



INRICHTINGSPLAN

SAVELBERG TE KONINGSLUST

Opdrachtgever:

Daelzicht

Projectnummer:

DIP248-0001

Datum:

15 september 2023



INRICHTINGSPLAN

SAVELBERG TE KONINGSLUST

Opdrachtgever:	Daelzicht
Projectnummer:	DIP248-0001
Rapportnummer:	20230915-RAP-LAN-DIP248-Inrichtingsplan Savelberg
Status:	Definitief
Datum:	15 september 2023

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2023 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veelelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:



Verificatie:



Validatie:



VOORWOORD

Dit inrichtingsplan is tot stand gekomen in overleg met Daelzicht, zorgorganisatie en opdrachtgever. Deze notitie is vervolgens beoordeeld door de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het overleg met deze commissie heeft diverse malen plaatsgevonden conform de Inspraakverordening, de verordening inzake de wijze waarop ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken.

Het opgestelde masterplan voor locatie Savelberg te Koningslust vraagt naast de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken ook een uitwerking van het inrichtingsplan. Het voorliggende inrichtingsplan biedt een inzicht in de ruimtelijke structuur, het ontwerp en het bijbehorende beheer van het terrein waarbinnen in de komende 10 - 15 jaren de afzonderlijke nieuwe gebouwen zullen worden ontwikkeld.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
1.1	DOEL	5
1.2	Leeswijzer	6
2	HET MASTERPLAN.....	8
2.1	De ontstaansgeschiedenis van Savelberg.....	9
2.2	Het huidige zorgterrein.....	10
3	HET LANDSCHAPPELIJK KADER.....	13
3.1	De ruimtelijke beeldkwaliteit.....	17
3.1.1	De uitstraling.....	17
3.1.2	De verhardingen.....	18
3.1.3	Het openbaar groen.....	19
3.1.3.1	De bomen en struiken.....	21
3.1.3.2	De hagen.....	23
3.1.4	Het bewonersgroen	24
3.1.5	Natuurinclusief groen	25
3.1.6	Het terreinmeubilair.....	27
3.1.7	De verlichting	28
3.1.8	Logistiek.....	28
3.1.8.1	Het autoverkeer en de parkeerplaatsen.....	29
3.1.8.2	Het langzaam verkeer.....	29
3.2	De stedenbouwkundige en architectonische bouwstenen	30
3.2.1	Uitgangspunten.....	30
3.3	Zorg typologieën	32
3.3.1	Modellen in de situatie	32
3.3.2	Positionering Bouwstenen Z- model.....	33
3.3.2.1	Studie Z-model in situatie.....	34
4	HET INRICHTINGSPLAN.....	37
4.1	Uitgangpunten vanuit Daelzicht.....	37
4.2	Savelberg te Koningslust.....	38
4.2.1	Visie en concept visualisatie inrichtingsplan.....	38
4.2.2	Het ontwerp.....	40
4.3	Profielen.....	40
4.4	De plank kaart	44
5	HET BEHEER VAN HET INRICHTINGSPLAN	45
5.1	Conclusie huidige situatie.....	46
5.2	Beoogde doelstellingen.....	46
5.3	Regulier onderhoud deelgebieden	47
5.3.1	Regulier onderhoud verharde wegen en padenstructuur	47
5.3.2	Regulier onderhoud extensieve delen, de buitensingels	48
5.3.3	Regulier onderhoud centraal parkgebied, ontvangstgebied/entreegebied, de stijltuin en Koningserf.....	48
5.4	Overig regulier onderhoud gehele terrein	48
5.4.1	Boomonderhoud	49
5.4.2	Zwerfvuil	49
5.4.3	Terreinmeubilair	49

BIJLAGEN

B1 INRICHTINGSPLAN

1 INLEIDING

Stichting Daelzicht, zorgorganisatie en opdrachtgever, heeft de intentie om haar terrein Savelberg in Koningslust te herstructureren. Ze wenst afscheid te nemen van de beleving uit het verleden door van een instituutsterrein met gesloten karakter te groeien naar een meer open karakter. Hiertoe heeft zij een stedenbouwkundig masterplan opgesteld.

Op locatie Savelberg wordt zorg verleend aan cliënten met een lichamelijke en/of geestelijke beperking. Hier wonen mensen die niet zonder begeleiding kunnen worden gehuisvest. Het huidige terrein biedt wonen op twee verdiepingen met gemeenschappelijk gebruikte ruimten. De vraag wordt echter ook bij deze doelgroep steeds meer een individuele. Dit betekent dat het toekomstige wonen allemaal gelijkvloers zal worden aangeboden. De individuele wensen van meer privacy middels een eigen woonkamer en eigen sanitaire voorzieningen zorgen voor een vergroting van de bebouwde oppervlak op maaiveld.

Het gaat hier om een duurzame en toekomstige huisvesting. De gemeente Peel en Maas gaat deze zorgwoningen mogelijk maken met een gelijktijdige herziening van het bestemmingsplan.



1.1 DOEL

Het doel van dit inrichtingsplan is om de stedenbouwkundig-ruimtelijke kaders voor de verdere planuitwerking van het hieronder afgebeelde plangebied te vertalen in een plankaart.

Deze notitie beeldkwaliteit is in opdracht van Daelzicht door Kragten, in samenwerking met Leesberg Adviseurs opgesteld. Na vaststelling van de notitie beeldkwaliteit in de gemeenteraad kan het als toetsingskader voor de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit fungeren.

Naast het masterplan zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en een plankaart/verbeelding gemaakt voor het nieuwe bestemmingsplan. Doel van het voorliggende beeldkwaliteitsplan is dat er een goed beeld wordt gegeven van het gehele terrein op basis waarvan verschillende nadere ontwerpkeuzes kunnen worden gemaakt en kan worden getoetst.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bespreekt de belangrijkste uitgangspunten uit het masterplan.

Hoofdstuk 3 gaat in op het landschappelijk kader. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het inrichtingsplan, de visie voor de beeldkwaliteit, het programma, parkeren, de groenstructuur, bouwhoogten en profielen en verkeersontsluiting.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beheer van het gebied Savelberg met de beoogde doelstellingen en het onderhoud.

Disclaimer:

Referentiebeelden dienen slechts ter illustratie van (deel)aspecten van het gewenste beeld en dekken de totale gewenste beeldkwaliteit soms niet volledig. Een deel van de afbeeldingen zijn van internet genomen ter illustratie en niet ter publicatie. Van een deel van de afbeeldingen is de auteur niet te achterhalen.



Bron Daelzicht: Masterplan d.d. 27 januari 2021

2 HET MASTERPLAN

Voor een uitgebreide uiteenzetting verwijzen we naar het masterplan. Onderstaand voor het inrichtingsplan de belangrijkste elementen kort uitgelicht.

Het dorp Koningslust ligt in Noord-Limburg. Een klein dorp met in totaal zo'n 1.280 inwoners en deel uitmakend van de gemeente Peel en Maas. Net buiten het dorp ligt het zorgterrein Savelberg van Daelzicht met 166 studio's. Daelzicht is dan ook een belangrijke werkgever voor dit dorp. Koningslust kent daarnaast veel land en tuinbouw en veebedrijven en kleine zelfstandigen.



Bron Daelzicht: Masterplan d.d. 27 januari 2021



2.1 De ontstaansgeschiedenis van Savelberg

De naam Koningslust is afkomstig van Petrus de Koning (1754 - 1826), ooit werkzaam bij de Verenigde Oost Indische Compagnie, die in 1795 grote stukken heidegrond met boerderijen kocht in dit gebied. In dit gebied kon hij naar hartenlust jagen. Vandaar de naam. Zijn zoon pastoor Leonard de Koning (1798 - 1868) stichtte in 1846 op het landgoed Koningslust de Congregatie van Broeders van de Derde Regel van de Heilige Franciscus. De monniken brachten de heidegrond in cultuur en bouwden het gesticht Koningslust en een kapel. De landerijen werden in 1883 aan het bisdom Roermond geschonken. Het gesticht werd in 1936 overgenomen door de Broeders van de Heilige Joseph, afkomstig uit Heel. Het tehuis voor mensen met een verstandelijke beperking, Huize Savelberg (genoemd naar monseigneur Peter Joseph Savelberg), de oprichter van de Broeders van de Heilige Joseph, werd in 1937 gebouwd en is inmiddels ook weer afgebroken. In 1996 werd stichting Daelzicht opgericht om mede de activiteiten van de Broeders voort te zetten. Bij een van de huidige gebouwen staat nog een sculptuur van monseigneur Savelberg.

De ontstaansgeschiedenis en groei in de loop van de jaren.



1900



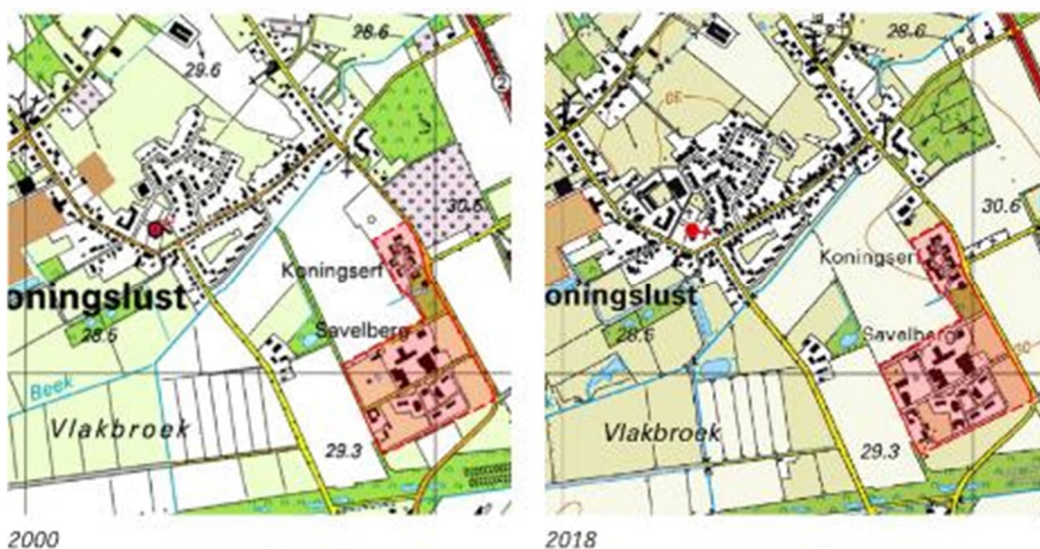
1940



1960



1980



2.2 Het huidige zorgterrein

Het zorgterrein Savelberg kent een aantal belangrijke elementen.

