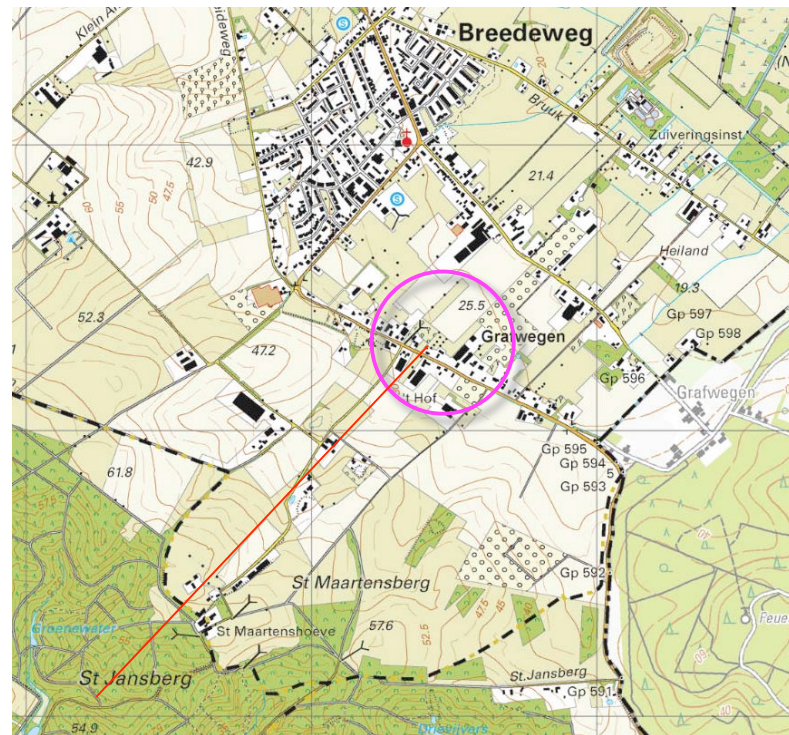


LIGGING

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



plangebied



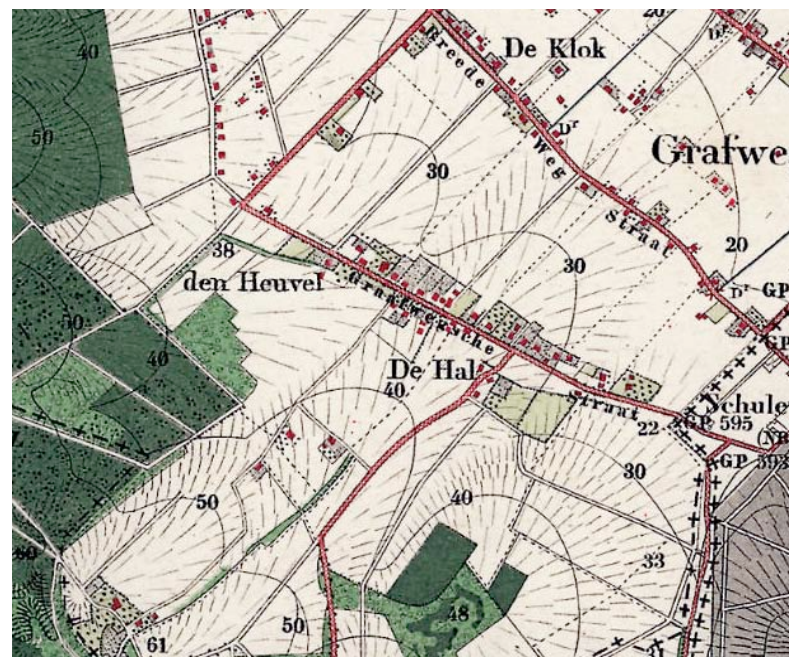
plangebied

HISTORIE 1895

Het plangebied is gesitueerd aan de voet van de St Maartensberg in het rijk van Nijmegen. In 1895 werd reeds een tamelijk sterk verdichte lintbebouwing langs de "Graafwegsche straat" gekarteerd. De gebieden ten noordoosten en zuidwesten van de lintbebouwing waren grotendeels in gebruik als akkerland. Nabij de bebouwing bevonden kleine boomgaarden.

