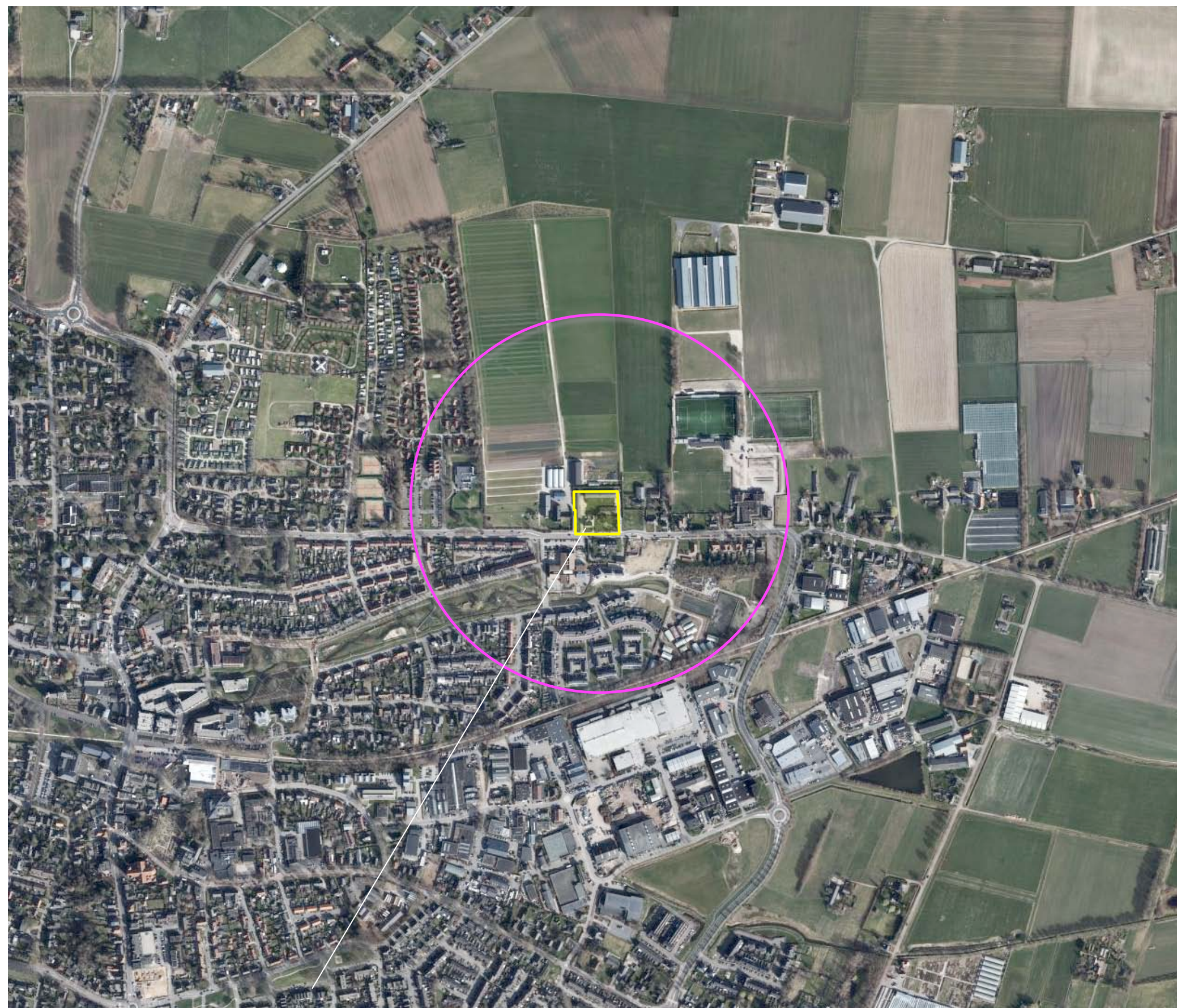
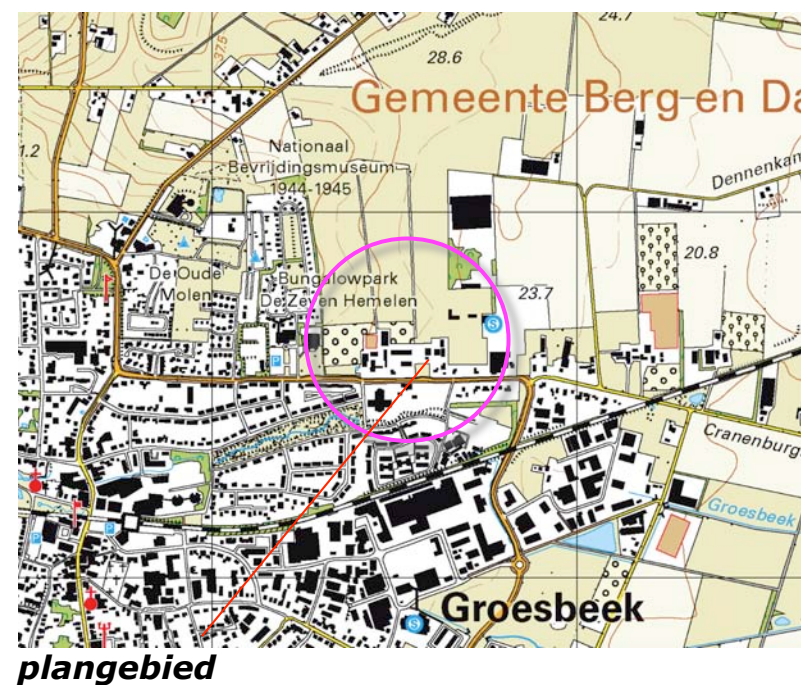


LIGGING

Het plangebied is gesitueerd aan de noordoostkant van de kern Groesbeek. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

HISTORIE 1870

In 1870 was de context ten noorden van het plangebied overwegend in gebruik als bouwland. Ten zuiden en oosten van het plangebied bevonden zich agrarische bebouwingen met aangrenzend gelegen tuinen, huisweides en weides. Ter hoogte van het plangebied werd opgaande beplanting gekarteerd; het donkergekleurde groen wijst op de aanwezigheid van een boombestand bestaande uit naalddhout, het lichtgroen gemarkeerde wijst op de aanwezigheid van loofbomen. In zuidelijke richting bevonden zich grasland en opgaande beplantingen nabij de hier gelegen Groesbeek.

