



POUDEROYEN
compagnons

LANDSCHAPSPLAN CRANENBURGSESTRAAT 39

28 juni 2018

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Planlocatie	4
1.3. Beleidsmatige ambities	4
1.4. Leeswijzer	5
2. Ruimtelijke context	6
2.1. Context plangebied	6
2.2. Plangebied	8
3. Landschapsplan	10
3.1. Uitgangspunten	10
3.2. Inrichtingsplan	10

INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op de locatie Cranenburgsestraat 39 aan de rand van Groesbeek wordt een functieverandering voorgestaan door de eigenaar. De bestaande caravanstalling op het desbetreffende perceel (sectie O, nummer 163) zal samen met het bijgebouw op het naastgelegen perceel (sectie O, nummer 294) gesloopt worden. Gewenst is vervolgens de huidige bestemming om te zetten naar een woonbestemming ter realisatie van een burgerwoning, met behoud van de bestaande woning. Dit verzoek is getoetst aan het beleid op het gebied van functieverandering. Daaruit kwam naar voren dat er voldoende wordt gesloopt in ruil voor een extra burgerwoning op deze locatie (Cranenburgsestraat 39). Deze extra woning zal samen met de bijhorende bijgebouwen binnen de regels moeten passen die de gemeente hanteert bij functieverandering. Tevens zal er ook een vervangend bijgebouw bij de te behouden woning worden gerealiseerd. Onderdeel van een dergelijke functiewijziging is een door de gemeente goedgekeurd plan voor de landschappelijke inpassing, dat in voorliggend document is vervat.

In dit document wordt de huidige ruimtelijke situatie en de landschappelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld. Dit aan de hand van een ruimtelijk model dat aansluit bij de bestaande en beoogde omgevingskarakteristieken in deze dorpsrandzone met overgangen naar het open landschap.

1.2. Planlocatie

Omgeving

De planlocatie ligt aan de dorpsrand, aan de noordzijde van de Cranenburgsestraat, een straat die vanuit de kern van Groesbeek naar Duitsland loopt. In de omgeving van de planlocatie is oudere en diverse bebouwing in een lintbebouwing. Jongere en meer planmatige woningbouw is meer ten zuidwesten van de planlocatie, in het dorp gerealiseerd.

Planlocatie

De kadastrale percelen waar voorliggende inrichting op is gericht, zijn de percelen sectie O, nummer 163 en sectie O, nummer 294. De omvang van deze percelen bij elkaar bedraagt 13.783 m². De planlocatie grenst aan twee woonpercelen, gelegen in dezelfde lintstructuur ten westen en een ten oosten van onderhavig plangebied. Ten noorden grenst de locatie aan het buitengebied.

1.3. Beleidsmatige ambities

De projectlocatie aan de Cranenburgsestraat 39 in Groesbeek, is in het bestemmingsplan aangeduid met de gebiedsbenaming 'Noordelijk deel lage middengebied'. Artikel 26.5.2 geeft aan dat ter plaatse van de aanduiding 'noordelijk deel lage middengebied' de gronden zijn bestemd voor behoud en versterking van halfbeslotenheid. Concreet betekent dit dat bij de landschappelijke inpassing van de achterzijde van het plangebied de landschappelijke inrichting invulling zal geven aan deze halfbeslotenheid.

Voor de landschappelijke inpassing van het plan is gebruik gemaakt van het Gemeentelijk Uitvoeringsprogramma (GUP) LOP-deelgebied Groesbeek. Het terrein aan de Cranenburgsestraat 39 valt onder Gebied 13: de bewoonde lintenkring, overgaand aan de achterzijde naar Gebied 12: Het lage midden. Met het landschapsplan wordt invulling gegeven aan de gebiedszonering en ruimtereeks te plaatse, te weten:

- Een voorzijde inrichting die bijdraagt aan de karakteristiek van de lintbebouwing, waarin straatgerichte woningen met voortuinen beeldbepalend zijn;
- Een verdichte lintstructuur met zachte overgang naar het landschap middels een half verdichte en deels groen inrichting van het achtererf;
- Overgang naar een open en grootschalig landelijk gebied, zonder bebouwing maar met enkele te behouden solitaire bomen.

1.4. Leeswijzer

Hierna wordt het landschapsplan voor de sloop van bebouwing en ruimtelijke inpassing van een toe te voegen burgerwoning en tuinen binnen het plangebied toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context, waarna de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt besproken, met enkele referenties voor mogelijk te bouwen woningtype.



