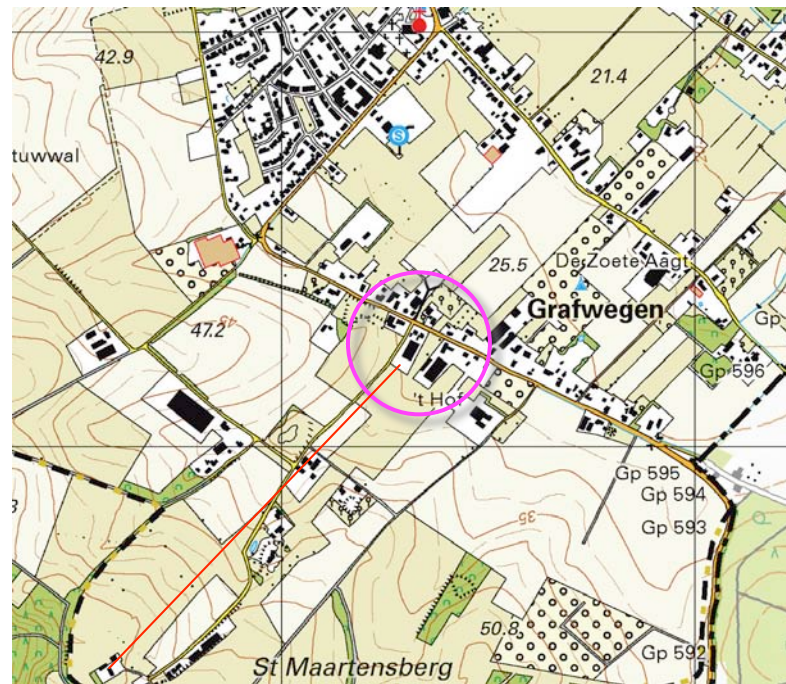


LIGGING

Het plangebied is gelegen in Grafwegen, ten zuidoosten van de kern Groesbeek. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



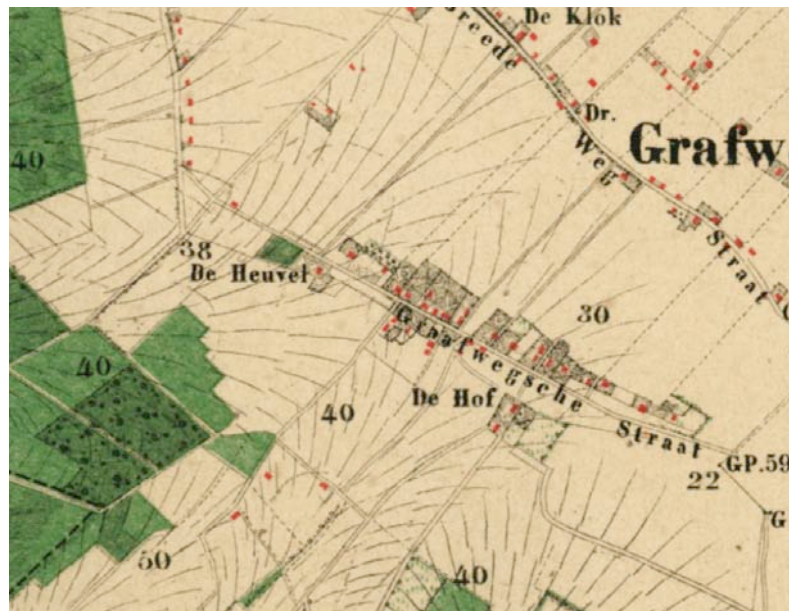
plangebied

HISTORIE 1869

Het plangebied is gesitueerd aan de voet van de St Jansberg. In 1869 werd reeds een tamelijk sterk verdichte lintbebouwing langs de "Graafwegsche straat" gekarteerd. In het plangebied werden in 1869 al twee gebouwen aan de zijweg naar de Sint Jansberg gekarteerd. De gebieden ten noordoosten en zuidwesten van de lintbebouwing waren in gebruik als akkerland. Nabij de bebouwing bevonden kleine moestuinen en kleine boomgaardjes.

bouwland aan de voet van de wal

De landschappelijke context is te kenschetsen als de rand van een lintbebouwing in een context van oud bouwland, aan de voet van de stuwwal. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1869 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1869

in 1869 werd bouwland ten noordoosten en zuidwesten van de Graafwegsche Straat gekarteerd



