

LIGGING

Het plangebied is gelegen in een bebouwingscluster ten oosten van kern Groesbeek, ten westen van de kern De Horst. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1870

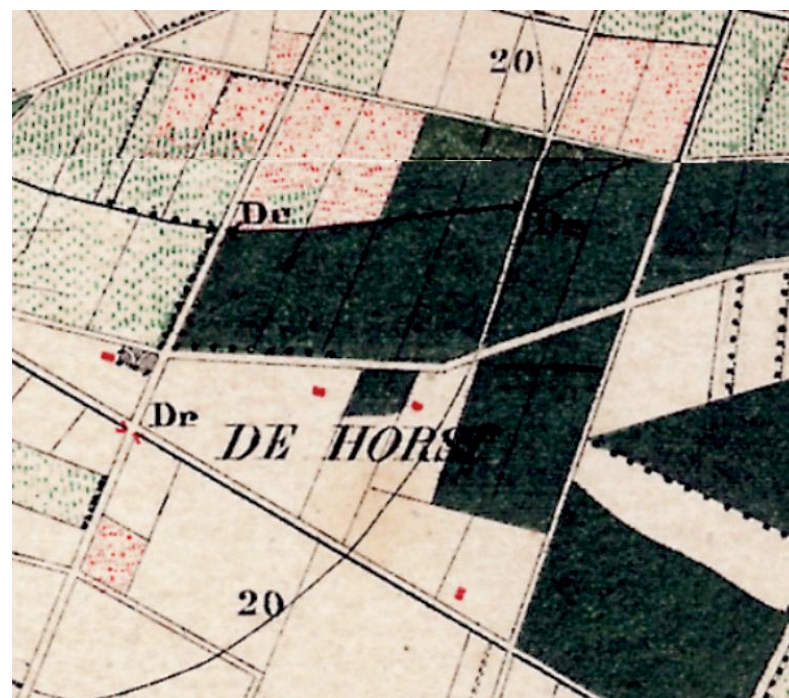
In 1870 werden Langs de Hoge Horst en de Lage Horst al bebouwde erven met bouwland gekarteerd. De aanduiding Horst wijst op een 'net wat hogere' ligging; een horst was een geschikte vestigingsplaats. Ter hoogte van het plangebied werd in 1870 al bouwland en een bebouwing gekarteerd. Op de ten westen, noorden en oosten gelegen percelen bevonden zich bossen; dit betreft een aanplant van naaldhout op heide. Ten noorden van de bossen bevonden zich in 1870 nog percelen met heide en grasland.

karakteristiek

De oorspronkelijke landschappelijke context is te benoemen als oud bouwland aan de rand van een met naaldhout beboste heide. Kenmerkend voor erven in een context van dit type ouder bouwland is het voorkomen van;

- hagen, fruitbomen en solitaire bomen nabij de bebouwing,
- bos, houtwallen of bomenrijen aan de veldkanten.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1870 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topografische kaart 1870

