

Groesbeek Bredeweg 96

Landschappelijk inpassingsplan inclusief inrichtingstekening:
"KWALITEIT IN RUIMTE". **(DEFINITIEF)**

J. van Suijlekom & T. van de Camp, 8 oktober 2013

In samenwerking met:



Wintraecken advies
planologisch adviesbureau

Inhoud

	Blz
1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Methode	3
1.3 Beschrijving van het plangebied	4
2 Beleids- en toetsingskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	15
3 Landschappelijk inpassingsplan	20
3.1 Algemeen	20
3.2 Toelichting op het inpassingsplan	20
BIJLAGE 1 (SEPARAAT) INPASSINGSPLAN	

Impressie van het
plangebied.
Foto: Buro Maerlant
15-05-2012.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

In samenwerking met Wintraecken Advies is ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling aan de Bredeweg 96 te Groesbeek onderhavig landschappelijk inpassingsplan inclusief inrichtings-tekening opgesteld ("landschapsversterkingsplan"). Doel van dit plan is om door de aanleg van groenelementen de in het plangebied te realiseren nieuwe functies en bijbehorende (nieuwe) bebouwing landschappelijk in te passen, waardoor eveneens de natuurwaarden zullen toenemen. Hiermee moet het landschapsversterkingsplan voorzien in de proportionele (extra) verevening, die in het kader van de voorgenomen ontwikkeling vereist is naast de sloop van ruim 6.000 m² aan vrijkomende voormalig agrarische bedrijfsgebouwen.

1.2 Methode en leeswijzer

In het landschapsversterkingsplan is aan de hand van de regionale ligging en de historische en actuele landschappelijke context een plan opgesteld om te komen tot een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. Hier onder worden beknopt de uitgangspunten weergegeven. In 1.3 worden de kenmerken van het plangebied uitgewerkt. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uitgewerkt en nader ingegaan op welke wijze het plan aansluit op het provinciale beleid en wordt dit per aspect / artikel concreet aangegeven. In hoofdstuk 4 is de inrichtings-tekening en het beplantingsplan opgenomen.

Uitgangspunten / bronnen, ondermeer:

- » Terreinbezoek d.d. 7 juni 2011;
- » Topografische kaart uit de circa 1900 (digitaal via KICH.nl);
- » Actuele luchtfoto's op Google Earth;
- » Wateratlas provincie Gelderland (waterhuishouding, bodemkaart en reliëf);
- » Ruimtelijke Verordening Gelderland;
- » Streekplan Gelderland 2005;

In het plan zijn daarnaast de volgende aspecten meegewogen:

- » Beoogde doelen en ingrepen van de initiatiefnemer;
- » Een analyse van het huidige plangebied gericht op actuele ecologische en landschappelijke waarden (wat is nu aanwezig?);
- » Een nadere analyse van aanwezige historische, actuele en potentiële landschappelijke waarden in het plangebied en de nabije omgeving. Deze analyse is op landschapsecologische leest geschied, waarbij onder meer is gekeken naar voormalig landgebruik, nutriëntenhuishouding, waterhuishouding, ruimtelijke relatie met nabijgelegen natuurgebieden, en dergelijke.

1.3 Beschrijving van het plangebied

Algemeen

Het plangebied Bredeweg 96 is gelegen onder de kern Breedeweg, gemeente Groesbeek (figuur 1), en bestaat uit een voormalige intensieve veehouderij met een bedrijfswoning, met schuren en loodsen en een perceel grasland met enkele door ruigtekruiden overwoekerde zandhopen. In het noordwestelijke deel was een plaatselijk fraaie aarden wal aanwezig met ondermeer meidoorn, met in het verlengde daarvan naar het noorden toe een haag met aan het einde een forse zomereik. De huidige boerderij was omgeven door een beukenhaag, met rond de bebouwing notenbomen en fruitbomen. Landschappelijke kwaliteitswinst is te behalen door reeds aanwezige elementen in het overige (overgrote) deel van het plangebied te versterken.



Figuur 1
Globale begrenzing van het plangebied (rood) op Google Earth.

Historische situatie

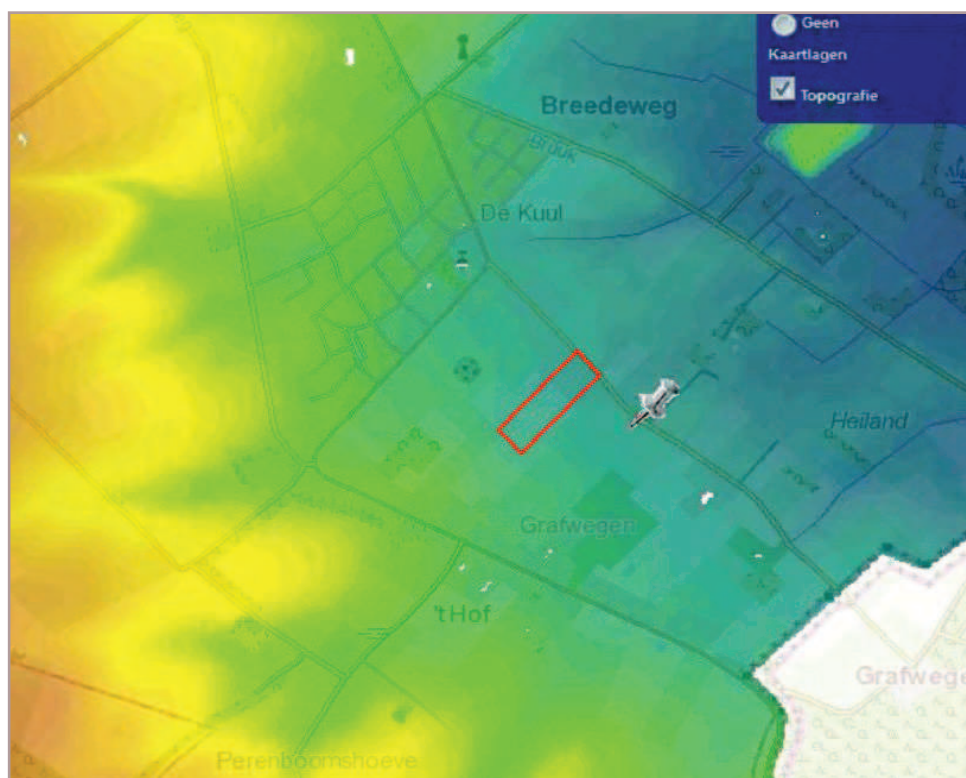
Rond 1900 bestond het plangebied uit een vrij open landschap met grote akkerpercelen, inclusief paden, en agrarische bebouwingslinten. Beplantingen waren beperkt tot de kleinere kavels rond lintbebouwing, zie figuur 2.



