



VAN DOOREN
Landschap

VAN DOOREN
Landschap

KONINGIN WILHELMINAWEG GROESBEEK

LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING

15 SEPTEMBER 2021

COLOFON

Titel document:

Koningin Wilhelminaweg 43 Groesbeek

Datum:

15 september 2021

Status:

Landschappelijke inpassing

Formaat:

Enkelzijdig liggend A4

Opdrachtgever:

Familie Bach

Koningin Wilhelminaweg 43

Groesbeek

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap

Derpt 15

4576 VW Vorstenbosch

T: 06-26949922

M: info@VanDoorenLandschap.nl

VAN DOOREN
Landschap

Reland

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

T: 085-0431949

M: info@Reland.nl

www.Reland.nl

RELAND
locatieontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Projectlocatie	3
2 Landschap	4
2.1 Huidige situatie	4
3 Landschap	6
3.1 Historie	6
3.2 Gemeentelijk beleid	7
4 Inrichting	9
4.1 Inrichting structuurniveau	9
4.2 Inpassing	10
Bijlage I	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens te stoppen met hun pluimveebedrijf aan de Koningin Wilhelminaweg 43a en Mies 17 te Groesbeek. Men wil de bedrijfsgebouwen slopen om vervolgens op het perceel aan de Koningin Wilhelminaweg twee vrijstaande woningen te realiseren en de bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoning. Het perceel Mies 17 wordt toegevoegd aan bedrijventerrein De Mies.

De gemeente Berg en Dal heeft positief ingestemd met deze ontwikkeling onder voorwaarden. Het plan moet verder uitgewerkt worden om tot een nieuw bestemmingsplan te komen. Middels een ruimtelijke onderbouwing van Reland uit Beugen wordt gemotiveerd waarom de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt en dat geen sprake zal zijn van onevenredige bezwaren op het ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

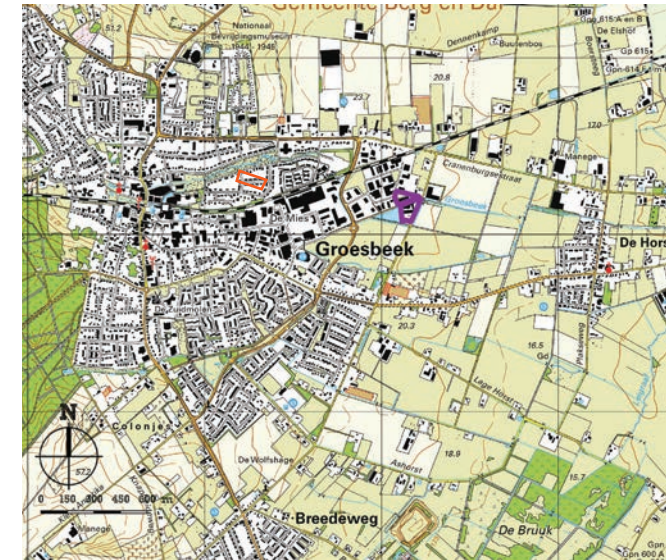
Een landschappelijke inpassing is hier een onderdeel van. Deze notitie is daar een uitwerking van.

1.2 Projectlocatie

De planlocatie is gelegen in de rand aan de oostzijde van Groesbeek, gemeente Berg en Dal. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Groesbeek sectie P, nummers 76, 77, 99 en 523.



Beeld 1. vanaf langzaamverkeersroute Mies met erfafscheiding buren en poel



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beeld 2 vanaf langzaamverkeersroute Mies



Beeld 3 vanaf De Ren

2 Landschap

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Groesbeek. Ten westen van het plangebied ligt het bedrijventerrein De Mies. Dit betreft een relatief groot bedrijventerrein van Groesbeek met bebouwing voor opslag en bedrijfsactiviteiten.

