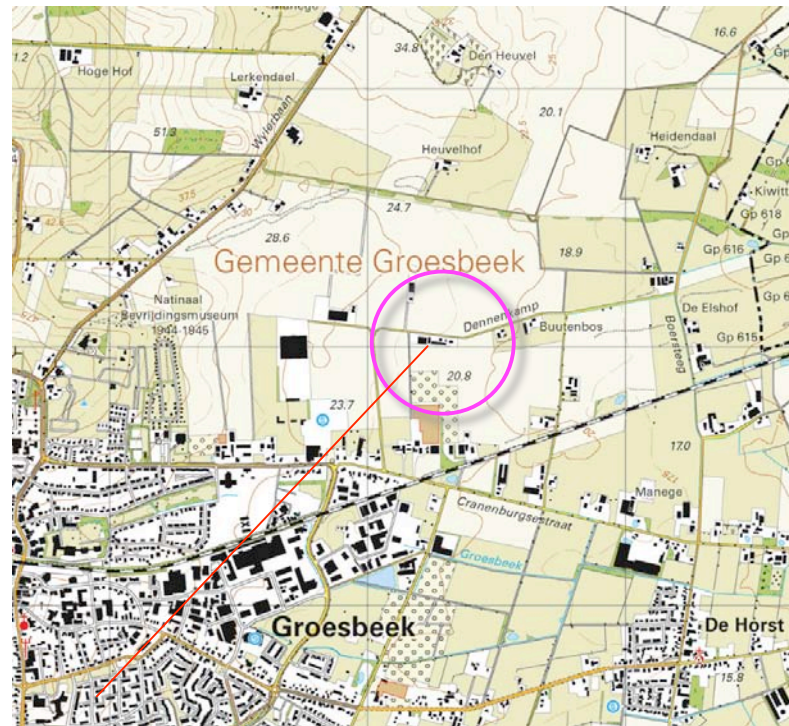
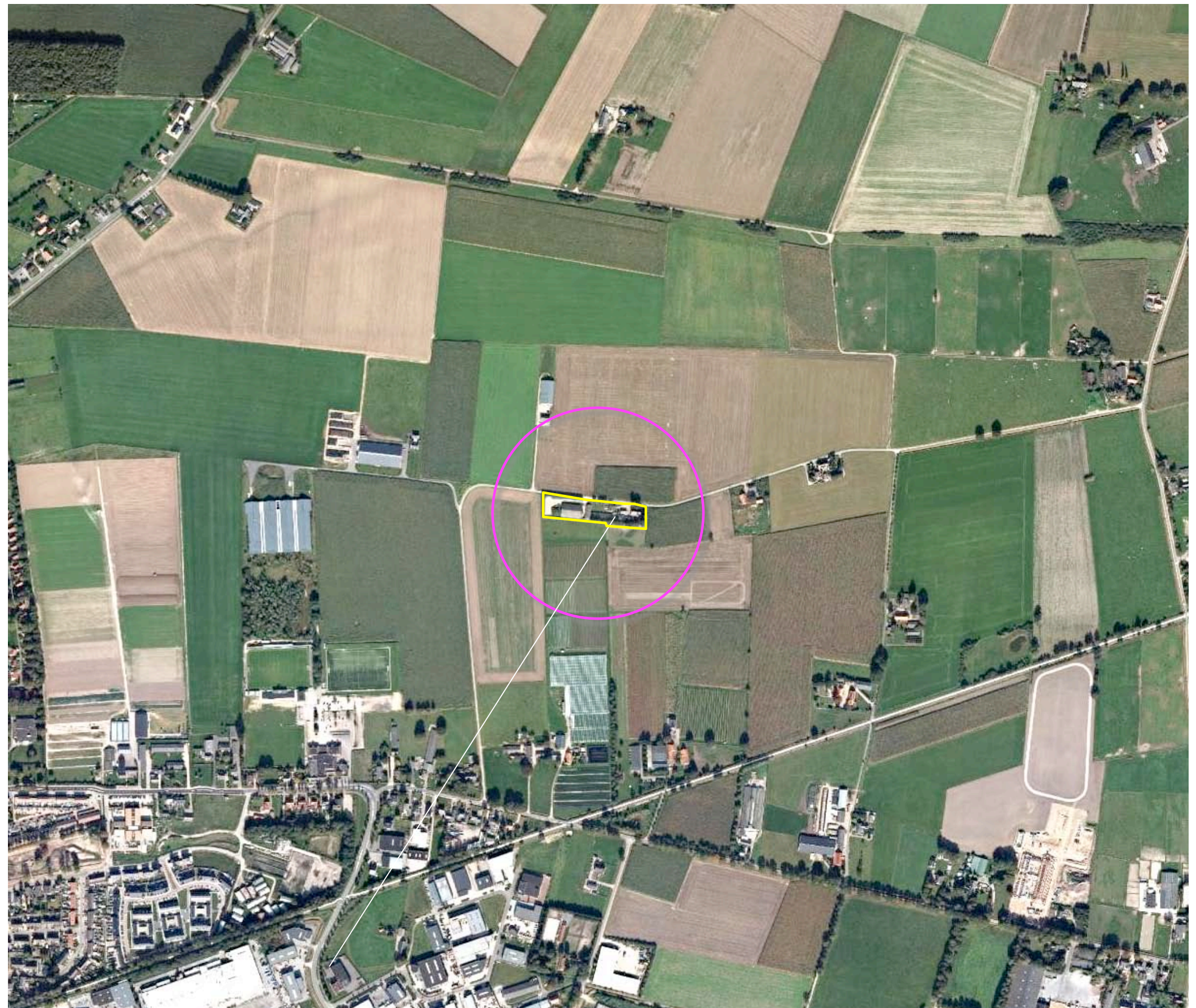


LIGGING

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



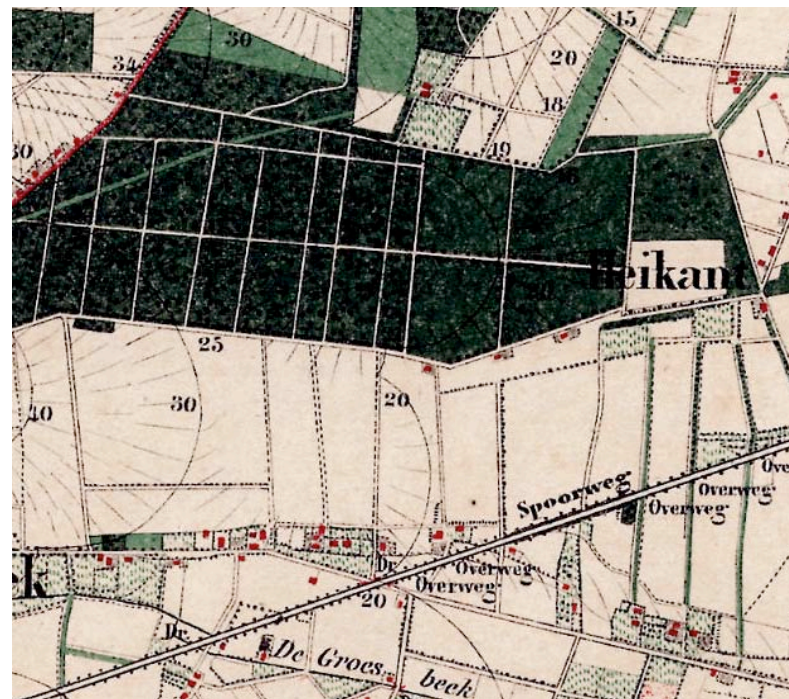
plangebied

HISTORIE 1869

Het plangebied is gesitueerd aan de voet van de stuwwal in het rijk van Nijmegen. In 1869 werd reeds bebouwing in het plangebied gekarteerd. De ten westen, zuiden en oosten gelegen percelen waren destijds reeds in gebruik als akkerland. Het gebied ten noorden van het plangebied was destijds bebost.