Verdichte zone

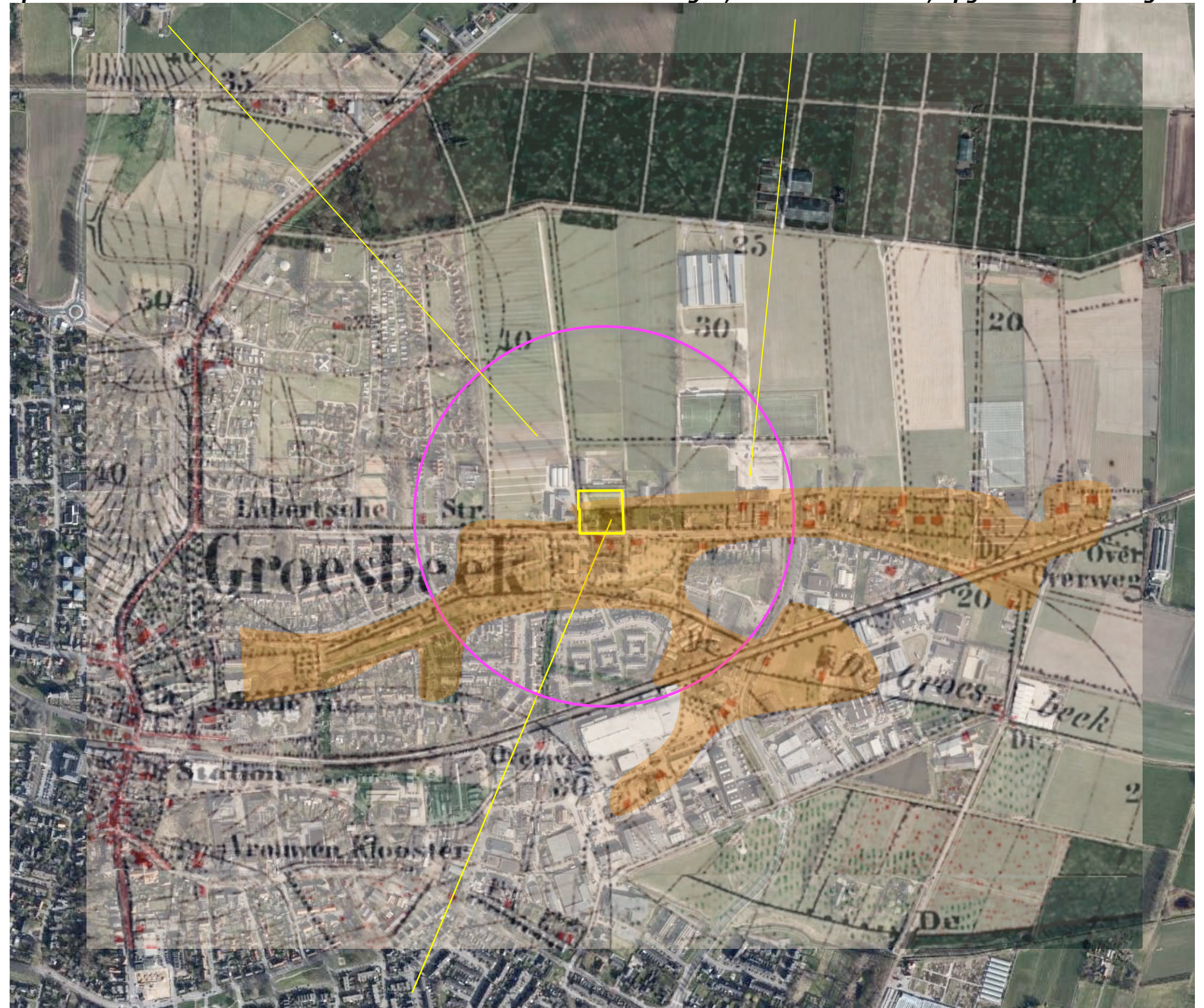
De landschappelijke context is te kenschetsen als de 'verdichte zone' aan de rand van ouder bouwland en de Groesbeek, aan de voet van de stuwwal'. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1870 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1870

open bouwland

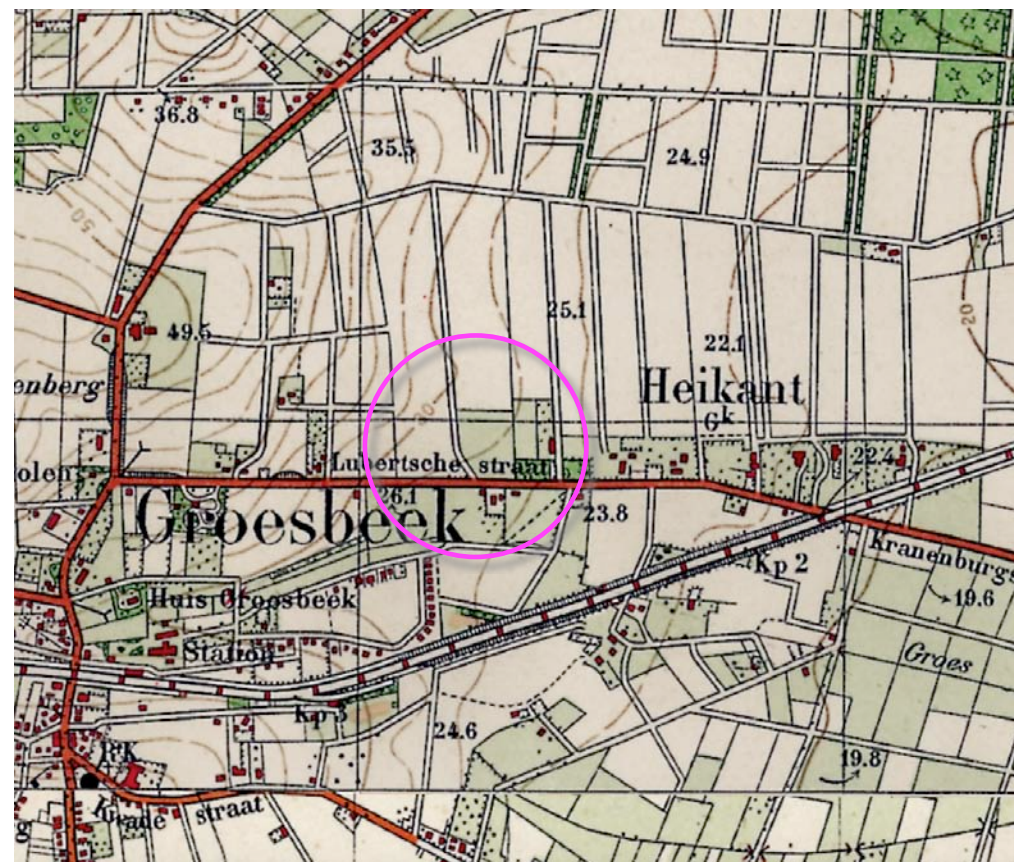
verdichte zone met bebouwingen, omzoomde weides, opgaande beplanting



een bosje bestaande uit loofhout en naalddhout

HISTORISCHE SCHETS - DEEL 1

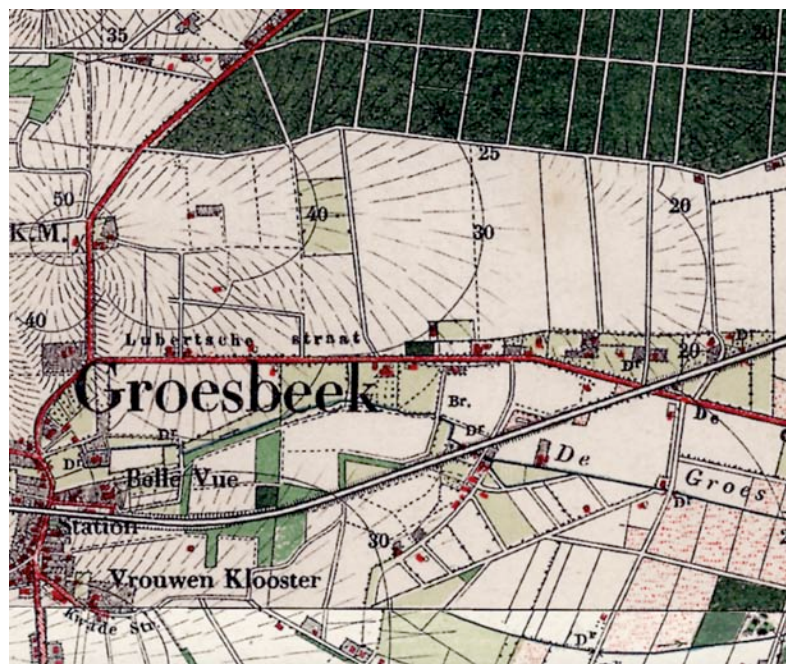
In de 1890 werd bouwland ter hoogte van het plangebied gekarteerd; aan de oostkant van het plangebied werd nog een bosje aangetroffen. In 1931 was het plangebied in gebruik als weiland; ten oosten van het plangebied werd nog steeds een bosje gekarteerd. Ten noorden van dit bosje werden een bebouwing en een boomgaard aangetroffen. In 1959 werd de bebouwing op het ten oosten gelegen erf uitgebreid en bebouwing ten westen van het plangebied gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1931 en 1959 rechtsboven. In 1967 werd voor het eerst bebouwing in het plangebied zelf gekarteerd. De bebouwing bestond uit drie elementen; de stallen. In 1979 werd nabij de openbare weg een vierde element gekarteerd. Dit betreft de huidige woningen. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1967 en 1979 rechtsonder.