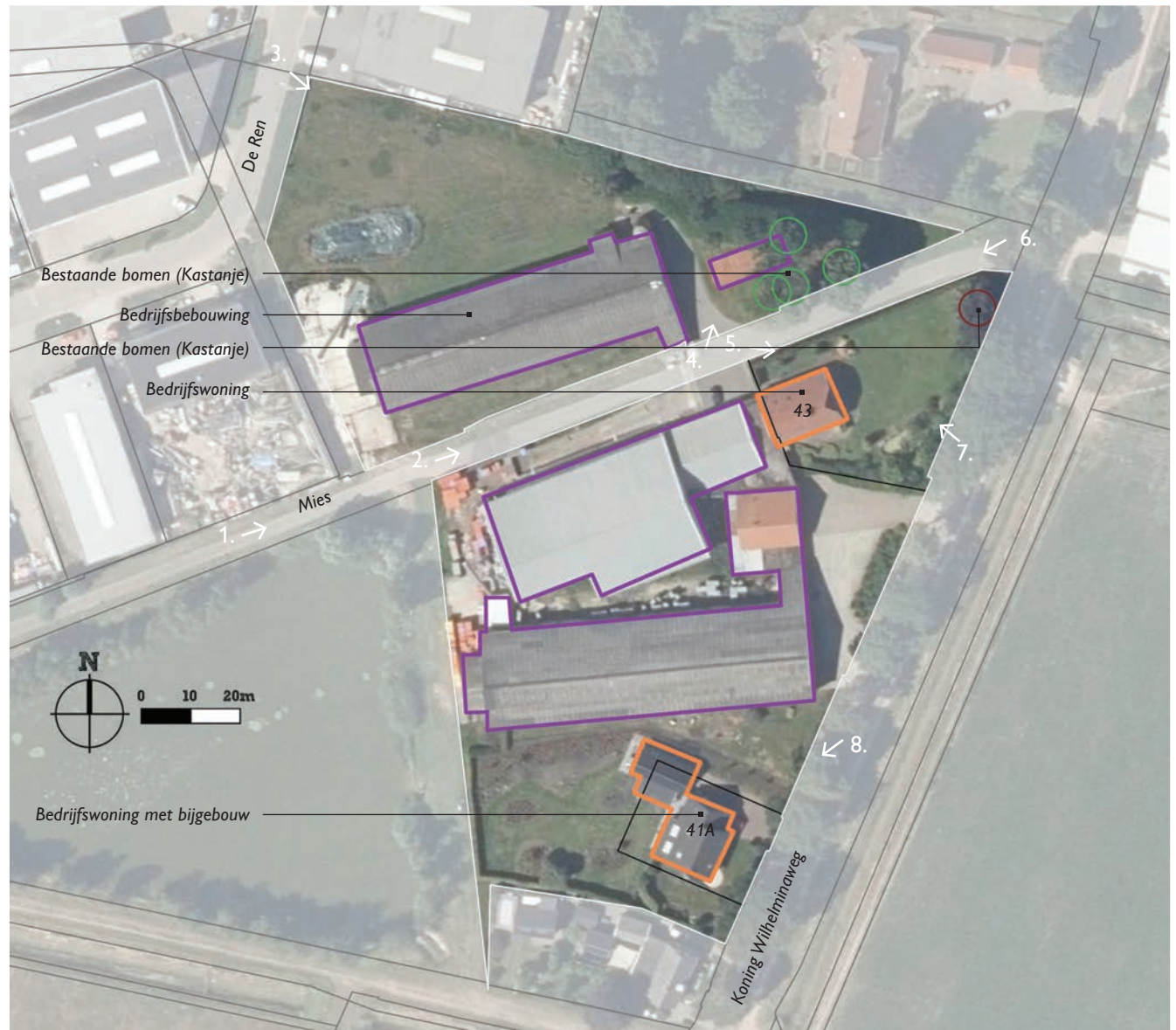
Aan de oostzijde ligt het landelijk gebied met agrarische gronden. Deze gronden zijn voornamelijk in gebruik als blijven grasland of bouwland voor de teelt van mais en bieten.