Figuur 2.
Ligging van het plangebied (rood) op de topografische kaart circa 1900.
Bron: KICH (www.kich.nl).

Geologie, bodem, reliëf en waterhuishouding

Het plangebied ligt op de flank van het bekken van Groesbeek, met ten westen daarvan stuwwallen, waar Groesbeek gedeeltelijk op gelegen is. De bodem van het plangebied bestaat uit het Lagenpakket van Schimmert op gestuwde afzettingen: zandige leem (löss) op gestuwd zand en -grind. Bij uitvoer van de watertoets door Milon BV is het volgende naar voren gekomen: *“Het terrein van de locatie heeft een hoogteligging van circa 22,3 m+NAP, deze waarde is voor aan de weg gemeten. In het verleden lag het achterste deel van het terrein aanzienlijk hoger ten opzichte van NAP, waardoor de locatie hoogteverschillen tot 2,5 m kende (bron: AHN hoogtekaart, zie figuur 3). Uit informatie van de eigenaar blijkt dat deze verschillen tegenwoordig niet meer aanwezig zijn. Door het afgraven van gronden in verband*



Figuur 3. Ligging van het plangebied (rood) op het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN). Bron: www.ahn.nl.

met uitbreiding(en) van de bedrijfsactiviteiten en de bebouwing van de er voorheen gevestigde intensieve veehouderij is het terrein vlak(ker) gemaakt. De hoogteligging gemeten vooraan de weg wordt als representatief beschouwd voor de locatie” (citaat watertoets Milon BV, Breedeweg d.d. 22-11-2012). De bodem bestaat uit tuineerdgronden met zandige leem. De grondwaterstand is zéér laag en varieert van gemiddeld hoogste grondwaterstand van circa 100 cm -mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand 190 -mv. In de bovengenoemde watertoets wordt een gemiddeld hoogste grondwaterstand aangehouden van 0,8 m -mv.

2 Beleids- en toetsingskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

De structuurvisie speelt in op diverse ontwikkelingen en uitdagingen, waarbij een tweetal in dit kader relevant zijn:

- » De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland;
- » De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt ondermeer de volgende oplossingen:

- » Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten;
- » Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.

Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren. In het mobiliteitssysteem komt de gebruiker centraal te staan. En het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit met elkaar. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (in werking per 30 december 2011), ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een

goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

Conclusies rijksbeleid voor het nieuwe bestemmingsplan en het inpassingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan dient een duurzaam en zuinig ruimtegebruik te waarborgen en mag ruimte bieden aan regionaal maatwerk. In het opgestelde bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling daarom integraal bezien en is op dit Rijksbeleid geanticipeerd door het provinciale en regionale functieveranderingsbeleid als basis te nemen voor maatwerk. Voor het voorliggende inpassingsplan zijn dezelfde uitgangspunten vanuit het Rijksbeleid relevant voor het geven van concrete invulling aan (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hierbij dient op lokale kwaliteiten en ambities te worden ingespeeld, bijvoorbeeld door aansluiting te zoeken bij het Regionaal Landschapsonwikkelingsplan (LOP).

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Uitgangspunt van het Streekplan Gelderland 2005 is dat het niet meer regelt dan strikt nodig is. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam (meervoudig) ruimtegebruik. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn Gelderland en de nieuwe Wro als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan Gelderland 2005, tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

De provincie heeft voor het ruimtelijk beleid in haar streekplan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- » Regionale inzet;
- » Versterking ruimtelijke kwaliteit; Water en ruimtegebruik, Bundeling infrastructuur en ruimtegebruik, Bundeling stedelijke functies - Stedelijke netwerken.

Het provinciaal ruimtelijk beleid is selectief en spitst zich toe op de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, die bestaat uit het groenblauwe en rode raamwerk. In het groen-blauwe raamwerk ligt het beleidsaccent op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden en belangen. In het rode raamwerk ligt het accent op ontwikkelingsbeleid in de sfeer van stedelijke functies en intensieve land- en tuinbouwteelten.

Waardevol landschap

Het plangebied is op de Beleidskaart ruimtelijke structuur (behorende tot het Streekplan) gelegen binnen een tot het Multifunctioneel gebied behorend Waardevol landschap. Het betreft hier het waardevol landschap Stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor de buiten de EHS gelegen waardevolle landschappen geldt binnen de algemene voorwaarden dat de kernkwaliteiten worden versterkt, een 'ja, mits' - benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

Van de waardevolle landschappen is de 'ensemble'-waarde groot. Dat wil zeggen dat de verschillende landschapselementen een sterke samenhang vertonen. Bij het in stand houden van de landschapskwaliteiten heeft grondgebonden landbouw een belangrijke rol. Het provinciaal ruimtelijk beleid voor de waardevolle landschappen is uit dit oogpunt gezien gericht op behoud en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. In de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen is dit beleid nader uitgelegd en zijn de kernkwaliteiten uitgewerkt.

Van de kernkwaliteiten, zoals deze voor het waardevol landschap Stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek zijn uitgewerkt in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen, zijn de volgende relevant als het gaat om (de directe omgeving van) het plangebied:

- » Waardevolle open essen (en jongere landbouwgronden);
- » Lange zichtlijnen vanuit bekken naar omringende stuwwallen en vanaf stuwwal naar het rivierdal van Rijn en Waal;
- » Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en langs radiale wegen vanuit Groesbeek; stuwwal met weinig bebouwing;
- » Sterk contrast tussen besloten stuwwal, open bekken en open rivierenlandschap.

Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het Multifunctioneel gebied geldt naast de algemene voorwaarde van het versterken van de kernkwaliteiten en de 'ja, mits'-benadering ook dat nieuwe bebouwing passend moet zijn binnen de door de regio vast te stellen of reeds bepaalde zoekzones voor stedelijke functies of zoekzones landschappelijke versterking. Deze zoekzones worden in een streekplanuitwerking vastgelegd.