Deze zijn:

- Locatie op het platteland met al aanwezige lanen uit 1900
 - Het is daarmee een 'unique sellingpoint' die ten volle kan worden benut. Wonen in het groen, tussen de dieren en op de boerderij
- Groene landschappelijke kwaliteiten
 - De oude bomenlanen maken de locatie bijzonder
 - De zichtlijnen over het platteland
 - De wandelroutes over en langs het gebied
 - De boerderij, de dierenweide, de grote schuren hebben iets lieflijks en tegelijkertijd robuust en informeel
- De bewoners van Koningslust zijn betrokken bij de bewoners van Savelberg (werk, vrijwilligerswerk, goede buur)
- De dagbestedingsruimten en behandelingsruimten liggen centraal op Huybheide, terwijl er hier en daar verspreid over het terrein activiteitenruimten zijn.



De stedenbouwkundige visie/ Masterplan heeft onder andere de volgende uitgangspunten:

- Het verbinden van Savelberg met het dorp Koningslust
- Het verankeren van de groene identiteit en de locatie in de omgeving
- Het benoemen en verbinden van de vijf woongebieden met de overige terreingedeelten.

Belangrijkste uitgangspunt bij de ontwikkeling van het masterplan en het inrichtingsplan is de stedenbouwkundige structuur met het groene kader/ casco van de de groene omranding van het terrein.

Er wordt gekozen voor een eenduidige architectonische verschijningsvorm. Die functie-gerelateerde en doelgroep-specifieke invulling en vorm van de zorgwoningen wordt nader toegelicht in het gedeelte bouwstenen van de architectuur. Hierin is ook studie gedaan naar de mogelijke typologieën en verschijningsvorm.

Het ontstaande masterplan gaat nog uit van een specifieke gebouwvorm. Door de verschillende doelgroepen en bijbehorende gebruik van zowel de zorgvraag als de woonvraag zijn er verschillende gebouwvormen uitgewerkt. Het meest noordelijke gebied is in het masterplan nog voorzien van wonen, dit zal na gereedkomen van de nieuwe woongebieden volledig worden gesloopt. In dit gebied, Koningserf, zal geen woonbestemming meer terugkomen.



Alvorens de architectonische bouwstenen en de nadere invulling van het terrein toe te lichten zal eerst het (groene) landschappelijke kader nader worden toegelicht.

3 HET LANDSCHAPPELIJK KADER

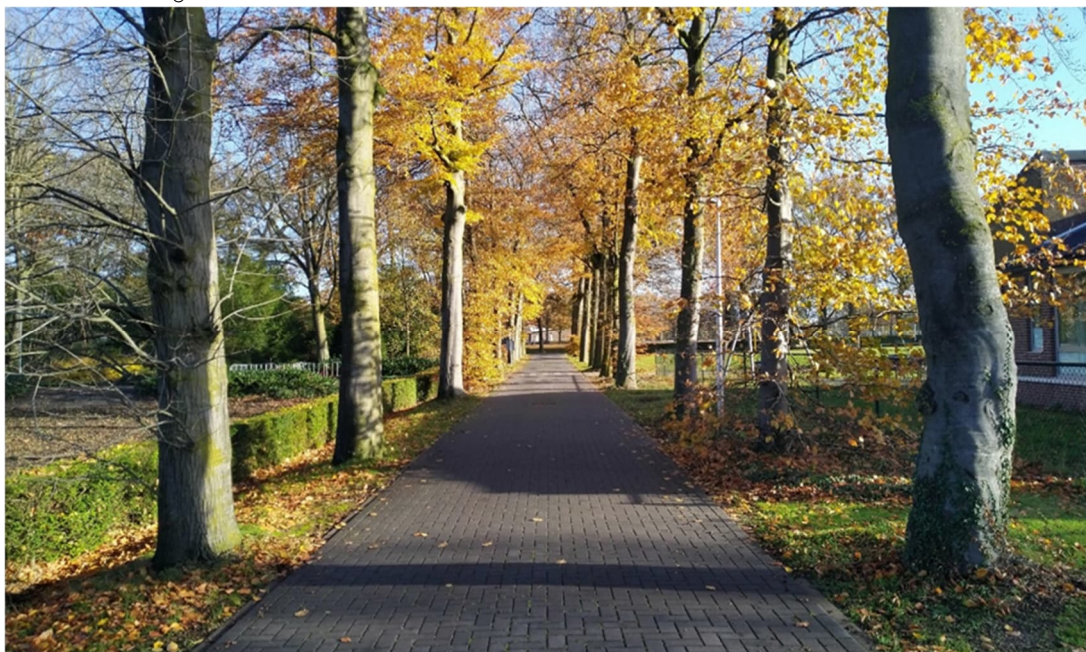


Voor de nadere uitwerking van de afzonderlijke landschappelijke kwaliteiten en nieuwe structuren verwijzen we naar het beeldkwaliteitsplan.

De belangrijkste kwaliteiten zijn:

- De ligging in een agrarische omgeving
- De historische oost-westelijke laanstructuren en de hierdoor ontstane ontwikkelkamers
- De zichtlijnen over het platteland
- De cultuurhistorische relieken; de kapel en de begraafplaats (buiten het plangebied)
- De 'stijltuin'
- De grotendeels historische organische groei van de bebouwing
- De symmetrie vanuit een centrale as gekoppeld aan de laanstructuur
- De geclusterde bouwvolumes
- De voorzieningen voor met name de dagbesteding in de randzones
- De landelijke uitstraling, inrichting en sfeer
- De variatie in bouwstijlen
- De recreatieve voorzieningen op en om het terrein
- De betrokkenheid en verbondenheid met Koningslust

Een van de huidige historische lanen



De noordelijke rand

De boerderij e.o.



Het groen in de stijltuin



De begraafplaats (buiten plangebied)



De groenstructuur wordt gevormd door de bestaande lanen en de singels in het oosten en zuiden van Savellberg.

De bestaande laanstructuur van de Koningstraat sluit hierbij naadloos aan.

De toekomstige uitbreiding naar het noorden zal eveneens van een singelbeplanting worden voorzien. De huidige noordelijke laan wordt daarmee een drager in het plan tussen de noordelijke nieuwbouw (op de huidige akkers) ten oosten van de stijltuin.



De centrale parkzone is een tuinachtige zone waar ook de historische lanen deel van uitmaken waarin diverse op de cliënten gerichte inrichting en activiteiten plaatsvinden zoals in het huidige centrale deel van Savelberg ook het geval is.



Huidige centrale zone met speelvoorzieningen



De huidige stijltuin



Het onderhoudsgebouw met het buitenterrein 'boerderij' (noordwestelijk gedeelte)



Het onderhoudsgebouw met het buitenterrein 'boerderij' (zuidwestelijk gedeelte)

3.1 De ruimtelijke beeldkwaliteit

3.1.1 De uitstraling

Het terrein wordt volledig herontwikkeld. Alle woningen en deels de dagbestedingen worden gefaseerd afgebroken en vervangen door nieuwbouw. De boerderij, de kas en overige dagbestedingsruimten blijven behouden. Het wonen is geheel geconcentreerd in de drie zones tussen de laanstructuren rondom het nieuwe activiteitencentrum.

Waar groen vaak het gevolg is van een stedenbouwkundige structuur geldt hier dat de lanen en singels de basis vormen voor de nieuwe stedenbouwkundige invulling.

De inrichting is gericht op het behoud en transformeren van de bestaande laanstructuren en het toevoegen van duurzaam groen.

De ontwikkelingen van de nieuwe gebouwen vinden plaats binnen de eenheden van de ontwikkelkamers met een robuuste open randzone. Daarbij wordt het zicht op de omliggende agrarische gronden behouden.

De 'Stijl tuin' zal worden gereconstrueerd naar verblijfsgebied met speeltuinfunctie, het huidige Koning erf zal hier eveneens onderdeel van gaan uitmaken.

Het uitgangspunt is het behouden van kenmerkende stijlelementen en de waardevolle lanenstructuur waarbij o.a.:

- De Amerikaanse eiken op termijn (bij einde levensduur, bij ziekte of gevaar) worden vervangen en aangevuld met inheemse 1^e orde bomen om zo de lanen in stand te houden
- Het behouden van beeldbepalende bomen; 20 meter bebouwingsvrije zones
- Er gebruik wordt gemaakt van voornamelijk inheems plantmateriaal
- Het transformeren naar klimaatadaptieve groeninrichting en het versterken van de biodiversiteit
- Aandacht voor het functioneel groen gericht op de beleving, het gebruik door en veiligheid van de bewoners (kas, moestuin, fruitbomen, dieren, e.a.)
- Het geschikt houden en maken van verblijven, ontmoeten en recreëren (zitgelegenheden en verblijfspleintjes) op Savelberg
- Het gehele onderhoud en gebruik gericht op en met de bewoners samen uitvoeren

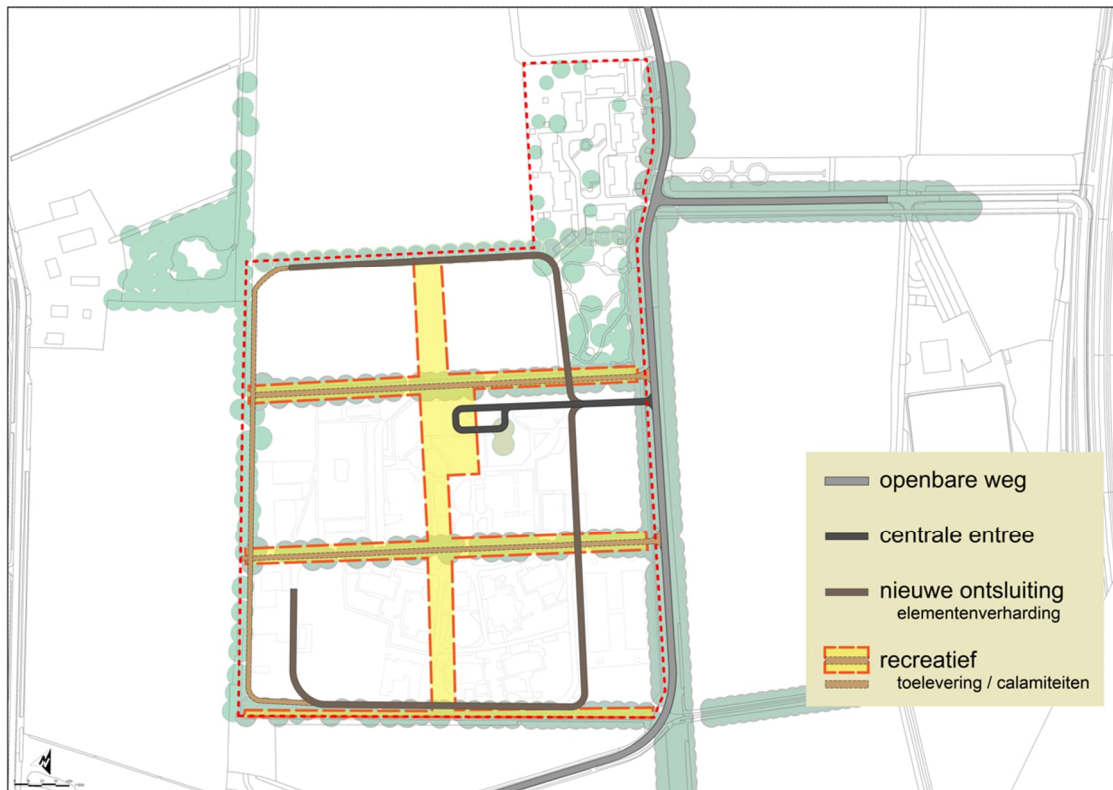
- Binnen de woonclusters inrichten voor de specifieke bewonersgroepen en gericht op veiligheid, rust en intimiteit (privacy)



3.1.2 De verhardingen

De lanen zijn de afgelopen jaren voorzien van elementenverharding. Deze verhardingen worden gehandhaafd en niet uitgebreid om geen verdere verstoring van de bodem en daarmee de wortels te veroorzaken. Het autoverkeer zal naar de randen van Savelberg worden gebracht voor zover dit (bijvoorbeeld in het zuiden) niet al het geval is.