Het plangebied bestaat uit twee delen gescheiden door een langzaamverkeersroute met de naam 'Mies'. Binnen het plangebied staan zowel aan de noord- als zuidzijde van de Mies diverse bedrijfsgebouwen voor het houden van kippen. Daarnaast staan er twee bedrijfsgebouwen met bijbehorende bijgebouwen.

De erfverharding staat in dienst van de bedrijfsvoering en bestemd voor het manoeuvreren van vrachtverkeer en opslag van diverse objecten.

Ten noorden van het plangebied ligt de beek 'Groesbeek'. Deze watergang vormt de afwatering van de kern Groesbeek richting het Wylermeer.

De langzaamverkeersroute Mies ligt in een smal profiel met aan weerszijde een groene berm. De noordelijke bedrijfspervenken grenzend aan dit pad zijn afgeschermd met een hekwerk. Deze zijn grotendeels groen afgeschermd met hagen en/of klimop. Ten zuiden van de Mies (ten westen van het plangebied) ligt een gegraven pool in een driehoeksvorm. De randen zijn relatief stijl en begroeid met wilg en berk. Ter hoogte van het plangebied ligt aan één zijde een ondiepe greppel.



Plangebied luchtfoto met kadastrale ondergrond. De nummers verwijzen naar de beelden van de huidige situatie in deze rapportage. (bron PDOK)

De Koningin Wilhelminaweg is een landelijke straat met aan beide zijde groene bermen en een watergang. Eén zijde van de weg is beplant met grote laanbomen (Amerikaanse eik). De weg vormt de verbindingsweg van de Cranenburgsestraat en de Hoge Horst.

Binnen het plangebied aan de Mies staan enkele grote landschapsbomen (kastanjes), en diverse laurierstruiken. Overige inrichting is netjes onderhouden als gazon. Het plangebied aan de Koningin Wilhelminaweg is tuinachtig ingericht met hagen van conifeer, laurier en brem. In de tuin staat een markante rode beuk (op de hoek met de Mies). Het geheel oogt verzorgd en groen.



Beeld 4. vanaf langzaamverkeersroute Mies op ou kippenhok



Beeld 5. langzaamverkeersroute Mies op bedrijfswoning 43



Beeld 6. vanaf Koningin Wilhelminaweg op langzaamverkeersroute Mies



Beeld 7 vanaf Koningin Wilhelminaweg op bedrijfswoning 43



Beeld 7 vanaf Koningin Wilhelminaweg op bedrijfswoning 41B

3 Landschap

3.1 Historie

Tegen het einde van de 19e en aan het begin van de 20ste eeuw werd het bos in de context gaandeweg gerooid. De vrijkomende percelen werden overwegend als bouwland in gebruik genomen. Door middel van diverse beken werd het gebied ontwaterd. Ten noorden van het plangebied ligt de beek De Groesbeek.

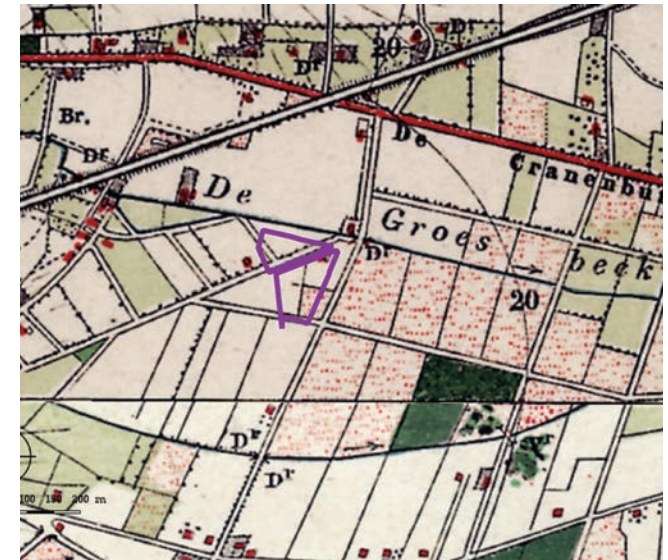
Ten noorden en zuiden van het plangebied lag lintbebouwing. Tussen deze linten lagen agrarische gronden met enkele agrarische erven. Het plangebied is zo'n erf.