Het hiervoor beschreven provinciaal ruimtelijk beleid geeft gedifferentieerd richting aan de voorgenomen ontwikkeling. In het Waardevol landschap is een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk, onder voorwaarde dat de aard, omvang en vormgeving ervan in samenhang zijn met de aanwezige kernkwaliteiten. De ruimtelijke ontwikkeling kan dan bijdragen aan de versterking van het landschap. In de afweging over een nieuwe functie(combinatie) speelt de landschappelijke inpassing een belangrijke rol. Deze is bepalend voor de bijdrage van de ruimtelijke ingre(e)p(en) aan behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Gelet op de grote 'ensemble'-waarde van de waardevolle landschappen is voor de kwaliteitsbijdrage bovendien van belang dat de ingrepen die plaatsvinden sterk gericht zijn op landschappelijke samenhang. Om deze reden dient voor de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage, die in het kader van de voorgenomen ont-

wikkeling het meest wenselijk is op het lokale niveau van het onderhavig plangebied, aansluiting te worden gezocht bij het Regionaal Landschapsonwikkelingsplan (LOP). Juist door het aanwezige Waardevol landschap als uitgangspunt te nemen voor een (extra) ruimtelijke kwaliteitsbijdrage, wordt afbreuk aan de kernkwaliteiten van dat landschap voorkomen.

Functieverandering

In het streekplan is generiek beleid voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) gebouwen opgenomen. De provincie wil bevorderen dat gebouwen in het buitengebied die hun huidige functie verliezen of verloren hebben, op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Dit moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Functieverandering is alleen van toepassing op legale fysiek bestaande vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied. Uitgangspunt is dat bij functieverandering verevening plaatsvindt. Een voorwaarde voor hergebruik is dat de functieverandering wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige bouwperceel en verkleining van het bouwvlak. Hierbij krijgt de voormalige bedrijfswooning in de regel een reguliere woonbestemming. Alle overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van monumentale en karakteristieke bebouwing.

Bij functieverandering naar wonen geldt:

- » aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in één of hoogstens twee gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50%;
- » als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één woongebouw met meerdere wooneenheden ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

In de Notitie functieverandering buitengebied is het functieveranderingsbeleid op regionaal niveau uitgewerkt voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De provincie heeft per brief van 21 mei 2010 aangegeven dat dit regionale functieveranderingsbeleid voortaan leidend is in die gebieden, die op grond van het Streekplan Gelderland 2005 zijn aangewezen als Multifunctioneel gebied. Gezien de ligging in het Multifunctioneel gebied dient voor wat betreft een functieverandering van de in het plangebied nog aanwezige voormalig agrarische bedrijfsbebouwing dan ook dit beleid als uitgangspunt te worden genomen.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Deze Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'. De verordening vormt derhalve een beleidsneutrale juridische vertaling van reeds vastgesteld provinciaal ruimtelijk beleid.

Tot voor kort was ter plaatse van het plangebied een intensieve veehouderij in bedrijf. De voorgenomen ontwikkeling, ziet op een functieverandering van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen na beëindiging van dit agrarisch bedrijf. Ingevolge de regels omtrent Verstedelijking uit artikel 2.3 van de Ruimtelijke Verordening is in het plangebied nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en/of werken mogelijk, onder de voorwaarde dat de functieverandering met de Notitie functieverandering buitengebied in overeenstemming is.

De provincie Gelderland heeft met het rijk afgesproken om op een bepaalde manier invulling te geven aan rijksbeleid terzake van de nationale landschappen. Dit betekent het volgende. De Nationale landschappen overlappen in de provincie Gelderland voor een groot deel met de waardevolle landschappen. Voor de waardevolle landschappen hebben Gedeputeerde Staten de kernkwaliteiten beschreven in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten waardevolle landschappen. In artikel 20.2 van de regels van de Ruimtelijke Verordening is derhalve geregeld dat in gebieden binnen een nationaal landschap, met de aanduiding waardevol landschap, slechts bestemmingen kunnen worden toegestaan, voor zover ze die kernkwaliteiten behouden of versterken.

De bij de Ruimtelijke Verordening Gelderland horende kaart Waardevol open gebied en nationaal landschap bevestigt de ligging van het plangebied in het Nationaal landschap Gelderse Poort en het Waardevol landschap Stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek. Hierop gelet kunnen de met de voorgenomen ontwikkeling te realiseren nieuwe functies en bijbehorende (nieuwe) bebouwing dan ook alleen mogelijk worden gemaakt als de kernkwaliteiten van dit Waardevol landschap minstens behouden blijven en, indien mogelijk, worden versterkt.

Conclusies provinciaal beleid voor het nieuwe bestemmingsplan en het inpassingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan dient in overeenstemming te zijn met de mogelijkheden welke het regionale functieveranderingsbeleid biedt. Ook moet het de ruimtelijke kwaliteit mede waarborgen door bij te dragen aan behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het Waardevol landschap, waarin het plangebied gelegen is. Het opgestelde bestemmingsplan anticipeert hier allereerst op door het functieveranderingsbeleid als basis te nemen voor maatwerk. Vervolgens verankert het ook juridisch de (extra) ruimtelijke kwaliteitsbijdrage die vanuit dat maatwerk moet worden gevraagd. Voor dit inpassingsplan geldt dat het concreet invulling dient te geven aan de vereiste extra bijdrage aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daartoe moet het de benoemde kernkwaliteiten van het Waardevol landschap versterken door te voorzien in ingrepen met een sterk landschappelijke samenhang.

2.3 Regionaal beleid

De gemeente Groesbeek behoort tot de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De Stadsregio Arnhem-Nijmegen is verlengd lokaal bestuur en werkt op basis van een bij de wet vastgesteld takenpakket. De stadsregio is gericht op het efficiënt oplossen van bovenlokale, regionale vraagstukken in een verstedelijkt gebied, met als primaire focus mobiliteit, wonen, werken en ruimte. Hierbij wordt nauw samengewerkt met overheden, maatschappelijke organisaties en marktpartijen. Het doel is 'verbinden en faciliteren' van uitvoeringskracht voor en met de 20 stadsregiogemeenten.

Regionaal Plan 2005 - 2015

Voor de stadsregio Arnhem-Nijmegen is een regionaal plan opgesteld, Het Regionaal Plan 2005 - 2015 (vastgesteld op 26 oktober 2006). Dit plan weerspiegelt de koerswijziging die al met de Visie stedelijk netwerk KAN (2003) en de Startnota RSP 2005-2020 'Sterke steden, sterke regio' (2004) werd ingezet.

Op het gebied van wonen wil men de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied verbeteren, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

In het Regionaal Plan wordt onderkent dat de stadsregio verstedelijkt. De aloude tegenstelling stad-land gaat niet meer op. Het landelijk gebied verandert in een multifunctionele verblijfsruimte waarin naast landbouw, ook functies als recreatie en toerisme, natuur- en landschapsbehoud en wonen steeds belangrijker worden en soms de overhand nemen.