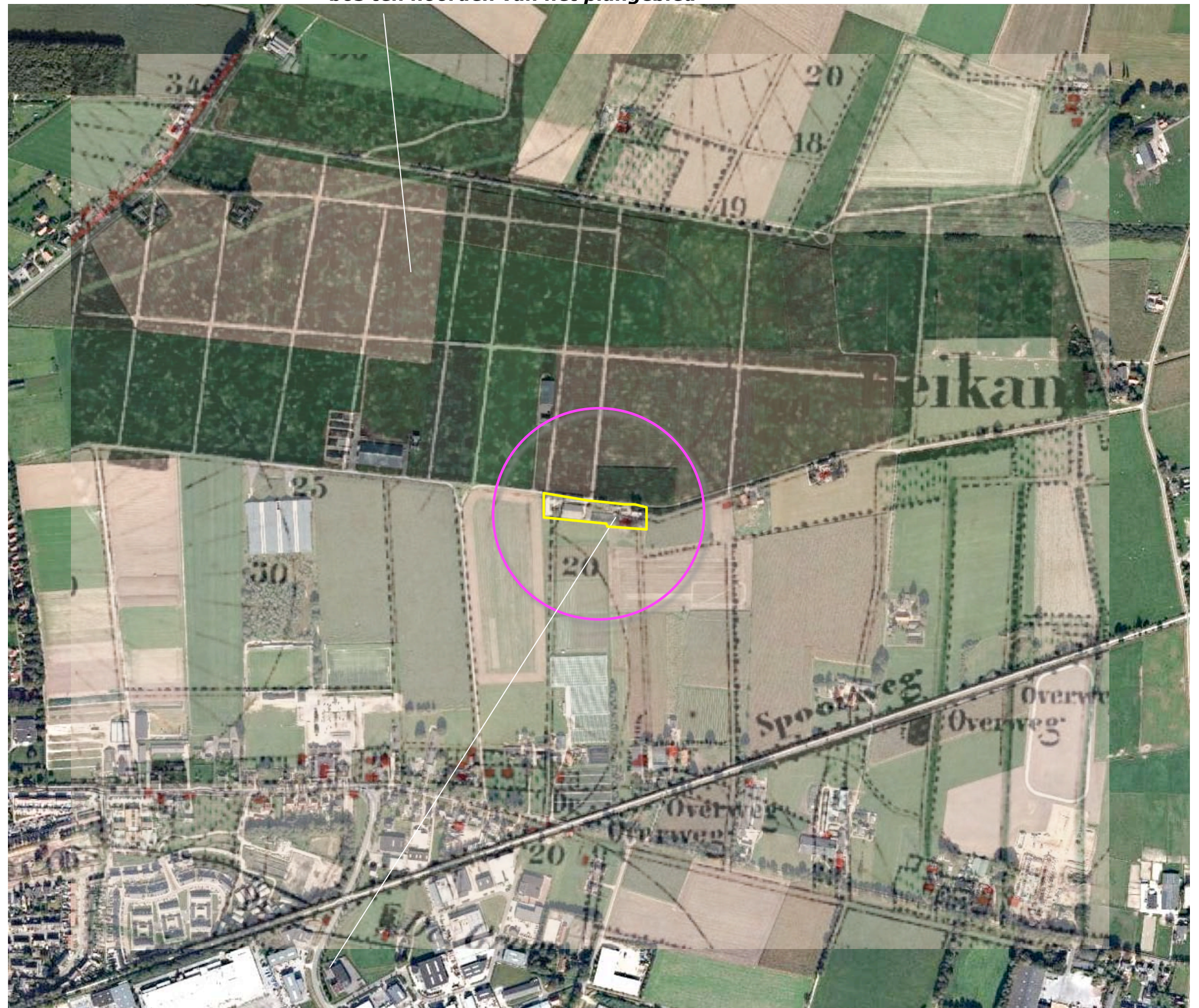
bouwland aan de voet van de wal

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 1869 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1869

bos ten noorden van het plangebied

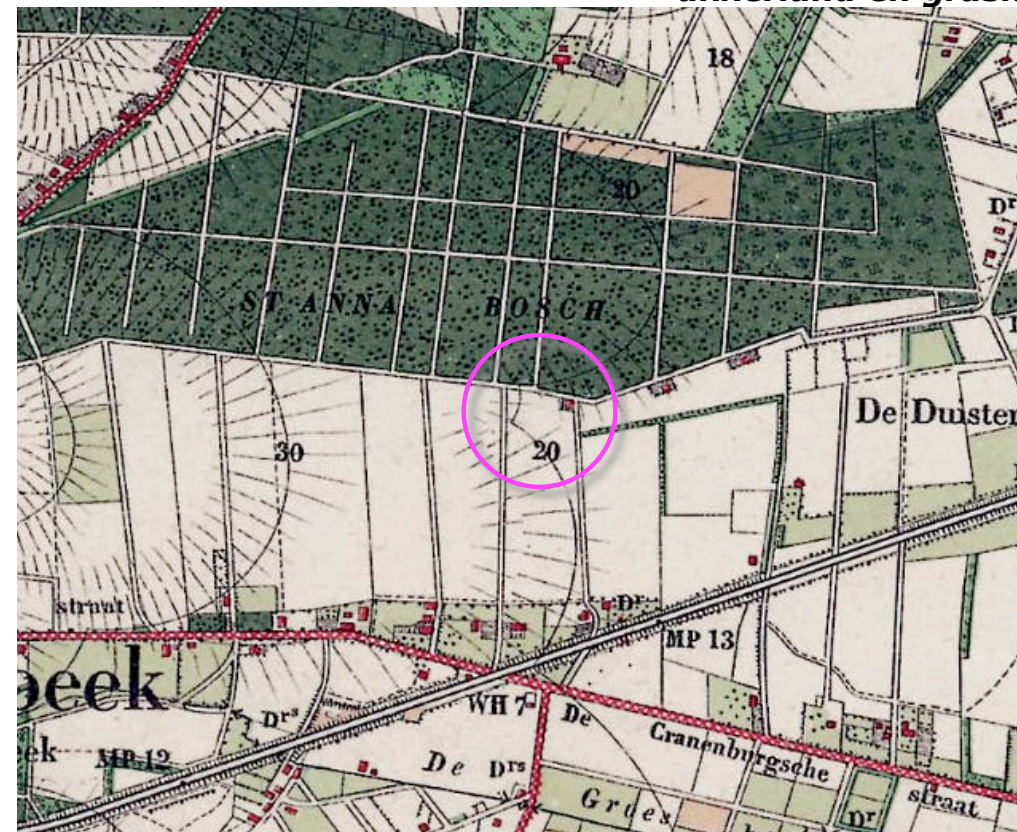


in 1869 werd al bebouwing in het plangebied gekarteerd; de context was in gebruik als akkerland

