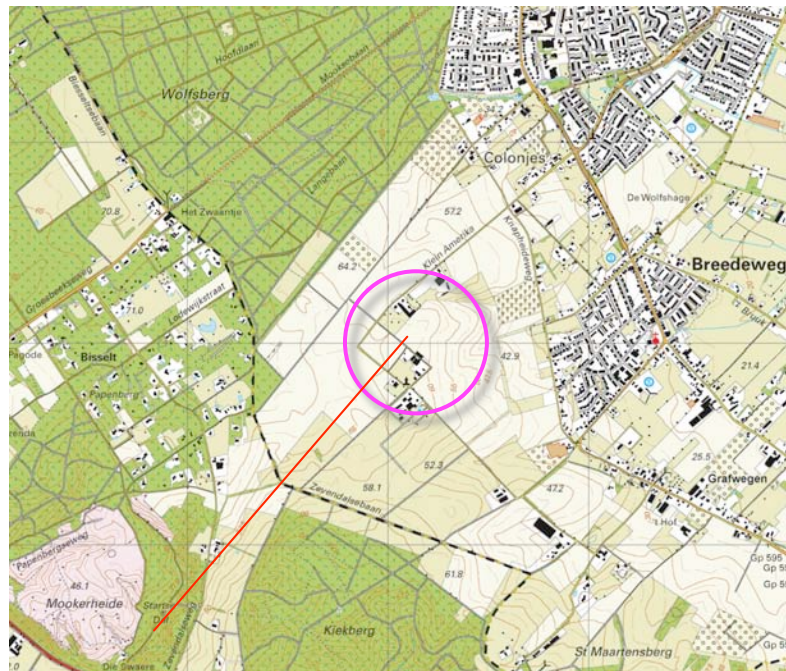
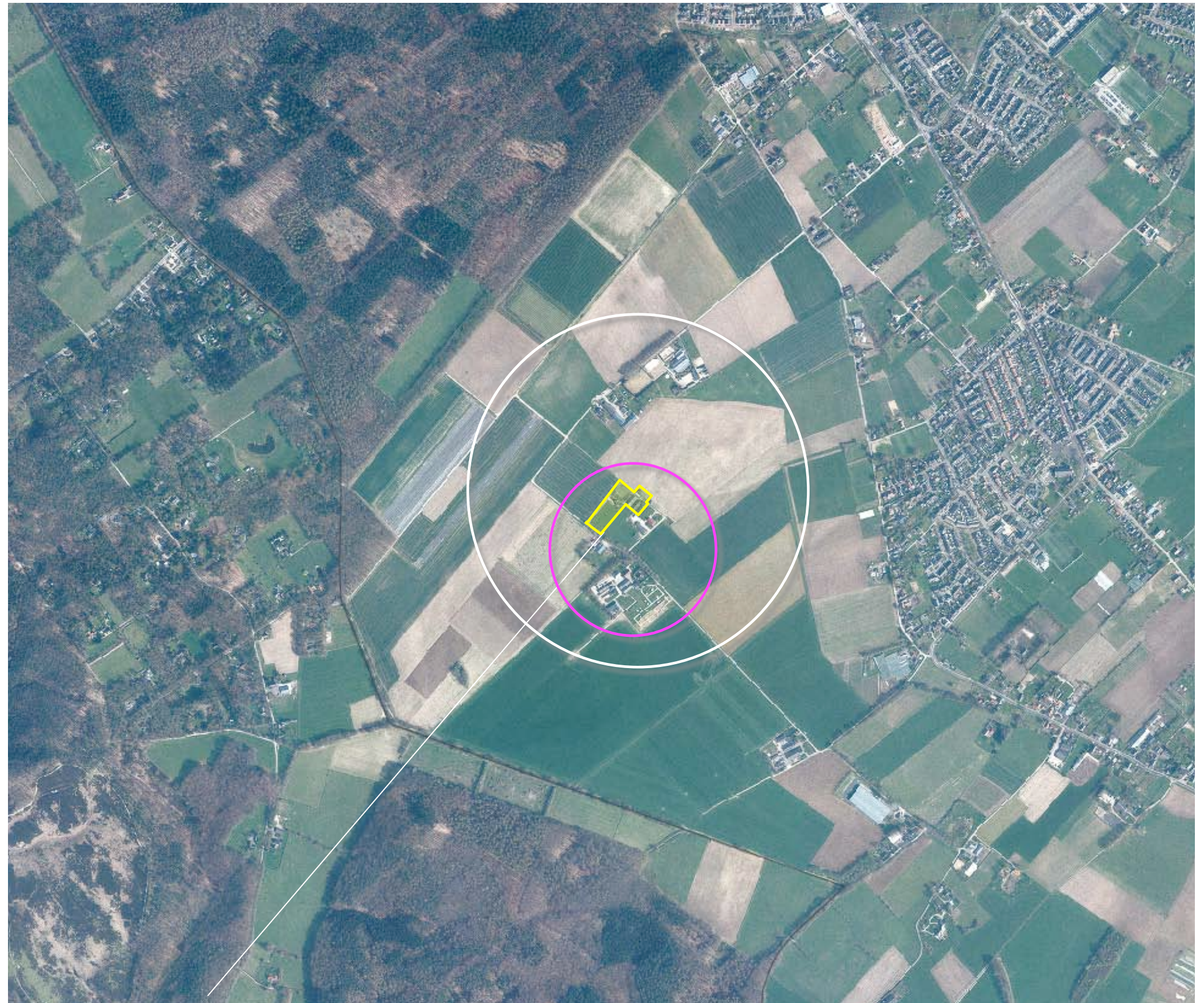


LIGGING

Het plangebied maakt deel uit van het zuidelijk deel van de bebouwingscluster "Klein Amerika" ten zuidwesten van de kern Groesbeek. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied maakt deel uit van het zuidelijk deel van de bebouwingscluster Klein Amerika

HISTORIE 1883

In 1883 maakte het plangebied deel uit van een enclave van bouwland. Aan de zuidoostkant van de enclave van bouwland werden twee gebouwen en een boomgaard gekarteerd. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1883 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1895