De autowegen zullen in asphalt en/of elementenverharding worden uitgevoerd. De wandel- en voetpaden dienen voor de cliënten die moeilijk te been zijn vlak uitgevoerd te worden.



3.1.3 Het openbaar groen

Het openbare groen bestaat grofweg uit drie gebieden:

1. Het gebied aan de westelijke zijde waarin zich de boerderij en dieren bevinden waar de cliënten van Daelzicht dagelijks hun dagbesteding krijgen. Deze zone zal worden behouden.
2. De oostelijke zone langs de Koningstraat. Deze zone biedt ruimte aan een dierenweide, de stijltuin en het Koningserf.
3. Centraal tussen de woongebouwen zal, in lijn met de huidige invulling, een meer besloten en veilige groene verblijfszone met sport, spel- en verblijfsplekken en groen worden aangelegd. Deze zone, de groene corridor, zal met de groenlanen ook volledig autoluw zijn. Enkel toeleverings- en calamiteitenverkeer zal hier incidenteel gebruik van maken.





Sfeerbeelden van het openbaar groen:





3.1.3.1

De bomen en struiken

De bomen en struiken zijn in Savelberg te ordenen naar de verschillende gebieden.

De 1^e orde bomen zullen enkel worden toegepast in de lanen, de singels en eventueel als een markante solitair in de centrale parkzone.

In het centraal gelegen parkgebied en bij de entreezones van de afzonderlijke (woon)gebouwen zullen met name 2^e en 3^e orde (meerstammige) bomen en meerstammige solitaire heesters worden toegepast.

In de afzonderlijke tuintjes wordt de invulling afgestemd vanuit de zorgvraag/functie van deze tuintjes in combinatie met de gebruiksvraag van de cliënten.



Sfeerimpressie van nieuwe laanbomen zone 1. De Amerikaanse eik wordt niet geheel vervangen, maar is naast de zomereik, zwarte linde en beuk de toe te passen boomsoort in de lanen:

Zomereik



Zwarte Linde



Beuk



Sfeerimpressie overige bomen en struiken, zone 2 en 3:

Haagbeuk



Zachte berk



Winterlinde



Lijsterbes



Veldesdoorn



Gewone Vlier



Sfeerimpressie meerstammige heesters:

Krent



Parrotia



Steeneik



Vlinderstruik



Zoete kers



Zevenzonenboom



Vanwege Bacterievuur (perenvuur) zullen soorten als Cotoneaster (dwergmispel), Pyracantha (vuurdoorn), Chaenomeles (Japanse sierkwee), Photinia (glansmispel), Crataegus (meidoorn), Sorbus (lijsterbes) en Amelancier (krentenboom) enkel als een solitaire struik en/of boom beperkt worden toegepast.

3.1.3.2

De hagen

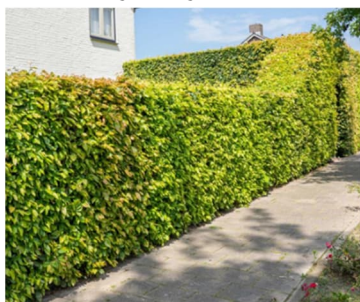
Het toepassen van hagen is een belangrijk onderdeel van de omranding van de 'private tuinen' op het terrein. De bestaande hagen aan de Koningstraat zullen in de eindsituatie behouden blijven. Deze taxushaag is al jaren een belangrijke grens voor de cliënten en ze weten hiermee waar het terrein van Dealzicht eindigt.

De hagen zullen voornamelijk gebruikt worden om de afzonderlijk gebouwen te omzomen en hiermee duidelijke grens aan te geven in de overgang van openbaar naar privé. De afscherming van de individuele tuintjes wordt vanuit veiligheid begrensd door hekwerken in verschillende vormen. Om eenheid te brengen zullen op belangrijke plekken, zoals in de centrale parkzone, de hekwerken worden voorzien van hagen aan de buitenzijde (= zichtzijde openbaar gebied).

De hagen zullen grotendeels op een maximaal hoogte van het hekwerk tot 1,50 meter worden gehouden. Dit vanwege zicht op en over het terrein.

Sfeerimpressie van de toe te passen hagen, hagen van een soort en/of gemengd toe te passen:

Beukenhaag/haagbeuk



Olijfwilg



Liguster



Tweestijlige meidoorn



Taxus



Kornoelje



3.1.4 Het bewonersgroen

In de afzonderlijke tuintjes wordt de invulling afgestemd vanuit de zorgvraag/functie van deze tuintjes in combinatie met de gebruiksvraag van de cliënten.

Dit groen maakt geen onderdeel uit van de beeldkwaliteit, de hagen begrenzen het centrale parkgebied.

Sfeerimpressie van bewonersgroen:





3.1.5 Natuurinclusief groen

Naast de bomen en singels hebben we te maken met struiken, hagen, grasvelden en bloemenweides en kruidenbermen.

De singels worden, naast genoemde boomvormers met struweel beplant met inheemse beplanting onder andere: Eenstijlige meidoorn, sleedoorn, krent, hazelaar, hondsroos, bottelroos, kardinaalsmuts, Gelderse roos, lijsterbes, bergvlier, es, els.

In de centrale parkzone zullen ook borders met vaste planten worden aangelegd. Uitgangspunt hierbij is dat ze naast een visuele aantrekkelijkheid (bloei, kleur en geur) voor de cliënten ook bijdragen aan de biodiversiteit en klimaatbestendig zijn (geschikt voor droge perioden).

Hierbij zal worden gebruikt de zogenoemde 'prairiebeplanting', met voornamelijk Europese en inheems plantmateriaal.

Een prairietuin is oorspronkelijk geïnspireerd door de beplanting op de Noord-Amerikaanse prairie en bestaat uit planten die rijk bloeien, weinig onderhoud vragen en goed winterhard zijn. In een prairietuin staat een natuurlijke ogende en onderhoudsvriendelijke mix van beperkte toe te passen siergrassen en rijkbloeiende inheemse en Europese vaste planten centraal. Veel prairieplanten kennen we al als inheemse border- en belangrijke waardplanten voor insecten (met name vlinders). Deze rijk bloeiende vaste planten staan in grote groepen willekeurig verspreid.

Sfeerimpressie van prairieplanten





Sfeerimpressie van natuurinclusief groen:





3.1.6

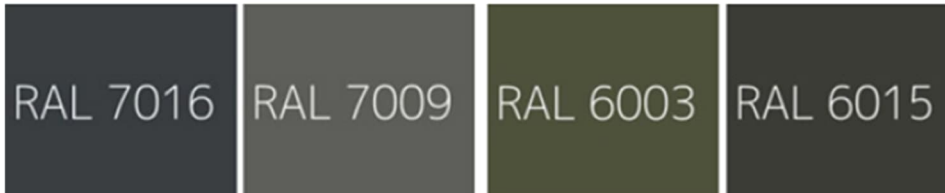
Het terreinmeubilair

Sfeerimpressie van terreinmeubilair:





Sfeerimpressie van de kleuren van het meubilair:



3.1.7 De verlichting

Bij de verlichting gaan we uit van paaltoparmaturen langs wegen en paden.



3.1.8 Logistiek

De logistiek zal beperkt blijven tot de ontsluiting voor de auto's en beperkt via de historische lanen. Dit geldt eveneens voor de calamiteitenvoertuigen.

Voor het gehele terrein gelden namelijk de volgende uitgangspunten:

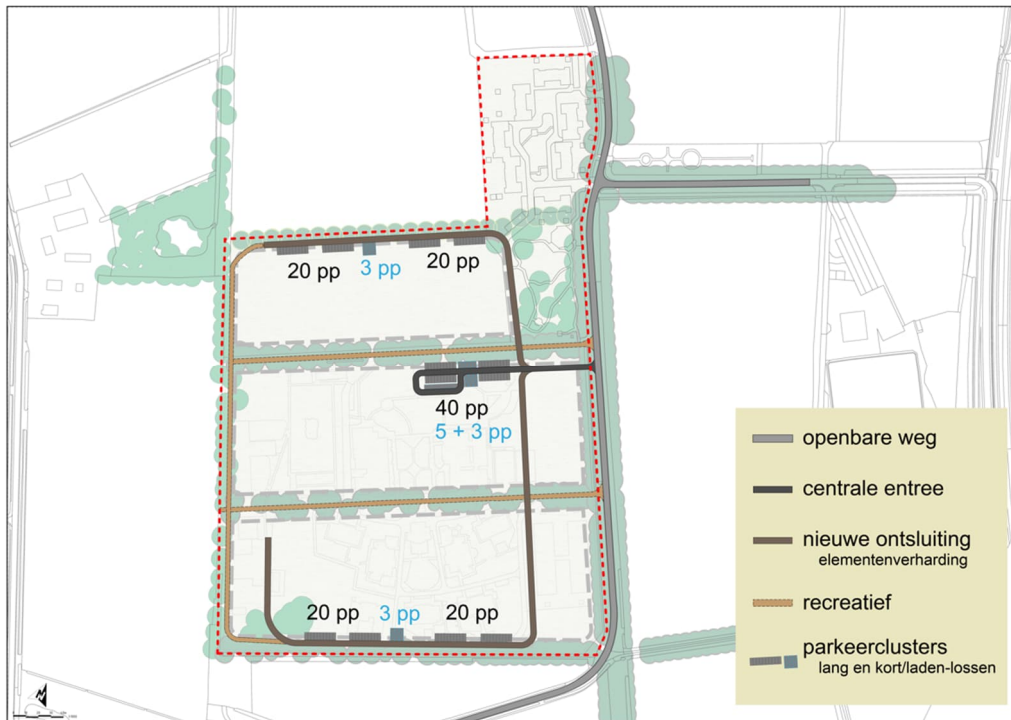
- Ruim baan voor voetgangers
- Zoveel mogelijk autoluwe gebieden en met veel wandelpaden voor cliënten en voor gasten
- Aantrekkelijke wegenstructuur met scheiding tussen verkeersstromen (voetpaden en wegen, eventueel met een haag)
- Duurzame mobiliteit stimuleren (fietsenstallingen met laadpunten, elektrische laadpalen voor auto's)
- Parkeerhoven aan de randen van het plan
- Het zorgterrein kent één hoofdentree vanaf De Koningstraat die ook de centrale parkeervoorziening naar Huybheide ontsluit. De toegang naar Koningserf is ondergeschikt en leidt direct naar de parkeervoorziening van de woongebouwen aan de noord- en zuidzijde. Er worden aan deze wegen parkeerclusters aangelegd ten behoeve van de woongebouwen. Dit zorgt ervoor dat het centrale gebied en de historische lanen voor cliënten een veilig wandelgebied vormen. De hoofdentree is zowel in- als uitgang.