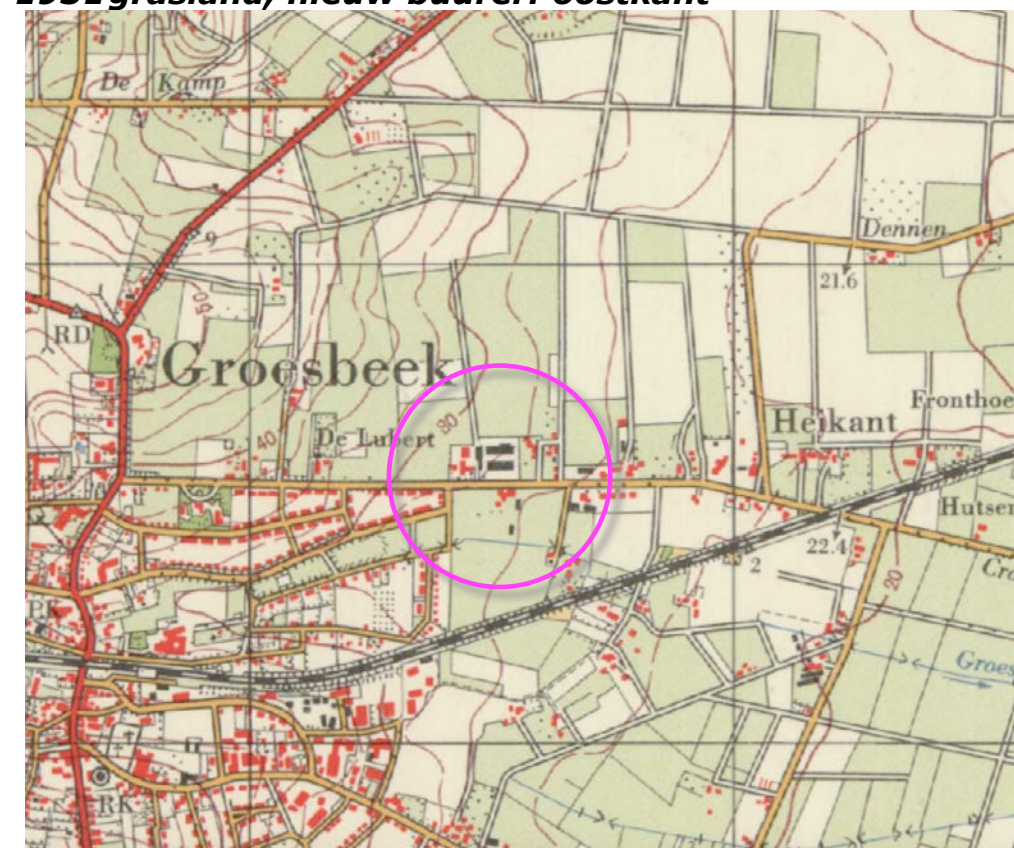
1931 grasland, nieuw buurerf oostkant



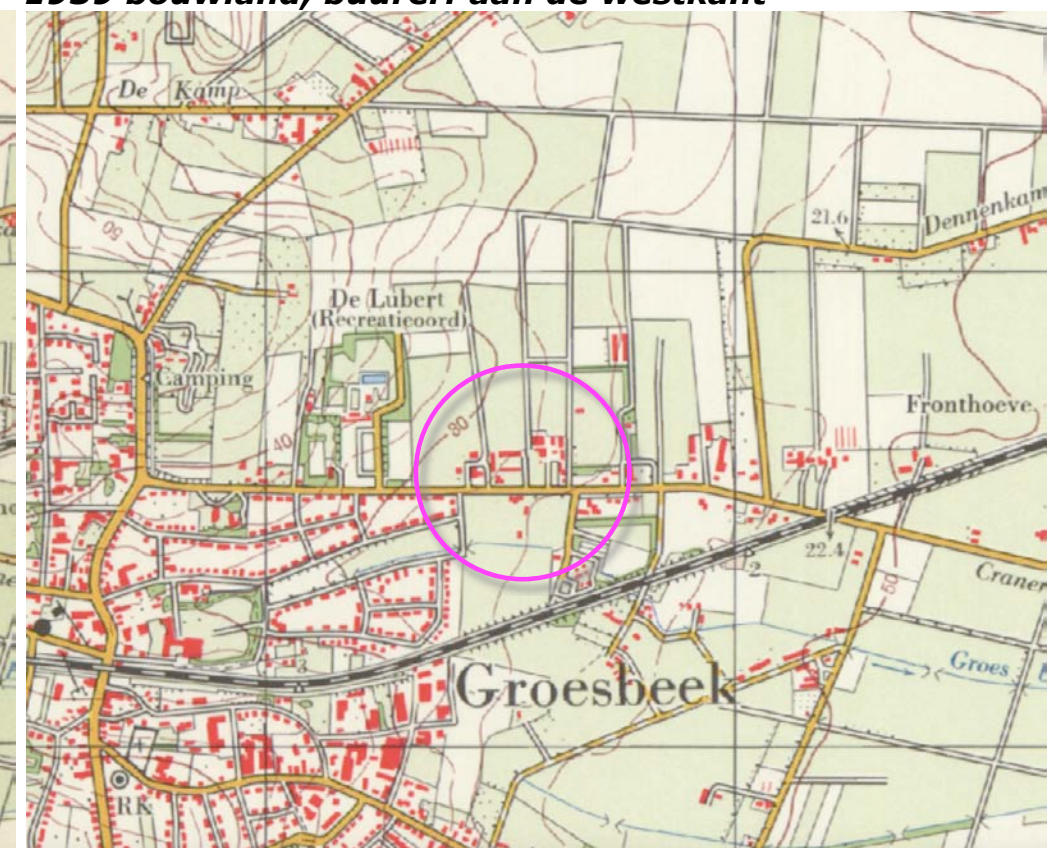
1959 bouwland, buurerf aan de westkant



1890 bouwland



1967 eerste bebouwing, drie elementen; de stallen



1979 vier elementen; realisatie van de woningen

HISTORISCHE SCHETS - DEEL 2

In de eerste decennia na de tweede wereldoorlog werd de kern Groesbeek voortvarend in noordoostelijke richting uitgebreid. De uitbreiding van de woonbebouwing stagneerde in de tachtiger jaren. Het terrein met bedrijvigheid ten zuiden van het spoor werd wel uitgebreid. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1986 en 1999 rechtsboven.

Rond de eeuwwisseling werd de rondweg aangelegd en in het tot na de eeuwwisseling nog als weiland en bouwland gekarteerde gebied ten zuiden van het plangebied werden een school met een sporthal en woonbebouwingen gerealiseerd; zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 2007 en 2017 rechtsonder.