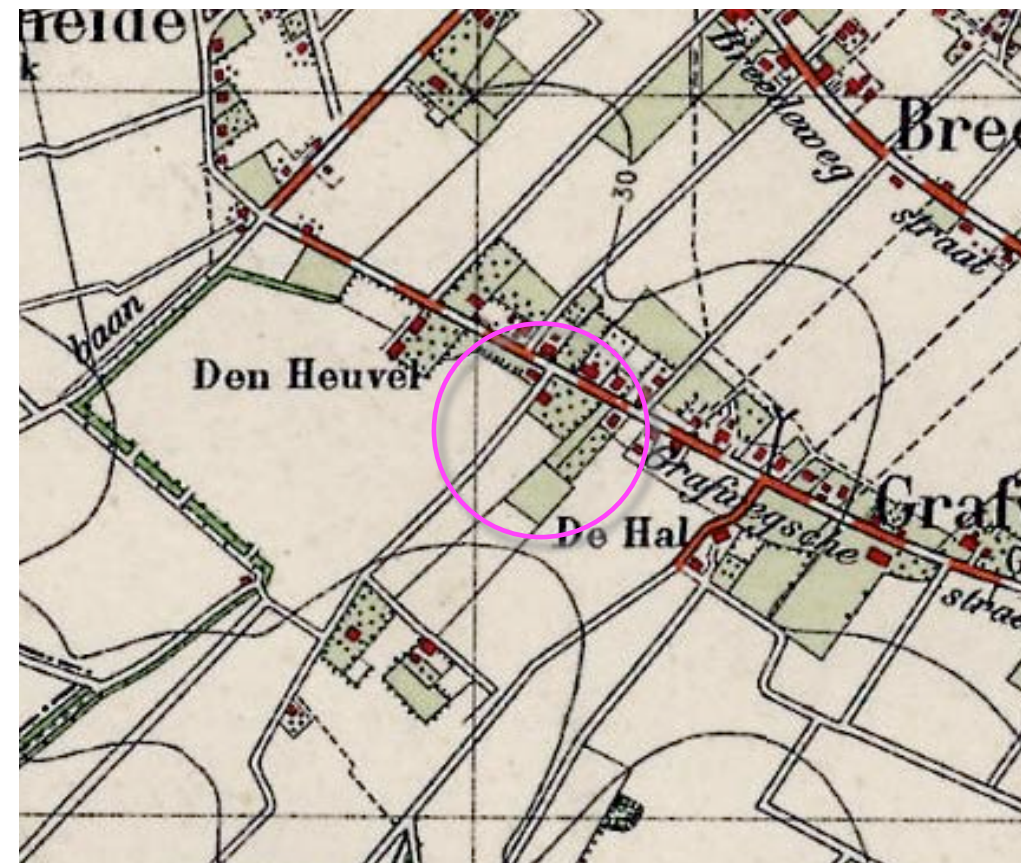
in 1869 werd twee gebouwen in het plangebied gekarteerd

HISTORISCHE SCHETS

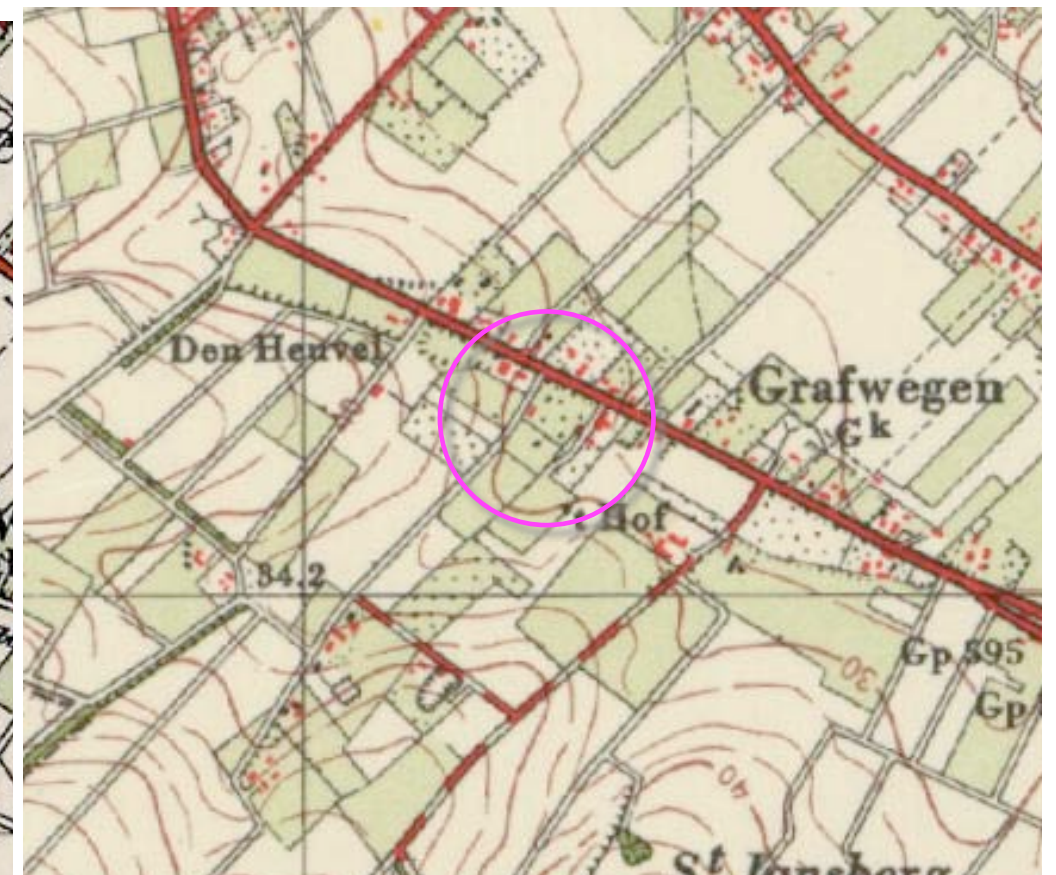
In de 1930 werden een boomgaard en een stal ter hoogte van het plangebied gekarteerd. Tot in 1958 veranderde weinig. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1930 en 1958 rechtsboven.