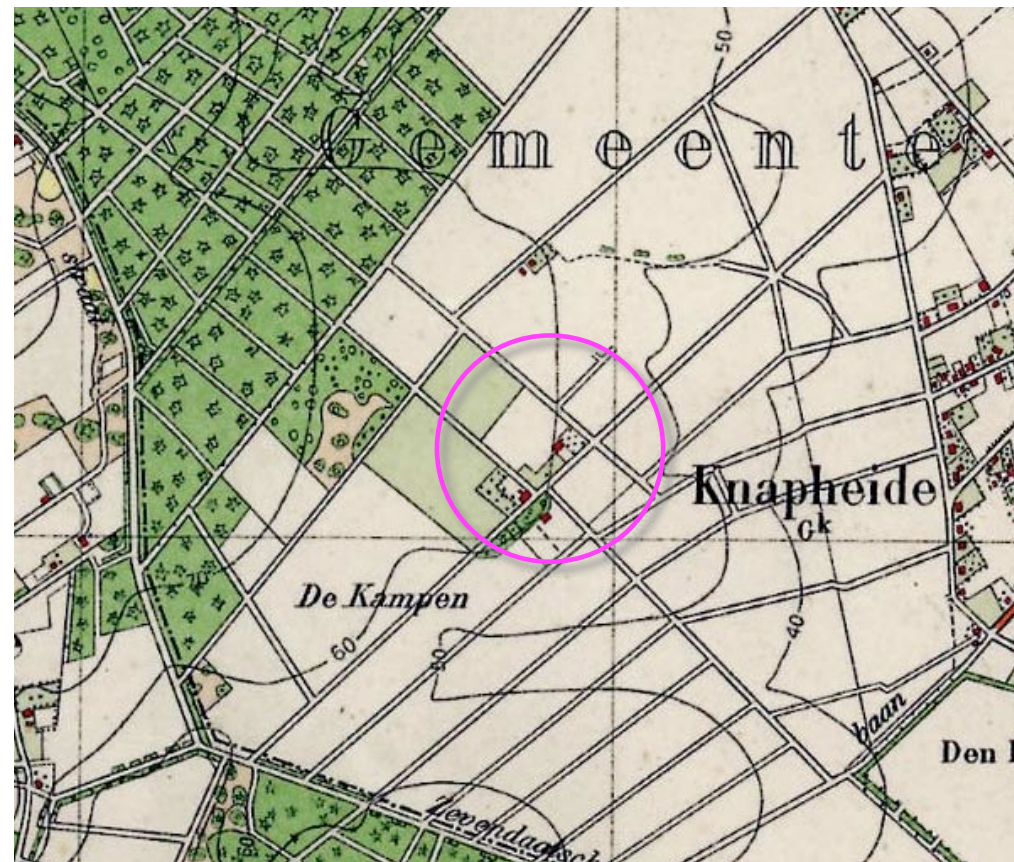
Uitsnede topografische kaart uit 1883; het plangebied werd als bouwland gekarteerd

HISTORISCHE SCHETS

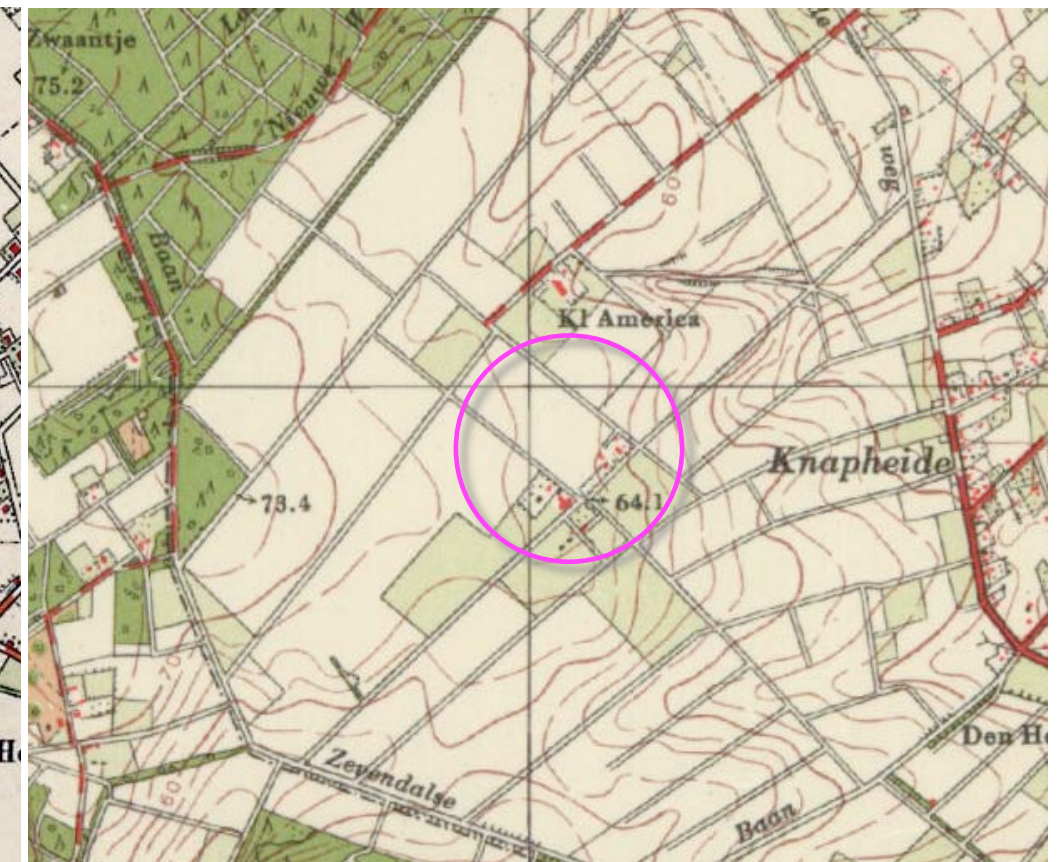
Tegen het einde van de 19e en aan het begin van de 20ste eeuw werd het bos in de context gaandeweg geroid. De vrijkomende percelen werden overwegend als bouwland in gebruik genomen. Ten noorden van het plangebied werd een nieuw erf gevestigd. In de jaren vlak voor en na de tweede wereldoorlog werd de bebouwing op de buurerven in beperkte mate uitgebreid. De op het voorheen aanwezige productiebos gebaseerde verkaveling vormde aanvankelijk de basis voor de percelering. In de periode na de tweede wereldoorlog werden veldwegen geruimd en werden percelen samengevoegd; zie de uitsneden uit 1932 en 1964 rechts boven.

