# Woningbouw 'Groen Groesbeek', Groesbeek

Schetsontwerp 29 Maart 2022

Janssen-Groesbeek
VASTGOED B.V.

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

# BESTAANDE SITUATIE - *Luchtfoto*

1:1000

N

# BESTAANDE SITUATIE - *Foto's*

## *Groen Groesbeek*

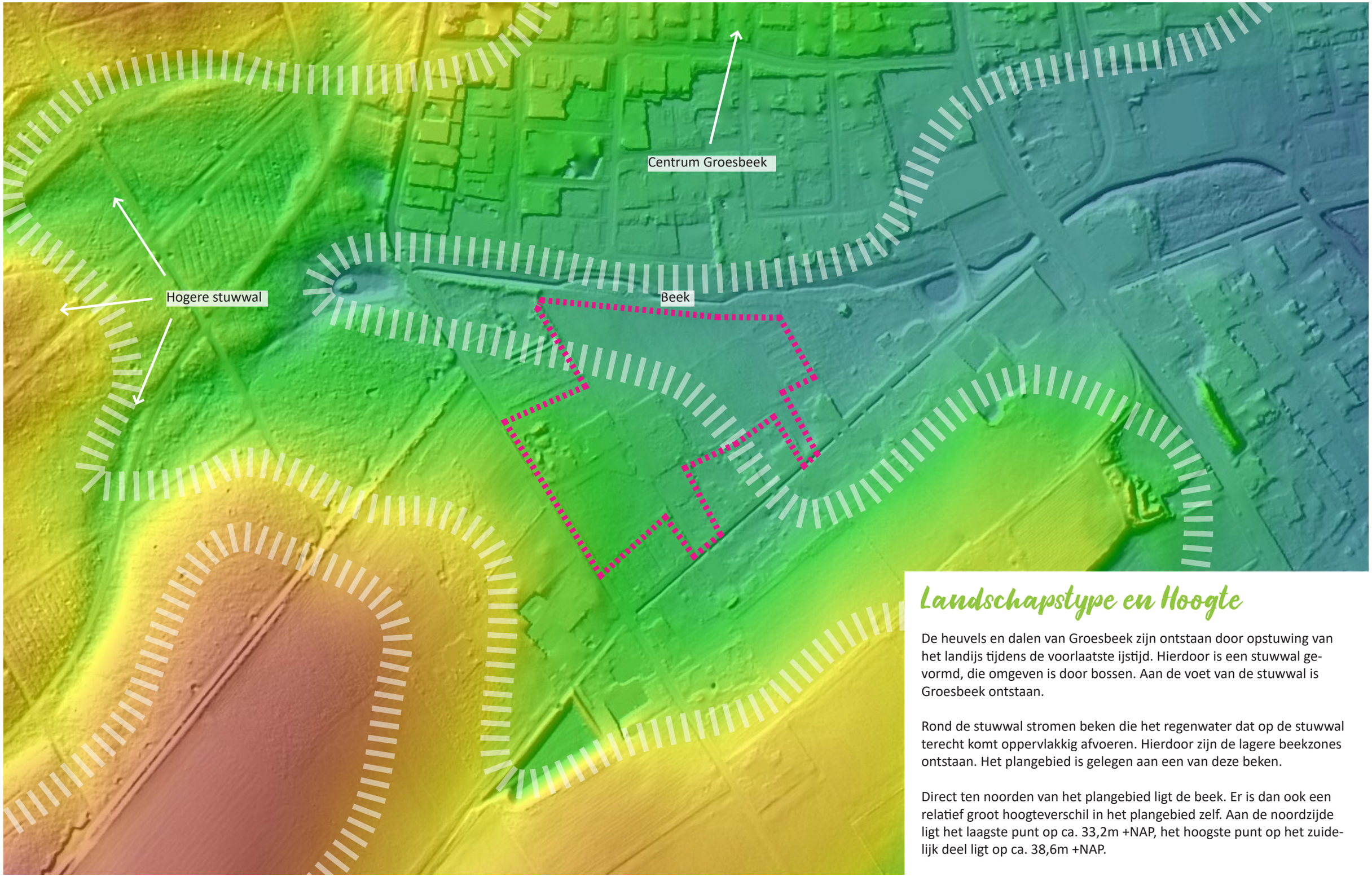
Het plangebied van Groen Groesbeek wordt omsloten door de 1e Colonjes, de Knapheideweg en de Piet Heynstraat en ligt ten zuiden van de kern van Groesbeek in de gemeente Berg en Dal. De Piet Heynstraat vormt momenteel de grens tussen de bebouwde kom van Groesbeek en het buitengebied, waarmee het plangebied dus in het buitengebied is gelegen.