In de zeventiger jaren werden de woningen grafwegen 8a en 8b te noordoosten van het plangebied gerealiseerd. De stal werd in deze periode in zuidoostelijke richting uitgebreid; zie de kartering uit 1978 linksonder.

In de navolgende jaren werden de stallen in zuidwestelijke richting uitgebreid; zie de kartering uit 1998 rechtsonder.



1930 boomgaard en 1 gebouw



1958 weinig veranderd



1978 twee woningen en een stal



1998 stal uitgebreid

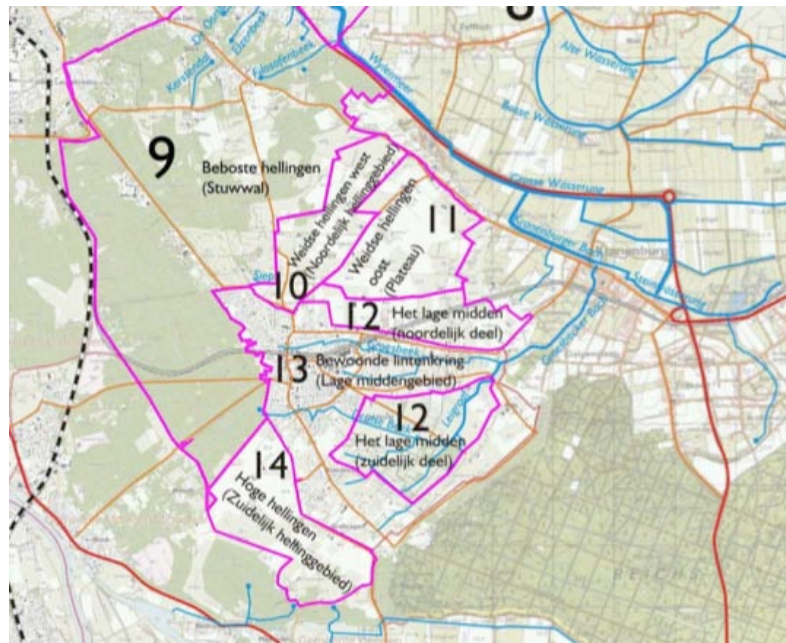
PLANOLOGISCH KADER

Het uit 2015 daterende Landschapsontwikkelingsplan Groesbeek/Berg en Dal, rangschikt het plangebied in de zone De hoge hellingen, deelgebied 14. Betreffende nieuwe ontwikkeling wordt een versterking van navolgende aspecten nagestreefd;

- de ecologische betekenis,
- doorkijken, zichtlijnen en coulissen
- cultuurhistorische patronen en beheersvormen als vlechthekken buitenplaatsen.

verevening

Realisatie door middel van Rood voor Groen, verevening van ruimtelijke ontwikkelingen en de ontwikkelingen van buitenplaatsen is een mogelijkheid. Zie overzichtskaart hieronder en de markeringen in de uitsnede van de ontwikkelingsvisie rechts.