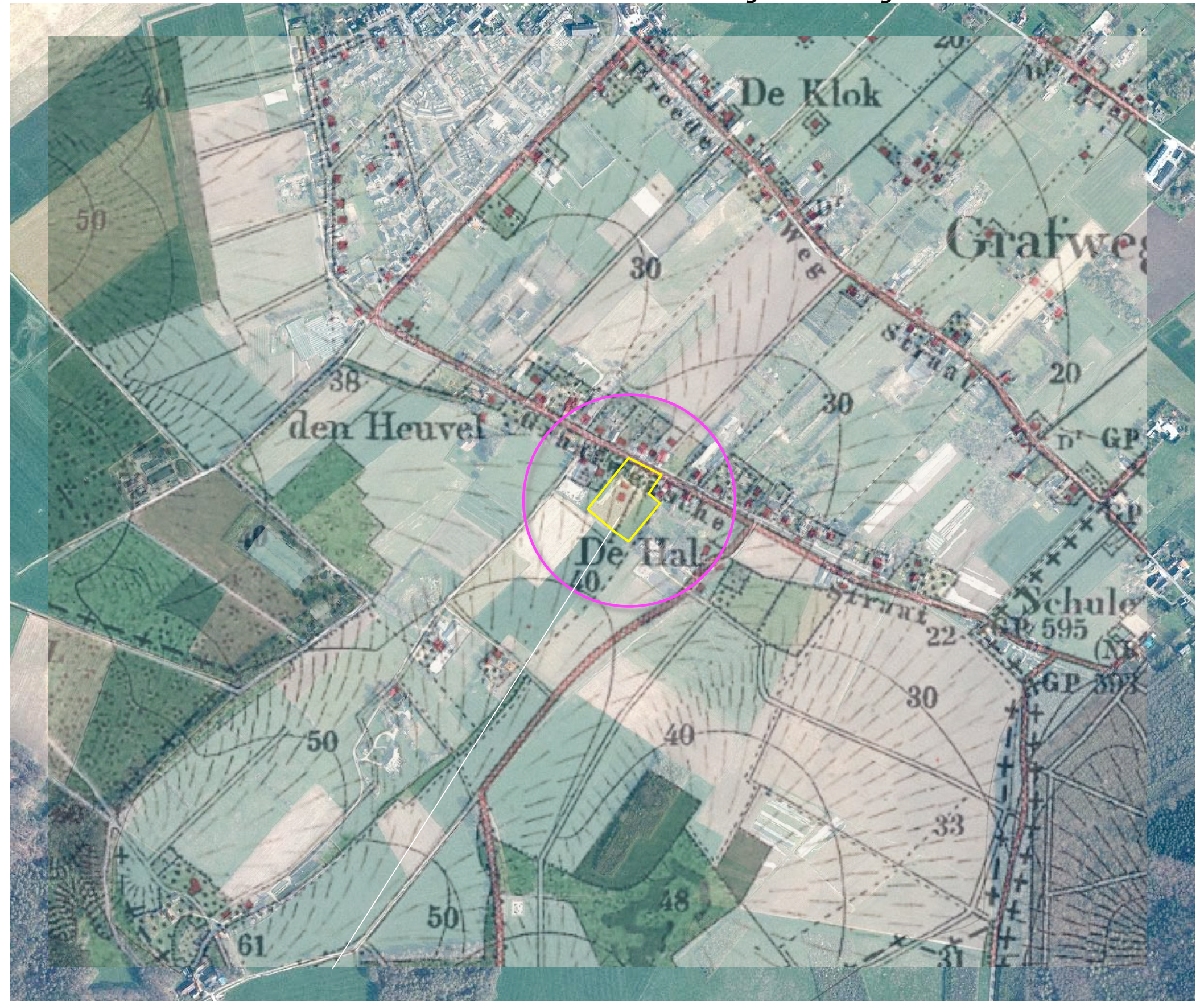
bouwland aan de voet van de wal

De landschappelijke context is te kenschetsen als oud bouwland aan de voet van de helling van de stuwwal. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1895

in 1895 werd bouwland ten noordoosten en zuidwesten van de Graafwegsche Straat gekarteerd