De gronden van het plangebied behoren bij het voormalige tuincentrum 'Groen Groesbeek'. Het voornemen bestaat om het bedrijf en de bijbehorende kweekkassen te slopen, de bedrijfswoning in gebruik te nemen als reguliere woning en een wagenloods te realiseren. Vervolgens is men voornemens om binnen het plangebied woningbouw te realiseren.

Het plangebied heeft een omvang van ca. 2,62 hectare. Centraal op het perceel is een aantal kweektunnels en kassen aanwezig van waaruit de winkel werd gerund. Grenzend aan de Knapheideweg liggen de modeltuinen en de bedrijfswoning. De inrit langs de bedrijfswoning ontsluit de achterliggende schuren en vormt tevens de entree van het tuincentrum. Ten noorden van het perceel bevinden zich de kweekgronden die in het noorden worden begrensd door een beek.

Om deze herontwikkeling mogelijk te maken is ontwerpend onderzoek verricht, zijn er overleggen met de gemeente Berg en Dal en het Gelders Genootschap geweest en is er een presentatiefilm gemaakt voor de omwonenden. Dit heeft geresulteerd in het ontwerp in dit schetsboek.

# ANALYSE - *Hoogte*



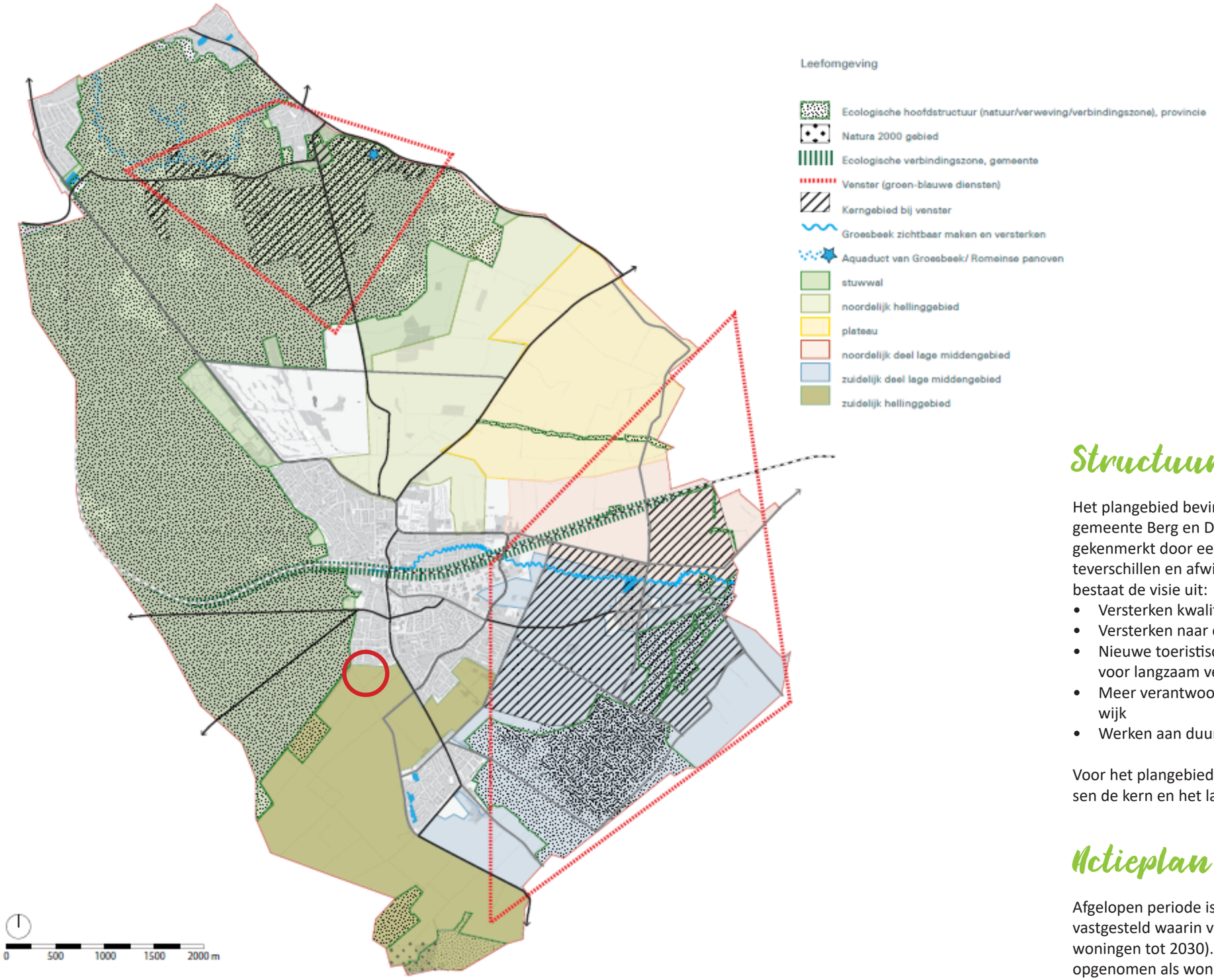

## *Landschapstype en Hoogte*

De heuvels en dalen van Groesbeek zijn ontstaan door opstuwing van het landijs tijdens de voorlaatste ijstijd. Hierdoor is een stuwwal gevormd, die omgeven is door bossen. Aan de voet van de stuwwal is Groesbeek ontstaan.