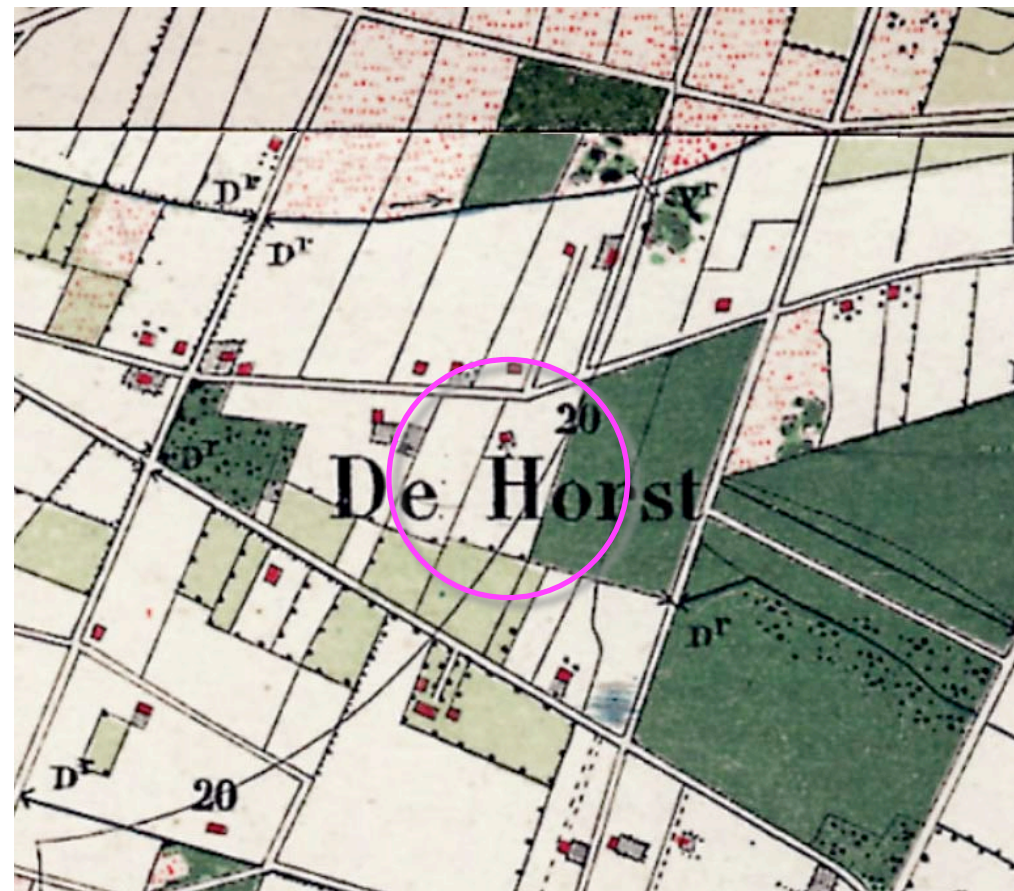


Topkaart 1870: bouwland en een bebouwing

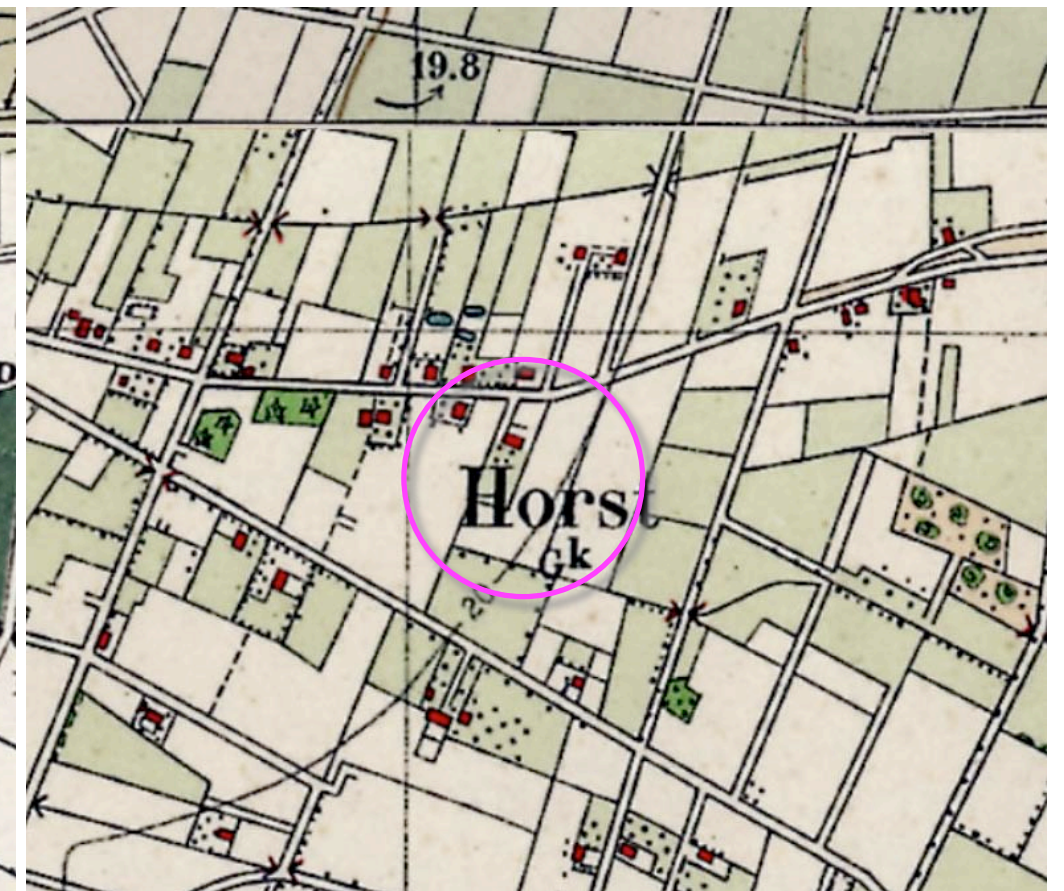
HISTORISCHE SCHETS - DEEL 1

Tegen het einde van de 19e eeuw waren de bossen ten westen en noorden van het plangebied gerooid. De vrijkomende gronden werden in gebruik genomen als bouwland. Langs de Hoge Horst (en de ten zuiden gelegen Lage Horst) werden diverse bebouwde erven gerealiseerd. In de eerste decennia van de 20ste eeuw werden de in 1898 nog resterende bossen compleet gerooid. De vrijkomende grond werd deels als bouwland deels als grasland in gebruik genomen. Het aantal bebouwde erven werd vooral in oostelijke richting uitgebreid. De bebouwing op de in 1898 of eerder aangetroffen erven werd uitgebreid. Rond de erven werden kleine boomgaardjes aangetroffen. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1898 en 1931 rechtsboven.

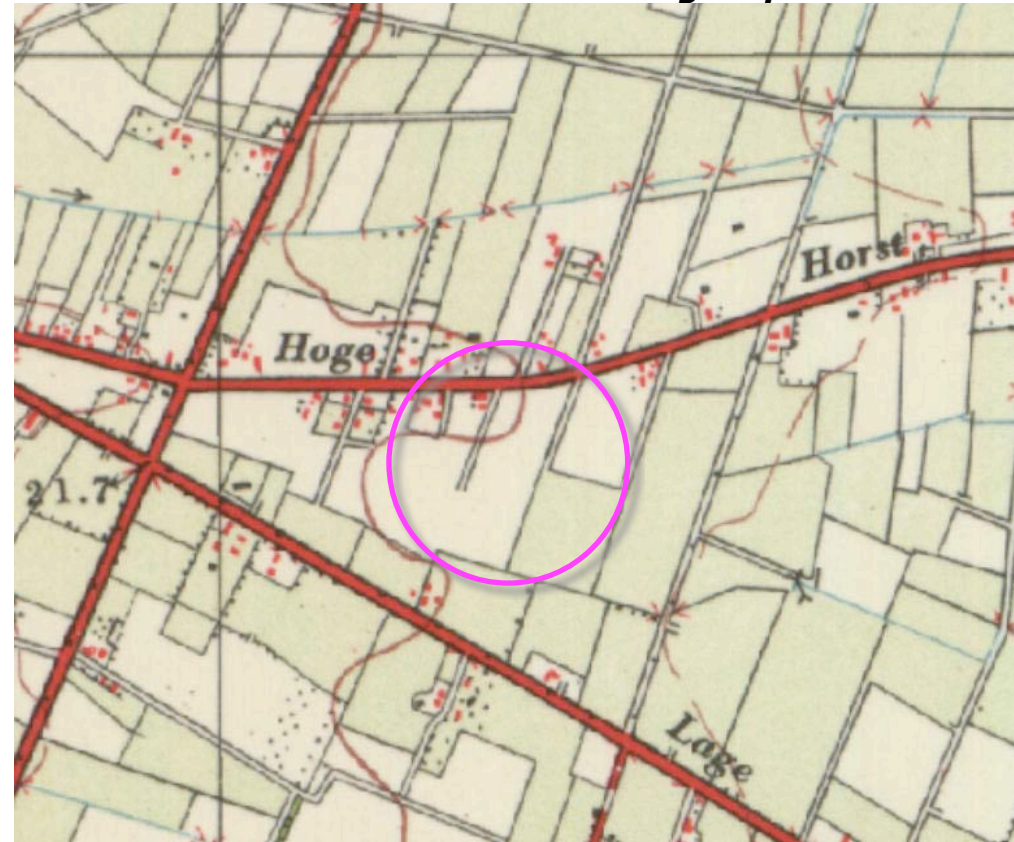
Rond de Tweede Wereldoorlog stagneerde de ontwikkeling. In de vijftiger en zestiger jaren jaren werden de boomgaardjes veelal gerooid en werd de bebouwing op de bebouwde erven ten westen van het plangebied uitgebreid met diverse kleinere stalletjes en bergingen. In de vijftiger jaren was dit gebied al als een bebouwingscluster te rangschikken. In 1958 wordt het plangebied in zijn geheel als bouwland gekarteerd; de bebouwing aan de zuidkant van het plangebied heeft de oorlog blijkbaar niet doorstaan. In 1967 wordt een zw- no gerichte bebouwing aan de noordwestkant van het plangebied gekarteerd; zie de karteringen uit 1958 en 1967 rechtsonder.