3.1.8.1 Het autoverkeer en de parkeerplaatsen

Het autoverkeer wordt via een nieuwe in- en uitgang geregeld. De twee huidige in- en uitgangen die via de historische lanen gaan worden voor autoverkeer afgesloten, met uitzondering van incidentele toeleveringen en calamiteitenverkeer.

De toegang splitst zich op het terrein in een noordelijke en zuidelijke aftakking die naar de randen van het terrein en de parkeerhoven gaan. De centrale parkeerplaats bij het ontvangst/centrale hoofdgebouw blijft behouden maar wordt uiteindelijk ook losgekoppeld van de historische laan.

De parkeerplaatsen worden aan de zuidelijke weg aan de andere wegzijde aangelegd, deels op huidige verhardingsvlakken en opgeheven aan de zuidzijde tussen de bestaande bomen. De noordelijke weg wordt geheel nieuw aangelegd inclusief het parkeren.



3.1.8.2 Het langzaam verkeer

Het gehele gebied is een wandelgebied voor de wandelaars en fietsers.

Zowel over de ontsluitingswegen als in het gehele recreatieve gebied zullen wandel- en voetpaden worden aangelegd. Enerzijds om het personeel een snelle en veilige verbinding te geven tussen de afzonderlijke zorggebouwen en het centrale gebouw en anderzijds om de cliënten in deze zones te kunnen laten recreëren wandelen, verblijven, spelen en om als onderdeel van de buitenactiviteiten van de dagbesteding te kunnen fungeren.

De inrichting is integraal onderdeel van ontwikkelkamers met de nieuwe gebouwen.



3.2 De stedenbouwkundige en architectonische bouwstenen

De architectonische bouwstenen zijn vanuit de zorg en haar bijbehorende functies samengesteld. Om inzicht te krijgen in de woonzorgprojecten is er een toelichting nodig op basis van recente zorgprojecten met bijbehorende zorg typologieën, programma van eisen, het P.v.E in de vorm van het masterplan inclusief massastudies van Daelzicht.

3.2.1 Uitgangspunten

Bij onderstaande stedenbouwkundige afbeeldingen is het gebied Koningerf niet weergegeven. Dit is enkel vanwege het feit dat de bestaande bebouwing in dit gebied op termijn volledig zal worden gesloopt en onderdeel uit zal maken van het groen raamwerk en geen onderdeel in van de in te vullen groene kamers.



Onderstaande stedenbouwkundige uitgangspunten worden gehanteerd:

- Groene lanen als hoofdlijnen/dragers van het stedenbouwkundige plan
- Vanuit het hoofgebouw zicht op alle entrees van de verschillende zorggebouwen
- Hoofdingangen/ entrees zorggebouwen grenzend aan de twee lanen en/of centrale parkzone
- Groene 'ruggen' als hoofuitgangspunt vanuit omgeving
- Aan de centrale parkzone groene hagen ter afkaderen van de kamers/ privégedeelten
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijke- open ruimte' geldt dat er tenminste een bouwvrije zone van 10 meter breed aanwezig moet zijn, groene corridor, e.e.a. conform inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 2 bij de regels. De exacte ligging van de groene corridor varieert qua ligging op basis van de diverse studiemodellen en is nog niet nader bekend.

En verder:

- Gelijke verdeling van de kamers
- Centrale parkzone/groene corridor zichtbaar over gehele plan (bij toepassing van U-model in de middelste ontwikkelkamer wordt het bouwblok verder naar achter gezet)
- Groene randen van de kamers benadrukken; woningen hierop plaatsen
- Gehele kamer voorzien van groenstrook rondom
- Entree zorggebouwen grenzend aan de interne/langzaam verkeerroutes in de centrale parkzone/ lanen
- Verschillende bouwmodellen in diverse kamers



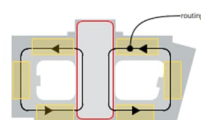
Studiemodel op basis van de gebouw-typologieën in de combinatie van het L-model, U-model en het Z-model

3.3 Zorg typologieën

Om inzicht te krijgen hoe vorm de woon- en bijbehorende zorgfunctie volgt zijn drie projecten van Daelzicht nader geanalyseerd, te weten:

Ligtenberg, Cocon en Hof van Heel. Dit zijn recente projecten op locatie Heel.

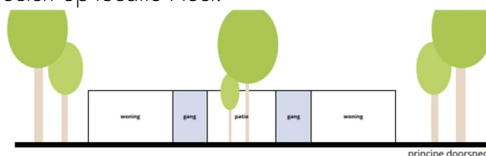
Referentie recente zorgprojecten Daelzicht



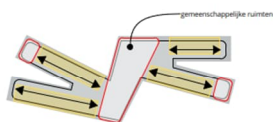
Ligtenberg

- aantal studio's
- oppervlakte studio
- aantal BVO

19 st.
37 m²
1766 m²



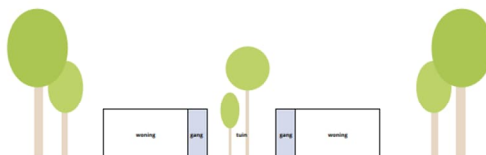
principe doorsnede



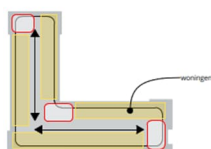
Cocon

- aantal studio's
- oppervlakte studio
- aantal BVO

20 st.
43 m²
1653 m²



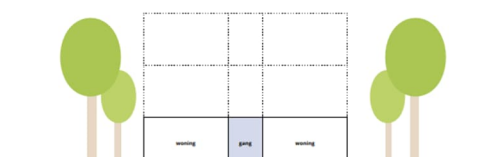
principe doorsnede



Hof van Heel

- aantal studio's
- oppervlakte studio
- aantal BVO

20 st. per verdieping
50 m²
1791 m²



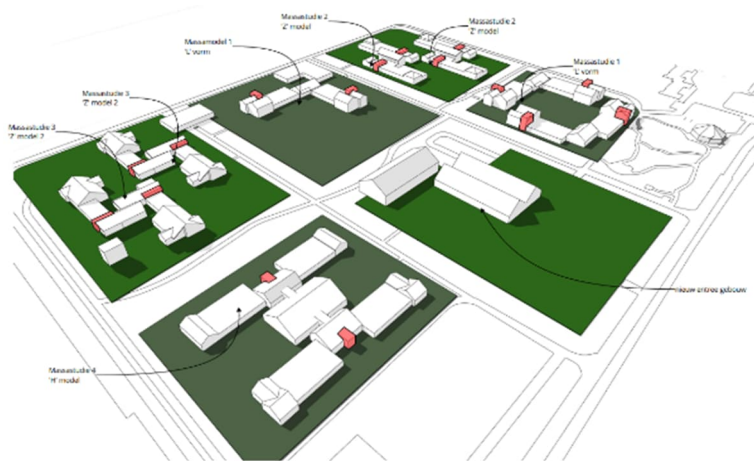
principe doorsnede

3.3.1 Modellen in de situatie

De vier verschillende modellen zijn willekeurig in de vier kamers ingevoegd.

Hierbij is nog geen rekening gehouden met de afstand tussen de gebouwen en waar de entrees op het stedenbouwkundige aansluiten. Deze indeling is ter inzicht van de verhouding van het gebouwwolume met de kamer.