De regio moet gaan voorzien in meer kwaliteit en een grotere variatie in woonmilieus in stad en land. Door consumentgerichte, aantrekkelijke woningen, een groene en veilig leefomgeving, een ruim aanbod van voorzieningen en een eigen identiteit kan de regio de concurrentie met andere regio's aan. De kwaliteit van de woonomgeving in brede zin is immers een belangrijke vestigingsfactor voor bewoners en bedrijven. Dit legt de basis voor een sociaaleconomisch vitaal stedelijk netwerk.

Regionaal Landschapsontwikkelingsplan (LOP) gemeente Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Ubbergen - Omarm die veelkleurigheid!

In 2005 is het regionale landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor Groesbeek vastgesteld. Dit is samen met de gemeenten Millingen aan de Rijn en Ubbergen opgesteld. Het motto van het LOP is: 'Omarm die veelkleurigheid!'. In het plan wordt eerst het landschap als geheel geanalyseerd en daarna in deelgebieden beschreven. Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling, het bestemmingsplan en dit landschappelijk versterkingsplan is met name de visie voor de deelgebieden relevant.

Het landschap waarin het plangebied gelegen is, wordt in het LOP beschreven als een afwisselend agrarisch cultuurlandschap, waar naast (agrarische) bedrijven burgerwoningen voorkomen. Het deelgebied 'Kring van lintbebouwing', waartoe het plangebied behoort, bestaat uit lintdorpen met kleinschalige afwisseling in tuinen, boomgaarden, weides, akkers en moestuinen.

Functioneel gezien is er een kleinschalige menging van een veelheid aan activiteiten. De hoofd-functie in de tot het deelgebied behorende lintdorpen is het wonen. De drijvende krachten in het deelgebied zijn:

- » de burger-bewoners in de linten die hun woonomgeving nog gerieflijker willen maken;
- » bewoners van Groesbeek die een ommetje willen kunnen maken door hun omgeving;
- » de rommelige, onsamenvhangende dorpsrandactiviteiten;

- » stedelingen (wandelaars, ruiters, fietsers en automobilisten) ook van ver buiten de regio die het gebied bezoeken. Een deel van die bezoekers wil langere tijd in het gebied verblijven.

Het landschapsontwikkelingsplan is gericht op de ontwikkeling van het aanwezige landschap in brede zin; niet alleen het aanzicht van gebieden, maar ook de sociaal-economische ontwikkelingskansen, ecologie, cultuurhistorie en waterhuishouding komen aan de orde. Wat betreft die ontwikkeling kiest het plan voor een vervlechtingsstrategie van innovatie en verbreding. Dit houdt in dat gezien de behoefte aan extensivering van de landbouw, afname van emissie en het stimuleren van milieuvriendelijke landbouw zoveel mogelijk verschillende functies gecombineerd worden in het landschap, maar ook met zorg wordt omgegaan met het cultureel erfgoed. Het landschapsontwikkelingsplan haakt ook aan bij de mogelijkheden van “rood voor groen”: het ontwikkelen van landschap (en functies voor de lokale bevolking) door publiek-private samenwerking. Deze “nieuwe landgoederen” worden hier “nieuwe meenten” genoemd, om te benadrukken dat ze in de eerste plaats ten goede moeten komen aan de gemeenschap. In analogie daarmee zijn aanbevelingen gedaan over functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing: de “nieuwe erven”. Ook hier is het uitgangspunt dat functieverandering een positief effect moet hebben op de omgeving, in de eerste plaats het landschap.

De vervlechtingsstrategie is uitgewerkt in een visie op de ontwikkeling van het landschap van Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Ubbergen als geheel: “Omarm die veelkleurigheid”. Insteek van deze visie is het gebied ontwikkelen door creatief gebruik te maken van de krachten die er werkzaam zijn. Voor elk deelgebied is dit in een aantal uitgangspunten en aanbevelingen nader uitgewerkt. Voor de ‘Kring van lintbebouwing’, waartoe het plangebied behoort, is aangegeven dat het landelijk en (hobby)boerend wonen de belangrijkste vorm van grondgebruik blijft, maar ook recreatie een belangrijke bron van inkomsten kan zijn. De toegankelijkheid van het gebied voor wandelaars, ruiters en fietsers, met name dwars op de linten, kan sterk verbeterd worden. Het streefbeeld voor dit gebied is kleurrijk en vol met details, zoals fruitbomen, bloesemsingels (o.a. kersen, noten, pruimen, appels en peren) en doorsteek-zandweggetjes.

Aanvullend wordt aanbevolen dat de oostelijke rand van Groesbeek actief ontwikkeld kan worden als een Groesbeekse meent. Hierbij zal ook het kleinschalige en bonte karakter van de ‘kersenring van Groesbeek’ ontwikkeld moeten worden, en wel met een stevige groenstructuur, gekoppeld aan bijvoorbeeld bestaande sportvoorzieningen, nieuwe woningen (rood-voor-groen) en beekrevitalisatie.

Conclusies aansluiting van de plannen op het LOP

Het bestemmingsplan en dit inpassingsplan voorzien voor zowel de toekomstige bewoners als omwonenden in een versterking van de beleving wonen en/of werken aan een lint:

- » concentratie van de bebouwing aan de hoofdweg;
- » accentuering van deze bebouwing door enerzijds het toepassen van beukenhagen, leilinden aan de voorzijde / straatzijde; en

- » een kleinschalige inrichting van de achterliggende percelen met hoogstamfruit, fraaie bloemrijke hagen en behoud - en versterking van doorkijk naar het achterliggende gebied.

Notitie functieverandering buitengebied

De Stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft door middel van de Notitie functieverandering buitengebied, vastgesteld door de KAN-raad op 18 oktober 2007, aangegeven hoe zij met omgaat met initiatieven binnen deze regio omtrent functieveranderingen in het buitengebied. De notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in de buitengebieden van de van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen deel uitmakende gemeenten. De mogelijkheden voor functieverandering zijn in de notitie gekoppeld aan de aanwezige gebiedstypen. Afhankelijk van het gebiedstype geeft de notitie aan of functieverandering van voormalige agrarische bedrijfslocaties naar wonen, werken of woonwerkcombinaties mogelijk kan worden gemaakt en zo ja, wat dan de voorwaarden zijn.

