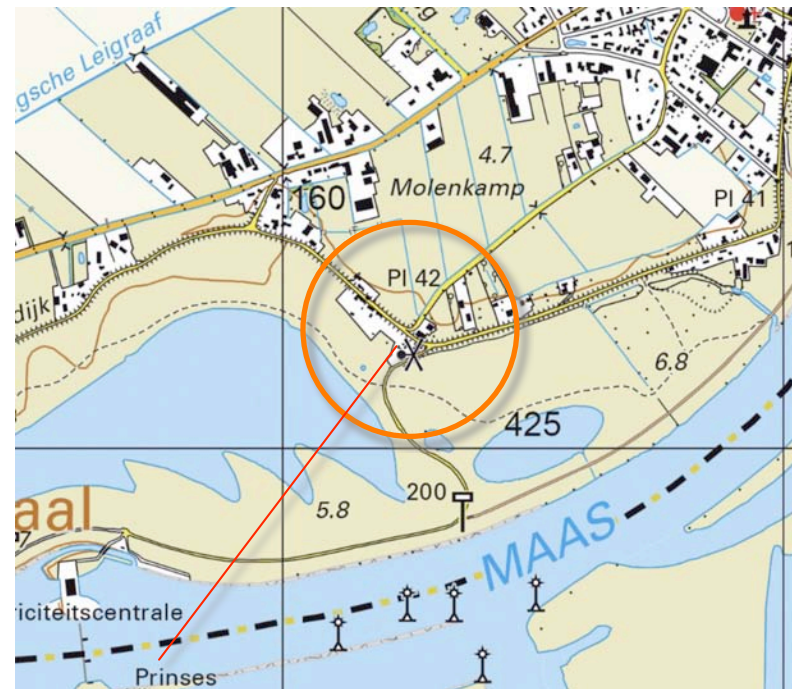


LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de Molendijk, ten zuidwesten van de kern Alphen. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1892

In 1892 werd al een molen ter hoogte van de huidige molen in het plangebied gekarteerd. Het plangebied was destijds pal aan de rivier gelegen. Vanaf het plangebied voerde een voetveer naar de overkant. Langs de dijk ten westen en oosten van het plangebied bevonden zich in 1892 al diverse bebouwde erven met bijbehorende moestuinen en kleine boomgaarden. Deze bevonden zich vooral op of aan de voet van de dijk. De percelen ten noorden van het plangebied waren grotendeels als grasland in gebruik, de percelen tussen de Melkstraat en de dijk als akkerland. Zie de uitsnede van de kartering uit 1892 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

karakteristiek

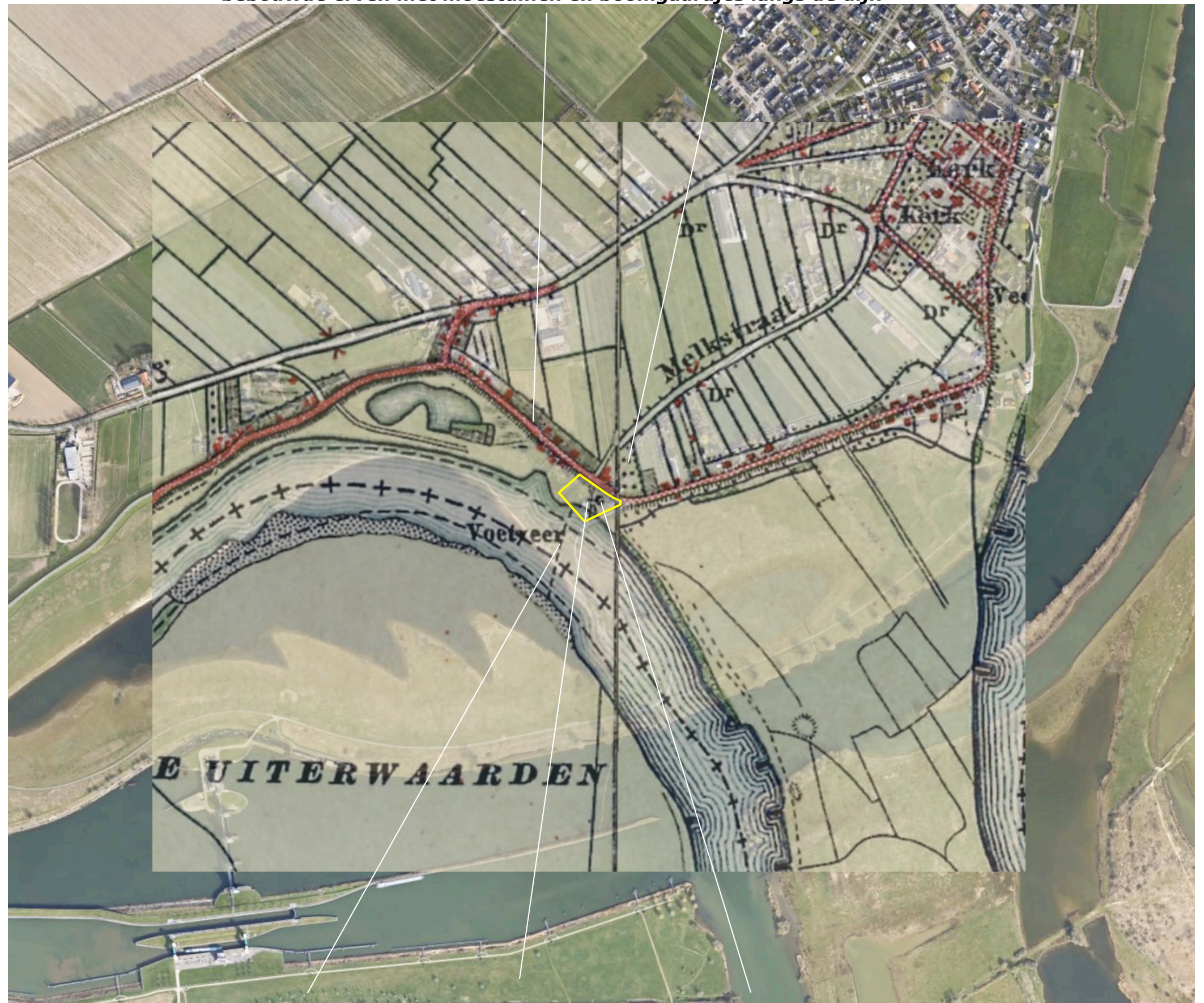
De landschappelijke context is te kenschetsen het landschap van de uiterwaarden. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, solitaire bomen en boomgaardjes nabij de dijk,
- b) smalle groensingels, elzenschermen, bomenrijen of knotbomen aan de veldzijdes.