Rond de stuwwal stromen beken die het regenwater dat op de stuwwal terecht komt oppervlakkig afvoeren. Hierdoor zijn de lagere beekzones ontstaan. Het plangebied is gelegen aan een van deze beken.

Direct ten noorden van het plangebied ligt de beek. Er is dan ook een relatief groot hoogteverschil in het plangebied zelf. Aan de noordzijde ligt het laagste punt op ca. 33,2m +NAP, het hoogste punt op het zuidelijk deel ligt op ca. 38,6m +NAP.

# ANALYSE - *Beleid*




## Structuurvisie Groesbeek 2025

Het plangebied bevindt zich in het 'Zuidelijk hellinggebied', waarvoor de gemeente Berg en Dal een structuurvisie heeft opgesteld. Dit gebied wordt gekenmerkt door een zeer gevarieerd halfopen karakter met grote hoogteverschillen en afwisseling van beplantingselementen. Op hoofdlijnen bestaat de visie uit:

- Versterken kwaliteiten en identiteit als aantrekkelijke vestigingsfactor
- Versterken naar een robuuste landschapsstructuur
- Nieuwe toeristische relaties tussen het centrum en het buitengebied voor langzaam verkeer
- Meer verantwoordelijkheid voor- en bewustwording in de eigen buurt/wijk
- Werken aan duurzaamheid

Voor het plangebied specifiek wordt aangegeven dat de visuele relatie tussen de kern en het landschap een belangrijke rol speelt.

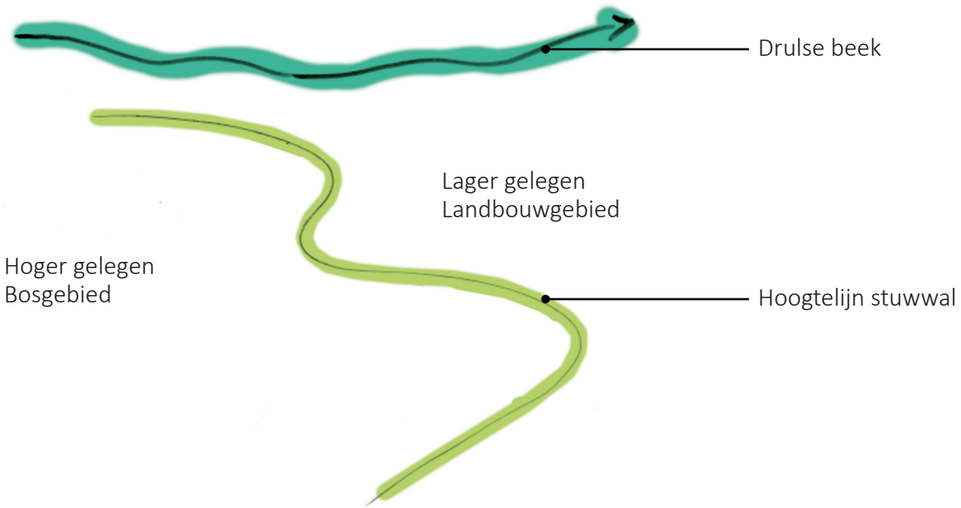
## Actieplan wonen

Afgelopen periode is door de gemeente Berg en Dal een actieplan Wonen vastgesteld waarin versneld vele woningen nodig zijn (1.200 te bouwen woningen tot 2030). Het terrein van het voormalige tuincentrum is hierin opgenomen als woningbouwlocatie voor ca. 60-70 woningen.