1898 bossen ten westen en noorden gekapt



1931 veel nieuwe bebouwde erven, boomgaardjes



1958 boomgaardjes gerooid / bebouwing verdwenen



1967 bebouwingscluster / nieuwe bebouwing

HISTORISCHE SCHETS - DEEL 2

In de jaren zeventig word de bebouwing aan de noordwestkant van het plangebied uitgebreid en wordt de woning nabij de weg gerealiseerd. De bebouwing op de erven van bebouwingscluster wordt verder uitgebreid. De versnipperde percelering in het gebied tussen de Hoge Horst en de Lage Horst maakt plaats voor een royalere blokverkaveling in het kader van een ruilverkaveling. In late jaren zeventig wordt de bebouwing in het plangebied uitgebreid met een langgerekt gebouw aan de zuidoostkant. Zie de karteringen uit 1978 en 1986 rechtsboven. In de navolgende jaren wordt een gebouw ten noordoosten hiervan gerealiseerd. In de jaren negentig en in de 21ste eeuw worden bebouwingen op het ten oosten gelegen buurerf gerealiseerd en uitgebreid. In het plangebied zelf en in de bebouwingscluster Hoge Horst stagneert de ontwikkeling. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1998 en 2007 rechtsonder.

Conclusies

Het plangebied is gesitueerd aan de oostkant van de huidige bebouwingscluster de Hoge Horst. Het plangebied was oorspronkelijk in de oksel van een bebossing van de heide gelegen. Dit bos werd rond het begin van de 20ste eeuw gerooid. In de loop van de 20ste eeuw verdichtte de bebouwing langs de Hoge Horst. De aan het begin van de 20ste eeuw nog aangetroffen boomgaardjes rond de erven verdwenen gaandeweg.

De uit 1870 daterende hoeve in het plangebied werd na de Tweede Wereldoorlog niet meer aangetroffen. De huidige bebouwing bestaande uit een woning en stallen, werd in de jaren zestig gerealiseerd. Tegen de laatste eeuwwisseling werden het ten oosten gelegen buurerf gerealiseerd.



1978 bebouwing uitgebreid, woning gebouwd



1986 bebouwing aan de zuidoostkant uitgebreid



1998 uitbreiding noordoostkant, nieuw buurerf



2007 stagnatie, uitbreiding buurerf

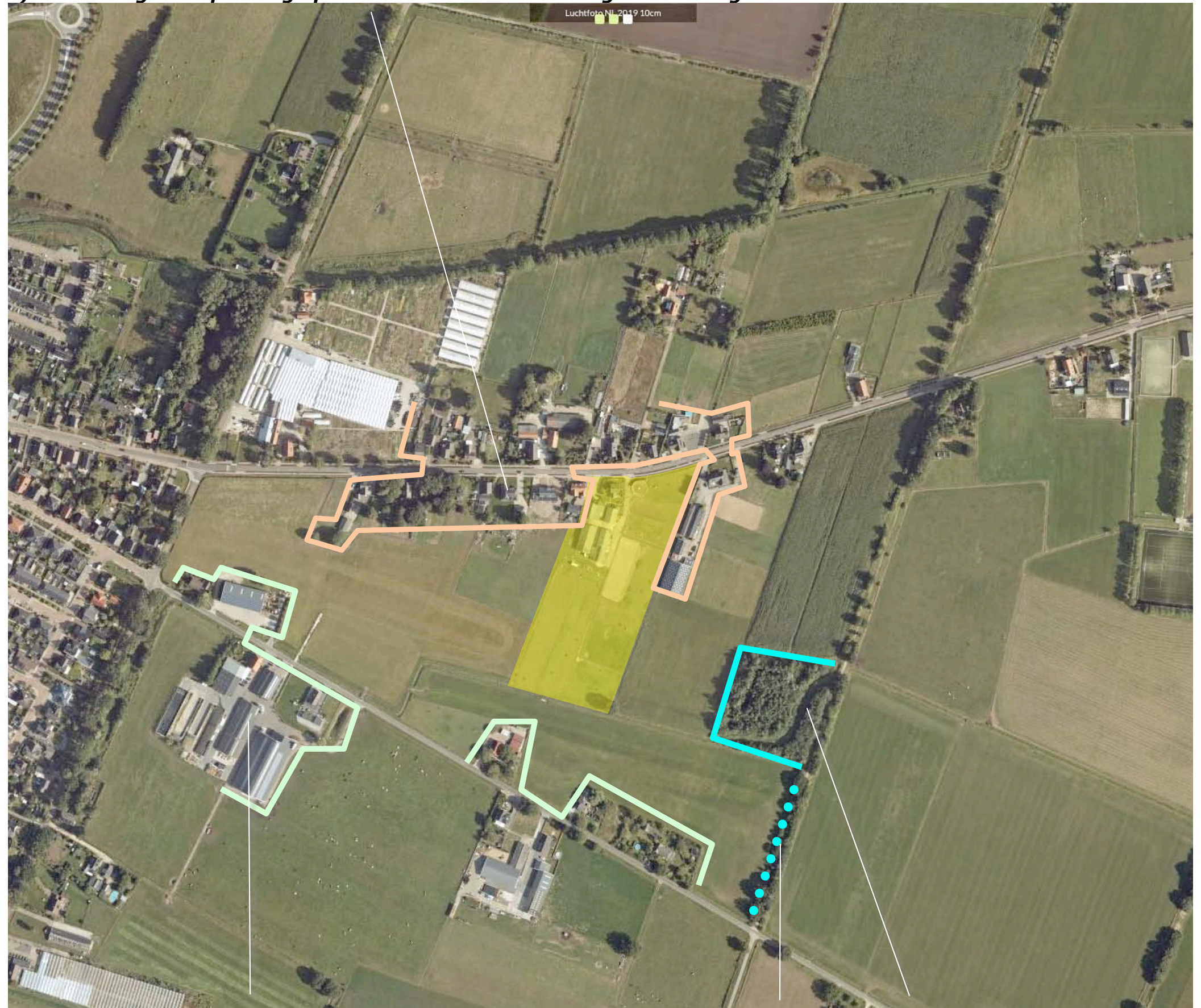
RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting op de ten noordwesten, noordoosten en zuidoosten gesitueerde erven van de bebouwingscluster Hoge Horst,
- b) de bebouwing en opgaande beplanting van de ten zuidwesten en zuiden, langs de Lage Horst gelegen buurerven.
- c) bomenrijen en bos ten zuidoosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op de erven van de bebouwingscluster Hoge Horst