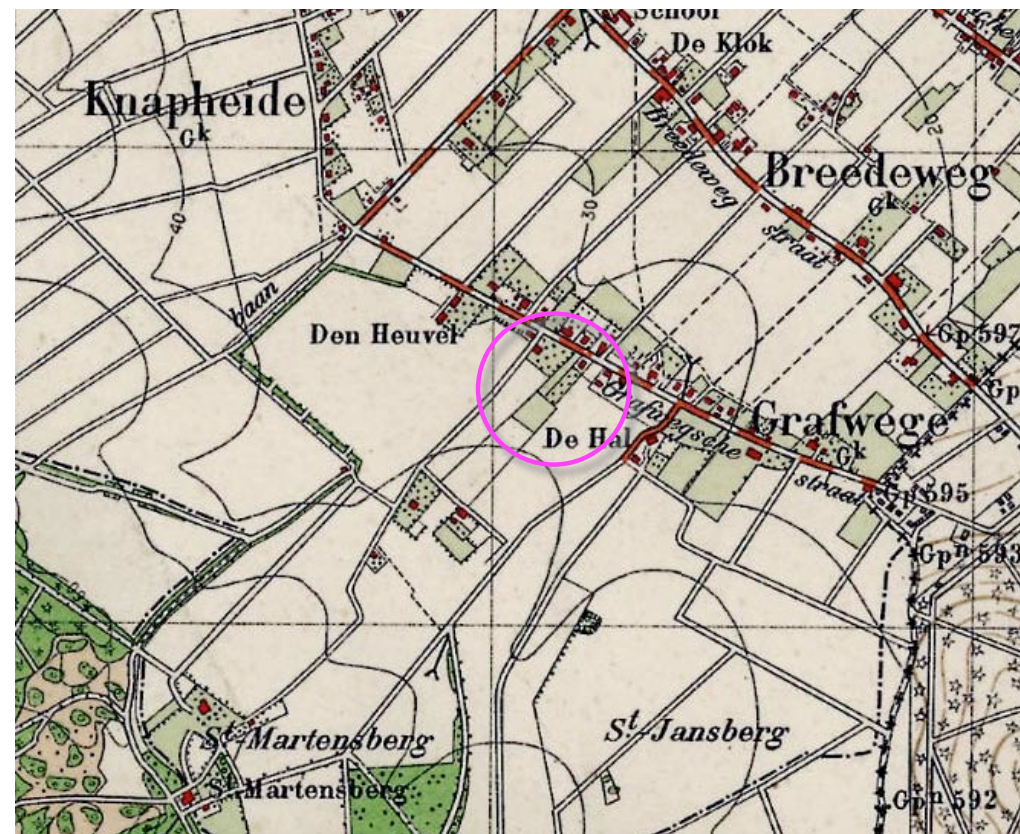


in 1895 werd al een lintbebouwing gekarteerd

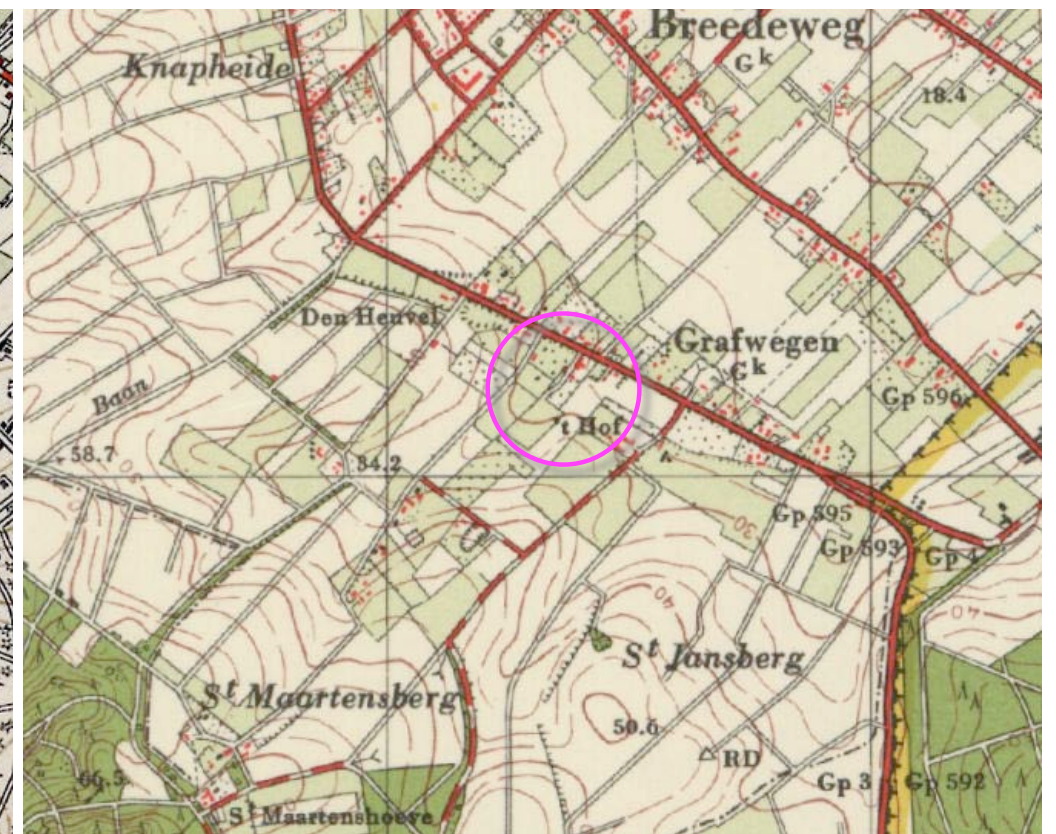
HISTORISCHE SCHETS

In de loop van de 20ste eeuw is een verdere verdichting van de lintbebouwing Grafwegen en de vestiging van nieuwe bebouwing in het gebied ten zuidwesten van het plangebied, op de St Maartensberg vast te stellen. Zie de uitsneden van de topkaart uit 1930 en 1958 rechtsboven.

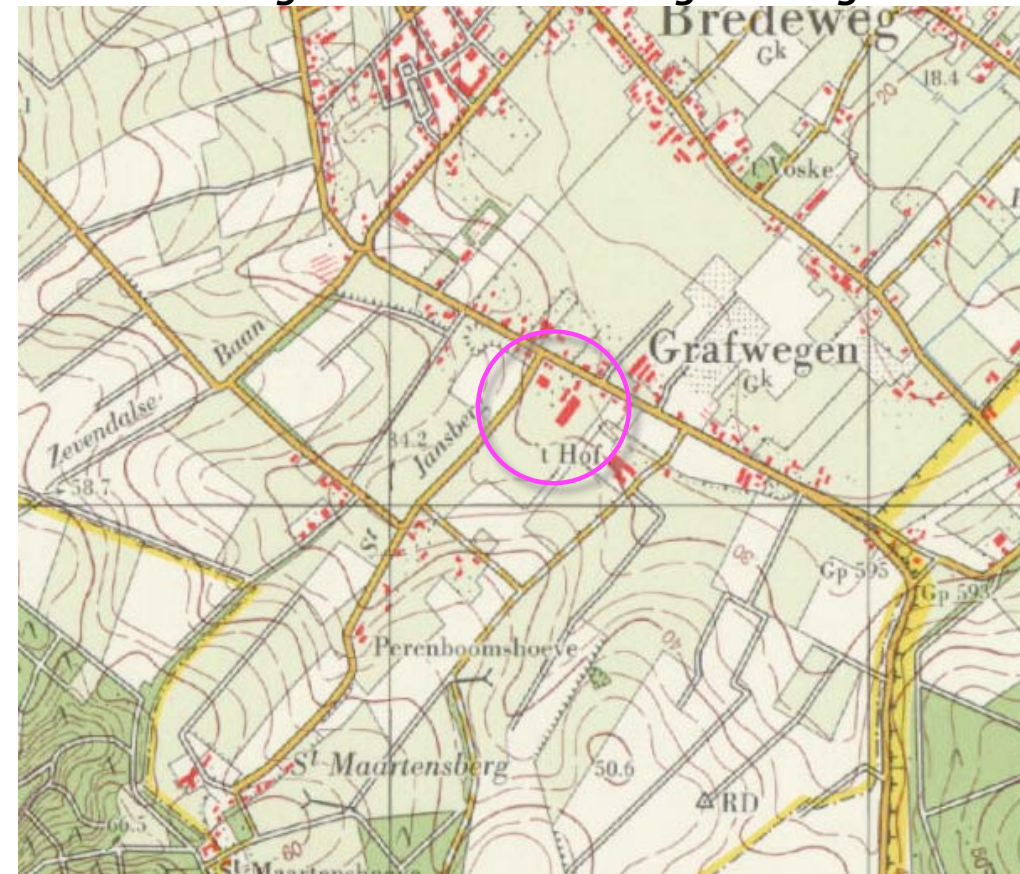
In de periode na de 2e wereldoorlog wordt een deel van het bouwland - waarschijnlijk op grond van de erosiegevoeligheid - omgezet in grasland. In de jaren zeventig worden in het plangebied zelf, ten noordwesten, noordoosten en zuidoosten van het plangebied enkele grotere agrarische bebouwingen gerealiseerd. van bouwland richting grasland. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1978 en 1998 rechtsonder.



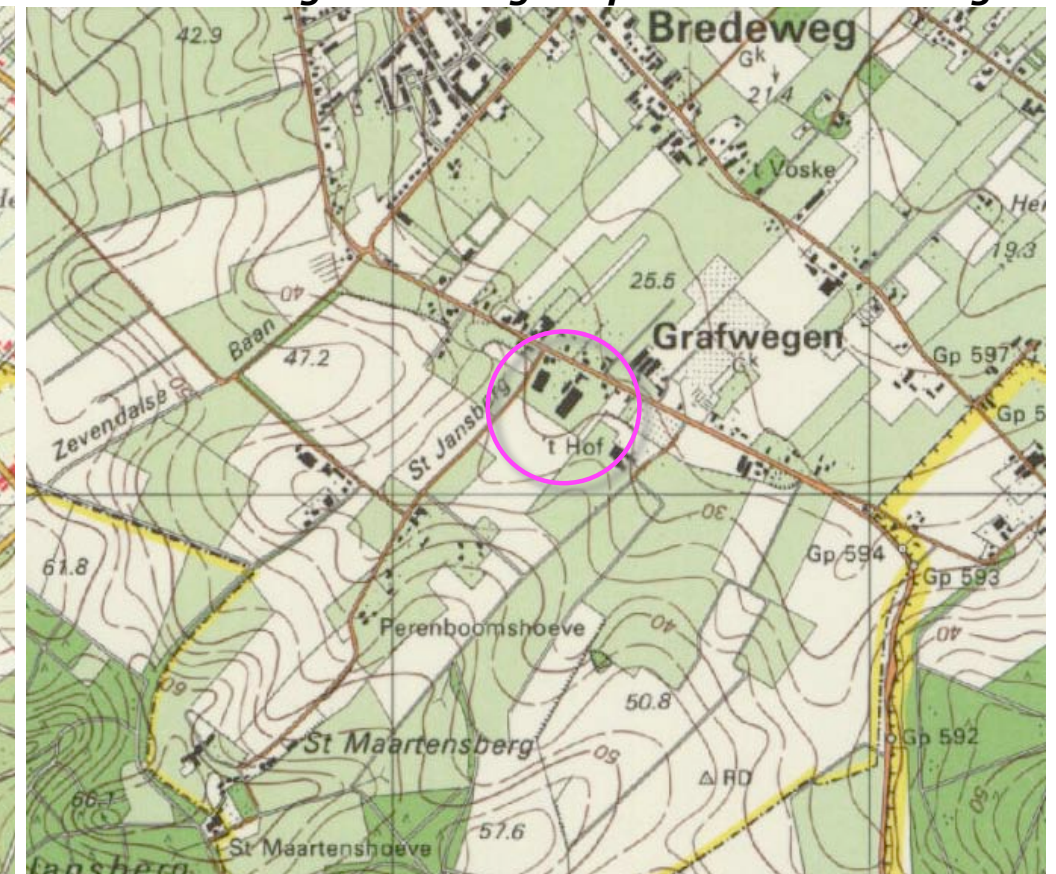
1930 uitbreiding van de lintbebouwing Grafwegen