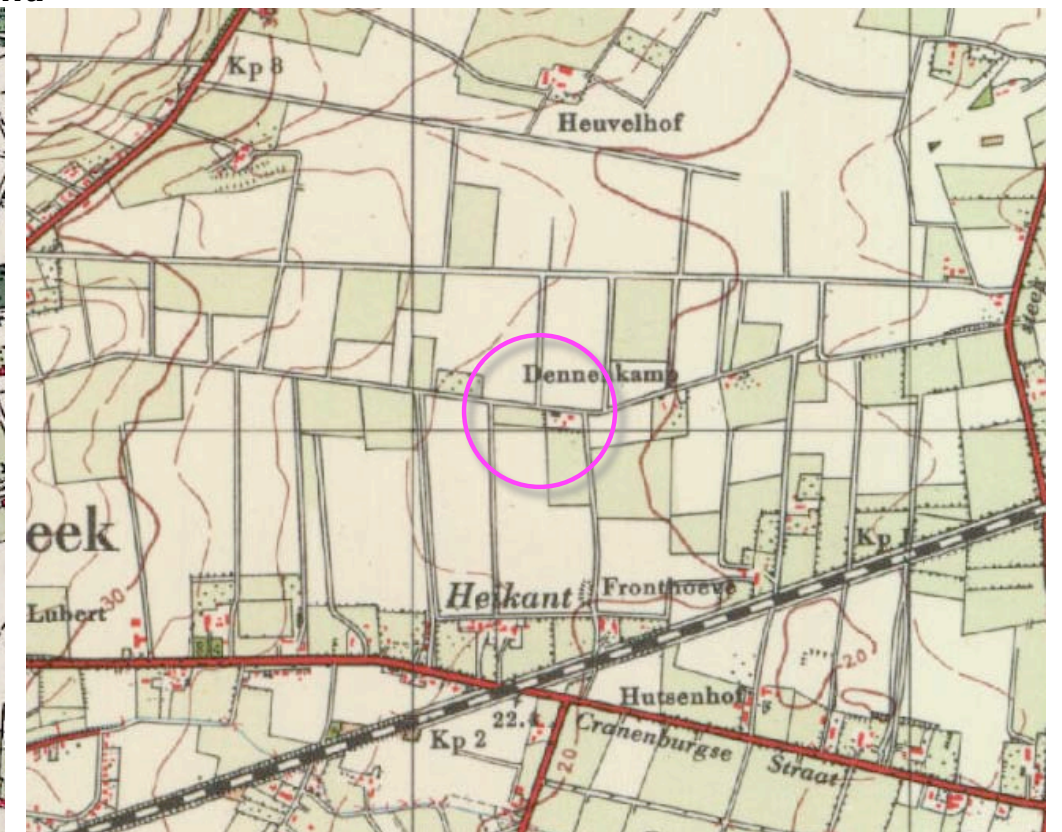
HISTORISCHE SCHETS

Het Sint Annabos ten noorden van de Dennenkamp maakt in de jaren dertig plaats voor akkerland en grasland. Aan de oostkant van het plangebied werden in 1958 meerdere kleinere gebouwen gekarteerd. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1930 en 1958 rechts boven. In de zestiger en zeventiger jaren werd de bebouwing in het plangebied in beperkte mate in westelijke richting uitgebreid; tijdens de opname in 1986 werd de momenteel in het centrum van het plangebied gelegen stal aan de westkant gekarteerd. In en nabij het plangebied werden hoogstamfruitbomen aangetroffen. In de daarop volgende jaren werd de bebouwing aan de westkant uitgebreid. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1986 en 1998 rechtsonder.