Planlocatie (bron: Google maps)

RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context plangebied

De planlocatie bevindt zich aan de dorpsrand van Groesbeek, Cranenburgsestraat 39. De huidige woning op dit perceel blijft behouden. Op de locatie ligt meest westelijk een ruime inrit die tot achteraan de woning loopt. Deze inrit ontsluit de woning en bestaande bedrijfsgebouwen en faciliteert een recht van overpad dat geldt voor het ontsluiten van het grasland achter op het perceel. De huidige woning staat in een lintbebouwing aan de Cranenburgsestraat. De nieuwe woningen zal in de lijn van de bestaande woning en belendende woningen komen te staan om het beeld te versterken en daarbij een aansluiting te hebben met de straat. De woningtypologie rond de locatie is ‘verbonden met elkaar’; vele woningen bestaan uit 1 bouwlaag met een kap, maar er zijn ook woningen met 2 bouwlagen en een kap.

Ondanks dat veel woningen 1 bouwlaag met kap hebben, geeft dit de straat geen statisch beeld. Dit komt doordat de kapvormen en positionering van woningen steeds verschillen en doordat zich af en toe een woning met 2 bouwlagen en een kap hiertussen bevindt. Daarnaast komen ook tussen de woonpercelen grotere percelen voor met bedrijfsgebouwen, zowel agrarisch als andere bedrijfstvormen.



Foto's bebouwing in de directe omgeving aan de Cranenburgsestraat

RUIMTELIJKE CONTEXT

2.2. Plangebied

In het plangebied staat momenteel 1 woning (nr. 39) met een grote schuur erachter wat vroeger een stal was, maar momenteel een caravanstalling is. Op het andere perceel ten oosten van de grote schuur bevindt zich ook een schuur. Deze schuur is aanzienlijk kleiner en is door achterstallig onderhoud in matige staat. Het westelijke deel van de voortuin is open waarbij er veel lage beplanting aanwezig is. Het oostelijke deel grenzend aan de tuin van Cranenburgsestraat 41 is erg dicht door de veelheid aan struik- en boomvormers. Verder achter op dit perceel gaat het over op een groot grasland rondom de grote schuur. In dit grasland staan meerdere grote bomen; ten noorden van de grote schuur staan 3 berken op de perceelsrand, aan de oost en westzijde van de schuur staan 2 grote eiken en tussen de grote schuur en de kleine schuur staan 2 walnootbomen. De bomen in het grasland zorgen voor een groene achterzijde van het erf met op ooghoogte open zicht naar het achterliggende landschap. Dit beeld past in de omgeving omdat de planlocatie op de overgang ligt van het buitengebied en het 'bebouwde gebied'.



Foto's van de planlocatie

LANDSCHAPSPLAN

3.1. Uitgangspunten

Naast de te behouden woningen wordt op de oostelijke perceelshelft een burgerwoning opgericht. Dit wordt een vrijstaande woning met bijgebouw die wordt gerealiseerd tussen de bestaande woning op het perceel en de woning op het perceel sectie O, nummer 165 (Cranenburgsestraat 41). Deze woning wordt straatgericht gebouwd en zal onderdeel uitmaken van de lintbebouwing die zich hier bevindt. Aan de bestaande woning op Cranenburgsestraat 39 zal aan de achterzijde een uitbouw worden gerealiseerd als bijgebouw bij de bestaande woning. De waardevolle bomen aan de noordelijke landschapszijde worden behouden. Dit betreft 3 berken, 2 eiken en 2 walnotenbomen. Deze bomen versterken reeds het beeld doordat er een minder harde rand hierdoor ontstaan van bebouwde gebied naar buitengebied. Deze bebouwde achterzijde zal ruimtelijk sterk in kwaliteit winnen doordat de oudere overtollige bebouwing verwijderd zal worden.

3.2. Inrichtingsplan

Situering van de woningen, oriëntatie en beeldkwaliteit

De toe te voegen woning wordt gesitueerd met de lange zijde voor de denkbeeldige verlengde gevellijn die loopt tussen de woning Cranenburgsestraat 39 en 41. De onderlinge afstand tussen de woningen dient voldoende te zijn om het beeld van individuele, solitaire woningen te behouden, wat overeen komt met de omgeving. De nieuwe woning krijgt een vergelijkbare uitstraling met de woningen in de omgeving: een eenvoudig volume met een eigen architectuur en traditionele kapvorm. Uitgegaan wordt van een woning van 1 bouwlaag met daarop een kap in de vorm van een schilddak waaronder een tweede bouwlaag gerealiseerd wordt.