1986 uitbreiding woonbebouwing stagneert



1999 bedrijvigheid uitgebreid



2007 rondweg gerealiseerd



2017 school/sporthal en woonbebouwing

PLANOLOGISCH KADER

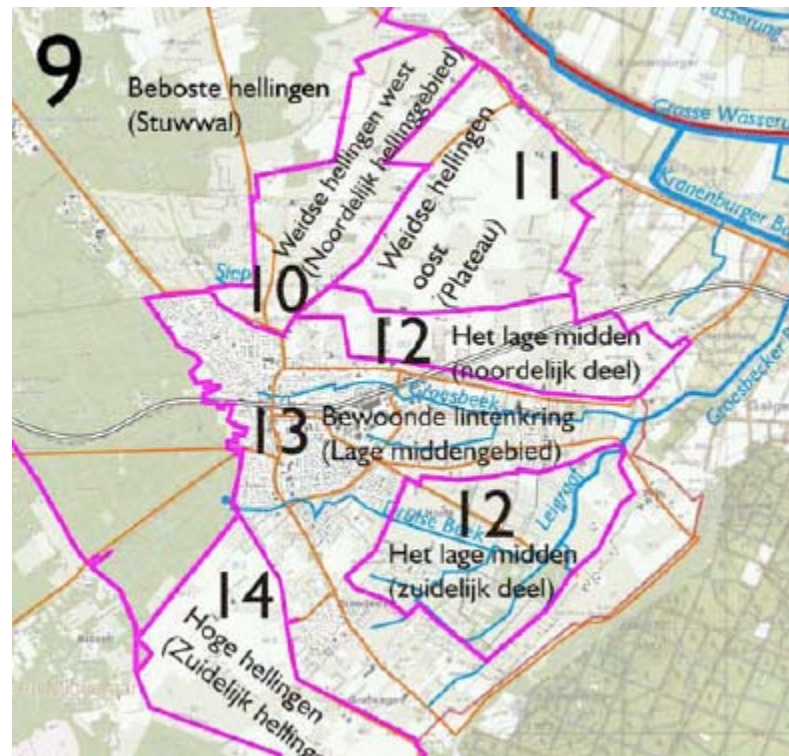
Het uit 2015 daterende Landschapsontwikkelingsplan Groesbeek/Berg en Dal, rangschikt het plangebied in de zone 'De bewoonde Lintenkring'. Betreffende nieuwe ontwikkeling wordt kleinschaligheid nagestreefd.

elementen

Ten aanzien van de inpassing hiervan is te streven naar de ontwikkeling van navolgende beplantingselementen;

- Kriekpaden, laan- of rijbeplantingen met kersen of andere fruitbomen,
- vlecht en scheerhagen,
- boerenbongerdjes,
- notenbomen en kastanjes.

Zie overzichtskaart hieronder en de uitsnede van de ontwikkelingsvisie rechts.



uitsnede overzichtskaart

Landschapsontwikkelingsvisie op het deelgebied

De in de "Kenmerken" beschreven stedelijke dynamiek kan in dit deelgebied meestal vrij goed worden ingepast. Voor zover die doorwerkt in het buitengebied kan hierbij goed aangesloten worden met gewenste ontwikkeling vanuit het landschap: een verdere verdichting van recreatieve paden met het concept "kriekpaden", laan- of rijbeplanting met kersen of andere fruitbomen, maar ook (vlecht- en/of scheer)heggen en boerenbongerdjes zijn hier gewenste elementen. Het palet kan worden uitgebreid met vrijstaande bomen, bijvoorbeeld notenbomen of tamme kastanjes. Specifieke thema's die hier spelen zijn het afronden van de herinrichting van de Groesbeek met name op het bedrijventerrein Hulsbroek dat ook als geheel meer uitstraling zou kunnen krijgen, waarbij ook andere functies kunnen worden toegevoegd, zoals stadslandbouw, recreatieve elementen, natuur en landschap), het mooi(er) vormgeven van de dorpsentree van Grafwegen, herstel van de Galgenheide, optimaliseren van het wandelnetwerk, met name ook rond Grafwegen en naar het Reichswald, waarbij wellicht de "Grens als erfgoed" een rol kan spelen en ook de Keizersheg of Hertogwal, de landweer langs het Reichswald extra aandacht kan krijgen en in ere wordt hersteld. Ook ecologisch liggen daar nog wensen: betere uitwisselingsmogelijkheden tussen Reichswald en de Bruuk en van de Bruuk naar het noorden via de Leijgraaf, het Kaalbroek en het Slumke naar het Kranenburger Bruch.

In dit kleinschalige cultuurlandschap liggen ook bij uitstek kansen voor vogels van cultuurland, zoals de steenuil, de patrijs, de ooievaar en wellicht de veldleeuwerik.

Veel mensen uit Groesbeek voelen zich al verbonden met natuur en landschap in de omgeving. Dit zou nog verder uitgebouwd kunnen worden

Ontwikkelingsdoelen voor De bewoonde lintenkring

- Ontwikkeling schrale graslanden en bossen, inclusief omringend cultuurlandschap met heggen, hagen en bongerdjes; herstel kwel, waterkwaliteit en overige waterhuishouding
- ontwikkeling ecologische verbindingszone Bruuk - Kranenburger Broek met schraallanden, bosjes, singels volgens model kamsalamander en vuurvliinder
- ontwikkeling ecologische verbindingszone Nederrijk - Kranenburg met schraallanden, bosjes, singels volgens model das
- ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën
- ontwikkeling populaties van vogels van cultuurlandschappen
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden en schraallanden
- ontwikkeling cultuurhistorische waarden van verkavelingsstructuur, ontwatering en boerderijen

RUIMTELIJK KADER

Het plangebied is anno 2018 verscholen gesitueerd. Het wordt omgeven door de bebouwing en beplanting van de omliggende buurerven. Daarbij is een onderscheid te maken tussen;

- ten zuiden van de Cranenburgsestraat gelegen sterker verdichte, aan de kern grenzende erven,
- ten noorden van de Cranenburgsestraat gelegen, aan het buitengebied of sportvelden grenzende erven,
- het ten westen gelegen recreatiepark.

bebouwing en beplanting op aan het buitengebied of sportvelden grenzende buurerven



recreatiepark en aan de kern grenzende en gerelateerde erven

3D BELEVING

Het plangebied is verscholen gesitueerd. Het wordt in essentie waargenomen vanaf de openbare weg aangrenzend en nabij het plangebied; zie de markering in de luchtfoto rechts.



zicht op het plangebied vanaf de Cranenburgseweg

3D-BELEVING

- 1) Komend over de Cranenburgsestraat uit het westen wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het ten westen gelegen buurerf.
- 2) Ter hoogte van het plangebied toont zich de zuidkant aan het verkeer; de aanwezige woningen en de ten oosten hiervan gelegen siertuin bepalen het beeld.
- 3) Komend over de Cranenburgsestraat uit het oosten is korte tijd een zicht op een deel van de oostkant van het plangebied mogelijk, daarna toont zich de zuidkant aan het verkeer. Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder en de foto's rechts.



standplaats fotograaf



1) komend uit het westen



2) ter hoogte van het plangebied



3) komend uit het oosten

SITUATIE - KADASTRAAL 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 147 en 148 gelegen in de sectie O van de kadastrale gemeente Groesbeek. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



plangebied kadastraal

BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;

- a) drie stallen aan de noordkant van het plangebied,
- b) een twee onder een kapwoning en ten noordoosten hiervan gelegen bergingen aan de zuidkant van het plangebied,

