

LIGGING

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Boven Leeuwen. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

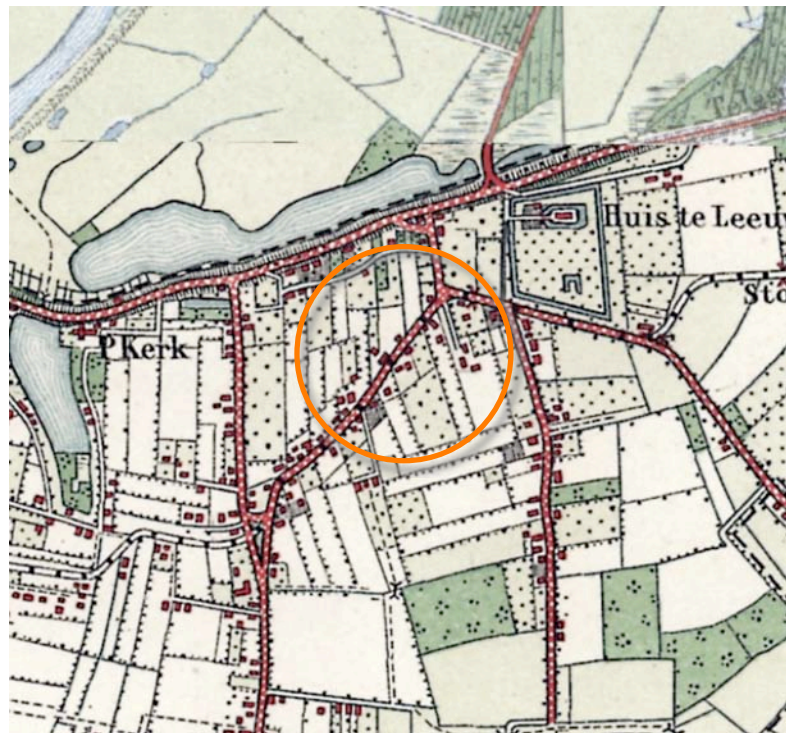
SITUATIE 1917

In 1917 wordt voor het eerst een bebouwing in het plangebied gekarteerd. Het plangebied is te kenschetsen als een kleinschalig, non-agrarisch bebouwd erf. Het maakt deel uit van een bebouwingslint op de oeverwal, ten zuidwesten van Huis te Leeuwen. Aan de zuidwestkant van het plangebied bevindt zich een bebouwd erf bestaande uit twee bebouwingen, aan de noordoostkant en zuidoostkant zijn in 1917 boomgaarden gesitueerd. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1917 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

Karakteristiek

Kenmerken voor de omzoming van kleinschalige bebouwde erven op de oeverwal is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen,
- b) leibomen, solitaire bomen en bomenrijen.