Opvallend is de schuine door het plangebied (huidige langzaamverkeersroute Mies) deze loopt parallel aan het spoor. Er is geen directe aanleiding voor deze perceelsindeling maar mogelijk komt dit voort uit een oud kerkenpad richting Groesbeek.

Het gebied kenmerkte zich rond 1900 door lanen langs zandwegen, erfbeplanting op de boerenerven (singels, boomgaarden, hagen en landschapsbomen). Het agrarisch landschap was relatief ruim van opzet en open. Op de perceelsgrenzen stond wat randbeplanting, zoals (struweel) hagen en singels.

In de zeventiger jaren werd voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd. In de navolgende jaren werd de bebouwing op de erven in de bebouwingscluster uitgebreid. Met de ruilverkaveling zijn de kavels samengevoegd en vergroot en is uiteindelijk veel randbeplanting verdwenen.

Afgelopen decennia is tussen Mies en de spoorlijn een bedrijventerrein ontwikkeld. Door middel van een binnenring zijn diverse kavels ontwikkeld, waarbij de achterzijden naar de buitenrand zijn georiënteerd. Achter het plangebied is een poel aangelegd in een driehoeksvorm. Mogelijk ten dienste van waterinfiltratie voor het bedrijventerrein.



Plangebied historische kaart 1900 met kadastrale ondergrond.
(bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1960 met kadastrale ondergrond.
(bron PDOK)



Plangebied topografische kaart 2015 met kadastrale ondergrond.
(bron PDOK)

3.2 Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan

Het uit 2015 daterende Landschapsontwikkelingsplan Groesbeek/Berg en Dal, rangschikt het plangebied in de zone De bewoonde lintenkring, deelgebied 13.

Betreffende nieuwe ontwikkeling wordt een versterking van navolgende aspecten nagestreefd:

- de ecologische betekenis,
- aandacht voor de herinrichting van de Groesbeek
- cultuurhistorische patronen en beheersvormen als vlechthekken, bosjes, singels en fruitbomen

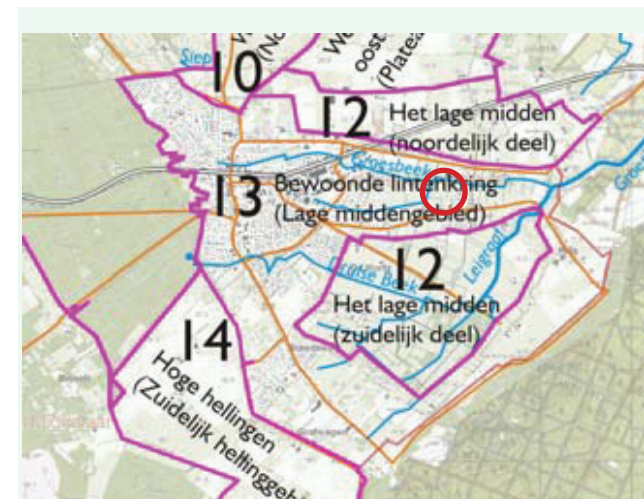
Nota ruimtelijke kwaliteit

Het uit 2015 daterende nota Ruimtelijke kwaliteit Groesbeek/Berg en Dal biedt handvatten en richtlijnen om het ontwerp waar mogelijk de ruimtelijke kwaliteit van zowel de omgeving als de nieuwe gebouwen.

Het plangebied vormt onderdeel van de 2 deelgebieden, namelijk de 'Bedrijventerrein' voor het deel ten noorden en 'Agrarisch gebied' voor het deel ten zuiden van Mies.

