



D170253827

Groesbeek Heikant

Ruimtelijke onderbouwing – afwijking bestemmingsplan De Heikant

Deze ruimtelijke onderbouwing komt voort uit de heroverweging voor de locatie Heikant (stedenbouwkundig plan I beeldkwaliteit I openbare ruimte Groesbeek Heikant, d.d. 23-12-2016). Deze heroverweging is in samenwerking met de gemeente Berg en Dal opgesteld en is goedgekeurd door de Welstandcommissie (ODR Nijmegen).

Voor het plan in Groesbeek Heikant, nabij de Reestraat en de Cranenburgsestraat, is een heroverweging opgesteld voor de nieuw te realiseren woningen aan de Groesbeek-zijde (zuidzijde van het plan). In de oorspronkelijke plannen zijn hier patiowoningen gepland. Vanwege een slechte afzetmogelijkheid van deze woningen (geen vraag vanuit de markt), is gekeken naar een andere invulling voor deze plek, die recht doet aan het concept van het originele plan. Het is beter om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige invulling voor deze plek, dan om het als een braakliggend terrein te laten. Delen van de locatie zijn reeds bouwrijp gemaakt en er zijn deels ontgravingen geweest waardoor het terrein slecht te beheren is (maaïen). Het huidige terrein heeft een slechte uitstraling naar de bestaande woningen. Het bestemmingsplan 'de Heikant', zoals vastgesteld op 7 juli 2011, biedt geen ruimte om hier een ander type woningen dan patiowoningen te realiseren. Hierdoor zal er afgeweken moeten worden van het bestemmingsplan De Heikant.

Uitgangspunt is dat er niet meer woningen worden gerealiseerd dan de huidige 8 geplande patiowoningen en dat wat bouwhoogte betreft de nieuwe woningen nooit hoger mogen zijn dan de reeds gerealiseerde patiowoning aan de Marterstraat (2 bouwlagen + kap). De strook met woningen tussen de Marterstraat en de Groesbeek moet in schaal en bouwhoogte aansluiten op de bestaande woningen aan de Hermelijnstraat. Dat betekent dat uitgegaan wordt van een kleine bebouwingskorrel (geen grote aaneengesloten bouwblokken / bouwstroken) en het daar waar mogelijk handhaven van transparantie en doorzichten tussen de Cranenburgsestraat, Marterstraat en Hermelijnstraat. Zoals in het stedenbouwkundig plan voor de (toekomstige) woonwijk De Heikant is vastgelegd, dient de planinvulling aansluiting te vinden bij het bestaande dorp De Horst. Niet alleen wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur van de kern, ook zal voor de nieuwbouw een gevarieerd en 'dorps' beeld gerealiseerd worden.

In het kader van de heroverweging is de strook tussen de Marterstraat en de Groesbeek opgevat als een 'groene ladder'. De stijlen van de ladder worden dan gevormd door Marterstraat (inplanten met bomen) en de Groesbeek met haar rijke groenstructuur, de sloot en grote bomen. En de sporten van de ladder bestaan uit een opeenvolging van afwisselende bebouwingskorrels, woonpaden en groene (speel-)plekken. De bebouwingskorrels zoals nu reeds gepland zijn de woningen die onderdeel zijn van het bebouwingslint van de Reestraat, het patioblok en enkele vrijstaande woningen. Ertussenin ligt een groene speelplek.

De groene ladder kan aan kwaliteit winnen als er meer informaliteit en afwisseling in komt. Door de introductie van 2¹-kapwoningen wordt de groene ladder nog meer een aaneenschakeling van bijzondere woonveldjes, tezamen in een groene drager. De introductie van 2¹-kapwoningen behoudt de kleinschalige bebouwingskorrel, en is niet hoger dan 2 bouwlagen met een kap. Deze 2¹-kapwoningen zijn met de korte zijde gedraaid naar de Hermelijnstraat ('dwarskap'), waardoor een open indruk behouden blijft.

Het verzoek om van het bestemmingsplan af te wijken middels een uitgebreide WABO-procedure, komt voort uit de conclusie dat de nu geprogrammeerde patiowoningen niet te realiseren zijn. Het braak laten liggen van deze ruimte doet afbreuk aan het oorspronkelijke plan en heeft een negatieve uitstraling op de omliggende woningen. In samenspraak met de gemeente en de welstandcommissie is gekomen tot een heroverweging van de locatie die recht moet blijven doen aan het oorspronkelijke plan en met als uitgangspunt het behouden van de ruimtelijke kwaliteit. Dit resulteert in het behouden (en niet vergroten) van het oorspronkelijke woningaantal en bouwhoogte. Door het mogelijk maken van de 2¹-kapwoningen wordt er meer informaliteit en afwisseling gecreëerd. Hierdoor blijft de ruimtelijke kwaliteit behouden.