Topkaart 1917

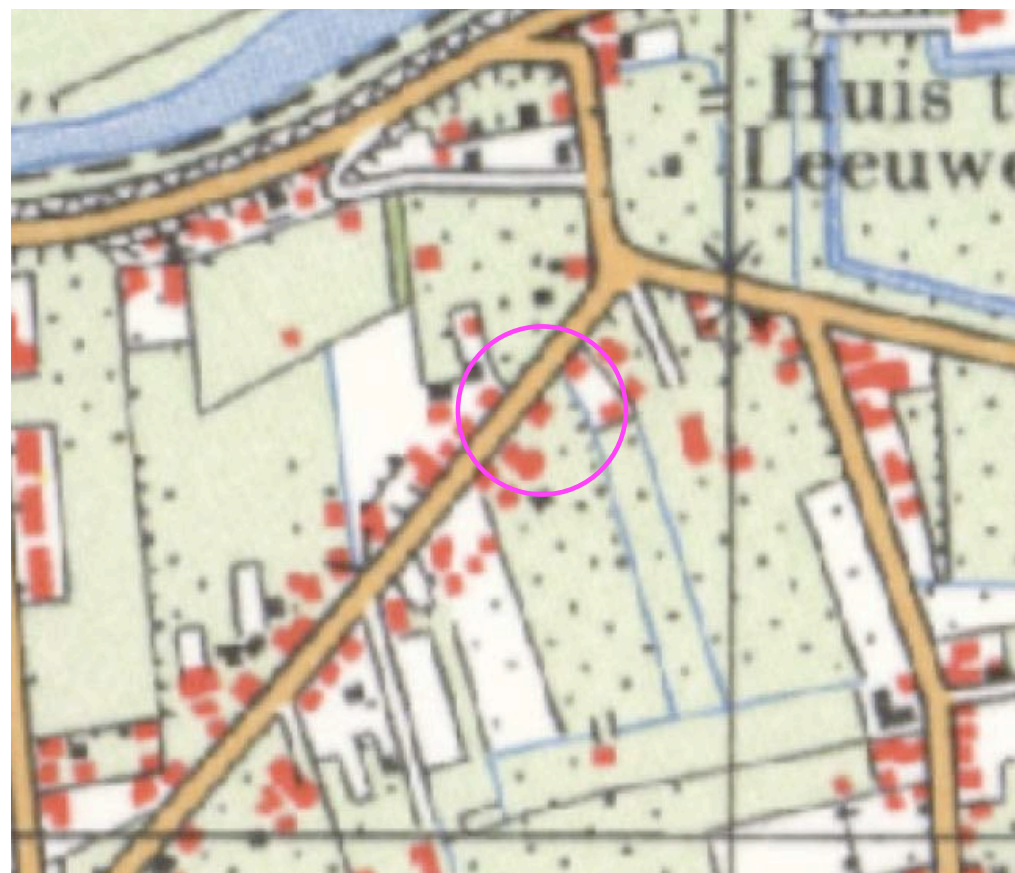


Topkaart 1917; een kleinschalig, non-agrarisch erf

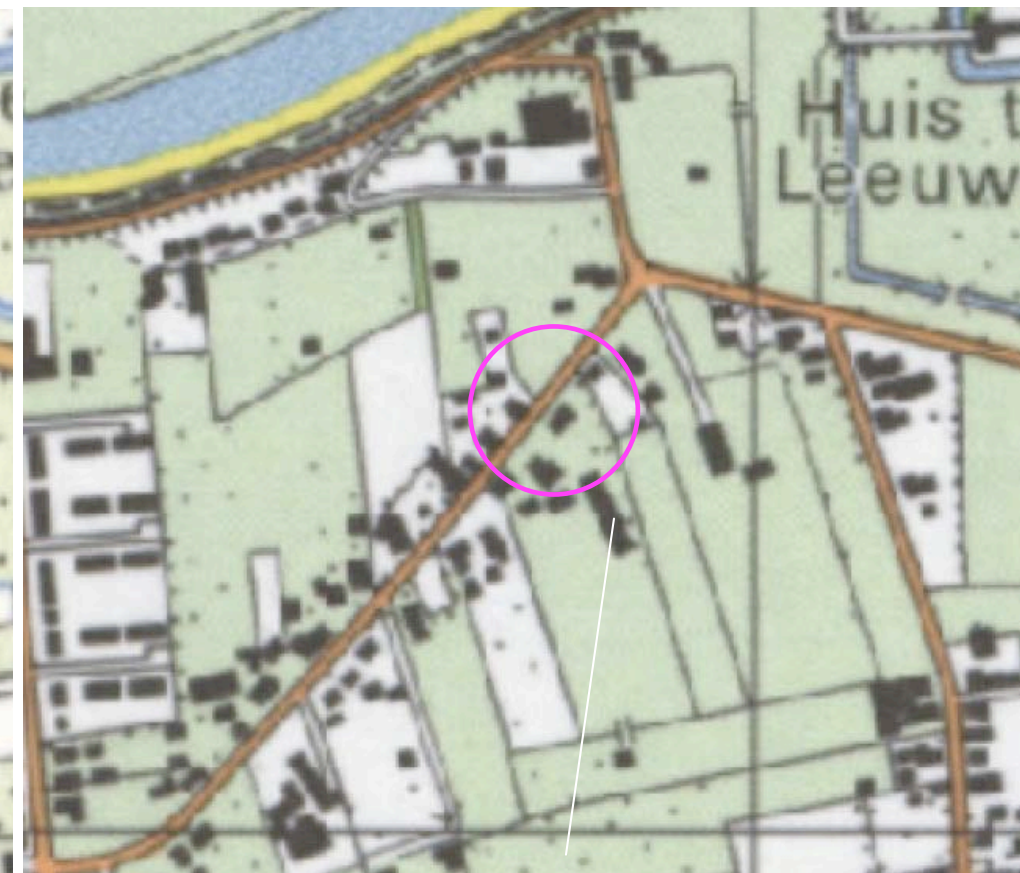
HISTORISCHE SCHETS

Het plangebied en zijn context tonen in de eerste helft van de 20ste eeuw weinig dynamiek. Na de Tweede Wereldoorlog verdicht de lintbebouwing langs de Bernhardstraat. In de zeventiger en tachtiger jaren is een sterke achteruitgang van het areaal boomgaarden en een opkomst van intensieve veehouderij in de context te constateren; ten zuidoosten van het plangebied wordt een stal gerealiseerd. Zie de uitsneden van de kaarten uit 1966 en 1985 rechtsboven.