Topkaart 1892

bebouwde erven met moestuinen en boomgaardjes langs de dijk



Situatie 1892: plangebied grenst aan de rivier, molen, in gebruik als grasland

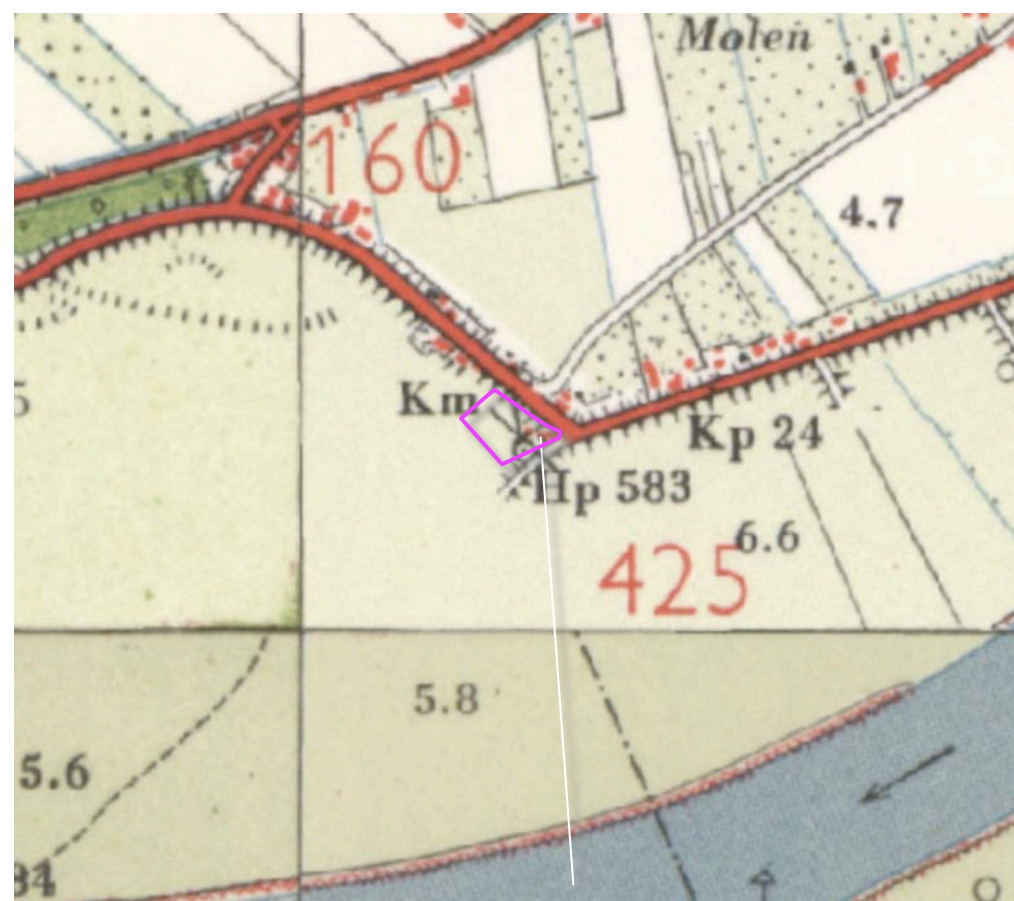
HISTORISCHE SCHETS

In de eerste decennia van de 20ste eeuw veranderde weinig. Daarna toont de context, met name het ten zuiden van de dijk gelegen gebied, een sterke dynamiek. In de periode rond de Tweede wereldoorlog wordt de Maas verlegd en wordt een stuw in de Maas gerealiseerd. Het van oorsprong aan de Maas grenzend plangebied grenst in de vijftiger jaren aan het grasland van de uiterwaarden. Aan de oostkant van het plangebied wordt een nieuwe molenaarswoning gerealiseerd. Het gebied ten noordoosten van het plangebied wordt in de zestiger en zeventiger jaren grotendeels als boomgaard benut. zie de karteringen uit 1958 en 1978 rechtsboven.

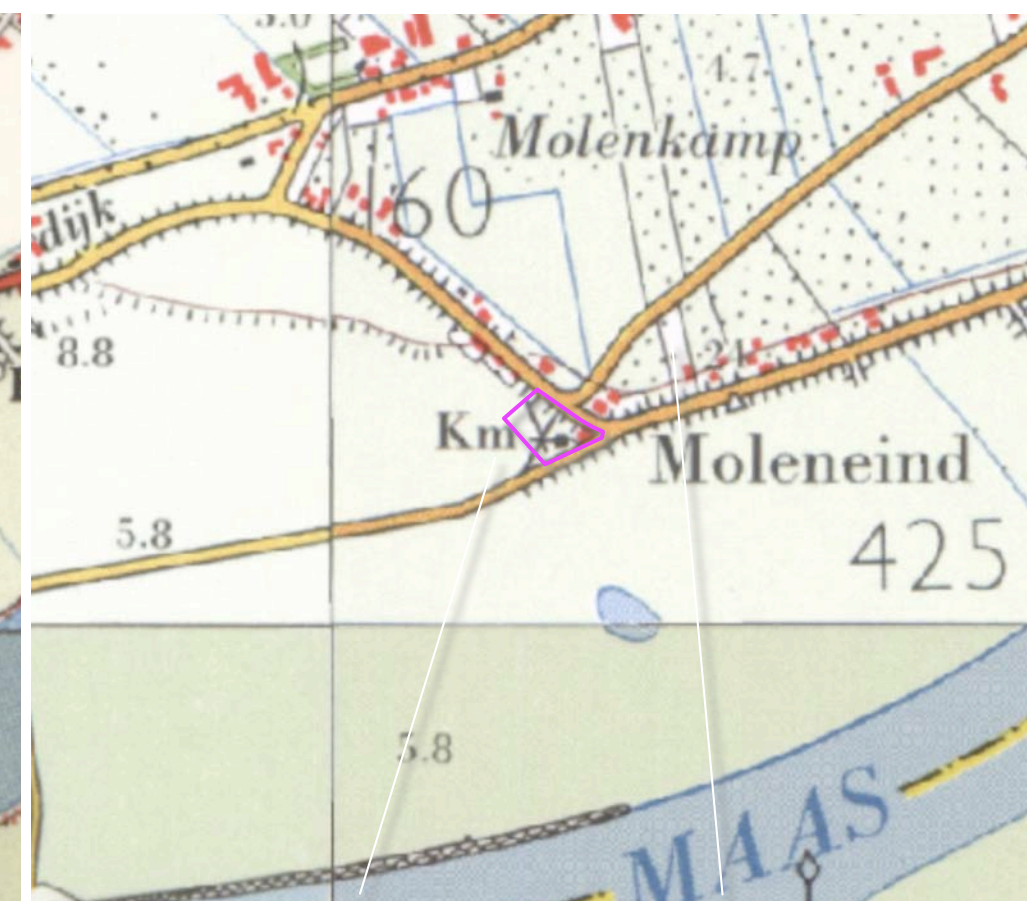
In de navolgende decennia worden de uiterwaarden in toenemende mate als akkerland benut, de hoogstamboomgaarden ten noordoosten van het plangebied worden in de loop van de tachtiger jaren gerooid en deels vervangen door productieboomgaarden. Na de eeuwwisseling maken de akkers in de uiterwaarden plaats voor zandwinning en een daaruit voorkomende plas; de nieuwe situatie weerspiegelt in zekere zin de oorspronkelijke ligging van het plangebied aan de rivier. In het plangebied worden na de eeuwwisseling enkele kleinere bebouwingen ten westen van de woning, ten noorden van de molen gerealiseerd. Het wordt deels als tuin en erf, deels als grasland gekarteerd.