Bedrijventerrein richtlijnen

- tast de waarde en kernkwaliteiten van het deelgebied en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur niet aan;
- versterkt de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte en levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omgeving;
- vormt een versterking van markante stedenbouwkundige ruimten en locaties;
- richt zich op de openbare ruimte en de toegang vanaf het openbaar gebied is duidelijk herkenbaar;
- markeert het onderscheid tussen openbaar en privégebied duidelijk;
- heeft op zichzelf een evenwichtige opzet, die tot uitdrukking komt in samenhangende maatverhoudingen van buitenruimten, bouwvolumes, massa-opbouw, kapvorm en vlakverdelingen.



Deelgebied 13 De bewoonde lintenkring

Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan

Agrarisch gebied richtlijnen

- tast de waarde en kernkwaliteiten van het deelgebied en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur niet aan;
- de landschappelijke structuur wordt bepaald door het afwisselende landschap, met daarin verspreid staande vaak authentieke bebouwing, op erven met een informele uitstraling, die als duidelijk herkenbare ensembles een logische plek in het landschap hebben;
- de typologie en architectuur van de bebouwing is divers van karakter. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen + kap met een lage goot. De samenhang wordt bepaald door de overeenkomsten in maat en schaal van de bebouwing, de eenvoudige hoofdvormen, de overwegend voorkomende kapvormen en de onderlinge positie van de bebouwing ten opzichte van de weg;
- versterkt de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte en levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omgeving;
- vormt een versterking van markante stedenbouwkundige ruimten en locaties;
- richt zich op de openbare ruimte en de toegang vanaf het openbaar gebied is duidelijk herkenbaar;
- markeert het onderscheid tussen openbaar en privégebied duidelijk;
- heeft op zichzelf een evenwichtige opzet, die tot uitdrukking komt in samenhangende maatverhoudingen van buitenruimten, bouwvolumes, massa-opbouw, kapvorm en vlakverdelingen.

Richtlijnen voor erven in landelijk gebied

Erven zijn belangrijke schakels in het landschap. Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid ervan te behouden.

Erven zijn belangrijke schakels in het landschap. Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid ervan te behouden.

Er is één hoofdtoegang tot het erf, ook bij meerdere woningen op één erf. Dit is de kortste route vanaf de openbare weg naar de centrale ruimte op het erf. Er is onderscheid tussen voor- en achterkant van het erf. De voorkant is representatiever en de achterkant functioneler. Parkeerplaatsen zijn op het achtererf ingericht, bij voorkeur overdekt en bepalen niet het beeld van het erf.

Bij nieuwe woongebouwen op een bestaand erf waar zich al een hoofdgebouw bevindt, is sprake van een schuurtypology. De woning heeft, overeenkomstig een bijgebouw, een sobere hoofdvorm, een rechthoekig grondvlak, een eenduidige zadelpak met een lage goot en onopvallende materialen.



Uitsnede Nota ruimtelijke kwaliteit; schuurwoningen

4 Inrichting

4.1 Inrichting structuurniveau

De sloop van de schuren biedt mogelijkheden om een afronding van het bestaand bedrijven terrein te maken en woningbouw (nieuwbouw) te integreren in het bestaand agrarisch ensemble. Tussen deze twee elementen ligt een groene buffer die een meerwaarde vormt voor de natte natuur.

De beek Groesbeek krijgt ruimte voor een natuurvriendelijke oever, zodat deze aansluit bij de natuurinrichting ten oosten van de Koning Wilhelminaweg. Door middel van aanleg van groen aan weerszijde van Mies kan een groene verbinding worden gelegd tussen de bestaande poel en de Groesbeek.

Het nieuwe bedrijfskavel wordt geïntegreerd in het bestaande bedrijventerrein. De achterzijde wordt groen afgeschermd.

De bestaande bedrijfswoningen blijven behouden. Met name woning nummer 43 heeft een meerwaarde als agrarische hoofdbouw met cultuurhistorische waarde. De verdraaiing ten op zichte van de Koningin Wilhelminaweg dient daarmee gerespecteerd te worden. Voorstel is de nieuwe woning ten zuiden van deze woning als erfwoning aan te duiden, conform Nota ruimtelijke kwaliteit. Deze krijgt daarmee dezelfde verdraaiing ten opzichte van de Koningin Wilhelminaweg.