Bebouwingscluster in open akkerland

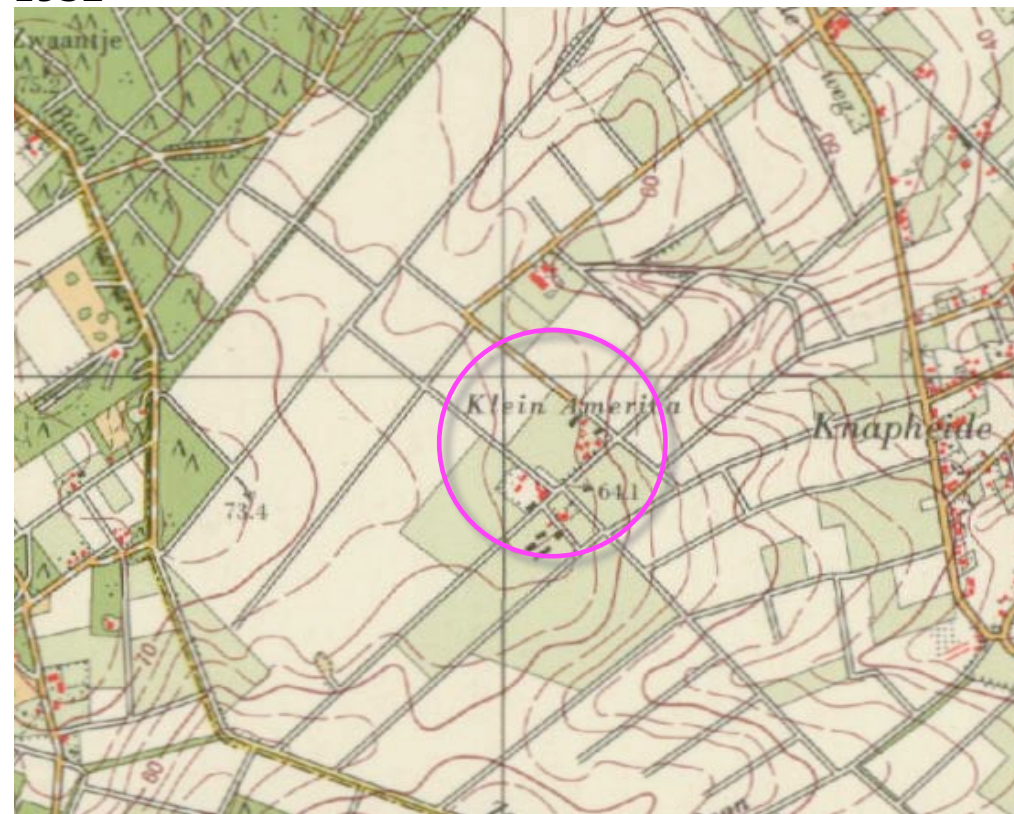
In de zeventiger jaren werd voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd. In de navolgende jaren werd de bebouwing op de erven in de bebouwingscluster uitgebreid. In de tachtiger jaren werd een ruilverkaveling doorgevoerd; de kleinschalige percelering maakte plaats voor een royale blokverkaveling. 'Klein Amerika' profileerde zich gaandeweg als een bebouwingscluster in een door akkerbouw en openheid gekleurd landschap. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1977 en 1998 rechtsonder.



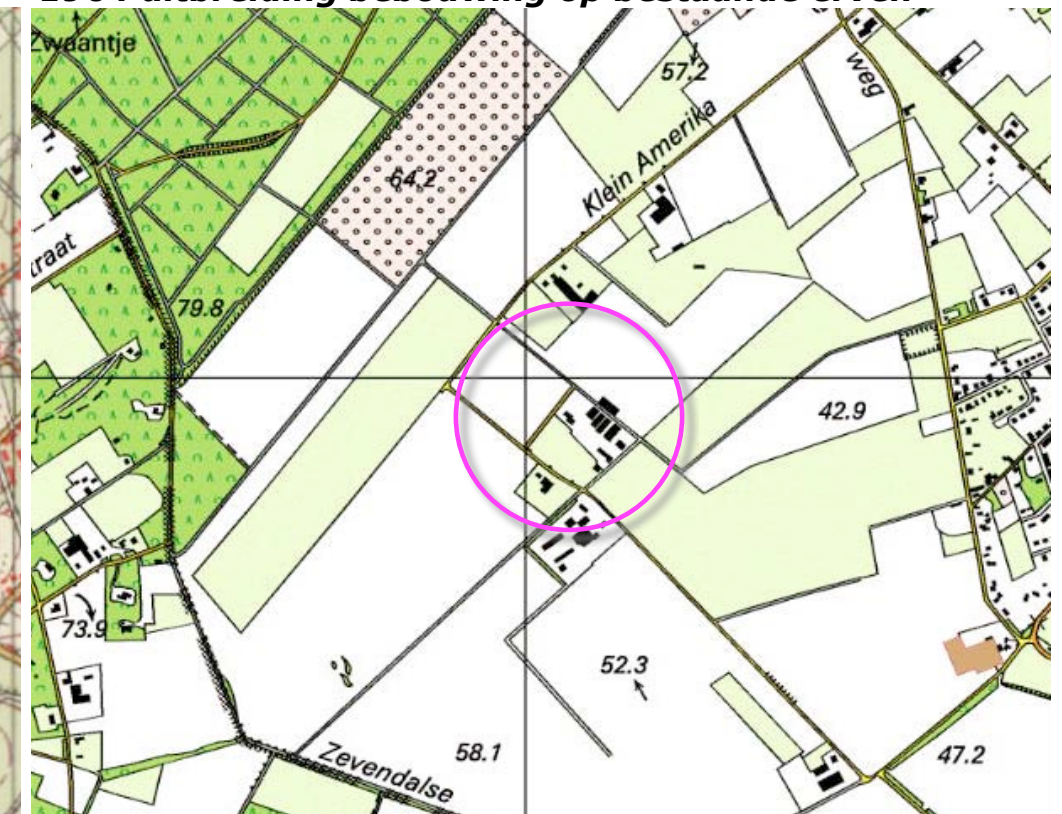
1932



1964 uitbreiding bebouwing op bestaande erven



1977 eerste bebouwing in het plangebied



1998 bebouwingscluster Klein Amerika

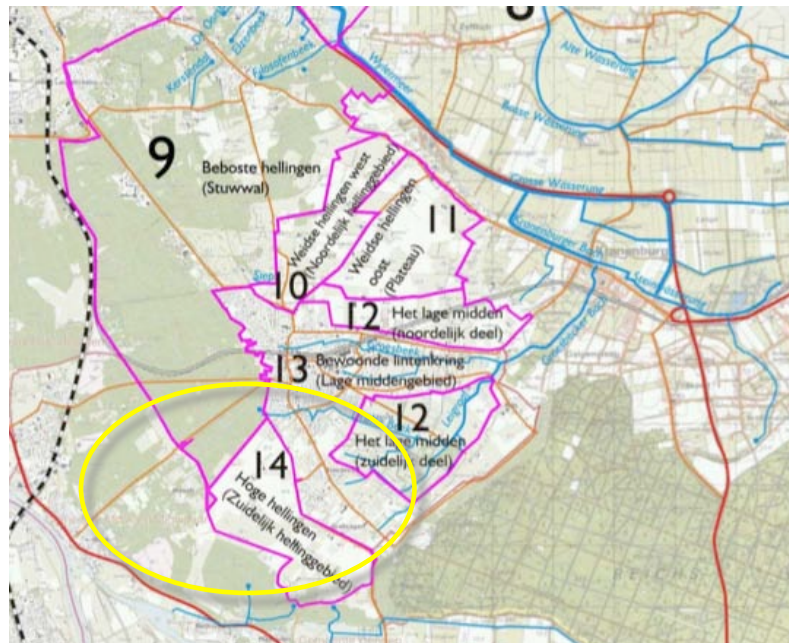
LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

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 walletjes 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 verbingszone 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 - MACRO

Het plangebied is gelegen in het zuidelijk deel van de bebouwingscluster Klein Amerika. De context van deze bebouwingscluster is te kenschetsen als 'door harde randen begrenst open akkerland op de stuwwal'.