Conclusie

Het plangebied is oorspronkelijk aan de rivier gesitueerd. Rond de Tweede Wereldoorlog wordt de rivier verlegd en gestuwd; het plangebied grenst daarna aan grasland van de uiterwaarden. Aan de oostkant wordt een nieuwe molenaarswoning gerealiseerd. De uiterwaarden worden rond de eeuwwisseling deels als akkerland benut. In de 21ste eeuw wordt hier zand gewonnen en wordt een plas uitgegraven; het plangebied is hierdoor weer nabij het water gesitueerd.



1958 Rivier verlegd, nieuwe molenaarswoning



1978 tussen grasland en boomgaarden



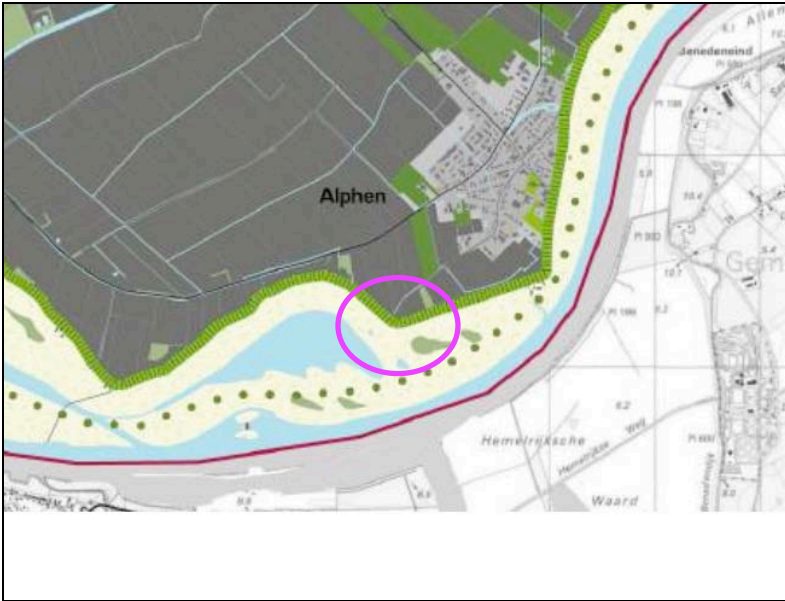
1998 akkers, kleine bebouwingen



2018 zandplas en grasland

PLANOLOGISCH KADER

In de Landschapsontwikkelingsvisie Maas en Waal wordt het plangebied gerangschikt in de zone uiterwaarden. Het ten noorden van de dijk gelegen gebied betreft de zone oeverwal. Zie de uitsnede van de overzichtskaart hieronder. Voor de inpassing van erven worden in het LOP de rechts weergegeven aangrijpingspunten en handreikingen aangereikt.



uitsnede landschapsontwikkelingvisie

3.2.1 Uiterwaarden Waal en Maas

- » EHS (uiterwaarden Waal in zijn geheel)
- » Langs de Maas: natuur en recreatie
- » Overstromingsgebied
- » Zandwinning aan de Maas; inrichten als natuur-gebied
- » Recreatie Maasuitwaerden
- » Kenmerkende landschapselementen: leilindes langs de Maasdijk, Maasbommel en Appeltern
- » Begrazing (intensief en extensief)
- » Zicht op rivier behouden vanuit de uiterwaarden (ook vanuit kernen)
- » Verwijzingen creëren naar voormalige steenfabrieken
- » Strangen langs Waal en meanders van Maas behouden
- » Behouden beperkte agrarisch gebruik
- » Recreatieroutes
- » Geen nieuw wonen en nieuwe erven
- » Voornamelijk lichte klei en klei op grof zand

Landschapselementen

- Veel voorkomende landschapselementen binnen de uiterwaarden zijn:
- » Knotbomen
 - » Houtwal/singel
 - » Struweelhaag

Natuurtype

Op basis van het natuurtype kan sturing worden gegeven aan de beoogde natuurkwaliteit binnen een gebied of landschapstype. Binnen een landschapstype kunnen meerdere natuurtypen voorkomen. Voor de uitwaarden zijn dit de onderstaande typen.

Beheertypen

- » Rivier en moeraslandschap
- » Rivier
- » Kruiden en faunarijk grasland
- » Glanshaver hooiland
- » Zilt- en overstromingsgrasland
- » Vochtig weidevogelgrasland
- » Rivier- en beekbegeleidend bos

Natuurdoeltypen

- Laag/hog dynamisch rivierenlandschap
- Gebufferde poel en wiel
- Nat, matig voedselrijk grasland
- Glanshaverhooiland van het rivieren- en zeeleigebied
- Binnendijs zilt grasland, Zilverchoongrasland en matig voedselrijk grasland
- Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeeleigebied
- Ooibos, Bos van voedselrijke, Vochtige gronden, Zoom, mantel en droog struweel van het rivieren- en zeeleigebied, Beekbegeleidende bossen, Bronbos

Soorten

Elzenrijke Essen-lepenbos

:

Bomen

- » Fraxinus excelsior
- » Ulmus minor/carpinifolia
- » Alnus glutinosa
- » Salix alba
- » Quercus robur
- » Prunus avium

Struiken:

- » Crataegus monogyna
- » Salix cinerea
- » Ribes rubrum
- » Viburnum opulus
- » Ribes nigrum

Randen:

- » Prunus spinosa
- » Cornus sanguinea



begrazing



openheid en zicht (nr. 11)



bloemrijke natuur (nr. 10)

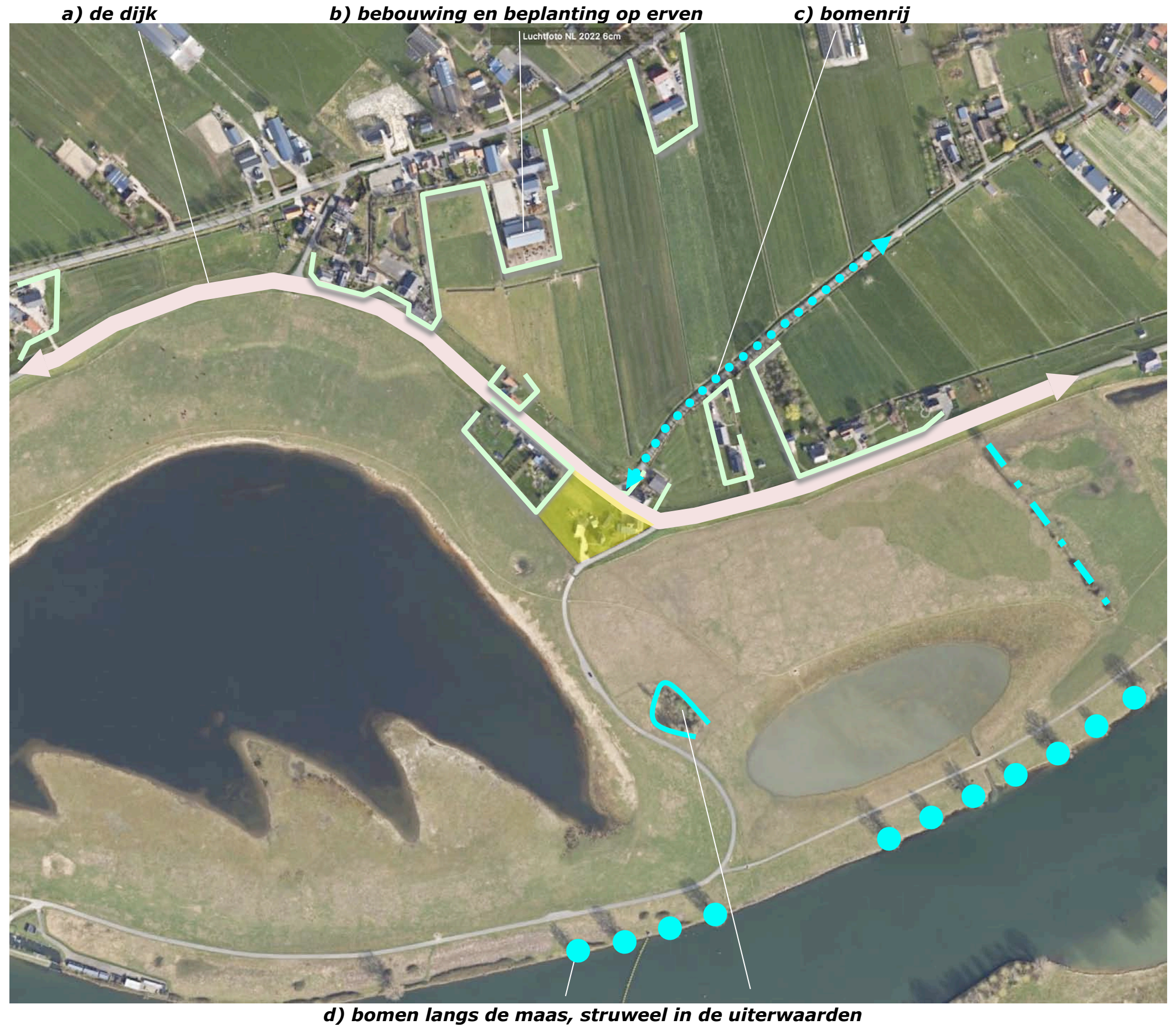
aangrijpingspunten en handreikingen voor inpassing van erven en landschappelijke versterking

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de dijk,
- b) de bebouwing en beplanting op de ten westen, noorden oosten gelegen bebouwde erven,
- c) de bomenrijen langs de Molenstraat,
- d) de bomen langs de Maas en het struweel ten zuiden van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een verschil te maken tussen de beleving;

- a) in de benadering en tijdens de passage over de Molendijk, de Molenstraat en de Doorbraakdijk,
- b) in doorkijken over grotere afstand vanaf de ten noordwesten en zuidwesten gelegen delen van de Doorbraakdijk, de Sluisweg en de Heuvelstraat.

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

Landmark molen

Bij de ruimtelijke beleving speelt de molen een belangrijke rol. Het voorliggende plangebied en de molen zijn qua historie en in ruimtelijke zin met elkaar verbonden; het plangebied is quasi rond de molen gevleid. De als landmark aan te duiden molen verankert het plangebied in zijn context.

a) in de benadering en uit de nabijheid over de Molendijk, Molenstraat en Doorbraakdijk



b) over grote afstand vanaf de Doorbraakdijk, Sluisweg en Heuvelstraat

**3D - MOLENDIJK, MOLENSTRAAT,
DOORBRAAKDIJK**

1+2) Komend uit het oosten over de Molendijk toont zich de oostkant van het plangebied in de benadering; de molen en de woning 'versmelten in beeldmatige zin', bepalen samen het beeld. Nabij het plangebied is een zicht op delen van de noordoost en zuidoostkant mogelijk.