uitsnede overzichtskaart

Landschapsontwikkelingsvisie op het deelgebied

Door zijn grootschaligheid en openheid, maar meer nog door de hoogteverschillen en de lange zichtlijnen is dit gebied kwetsbaar voor landschappelijke aantasting: objecten zijn vanaf grote afstanden zichtbaar en trekken daarmee aandacht naar zich toe. Anderzijds biedt de grootschaligheid ook ruimte voor nieuwe functies of elementen, die dan wel zorgvuldig moeten worden vormgegeven en ingepast. De zichtlijnen, met name naar het Rijndal en het Reichswald, vormen een bijzondere kwaliteit, die ook beschermd dient te worden. Het gebied is kwetsbaar voor klimaatverandering, met name erosie, als er vaker dan nu zware buien gaan optreden. De vruchtbare löss spoelt dan de hellingen af en vormt modderstromen die onderaan de hellingen opgevangen moeten worden. Op de akkers geeft dit geulvorming en verlies aan bodemvruchtbaarheid. Om dit te voorkomen worden in vergelijkbare gebieden vanouds graften aangelegd: meestal beplante walleitjes evenwijdig aan de hoogtelijnen. Hier zou dit zeker voordelen hebben en in het kader van bijvoorbeeld een verbeterde versie van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) van de EU gestimuleerd moeten worden. Uiteraard moet daarbij rekening gehouden worden met de zichtlijnen, zodat coulissenwerking ontstaat en spannende doorkijkjes gerealiseerd kunnen worden. Groeswallen zijn als concept aan te bevelen. Dergelijke graften zouden ook een andere zwakke kant van dit landschap teniet kunnen doen: de ecologische kwaliteit is tamelijk pover. Dit is de laatste jaren opgevangen met akkerrandenbeheer, bijvoorbeeld voor akkervogels, maar meer permanente structuren zouden wenselijker zijn en voor meer dieren (das, ree) en ook andere functies kunnen vervullen. Realisatie kan ook door middel van rood-voor-groen of verevening van

ruimtelijke ontwikkelingen, of als compensatie van verdwijnende natuur elders. Ook de ontwikkeling van een robuuste verbinding tussen Reichswald en Groesbeekse bossen zou daarmee verder gestimuleerd worden en zou daarmee ook een motor kunnen zijn achter deze multifunctionele landschapsverbetering.

Andere projecten die hier invloed kunnen hebben zijn: het voorbeeldenboek voor campings en bedrijven (: er zijn momenteel twee campings, waarvan er één nogal open in het landschap ligt. De recreatieve infrastructuur is hier overwegend goed op orde.

Op de grens met het Reichswald speelt waarschijnlijk het project Keizersheg of Hertogwal (GB10) nog een rol, evenals de andere erfgoedprojecten over grenspalen (EC3) en Landschap van oorlog, bevrijding en wederopbouw (EC6).

Ontwikkelingsdoelen van de hoge hellingen

- Ontwikkeling hellingbossen en droge bossen (beuken-eikenbossen met hulst), inclusief omringend cultuurlandschap met o.m. graften en holle wegen
- ontwikkeling biotoop voor vliegend hert
- ontwikkeling populatie dassen
- ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën
- ontwikkeling ecologische verbindingzone Reichswald - Gelderse Poort met graslanden en bossen, geschikt als trekroute voor edelherten
- ontwikkeling populaties van vogels van cultuurlandschappen (veldleeuwerik, geelgors, kwartel, patrijs, roodborsttapuit)
- ontwikkeling bijzondere akkerflora
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden en schraallanden
- ontwikkeling cultuurhistorische waarden van Romeinse tijd, Middeleeuwen en overige cultuurgeschiedenis
- ontwikkeling buitenplaatsen en andere cultuurhistorische patronen en beheersvormen (w.o. hakhout, vlechthekken, landweer)

RUIMTELIJK KADER

Het plangebied maakt deel uit van de lintbebouwing Grafwegen. Het is gelegen nabij de aantakking van de weg Sint Jansberg op Grafwegen. Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de bebouwing en beplanting op de ten ten noordwesten, noordoosten en zuidoosten gelegen bebouwing.

Beleving

Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de openbare weg in Grafwegen en de weg Sint Jansberg.

- Vanaf de openbare weg in Grafwegen toont zich komend uit het noordwesten de noordwestkant en de noordoostkant tijdens de passage aan het verkeer. Komend uit het zuidoosten toont zich de zuidoostkant in de doorkijk via het ten zuidoosten gelegen wekje en de noordoostkant kort tijdens de passage.
- Vanaf Sint Jansberg komend uit het zuidwesten toont zich de zuidwestkant en de noordwestkant tijdens de passage. Komend uit het noordoosten toont zich de noordwestkant tijdens de passage aan het verkeer.