Randen van de open ruimte

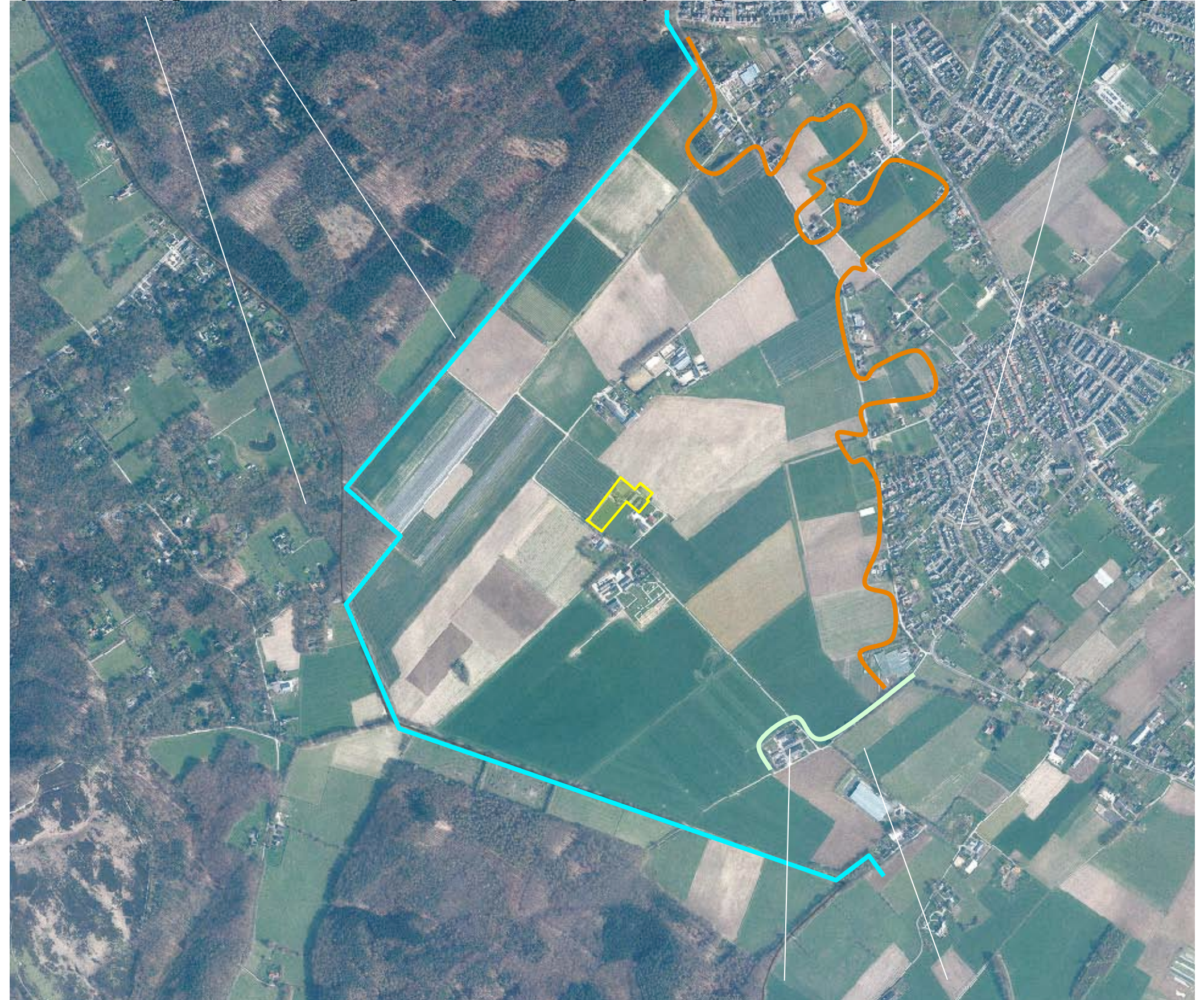
De randen van de open ruimte waarin de bebouwingscluster is gelegen wordt gedefinieerd door;

- a) het bos en het opgaande groen ten zuidwesten, westen en noordwesten van de bebouwingscluster,
- b) de bebouwing en opgaande beplanting aan de rand van Groesbeek en Breedeweg,
- c) beplanting en bebouwing op een ten zuidoosten gelegen erf en het opgaande groen langs de holle weg ten zuidoosten van de bebouwingscluster.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bossen en opgaande beplanting

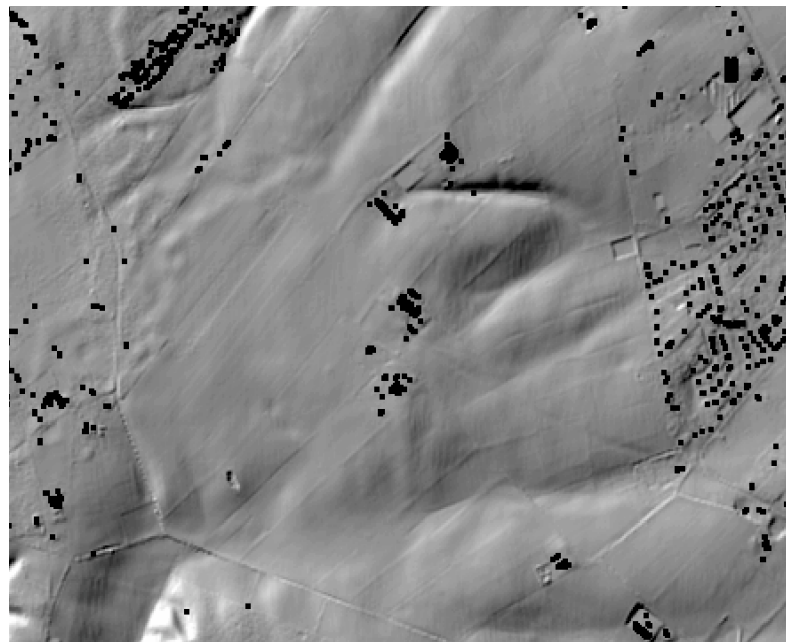
b) bebouwing en beplanting aan de rand van Groesbeek / Breedeweg



c) bebouwing en beplanting op een buurerf en beplanting langs de holle weg

RELIEF

De bebouwingscluster Klein Amerika en het plangebied zijn gesitueerd op een als plateau te kenschetsen, zachtglooiend relief. Het gebied ten oosten van het plateau wordt gekenmerkt door een sterkere glooiing en toont een aantal als droogdal te kenschetsen insnijdingen. Zie de schaduwweergave en het overzicht van hoogtelijnen hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