3+4) In de benadering uit het zuidwesten vormt de molen gedurende langere tijd het beeldbepalend element waar de aandacht naar toe gaat. Nabij het plangebied tonen zich de zuidwestkant en zuidoostkant. De beplanting en bebouwing in het plangebied is qua maat en schaal duidelijk ondergeschikt aan de molen. 5+6) Komend uit het westen over de Molendijk is na de passage van het buurerf een zicht op de noordoostkant en een inkijk in het plangebied mogelijk; de molen presenteert zich als hoofdelement, de woning en de bijgebouwen vragen relatief veel beeldmatige aandacht; een rustiger totaalbeeld is wenselijk.

7+8) Komend over de Molenstraat uit het noordoosten is gedurende langere tijd een zicht op de molen en delen van de noordoostkant mogelijk. Nabij het plangebied en tijdens de opgang naar de dijk toont zich de noordoostkant van het plangebied uit de nabijheid. De haag op de dijk vormt rustige omlijsting van het plangebied en is derhalve positief te waarderen.



standplaats fotograaf



1+2) Molendijk uit het oosten; de molen en de woning 'versmelten' en bepalen samen het beeld.



3+4) Doorbraakdijk, uit het zuidwesten; de molen bepaalt het beeld, beplanting en bebouwing is ondergeschikt.



5+6) Molendijk uit het westen; woning en bijgebouwen vragen aandacht, een rustigere totaalbeeld is wenselijk.

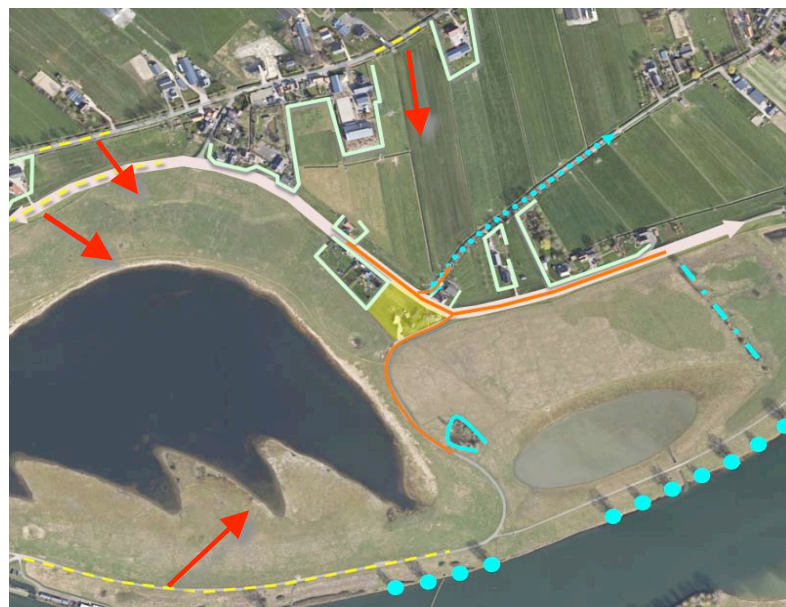


7+8) Molenstraat uit het noordoosten; de haag vormt een fraaie omlijsting en is in die zin positief te waarderen.

3D - DOORBRAAKDIJK SLUISWEG EN HEUVELWEG

1+2) Vanaf de Doorbraakdijk ten zuidwesten en noordwesten van het plangebied zijn mede door de hoogte van de dijk doorkijken op de molen mogelijk; de molen vormt een boeiende landmark, markeert de ligging van het plangebied.

3+4) Vanaf Sluisweg en de Heuvelenweg zijn doorkijken mogelijk; de molen is over grotere afstand zichtbaar. Voor de kwaliteit van de doorkichten is het van belang dat de context van de molen wordt vrijgehouden van hoge beplantingen. Zie de markerings in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusies

Het plangebied en de molen zijn verbonden. Het plangebied wordt vooral vanaf de aangrenzend gelegen wegen en in de benadering beleefd. Komend uit het oosten gaan de molen en de woning een verbinding aan. Komend uit het westen tonen zich aanwezige bebouwingen en beplanting ondergeschikt, de haag langs de dijk vormt een passend verbindend element. Voor de kwaliteit van doorkijken uit de verre context op de molen is het van belang dat geen hoge beplanting in de omgeving van de molen wordt gerealiseerd.



1+2) vanaf de Doorbraakdijk zijn doorkichten op de molen, deels vanaf de hoger gelegen dijk over grotere ...



... afstand mogelijk. De molen vormt een boeiende landmark en markeert de ligging van het plangebied.



3+4) Vanaf de Sluisweg en de Heuvelenweg; doorkijken over grotere afstand. Voor de kwaliteit hiervan en het ...



..het functioneren van de molen is het van belang om de context van de molen vrij te houden van hoge beplanting.

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 691 en 791, en een deel van perceel 690, gelegen in de sectie Q van de kadastrale gemeente Appeltern. Het gemarkeerde deel van perceel 690 betreft eigendom van derden, wordt echter mee benut en beheerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

- de woning,
- een stacaravan (inmiddels verwijderd),
- twee bergingen, deels met overkapping.

Recenter is een mantelzorgwoning met een bijbehorende berging ten noordwesten van de woning gerealiseerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de vogelvlucht hieronder.



overzicht bebouwing



ZONERING & ONTSLUITING

De omgeving van de woning is in gebruik als tuin. De woning wordt ontsloten via een oprit aan de noordkant van de woning. De mantelzorgwoning wordt ontsloten via een inrit aan de zuidkant en een grindpad. Ter hoogte van de verwijderde stacaravan is voorzien in parkeerruimte. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit;

- 1) een meidoornhaag aan de noordoostkant,
- 2) een aantal kleine bomen (siergroen) nabij de oprit, geschoren hagen (haagbeuk) aan de oostkant en zuidoostkant van de tuin, recenter aangeplante hagen van beuk rond de tuin van de molen,
- 3) een meidoornhaag aan de zuidwestkant van het plangebied,
- 4) een oude hoogstamkers en een middelstamkers ten zuidwesten van de woning.

Op het grasland ten zuidwesten van de mantelzorgwoning bevond zich een oude wilg. Deze is recenter gerooid. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De aanwezige beplanting sluit met uitzondering van het siergroen goed aan bij de kenmerken van de context en verkeert in goede conditie. De meidoornhagen zijn eigendom van derden.