Bebouwing en beplanting op omliggende erven vormen het ruimtelijk kader



STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

De bebouwing in het ruimtelijk kader van het plangebied is in essentie als volgt te kenschetsen:

- een langgerekt hoofdvolume,
- bestaande uit anderhalve verdieping met kap,
- waarvan de nok afwisselend parallel aan of dwars op de weg gericht is.

wolfskap

Bij de oudere bebouwing (rond 1900) worden de kopgevels vaak getekend door een wolfskap. Bij de na-oorlogse bebouwing worden de volumes gaandeweg minder langgerekt.

twee volle verdiepingen

Bebouwingen met twee volledige verdiepingen wordt weinig aangetroffen; de woningen Grafwegen 8a en 8b vormen in die zin een uitzondering.



de wolfskap



uitzondering 8a en 8b

De bebouwing is veelal te kenschetsen als langgerekte volumes bestaande uit 1 verdieping met kap



incidenteel worden wolfskappen en woningen met twee volle etages aangetroffen

3D-BELEVING - GRAFWEGEN

Vanaf de openbare weg in Grafwegen is het plangebied in beperkte mate zichtbaar:

- 1) Komend uit het zuidoosten toont zich de zuidoostkant van het plangebied in een doorkijk op de Sint Jansberg; het plangebied wordt grotendeels afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het ten zuidoosten gelegen buurerf.
- 2) Ter hoogte van de aantakking van de weg naar de Sint Jansberg toont zich de noordwestkant van het plangebied even aan het verkeer.
- 3) Vanaf Grafwegen komend uit het noordwesten toont zich de noordoostkant en een deel van de noordwestkant van het plangebied aan het verkeer.

Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder en de foto's rechts.



standplaats fotograaf



1) vanaf Grafwegen, komend uit het zuidoosten



2) vanaf de aantakking van de weg Sint Jansberg



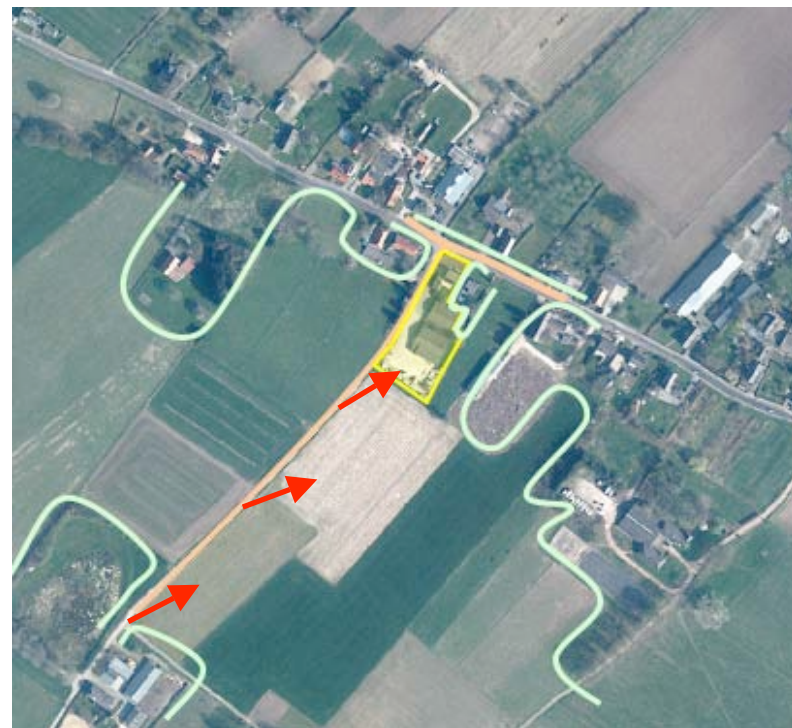
3) vanaf Grafwegen komend uit het noordwesten

BELEVING - SINT JANSBERG

Vanaf de Sint Jansberg komend uit het zuidwesten ontvouwt zich enige tijd een zicht op het plangebied:

- 1) Vanaf grotere afstand wordt de horizon bepaald door de bebouwing en beplanting van de lintbebouwing Grafwegen.
- 2) Dichterbij het plangebied bepalen hagen en bomen op buurerven het beeld.
- 3) Nabij het plangebied zijn verharding en bebouwing beeldbepalend.

Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder en de foto's rechts.



standplaats fotograaf



1) vanaf grotere afstand; bebouwing en beplanting van Grafwegen tekenen de horizon



2) dichterbij het plangebied kleuren hagen en bomen het beeld



3) nabij het plangebied zijn verharding en bebouwing beeldbepalend

SITUATIE - KADASTRAAL 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 308 en 311 gelegen in de sectie R van de kadastrale gemeente Groesbeek. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.

