groenstergracht zelf



2) vanaf de Haanweg

3D - BENADERING UIT HET NOORDEN

1) Komend vanaf de Groenstraat uit het noorden wordt het plangebied aanvankelijk afgeschermd; de ingesneden ligging van de Groenstergracht en de bebouwing op het ten noorden gelegen erf beperken het zicht. Na de passage hiervan toont zich de noordoostkant van het plangebied aan de passant; de groensingel aan de noordwestkant van het plangebied en de bomen aan de noordoostkant omzomen de bebouwing en vormen een sfeervol kader.

2+3) Ter hoogte van het plangebied zijn doorzichten op delen van de bebouwing mogelijk; geschoren hagen en bomen op het voorterrein vormen een passend kader.



Standplaats fotograaf



1) Komend uit het noordoosten; bomen en groensingel vormen een sfeervol kader



2+3) Ter hoogte van het plangebied zijn doorzichten op delen van de bebouwing in het plangebied mogelijk...



... de bomen en geschoren hagen vormen een passend kader

3D - BENADERING UIT HET ZUIDEN

- 1) Komend over Haanweg uit het zuidwesten is na de passage van de bebouwing op het ten zuidwesten gelegen erf is een zicht op de zuidoostkant van het plangebied mogelijk; het uitgebreide boombestand schermt de bebouwing af en verankert de camping in het landschap.
- 2) Vanaf de Groenstergracht komend uit het zuidoosten is na de passage van het ingesneden deel van de weg een zicht op de zuidoostkant mogelijk; het omvangrijke boombestand toont zich beeldbepalend.
- 3) Dichter bij het plangebied is enige inkijk in het plangebied mogelijk; de hagen aan de zuidoostkant en noordoostkant vormen een passende aanvulling op het boombestand (de ruimte aan de noordoostkant wordt normaliter door later op de avond terugkerende kampeerders benut).



conclusie

Het plangebied wordt uit de nabijheid vanaf de Groenstergracht en over grotere afstand van de Haanweg waargenomen. Deze wegen worden met name gebruikt door wandelaars (uitloop uit de kernen) De aanwezige beplantingselementen bestaande uit een groensingel, bomen en hagen vormen een passend kader.



1) Vanaf de Haanweg; bomen schermen de gebouwen af verankeren de camping



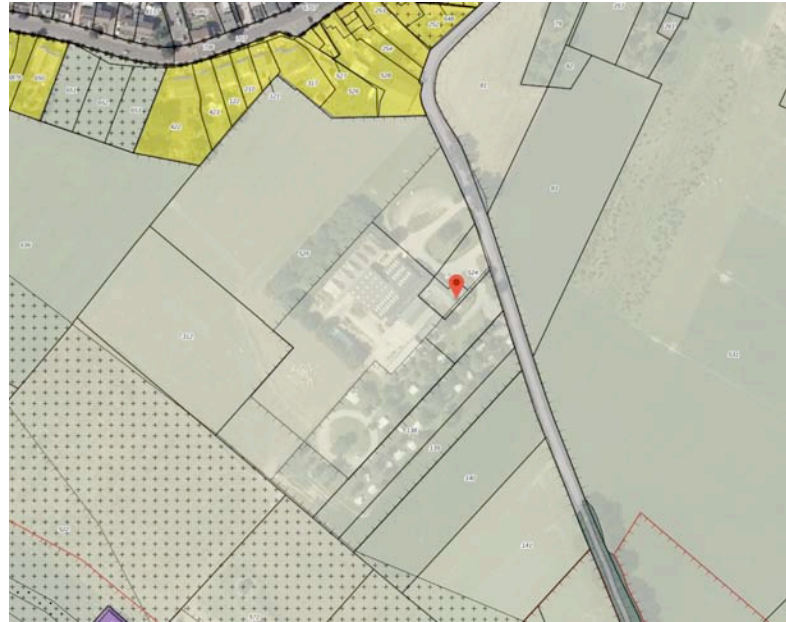
2) Vanaf de Groenstergracht komend uit het zuidoosten; de bomen zijn beeldbepalend