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ONTSLUITING EN ZONERING

De stallen worden ontsloten via een aan de westkant en oostkant van het plangebied gelegen inrit en oprit. De westelijke helft van de woning wordt ontsloten via de ten westen gelegen inrit, de woning aan de oostkant wordt ontsloten via een ten oosten van de woning gelegen inrit en oprit. De ruimte ten oosten van de woning is in gebruik als tuin. De resterende ruimte rond de stallen is in gebruik als grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit navolgende elementen;

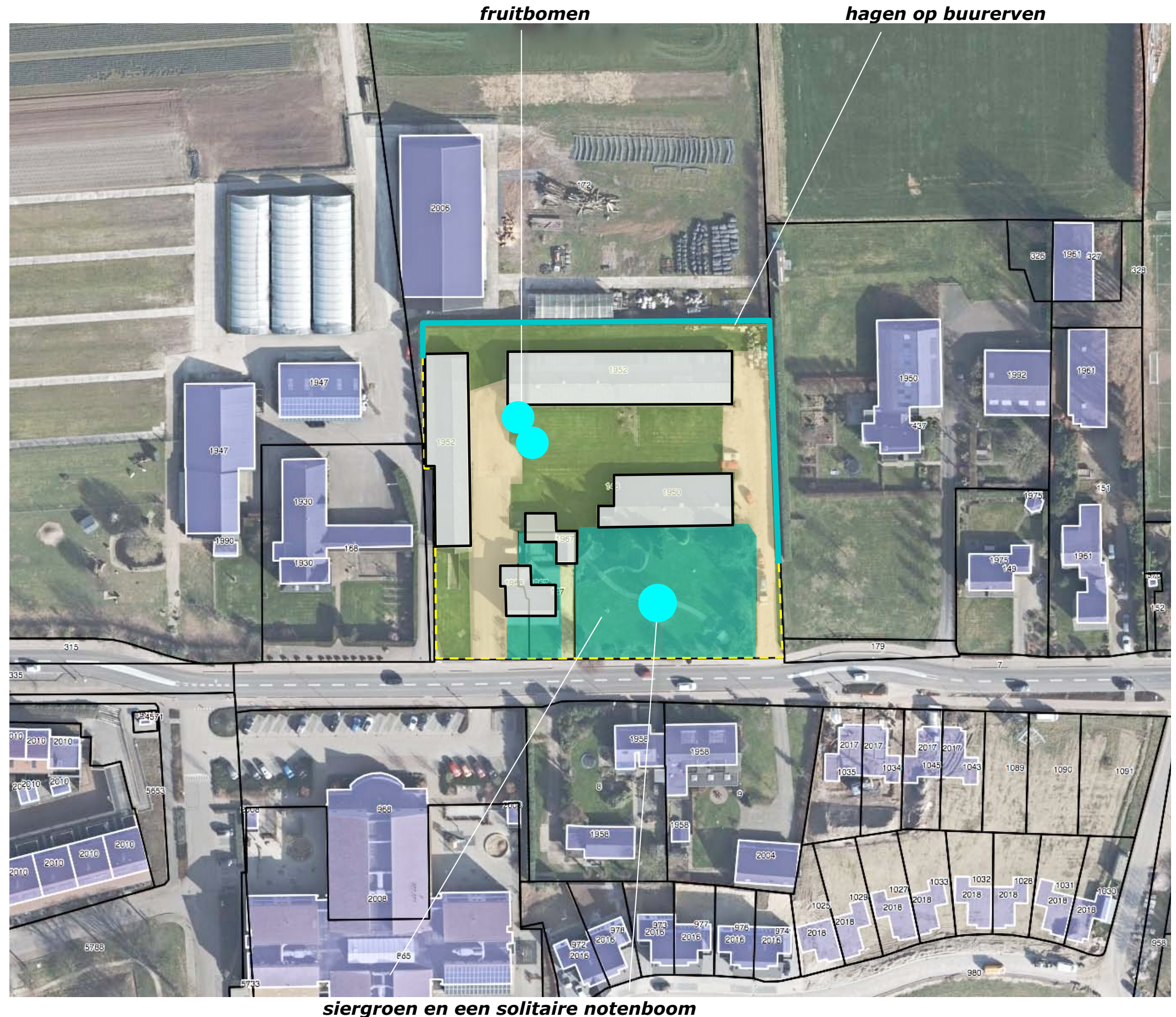
- enkele fruitbomen (een peer en een pruim) in het gebied tussen de stallen,
- een notenboom en siergroen in de tuin.

conditie en waardering

De fruitbomen verkeren in matige conditie, zijn niet van waarde of betekenis. De notenboom verkeert in goede conditie maar is niet van bijzondere waarde of betekenis.

beplanting op buurerven

Op de ten westen, noorden en oosten gelegen buurerven zijn hagen tegen de perceelsgrenzen aan geplant. Deze hagen bestaan uit coniferensoorten aan de noordkant en liguster aan de oostkant. De hagen zijn deels fors van omvang.



TE SLOPEN / VERWIJDEREN

De stallen zijn niet meer functioneel en zullen worden gesloopt. De verharding ten behoeve van de ontsluiting van de stallen zal worden verwijderd.

slopen en herbouwen

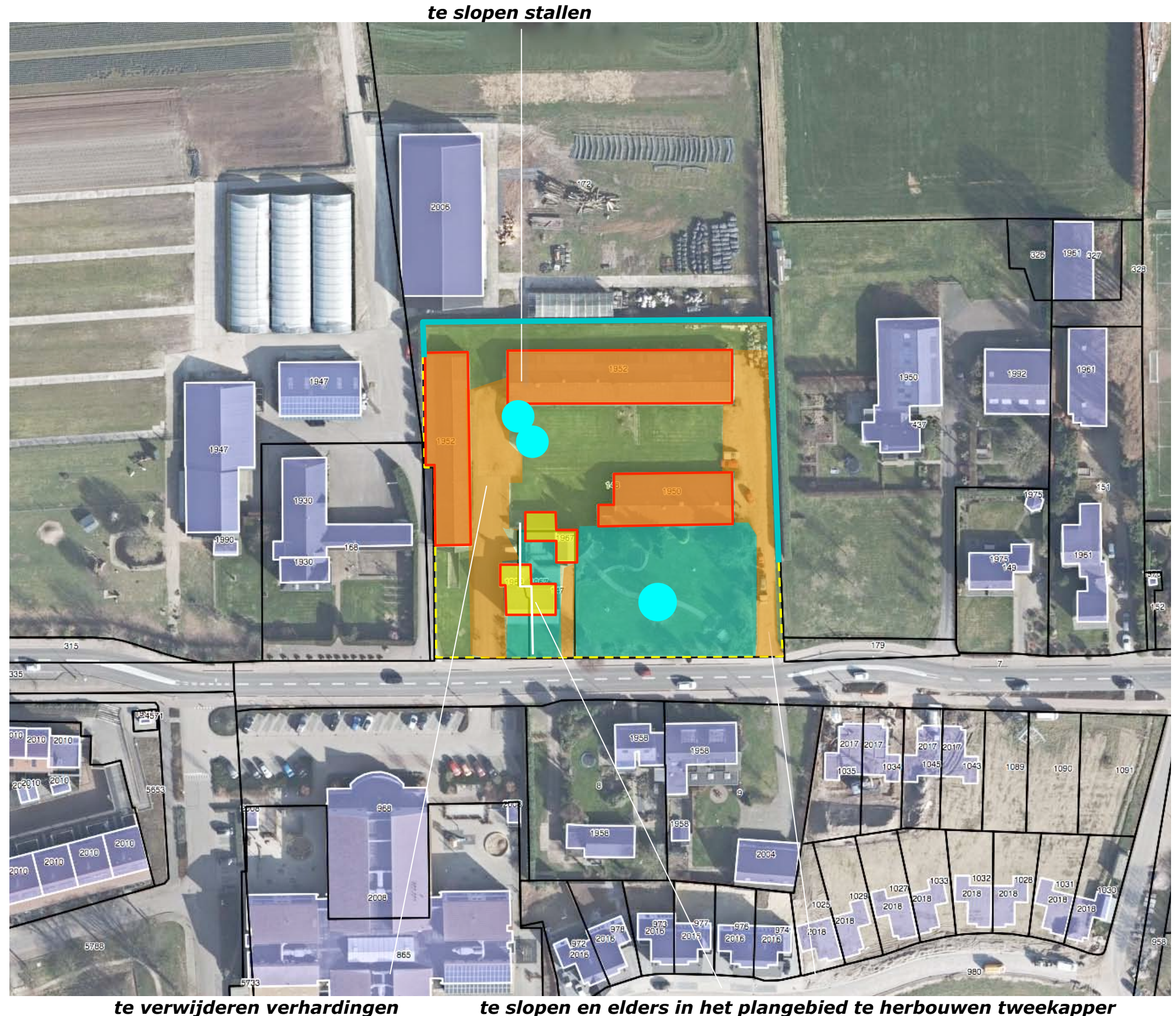
De aanwezige twee onder 1 kap woning dateert uit de jaren zestig en voldoet qua isolatiewaarden en ruimte-aanbod niet meer aan de eisen van de huidige tijd. De woning is niet van betekenis in monumentale zin. Renovatie en uitbreiding zijn wenselijk en vergen grotere investeringen. Op grond hiervan is in overleg met de gemeente besloten om deze tweekapper te slopen en elders in het plangebied te herbouwen.