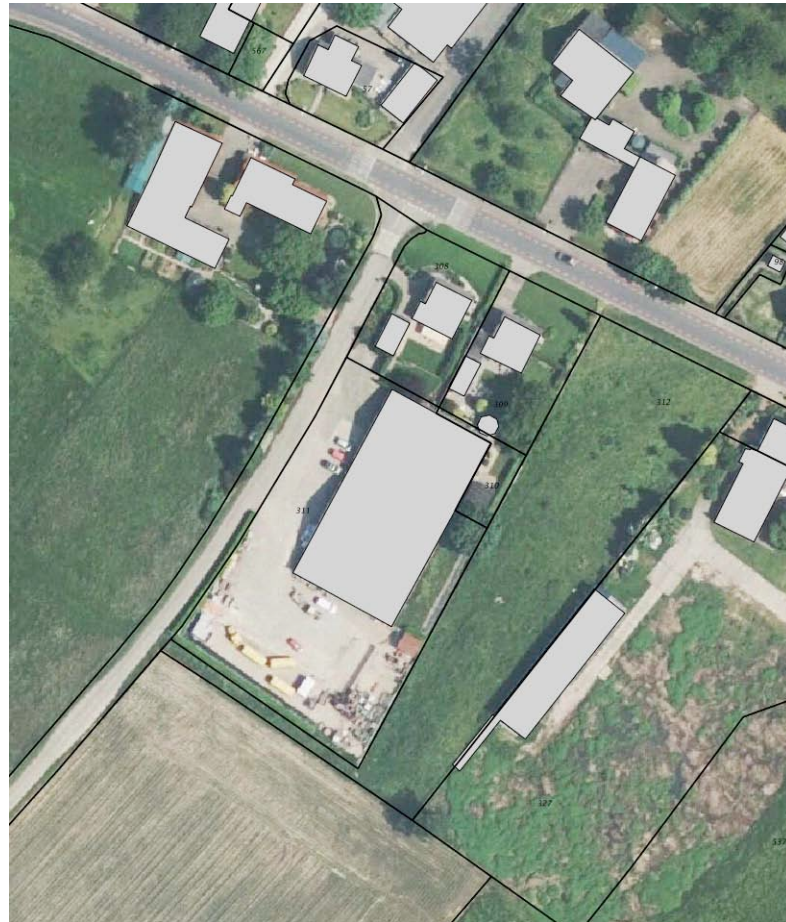


plangebied kadastraal

BEBOUWING

In 2018 bestond de bebouwing in het plangebied uit;

- a) een woning met de bijbehorende garage,
 - b) de stallen ten zuidwesten hiervan.
- Zie het overzicht van het kadaster hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht bebouwing; kadaster



ONTSLUITING EN ZONERING

Het gebied ten noordwesten en zuidwesten van de stallen is grotendeels verhard. De ruimte rond de woning is in gebruik als tuin. Aan de zuidoostkant van de stallen is een strook grasland gesitueerd. De woning en de stallen worden worden ontsloten via aantakkingen op de Sint Jansberg. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



OPGAANDE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting bestaat uit navolgende elementen;

- sierbeplanting in de tuin,
- een haag bestaande uit prunus laurocerasus aan de zuidwestkant van het plangebied,
- een solitaire es de zuidoostkant van het plangebied.

conditie en waardering

De beplanting verkeert in goede conditie en wordt goed beheerd. De haag uit prunus laurocerasus sluit minder goed aan bij de landschappelijke context.