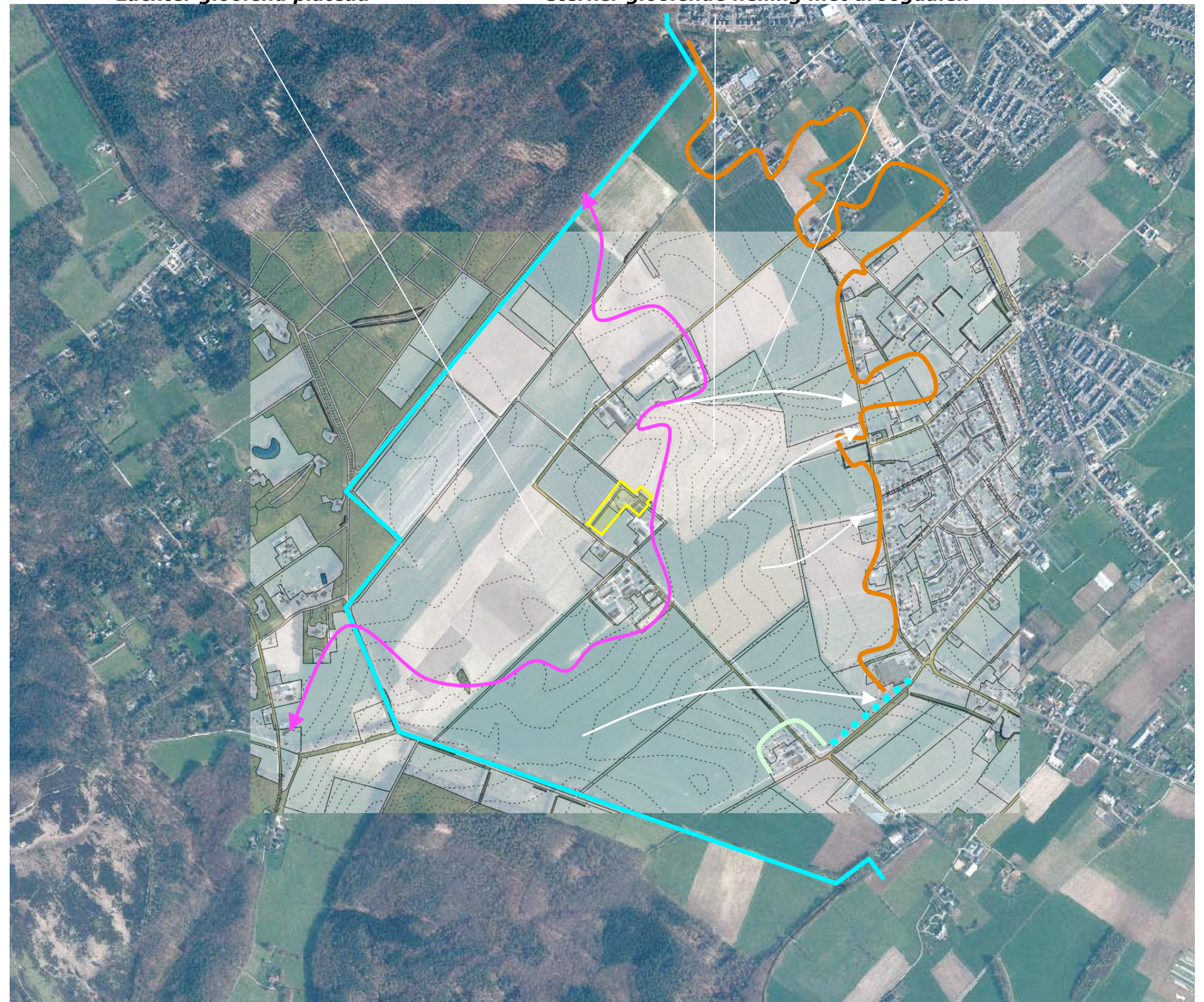
schaduwweergave



overzicht hoogtelijnen

zachter glooiend plateau

sterker glooiende helling met droogdalen



RUIMTELIJK KADER - MICRO

In engere zin wordt het ruimtelijk kader gevormd door;

- de bebouwing en beplanting op de ten zuidoosten en zuidwesten gesitueerde buurerven van het zuidelijk deel van Klein Amerika.
- de bomenrij langs de weg ten zuidwesten van het plangebied.

Beleving

Betreffende de beleving van het plangebied is een verschil te maken in;

- 1 de beleving in de benadering uit het zuidoosten,
- 2 de beleving in de benadering uit komend uit het zuidwesten,
- 3 de beleving vanaf de Knapheideweg aan de voet van de helling.



a) bebouwing en beplanting op de buurerven

b) bomenrij

3D-BELEVING - BENADERING ZUIDOOST

Komend uit het zuidoosten toont zich het plangebied aanvankelijk in beperkte mate; het wordt grotendeels afgeschermd door het ten zuidoosten gelegen buurerf. Na de passage van het ten zuidoosten gelegen buurerf toont zich het plangebied enige tijd aan het verkeer. Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1 komend uit het zuidoosten; afscherming door bebouwing op het buurerf



2 nabij het plangebied



3 ter hoogte van het plangebied

3D-BELEVING - BENADERING NOORDWEST

Komend uit het noordwesten toont zich het plangebied na de passage van de erven in het noordelijk deel van de bebouwingscluster; het plangebied presenteert zich in relatie tot de bebouwing en de beplanting van het zuidelijk deel van Klein Amerika.

In de bocht van de weg schuift de aandacht naar de doorkijk tussen het noordelijk en zuidelijk deel van de bebouwingscluster; de doorkijk op de Reichswald imponeert door een onnederlands vergezicht.

Na de bocht toont zich de noordwestkant van het plangebied in relatie tot de ten zuidoosten en zuidwesten gelegen erven van het zuidelijk deel van de bebouwingscluster.

Zie de fotos en de inzoom rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1 zicht op het plangebied na de passage van de het noordelijk deel van de bebouwingscluster



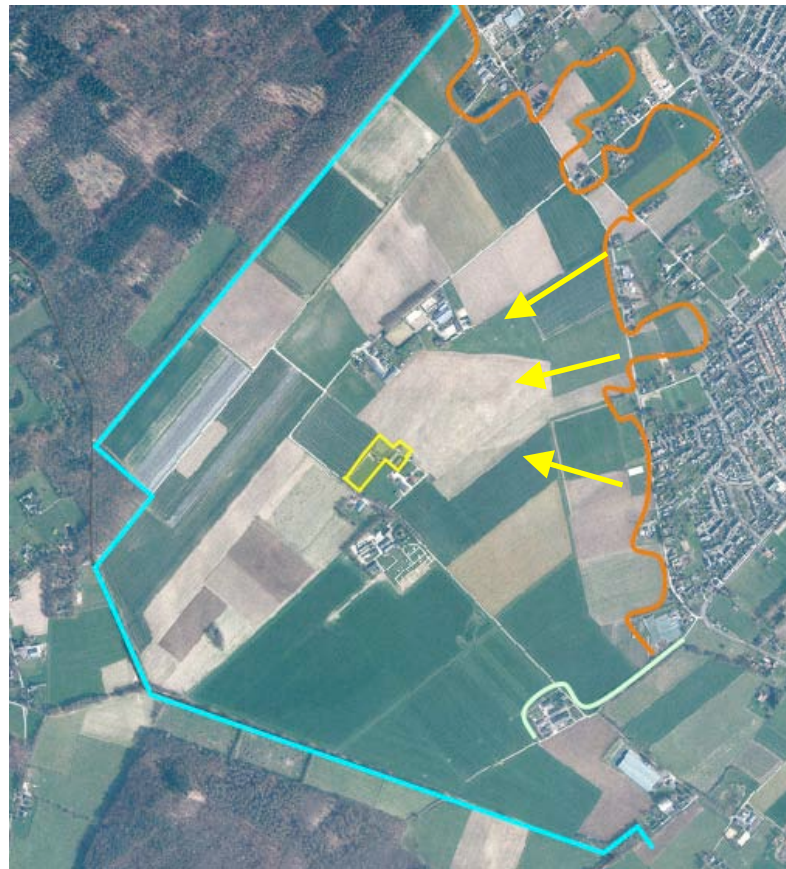
2 in de bocht schuift de beelmatige aandacht naar de doorkijk op Reichswald