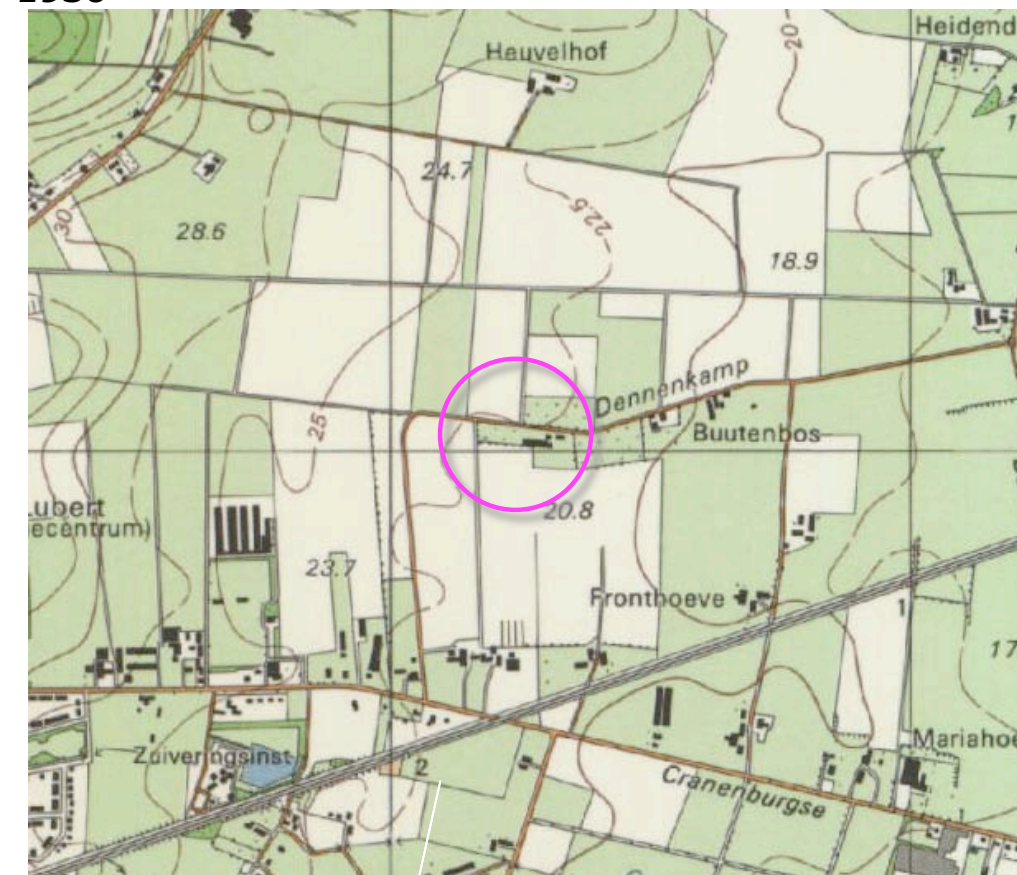
akkerland en grasland



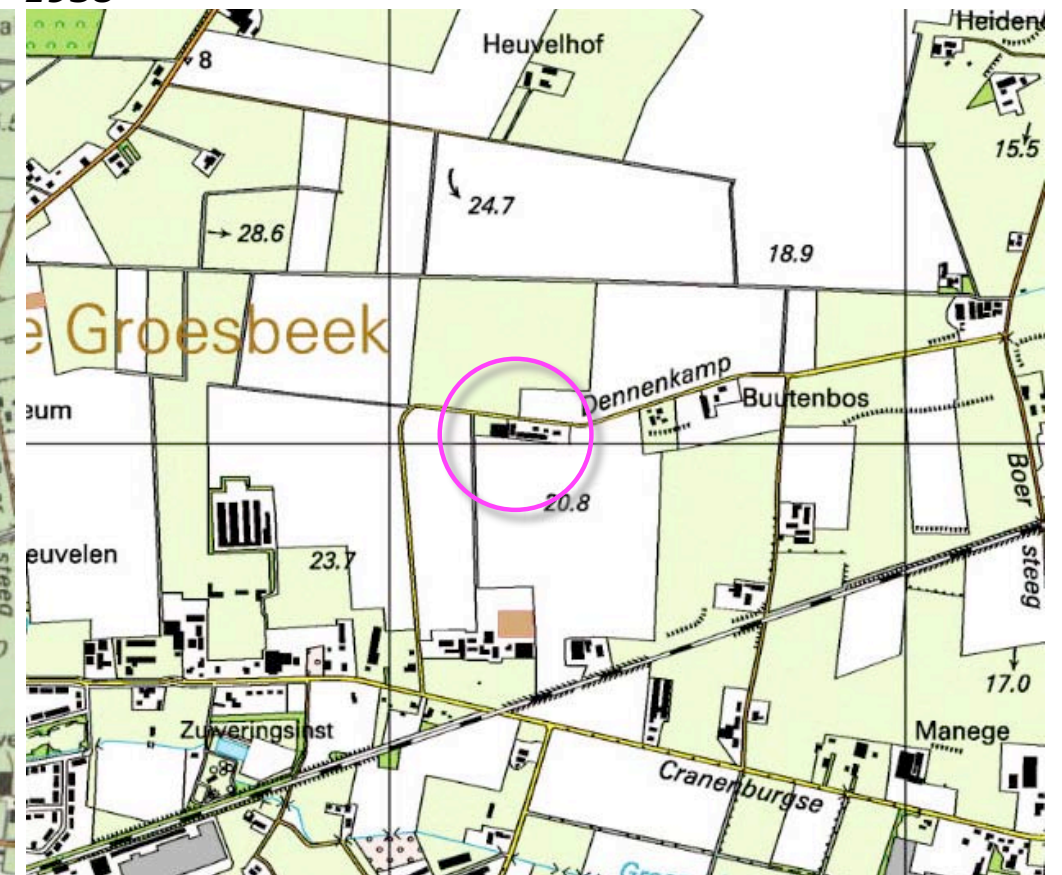
1930



1958



1986



1998

uitsnede overzichtskaart

- Ontwikkeling schrale graslanden en vochtige bossen, inclusief omringend cultuurlandschap; herstel kwel, waterkwaliteit en overige waterhuishouding
- ontwikkeling ecologische verbindingszone Bruuk - Kranenburger Broek met schraallanden, bosjes, singels en poelen volgens model kamsalamander en vuurvliinder
- ontwikkeling ecologische verbindingszone Nederrijck - Kranenburg met schraallanden, bosjes, singels volgens model das
- ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën
- ontwikkeling populaties van vogels van cultuurlandschappen
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden en schraallanden
- ontwikkeling cultuurhistorische waarden van verkavelingsstructuur, ontwatering en boerderijen

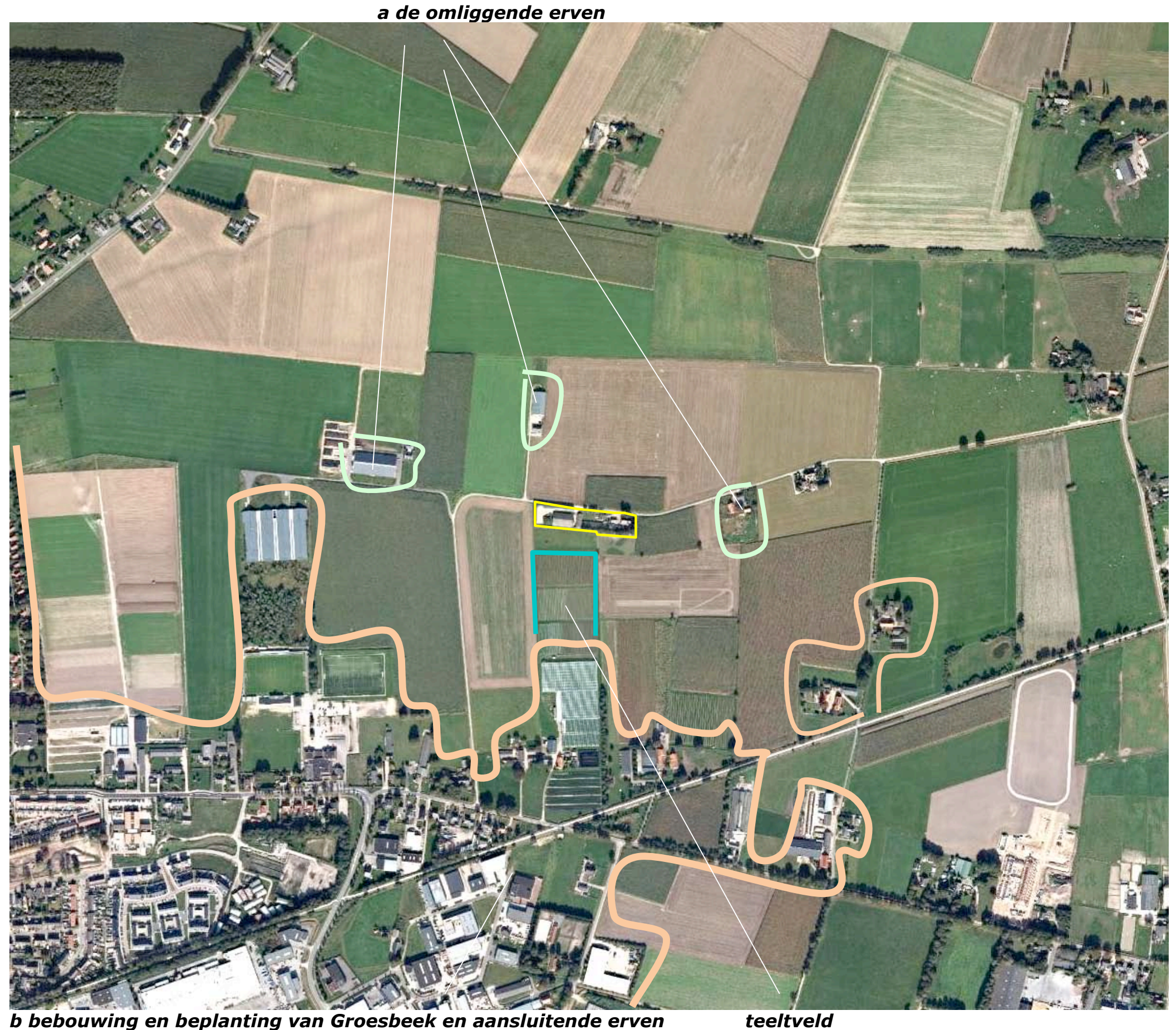
RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door:

- de bebouwing en beplanting van de omliggende vrij in het open landschap gelegen erven,
- de bebouwing en beplanting van de erven in de kern Groesbeek en de op de kern aansluitende erven langs de Kranenburgseweg.
- het door manshoge hagen omzoomde teeltveld met aardbeienstellingen en regenkappen van het ten zuiden gelegen bedrijf.

overgang

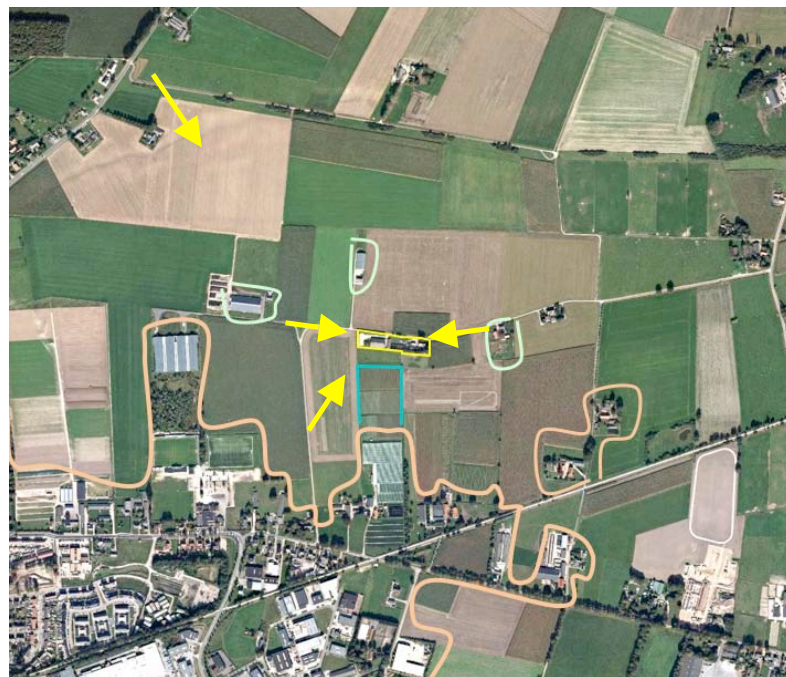
Het plangebied sluit in ruimtelijke zin aan op het teeltveld van het ten zuiden gelegen bedrijf. Het is gesitueerd in een overgangsgebied tussen de kernrandzone en het open gebied ten noorden van de Dennenkamp (de locatie van het voormalige Sint Annabos). Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



3D-BELEIVING

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Dennenkamp zelf. Het kan in enkele kort durende doorkijken worden waargenomen van de ten noordwesten gelegen Wylerbaan; de afstand is dan erg groot. Het plangebied is vanaf hier nauwelijks waarneembaar, het beeld wordt bepaald door de recenter gerealiseerde bebouwing ten noordwesten van het plangebied. Vanaf de Dennenkamp komend uit het zuiden toont zich de door opgaande beplanting omgeven bebouwing in het plangebied in samenspraak met het door hagen omgeven teeltveld van het buurbedrijf; tussen het teeltveld en het plangebied is nog een kleine doorkijk open. Komend over de Dennenkamp uit het westen wordt het beeld getekend door een doorgeschoten Elzenhaag. Komend over de Dennenkamp uit het oosten toont zich de bedrijfswoning charmant tussen de bomen gevleid.

Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



zicht vanaf de Wylerbaan; de afstand is groot, de daken van buurerven bepalen het beeld



vanaf Dennenkamp komend uit het zuiden; tussen het plangebied en het teeltveld is nog een kleine doorkijk open



vanaf Dennenkamp komend uit het westen; een doorgeschoten Elzenhaag tekent het plangebied



vanaf Dennekamp komend uit het oosten; de charmant tussen de bomen gevleide bedrijfswoning

SITUATIE - KADASTRAAL 1:1000

Het plangebied omvat een deel van perceel 449, gelegen in de sectie K van de kadastrale gemeenten Groesbeek. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



plangebied

BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit het navolgende;

- a) de hoeve met de huidige bedrijfswoning en bergruimte, een ten westen hiervan gelegen werkplaats, een werktuigenberging en een ten zuidwesten van de hoeve gelegen garage,
- b) een vleesvarkensstal, een zeugenstal en een varkensstal.

Ten westen van de vleesvarkensstal is een voeropslag gesitueerd. Zie het door Geling Advies opgestelde overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht bebouwing Geling Advies

a) werktuigenberging, werkplaats, garage en hoeve



b) vleesvarkensstal, zeugenstal, varkensstal

ONTSLUITING EN ZONERING

De stallen worden ontsloten via een inrit ter hoogte van de zeugenstal. De hoeve, de werktuigenberging en de werkplaats worden ontsloten via een aan de westkant van de hoeve gelegen inrit. De ruimte tussen de hoeve en de openbare weg is verhard met grind en wordt benut als voorrij- en parkeerruimte voor de woning.



tuin en grasland

De ruimte ten oosten en zuiden van de hoeve is ingericht als tuin. De ruimte ten noorden en westen van de stallen is grotendeels verhard. De overige, niet verharde delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland.

infiltratie

De hoeve en de bedrijfsgebouwen gebouwen zijn gootloos uitgevoerd. Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater infiltreert ter plaatse.