twee bouwkvavels

In het kader van de gemeentelijke regelingen voor het buitengebied zijn in het kader van de sloop twee bouwkvavels te realiseren. Op grond van de oppervlakte van de te slopen stallen en de te verwijderen verharding mag worden gevraagd om een kwaliteitsverbetering te leveren.

kwaliteitsverbetering

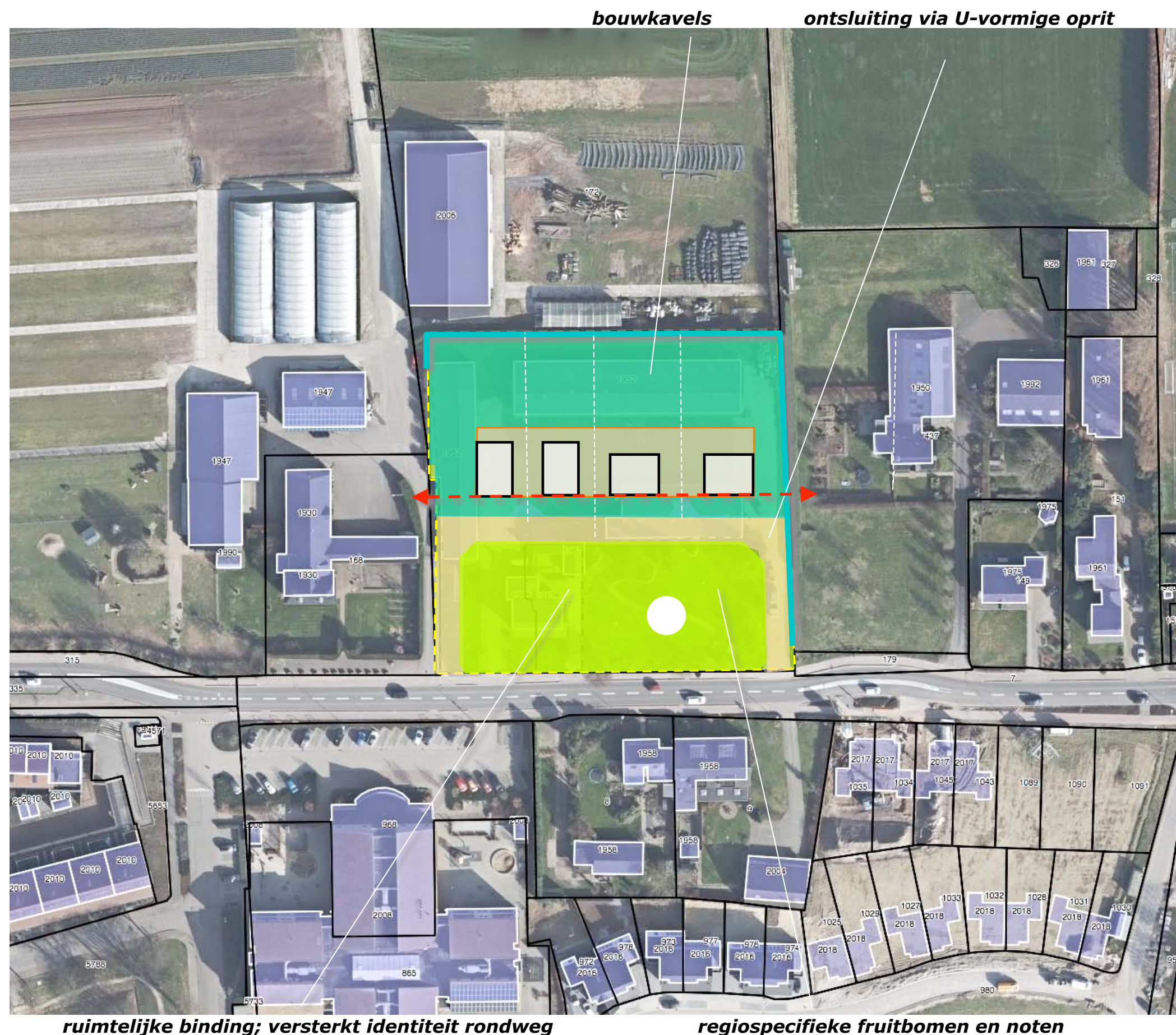
Als kwaliteitsverbetering zal een bij de ligging aan de rand van de kern en de nabijheid van de school passende informatieve groenvoorziening worden gerealiseerd.



INTEGRAAL CONCEPT

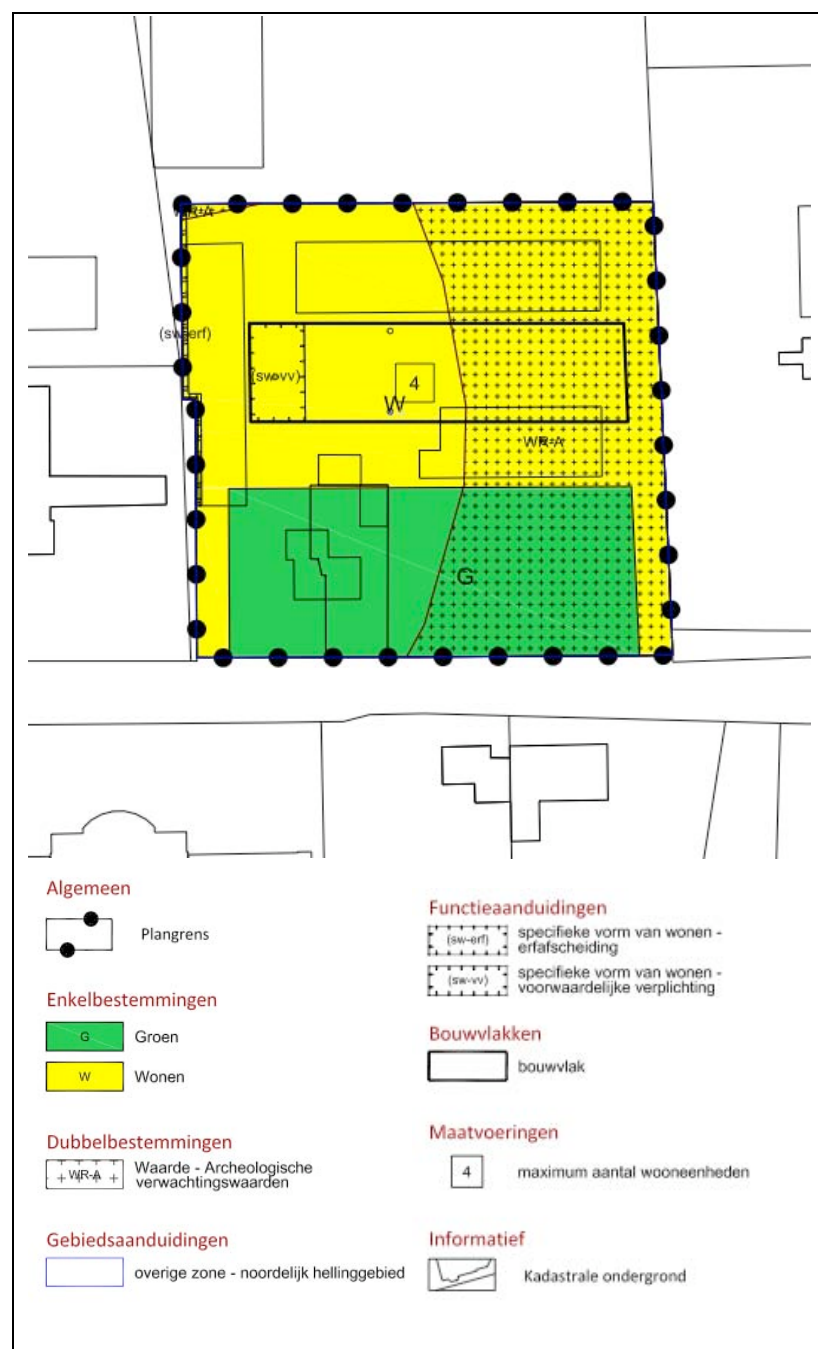
De in het kader van de sloop (van de stallen en de tweekapper met bijgebouw), te realiseren woningen worden in de noordelijke helft van het plangebied gerealiseerd. De ruimte tussen de woningen en de openbare weg wordt ingericht als een educatieve boomgaard met regiospecifieke fruitbomen.

De woningen worden ontsloten via een ringvormige, rond de boomgaard te realiseren ontsluitingsweg. De boomgaard gaat in ruimtelijke zin een verbinding aan met de semi-openbare ruimte ten zuidwesten van het plangebied en versterkt hierdoor de identiteit van de rondweg.



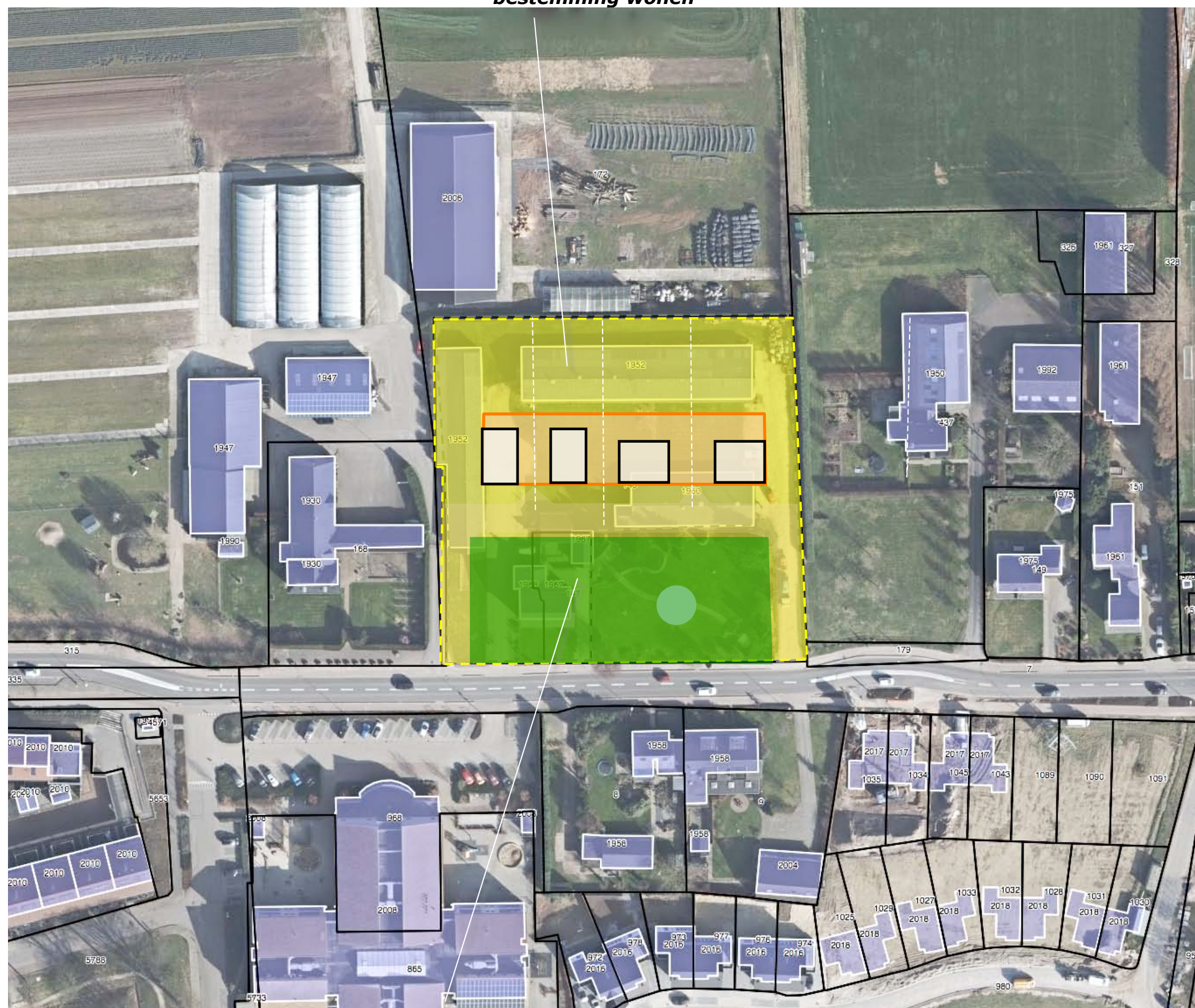
WIJZIGING BESTEMMING

De bestemming van het plangebied zal conform de beschreven ontwikkeling worden herzien; het noordelijk deel zal worden bestemd voor wonen; het zuidelijk deel (ter hoogte van de boomgaard) voor groen. Zie de uitsnede van het door Geling Advies opgestelde overzicht hieronder.



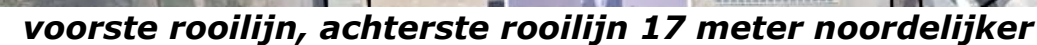
overzicht Geling Advies

bestemming wonen



bestemming groen

Ten aanzien van de detaillering en materialisatie is de ligging van de woningen - 'tussen kern en ommeland' - als inspiratiebron naar voren te schuiven. Het transformeren van typische kenmerken van elders in dit spanningsveld gelegen woningen en bebouwingen is de ontwerpopgave voor de architecten die de woningen gaan vormgeven.