ONTWIKKELING

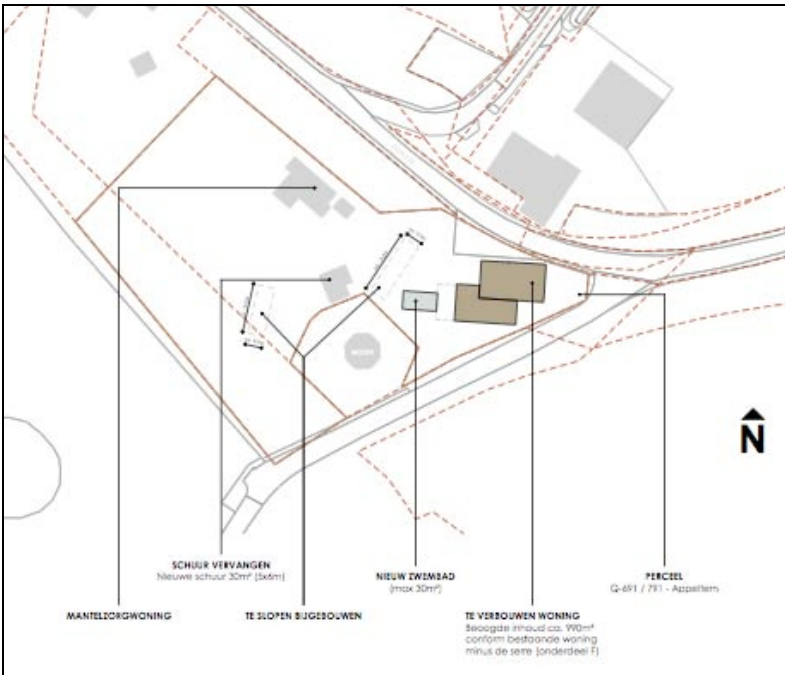
De ontwikkeling omvat het navolgende:

- a) De woning zal worden verbouwd,
- b) ten westen van de woning zal een zwembad worden gerealiseerd,
- c) de berging ten westen van de woning zal worden vervangen.

Zie de uitsnede van de door Huibers opgestelde situatietekening hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.

Te slopen / verwijderen

De bergingen en de overkapping ten westen van de woning zullen worden gesloopt, de in de luchtfoto nog aangetroffen stacaravan is reeds verwijderd.



uitsnede situatietekening Huibers



ZONERINGEN EN INFILTRATIE

De woning zal worden ontsloten via de huidige aantakking op de openbare weg. Ter hoogte hiervan zullen op eigen terrein drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het aanwezige siergroen zal worden gerooid. De plaats van waar voorheen de stacaravan was gesitueerd wordt benut als parkeerplaats voor de mantelzorgwoning. Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater spoelt op eigen grond af via het grasland en wordt zonodig opgevangen in een aan de zuidwestkant te graven greppel. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



WIJZIGING BESTEMMING

Het plangebied is momenteel bestemd voor bedrijvigheid en agrarisch gebruik en kent de dubbelbestemmingen waterkering en stroomvoerend rivierbed. Het plangebied zal grotendeels worden herbestemd voor wonen.



huidige bestemming



beoogde bestemming.



te bestemmen voor wonen

CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen het landschap van de uiterwaarden. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is het voorkomen van; geschoren hagen, solitaire bomen en boomgaardjes nabij de dijk, smalle groensingels, elzenschermen, bomenrijen of knotbomen aan veldkanten.

Het plangebied is oorspronkelijk aan de rivier gesitueerd. Rond de Tweede Wereldoorlog wordt de rivier verlegd en gestuwd; het plangebied grenst daarna aan grasland van de uiterwaarden. Aan de oostkant wordt een nieuwe molenaarswoning gerealiseerd. De uiterwaarden worden rond de eeuwwisseling deels als akkerland benut. In de 21ste eeuw wordt hier zand gewonnen en wordt een plas uitgegraven; het plangebied is nabij de plas gesitueerd. In de Landschapsontwikkelingsvisie Maas en Waal wordt het plangebied gerangschikt in de zone uiterwaarden. Bij de ruimtelijke beleving speelt de molen een belangrijke rol. Het voorliggende plangebied en de molen zijn qua historie en in ruimtelijke zin met elkaar verbonden. Het plangebied is quasi rond de molen gevleed. De als landmark aan te duiden molen verankert het plangebied in zijn context.

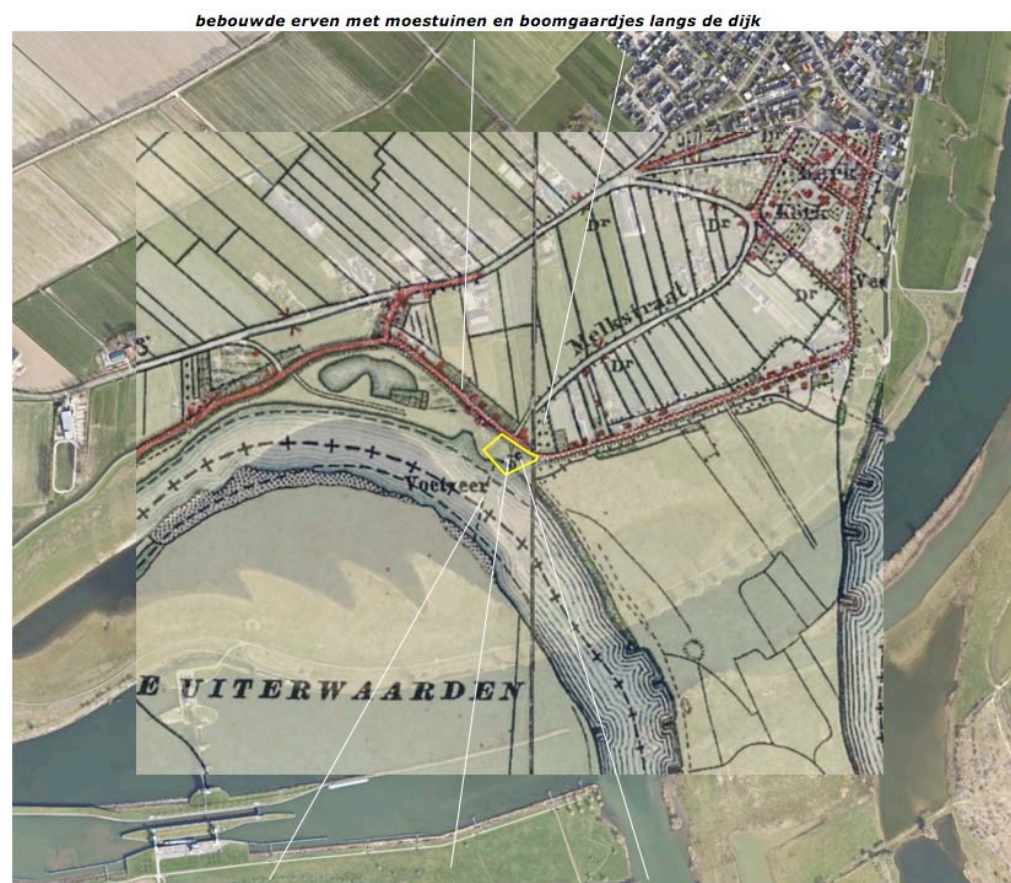
Het plangebied wordt vooral vanaf de aangrenzend gelegen wegen en in de benadering beleefd. Komend uit het oosten gaan de molen en de woning een verbinding aan. Komend uit het westen tonen zich aanwezige bebouwingen en beplanting ondergeschikt, de haag langs de dijk vormt een passend verbindend element. Voor de kwaliteit van doorkijken uit de verre context op de molen is het van belang dat geen hoge beplanting in de omgeving van de molen wordt gerealiseerd.

De aanwezige beplanting sluit met uitzondering van het siergroen goed aan bij de kenmerken van de context en verkeert in goede conditie. De meidoornhagen zijn eigendom van derden.

De ontwikkeling omvat een verbouwing van de huidige woning. De overkapping ten westen van de woning zal worden gesloopt, de stacaravan is verwijderd. De berging ten westen van de woning zal worden vervangen.

De woning zal worden ontsloten via de huidige inrit. Ter hoogte hiervan zullen op eigen terrein drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater spoelt op eigen grond af via het grasland en wordt zonodig opgevangen in een greppel aan de zuidwestkant.



Situatie 1892: plangebied grenst aan de rivier, molen, in gebruik als grasland

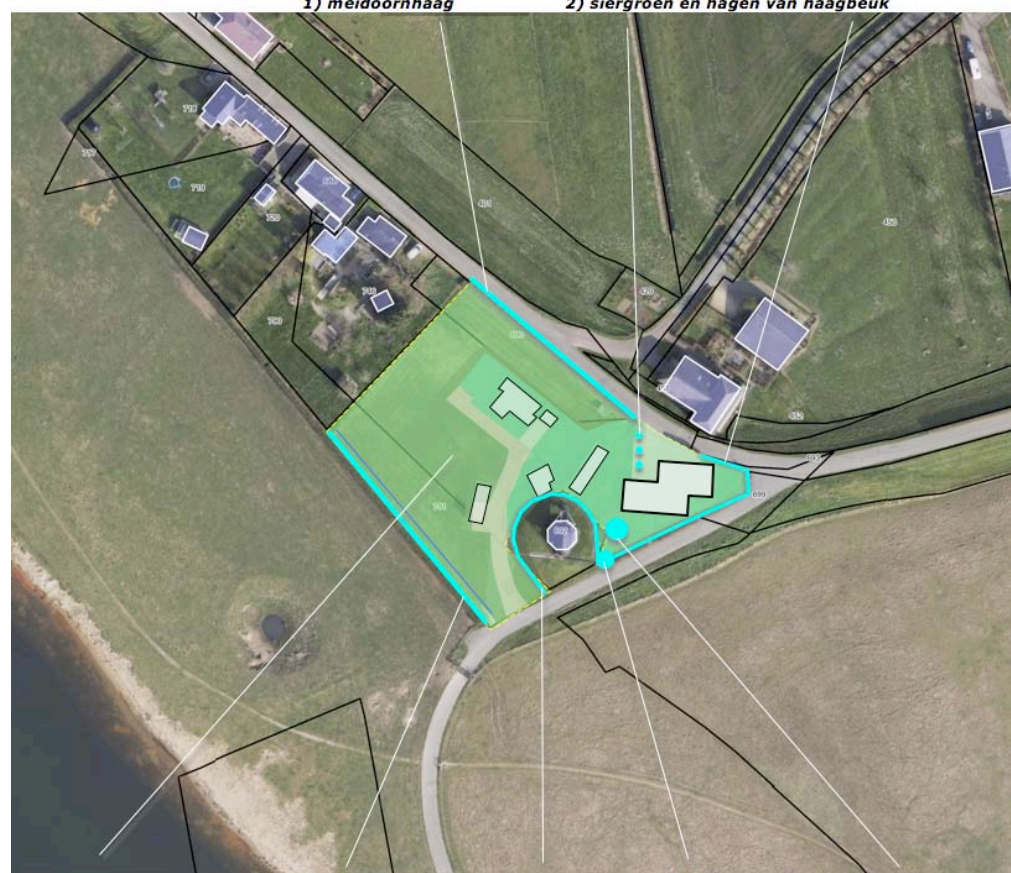
1) meidoornhaag

2) siergroen en hagen van haagbeuk



b) over grote afstand vanaf de Doorbraakdijk, Sluisweg en Heuvelstraat

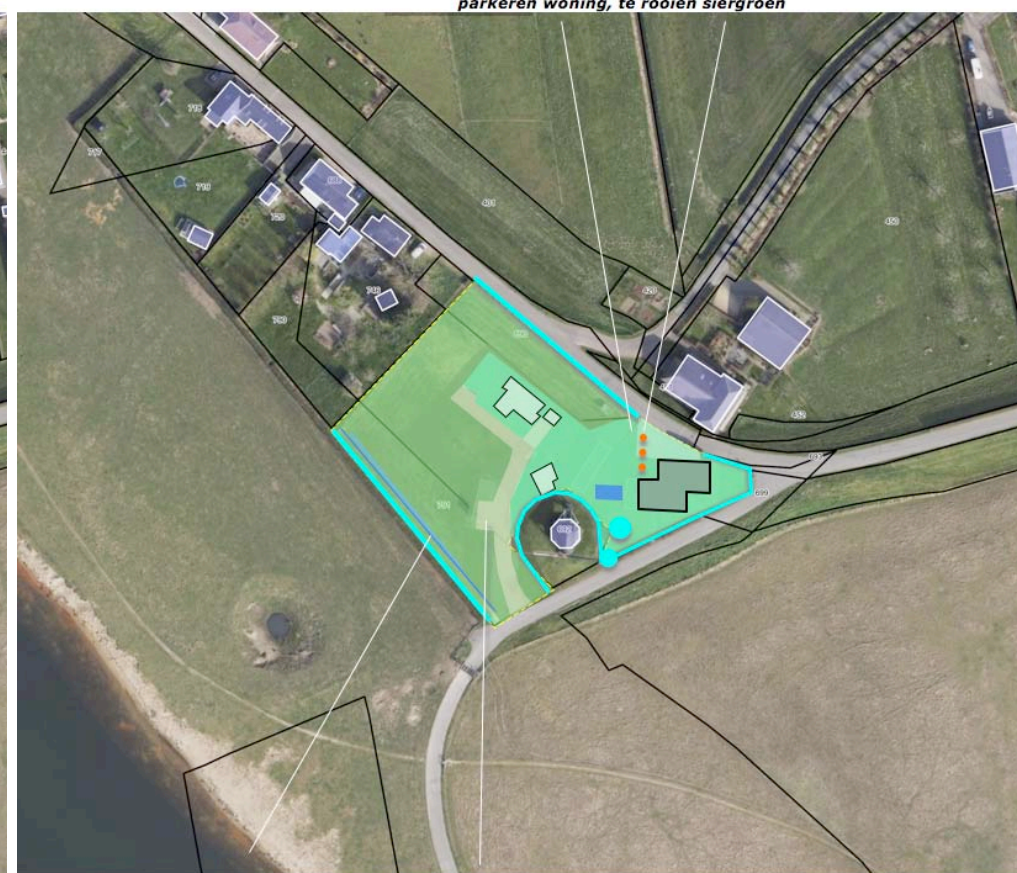
parkeren woning, te rooien siergroen



gerooidde wilg

3) meidoornhaag

4) beukenhagen, middelstamkers en hoogstamkers



infiltratiegreppel

parkeren mantelzorgwoning

CONCEPT

Het concept voor de inpassing omvat op grond van de voorafgaande conclusies het navolgende:

- Markeren van de noordwestelijke perceelsgrens met een bomenrij bestaande uit bomen met een beperkte hoogte en kroonomvang zodat het functioneren van de molen kan worden gegarandeerd.
- Visueel afschermen van de mantelzorgwoning met bijbehorende berging door de aanplant van een struweelhaag aan de noordwestkant hiervan; de struweelhaag is in de regel 250-300 cm hoog. De haag levert geen beperkingen op betreffende het uitzicht vanaf de Molendijk richting rivier of het functioneren van de molen.
- Aanplant van een middelstamboomgaardje aan de zuidwestkant van de mantelzorgwoning en de bergingen. Het boomgaardje vormt een transparant scherm, beperkt het zicht op de mantelzorgwoning en berging in de benadering uit het zuidwesten. De laagblijvende beplantingselementen laten doorzichten vanaf de Molendijk op de rivier intact en hebben door hun beperkte hoogte geen invloed op het functioneren van de molen (molenbiotoop).
- Aanplanten van een haag aan de zuidoostkant, nabij de inrit.



BEPLANTINGSPLAN

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

- B1 een bomenrij bestaande uit knotwilgen,
- SH1 een struweelhaag,
- V1 een boomgaardje bestaande uit middelstamfruitbomen,
- H1 een haag.

Richtlijnen aanleg en beheer

B1 De knotwilgen zijn aan te planten in de omvang 8/10 cm. De bomen worden 1x per 5-6 jaar geknot.

V1 De middelstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 10/12 cm en conform goed gebruik, jaarlijks te snoeien.