b) bebouwing en beplanting op erven langs de Lage Horst

c) bomenrij en bosje

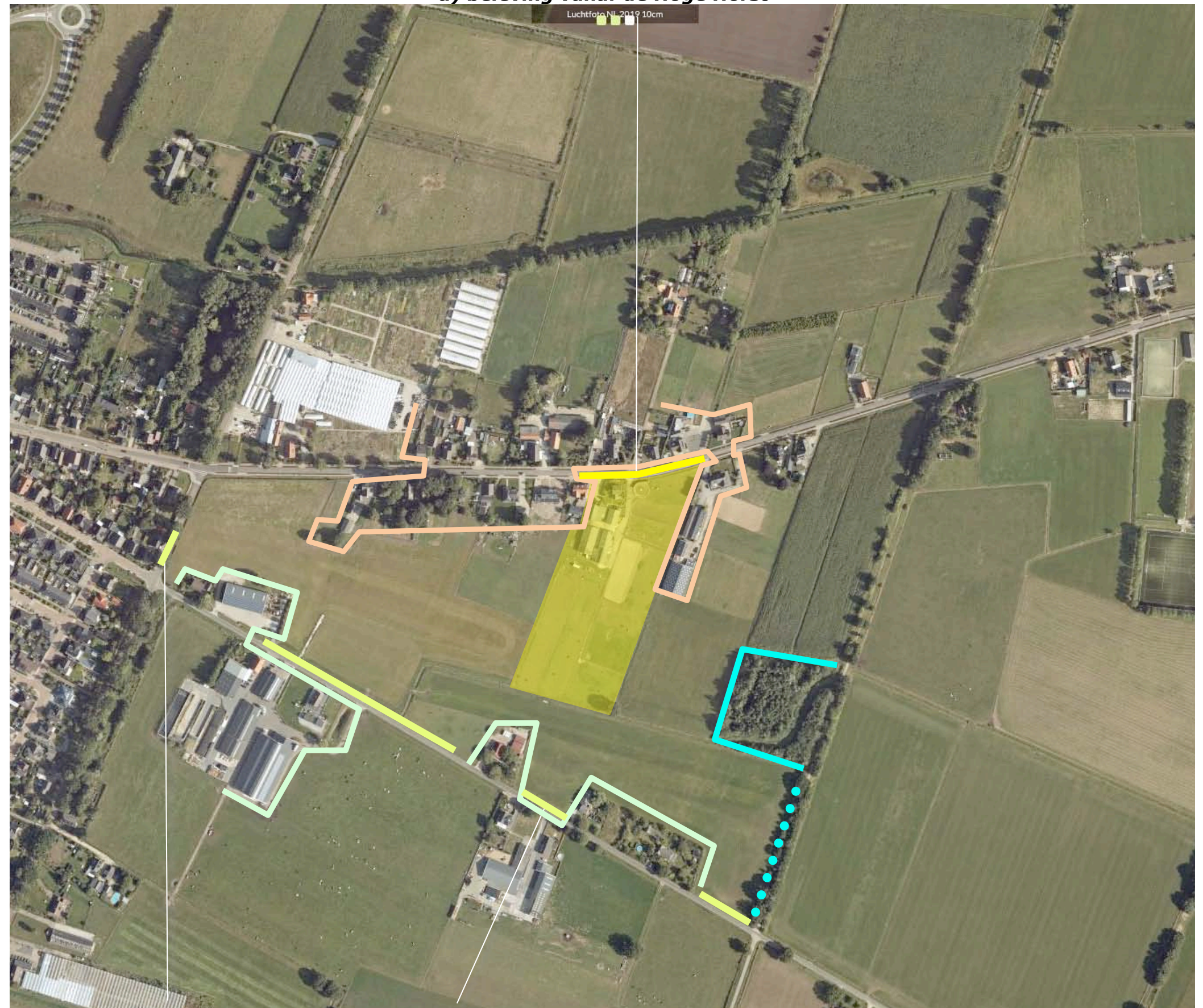
RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen;

- a) de beleving uit de nabijheid vanaf de Hoge Horst zelf,
- b) de beleving over grotere afstand vanaf de ten zuidwesten gelegen Lage Horst en in een doorkijk vanaf de ten westen gelegen Koningin Wilhelminaweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina.

a) beleving vanaf de Hoge Horst



b) vanaf de koningin Wilhelminaweg en de Lage Horst

3D - NAIJHEID; HOGE HORST

1+2) Komend uit het westen wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op de erven in de bebouwingscluster Hoge Horst. Nabij het plangebied is korte tijd een zicht op een deel van de westkant en de noordkant mogelijk; de door haar hoogte wat afwijkende woning is beeldbepalend en toont zich in een kader van siergroen.