# ANALYSE - *Landschappelijke ontwikkeling*

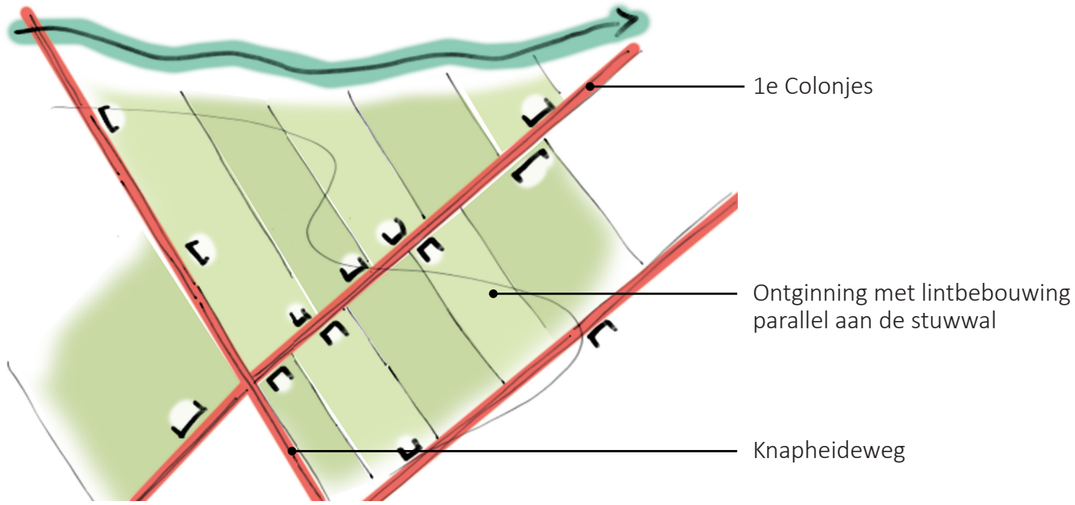
## 1 Landschap van oudsher

Van oudsher was het plangebied deel van een groter gebied met woeste gronden, gelegen tegen de rand van de stuwwal.



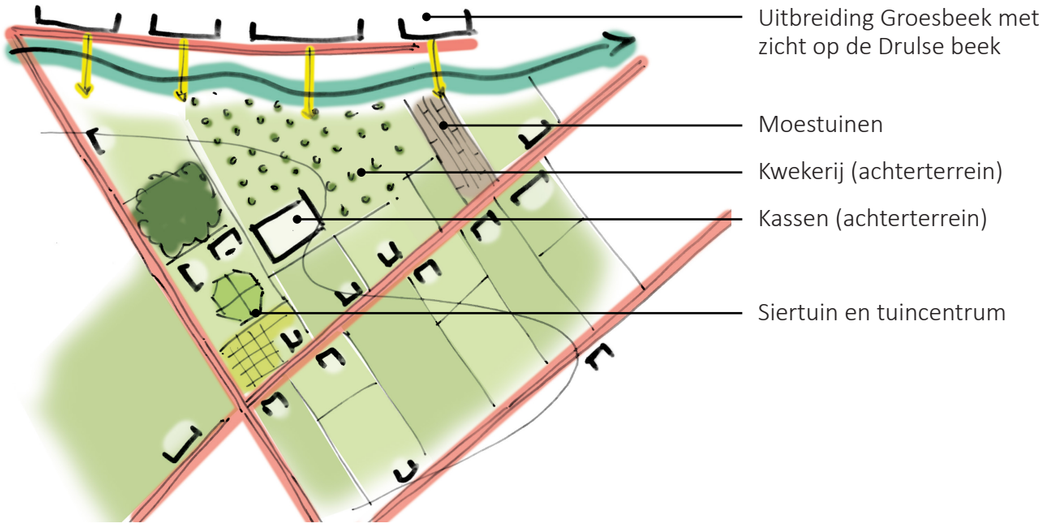

## 2 Ontginning

De Colonjes zijn ontginningswegen, van waaruit het gebied opgedeeld werd in landbouw percelen. De Colonjes liggen tussen de uitlopers van de stuwwal.