1958 uitbreiding bebouwingen op de St Maartensberg



1978 realisatie enkele grotere bebouwingen



1998 stagnatie schaalvergroting

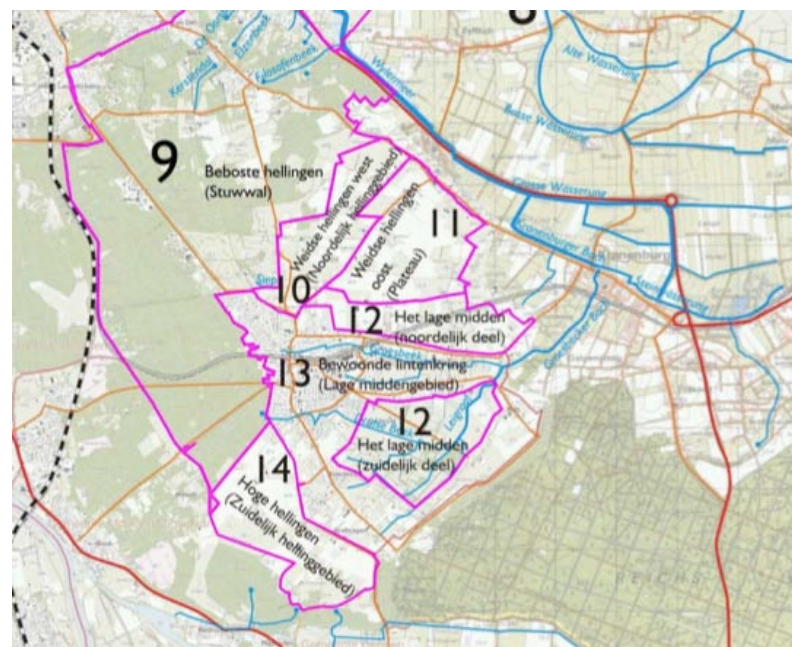
PLANOLOGISCH KADER

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)