Ten noorden van de bedrijfswoning 41A komt tevens een nieuwe woning. Deze vormt onderdeel van denkbeeldig erf met deze bedrijfswoning en staat daarmee parallel aan de Koningin Wilhelminaweg. Visueel is er een duidelijke scheiding tussen de twee erven.



Visietekening structuurniveau

4.2 Inpassing

Het ontwerp is onder te verdelen in drie elementen:

- Afronding bedrijventerrein
- Wonen aan de Koningin Wilhelminaweg
- Groene inrichting

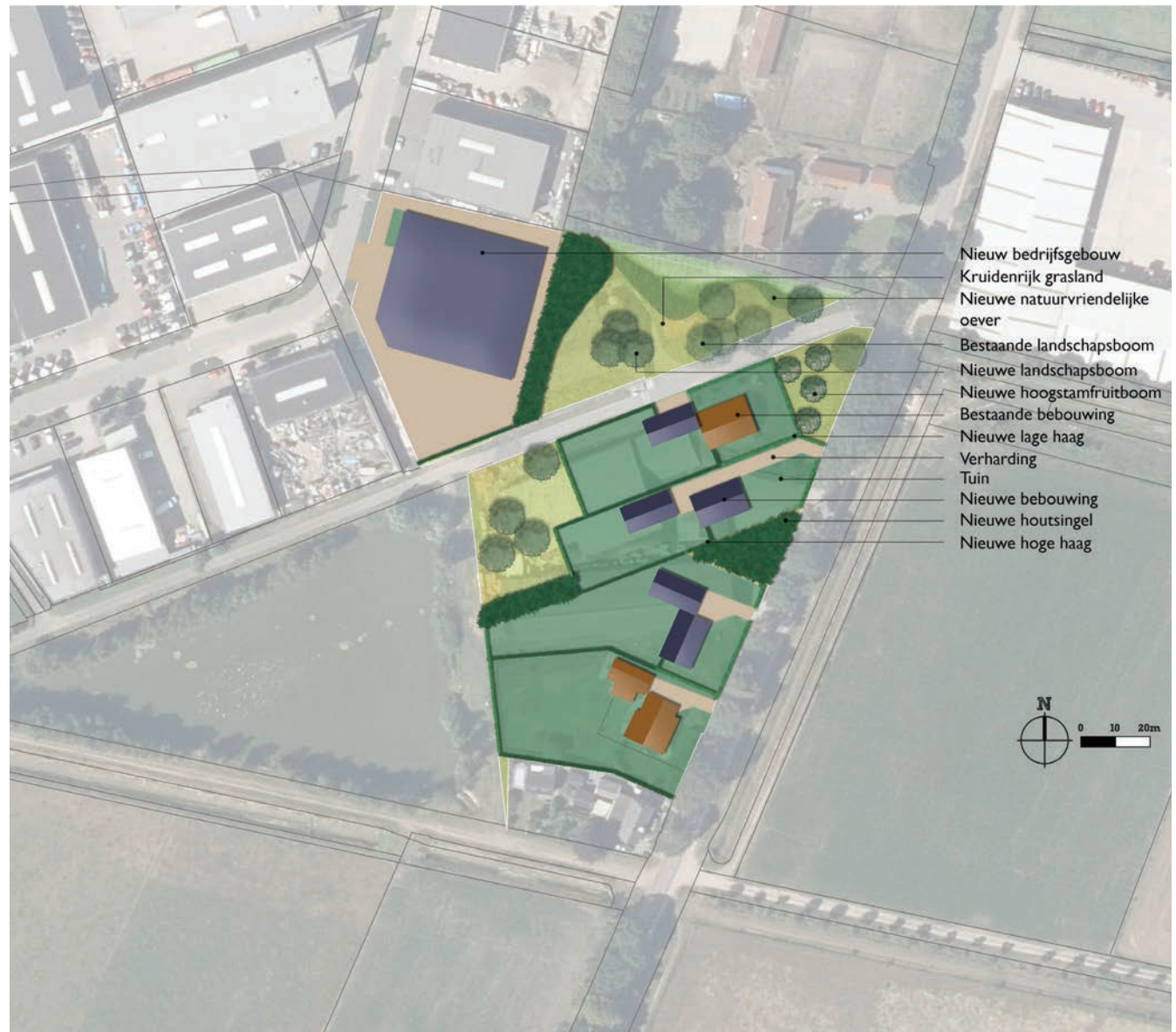
Onderstaande een puntsgewijze toelichting voor de drie onderdelen.