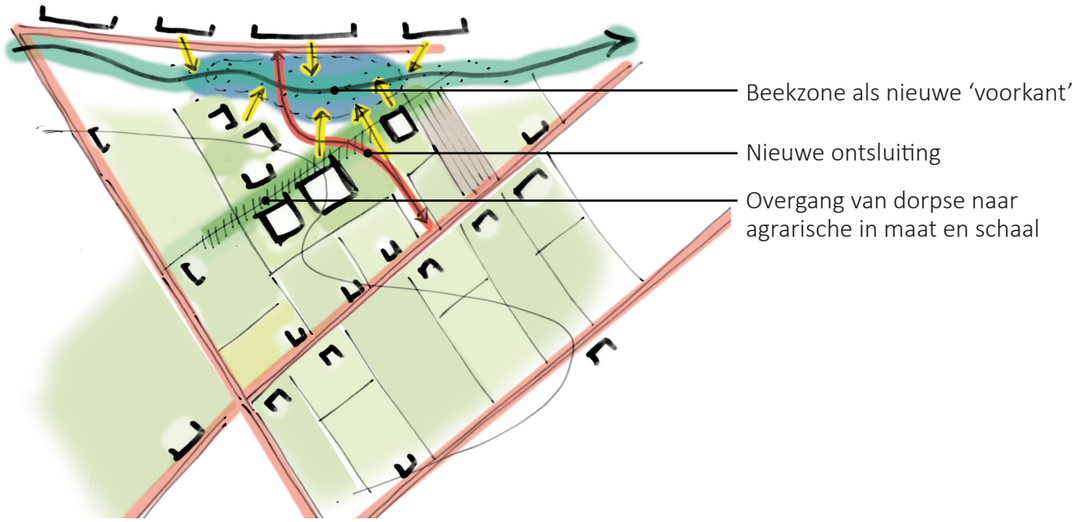

## 3 Verdorpsing

Het plangebied werd langzamerhand onderdeel van het dorpsgebied van Groesbeek door een intensivering van woningbouw en de komst van stedelijke functies als het tuincentrum.




## 4 Nieuwe ontwikkeling

De nieuwe ontwikkeling maakt het gebied definitief onderdeel van het dorpsgebied. In het ontwerp is een overgang te zien van de dorpse naar de agrarische schaal en uitstraling.



# ANALYSE - *Uitgangspunten*

# ONTWERP - *Schetsmodel*

**1:1000**

N

## *Toelichting schetsontwerp*

De uitgangspunten zijn als volgt vertaald in het ontwerp:

De bebouwingsrichting sluit aan op die van de Colonjes en Knapheideweg en daarmee de historie van de ontginning van het gebied. Hierdoor ontstaan een hoekverdraaiing en ruimte ter plaatse van de Drulse Beek. De Drulse Beek krijgt de ruimte en vormt de kern van een groenzone tussen de bestaande en nieuwe buurt.

Er wordt ontworpen met de hoogtelijnen. De ontsluiting volgt de loop van de hoogtelijnen en markeert de grens van het woongebied naar de lager gelegen delen. De overgang in hoogte wordt gedramatiseerd. De woonsferen laten een overgang zien van het dorpse naar het landelijke/agrarische. In het noordelijke deel zien we individuele woningbouw in een dorpse sfeer. Richting de Colonjes zien we een cluster kaswoningen, geïnspireerd op de functie die het gebied had. Naast het moestuinen complex en de Drulse Beek staat een markant appartementencomplex met een agrarische (schuur) uitstraling. De drie deelgebieden zijn van elkaar gescheiden door groen zones.

Het aandeel infrastructuur is zoveel mogelijk beperkt door het parkeren te clusteren (op water passerende verharding). Water is een belangrijk onderwerp in deze omgeving, wateroverlast komt voor bij hevige regenval. Aan de 1ste Colonjes wordt voorzien in een verzamelwadi en een greppelstructuur die het water richting de Drulse Beek leidt. Naast de Drulse Beek is ruimte voorzien voor waterberging in de vorm van een wadi.

# ONTWERP - *Programma*

**1:1000**

**21x appartementen,**
2 lagen met kap
10x 70m2 gbo (bg + 1e verd.)
11x 60m2 gbo (1e + 2e verd.)

**10x eengezinswoning,**
beukmaat 5,4m

**8x levensloopbestendige woning**
beukmaat 7,2m

**10x twee-onder-een-kap woning**

**4x vrijstaande woning**

**Totaal: 53 woningen**

**schuur**

# ONTWERP - *Parkeren*

**1:1000**

**Parkeren**
Uitgangspunt parkeernorm volgens CROW:
Gemiddeld = 96,6 parkeerplaatsen
Minimaal = 75,4 parkeerplaatsen
Maximaal = 117,8 parkeerplaatsen

Benodigd: 96,6 pp

Aanwezig:
24,4 pp eigen terrein

73 pp openbaar

**Totaal aanwezig: 97,4 pp**

# ONTWERP - Parkeerberekening CROW

kennisplatform CROW

**Berekening parkeervraag**
Groen Groesbeek 2
Auteur: info@ontwerpenomgeving.nl
Berekeningsdatum: 26-01-2021

## Locatie

| | |
|---|---|
| **Gemeente:** | Berg en Dal |
| **Stedelijkheidsgraad:** | weinig stedelijk |
| **Ligging:** | Rest beboude kom |

● = Maatgevend moment.