3.3.2 Positionering Bouwstenen Z-model

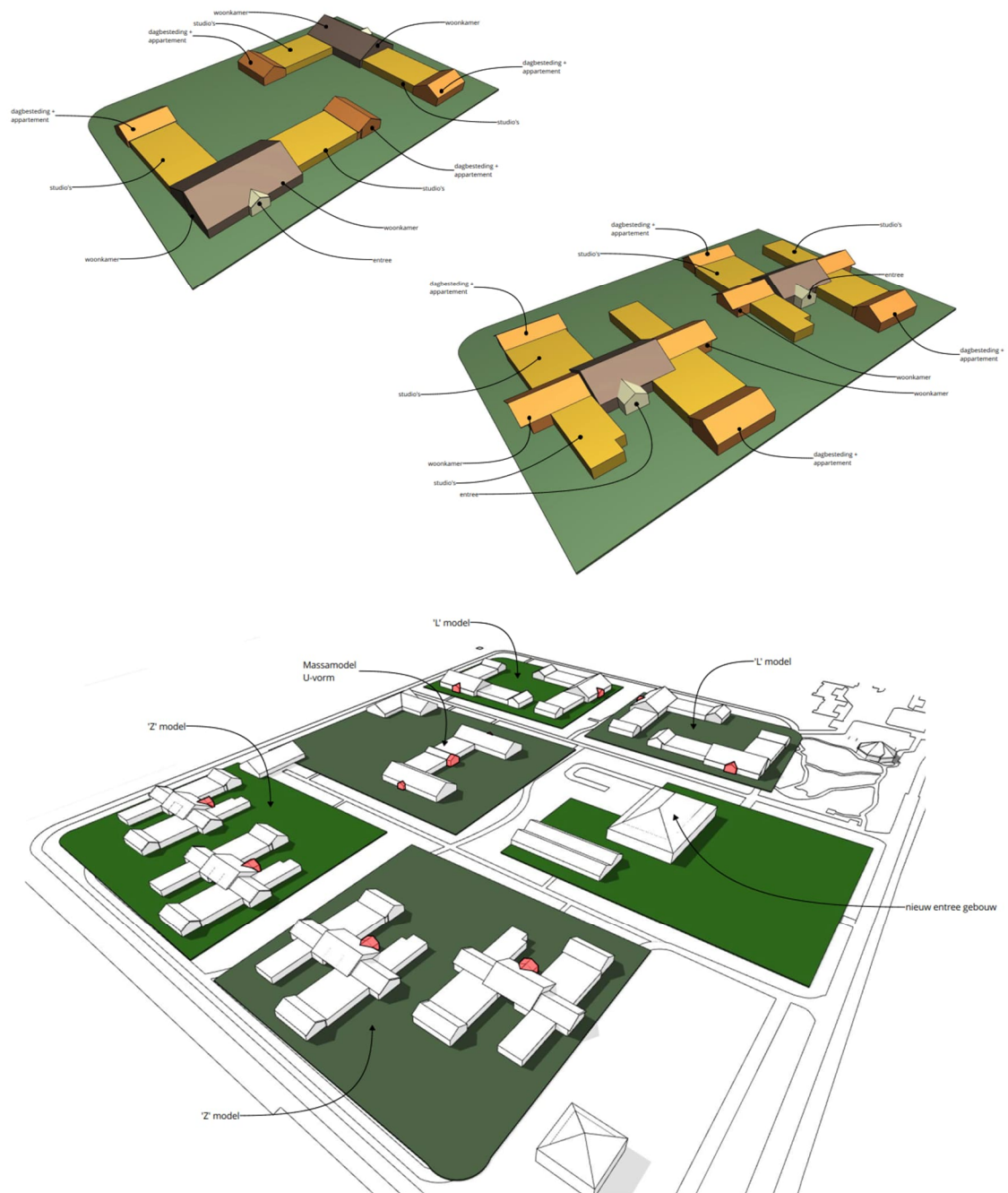
Bij het Z-model hebben we:

- Een gelijke verdeling van de kamers
- De centrale parkzone is zichtbaar over gehele plan (U-model verder naar achter gezet)
- De historische lanen blijven behouden; 20 meter brede bebouwingsvrije zones
- De groene randen van de kamers worden benadrukt, woningen worden binnen geplaatst
- De gehele groene kamer voorzien van groenstrook
- De entree van de woongebouwen grenzen aan de twee historische lanen
- Acht keer hetzelfde Z-gebouw in de groene kamers zorgt voor overzicht en rust
- De groene kamer (linksonder) 2x Z-gebouw van 1.800m².

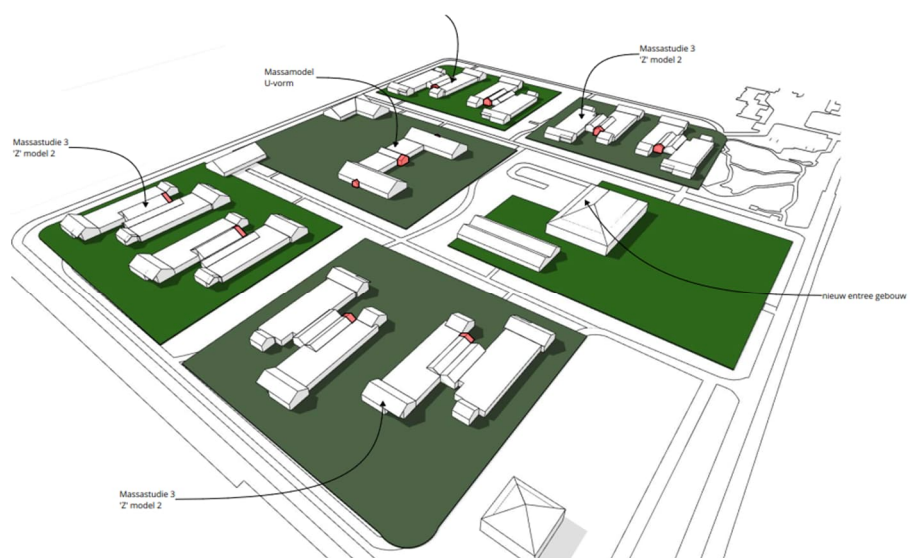


3.3.2.1 Studie Z-model in situatie

Modellenstudie op basis van onderstaande volumes:



Z-model (zuidzijde) in combi het L-model (noordzijde)



Volledig Z-model (noord- en zuidzijde)

4 HET INRICHTINGSPLAN

4.1 Uitgangspunten vanuit Daelzicht

Er zijn voorafgaand en tijdens het proces uitgangspunten geformuleerd voor de opstelling van het masterplan Savelberg die integraal ook gelden voor het inrichtingsplan.

Deze zijn:

Cliënten

- Het zijn terreinen waar wordt gewoond door cliënten, waar ze zich thuis voelen en zich kunnen ontplooiën
- De terreinen bieden goede woonruimte, fijne dagbestedingsruimten, een heldere infrastructuur en kennen mooi en functioneel groen en/of water
- Er is sprake van het behoud van het aantal functioneel beschikbare plaatsen en zo nodig is uitbreiding op beide terreinen mogelijk
- Het masterplan en inrichtingsplan is ruimtelijk gezien in voldoende mate flexibel.
Daelzicht is zich er terdege van bewust dat de komende 15 jaar nog tal van interne en externe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, die noodzaken tot beleidswijziging en haar invloed kunnen doen gelden op de eigen terreinen
- De huidige cliënten blijven op de terreinen wonen
- Het aandeel cliënten met moeilijk verstaanbaar gedrag neemt toe. Cliënten worden ouder en hebben andere meervoudige problematiek, waardoor hun woonwensen en -behoeften wijzigen
- In het masterplan, maar ook in het inrichtingsplan, moet de mogelijkheid van huisvesting voor kinderen worden meegenomen

Personeel

- De zorgterreinen zijn een plek waar het fijn werken is en die mede bijdragen aan het welbevinden van medewerkers (tevredenheidsscore).
- Er is sprake van een dreigend zorgpersoneelstekort in Limburg. De ideale groepsgrootte van één huiskamer per negen cliënten is uitgangspunt, maar één huiskamer per tien cliënten is uitvoerbaar en op termijn realistisch. Beide groepsgroottes kunnen worden toegepast bij beide masterplannen.

Omwonenden en bewoners van Heel en Koningslust

- De zorgterreinen zijn uitnodigende plekken die fijn aanvoelen en waar omwonenden en dorpsbewoners zich welkom voelen.

Bouw

- Er is een bouwmaat van 1.600 m² – 1.800 m² voor twee groepen van elk negen bewoners en één gast en met algemene en ondersteunende ruimten.
- Hoe zwaarder de zorg van de cliënt hoe meer algemene en ondersteunende ruimten. Dit gaat ten koste van de woonruimte van de cliënten. Doch iedere client heeft een individuele woonruimte van minimaal 25 m². De grootte van de studio's en het aantal en grootte van de algemene en ondersteunende ruimten zijn binnen de bouwmaat van minimaal 1.600 m² BVO communicerende vaten.

Aantal studio's

- Het aantal studio's mag gedurende de transformatie niet onder het huidig aantal fysieke plekken komen (166 voor Savelberg).

Dagbesteding

- De visie op dagbesteding is bij het opstellen van de plannen nog niet gereed. In het masterplan is uitgegaan van de huidige vorm van dagbesteding en beschikbare aantal m². Er moet voldoende flexibiliteit zitten om dit aan te passen op basis van de nader vast te stellen visie op dagbesteding.

Duurzame terreinen

- Nul op de meter, CO₂-reductie, circulariteit en klimaatadaptieve maatregelen zijn financieel opgenomen in de kosten.

4.2 Savelberg te Koningslust

Op zorgterrein Savelberg wonen momenteel circa 130 mensen met een verstandelijke (en meervoudige) beperking. Functioneel zijn er respectievelijk 166 plaatsen. Kortom er is sprake van onderbezetting. De onderbezetting vloeit voort uit met name de functioneel zeer lage kwaliteit van de woongebouwen te Koningserf (het noordelijk woondeel). De dagbestedingsruimten zijn redelijk van kwaliteit, maar het aantal vierkante meters is op dit moment te gering. Net als in locatie van Daelzicht Heel kenmerken de cliëntdoelgroepen zich door een steeds grotere zorgvraag. Ook hier mist het terrein een eigen identiteit. Het is onduidelijk waar het terrein start. Dit komt mede door de bijzondere vormgeving van het terrein. Er is in de huidige situatie geen sprake van uitnodigende voorzieningen om de ontmoeting tussen cliënten en familieleden /omwonenden te kunnen faciliteren.

Een terrein waar ook de dorpsbewoners gebruik van kunnen maken (zo mogelijk met een wandelpad via de Stijltoin en over Koningserf naar het dorp Koningslust), de oorspronkelijke stijltoin weer in oude luister herstellen, de voormalige kassen weer als activiteit met dorpsbewoners neerzetten (stadsboer/dorpsboer), activiteitencentra die tevens een externe functies hebben (waar je kunt koffiedrinken, iets lekkers kunt nuttigen, waar een boerderijwinkel is, waar een afhaaldepot is van goederen die voor de dorpsbewoners worden afgeleverd), dierenweide, hertenweide, natuurspeelplaats voor kinderen et cetera.

4.2.1 Visie en concept visualisatie inrichtingsplan

Het masterplan geeft richting aan de herontwikkeling van Savelberg. Voor Savelberg is uiteindelijk gekozen voor de optie herontwikkeling van Huybheide (=bestaande locatie, exclusief Koningserf) en de herontwikkeling van naastgelegen landbouwgronden van agrariër Schreurs en daarmee het ontmantelen van de woningen van Koningserf. Deze optie voorziet in het wonen volledig rondom de dagbestedings- en behandelingsruimten.