3+4) Komend uit het oosten toont zich na de passage van de buurerven een doorkijk op de Lage Horst en een zicht op de oostkant van het plangebied; de doorkijk wordt gekleurd door de bedrijfsgebouwen in het plangebied en op het ten oosten gelegen buurerf.



Standplaats fotograaf



1+2) uit het westen; na de passage van de buurerven tonen zich een deel van de westkant en de noordkant...



... de door haar hoogte afwijkende woning en sierbeplanting bepalen het beeld



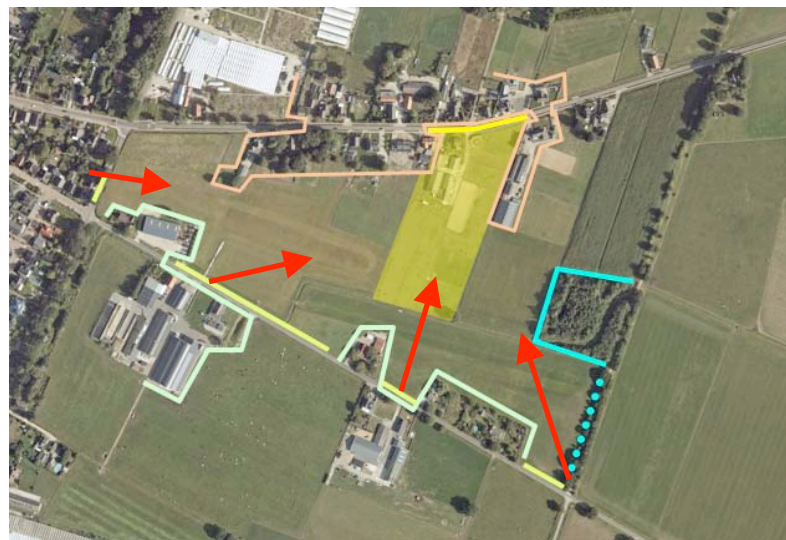
3+4) komend uit het oosten; na de passage van de buurerven ontvouwt zich een doorkijk en toont zich de oostkant;



de bedrijfsgebouwen van het plangebied en het ten oosten gelegen buurerf kleuren de doorkijk

3D - GROTE AFSTAND

1) Vanaf de Koningin Wilhelminaweg is gedurende korte tijd een doorkijk op de zuidkant van het plangebied mogelijk; de beplanting op de buurerven vormt een kader 2+3+4) Vanaf de Lage Horst is een zicht op delen van de westkant, zuidkant en oostkant in doorkijken mogelijk. De bebouwing in het plangebied toont zich hierbij in relatie tot een groen decor en gaat beeldmatig in relatie aan met de de bebouwing op ten oosten gelegen buurerf. Dit voert naar een relatief sterke versterking van de rand van de bebouwingscluster Hoge Horst, ter hoogte van het plangebied.



Conclusie

Het plangebied wordt uit de nabijheid waargenomen vanaf de Hoge Horst. De door haar hoogte afwijkende woning toont zich in een kader van siergroen. De doorkijk ten oosten van de woning wordt gekleurd door bedrijfsgebouwen. De zuidkant van het plangebied toont zich over grote afstand aan verkeer op de Koningen Wilhelminaweg en de Lage Horst. De bedrijfsgebouwen in het plangebied en op het ten oosten gelegen buurerf gaan visueel een verbinding aan; de bebouwingscluster toont daardoor ter plaatse een versteende rand.



1) Vanaf de Koningen Wilhelminaweg is gedurende korte tijd een doorkijk op de zuidkant mogelijk



1+2+3) Vanaf de Lage Horst ten zuidwesten, zuiden en zuidoosten van het plangebied;



delen van de westkant, zuidkant of oostkant toont zich in relatie tot een groen decor...



en de bebouwing op het buurerf, de Hoge Horst toont hierdoor terplaatse een versteende rand

STEDENBOUWKUNDIG KADER

Het plangebied maakt deel uit van de bebouwingscluster Hoge Horst. De hoofdbebouwing, de woningen van de buurerven in de bebouwingscluster tonen een divers karakter. De woningen tonen de navolgende kenmerken;

- een langgerekt basisvolume,
- een tot anderhalve verdieping met kap,
- overwegend zadeldaken, soms een schilddak,
- een wisselende nokrichting en combinaties met een dubbele nok.

Twee verdiepingen

De woning in het plangebied onderscheidt zich van de overige woningen in de bebouwingscluster door een hoogte van twee verdiepingen met kap.

gedraaid

De bijgebouwen tonen vaak een draaiing van de nok ten opzichte van de woning. In het plangebied en op het ten oosten gelegen buurerf is de nok van deze gebouwen min of meer dwars op de weg en parallel aan de kavelgrenzen gerealiseerd.

Woningen: langgerekt basisvolume, anderhalve verdieping met kap, wisselende nok, zadeldak soms schilddak



bedrijfsgebouwen 90 graden gedraaid, in plangebied en buurerf dwars op de weg, parallel aan kavelgrens

KADASTRAAL – 1:1000

Het formele plangebied betreffende de bestemmingswijziging in het kader waarvan voorliggend plan werd opgesteld omvat perceel 485, gelegen in de sectie P van de kadastrale gemeente Groesbeek.