Rond de eeuwwisseling wordt een aanbouw aan de noordwestkant van het plangebied gerealiseerd. In de context stagneert de intensieve veehouderij; de stal ten zuidoosten van het plangebied wordt gesloopt. Zie de karteringen uit 2004 en 2020 rechtsonder.



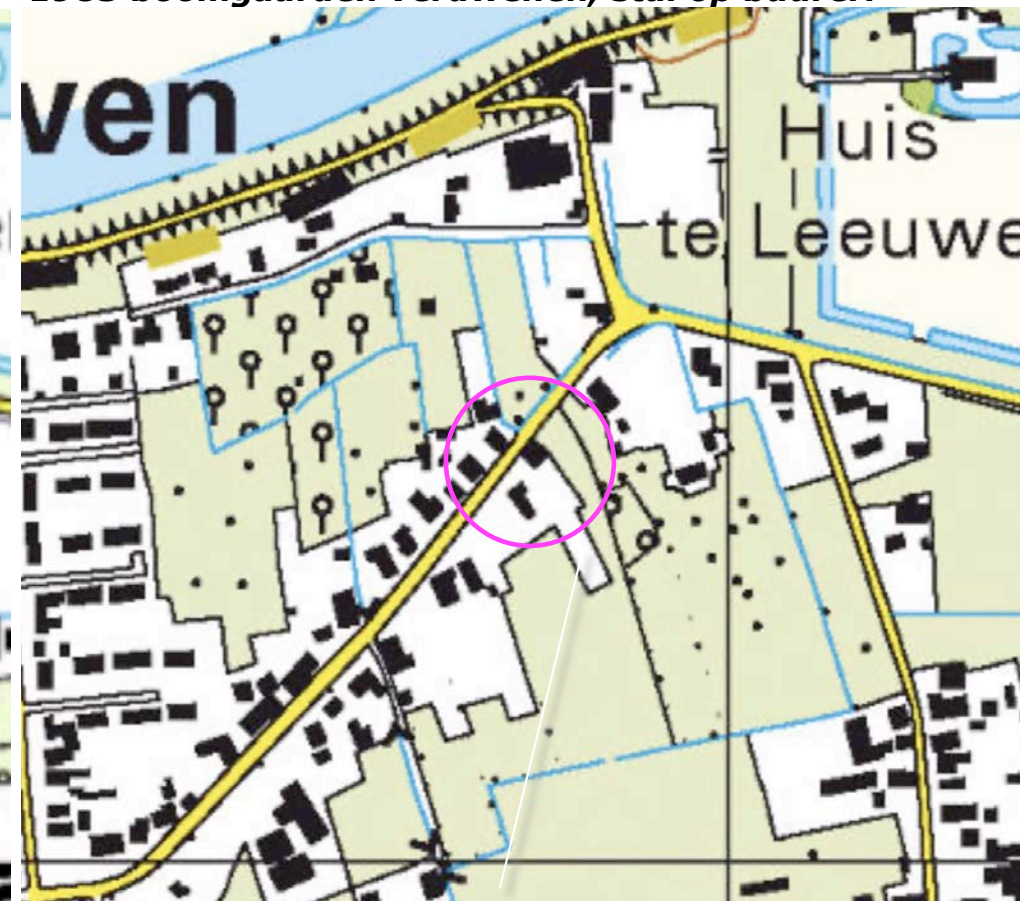
1966 bebouwingslint verdicht



1985 boomgaarden verdwenen, stal op buurerf



2004 aanbouw noordwestkant



2020 stal op buurerf gesloopt

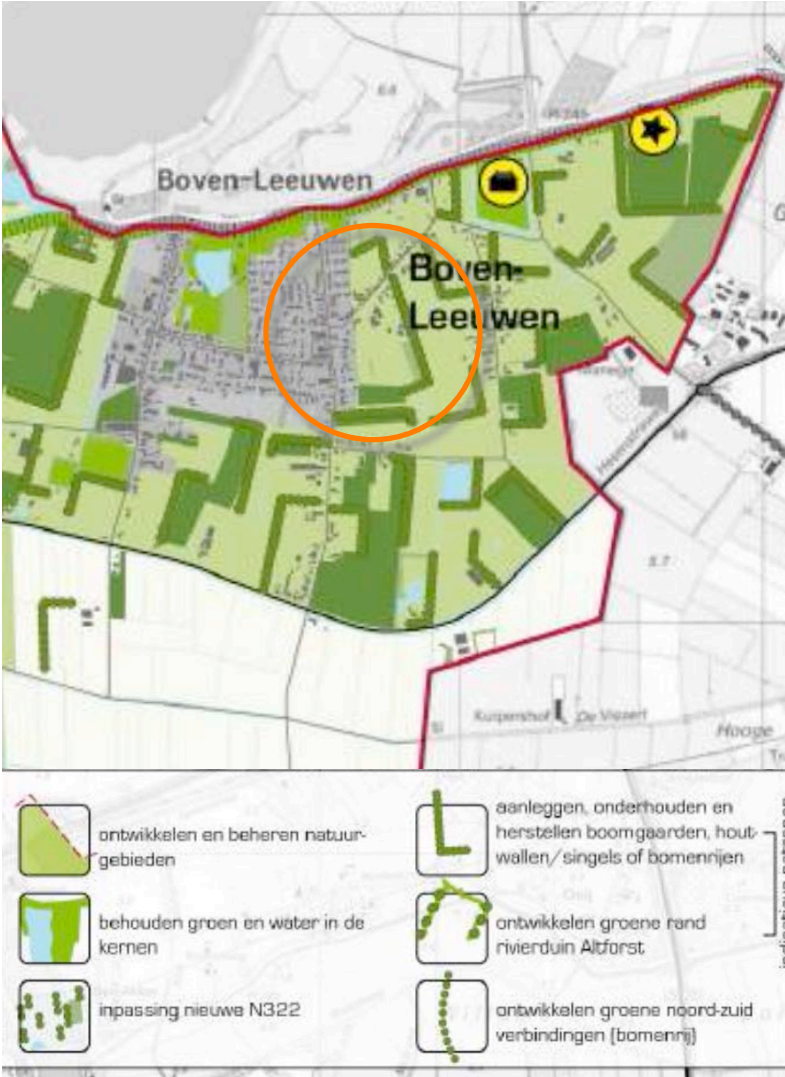
Conclusie

Het plangebied en zijn context tonen tot in de periode na de Tweede Wereldoorlog weinig dynamiek. In de vijftiger en zestiger jaren verdicht de lintbebouwing. In de loop van de zeventiger en tachtiger jaren verdwijnen de hoogstamboomgaarden en is een opkomst van intensieve veehouderij te constateren; ten zuidoosten van het plangebied wordt een stal gebouwd. Rond de eeuwwisseling wordt een aanbouw aan de noordwestkant van het plangebied gerealiseerd. De stal ten zuidoosten van het plangebied wordt in de loop van de 21ste eeuw gesloopt.

PLANOLOGISCH KADER