sierbeplanting in de tuin



prunus laurocerasus

een es

SLOPEN, ROOIEN & WIJZIGEN

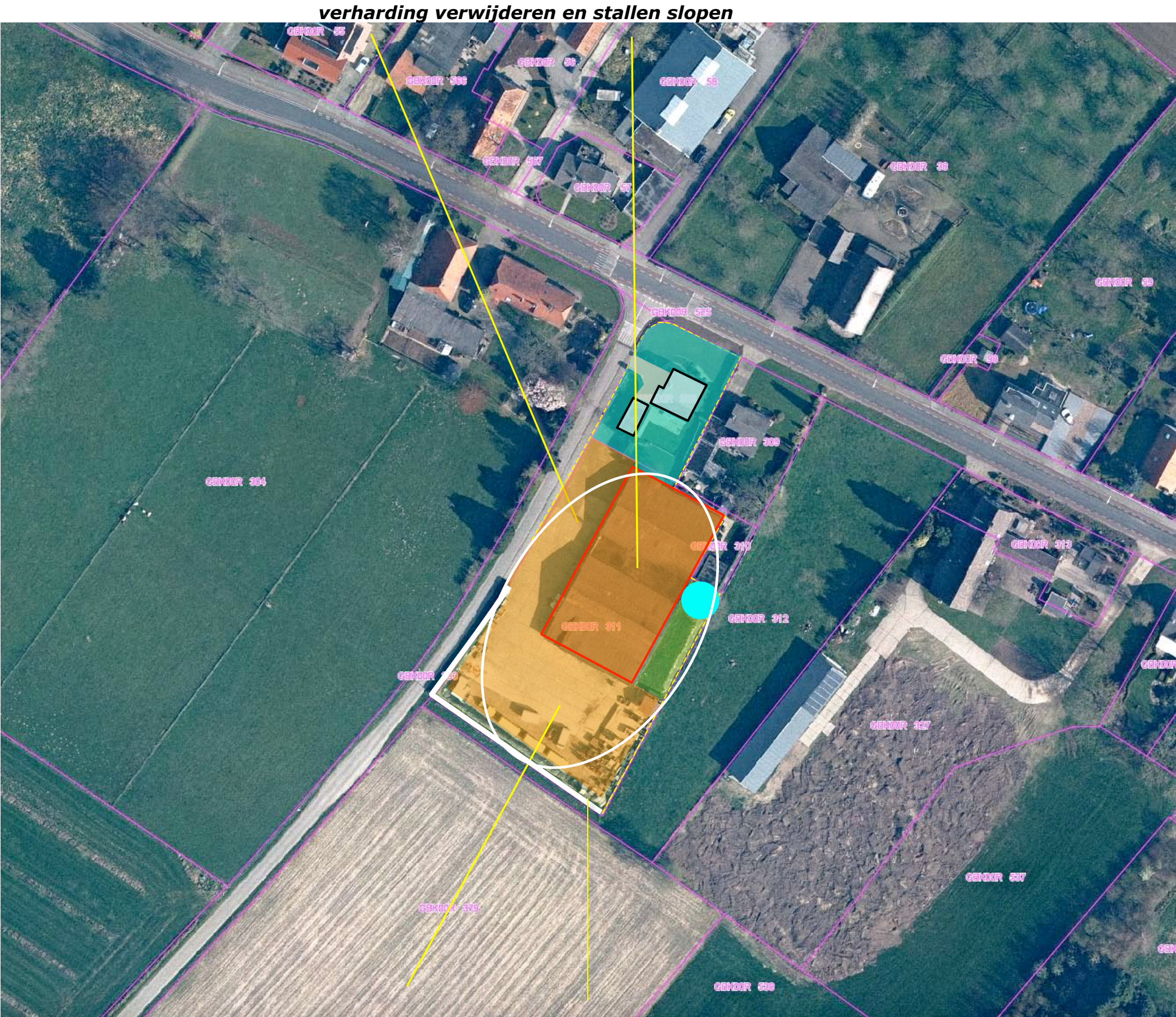
De stallen zullen worden gesloopt, de aangrenzend gelegen verharding zal worden verwijderd, de haag bestaande uit prunus laurocerasus zal worden geroid.

bouwkavels

Op grond van deze ontwikkeling en de sloop van gebouwen op het erf gelegen aan de Boersteeg 3 te Groesbeek zijn twee bouwkavels op de voorliggende locatie te realiseren. Zie het door Geling Advies opgestelde overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts. Voor de ontwikkeling op het erf Boersteeg 3 wordt verwezen naar het plan voor de ontwikkeling en inpassing van Boersteeg 3 (LIP.Boersteeg3.6561KW.100218).



overzicht Geling Advies



twee bouwkavels realiseren

haag rooien

INTEGRAAL CONCEPT

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

- a) De landschappelijke context is te kenschetsen als de rand van een lintbebouwing in een context van oud bouwland, aan de voet van de stuwwal.
- b) Het plangebied maakt deel uit van de lintbebouwing Grafwegen. Het is gelegen aan de aantakking van de Sint Jansberg op Grafwegen; het tekent de aantakking van de Sint Jansberg op Grafwegen.
- c) Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de bebouwing en beplanting op de ten noordwesten, noordoosten en zuidoosten gelegen erven.
- d) De bebouwing in het ruimtelijk kader van het plangebied bestaat in essentie uit een langgerekt hoofdvolume van anderhalve verdieping met kap, waarvan de nok afwisselend parallel of dwars op de weg is gericht.

Langerekt volume; dwars en parallel

Het bovenstaande voert naar het navolgende concept:

- 1) De woningen zijn in overeenstemming met hun ligging op de overgang van het open bouwland naar de lintbebouwing Grafwegen te positioneren; in de benadering van buiten naar binnen wijken de woningen in toenemende mate terug.
- 2) De percelen zijn zo gedimensioneerd dat ze de overgang van het bebouwingslint naar het buitengebied ondersteunen door een als 'van klein naar groot' te omschrijven sequens.
- 3) De richting van de nok versterkt de overgang en wisselt bij de benadering vanaf de Sint Jansberg van parallel aan de weg naar dwars op de weg.
- 4) De woningen worden omgeven door geschoren hagen en solitaire bomen.