3 na de bocht toont zich de noordwestkant van het plangebied

3D-3 VANAF DE VOET VD HELLING

De fotos rechts tonen de beleving vanaf de Knapheideweg, aan de voet van de helling. De aanwezige bebouwing in het plangebied toont een markante ligging aan de rand van het plateau. De bomenrij langs de weg in de bebouwingscluster vormt een passend groen decor. Het plangebied toont zich in relatie tot dit decor en vormt een deel van de omlijsting van de doorkijk tussen het zuidelijk en noordelijk deel van de bebouwingscluster. Zie de foto's rechts.



standplaats fotograaf



3A vanaf de Knapheideweg ten noordoosten,



3B ten oosten,



3C en ten zuidoosten van het plangebied; het plangebied toont zich in relatie tot een groen decor

SITUATIE - KADASTRAAL 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 554, 555 en een deel van 402, gelegen in de sectie R van de kadastrale gemeente Groesbeek. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



plangebied kadastraal

SITUATIE - BEBOUWING - 1:1000

De in het plangebied aangetroffen bebouwing is als volgt te rangschikken;

- a) de bedrijfswoning en een ten noorden hiervan gelegen tuinberging,
- b) drie varkensstallen aan de oostkant van het plangebied.
- c) een deels als werkplaats deels als stal benutte loods.

Zie het overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht bebouwing (kadaster)



a) bedrijfswoning en tuinberging

c) werkplaats en stal

b) drie varkensstallen

ONTSLUITING EN ZONERING

De bedrijfswoning en de stallen worden ontsloten via een oprit bestaande uit halfverharding. De ruimte tussen de stallen is grotendeels voorzien van halfverharding.

tuin en huisweide

De ruimte rond en ten noordoosten van de woning is in gebruik als tuin. De garage wordt ontsloten via een inrit aan de zuidwestkant van de tuin. De ruimte ten noordoosten van de tuin en ten noordwesten van de stallen is in gebruik als huisweide. De leefruimtes in de woning zijn op de ten noordoosten gelegen tuin en de aansluitende huisweide gericht.

aanwezige beplanting; bomenrij

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit wat siersortiment in de tuin. Het siersortiment is niet van betekenis voor de inpassing in de ruimtelijke context. De bomenrij (populieren) langs de weg, aan de zuidwestkant van het plangebied is wel van betekenis voor de verankering van het plangebied in het landschap; de bomenrij vormt een decor, een ruimtelijke drager voor de beleving van het plangebied vanaf de aan de voet van de helling gelegen Knapheideweg.



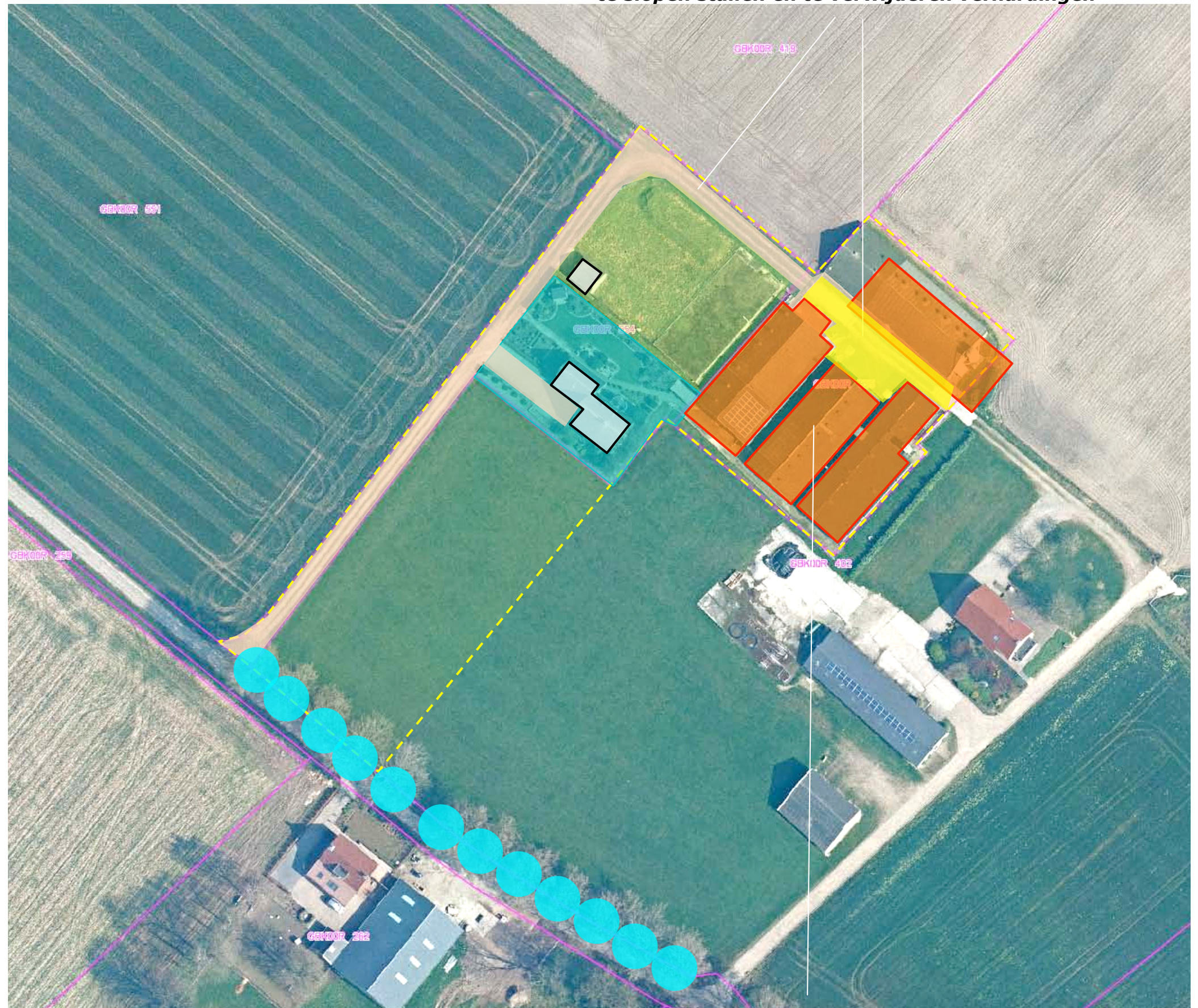
OPGEVEN & SLOPEN

Het agrarisch bedrijf zal worden gestaakt; de vigerende bouwkael zal worden opgegeven en de aangetroffen varkensstallen zullen worden gesloopt. De tussen de stallen gelegen verharding en een deel van het ten westen hiervan gelegen pad zal worden verwijderd.