Her in te richten

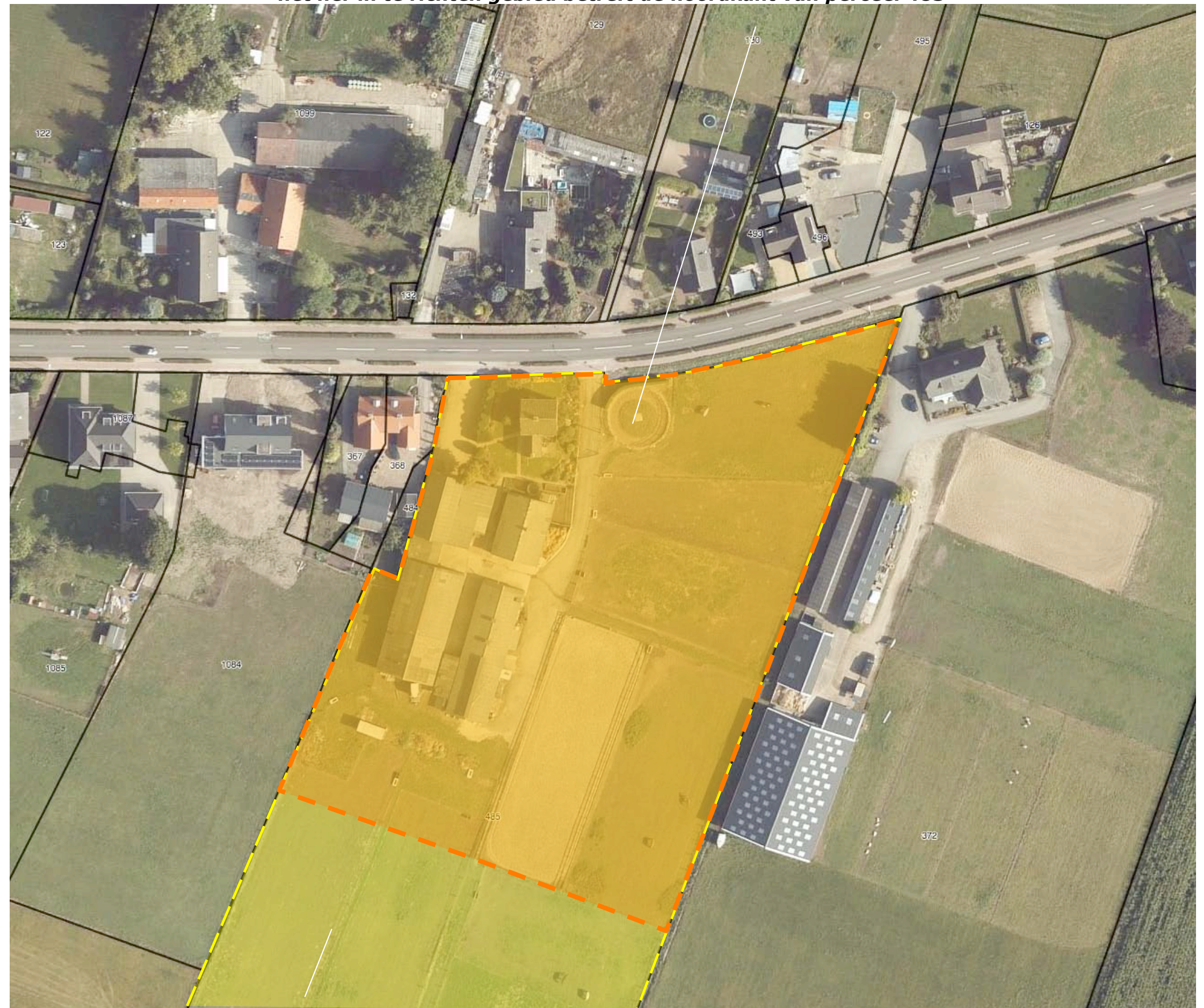
In het zuidelijk deel van het plangebied zal het huidige agrarisch gebruik als weiland worden voortgezet. In het noordelijk deel van het plangebied vinden fysieke veranderingen plaats; dit gebied is te definiëren als het her in te richten gebied. De navolgende pagina's betreffen de herinrichting van dit gebied. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Het her in te richten gebied



formeel plangebied

het her in te richten gebied betreft de noordkant van perceel 485



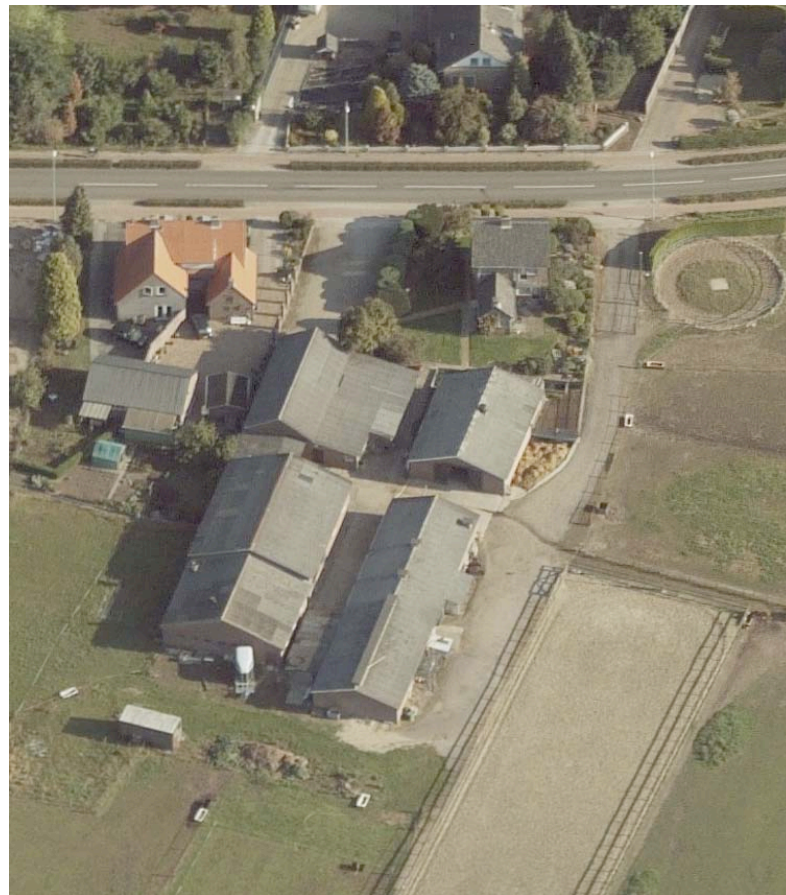
formeel plangebied betreft kadastraal perceel 485

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

- a) de woning aan de noordkant,
- b) een garage/tuinberging ten zuidwesten van de woning,
- c) de aansluitend gelegen bergingen en rijhal,
- d) twee gebouwen met paardenstallen en bergruimtes oosten hiervan.