## Programma

| Aantal | Eenheid | Functietype |
|---|---|---|
| 10 | woningen | koop twee-onder-een-kap |
| 8 | woningen | koop tussen/hoek |
| 4 | woningen | koop, vrijstaand |
| 21 | woningen | huur, etage, midden/goedkoop |
| 10 | woningen | koop tussen/hoek |

## Algemeen

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Parkeervraag totaal** | | 96,60 parkeerplaatsen | openbaar: 0,00 |
| **Maatgevend moment** | werkdagnacht | 96,60 parkeerplaatsen | |

## Details

| | Gemiddelde | Min / Max | Openbaar Min / Max |
|---|---|---|---|
| **werkdagochtend** | 48,30 parkeerplaatsen | 37,70 / 58,90 | 0,00 / 0,00 |
| **werkdagmiddag** | 48,30 parkeerplaatsen | 37,70 / 58,90 | 0,00 / 0,00 |
| **werkdagavond** | 86,94 parkeerplaatsen | 67,86 / 106,02 | 0,00 / 0,00 |
| **koopavond** | 77,28 parkeerplaatsen | 60,32 / 94,24 | 0,00 / 0,00 |
| **werkdagnacht** | **96,60** parkeerplaatsen | **75,40 / 117,80** | **0,00 / 0,00** |
| **zaterdagmiddag** | 57,96 parkeerplaatsen | 45,24 / 70,68 | 0,00 / 0,00 |
| **zaterdagavond** | 77,28 parkeerplaatsen | 60,32 / 94,24 | 0,00 / 0,00 |
| **zondagmiddag** | 67,62 parkeerplaatsen | 52,78 / 82,46 | 0,00 / 0,00 |

## Functie(s)

| | koop twee-onder-een-kap | koop tussen/hoek | koop, vrijstaand | huur, etage, midden/goedkoop | koop tussen/hoek |
|---|---|---|---|---|---|
| **Aantal** | 10 | 8 | 4 | 21 | 10 |
| **Eenheid** | woningen | woningen | woningen | woningen | woningen |
| **Stedelijkheid min** | 1,80 | 1,60 | 1,90 | 1,00 | 1,60 |
| **Stedelijkheid max** | 2,60 | 2,40 | 2,70 | 1,80 | 2,40 |
| **P Tot Min** | 18,00 | 12,80 | 7,60 | 21,00 | 16,00 |
| **P Tot Max** | 26,00 | 19,20 | 10,80 | 37,80 | 24,00 |
| **P Min** | 18,00 | 12,80 | 7,60 | 21,00 | 16,00 |
| **P Min Bez** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **P Max** | 26,00 | 19,20 | 10,80 | 37,80 | 24,00 |
| **P Max bezoekers** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Aandeel Bezoekers** | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |

## Resultaat per periode

| Periode | | werkdagochtend | | werkdagmiddag | | werkdagavond | | koopavond | | werkdagnacht | | zaterdagmiddag | | zaterdagavond | | zondagmiddag | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| **koop twee-onder-een-kap** | bew. | 9,00 | 13,00 | 9,00 | 13,00 | 16,20 | 23,40 | 14,40 | 20,80 | 18,00 | 26,00 | 10,80 | 15,60 | 14,40 | 20,80 | 12,60 | 18,20 |
| | bez. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **koop tussen/hoek** | bew. | 6,40 | 9,60 | 6,40 | 9,60 | 11,52 | 17,28 | 10,24 | 15,36 | 12,80 | 19,20 | 7,68 | 11,52 | 10,24 | 15,36 | 8,96 | 13,44 |
| | bez. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **koop, vrijstaand** | bew. | 3,80 | 5,40 | 3,80 | 5,40 | 6,84 | 9,72 | 6,08 | 8,64 | 7,60 | 10,80 | 4,56 | 6,48 | 6,08 | 8,64 | 5,32 | 7,56 |
| | bez. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **huur, etage, midden/goedk..** | bew. | 10,50 | 18,90 | 10,50 | 18,90 | 18,90 | 34,02 | 16,80 | 30,24 | 21,00 | 37,80 | 12,60 | 22,68 | 16,80 | 30,24 | 14,70 | 26,46 |
| | bez. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **koop tussen/hoek** | bew. | 8,00 | 12,00 | 8,00 | 12,00 | 14,40 | 21,60 | 12,80 | 19,20 | 16,00 | 24,00 | 9,60 | 14,40 | 12,80 | 19,20 | 11,20 | 16,80 |
| | bez. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **Totalen** | 37,70 | 58,90 | 37,70 | 58,90 | 67,86 | 106,02 | 60,32 | 94,24 | 75,40 | 117,80 | 45,24 | 70,68 | 60,32 | 94,24 | 52,78 | 82,46 |

## Disclaimer

Hoewel zorgvuldigheid in acht is en wordt genomen bij het samenstellen en onderhouden van de Parkeervraagcalulator en daarbij gebruik wordt gemaakt van bronnen die betrouwbaar geacht worden, kan CROW niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie.

De informatie uit de calculator is bedoeld ter informatie en als hulpmiddel. De tool geeft een indicatie en is met nadruk niet bedoeld als vervanging van enig advies. Indien u zonder verificatie of nader advies van de geboden informatie gebruik maakt, doet u dat voor eigen rekening en risico. Dit geldt zowel voor (gevolgen van) eventuele onvolkomenheden van de calculator zelf als voor informatie die via de calculator wordt verstrekt of verzonden. CROW aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid.