OPGAANDE BEPLANTING

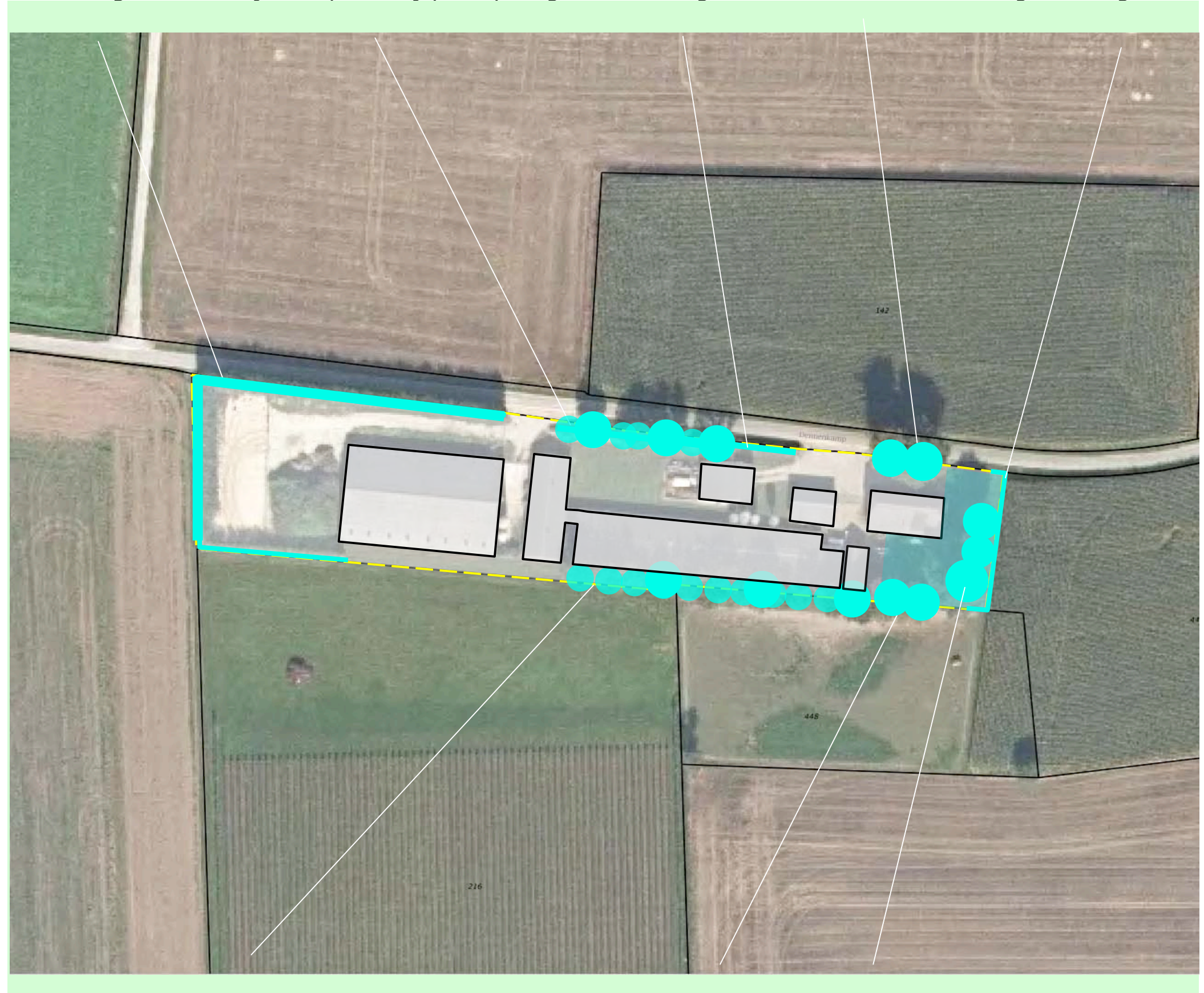
De aangetroffen beplanting bestaat uit navolgende elementen;

- een brede en deels meer dan manshoge Elzenhaag aan de westkant van het plangebied,
- een bomenrij bestaande uit Elzen met een Kastanje, een Notenboom, een Kers en een onderliggende lage geschoren haag (Prunus Laurocerasus en Meidoorn) aan de noordkant,
- een bomengroep bestaande uit een Eik en een Beuk ter hoogte van de hoeve,
- een haag bestaande uit Haagbeuken aan de oostkant van de tuin,
- een rode Esdoorn, een Berk en een forse Acacia aan de oostkant van de tuin, twee Notenbomen aan de zuidkant van de tuin,
- een bomenrij bestaande uit een doorgeschoten Elzenhaag met daarin opgenomen bomen; een Esdoorn, een Notenboom en een Kersenboom

conditie

De beplanting sluit - met uitzondering van de Prunus Laurocerasus - goed aan bij de landschappelijke context en verkeert in goede conditie.

Elzenhaag bomenrij: Elzen, Kastanje, Noot, geschoren haag Beuk en Eik haag van Haagbeuk