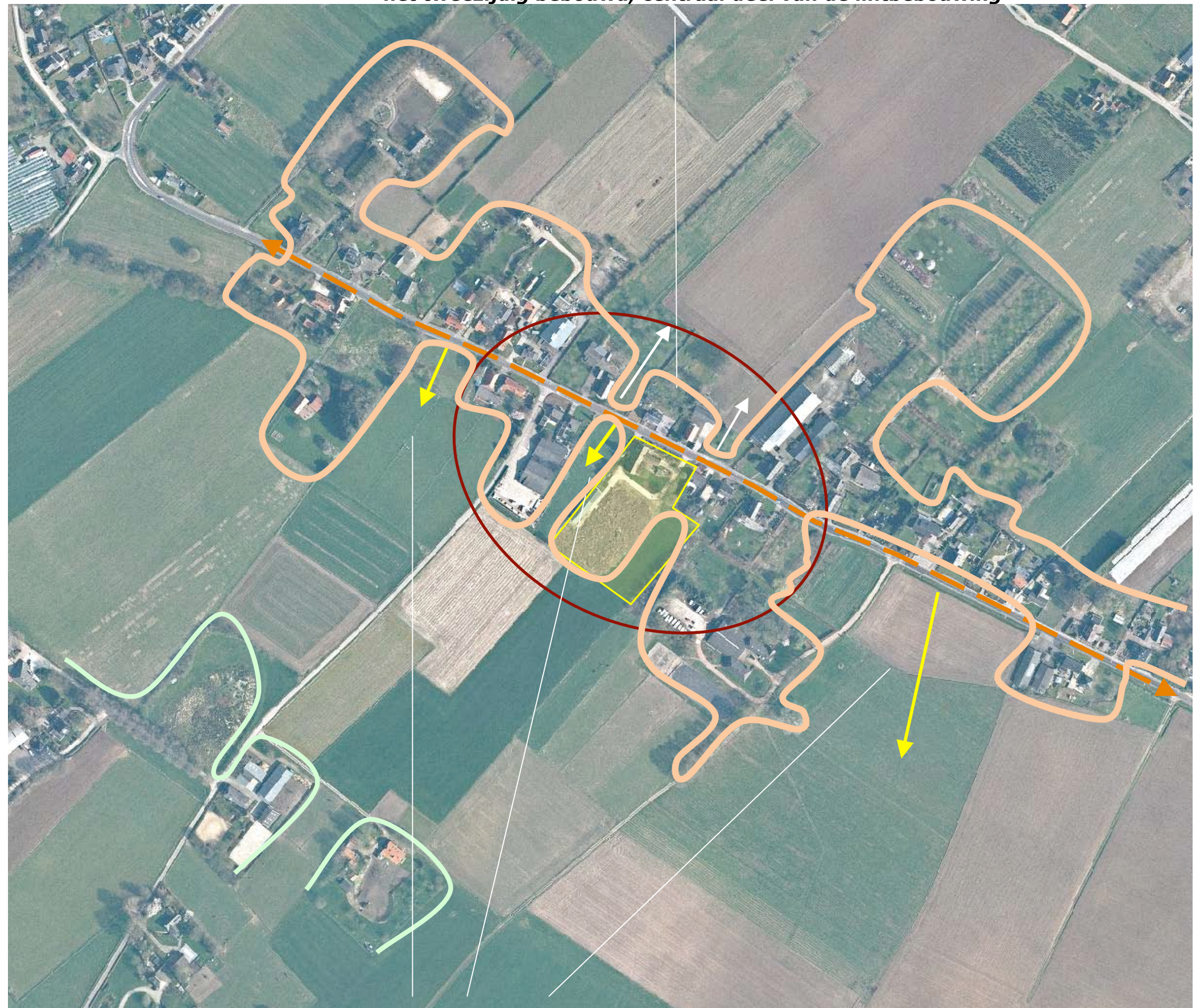
DEEL VAN DE LINTBEBOUWING

Het plangebied maakt deel uit van de lintbebouwing Grafwegen. Het is gelegen in een sterk verdicht deel van Grafwegen; ten noordwesten en ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich aan twee kanten van de weg erven met bebouwing en beplanting.

doorkijk

Aan de noordwestkant van het plangebied is een wekje gesitueerd. Via dit wekje toont zich de glooiende helling van de ten zuidwesten van het plangebied gelegen Sint Maartensberg korte tijd aan het verkeer. Deze doorkijk is een onderdeel van een serie van drie doorkijken. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

het tweezijdig bebouwd, centraal deel van de lintbebouwing



een serie van drie doorkijken op de Sint Maartensberg

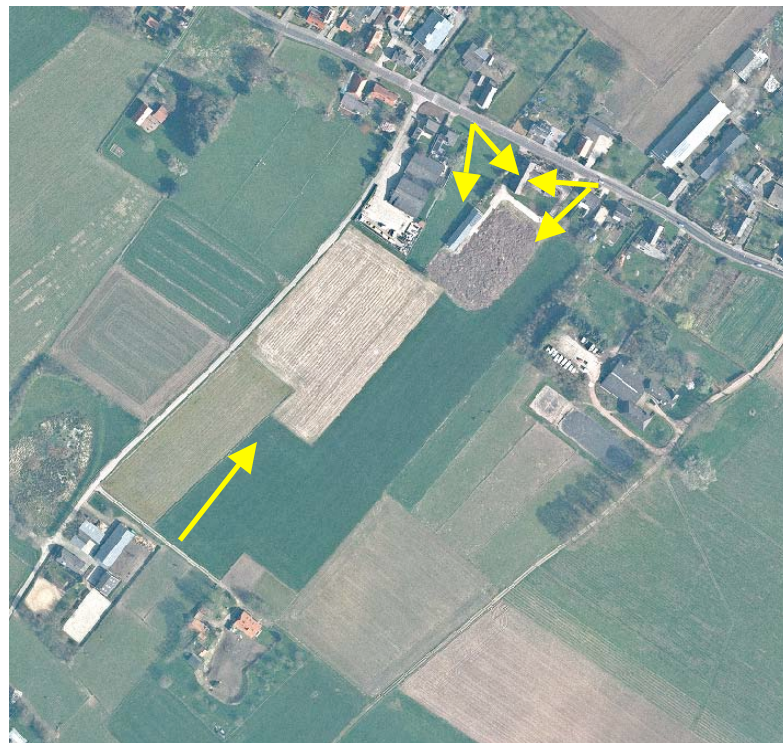
3D-BELEVING

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de lintbebouwing Grafwegen en de ten zuidwesten gelegen weg naar de St Maartensberg.

Vanaf de weg naar de St Maartensberg toont zich de zuidwestkant van het plangebied aan het verkeer; de inmiddels gesloopte stallen in het plangebied waren tot voor kort prominent aanwezig.

Komend over Grafwegen uit het noordwesten toont zich de noordoostkant en de noordwestkant kort aan het verkeer via het ten noordwesten gelegen wekje (in samenhang met de doorkijk op de Sint Maartensberg). Komend uit het zuidoosten toont zich vooral de noordoostkant.

Ter hoogte van de aan de zuidoostkant van het plangebied gelegen inrit is in potentie een zeer kort durende doorzicht op het ten zuidwesten gelegen open gebied mogelijk. Momenteel wordt het beeld bepaald door de hier aanwezige opgaande beplanting; zie de markeringen in de luchtfoto hieronder en de foto's rechts.



standplaats fotograaf



zicht vanaf de St Maartensberg



vanaf Grafwegen komend uit het noordwesten



vanaf Grafwegen komend uit het zuidoosten



An aerial photograph of a residential neighborhood with property boundaries overlaid. The map shows several houses, some with multiple units, and large open lots. A road runs diagonally across the upper portion of the image. A yellow dashed line outlines a specific area in the center-right. Various parcel numbers are labeled in pink text throughout the map. The overall scene is a mix of developed lots with buildings and undeveloped or agricultural land.

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
St. Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

BEBOUWING

In 2014 bestond de bebouwing in het plangebied uit;