De provincie geeft in het Streekplan Gelderland 2005 aan, dat in ruil voor de mogelijkheid tot hergebruik of functieverandering van vrijgekomen of vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen een tegenprestatie moet worden geleverd die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Deze ruimtelijke kwaliteitsbijdrage, ook wel verevening geheten, moet in verhouding staan met de gevolgen van het gebruik of de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. Hoe hoog de bijdrage moet zijn, is niet in een algemene regel te vatten. Bij functieverandering wordt uitgegaan van sloop van alle overbodige bebouwing. De provincie gaat er in haar generieke beleid bij functieverandering naar wonen vanuit dat tenminste de helft van de vrijgekomen of vrijkomende bebouwing wordt gesloopt. De Stadsregio maakt het middels haar notitie mogelijk hier gemotiveerd van af te wijken, mits minder sloop door een andere kwaliteitsbijdrage wordt gecompenseerd en de totale bijdrage proportioneel is. De Stadsregio kiest in aanvulling op verevening in de vorm van sloop voor andere mogelijkheden die bijdragen aan de gewenste kwaliteiten en functies van de verschillende deelgebieden. De gebiedstypering en de daaruit voortvloeiende gebiedsprioriteit zijn daarmee de basis voor (de omvang van) het hergebruik in het desbetreffende gebied en de daaraan gekoppelde verevening.

Met de verevening wordt een bijdrage geleverd aan één of meerdere van de te onderscheiden kwaliteitsdimensies:

- » de beeldkwaliteit van de bebouwing;
- » de belevingswaarde van het buitengebied, door instandhouding van karakteristieke of monumentale bebouwing en/of sloop van beeldkwaliteit verlagende gebouwen;
- » de landschappelijke en/of ecologische kwaliteit;
- » de kwaliteit van publieke voorzieningen; of
- » leefbaarheid van het platteland.

In de notitie worden de volgende vormen van verevening genoemd:

- » Sloop;
- » Verkleining bouwvlak / groene herbestemming;
- » Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing;

- » Natuurontwikkeling;
- » Landschappelijke inpassing;
- » Verbetering infrastructuur;
- » Aanleg recreatieve voorzieningen;
- » Financiële bijdrage.

Deze lijst is niet limitatief, eventuele andere vormen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit zijn mogelijk.

De uiteindelijk in de Notitie functieverandering buitengebied beschreven mogelijkheden hebben puur betrekking op de vrijkomende of vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing. De in veel situaties aanwezige bedrijfs-/dienstwoning valt daar niet onder. Uitgangspunt is dat die als woning blijft bestaan.

Over functieverandering naar wonen geeft paragraaf 3.1 van de notitie aan dat dit kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen. Zowel in het Streekplan Gelderland 2005 als in het Regionaal Plan 2005-2015 is opgenomen dat hiermee voor een belangrijk deel aan de behoefte aan landelijk wonen kan worden tegemoet gekomen. Volgens de generieke regeling uit het Streekplan kunnen voormalige bedrijfsgebouwen een woonfunctie krijgen, waarbij uitgangspunt is dat 50% van de bebouwing wordt gesloopt en het wonen plaatsvindt in maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden. Het is ook mogelijk alle bestaande vrijkomende gebouwen te slopen en in plaats daarvan één nieuw woongebouw te realiseren met meerdere wooneenheden.

Het in de notitie vervatte regionaal beleid maakt het in aanvulling op de regeling uit het Streekplan mogelijk om bij sloop van alle vrijkomende bedrijfsgebouwen twee woongebouwen te realiseren in plaats van een. Ook wordt het in dit geval mogelijk gemaakt een of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen. Reden om hier ruimte aan te bieden is dat het binnen het in de directe nabijheid van stedelijk gebied gelegen landelijk gebied van de Stadsregio gewenst is op deze wijze te voorzien in de vraag naar bijzondere woonmilieus in de vorm van duurdere vrijstaande woningen in het buitengebied.

In subparagraaf 3.1.2 van de notitie is nader ingegaan op de mogelijkheid om bij sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen een of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van een of twee woongebouwen. Aangegeven is dat indien daarbij 1.500 m² of meer aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, er ter plaatse twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit onder de voorwaarde dat nadrukkelijk aandacht dient te worden besteed aan een proportionele invulling van verevening en een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving.

De mogelijkheden voor een functieverandering naar woon-werkcombinaties zijn beschreven in paragraaf 3.3 van de notitie. Aangegeven is dat het in dit geval gaat om hergebruik van een deel van de vrijkomende bedrijfsgebouwen door een woning met bijbehorende bedrijfsruimte.

Voor zo'n functieverandering geldt dezelfde benadering als voor een functieverandering naar wonen, waarbij het uitgangspunt gehandhaafd blijft dat tenminste 50% van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Ook gelden voor de werkfunctie dezelfde maximale maten als bij functieverandering naar werken. Het verschil is dat er in plaats van een woongebouw een woon-werkcombinatie kan worden gerealiseerd.

In paragraaf 3.2 van de notitie is over functieverandering naar werken gesteld dat slechts functieverandering van vrijgekomen of vrijkomende gebouwen naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk is. Regionaal uitgangspunt voor functieverandering naar werken is dat in multifunctioneel gebied tot 50% van de bestaande bedrijfsbebouwing kan worden hergebruikt voor niet-agrarische bedrijvigheid, met een maximum van 750 m² in bestaande gebouwen, waarbij overig vrijkomende bebouwing wordt gesloopt. Indien meer dan 500 m² wordt gebruikt voor de nieuwe werkfunctie, dient proportionele verevening plaats te vinden. Zo worden regionaal meer mogelijkheden geboden om de gewenste verbetering van ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

Voor een woon-werkcombinatie geldt verder dat een directe relatie tussen wonen en werken dient te bestaan, wat betekent dat deze bij voorkeur in één en hetzelfde gebouw ondergebracht dienen te worden dan wel binnen 25 meter afstand van de woning. De bewoner van de woning moet een directe band hebben met het bedrijf.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Bredeweg 96 beoogt in ruil voor het slopen van meer dan 1.500 m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing twee bouwkvavels voor nieuwbouw van een vrijstaande burgerwoning en één bouwkvavel voor nieuwbouw van een vrijstaande bedrijfswoning met bijbehorend nieuw te bouwen bedrijfsgebouw van maximaal 500 m² te realiseren. Hiermee is in afwijking van de mogelijkheden volgens de Notitie functieverandering buitengebied sprake van nieuwbouw van drie vrijstaande woningen in plaats van twee en bovendien van één woning met bijbehorende bedrijfsruimte van maximaal 500 m². Bovendien gaat het wat de woning met bijbehorende bedrijfsruimte niet om hergebruik van een deel van de bestaande voormalig agrarische bedrijfsbebouwing. Ook bedraagt de afstand tussen de nieuw te bouwen bedrijfswoning en het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw meer dan 30 meter. Om deze beleidsafwijkingen (ruimtelijk) te verantwoorden dient een extra inspanning te worden gedaan om tot de vereiste proportionele invulling van verevening te komen.

