

STEDENBOUWKUNDIG ADVIES

Gemeente Berg en Dal			
t.a.v. de mevrouw Myrthe Hagemans			
		Datum advies	10-2-2022
Locatie	Nijerf 4 te Groesbeek	Referentie	
Plan	Plan voor bouw 2 vrijstaande woningen	Status plan	Principeverzoek
Plan documenten	Ontwerpvoorstel, aanvulling obv toetsingskader	Datum plan	01-02-2022
Relevant beleid	Toetsingskader kleinschalige wooninitiatieven + bijlagen	Adviseur(s)	JW, FvS

Geachte mevrouw Hagemans,

In het kader van Toetsingskader Kleinschalige Wooninitiatieven heeft u advies gevraagd over het realiseren van twee vrijstaande woningen aan het Nijerf 4 te Groesbeek. Specifiek wordt gevraagd naar een classificatie van *verbetering, acceptabel of onacceptabel* voor het initiatief.

Analyse

Het initiatief leidt niet tot oplossen ruimtelijk knelpunt of meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit. De oppervlakte tuin neemt af en de oppervlakte bebouwing neemt toe.

Het initiatief is wel acceptabel, want het relatief grote, groene voorerf heeft op deze plek geen bijzondere waarde, mede omdat aan de overzijde een groot sportpark aanwezig is. Het zicht op de oudere bebouwing heeft wel enige waarde. Er blijft voldoende groene tuin over bij het realiseren van de voorgestelde woningen, maar het is niet wenselijk dat de bestaande woningen als het ware worden 'verstopt' achter de nieuwe kavels.

Advies

De nieuwe woningen en de bestaande moeten met elkaar een samenhangend geheel gaan vormen, waarbij ook de bestaande woning voldoende zichtbaar blijft vanaf de straat. Er kan gedacht aan de typologie van een agrarisch erf of van een woonhofje met een collectieve middenruimte, waar de oude en de nieuwe woningen aan liggen. Voor de collectieve ruimtes en de erfafscheidingen zal erfinrichtingsplan moeten worden voorgelegd.

Conclusie

Het plan is acceptabel en krijgt 1 punt, mits het advies is opgevolgd.

Met vriendelijke groet,



Ir. J. (Jan) Wabeke
Stedenbouwkundige



F. (Frebus) van Slochteren MA
Adviseur Erfgoed & Landschap