3) hagen vormen een passende aanvulling op het boombestand

PLANGEBIED - 1:1250

Het plangebied omvat het bouwvlak en aangrenzend gelegen delen van het bebouwde erf. In kadastrale zin omvat het plangebied de kadastrale percelen 524, 138 en delen van 312 en 525, gelegen in de sectie E van de kadastrale gemeente Ubach over Worms. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



bestemmingsvlak



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

- a) een cluster van 3 stallen,
- b) de ten zuidoosten hiervan gelegen bedrijfswoning,
- c) het voormalig en het nieuwe gebouw met sanitaire voorzieningen van het kampeerterrein.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



c) voormalig sanitair gebouw, nieuw sanitairgebouw

ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via de noordoosten van de bebouwing gelegen inritten met een rondrijmogelijkheid. Het kampeerterrein wordt ontsloten via een aantakking op de U-vormige hoofdontsluiting. De omgeving van de bebouwing is verhard met betonplaten. Het voorterrein en de oprit van de camping zijn uitgevoerd in halfverharding (split).

weiland, huisweitjes en tuin

Het gebied rond de woning is in gebruik als tuin. Het gebied ten noordwesten van de stallen, het door de opritten omsloten gebied en het ten noordwesten hiervan gelegen eivormig gebiedje zijn te kenschetsen als huisweitejes. De overige delen van het gebied zijn in gebruik als weiland of hooiland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied is als volgt te rangschikken:

a) Een groensingel rond het huisweitje aan de noordwestkant; de struiklaag bestaat uit veldesdoorn, kornoelje, liguster, gelderse roos een hazelaar, het boombestand bestaat o.a. uit es, haagbeuk, esdoorn en lijsterbes.

b) Een rij notenbomen.

c) Gemengde hagen (bestaande uit veldesdoorn, haagbeuk, liguster en beuk) ten aan de noordoostkant, twee kersenbomen, een eik, een es en een laurierhaag (prunus laurocerasus) aan de noordoostkant.

d) Een laan bestaande uit lindes, gemengde hagen (veldesdoorn, haagbeuk, liguster en beuk) en een omvangrijk boombestand bestaande (haagbeuk, es, lijsterbes, esdoorn, en zoete kers) ter hoogte van de camping. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De beplanting is bijna 20 jaar geleden (deels onder begeleiding van stichting Het Limburgse Erf) gerealiseerd en sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert in zijn geheel in redelijke tot goede conditie. De groensingel aan de noordoostkant toont wat achterstallig onderhoud; dunningen van het boombestand zijn uitgebleven, de struiklaag toont een matige soortenrijkdom met dominatie van de hazelaar.



ONTWIKKELING

De stal aan de noordwestkant van het plangebied zal worden gesloopt. Ter hoogte van deze stal zal een nieuwe vleesveestal worden gerealiseerd. De stal kan binnen de contouren van het vigerende bouwvlak worden gerealiseerd. De ten zuidoosten van de te bouwen stal, gesitueerde stal zal worden gesloopt. Zie de uitsnede van het door Arvalis opgestelde overzicht hieronder.



a) te bouwen stal



b) te slopen stallen

TE ROOIEN, ZONERING

De nieuwe stal en het door bebouwing omsloten binnenerf zullen worden ontsloten via de vrijkomende ruimte ter hoogte van de aanwezige stal. Aan de noordoostkant van de stal zal een strook verharding moeten worden gerealiseerd in verband met de ontsluiting van de voergang in de stal. Ten zuidwesten van de stal zal een mestplaat worden gerealiseerd, de ruimte ten zuidoosten hiervan zal worden benut voor de opslag van voer.

te rooien

Het aan de noordoostkant en aan de zuidwestkant van het plangebied gelegen deel van de aanwezige groensingel zal in het kader van de bovenstaande ontwikkeling worden gerooid.



CONCLUSIES - CONCEPT

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als akkerland op een lichtgolvend plateau. Kenmerkend voor erven in deze context is het voorkomen van:
a) geschoren hagen, bomenrijen, solitaire bomen en hoogstamfruitbomen nabij de bebouwing,
b) stroken met struweel en bomen op steilranden (grafter) of overhoeken.

In de zeventiger jaren werd voor het eerst bebouwing gekarteerd. Deze werd uitgebreid met een stal aan de noordwestkant. Ten noordwesten hiervan en ten zuidoosten van de bebouwing werden aan het begin van de 21ste eeuw huisweides gerealiseerd; aan de zuidoostkant werd deze in gebruik genomen als camping. De camping werd nadien in zuidwestelijke richting uitgebreid.

Het plangebied wordt uit de nabijheid vanaf de Groenstergracht en over grotere afstand van de Haanweg waargenomen. Deze wegen worden met name gebruikt door wandelaars (uitloop uit de kernen) De aanwezige beplantingselementen bestaande uit een groensingel, bomen en hagen vormen een passend kader.