doorgeschoten Elzenhaag Esdoorn, Noot en Kers

twee Notenbomen, forse Acacia, Berk en Rode Esdoorn

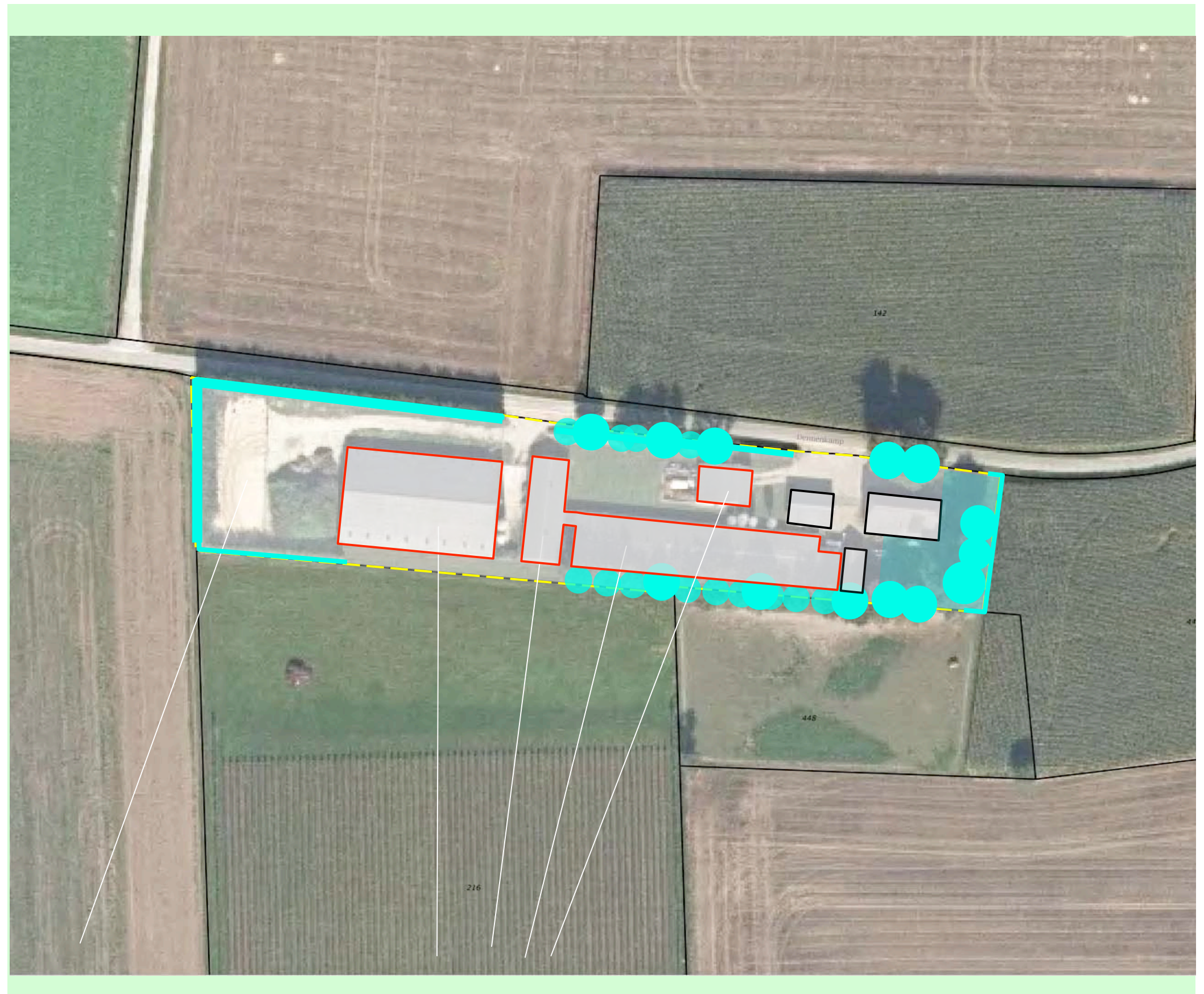
STAKEN EN OMVORMEN

Nagestreefd wordt om de huidige agrarische bedrijfsactiviteiten te staken; de stallen en een werkplaats zullen in dit verband worden gesloopt, de verharding zal worden verwijderd. In het kader hiervan zal de in oostelijke richting ruimte voor ontwikkeling biedende agrarische bouwkael worden opgegeven. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder (bron ruimtelijke plannen).

plangebied



huidige contouren bouwkael

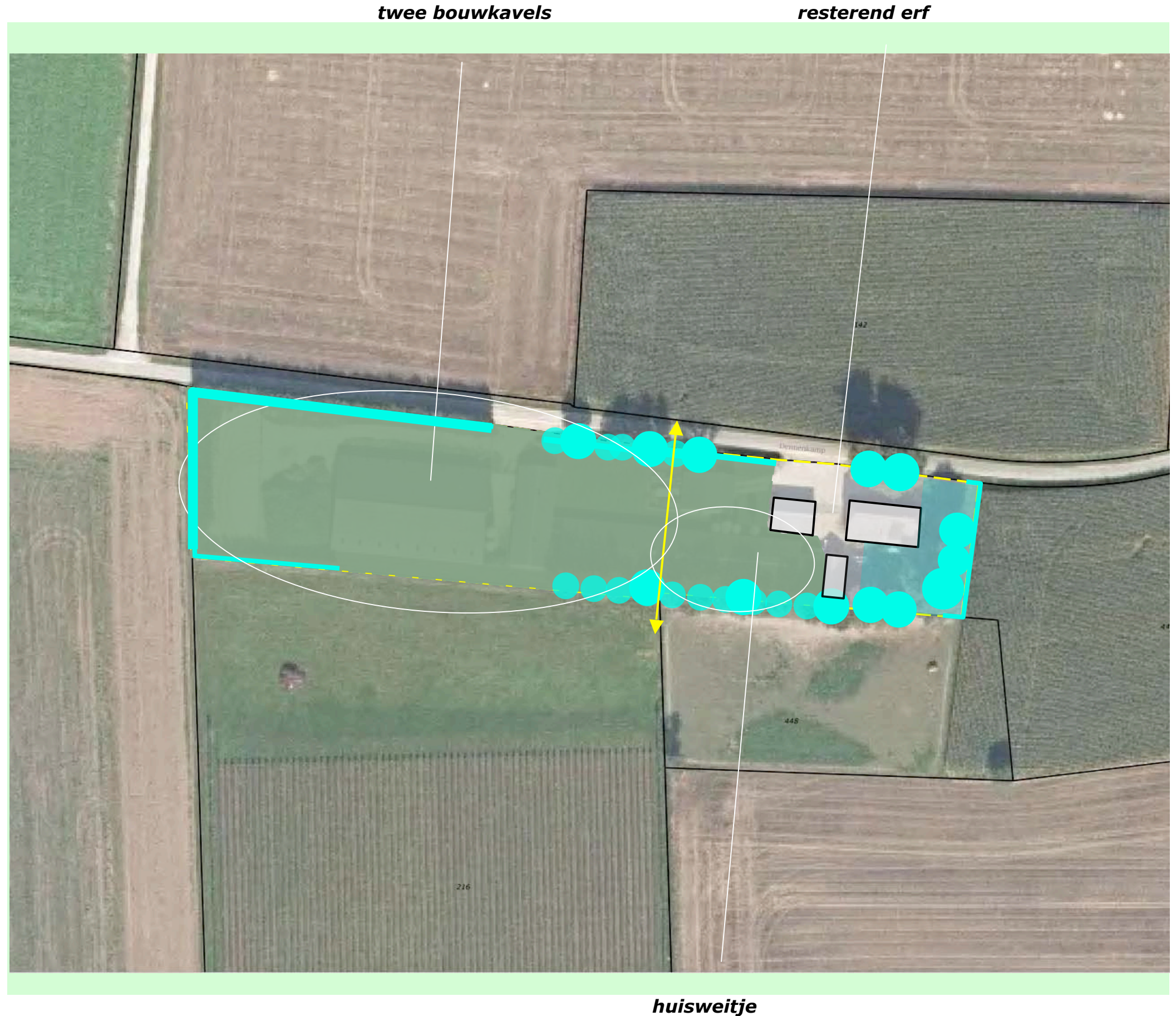


te verwijderen verharding

te slopen gebouwen

BOUWKAVELS

De sloop van de bedrijfsgebouwen en de verhardingen, het staken van het agrarisch bedrijf (het inleveren van de agrarische bouwkaavel) is te compenseren door de ontwikkeling van twee bouwkaavels. Deze zijn geprojecteerd in de her in te richten zone, ten westen van de woning, ter hoogte van de te slopen bedrijfsgebouwen. De vrijkomende ruimte op het resterende erf zal worden ingericht als huisweide.