UITWERKING LANDSCHAP

Het is wenselijk het plangebied als een samenhangende ruimtelijke eenheid te benaderen; dit voert naar de ontwikkeling van een zo te noemen leesbaar landschap. Deze samenhang wordt al gegenereerd door de aanwezige, het plangebied aan de noordkant en oostkant grotendeels omzomende haag, op de buurerven. Op de grens met Cranenburgsestraat 25 zal een 'harde afscheiding' bestaande uit een gemetselde muur of een schutting met betonnen delen worden gerealiseerd. De hoogte hiervan bedraagt minstens 200 en maximaal 220 cm, gezien vanaf Cranenburgsestraat 25.

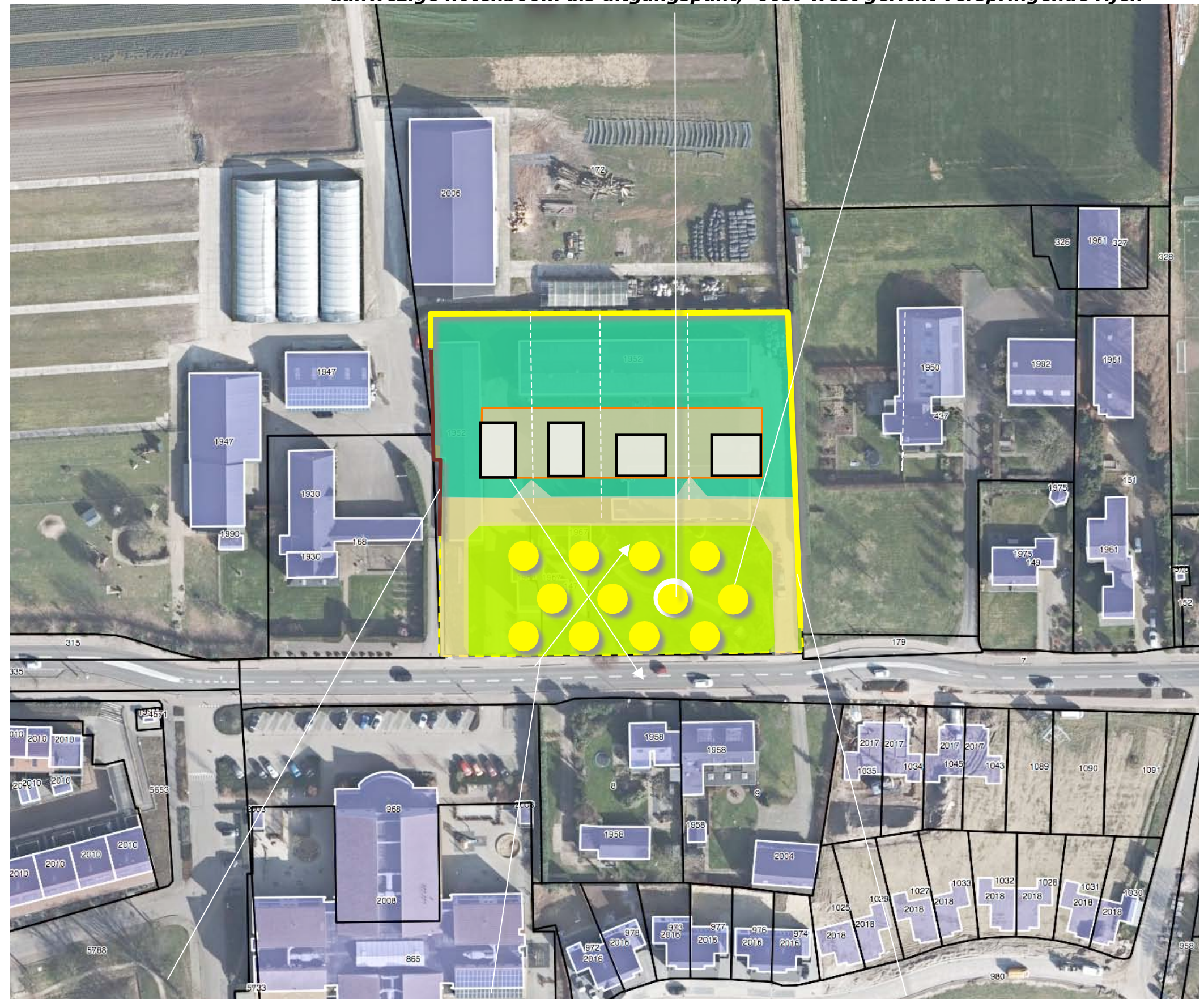
noot en boomgaard

Betreffende de boomgaard vormt het behoud van de aanwezige notenboom het uitgangspunt. Een grondslag met oost-west gerichte, rijen en een open plantverband sluit aan bij de traditie en levert diagonale doorzichten vanaf de weg op de woningen en omgedraaid op.

parkeren

Het ontsluitingspad van de woningen is in dit verband zo min mogelijk als parkeergebied te benutten; per woningen zullen drie parkeerplaatsen op eigen grond worden gerealiseerd.

aanwezige notenboom als uitgangspunt; oost-west gericht verspringende rijen



harde afscheiding

boomgaard met diagonale doorkijken

geschoren hagen

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de realisatie van navolgende elementen;

- V1 hoogstamfruitbomen,
- G1 kruidenrijk grasland.

richtlijnen aanleg

Betreffende de fruitbomen wordt de toepassing van oude, regionaal bekende soorten nagestreefd. Hierover zal contact met kwekers in de regio worden gezocht. De boomgaard zal worden ingezaaid met een kruidenrijk, bijenvriendelijk gras- en kruidenmengsel (om de bestuiving van fruitsoorten te bevorderen).

richtlijnen beheer

- V1 De bomen zullen jaarlijks worden gesnoeid conform goed gebruik.
- G1 Het kruidenrijk grasland zal meerdere keren per jaar worden gemaaid, het maaisel zal worden afgevoerd.



V1 hoogstamfruitbomen

G1 kruidenrijk grasland

PLANTLIJST

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

Code					V1
Omvang bij aanplant					12/14
Plantverband					nvt
Omvang van het element					12 st
Acer campestre	veldesdoorn		APPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn			Dubbele bellefleur	1
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els			Keuleman	1
Alnus incana	witte els			Schone v. boskoop	1
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			Sterappel	1
Betula pendula	ruwe berk		PEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk			Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk			Conference	1
Castanea sativa	tamme kastanje			Gieser wildeman	1
Cornus mas	kornoelje, gele			Nrd holl suikerpeer	1
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			Zoete brederode	1
Corylus avellana	hazelaar		KERSEN	Bigareau Napoleon	
Crateagus monogyna	meidoorn			Early rivers	1
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			Koningskers	1
Fagus sylvatica	beuk			Merton premier	1
Fraxinus excelsior	es			Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot			Sch. spätke knorpelkirsch	1
Ligustrum vulgare	liguster		PRUIMEN	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 claud verte	
Prunus padus	vogelkers			Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn		Totaal		12
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik				
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom				
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egellantier roos				
Sambucus nigra	gewone vlier				
Salix alba	schietwilg				
Salix aurita	geoorde wilg				
Salix caprea	boswilg				
Salix cinerea	grauwe wilg				
Salix fragilis	kraakwilg				
Sorbus aucuparia	lijsterbes				
Tilia cordata	winterlinde				
Tilia platyphyllos	zomerlinde				
Viburnum opulus	gelderse roos				
Totaal					