De beplanting is bijna 20 jaar geleden met stichting Het Limburgse erf gerealiseerd. De groensingel aan de noordoostkant toont achterstallig onderhoud.

De stal aan de noordwestkant van het plangebied zal worden gesloopt. Ter plaatse van deze stal zal een vleesveestal worden gerealiseerd. De nieuwe stal is langer dan de huidige stal. De ten zuidoosten van de te herbouwen stal gelegen stal zal worden gesloopt.

Het huisweijtje aan de noordwestkant van de stal zal in zuidwestelijke richting worden uitgebreid.

Het aan de zuidwestkant van het plangebied gelegen deel van de aanwezige groensingel zal in het kader van de bovenstaande ontwikkeling worden gerooid.

Bovenstaande voert naar het rechts verbeelde concept voor de inpassing:

CONCEPT

1) Het plangebied wordt in de uitgangssituatie op een passende wijze in het landschap verankert; onderdeel van het voorliggende plan voor de inpassing is derhalve dat de aanwezige beplantingselementen in stand worden gehouden.

2) De singel aan de noordwestkant zal in zuidwestelijke richting en noordoostelijke richting worden verlengd. De nieuwe delen van de singel zullen worden gerealiseerd middels de aanplant van fors plantmateriaal (rooicompensatie); de struikvormers worden een maat groter dan gebruikelijk aangeplant, de boomvormers zullen niet als bosplantsoen, maar als boom worden aangeplant.

3) Ter hoogte van de kopgevel van de te bouwen stal zullen enkele bomen worden aangeplant.

2) groensingel aan de zuidwestkant en noordoostkant verlengen

3) bomen bij de kopgevel



1) in stand houden aanwezige beplantingselementen

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat de aanplant van;
S1 groensingels,
B1 haagbeuken.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de
plantlijst op de navolgende pagina.

richtlijnen aanleg en beheer

S1 De singel bestaat aan de noordwestkant uit minstens 5 rijen. De struikvormers worden aangeplant in de omvang 90-120 cm in een kruiselings plantverband van 150x150 cm. De boomvormers worden aangeplant in de middelste 3 rijen in de omvang 8/10 cm. De struiklaag mag 1x per 5-7 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) worden afgezet. De boomvormers worden op een onregelmatig wisselende afstand in een van de middelste drie rijen, aangeplant. De bomen mogen na een verloop van 10-15 jaar worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm.

B1 De haagbeuken bij de kopgevel worden aangeplant in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350 cm.



PLANTLIJST

Soorten en aantallen, omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in het overzicht rechts.

Code		S1	B1
Omvang bij aanplant		90/120	08/10
Plantverband		150x150	nvt
Omvang van het element		960 m2	3 st
Acer campestre	veldesdoorn	25	
Acer pseudoplatanus	esdoorn		5
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		
Alnus glutinosa	zwarte els		
Alnus incana	witte els		
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		
Betula pendula	ruwe berk		
Betula pubescens	zachte berk		
Carpinus betulus	haagbeuk		5
Castanea sativa	tamme kastanje		3
Cornus mas	kornoelje, gele	50	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	50	
Corylus avellana	hazelaar	50	
Crateagus monogyna	meidoorn		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	50	
Fagus sylvatica	beuk		5
Fraxinus excelsior	es		
Juglans regia	okkernoot		
Ligustrum vulgare	liguster	50	
Ilex aquifolium	hulst	25	
Populus nigra	zwarte populier		
Populus tremula	ratepopulier		
Populus trichocarpa	balsempopulier		
Prunus avium	zoete kers		5
Prunus padus	vogelkers	25	
Prunus spinosa	sleedoorn		
Quercus petraea	wintereik		
Quercus robur	zomereik		
Rhamnus catharticus	wegedoorn		
Rhamnus frangula	vuilboom		
Robinia pseudoacacia	acacia		
Rosa canina	hondsroos		
Rosa rubiginosa	egellantier roos	25	
Sambucus nigra	gewone vlier		
Salix alba	schietwilg		
Salix aurita	geoorde wilg		
Salix caprea	boswilg		
Salix cinerea	grauwe wilg		
Salix fragilis	kraakwilg		
Sorbus aucuparia	lijsterbes		5
Tilia cordata	winterlinde		
Tilia platyphyllos	zomerlinde		
Viburnum opulus	gelderse roos	50	
Totaal		400	25