Huidige bouwkael

te slopen stallen en te verwijderen verhardingen



te slopen stallen

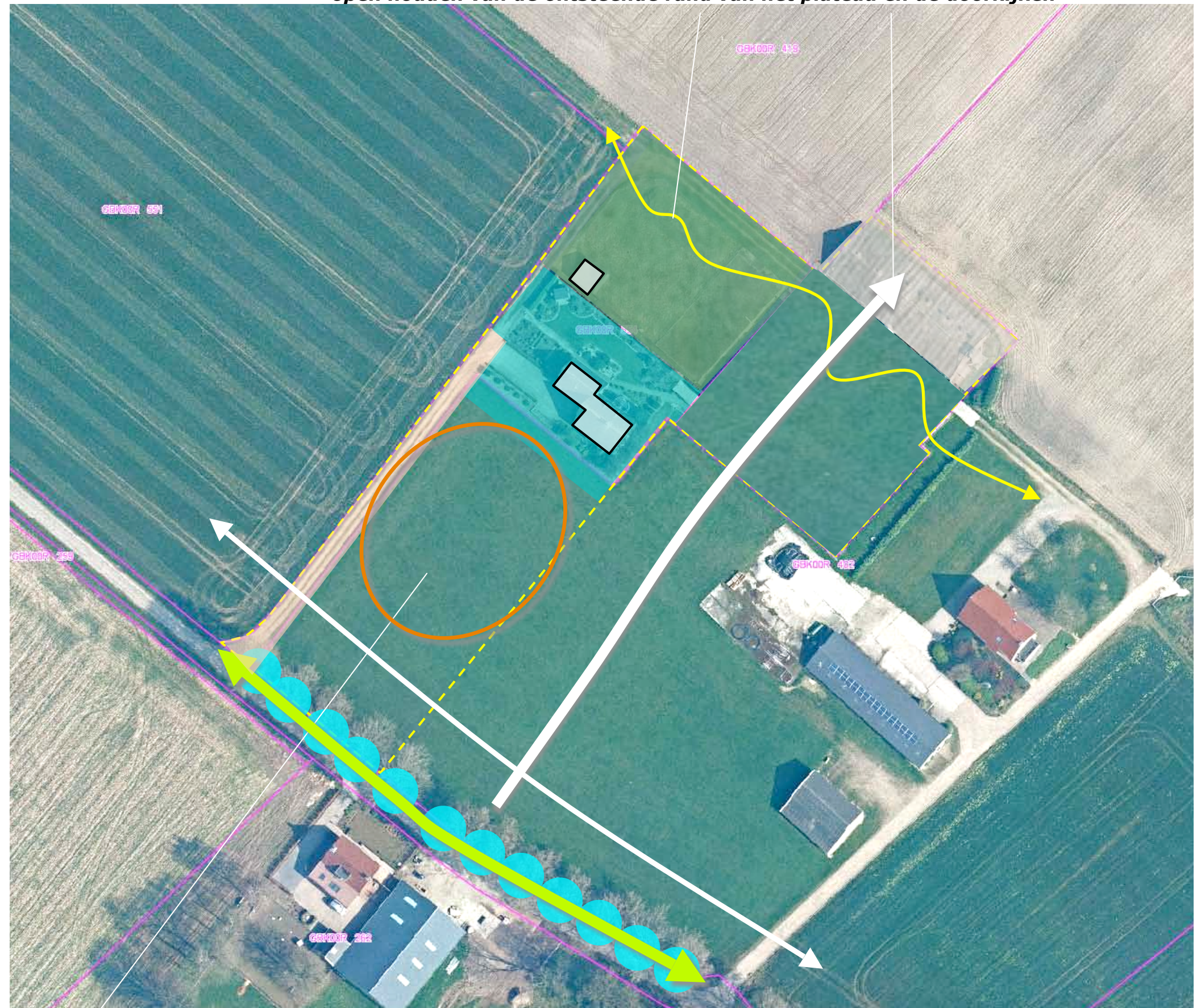
TWEE BOUWKAVELS

In het kader van de sloop van de bedrijfsgebouwen en de verhardingen en het staken van het agrarisch bedrijf (opgeven van de bestemming) zijn twee bouwkvavels te ontwikkelen.

Behouden doorkijk en ontstening

De herwonnen doorkijk en de bereikte ontstening van de overgang van het gehucht naar de helling zijn positief te waarderen en te behouden. Op grond hiervan en de eigendomsverhoudingen ter plaatse, is gekozen de bouwkvavels ten zuidwesten van de resterende bedrijfswoning onder de brengen.

open houden van de ontsteende rand van het plateau en de doorkijken



twee bouwkvavels ten zuidwesten van de resterende woning

RANDVOORWAARDEN - GRONDSLAG

De gemeente Groesbeek hanteert als toetsingskader een door het Gelders Genootschap opgestelde lijst met randvoorwaarden en handvaten. Zie de samenvatting hiervan rechts.

grondslag

Op grond van deze uitgangspunten en de kenmerken van de landschappelijke en stedenbouwkundige context is gekozen;

- de woningen te ontsluiten via de aanwezige inrit,
- de woningen zo te positioneren dat ze een verbinding met de resterende bedrijfswoning aangaan en een ensemble vormen.

de zeven uitgangspunten van het Gelders Genootschap



- (1) Een erf is een herkenbaar compact ensemble in het landschap, met een informele uitstraling. Het bestaat uit een geheel van gebouwen, erfinrichting en beplanting.
- (2) Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Dit hoofdgebouw staat voor op het erf, de bijgebouwen staan erachter. De bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw en sober in hoofdvorm en detaillering
- (3) Bij nieuwe woongebouwen op een bestaand erf waar zich al een hoofdgebouw bevindt, is sprake van een schuurtypologie. De woning heeft, overeenkomstig een bijgebouw, een sobere hoofdvorm, een rechthoekig grondvlak, een eenduidige zadeldak met een lage goot en onopvallende materialen
- (4) De gebouwen staan dicht bij elkaar. Nieuwe gebouwen worden hierop zoveel mogelijk aangesloten. De verharding op het erf blijft hierdoor beperkt en draagt door een passende materiaalkeuze bij aan het karakter van het (boeren)erf.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting, sloten en aansluiting op bestaande wandelpaden. Deze landschappelijke context speelt een belangrijke rol in de ontwerpen voor gebouw(en) en erf. In het open komgebied vormen de percelen groene eilanden in de leegte. In het oeverwallengebied lopen lijnvormige beplantingen vanuit het landschap door tot op het erf. In het stuwwalgebied zijn erven vaak reliëfrijk en omsloten door boslandschap