Afronding bedrijventerrein

- In de rooilijn van het noordelijke perceel wordt doorgetrokken naar het plangebied.
- Vanaf De Run komt een nieuwe entree naar het kavel. Er wordt rekening gehouden met de bestaande lantaarn. De gewenste locatie kan worden bepaald na ontwerp gebouw.
- Overige ruimte geschikt voor parkeren of buitenopslag.
- De zuidzijde wordt afgeschermd door een hekwerk met klimop.
- De oostzijde wordt afgeschermd door een hekwerk en een houtsingel/-wal.

Wonen aan de Koningin Wilhelminaweg

- De bestaande boerderij (nummer 43) bepaalt de positionering van de zuidelijke nieuwbouw woning. De woning staat achter de voorgevel van de boerderij en heeft dezelfde draaiing t.o.v. de weg. De gebouwen ogen als één boerenerf.
- Om de voortuin van de bestaande woonboerderij te verkleinen is gekozen voor een groene ruimte met hoogstamfruitbomen. De bestaande rode beuk kan gehandhaafd blijven.
- De tweede nieuwbouwwoning wordt gekoppeld aan de bestaande woning 41A. Ook hier is gekozen voor een ondergeschikte situering door de woning achter de rooilijn van de bestaande woning te plaatsen.



Inrichtingsvoorstel, zie bijlage I voor maatvast ondergrond

- Tussen de twee nieuwbouw woningen ligt een fysieke groene scheiding door een driehoekig bosje.
- De voortuinen zijn afgezet met een lage inheemse haag.
- De achtertuinten zijn afgezet met een hoge gemengde haag op de zijdelingse perceelsgrenzen.
- Om vanuit de woning en tuin zicht op de bestaande poel te houden is het mogelijk aan de achterzijde een lage gemengde haag te plaatsen.

Groene inrichting

- De beek Groesbeek wordt aan één zijde verflauwd, waardoor een natuurvriendelijke oever ontstaat.
- De bestaande kastanjabomen blijven gehandhaafd en worden aangevuld met een enkele nieuwe bomen. De onderbegroeiing is kruidenrijk grasland en kan al dan niet worden benut als schapenweide.
- Aan de overzijde van Mies (achter de woningen) ligt een groene ruimte met enkele bomen. De ruimte wordt aan de zuidzijde afgeschermd door een houtsingel.



Referentie hoogstamfruitboom



Referentie beukenhaag op erf



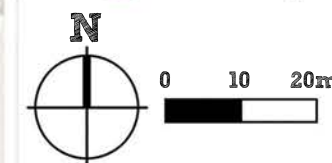
Referentie houtsingel



Referentie natuurvriendelijke oever

Bijlage I

Landschappelijke inpassing op maatvastе ondergrond



**Landschapsplan
Koningin
Wilhelminaweg en
Mies Groesbeek**

15 september 2021

- Nieuw bedrijfsgebouw
- Kruidenrijk grasland
- Nieuwe natuurvriendelijke oever
- Bestaande landschapsboom
- Nieuwe landschapsboom
- Nieuwe hoogstamfruitboom
- Bestaande bebouwing
- Nieuwe lage haag
- Verharding
- Tuin
- Nieuwe bebouwing
- Nieuwe houtsingel
- Nieuwe hoge haag