De visie omvat samengevat:

- Wonen op het erf
- Doelgroepen met eenzelfde leefstijl zoveel mogelijk clusteren. In Savelberg worden geen mensen geplaatst met moeilijk verstaanbaar gedrag in crisisopvang. Wel zullen zoveel mogelijk bewoners met een zelfde problematiek en leefstijl bijeen worden geplaatst
- Een identiteit, dit betekent dat woongebouwen het landelijk gebied als centrale thema hebben
- Bij het wonen is ruimte voor erven die qua inrichting verschillend kunnen worden ingevuld en ingericht - afhankelijk van de doelgroep en haar wensen en behoeften
- Tussen de woongebouwen is sprake van een meer parkachtig gebied die relatief onderhoudsarm is. Binnen dit parkachtig gebied worden nader aan te duiden gebieden gedefinieerd met een specifieke functie, bijvoorbeeld schapenweide, moestuin, plukweide
- Wonen rondom de activiteitencentra en behandelruimten
- Activiteitencentra en behandelruimten worden zo veel mogelijk geclusterd in het gebied en vormen een bijzonder aangezicht vanaf de Koningstraat
- De voorterreinen worden gehandhaafd en krijgen een specifieke functie (ontvangst)
- De woonclusters worden zo veel mogelijk rondom gepositioneerd teneinde de afstanden klein te houden

- Aan de randen worden boerderij, bijgebouwen en kassen gesitueerd. Ook dit zijn activiteitenruimten (met name doe-activiteiten)
- Groene bomenrijen als drager van het gebied. Savelberg kent twee belangrijke bomenlanen die als belangrijke drager voor het gebied gaan functioneren. De lanen in het middengebied is de laan waar in alle rust zonder auto's kan worden gerecreëerd
- Ruimtelijke kwaliteit benutten en versterken met zichtlijnen naar de landerijen
- De te bouwen boerderij en bijgebouwen in het zicht van een van de lanen
- Rust in het middengebied door het autoverkeer zoveel mogelijk rondom het zorgterrein af te laten wikkelen. Eén hoofdentree
- Kleine parkeerhoven bij de afzonderlijke woonclusters aan de randen van het plan
- Een grotere parkeervoorziening bij de centraal gelegen activiteiten- en ondersteunende behandelruimten
- Beleving toevoegen, ook voor de dorpsbewoners van Koningslust



4.2.2 Het ontwerp

In het masterplan wordt uitgegaan van het 'afstoten' van het gebied Koningserf en in gebruik nemen van landbouwgronden van agrariër Schreurs. Het wonen is geheel gecentreerd rondom het activiteitscentrum. De ontsluitingsweg is rondom het terrein gelegen waardoor het wandelen van de bewoners maximaal wordt gefaciliteerd. De nieuwbouw op het noordelijke gedeelte vindt in de zeer directe nabijheid van bestaande woondelen plaats.

Stedenbouwkundige en architectonische verschijningsvorm

Er wordt niet gekozen voor een eenduidige architectonische verschijningsvorm. In het masterplan zijn de stedenbouwkundige en architectonische analyse van de bouwstenen toegelicht en zullen als basis dienen voor de uiteindelijke typologieën. Voorts is de wens uitgesproken om het wonen op maaiveld te positioneren om maximale flexibiliteit qua doelgroepen te behouden.

Logistiek en verkeer

De volgende uitgangspunten zijn bepaald:

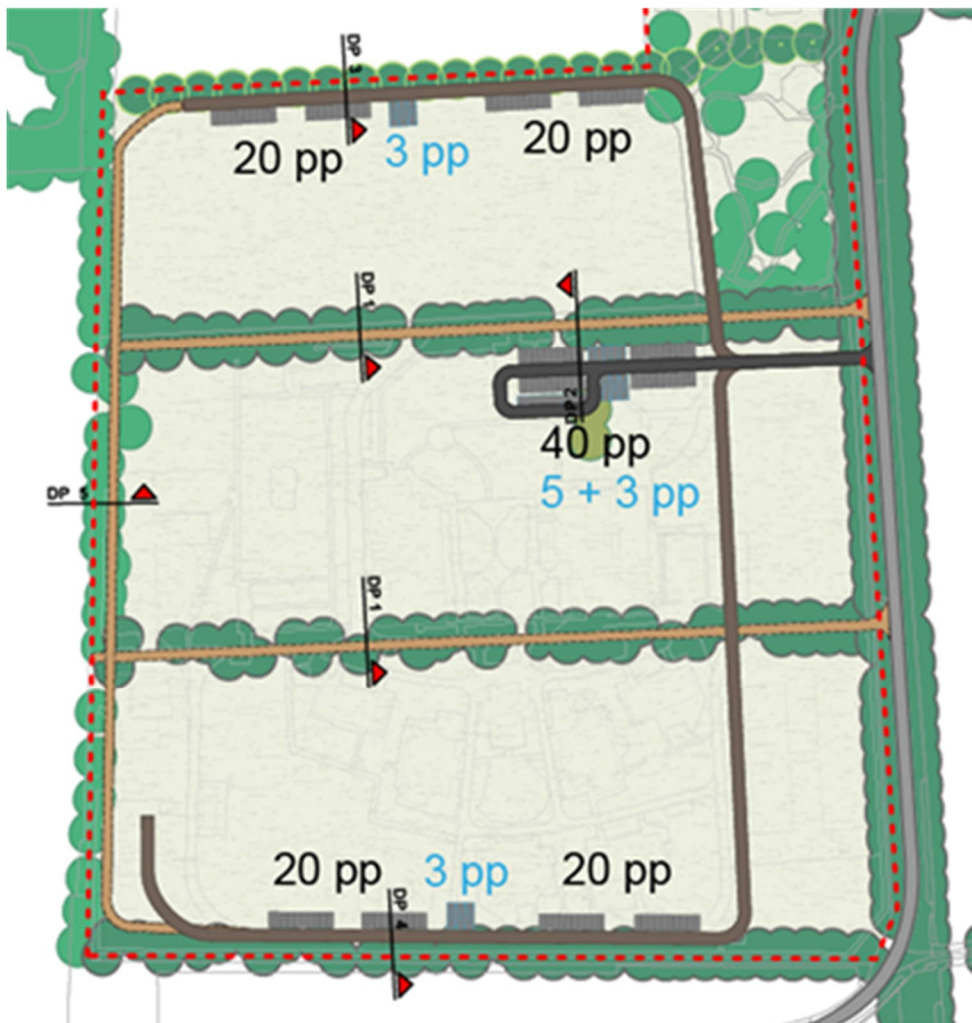
- Ruim baan voor voetgangers
- Zoveel mogelijk autoluwe gebieden en met veel wandelpaden voor cliënten en voor gasten
- Aantrekkelijke wegenstructuur met scheiding tussen verkeersstromen (voetpaden en wegen, evt. met heg)
- Duurzame mobiliteit stimuleren (fietsenstallingen met laadpunten, elektrische laadpalen voor auto's)
- Parkeerhoven aan de randen van het plan
- Het zorgterrein kent één hoofdentree vanaf De Koningstraat. Deze entree leidt naar de parkeervoorziening naar Huybheide. De toegang naar Koningserf is ondergeschikt en leidt direct naar de parkeervoorziening van de woongebouwen aan de noord- en zuidzijde. Er worden twee parkeercluster aangelegd ten behoeve van de woongebouwen. Dit maakt het centrale gebied en de historische lanen voor cliënten een veilig wandelgebied vormen. De hoofdentree is zowel in- als uitgang.

4.3 Profielen

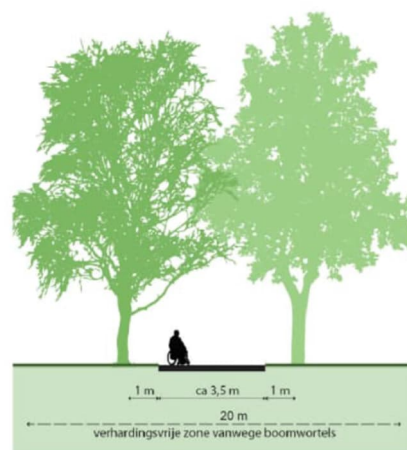
Er is een sterke voorkeur voor het scheiden van straten en voetpaden/trottoirs. Voor het gebied zijn een aantal profielen opgesteld.

In de onderstaande afbeelding hebben we 5 profielen weergegeven:

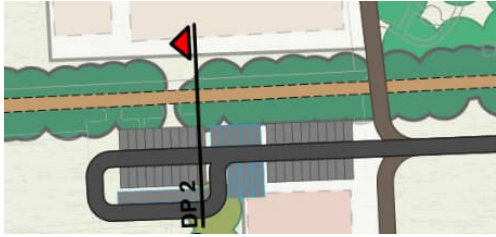
- Profiel 1: Historische lanen
- Profiel 2: Historische laan inclusief de centrale parkeerplaats
- Profiel 3: Noordelijke nieuwe singel
- Profiel 4: Zuidelijke bestaande singel
- Profiel 5: Westelijke bestaande singel



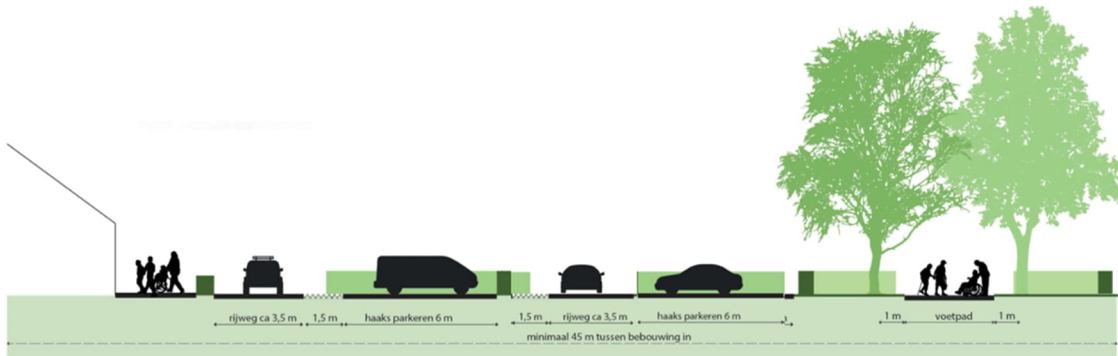
Situering profielen



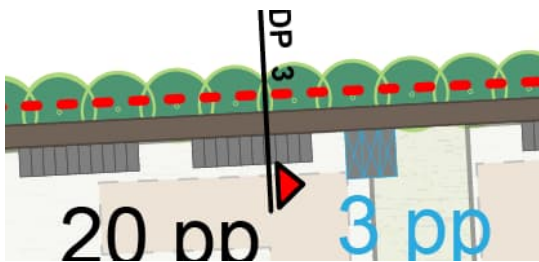
Dwarsprofiel 1: Historische lanen; voetgangerszone, toeleverings- en calamiteitenroute