# ONTWERP - *Waterstructuren*

**1:1000**

N

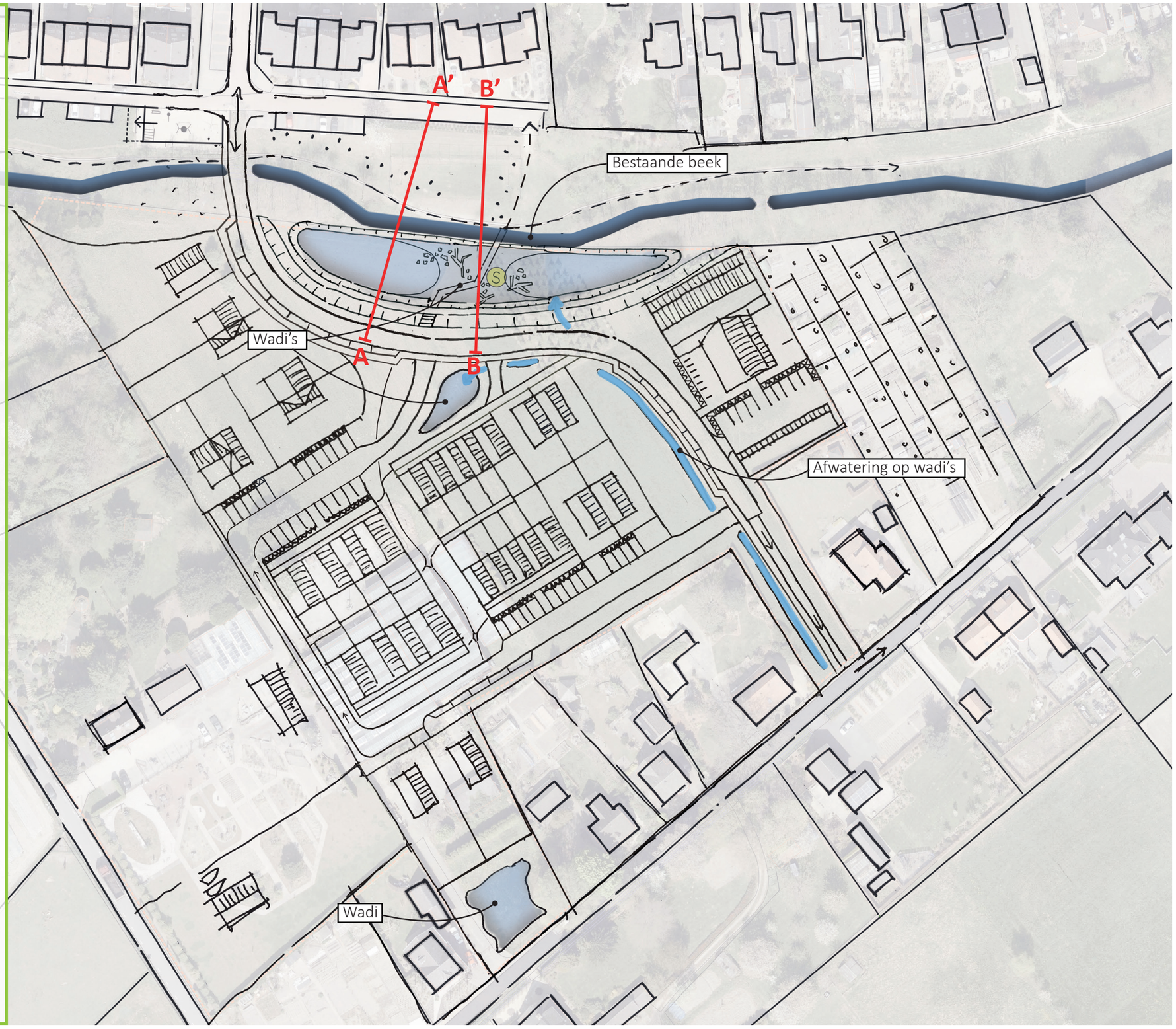
## *Toelichting waterstructuur*

Water is een belangrijk onderwerp in deze omgeving, wateroverlast komt voor bij hevige regenval. Aan de 1ste Colonjes wordt voorzien in een verzamelwadi en een greppelstructuur die het water richting de Drulse Beek leidt.

Naast de Drulse Beek is ruimte voorzien voor waterberging in de vorm van een wadi. Dit wordt één grote wadi verdeelt in drie delen. Het middelste deel wordt 10 cm hoger dan de rest van de wadi, hierdoor komt er in dit deel enkel bij de hevigste buien water in te staan. In dit deel worden natuurlijke speelaanleidingen gecreëerd om spelen mogelijk te maken. Overigens dienen de wadi binnen 24 uur na regenval weer droog te zijn.