1) van binnen naar buiten toenemend terugwijkend

2) kavels van 'klein naar groot'



3) nok wisselt van parallel naar dwars

4) omgeven door hagen en bomen

STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING

De bebouwing is binnen de contouren van een respectievelijk 20x16 of 21x17 meter groot bouwvlak te realiseren:

- Het hoofdvolume is tegen de voorste rooilijn aan te positioneren. De voorste rooilijn van woningen is parallel aan de weg en respectievelijk 6 en 12 meter achter de perceelsgrens gelegen.
- De afstand tussen de woningen en de buurpercelen bedraagt minstens 3 meter. Bijgebouwen zijn bij voorkeur aansluitend aan het hoofdvolume, minstens 5 meter achter de voorste rooilijn ter realiseren. Tussen de perceelsgrenzen en het bijgebouw is een afstand van 3 meter vrij te houden.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

uitwerking massa

Inspiratiebron voor voor de vormgeving, materiaalkeuzes en detaillering vormen de kenmerken van de in het bebouwingslint Grafwegen aangetroffen woningen. Uitgangspunt is dat historische karakteristieken op een eigentijdse wijze worden verwerkt.

Hoofdvolume tegen voorste rooilijn, parallel aan de weg, respectievelijk 6 en 12 meter uit perceelsgrens



b) rondom minstens 3 meter onbebouwd, bijgebouwen 5 meter achter de voorste rooilijn

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Op grond van de ligging aan de rand van de lintbebouwing is de overgang van de kavels naar het landschap te definiëren door de aanplant van geschoren hagen. De woningen worden in het landschap verankerd door de aanplant van enkele fruitbomen rond de woningen. Dit sluit aan bij de kenmerken van het rond 1900 aangetroffen landschap; rond die tijd werd de overgang van de lintbebouwing naar het aangrenzend gelegen landschap gekleurd door moestuinen en kleine boomgaarden.

Soortkeuze

Betreffende de hagen is gekozen voor de toepassing van de beuk op grond van het gevulde, bladhoudende winterbeeld. Als alternatief kan worden gedacht aan de toepassing van hulst of wilde liguster. Ten aanzien van de bomen is gekozen voor de toepassing van notenbomen en hoogstamkersen. Deze soorten sluiten aan bij het nagestreefde boomgaardachtige karakter. De noot en hoogstamkersen leveren relatief weinig overlast op en stellen in beperkte mate eisen aan het beheer. Hoogstamperen en appels vormen een prima alternatief maar stellen wat hogere eisen aan het snoeien en leveren veelal wat overlast op door valfruit (wespen). Zie het beplantingsplan op de volgende pagina.



notenbomen beukenhagen en hoogstamkersen

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het
voorafgaande de aanplant van;

H1 beukenhagen,

B1 notenbomen,

V1 kersenbomen.

Zie de navolgende plantlijst.

richtlijnen aanleg

H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels
de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per
meter; het plantsoen is 80/100 cm hoog
bij aanplant.

B1 De notenbomen zijn aan te planten in de
omvang 16/18 cm.

V1 De kersenbomen zijn aan te planten in de
omvang 12/14 cm.

richtlijnen beheer

De beukenhagen zijn minimaal in stand te
houden op een hoogte van 90-120 cm.

De kersenbomen en de notenbomen zijn
conform goed gebruik te snoeien.



H1 beukenhagen

B1 notenbomen

V1 kersen

PLANTLIJST

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

Code		H1	B1			V1
Omvang bij aanplant		80/100	16/18			12/14
Plantverband		4 p/m				nvt
Omvang van het element		260 m	3 st			4 st
Acer campestre	veldesdoorn			HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn				Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els				Keuleman	
Alnus incana	witte els				Schone v. boskoop	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				Sterappel	
Betula pendula	ruwe berk			HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk				Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk				Conference	
Castanea sativa	tamme kastanje				Gieser wildeman	
Cornus mas	kornoelje, gele				Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode				Zoete brederode	
Corylus avellana	hazelaar			HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	1
Crateagus monogyna	meidoorn				Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				Koningskers	
Fagus sylvatica	gewone beuk	1040			Merton premier	1
Fagus s. 'atropurpurea'	rode beuk				Hedelfinger	1
Fraxinus excelsior	es				Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot		3		Sch. spätke knorpelkirsch	1
Ligustrum vulgare	liguster			HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst				Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier				Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier				Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier				Opal	
Prunus avium	zoete kers				Reine claudie verte	
Prunus padus	vogelkers				Victoria	
Prunus lusitana	haagkers			Totaal		4
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egellantier roos					
Salix alba	schietwilg					
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Ulmus 'Lobel'	resistente iep					
Tilia cordata	winterlinde					
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos					
Totaal		1080	3			