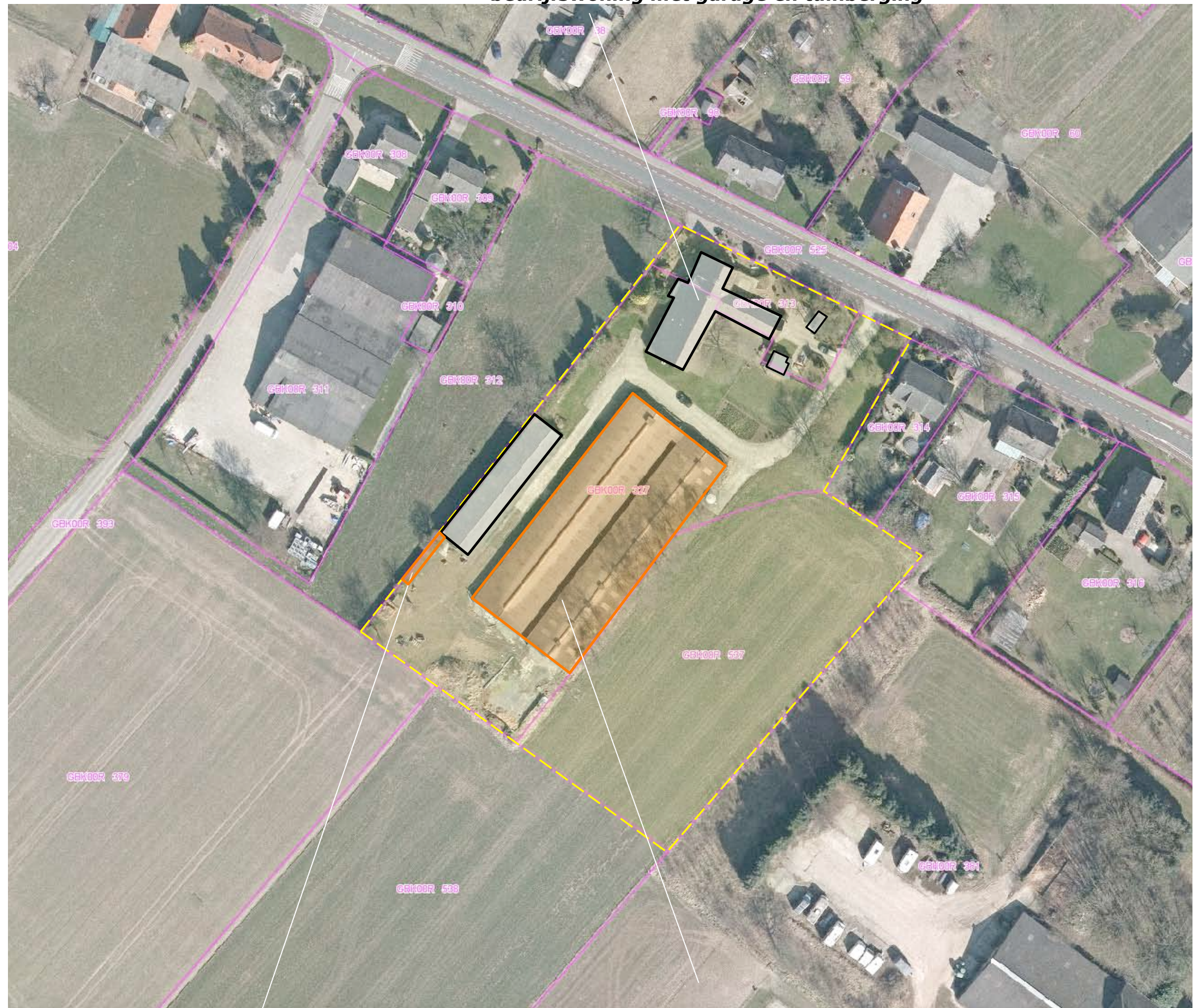
- de bedrijfswoning met een kleine berging en kippenhok aan de noordoostkant van het plangebied,
- een loods en twee stallen aan de zuidwestkant van het plangebied.

gesloopt

De stallen en een aanbouw van de loods zijn inmiddels gesloopt. Zie het overzicht van het kadaster hieronder en de oranje gemarkeerde bebouwing in de luchtfoto rechts.



bedrijfswoning met garage en tuinberging



de resterende loods, inmiddels gesloopte aanbouw van de loods en stallen

ONTSLUITING EN ZONERING

De ruimte rond de woning is in gebruik als tuin.
De woning en de loods worden ontsloten via de
aanwezige inrit en verharding. Het terrein ter
hoogte van de slooplocatie wordt tijdelijk benut
als grasland; zie de foto hieronder.



slooplocatie tijdelijk benut als grasland



ontsluiting via aanwezige verharding

ontsluiting woning en loods via de aanwezige verharding en inrit



slooplocatie tijdelijk benut als grasland

tuin rond de woning

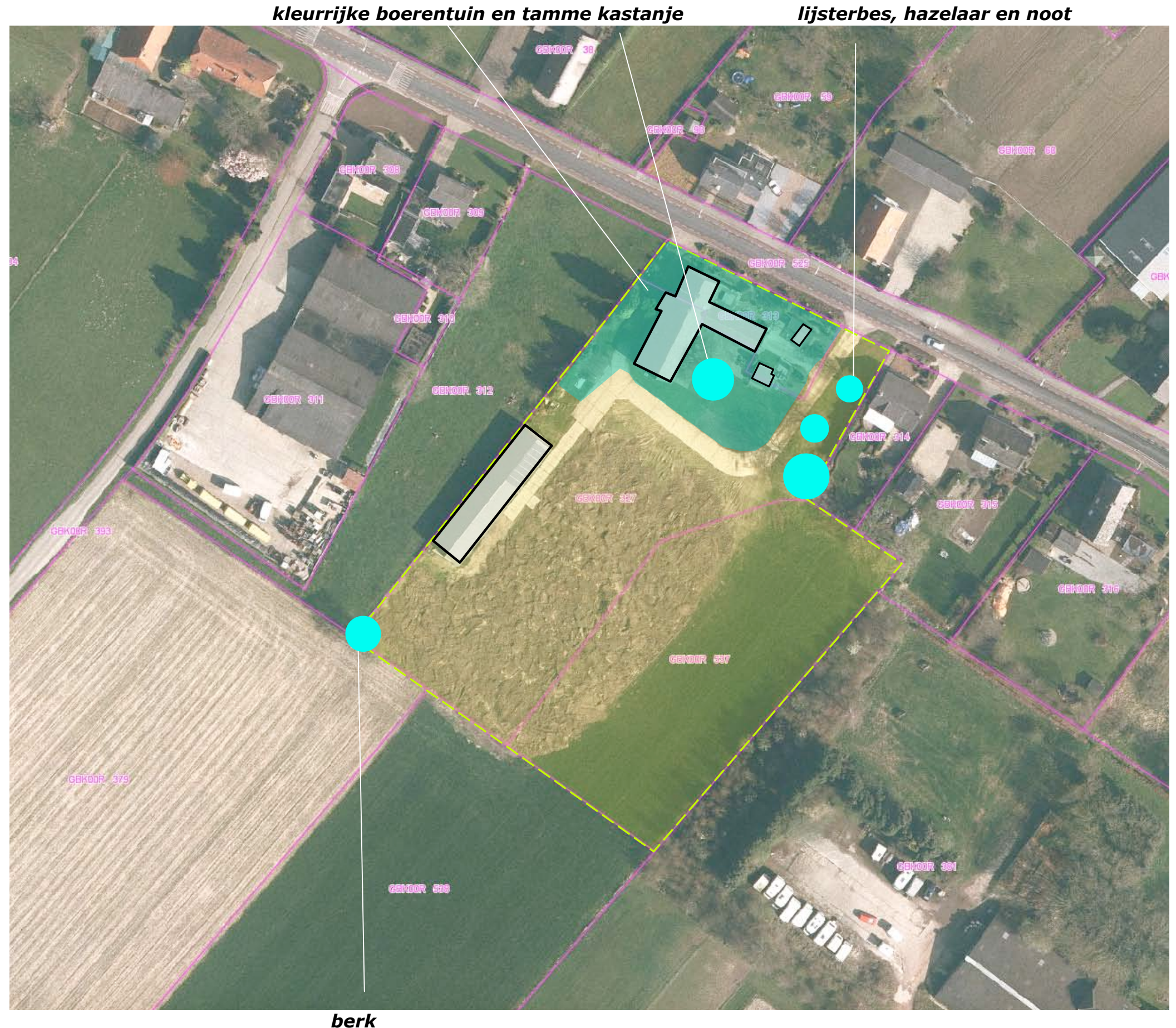
OPGAANDE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting bestaat uit navolgende elementen;