Met betrekking tot de gevraagde (extra) verevening in het kader van de door hem voorgenomen ontwikkeling heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om, bovenop de sloop van ruim 6.000 m² aan overtollige voormalig agrarische bedrijfsbebouwing, binnen het plangebied ook natuur te ontwikkelen en de nieuwe functies landschappelijk in te passen. Hiertoe is onderhavig landschapsversterkingsplan opgesteld.

Conclusies regionaal beleid voor het nieuwe bestemmingsplan en het inpassingsplan

In het landelijk gebied worden naast landbouw functies als wonen, woon-werkcombinaties, natuur- en landschapsbehoud steeds belangrijker. Een functieverandering mag dan ook zeker in dergelijke nieuwe functies voorzien. Voor een goede woon(-werk)kwaliteit is de relatie met

het landschap een kwaliteitsfactor. Voor het nieuwe bestemmingsplan houdt dit in dat het de van de functieverandering onderdeel zijnde sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing dient te verzekeren, evenals de in onderhavig geval vereiste proportionele invulling van verevening. Ook moet het voorzien in passende functies voor te behouden en nieuwe bebouwing. In het opgestelde bestemmingsplan is daartoe de agrarische bedrijfsbebouwing wegbestemd, is voor de te behouden en nieuwe bebouwing een functie wonen opgenomen, al dan niet in combinatie met werken, en is een natuurbestemming gelegd op overige voor natuurontwikkeling bedoelde gronden. Verder is de uitvoering van de landschappelijke inpassing, zoals voorgesteld in dit inpassingsplan, middels een voorwaardelijke verplichting in het nieuwe plan juridisch verankerd.

Voor dit inpassingsplan geldt vanuit regionaal beleid dat het dient te voorzien in een proportionele invulling van verevening, bovenop sloop van de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing. Om tot een goede invulling van de in dit verband te realiseren landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling te komen, dient het aansluiting te zoeken bij hetgeen op basis van het LOP als uitgangspunt is benoemd.

2.4 Gemeentelijk beleid

Naast de beleidskader van Rijk, provincie en stadsregio en de gemeentelijke bestemmingsplannen beschikt de gemeente Groesbeek zelf ook over diverse integrale en sectorale beleidsdocumenten, die criteria en uitgangspunten geven ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling, het nieuwe bestemmingsplan en dit landschappelijk inpassingsplan. In deze paragraaf wordt onder meer ingegaan op de Strategische Visie Groesbeek 2025, de Structuurvisie Groesbeek 2025 en de gemeentelijke welstandsnota.

Strategische Visie Groesbeek 2025

De Strategische Visie Groesbeek 2025 (vastgesteld door de raad van de gemeente Groesbeek op 21 juni 2012) schetst de koers van de gemeente Groesbeek richting het jaar 2025. Met de Strategische Visie bepaalt de gemeente Groesbeek de koers naar de toekomst. Dit is allereerst een heldere koers: in 2025 is het in Groesbeek uitstekend wonen, werken en recreëren, temidden van een prachtig landschap. Daarnaast is het een eigen koers: Groesbeek kiest ervoor onderscheidend te zijn op drie punten:

- 1) Samen werken aan zorg: wijken op eigen kracht, waar mensen voor elkaar zorgen, en het helende landschap van Groesbeek als sterke vestigingsfactor en economische kracht.
- 2) Jong, gezond en actief: voortbouwend op de sterke sportcultuur van de Groesbekers en de unieke sportmogelijkheden die het heuvelachtige landschap biedt, werken aan ontmoeting, gezondheid en levendigheid, door te investeren in top- en breedtesport.
- 3) Spannend landschap: werken aan een nog mooier Groesbeek, waar iedereen kan genieten van de unieke kwaliteiten van dit landschap, en het verder versterken van de kwaliteit en diversiteit, met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid.

De drie ontwikkelingslijnen komen voort uit het DNA van Groesbeek. Immers, de gemeente Groesbeek staat bekend om haar unieke landschap, heeft een uitstekend sportklimaat, een zorgzame en betrokken samenleving en vormt de thuisbasis voor een groot scala aan zorg (onderzoeks)instellingen. Met deze drie ontwikkelingslijnen kiest Groesbeek ervoor om gericht te investeren op deze onderscheidende punten, en deze kwaliteiten verder uit te bouwen. De ontwikkelingslijnen steunen op vijf sterke pijlers: leefomgeving, woonkwaliteit, werkklimaat, voorzieningenaanbod en bereikbaarheid.

Voor de ontwikkelingslijn Spannend landschap geeft de visie als strategie dat anno 2025 in het agrarisch gebied een landschap is ontstaan dat een hogere landschappelijke kwaliteit heeft. Er is een robuuste landschapsstructuur ontwikkeld, die richting en houvast geeft aan de wijze waarop gebruikers met het beheer van het landschap omgaan en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden ingepast. Ook is een kwaliteitsontwikkeling in gang gezet, waarbij elke nieuwe investering - klein of groot - aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving bijdraagt. Wanneer er iets nieuws gebouwd wordt, wordt het oude opgeruimd. Vernieuwen gaat boven nieuwbouw. Voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is een ruimer functieveranderingsbeleid.

De voorgenomen ontwikkeling omvat een functieverandering naar wonen en een woon-werk-combinatie. In het kader daarvan vindt, naast het nagenoeg volledig slopen van de vrijkomende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing, door middel van natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing extra verevening plaats. Hiermee wordt niet alleen het oude opgeruimd, maar ook een extra bijdrage geleverd aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling sluit zo goed aan bij de ontwikkelingslijn Spannend landschap uit de Strategische Visie.

De Strategische Visie is de opmaat voor de Structuurvisie. Een structuurvisie is een wettelijk voorgeschreven (toetsings)kader, dat de hoofdlijnen bevat van de voorgenomen ontwikkeling van (een deel van) het gemeentelijke grondgebied en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid.