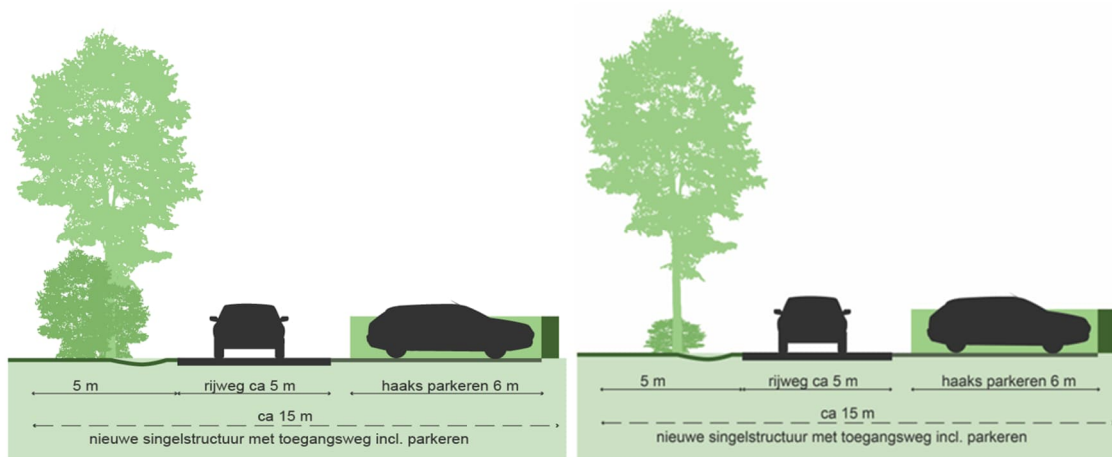
Dwarsprofiel 2: Historische laan inclusief centrale parkeerplaats



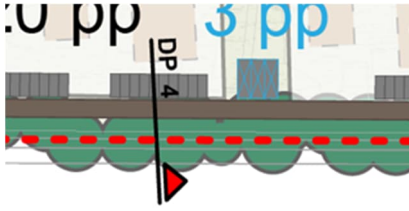
Dwarsprofiel2: Historische laan inclusief centrale parkeerplaats



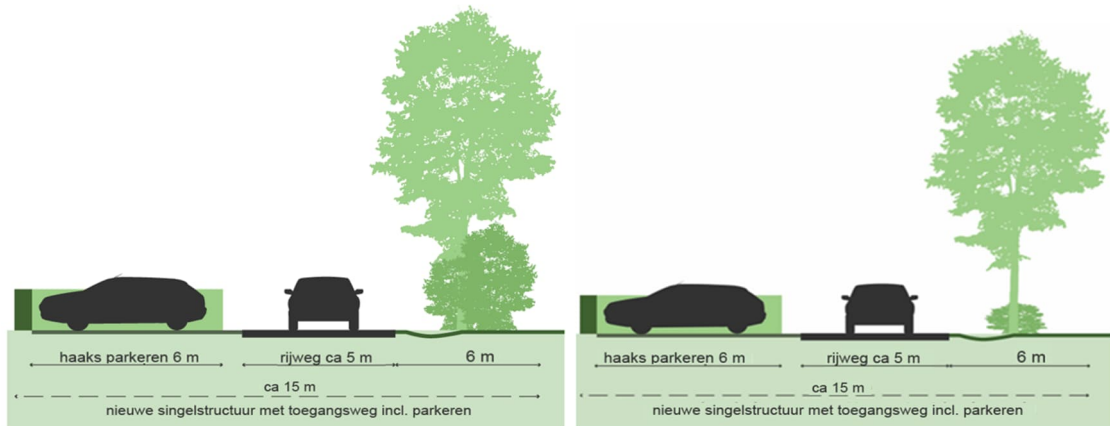
Dwarsprofiel 3: Noordelijke nieuwe singel



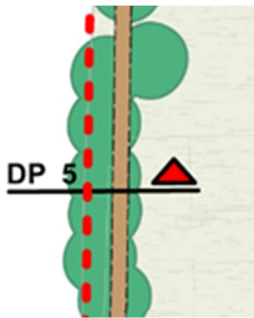
Dwarsprofiel 3: Noordelijke nieuwe , links met heesterbeplanting, rechts met zoombeplanting



Dwarsdoorsnede 4: Zuidelijke bestaande singel



Dwarsprofiel 4: Zuidelijke bestaande singel, links met heesterbeplanting, rechts met zoombeplanting



Dwarsdoorsnede 5: Westelijke bestaande singel



Profiel 5: Westelijke bestaande singel (6 meter breed /nieuw singel = 5 meter breed)

5 HET BEHEER VAN HET INRICHTINGSPLAN

Het terrein van Savelberg is ingericht in een aantal gebieden met verschillende uitstraling gebruik en beleving.

Het gebied aan de voorzijde bestaat uit een open grasveld, dierenweide, de stijltuin en het, toekomstig vrij van wonen, noordelijk gelegen Koningserf.

Het gebied aan de achterzijde is nu vooral ingericht om de dagbesteding. Hier bevinden zich de boerderij met de dagbestedingsruimten en eveneens dierenweiden.

Het groen centraal gelegen parkgebied verbindt van noord naar zuid en omgekeerd de lanen en de woongebieden met elkaar. Tot slot heb je nog de tuintjes bij de afzonderlijke appartementen. Het beheer van deze plekken wordt in dit beeldkwaliteitsplan niet meegenomen

Het recreatieve gebruik is in lijn met bovengenoemde gebieden.

1. Het extensieve weidegebied aan de voorzijde: Het gebied binnen Savelberg bestaat uit dierenweide waar op dit moment de dieren verblijven.
2. De recreatieve tuin: Het gebied omvat de centrale parkzone, de stijltuin en Koningserf.
3. Het ontvangstfunctie: De Entree tot Savelberg waar ouders van cliënten en bezoekers parkeren en het terrein betreden.
4. De primaire wegenstructuur: Dit zijn de wegen aan de buitenzijde van het terrein gelegen voor de medewerkers en ouders van de cliënten met bijbehorende parkeervoorzieningen.
5. De secundaire padenstructuur: Hiertoe behoren de wegen onder de historische lanen en de wandel en voetpaden in de centrale groenzone en door de andere gebieden. De wegen onder de historische lanen worden enkel voor toelevering en calamiteitenverkeer gebruikt en niet meer als primaire wegenstructuur

Nummers zie onderstaande afbeelding.



5.1 Conclusie huidige situatie

Over het algemeen laat Savelberg een verzorgd beeld zien waarbij het gehele terrein met zijn landelijke uitstraling goed tot zijn recht komt. De padenstructuur is gekoppeld aan de wegenstructuur en wordt vanwege het beperkte autoverkeer goed gebruikt door voetgangers. Het onderhoud wordt over het algemeen structureel en tijdig uitgevoerd. De rust die het gebied uitstraalt in combinatie met de cultuurhistorische waarde van de lanen maken het gebied tot een interessante en aantrekkelijke plek om te wonen, te werken en te recreëren door personeel, cliënten en inwoners van Koningslust. Het park biedt door het behoud van de volwassen lanen een volwassen groenstructuur met veel mogelijkheden met betrekking tot de ecologie en biodiversiteit.

Over het gehele park is een uniform beeld te zien met een variatie in type beplanting en de hoogte van de verschillende begroeiing. Hetzelfde geldt voor het maaibeeld; over het gehele park laten de grasvelden en de beplantingen een verzorgd afwisselend beeld zien. Het gras in de dierenweiden wordt begraaasd en laat een gelijk kort gemaaid beeld zien.

5.2 Beoogde doelstellingen

1. Stimuleren extensieve recreatie - beleving

De lanen, paden, centrale parkzone en de zones aan de achterzijde van het terrein (westzijde) met de boerderij en andere buiten- dagactiviteiten worden intensief gebruikt door de cliënten van Daelzicht, maar ook het personeel en bezoekers die van de rust en landelijke omgeving willen genieten. Dit betekent dat de paden goed begaanbaar, overzichtelijk, veilig en verzorgd moeten zijn. Met name het zorgpersoneel dient vanuit de gebouwen en vanaf de paden vrij zicht te hebben op de directe omgeving om zo de veiligheid en zorg te kunnen verlenen aan de cliënten. De cliënten kunnen zo ook van de landelijke omgeving genieten. De hoofdentree met het centrale gebouw waar de bezoekers worden ontvangen dient een verzorgd en uitnodigende uitstraling te hebben inclusief het plein aan de achterzijde dat onderdeel uitmaakt van de centrale parkzone met terras en de speelplekken. Hier kunnen cliënten, personeel en bezoekers zich mogelijk langere tijd begeven. Zo komt de meerwaarde van het gebied beter tot zijn recht en wordt het centrale gebied nog aantrekkelijker voor bezoekers.

2. Vergroten van biodiversiteit

Het park biedt hiervoor verschillende mogelijkheden. Om deze mogelijkheden te benutten dient het beheer van het park afgestemd te worden op deze doelstelling.

Zo wordt de biodiversiteit onder meer vergroot door:

- Gedifferentieerd maa- en snoeibeleid en de verschillende soorten vegetatie
- Maaien van de randen van de paden bij gebieden die minder intensief gemaaid kunnen worden ter bevordering van de variatie in vegetatie (conform sinus maaibeheer)
- Tijdelijk laten liggen en uitschudden van maaisel, voor behoud en uitbreiding van inheemse kruidenmengsels
- Laten ontstaan/behouden van verruigde plekken op moeilijk bereikbare locaties (overhoeken) ter bevordering van schuil-, voedsel- en voortplantingsplekken voor vogels, zoogdieren, amfibieën en insecten. Dit zal met name in de buitensingels, in de stijltuin en Koningserf een plek kunnen krijgen
- Ontwikkeling van een zoom- en mantelvegetatie (gevarieerde en geleidelijk verlopende bosranden) als extra leefgebied voor insecten, kleine zangvogels en kleine marterachtigen eveneens in de stijltuin en Koningserf
- Gaten in de buitensingels die variëren in grootte en in verschillende jaren worden gemaakt, zodat niet alleen in ruimte, maar ook in tijd verschillende situaties ontstaan met behoud van een vernieuwing van de beplanting.

3. Bijdrage aan educatie

De aanwezige natuur in het gebied met de biodiversiteit die in de toekomst verder vergroot zal worden biedt, i.c.m. aanwezige cultuurhistorische elementen verschillende mogelijkheden voor het informeren van bezoekers (waaronder kinderen) over de natuur in en om Savelberg. Er zullen op verschillende informatieborden op het terrein aangebracht worden met informatie over de lokale flora en fauna en de geschiedenis van het gebied. Door het toepassen van de juiste beheermaatregelen op het juiste moment, komen we uiteindelijk tot het gewenste beeld en gebruik en dragen we bij aan de beoogde doelstellingen van het terrein zoals in het bovenstaande omschreven. In het volgende paragraaf gaan we verder in op de maatregelen die we voorzien om de doelstellingen te verwezenlijken.

5.3 Regulier onderhoud deelgebieden

Deze paragraaf omschrijft op hoofdlijnen de maatregelen die wij voorzien om te komen tot het gewenste beeld en gebruik met de doelstellingen uit het vorige paragrafen als uitgangspunt. In het kader van gedifferentieerd en doelmatig beheer sluiten we met het formuleren van onze maatregelen aan op deze structuren.