- het als kleurrijke boerentuin te kenschetsen siergroen rond de woning,
- een fraaie tamme kastanje in de tuin,
- een meerstammige lijsterbes, een meerstammige hazelaar en een notenboom ten zuidoosten van de oprit.
- een berk ten zuidwesten van de loods.

Conditie en waardering

De beplanting verkeert in goede conditie en wordt uitstekend beheerd. De meerstammige lijsterbes en de hazelaar ten zuidoosten van de oprit zullen door hun meerstamming karakter minder lang meegaan en over niet al te lange tijd gaan uitbreken. De notenboom en de tamme kastanje vertonen een goede evenwichtige kroonontwikkeling en zijn nog langere tijd te handhaven. De berk verkeert in redelijke tot goede conditie.

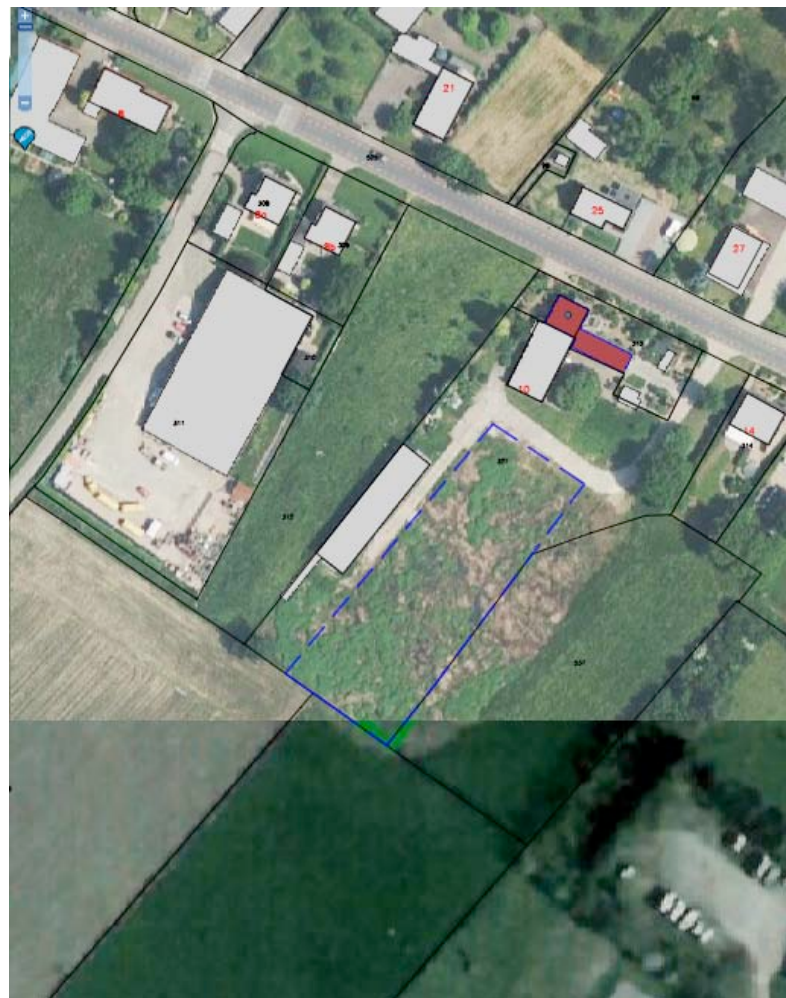


BOUWKAVELS

Ter compensatie van de sloop van de bedrijfsgebouwen en het staken van de agrarische bedrijfsvoering mogen twee bouwkavels voor een woning worden ontwikkeld.

bouwkavels

Betreffende de bouwkavels zijn in overleg met de gemeente meerder locaties overwogen en bestudeerd. Naar aanleiding hiervan is gekozen voor de realisatie hiervan ter hoogte van de inmiddels gesloopte stallen; zie het blauw gemarkeerde vlak in het door Geling Advies opgesteld overzicht hieronder en de aanduiding in de luchtfoto rechts.



overzicht Geling Advies

twee bouwkavels



'verstoppende' beplanting verwijderen,

De ten zuidoosten van de oprit aan te treffen aanwezige meerstammige bomen (de lijsterbes en de hazelaar) zullen in het kader van de voorliggende planontwikkeling worden gerooid. De aanwezige fraaie oude notenboom zal worden behouden maar worden opgekroond.



*Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
St. Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com*