SH1 De struweelhaag is te realiseren door de aanplant van van 1 rij bosplantsoen. Per meter worden 2 stuks aangeplant. De haag wordt 1x per 6 jaar afgeslagen (hakhoutbeheer).

H1 De haag is te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter. De haag is in stand te houden op veekeringhoogte.



PLANTLIJST

Zie voor de te planten soorten, aantallen, plantverbanden en omvang bij aanplant de lijst rechts.

Code		B1	SH1	H1	Omvang bij aanplant		V1
Omvang bij aanplant		08/10	80/100	80/100 cm	Code		10/12
Plantverband		nvt	2 p/m	4 p/m			
Omvang element		5 st	55 m	15 m			5 st
Acer campestre	veldesdoorn				MIDDELSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	1
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					Sterappel	1
Betula pendula	ruwe berk				MIDDELSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk					Clapp's favourite	1
Carpinus betulus	haagbeuk			60		Conference	
Castanea sativa	tamme kastanje					Gieser wildeman	1
Cornus mas	kornoelje, gele					Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		20			Zoete brederode	1
Corylus avellana	hazelaar				MIDDELSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	
Crateagus monogyna	meidoorn		20			Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts		20			Koningskers	
Fagus sylvatica	gewone beuk					Merton premier	
Fraxinus excelsior	es					Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot					Sch. spätke knorpelkirsch	
Ligustrum vulgare	liguster				MIDDELSTAMPRUIMEN	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					Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn		10		Totaal		5
Quercus petraea	wintereik						
Quercus robur	zomereik						
Rhamnus catharticus	wegedoorn						
Rhamnus frangula	vuilboom						
Robinia pseudoacacia	acacia						
Rosa canina	hondsroos		20				
Rosa rubiginosa	egellantier roos						
Sambucus nigra	gewone vlier						
Salix alba	schietwilg	5					
Salix aurita	geoorde wilg						
Salix caprea	boswilg						
Salix cinerea	grauwe wilg						
Salix fragilis	kraakwilg						
Sorbus aucuparia	lijsterbes						
Tilia cordata	winterlinde						
Tilia platyphyllos	zomerlinde						
Viburnum opulus	gelderse roos		20				
Totaal		5	110	60			

COMPENSATIE RIVIERBED

De door de beschreven ontwikkeling potentiële afname van de capaciteit van het stroomvoerend rivierbed wordt grotendeels gecompenseerd door het verwijderen van de stacaravan, de berging en de berging met de overkapping. Indien uit berekening blijkt dat deze compensatie onvoldoende is, zal de benodigde aanvullende ruimte worden gerealiseerd door de infiltratiegreppel aan de zuidwestkant te verdiepen en te verbreden.



zonodig verbreden en verdiepen van de infiltratiegreppel