Structuurvisie Groesbeek 2025

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad in vervolg op de Strategische Visie Groesbeek 2025 ook de Structuurvisie Groesbeek 2025 vastgesteld. Deze visie schetst de strategie en kaders op hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Groesbeek en volgt in haar opbouw de pijlers uit de Strategische Visie. De Structuurvisie heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente, het landelijk gebied en de dorpen en ze vervangt de Visie wonen en werken uit 2004. De Structuurvisie geeft geen eindbeeld, maar vormt een overkoepelend afwegings- en sturingskader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Bredeweg 96 is vooral de pijler Leefomgeving van belang. Deze pijler is namelijk een belangrijke invulling van de ontwikkelingslijn Spannend landschap. De ambities voor de pijler Leefomgeving zijn:

- » Versterken kwaliteit en identiteit als aantrekkelijke vestingsfactor;

- » Versterken naar een robuuste landschapsstructuur;
- » Meer recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid;
- » Meer verantwoordelijkheid voor en bewustwording in de eigen buurt/wijk;
- » Werken aan duurzaamheid.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling en de vereiste (extra) verevening, waarin deze moet voorzien, geven met name twee eerstgenoemde ambities sturing. Zo dient ingespeeld te worden op het uitgangspunt van behoud en ontwikkeling van de landschappelijke identiteit en cultuurhistorische locaties en het bieden van ruimte voor ontwikkelingen die de kwaliteiten van het landschap van Groesbeek kunnen versterken, ook in perioden dat aandacht en middelen om aan het landschap en de natuur te werken beperkt lijken. Ook is het, voor het verder versterken van de kwaliteit en diversiteit van dat landschap, gewenst dat de te realiseren natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing aansluiting zoeken bij het LOP en zo de karakteristieken van het landschappelijk deelgebied, waarin het plangebied ligt. Inzet hierbij kan het herstellen of ontstaan van een zichtlijn zijn. Tenslotte dient voor het bouwen van iets nieuws eerst het oude opgeruimd te worden en ingezet te worden op een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Welstandsnota Groesbeek

In de welstandsnota is het kader voor het welstandsbeleid van de gemeente Groesbeek neergelegd. Deze welstandsnota is door de gemeenteraad op 24 juni 2004 vastgesteld. Doel van de welstandsnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het openbaar gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht. Dit door middel van transparante, objectieve en daarmee voor een ieder begrijpelijke criteria. Het welstandsbeleid vormt daarbij de basis voor een actief, inspirerend en open architectuurbeleid conform de doelstellingen van de wetgever. Met de welstandsnota wordt beoogd de burgers vooraf te informeren over de criteria en uitgangspunten, die de welstandscommissie bij de beoordeling van een haar om advies voorgelegd bouwplan zal hanteren. Bovendien wordt inzicht gegeven in de hoofdlijnen en procedures waarbinnen de welstandscommissie handelt en waarbinnen de welstandsadviezen worden gevormd. Wanneer het welstandsbeleid daarnaast ook nog eens – bestuurlijk en maatschappelijk - breed gedragen wordt, zal dit zeker leiden tot de indiening van ‘passende’ ontwerpen van bouwplannen en zal repressief optreden (handhaving) uitzondering worden.

Onderdeel van het welstandsbeleid zijn de gebiedsgerichte welstandscriteria. Voor het opstellen van deze criteria is een gebiedsindeling gemaakt, gebaseerd op de waarneembare verschijningsvorm van de bebouwing. Deze gebiedsindeling heeft plaatsgevonden op basis van de verschillende bebouwingstypen die in Groesbeek zijn te onderscheiden en is uitgewerkt op kaart. Volgens de voor het buitengebied van Groesbeek uitgewerkte kaart is het plangebied van het bebouwingstype ‘historische dorpse bebouwingslinten’.

Bebouwing en omgeving

Historische dorpse bebouwingslinten zijn de eerste bebouwingsconcentraties langs historische verbindingswegen. Rond een aantal van deze linten hebben zich de huidige dorpen

ontwikkeld. Meestal is het lint langs een belangrijke route ontstaan. De bebouwing is perceelsgewijs tot stand gekomen waardoor een wisselend straatbeeld is ontstaan.

De rooilijn is dikwijls individueel bepaald en hierdoor verspringend. De bebouwingsstructuur is open, met veel doorzichten naar het achterliggende gebied. De openbare ruimte, de straat en de begeleidende bomen enerzijds en anderzijds de voortuinen of de aanstrating en stoep zijn, bepalend in het straatbeeld en zorgen voor de samenhang. Hierdoor vormen de perceelsge-
wijze, individuele invullingen één straatwand terwijl ze onderling veel van elkaar verschillen.

De kavels hebben vaak diepe achtertuinen en kleine of geen voortuinen. Woningen, kleine ambachtelijke werkplaatsen, winkels, horeca en boerderijen zijn de diverse functies die je aantreft in de lintbebouwing. Soms heeft een functieverandering plaatsgevonden. Als dit heeft plaatsgevonden met behoud van de oorspronkelijke bebouwingsmassa wordt dit niet als storend ervaren.

Conclusies gemeentelijk beleid voor het nieuwe bestemmingsplan en het inpassingsplan

De regeling van het nieuwe bestemmingsplan dient waar mogelijk bij te dragen aan het versterken van de kwaliteit en diversiteit van het landschap en het behoud van de karakteristiek van het historische dorpse bebouwingslint, waarvan het plangebied deel uitmaakt. De in het opgestelde bestemmingsplan vervatte regeling bestemd daarom de overtollige voormalig agrarische bedrijfsbebouwing weg, staat in het lint aan de Bredeweg alleen vrijstaande woningen toe en maakt bij een van de vrijstaande woningen de nieuwbouw mogelijk van een bedrijfsgebouw voor niet-agrarische bedrijvigheid van maximaal 500 m², in combinatie met ontwikkeling van natuur. Ook wordt de landschappelijke inpassing van de nieuwe functies en bijbehorende (nieuwe) bebouwing gewaarborgd.

Voorliggend inpassingsplan dient concreet invulling te geven aan die natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing. Deze invulling dient de unieke kwaliteiten van het (spannende) landschap verder uit te bouwen, bijvoorbeeld door aansluiting te zoeken bij het Regionaal Landschapsontwikkelingsplan (LOP).

3 Landschappelijk inpassingsplan

3.1 Algemeen

Op basis van de in hoofdstuk 1 en 2 gehanteerde uitgangspunten is door Buro Maerlant een inrichtingstekening vervaardigd ter uitwerking van het landschappelijk inpassingsplan. Een kaart hiervan is in verkleinde vorm op de volgende pagina opgenomen en beschikbaar in groot formaat als separate bijlage van dit rapport. Voor details wordt verwezen naar de kaart in groot formaat. De invulling van de woonkavels is nog niet uitgewerkt. In het bestemmingsplan zullen algemene regels worden opgenomen, die richting geven aan de persoonlijke wensen van de toekomstige bewoners.