ONTSLUITING

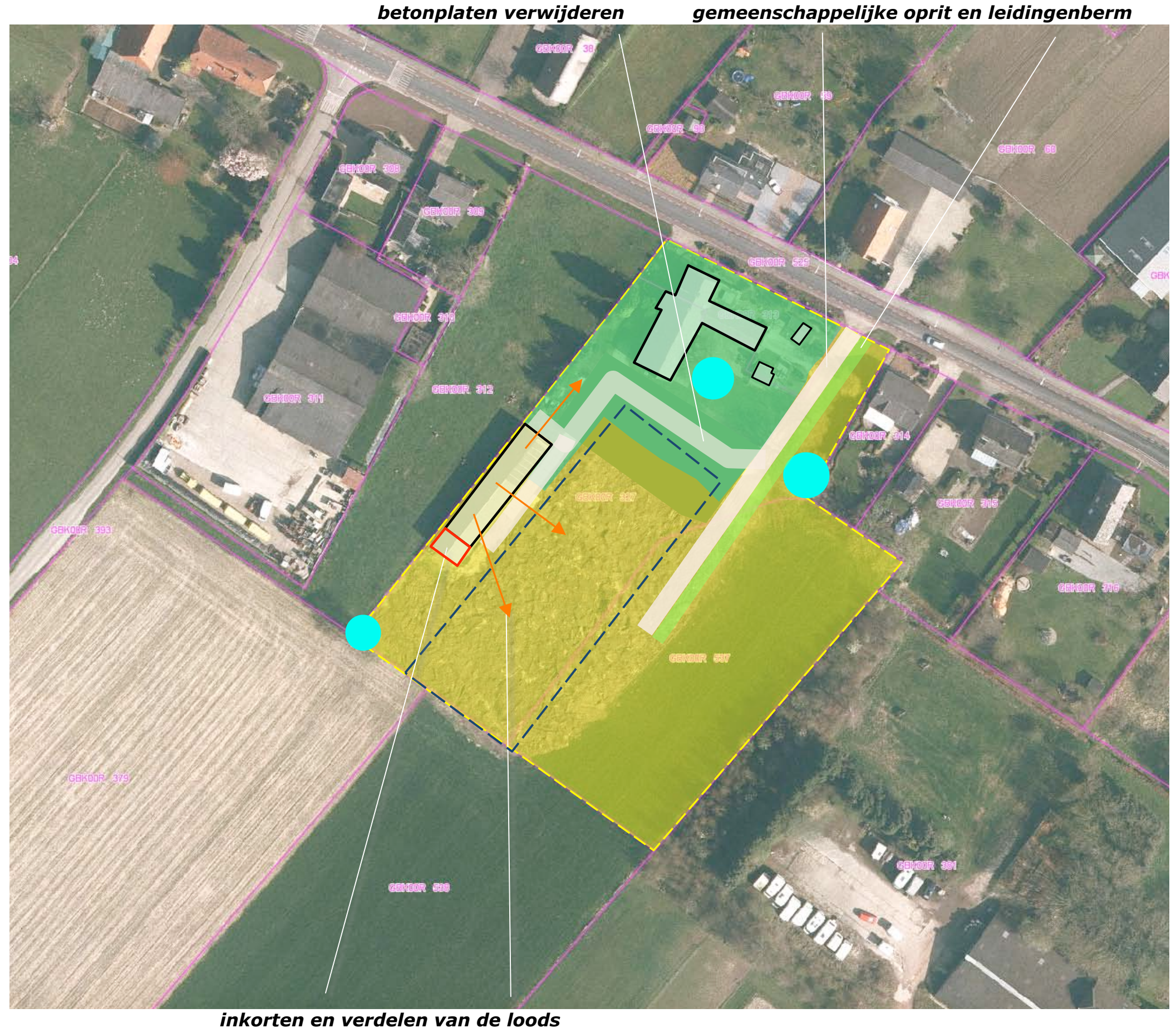
Ten behoeve van de ontsluiting van de kavels ten zuidwesten van Grafwegen 10 is een (als mandelig eigendom te rangschikken) oprit aan de zuidoostkant van het plangebied te realiseren. Leidingen kunnen in de berm aan de zuidoostkant van de oprit worden ondergebracht. Ter hoogte van de berm mag geen opgaande beplanting worden gerealiseerd; daarmee kan intrinsiek worden gegarandeerd dat de hier gelegen doorkijk wordt gevrijwaard van 'verstoppende' beplantingen.

betonplaten

Het pad van beton ten zuidoosten en zuidwesten van de huidige woning zal in overleg met de nieuwe bewoners waar nodig en gewenst vervangen worden door een passende (half)verharding. Daarbij zal gebruikt worden gemaakt van granulaten (split, grind) of een elementverharding (betonklinkers, kasseien of dergelijke).

inkorten van de loods

De aanwezige loods zal worden ingekort. De resterende loods zal worden onderverdeeld en als bijgebouw ten behoeve van de te realiseren kavels en de resterende woning worden gerangschikt.



PARKEREN EN INFILTRATIE

Per woning zullen parkeerplaatsen voor eigen gebruik en bezoekers op eigen grond (achter de hagen) worden gerealiseerd. De berm van de oprit zal ter hoogte van de woningen worden versterkt met grasplaten of ondergronds aan te brengen kunstfroosters zodat de grasmat hier incidenteel kan worden benut voor parkeren door gasten (bv tijdens een feest).

infiltratie

Aanbevolen wordt het van de daken vrijkomende hemelwater voor hergebruik op te vangen in ondergrondse cysternes; een overschot is op eigen terrein te infiltreren in een greppel of andere voorziening. De oprit en de berm zijn met een zuidoostgericht afschot te realiseren; het van de oprit en de berm afstromende hemelwater zal aan de zuidoostkant van de berm worden opgevangen en infiltreren in een infiltratiegreppel.

parkeren op eigen grond



incidenteel parkeren bezoekers op gras, infiltratiegreppel

KAVELS EN BOUWVLAKKEN

Om beide woningen zicht op de helling van de St Maartenberg te bieden wordt voorgesteld de woningen verspringend te positioneren. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.
De bouwvlakken zijn 20x14 meter groot. Het hoofdvolume moet binnen de rechts weergegeven bouwvlakken worden gerealiseerd. De afstand tussen de woning en de buurpercelen bedraagt minstens 3 meter. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

woning binnen het bouwvlak, afstand tot het buurperceel minstens 3 meter



bouwvlakken van 20 x 14 meter

INPASSING

Op grond van de ligging aan de rand van de lintbebouwing is de overgang van de kavels naar het landschap en de doorkijken vorm te geven middels de aanplant van geschoren hagen en enkele fruitbomen. 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 kleine boomgaarden. Zie het beplantingsplan op de volgende pagina.



omzomen met geschoren hagen en enkele fruitbomen

BEPLANTINGSPLAN

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

H1 beukenhagen,

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.

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 zijn conform goed gebruik
jaarlijks te snoeien.



H1 beukenhagen

V1 kersen

PLANTLIJST

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

Code		H1			V1
Omvang bij aanplant		80/100			10/12
Plantverband		4 p/m			nvt
Omvang van het element		270 m			6 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	1
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			Koningskers	1
Fagus sylvatica	gewone beuk	1080		Merton premier	1
Fagus s. 'atropurpurea'	rode beuk			Hedelfinger	1
Fraxinus excelsior	es			Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot			Sch. spätke knorpekirsch	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		6
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			