An aerial photograph of a rural landscape with various fields and a road. A large, semi-transparent green rectangle is overlaid on the map, tilted diagonally. Within this green area, there are several colored lines and arrows: a red line with arrows at both ends, an orange line with an arrow pointing right, and a thick yellow line with an arrow pointing right. A yellow wavy line originates from the bottom left and points towards a specific spot within the green rectangle. Along the right edge of the green rectangle, there is a series of cyan circles. To the right of the green rectangle, there are three grey rectangular shapes representing buildings. The map includes several labels: 'Denmerkamp' near the buildings, '445' in a field to the right, and '216' in a field at the bottom. The entire image is framed by a light green border.

13

VERFIJNING

De bebouwing is tussen rooilijnen en conform de regels van het bestemmingsplan in het centrum van de kavels te realiseren; de te bouwen woningen worden zo in een groen kader geplaatst.

uitzicht

Vanaf de woningen is het fraaie uitzicht op de ten noorden gelegen gebieden te benutten en in de plattegrond van de woning als een basiskwaliteit te verankeren.

privacy en afscherming

Aan de achterkant, aan de zuidzijde zorgt de groene drager van het plan, de elzensingel voor privacy en afscherming aan de zuidkant van de woningen. De terrassen, intensiever benutte buitenruimtes waar eisen aan de privacy zijn te stellen, zullen aan deze zijde van de woningen worden gesitueerd. De zuidgerichte gevels van de woningen kunnen in sterke mate worden verglaasd waardoor deze zijde van de woningen optimaal kan worden benut voor passieve bezonning, wintertuinen, overkapte terrassen. De zuidgerichte daken kunnen uitstekend worden benut voor het plaatsen van zonnecollectoren en zonnepanelen.

solitaire bomen behouden

De woningen zullen in beperkte mate zichtbaar zijn vanaf de ten noorden gelegen gebieden en de Wylerbaan. Voorgesteld wordt de te realiseren woningen op een soortelijke wijze als de oude hoeve in het landschap te verankeren middels de aanplant van enkele solitaire bomen aan de westkant en noordkant van het plangebied. De hier aanwezige duurzame boomsoorten zullen worden behouden; de doorgeschoten spichtige Elzen in de bomenrijen zullen worden gerooid. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Woningen in het centrum positioneren; uitzicht als kwaliteit benutten!

doorgeschoten elzen rooien



bomen verankeren de woningen,

privacy / afscherming door gebiedseigen coulissen

lage geschoren hagen

ONTSLUITING

Als gevolg van de langgerekte opzet worden de bedrijfsgebouwen en woning met de te behouden bijgebouwen ontsloten via twee inritten. De huidige inrit ter hoogte van de aanwezige woning zal worden behouden en worden benut voor de ontsluiting van de resterende woning en de te behouden bijgebouwen. De momenteel ten behoeve van de bedrijfsgebouwen benutte inrit zal wat in westelijke richting worden verschoven en worden benut om de te bouwen woning te ontsluiten. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

een gemeenschappelijke inrit, opschuiven aanwezige inrit



huidige inrit behouden

UITWERKING BEBOUWING

De woningen zijn tegen de voorste rooilijn aan te positioneren. Uitgangspunt is een traditionele dakvorm. De nok is parallel aan de weg te projecteren. De goothoogte bedraagt maximaal 400 cm. Het bijgebouw is (minstens 3 meter) terugwijkend ten opzichte van de woning, maar voor de achterste rooilijn te realiseren.

gebiedseigen

Inspiratiebron voor de vormgeving en materialisatie van de woningen vormen de voor een groot deel in de periode na de 2e wereldoorlog herbouwde boerderijen in de landschappelijke context. Een eigentijdse vertaling van de kenmerken van deze bebouwing, een op de regionale kenmerken gebaseerde materialisatie (bv de toepassing van riet) is na te streven. De kwaliteit van het geheel is te beoordelen door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand). Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de impressies hieronder.



Woningen tegen de voorste rooilijn, nok parallel aan de weg



bijgebouw minstens 3 meter naar achteren, maar voor de achterste rooilijn

BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 hagen van Haagbeuk,
 - B1 solitaire bomen; Tamme Kastanjes, Noten
en Beuken,
 - S1 een Elzensingel,
 - S2 een Elzenhaag.
- Zie de navolgende plantlijst.

Richtlijnen aanleg

- H1 De hagen zijn te realiseren middels de
aanplant van 4 stuks bosplantsoen per
meter; het plantsoen is 80/100 cm hoog
bij aanplant en licht verspringend, in twee
rijen aan te planten.
- B1 De bomen zijn aan te planten met een
minimale stamomvang van 16/18 cm.
- S1 De Elzensingel bestaat uit 2 rijen
plantsoen. Het plantsoen is kruiselings aan
te planten in een plantverband van
125x125 cm. Het plantsoen is 150-180 cm
groot bij aanplant.
- S2 De Elzenhaag bestaat uit 1 rij plantsoen.
Per strekkende meter zijn 2 stuks
plantsoen aan te planten. Het plantsoen is
minstens 125-150 cm hoog bij aanplant.

H1 hagen van Haagbeuk

B1 Tamme Kastanje, Noten en Beuken



S1 Elzensingel

S2 Elzenhagen

PLANTLIJST

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

Beheer

- H1 De hagen zijn aan de straatkant en ter hoogte van de woningen in stand te houden op een hoogte van 80-100 cm; in het gebied ten zuiden van de achterste rooilijn is mag de haag desgewenst op een hoogte van 180- 200 cm in stand te worden.
- B1 De bomen mogen zonodig worden opgekroond tot een hoogte van 450 cm.
- S1 De Elzensingel mag 1x per 5-7 jaar voor de helft - in de lengte te verdelen - worden afgeslagen.
- S2 De Elzenhagen mogen 1x per 3-5 jaar worden geschoren en zijn na het scheren minstens 1 meter breed en 2 meter hoog.

Code		H1	B1	S1	S2
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	150/180	125/150
Plantverband		5 p/m	nvt	125x125	2 p/m
Omvang van het element		190 m	6 st	105 m	60 m
Acer campestre	veldesdoorn				
Acer pseudoplatanus	esdoorn				
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els			90	120
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk				
Carpinus betulus	haagbeuk	760			
Castanea sativa	tamme kastanje		2		
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode				
Corylus avellana	hazelaar			20	
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk		2		
Fraxinus excelsior	es				
Juglans regia	okkernoot		2		
Ligustrum vulgare	liguster				
Ilex aquifolium	hulst				
Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratepopulier				
Populus trichocarpa	balsempopulier				
Prunus avium	zoete kers				
Prunus padus	vogelkers				
Prunus spinosa	sleedoorn				
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik				
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom			20	
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egellantier roos				
Sambucus nigra	gewone vlier				
Salix alba	schietwilg				
Salix aurita	geoorde wilg			20	
Salix caprea	boswilg				
Salix cinerea	grauwe wilg				
Salix fragilis	kraakwilg				
Sorbus aucuparia	lijsterbes				
Tilia cordata	winterlinde		4		
Tilia platyphyllos	zomerlinde				
Viburnum opulus	gelderse roos			20	
Totaal		760	6	170	120