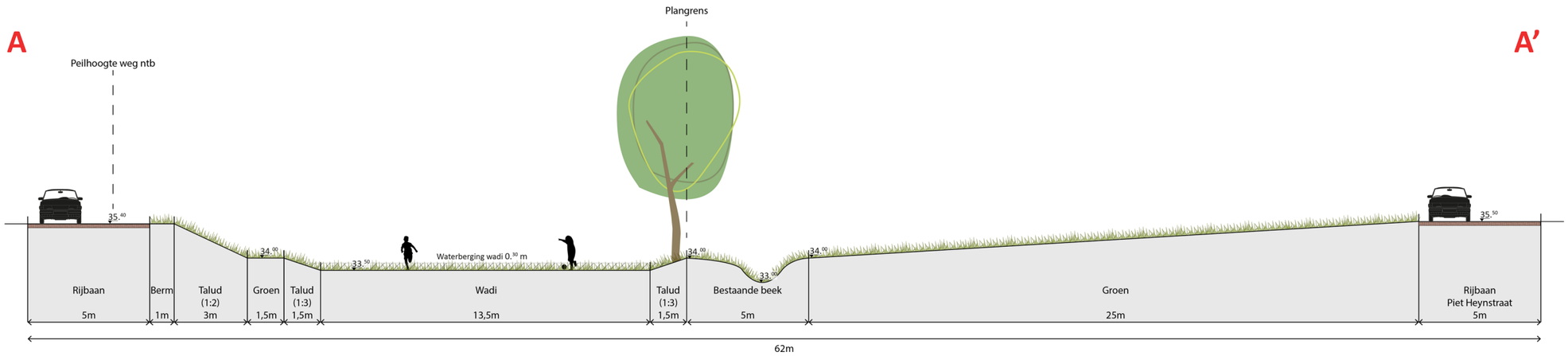
Verder is het aandeel verharding zoveel mogelijk beperkt en wordt er geparkeerd op water passerende verharding (bijvoorbeeld grasbetonkeien).

Natuurlijk spelen in de wadi (voorbeeld Dalfsen)

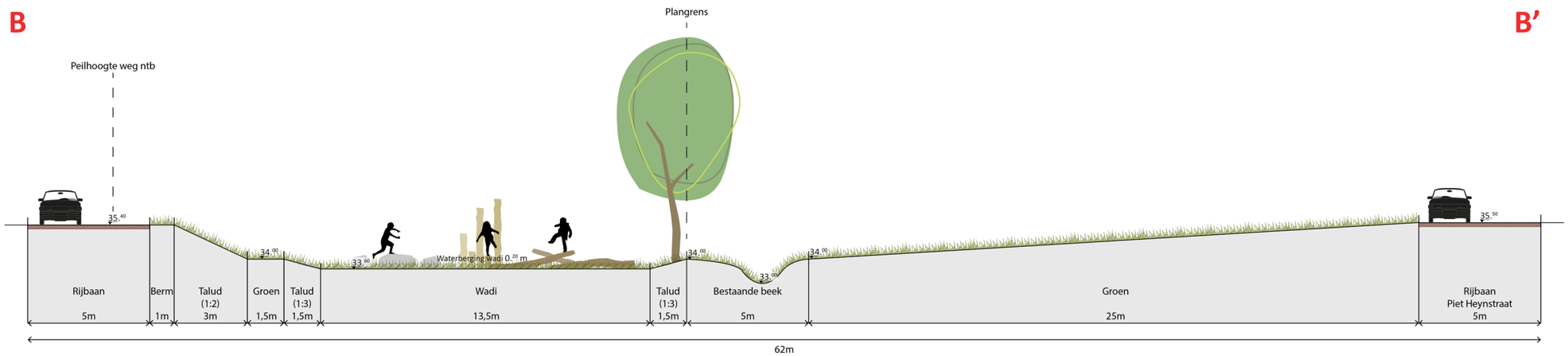


# ONTWERP - *Mogelijke profielen wadi*

## Profiel A (1:200)




## Profiel B (1:200)




De maaiveldhoogtes van de profielen zijn ingeschat met gebruik van de AHN. De exacte maaiveld hoogtes kunnen hiervan afwijken.
De peilhoogte van de weg is een inschatting op basis van de bestaande maaiveldhoogte en voorgestelde afwatering, deze is nader te bepalen.

# ONTWERP - Referentiebeelden woningbouw

1

## Dorps wonen

## Boerenerf, schuurwoningen

2

3

## Kaswoningen

# ONTWERP - *Referentiebeelden openbare ruimte*

Janssen-Groesbeek
VASTGOED B.V.

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving