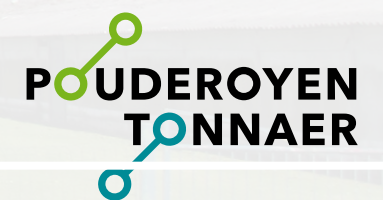


LANDSCHAPSPLAN CRANENBURGSESTRAAT 45

22 maart 2021





Landschapsplan Cranenburgsestraat

Project :P197328/ 265-031

ir. Leander van Berkel bnt

ing. Ermin Jagurdzija

22 maart 2021

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 45 aan de rand van Groesbeek wordt een functieverandering voorgestaan door de eigenaar. De bestaande kassen, waterbassin, en agrarische bebouwing op het desbetreffende perceel (352) gesloopt worden. Gewenst is vervolgens de huidige bestemming om te zetten naar een woonbestemming ter realisatie van twee burgerwoningen, met eventueel behoud van de bestaande woning of herbouw van de 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 burgerwoningen op deze locatie (Cranenburgsestraat 45). Deze extra woningen zullen samen met de bijhorende bijgebouwen binnen de regels moeten passen die de gemeente hanteert bij functieverandering. 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 verderop, ten zuidwesten van de planlocatie, in het dorp gerealiseerd.

Planlocatie

De kadastrale percelen waar voorliggende inrichting op is gericht, zijn de percelen 352 en 353. De omvang van deze percelen bij elkaar bedraagt 34.900 m². De planlocatie grenst aan twee bedrijfspelden, 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 45 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 45 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 en een rooilijn op afstand van de weg 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 te behouden solitaire bomen in een singel aan de oostkant van de planlocatie.

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 woningtypen.



Planlocatie (bron: Google maps)

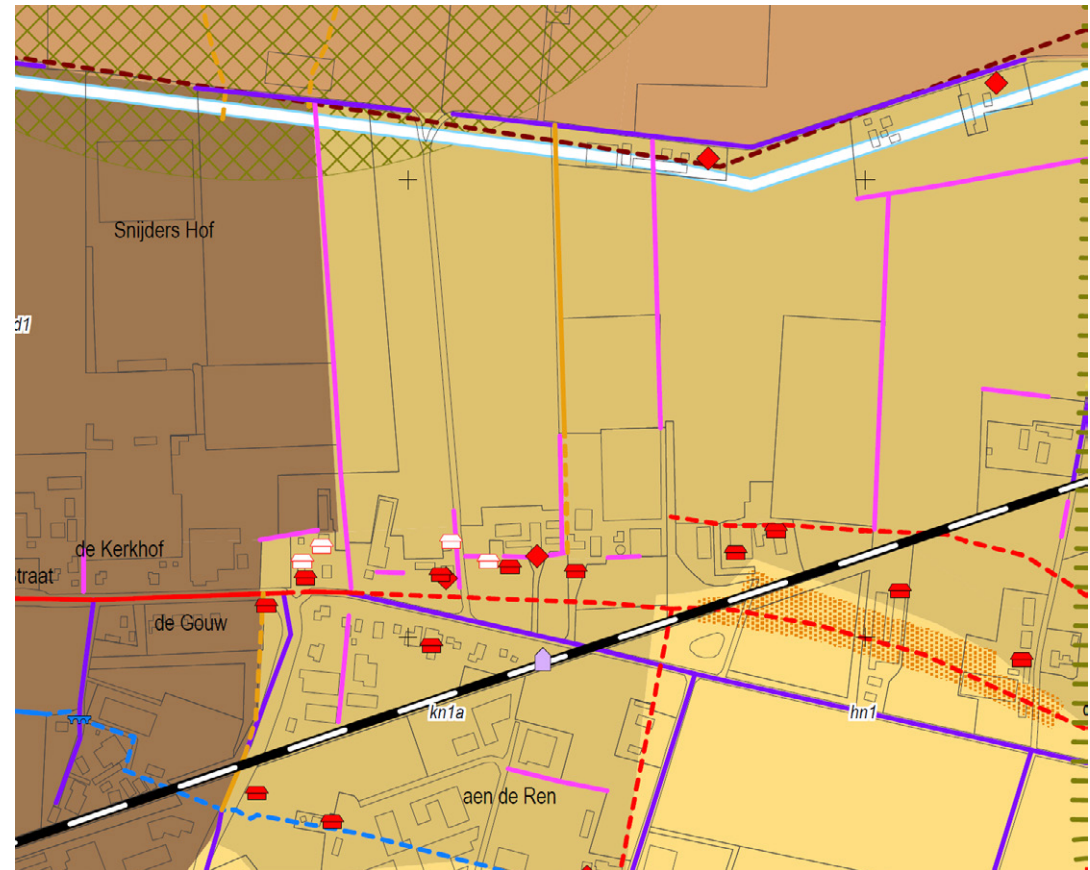
RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de dorpsrand van Groesbeek, waarbij de bestaande woning in een lintbebouwing aan de Cranenburgsestraat staat. De grotere afstand tot de weg is historisch bepaald.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een oude spoorweg die vroeger Nijmegen en Kleef verbond. Naast het spoor is een fietspad (Europa-Radbahn) aangebracht die deze verbinding weer beleefbaar maakt.

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 hier tussen bevindt. Daarnaast komen ook tussen de woonpercelen grotere percelen voor met bedrijfsgebouwen, zowel agrarisch als andere bedrijfstypen.





Foto's van de directe omgeving aan de Cranenburgsestraat 45

2.2. Plangebied

Op het plangebied is westelijk een ruime inrit die tot achteraan de woning loopt. Daarachter staat een kassencomplex en verder staan er enkele agrarische bedrijfsgebouwen en ondersteunende voorzieningen op het perceel. In het plangebied staat momenteel 1 woning (nr. 45) met een waterbassin, kassen, en enkele bijgebouwen. Ten westen van de woning staat een volwassen uitgegroeide solitaire boom. Aan de oostrand van het perceel staat een breed ontwikkelde houtwal. Deze houtwal heeft sterk ontwikkelde struik- en boomlaag waardoor het in de zomer een afschermende functie heeft.



Houtwal aan de oostzijde



Bestaande inrit vanaf de Cranenburgsestraat



Bestaande situatie vanaf de Cranenburgsestraat



Zicht vanaf de Cranenburgsestraat met zicht op het naastgelegen westelijke perceel



Zicht vanaf de Cranenburgsestraat met zicht op het naastgelegen oosterlijk perceel

LANDSCHAPSLAN

3.1. Uitgangspunten

Naast de bestaande woning worden er twee burgerwoningen opgericht. Die worden als vrijstaande woningen op perceel 352 (fase 1 & 2) uitgevoerd. De bestaande woning wordt mogelijk gesloopt en wordt dan ten zuiden van de bestaande locatie weer herbouwd (fase 3). De woningen worden straatgericht gebouwd en zullen onderdeel uitmaken van de lintbebouwing die zich hier bevindt. De waardevolle houtwal en bestaande solitaire boom worden behouden. Tot slot wordt er een haag toegevoegd die op de nieuwe perceelsgrenzen staat. Daarmee worden de individuele tuinen en het gezamenlijke erf in het agrarisch landschap afgebakend

3.2. Inrichtingsplan

Situering van de woningen, oriëntatie en beeldkwaliteit

De toe te voegen woningen worden gesitueerd met een verspringende voorgevellijn. De onderlinge afstanden tussen de woningen en de rooilijnen dienen voldoende te zijn om het beeld van individuele, solitaire woningen te behouden, wat overeen komt met de omgeving. De nieuwe woningen krijgen een vergelijkbare uitstraling met de woningen in de omgeving: een eenvoudig volume met een eigen architectuur en traditionele kapvorm. Uitgegaan wordt van woningen van 1 of twee bouwlagen met daarop een kap in de vorm van een zadeldak. De volgende referentiebeelden schetsen een beeld van hoe dit eruit zou kunnen zien.

Tuinen en erven

De nieuwe woningen hebben een voldoende ruime voortuin die aansluit op de omvang van voortuinen in de omgeving. De diepte van de achtertuin bij de nieuwe woningen worden gelijkgetrokken met elkaar. Door het realiseren van een lage haag aan de achterzijde ontstaat er een uitzicht op het achterliggende landschap. Tussen de woningen in worden hagen geplaatst voor privacy in de achtertuin.

Ontsluiting en parkeren

De nieuwe woningen zullen door middel van de bestaande oprit ontsloten worden op de Cranenburgsestraat. De opritten van de twee nieuwe gebouwen ten oosten sluiten op de bestaande oprit aan. De woningen beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Door gebruik te maken van de bestaande inrit en via deze de nieuwe woningen te ook ontsluiten, zal per saldo het aantal inritten voor auto's aan de straatzijde gelijk blijven. Ook zal landelijke karakter aan de straat behouden blijven.



Landschappelijke inpassing

Om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing, is het gewenst om de perceelsgrens aan de voorzijde uit te voeren met een lage haag (80 cm. hoog bij aanplant. Deze vervolgens 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 (125/150 cm. hoog bij aanplant en uit te laten groeien tot ca. 200 cm. Hoog). Aan de achterzijde wordt dezelfde haag toegepast als aan de voorzijde. Hierdoor 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 houtwal. Omdat de afstanden tot omliggende wegen groot is, is er geen noodzaak om de achtertuinen geheel met dicht en hoog groen af te schermen. De toepassing van enkele solitaire, inheemse bomen geeft het erf als geheel wel de half verdichte karakteristiek, conform het landschapsbeleid.

Aanvullend wordt aan de voorzijde een boomgroep van 3 bomen aangeplant. Dit zorgt ervoor dat vanaf de Cranenburgsestraat het beeld op de woningen wordt onderbroken en niet eentonig is. De kleine boomgroep markeert de erftoegang.

Om de historische verkavelingsstructuur te accentueren wordt er een lage haag aangeplant. De eindhoogte bedraagt tussen 1.00-1.30 meter.

Aan de westelijke zijde wordt de haag aangeplant tot het einde van perceel 352. Aan de oostzijde wordt de haag aangeplant tot aan Dennenkamp 1.

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 overeenkomst. Daarin zullen ook het beheer en de instandhouding van het groen worden vastgelegd.



Lage hagen



0 40 80 120 160 200



265-031 22 maart 2021 Landschappelijke inpassing Cranenburgsestraat 45



Referentiebeelden woning