Zie de vogelvlucht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht bebouwing

de garage / berging en de woning



aansluitend gelegen bergingen en rijhal, twee gebouwen met bergingen en paardenstallen

ZONERING, ONTSLUITING & BEPLANTING

De ruimte rond de woning is in gebruik als tuin. De garageberging wordt ontsloten via een oprit ten westen van de woning. De stallen worden ontsloten via een inrit en oprit ten oosten van de woning. Ten oosten hiervan bevinden zich paddocks en een langeercirkel

aanwezige beplanting

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit;

- 1) geschoren hagen (coniferen) aan de westkant van de tuin en bij de langeercirkel,
- 2) siergroen in de tuin.

conditie en waardering

De aanwezige beplanting in de tuin sluit in redelijke mate aan bij de kenmerken van de landschappelijke context (bebouwingscluster). De beplanting bij de langeercirkel (taxus) past matig in het landschap. De beplanting verkeert in redelijke tot goede conditie.



STAKEN EN SLOPEN

De hobbymatige paardenhouderij zal worden gestaakt; de rijhal, stallen en bergingen ten zuidwesten van de woning zullen met uitzondering van de garageberging nabij de woning worden gesloopt; de verharding tussen en ten oosten van de stallen, de rijbak en de langeercirkel zullen worden verwijderd.



te slopen bebouwing, te verwijderen verharding, rijbak en langeercirkel

ONTWIKKELING & HERINRICHTING

In het kader van de beschreven sloop zal een bouwkaavel worden gerealiseerd ten oosten van de huidige woning. De aanwezige coniferen haag zal in dit verband worden gerooid. De haag is niet van bijzondere betekenis of waarde.

schuurwoning

In de gemeente wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een leesbaar landschap; op grond hiervan zijn woningen in het buitengebied die naar aanleiding van de sloop van stallen worden gerealiseerd terugwijkend te positioneren en vorm te geven als een schuurwoning.

huisweides

De te bouwen woning zal worden ontsloten via de aanwezige inrit. Het gebied ten oosten van de te bouwen woning en ten zuidwesten van de aanwezige woning zal worden ingericht als huisweide.



CONCLUSIES > INTEGRAAL PLAN

De oorspronkelijke landschappelijke context is te benoemen als ouder bouwland aan de bosrand. Kenmerkend voor erven in deze context is het voorkomen van hagen, fruitbomen en solitaire bomennabij de bebouwing, bos, houtwallen of bomenrijen aan de overige randen. Het plangebied maakt deel uit van de bebouwingscluster; de Hoge Horst. De bebouwing op de in de jaren dertig nog door boomgaardjes gekleurde erven onderging met name in de eerste decennia na de tweede wereldoorlog een sterke verdichting. De uit 1870 daterende hoeve in het plangebied werd na de tweede wereldoorlog niet meer aangetroffen. In de jaren zestig en navolgende decennia werd de huidige gebouwen gerealiseerd. Tegen de laatste eeuwwisseling werd het ten oosten gelegen buurerf gerealiseerd. Het plangebied wordt uit de nabijheid waargenomen vanaf de Hoge Horst. De door haar hoogte afwijkende woning toont zich in een kader van siergroen. De doorkijk ten oosten van de woning wordt gekleurd door bedrijfsgebouwen. De zuidkant van het plangebied toont zich over grote afstand; de bedrijfsgebouwen in het plangebied gaan een visuele verbinding aan met het buurerf; de bebouwingscluster toont zo een sterk versteende rand. De aanwezige beplanting is beperkt en sluit in redelijke mate aan bij de kenmerken van de context (bebouwingscluster). De beplanting verkeert in redelijke conditie. De hobbymatige paardenhouderij zal worden gestaakt; de rijhal, stallen en bergingen ten zuidwesten van de woning zullen (uitgezonderd een garageberging) nabij de woning worden gesloopt; de verharding tussen en ten oosten van de stallen zal worden verwijderd. In het kader hiervan zal een bouwkaavel worden gerealiseerd. De woning in het plangebied onderscheidt zich van de overige woningen in de bebouwingscluster door haar hoogte van twee verdiepingen met kap. De stallen en bijgebouwen in het plangebied en op het ten oosten gelegen buurerf zijn min of meer dwars op de weg en parallel aan de kavelgrenzen gerealiseerd. De te bouwen woning zal worden ontsloten via de aanwezige inrit. In de gemeente wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een leesbaar landschap; in dit verband wordt na gestreefd om woningen in het buitengebied die naar aanleiding van de sloop van stallen worden gerealiseerd terugwijkend te positioneren en vorm te geven als een schuurwoning. Het gebied ten oosten van de te bouwen woning en ten zuidwesten van de aanwezige woning zal worden ingericht als huisweide. Bovenstaande voerde naar het rechts weergegeven integrale plan.

a) schuurwoning, terugwijkend en dwars op de weg

b) doorkijk optimaliseren

INTEGRAAL PLAN

- a) schuurwoning; terugwijkend positioneren, nok dwars op de weg,
- b) doorkijk optimaliseren,
- c) rand van de bebouwingscluster 'vergroenen'
- d) doorkijk voorzien van groene wanden.



c) rand van de bebouwingscluster vergroenen

d) doorkijk voorzien van groene wanden

STEDENBOUWKUNDIG UITWERKING

Het bouwvlak voor de te bouwen woning is 20x10 meter groot. De noordelijke grens van het bouwvlak is 4 meter zuidelijker dan de voorgevel van de ten westen gelegen woning met huisnummer 36a. De woning wordt ontsloten via de inrit ten oosten deze woning. De schuurwoning heeft bij voorkeur een lage goothoogte van 300 of 350 cm. De goothoogte is maximaal 400 cm. De woning is vorm te geven als een langgerekt en sober volume met een eigentijdse materialisatie en detaillering. Zie de inzets met impressies in de luchtfoto rechts.

bijgebouwen

Bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume en staan bij voorkeur in verbinding met het hoofdvolume. Bijgebouwen mogen uitsluitend ten westen en zuiden van het hoofdvolume worden gerealiseerd.

voorste rooilijn 4 meter terugwijkend tov 36a, bouwvlak 15x20,



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Op grond van de ligging aan de rand van een oude bebouwingscluster wordt voorgesteld:

- de nieuwe tuin en de uitbreiding van de tuin achter 36a te omzomen met een beukenhaag,
- de overgang van de tuin naar de huisweides aan de zuidwestkant te vergroenen met notenbomen en tamme kastanjes,
- de doorkijk over de huisweide te voorzien van 'groene wanden' door de aanplant van een groensingel en hoogstamkersen. Dit sluit aan bij het LOP van de gemeente Groesbeek. Een verder verdichten van de doorkijk of uitwaaiëren van de beplanting in het open veld aan de zuidwestkant van het plangebied is niet wenselijk, dit zou de kwaliteit van de doorkijk of het open veld aantasten.

beplantingsplan

Het beplantingsplan omvat op grond hiervan de aanplant van navolgende elementen:

- H1 beukenhagen,
- B1 noten en tamme kastanjes,
- S1 een groensingel,
- V1 hoogstamfruitbomen.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.



PLANLIJST

Aan te planten soorten en aantallen zijn vastgelegd in de lijst rechts.

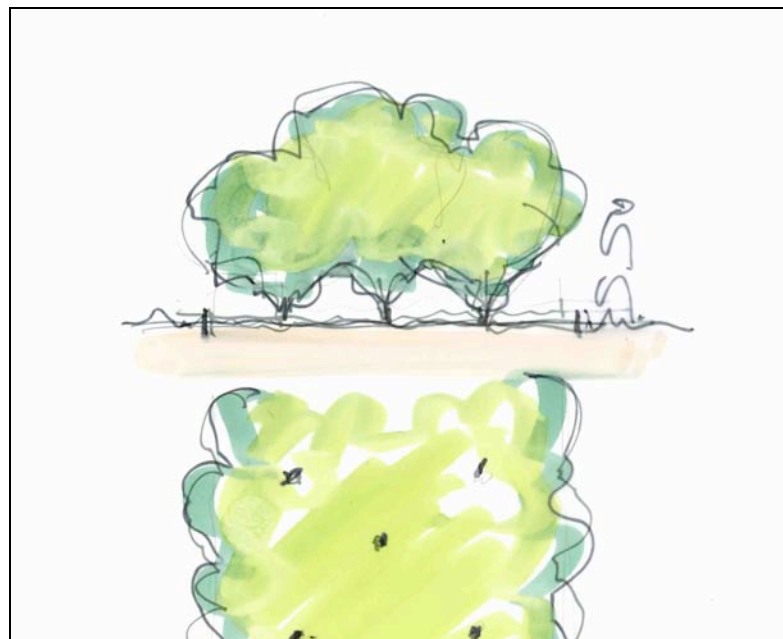
Richtlijnen aanleg en beheer

H1 De beukenhagen worden gerealiseerd door de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm; de hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm.

B1 De tamme kastanje en de notenbomen worden aangeplant in een omvang van 16/18 cm; de bomen mogen zich vrij ontwikkelen.

S1 De groensingel is te realiseren middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm. De singel is 100 meter lang en inclusief overhang minstens 5 meter breed. De struiklaag van de singel mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet. De bomen mogen in fases van 10 jaar worden gedund. Streefbeeld is 1 goed ontwikkelde boom per 6-7 meter singel, over te houden.

V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 14/16 cm en conform goed gebruik te snoeien.



schema aanplant singel

Code		H1	B1	S1			V1
Omvang bij aanplant		80/100	18/20	80/100			14/16
Plantverband		4 p/m	st	150x150			st
Omvang element		110	4 st	500 m2			4 st
Acer campestre	veldesdoorn			25	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			25		Sterappel	
Betula pendula	ruwe berk				HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk			10		Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk			10		Conference	
Castanea sativa	tamme kastanje		2			Gieser wildeman	
Cornus mas	kornoelje, gele					Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			25		Zoete brederode	
Corylus avellana	hazelaar			25	HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	2
Crateagus monogyna	meidoorn					Early rivers	1
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					Koningskers	2
Fagus sylvatica	gewone beuk	400				Merton premier	
Fraxinus excelsior	es			10		Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot		2			Sch. spätke knorpelkirsch	2
Ligustrum vulgare	liguster			25	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			5		Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn				Totaal		7
Quercus petraea	wintereik						
Quercus robur	zomereik			10			
Rhamnus catharticus	wegedoorn						
Rhamnus frangula	vuilboom						
Robinia pseudoacacia	acacia						
Rosa canina	hondsroos						
Rosa rubiginosa	egelandier roos						
Salix alba	schietwilg						
Salix aurita	geoorde wilg						
Salix caprea	boswilg						
Salix cinerea	grauwe wilg						
Salix fragilis	kraakwilg						
Sorbus aucuparia	lijsterbes			5			
Tilia cordata	winterlinde						
Tilia platyphyllos	zomerlinde						
Viburnum opulus	gelderse roos			25			
Totaal		400	4	200			