Naast de Grondwet en de Wet natuurbescherming zijn de wettelijke kaders voor groenbeheer van toepassing. Binnen het groenbeheer hebben we te maken met twee vormen van de wettelijke zorg. De eerste is de zorgplicht met betrekking tot de veiligheid voor de leefomgeving (Grondwet). Binnen dit kader controleren, snoeien en/of rooien wij onze bomen zodat het risico op schade voor de omgeving zo beperkt mogelijk is. De tweede vorm van zorgplicht hebben wij ten opzichte van de bescherming en instandhouding van wilde planten en dieren (Wet natuurbescherming).

5.3.1 Regulier onderhoud verharde wegen en padenstructuur

De verharde padenstructuur betreft alle primaire en secundaire verharde paden die voor alle gebruikers, inclusief rolstoelgebruikers toegankelijk moeten zijn. Naast dat deze paden veilig en toegankelijk moeten zijn ook voor de mindervalide gebruikers, dienen de paden een verzorgd beeld te hebben met uitzicht op de omgeving. Het is daarom van belang om de beplantingsstroken en grasvelden direct aan het pad in een breedte van circa een halve meter breed kort te houden.

Wat betreft de ruigere grasvelden die verder dan 1/2 meter van het pad liggen hoeft minder frequent gemaaid te worden. Ten behoeve van de (lokale inheemse) biodiversiteit en de verspreiding van zaden is aan te bevelen om dit maaisel één week te laten liggen voordat het geruimd wordt.

Wat betreft de verharding zelf moet voorkomen worden dat elementenverharding en/of asfalt beschadigd raak door opdruk of ontoegankelijk wordt door onkruid dat door de bestratingen en/of het asfalt naar boven komt. De rijbanen en elementenverhardingen in de wegen en parkeerplaatsen dienen eveneens van een hoge (beeld)kwaliteit te zijn, kwaliteit A zoals de wandel en overige paden rond de woningen en de centrale parkzonen. In de stijltuin en Koningserf volstaat kwaliteitsniveau B. Het is van belang om oneffenheden te voorkomen en om de veiligheid en toegankelijkheid te waarborgen. Het jaarlijks controleren, al dan niet via de algehele wegininspectie is aan te raden om eventuele gevaarstelling voor te zijn.

Wij voorzien de volgende maatregelen op en rond de verharde paden:

Berm direct naast paden, 1/2 m breed maaien en zuigen	4 keer/jaar	Mrt. - Nov.
Maaien rond obstakels	2 keer/jaar	Jan. - Dec.
Overige ruige gras/bloemenvelden	1 keer/ jaar	Mrt.
Asfalt en elementenverhardingen, klein onderhoud na inspectie	1 keer/ jaar	Jan. - Mrt.
Onkruidbestrijding op verharding (borstelen en/of branden)	4 keer/ jaar	Mrt. - Nov.
Groot onderhoud	1 keer/10 jaar	Jan - Dec.

5.3.2 Regulier onderhoud extensieve delen, de buitensingels

De buitensingels vormen de grens van Savelberg met de landelijke omgeving. Voor de afscherming van het terrein en de luwe situatie binnen Savelberg wordt deze rand dichtbegroeid gehouden. Naar binnen toe wordt een gelijkmatige overgang gecreëerd in de vorm van een zoom zodat er variatie ontstaat in soort en hoogte van vegetatie. In de buitenrand worden enkel dood hout en exoten verwijderd. De struiken worden eens per 10 jaar in delen teruggesnoeid, waarbij telkens een ander deel wordt meegenomen ter bevordering van de biodiversiteit.

Bij de stijltuin en Koningserf bestaat de buitenste rand uit struiken/bosstrook. Aan de binnenzijde worden de paden vrijgehouden van overgroeïende takken. De randen die tegen de verharde paden zijn gelegen worden intensiever onderhouden. Wat betreft de open delen worden deze gerenoveerd, aangelegd met nieuwe biodiverse beplanting en plantvakken en grasvelden hersteld.

We voorzien de volgende maatregelen:

Singels en randen van de tuinen, dunnen bosplantsoen	1 keer/jaar 10%	Jan. - Dec.
Monitoring exoten en verwijderen	1 keer/jaar	Jan. - Apr.
Terugsnoeien bosplantsoen in kern	1 keer/jaar 33%	Jan. - Dec.
Maaïen extensief gras /bloemenweide	2 keer/jaar 50 %	Mrt – Nov.
Verwijderen dood hout singels	1 keer/jaar	Jan. - Apr.

5.3.3 Regulier onderhoud centraal parkgebied, ontvangstgebied/entreegebied, de stijltuin en Koningserf

De centrale parkzone tussen de woongebieden inclusief het verblijfsgebied nabij het centrale gebouw is het gebied dat het intensiefst gebruikt wordt waar met name cliënten, personeel en bezoekers zich (relatief) langer begeven en waar meerder functie zijn gesitueerd. In hoofdlijnen omvat dit deel van het park de volgende functie: (natuurlijke) speelplekken met verharde terrassen, wandel- en voetpaden en plantenborders.

In deze gebieden dient onderhoud intensief uitgevoerd te worden aangezien de verblijfsfunctie hier een grotere rol spelen dan in bijvoorbeeld de zone bij de boerderij, de stijltuin en Koningserf. Het aanwezige gras, de speelplek en de verharde paden en de beplanting dient volgens kwaliteitsniveau A te worden onderhouden. In de stijltuin en Koningserf volstaat kwaliteitsniveau B. De verharde terrassen en pleintjes dienen vlak, toegankelijk en veilig gehouden te worden. Daarbij dient ook het onkruid op deze verharding regelmatig verwijderd te worden ten behoeve van een verzorgde uitstraling.

Maatregelen die worden voorzien:

Maaïen gras	20 keer/jaar	Mrt. - Nov.
Maaïen rond obstakels	8 keer/jaar	Jan. - Dec.
Klein onderhoud n.a.v. inspectie verhardingen	1 keer/jaar	Jan. - Mrt.
Onkruidbestrijding op verhardingen (borstelen en/of branden)	4 keer per jaar	Mrt. - Nov.
Groot onderhoud verhardingen	1 keer/10 jaar	Jan. - Dec.
Knippen haag	1 keer/jaar	Mrt. - Nov.
Onkruidvrij maken haagvoet	2 keer/jaar	Apr. - Nov.
Terugsnoeien struiken (soort specifiek)	1 keer/2 jaar	Jan. - Apr.

5.4 Overig regulier onderhoud gehele terrein

De voorgaande paragrafen omschrijven het reguliere onderhoud dat specifiek is afgestemd op de structuren ten behoeve van het gewenste gebruik en een gedifferentieerd beeld. Deze paragraaf omschrijft de maatregelen die voor het gehele terrein gelden en die niet samenhangen met een specifieke structuur. Dit overige reguliere onderhoud heeft betrekking op de volgende zaken:

5.4.1 Boomonderhoud

Terugkerende inspecties en (veiligheids)controles

Het terrein dient regelmatig geïnspecteerd te worden om benodigd onderhoud tijdig vast te stellen en de veiligheid te waarborgen. Zo dient de verharding minimaal eens per twee jaar te worden geïnspecteerd. Daarnaast dient er geregeld een VTA inspectie op de bomen uitgevoerd te worden waarbij bomen eens per drie jaar gecontroleerd worden.

Onderhoud aan de bomen verspreid over het park

Verspreid over het terrein staan bomen en worden bomen geplant die onderhouden dienen te worden. In de randen van het terrein is onderhoud vaker nodig dan langs de paden, in het recreatieve gebied en bij de entree. Naast onderhoud dat uit de VTA voortkomt is er een aantal maatregelen die regelmatig uitgevoerd dienen te worden.

Maatregelen boomonderhoud:

Inspecties en (veiligheids)controles

VTA (boomveiligheidscontrole)	1 keer/4 jaar	Jan. - Apr.
Inspectie verhardingen i.v.m. wortelopdruk	1 keer/2 jaar	Jan. - Apr.
Algemene schouw openbare ruimte	2 keer/jaar	Jan. - Dec.

Onderhoud aan de bomen verspreid over het park

Inboet bomen (kappen dode bomen)	1 keer/jaar	Okt. - Dec.
Onderhoud naar aanleiding van VTA	1 keer/3 jaar	Jan. - Apr.
Begeleidings- en onderhoudssnoei bomen	1 keer/3 jaar	Jan. - Mrt.
Stamschot verwijderen	1 keer/jaar	Feb. - Apr.

5.4.2 Zwerfvuil

Over het gehele terrein dient regelmatig (minimaal 12 keer per jaar) het zwerfvuil geruimd te worden om een verzorgd beeld te houden. Aanwezigheid van zwerfvuil trekt nieuw afval aan en versnelt de achteruitgang van het park. Daarnaast dienen de paden en de drukker bezochte delen regelmatig vrij te worden gemaakt van natuurlijk afval zoals takken en bladen. Zo blijven de paden begaanbaar en het beeld verzorgd. In de singels, het bosplantsoen en de extensieve grasvelden en bloemenweiden is ruimen van natuurlijk afval niet noodzakelijk.

Maatregelen zwerfvuil en natuurlijk afval:

Ruimen zwerfvuil over hele terrein	12 keer/jaar	Jan. - Mrt.
Ruimen natuurlijk afval: paden en intensieve gebieden	2 keer/jaar	Nov. – Nov.

5.4.3 Terreinmeubilair

Verspreid over het park is en wordt terreinmeubilair geplaatst. Hierbij gaat het voornamelijk om hekwerken, poortjes, zitbankjes, afvalbakken en informatieborden. Dit onderhoud is vooral nodig om de veiligheid en de functionaliteit te waarborgen, maar ook om een verzorgd beeld te behouden. Naast de reparaties die uit de bovengenoemde schouw voortkomen, is er aantal maatregelen die regelmatig uitgevoerd dienen te worden. Tot slot wordt aanbevolen om het terrein twee keer per jaar te controleren op overige gebreken aan onder meer het meubilair, de hekwerken en andere onderdelen.

Maatregelen onderhoud aan terreinmeubilair:

Reparaties naar aanleiding van algemene schouw	2 keer/jaar	Jan. - Apr.
Schoonmaken/ verwijderen aanslag	2 keer/jaar	Jan. - Dec.
Schilderwerk	1 keer/6 jaar	Apr. - Sept.

BIJLAGEN

B1 INRICHTINGSPLAN



COLOFON

Opdrachtgever:

daelzicht

Auteurs:

kragten

Leesberg adviseurs