De volgende referentiebeelden schetsen een beeld van hoe dit eruit zal zien. De woning is met de voorgevel en voordeur straatgericht. Het bij de woning te realiseren bijgebouw wordt op voldoende afstand achter de voorgevelrooilijn van de woning gerealiseerd, zodat de woning het hoofdmoment vormt op het perceel en het bijgebouw in vorm en positie daaraan ondergeschikt is.

Tuinen en erven

De nieuwe woning heeft een voldoende ruime voortuin die aansluit op de omvang van voortuinen in de omgeving. De diepte van de achtertuin bij de nieuwe woningen en de toekomstige achtertuin bij de bestaande woning wordt gelijkgetrokken aan de achtertuinbegrenzing van Cranenburgsestraat 41. Eventuele bijgebouwen bij de woningen dienen achter de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de woningen gerealiseerd te worden, dus naast of achter de woning, maar tevens voor de achterste tuinbegrenzing. Daarmee wordt aan de voorzijde een voldoende open voortuininrichting geborgd en vormt de woning het meest naar voor geschoven gebouw op het perceel. Aan de achterzijde wordt zo een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd, waarbij de bebouwingsdiepte die in het landschap insteeft wordt beperkt.



Verwijderen (sloop)

Gebouwen (twee schuren)	1. opp	1043m2
	2. opp	109m2
	Totaal	1152m2
Twee verharde stukken	3. opp	228m2
	4. opp	49m2
	Totaal	277m2

Beplanting en aanplant

Lage beuken haag Lengte 119m
(aanplant 80 cm, hoogte 100-130 cm)

Hoge beuken haag Lengte 86m
(aanplant 120 cm, hoogte ca. 200 cm)

Fruitbomen, minimale planthoogte 2,5m, totaal 11 st.
5 st. bestaand, te verplaatsen
6 st. aanvullend aan te kopen

Ontsluiting en parkeren

De nieuwe woning zal door middel van een oprit ontsloten worden op de Cranenburgsestraat. De woning beschikt over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij de bestaande woning zal de westelijke ontsluiting behouden blijven. Deze ontsluit de bestaande woning, het te vervangen bijgebouw aan de achterzijde en ontsluit blijvend de weide aan de achterzijde (recht van overpad). Op het achterterrein blijft hier de ruimte voor het parkeren van auto's bij de woning behouden.

De tweede inrit aan de oostzijde van de woning zal niet meer als auto-inrit gebruikt worden, maar alleen nog als tuinpad naar de woning voor voetgangers en fietsers. Door borders aan te leggen in de bestaande inrit, wordt deze vermald en is deze niet langer voor auto's bruikbaar. Door het niet gebruiken van deze auto-inrit en de toevoeging van een nieuwe eigen inrit bij de nieuwe woning, zal per saldo het aantal inritten voor auto's aan de straatzijde gelijk blijven.

Landschappelijke inpassing

Om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing, is het gewenst om de randen van de tuin, gelegen voor de denkbeeldige verlengde voorgevel-rooilijn van de woning en achterop op de kavels, uit te voeren met een lage haag (80 cm. hoog bij aanplant, uit te laten groeien tot 100-130 cm. hoog) van gebiedseigen beplanting. Tussen de woningen mag deze haag ook hoger worden ten behoeve van de privacy (120 cm. hoog bij aanplant, uit te laten groeien tot ca. 200 cm. hoog). Door de toepassing van lage hagen aan de achterzijde behouden de bewoners uitzicht op het open landschap ten noorden van de woningen.

Vanuit het landschap bezien, met name vanaf de Dennenkamp wordt de landschappelijke inpassing van de achterzijde geborgd door de toepassing van de lage haag in combinatie met de te behouden 7 waardevolle bomen.

Aanvullend worden nabij de perceelrand vijf fruitbomen aan de Dennenkamp en zes fruitbomen aan de achterzijde geplaatst (te verplaatsen bomen van eigen erf).

De sloop van overvloedige bebouwing, te realiseren nieuwe aanplant en te behouden aanplant, zal in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden geborgd, als ook in een anterieure overeenkomst. Daarin zullen ook het beheer en de instandhouding van het groen worden vastgelegd.



Referentiebeelden woning