Kernpunten:

- » Versterking met reeds aanwezige landschappelijk elementen in de omgeving, zoals hagen, solitaire bomen en bomenrijen, fruitbomen rond de bebouwing en een algemene 'groene' invulling van kavels met en rondom bebouwing;;
- » Toename van natuurwaarden en de landschappelijke diversiteit en kwaliteit;
- » Het geven van een impuls aan de landschapsbeleving door omwonenden en de bewoners zelf en landschappelijk wonen en werken;
- » Behoud, en door de sloop van bebouwing een toename, van openheid en zichtlijnen ter hoogte van het achterste en grootste deel van het plangebied;
- » Planologische verankering middels het nieuwe bestemmingsplan.

3.2 Toelichting op het inpassingsplan

In figuur 2 op de pagina 21 is de beoogde inrichting verkleind weergegeven.

Beschrijving van de legenda-eenheden

Lijnen

- » Haag met meidoorn, sleedoorn, Spaanse aak, gelderse roos, in aanleg 1,5 meter breed. Toepassen 3 rijen h.o.h. 0,75m. Mix aan soorten in kruisverband: 9 stuks per m1. In hoogte vrij uit laten groeien.
- » Heg (beuk), in aanleg 0,50 meter breed. Toepassen in 2 rijen h.o.h. 0,50 m. In kruisverband, 8 stuks per m1. Rond de boomgaard kort, uiteindelijke hoogte maximaal 2 m. Aan weerszijden van het perceel laten doorgroeien tot 2,5 m hoogte.

Toelichting:

Bij de aanleg van de elementen worden jonge exemplaren gebruikt. De gewenste hoogte en breedte wordt in de loop van de tijd bereikt. De haag heeft door het gebruik van bloemrijke soorten een aantrekkende werking op vele soorten insecten. Dit biedt weer kansen voor vogels, maar ook vleermuizen. De haag laat men los uitgroeien, zodat bloei ruimschoots mogelijk is.

Vlakken

- » Weide, extensief begraasd, met hoogstamfruit: appel, 12 stuks met een onderlinge afstand van maximaal 10 meter. Bij voorkeur wordt een mix van klassieke rassen gebruikt als Sterappel, Brabantse Bellefleur, Bramley's Seedling en Glorie van Holland.
- » Grasland / weide. Moderne bedrijfsvoering met bloemrijke randen. Aan de randen ter hoogte van de stippellijn 2 meter extra naar binnen toe uitrasteren tegen het vee en inrichten en beheren als bloemrijke perceelrand. Er wordt een bloemrijk zaadmengsel gebruikt met inheemse soorten.

Toelichting:

Weiden met hoogstamfruit bieden kansen voor soorten als steenuil. De moderne bedrijfsvoering past in het huidige agrarische gebruik van het buitengebied. De weiden in het plangebied zijn niet openbaar toegankelijk.

Overig

- » Leibomen, linde (bestaand) en Solitaire zomereik (bestaand).
- » Bebouwing, bestaand (rood) en zoekgebied / globale begrenzing toekomstig (rood met arcering).
- » Pad, halfverhard met grind / keien.
- » Woonkavels / tuin. In voortuinen worden (korte) hagen geplant van beuk, dit ter versterking van het straatbeeld.

Figuur 2
Weergave van het Inrichtingsplan (verkleind).



Buro Maerlant Dorpsstraat 17 4271 AA Dussen

T 085 877 86 85

E info@BuroMaerlant.nl | www.BuroMaerlant.nl

KvK 18091206

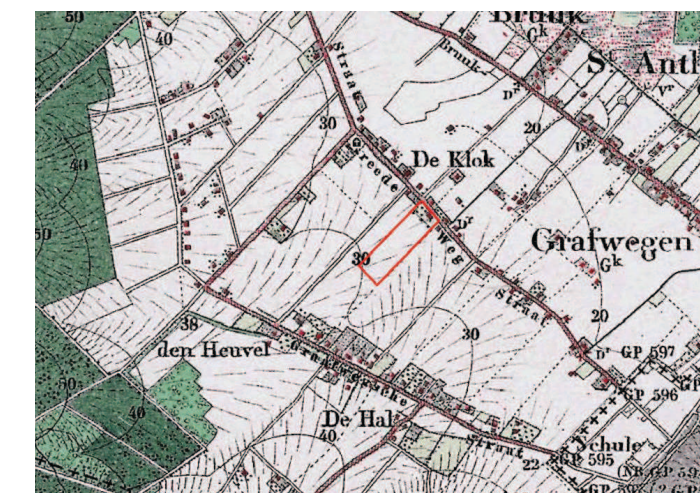
Groesbeek bredeweg 96

Landschappelijk inpassingsplan: "KWALITEIT IN RUIMTE"



LEGENDA (*)

-  Weide, extensief begraasd, met hoogstamfruit: appel, 12 stuks.
 -  Grasland / weide. Moderne bedrijfsvoering met bloemrijke randen. Aan de randen ter hoogte van de stippellijn 2 meter extra naar binnen toe uitrasteren tegen het vee en inrichten en beheren als bloemrijke perceelrand.
 -  Haag met meidoorn, sleedoorn, Spaanse aak, gelderse roos, in aanleg 1,5 meter breed. Toepassen 3 rijen h.o.h. 0,75m. Mix aan soorten in kruisverband: 9 stuks per m1. In hoogte vrij uit laten groeien.
 -  Heg (beuk), in aanleg 0,50 meter breed. Toepassen in 2 rijen h.o.h. 0,50 m. In kruisverband, 8 stuks per m1. Rond de boomgaard kort, uiteindelijke hoogte maximaal 2 m. Aan weerszijden van het perceel laten doorgroeien tot 2,5 m hoogte.
 -  Leibomen, linde (bestaand).
 -  Bebouwing, bestaand (rood) en zoekgebied / globale begrenzing toekomstig (rood met arcering).
 -  Pad, halfverhard met grind / keien
 -  Woonkavels / tuin. In voortuinen worden hagen van beuk gebruikt.
- (*) Zie het bijbehorende inpassingsplan voor een uitgebreidere toelichting en beschrijving.



1900



Actueel

Inrichtingstekening t.b.v.
landschappelijk inpassingsplan
Groesbeek Bredeweg 96
(DEFINITIEF 08-10-2013 VERSIE 02)

Buro Maerlant
J. van Suijlekom
In samenwerking met Wintraecken Advies



Wintraecken advies
planologisch adviesbureau



Buro Maerlant
Landschap, Ecologie & Ruimtelijke Ordening