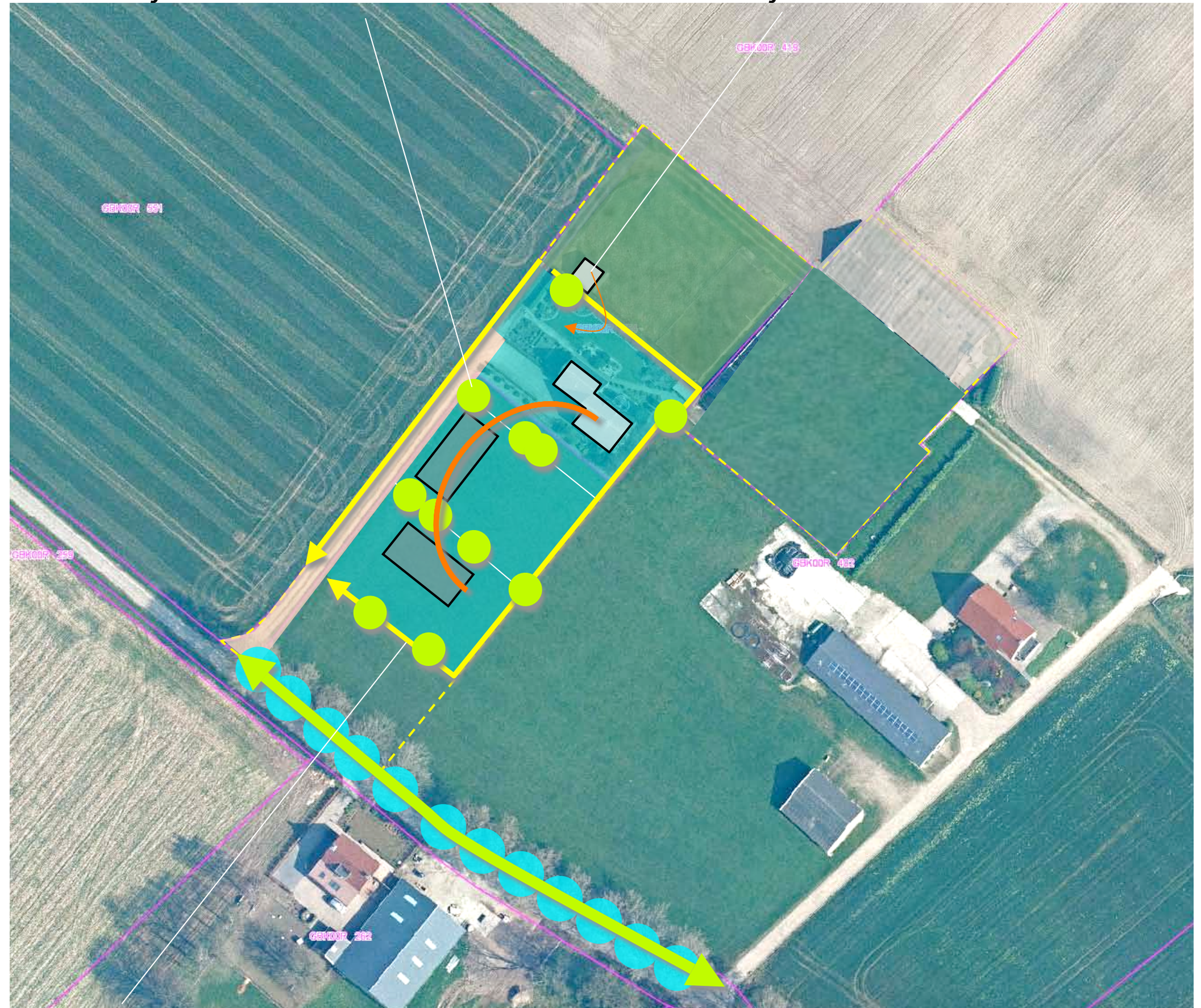
de resterende bedrijfswoning en de te bouwen woningen gaan een verbinding aan

INTEGRAAL CONCEPT

Het nieuwe erf zal worden omzoomd door geschoren hagen. Losse bomenrijen en solitaire bomen tussen de woningen structureren het daklandschap en verbinden de woningen met de context. Het stalletje ten noordoosten van het door hagen omzoomde erf zal 'naar binnen' worden gehaald.

losse bomenrijen verankeren het nieuwe erf in de context

stalletje naar binnen



het nieuwe erf wordt omzoomd door geschoren hagen

MASSA EN MATERIALISATIE

Inspiratiebron voor de architectonische uitwerking vormen de kenmerken van de resterende bedrijfswoning en de agrarische bebouwing (met name schuren) in de context van het plangebied. De nieuwe woningen zijn sober en terughoudend vorm te geven en te materialiseren. Ze worden gekenmerkt door een eenvoudig zadeldak en een lage goothoogte. Zie de impressies rechts.



impressies nieuwe woningen

WANDELROUTE

Onderdeel van de landschappelijke inpassing is dat de gemeenschappelijke oprit en een deel van de weidetoegang van de resterende woning in de toekomst, gedurende de dag mag worden benut door wandelaars. Zie de markering in de luchtfoto rechts.

benutting door wandelaars tussen zonsopgang en -ondergang toe te staan



BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 beukenhagen,
- B1 bomenrijen bestaande uit kastanjes,
noten en haagbeuken,
- V1 hoogstamfruitbomen.

hoogte

De hagen zijn in stand te houden op een hoogte
van 90-120 cm. De hagen ten zuidoosten van
de woningen mogen (desgewenst) in stand
worden gehouden op een hoogte van 120-200
cm. De overgang naar de 'lage hagen' dient
geleidelijk te verlopen. Zie de markeringen in de
luchtfoto rechts.

H1 beukenhagen 90-120 cm hoog / desgewenst 120-200 cm hoog



V1 hoogstamfruitbomen

B1 noten, kastanjes en haagbeuken

PLANTLIJST

Soorten en aantallen zijn vastgelegd in de soortenlijst rechts.

Code		H1	B1		V1
Omvang bij aanplant		80/100	14/16		12/14
Plantverband		nvt	nvt		
Omvang van het element		260 m	8 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		4		Conference
Castanea sativa	tamme kastanje		2		Gieser wildeman
Cornus mas	kornoelje, gele				Nrd holl suikerpeer
Cornus sanguinea	kornoelje, rode				Zoete brederode
Corylus avellana	hazelaar			HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon
Crateagus monogyna	meidoorn				Early rivers
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				Koningskers
Fagus sylvatica	gewone beuk	1040			Merton premier
Fraxinus excelsior	es				Puther dikke
Juglans regia	okkernoot		2		Sch. spätke knorpelkirsch
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 claud verte
Prunus padus	vogelkers				Victoria
Prunus spinosa	sleedoorn			Totaal	4
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		1040	8		