In het Landschapsontwikkelingsvisie West Maas en Waal wordt het plangebied gerangschikt in de zone 'oeverwal'. Voor de oeverwal worden de rechts verwoorde en verbeelde uitgangspunten aangereikt. Meer specifiek worden voor de context van het plangebied navolgende zaken nagestreefd:

- a) ontwikkelen en beheren van natuurgebieden,
 - b) aanleggen, onderhouden en herstellen van boomgaarden houwallen/ singels of bomenrijen.
- Zie de uitsnede van de overzichtskaart hieronder.



uitsnede overzichtskaart

Oeverwal Waal en Maas

3.2.2 Oeverwal Waal en Maas

- » Kleinschalig halfopen landschap (wonen-werken-agrarisch)
- » Behoud groene ruimten tussen de kernen
- » Mozaiek: afwisseling open weides, boomgaarden en bebouwing
- » Wielen behouden
- » Zichtlijnen naar kom handhaven
- » Waterberging overgang oeverwal-kom
- » Begrazing toegestaan (intensief en extensief)
- » Geen glastuinbouw
- » Zoekzones landschappelijke versterking
- » Langs Maas kernen aan de dijk, Waal: meer van de dijken en rivieren af
- » Lint- en dijkstructuren met zichtlijnen
- » Natuurlijke overgang kern – landschap
- » Kleinschaligheid versterken: erfbeplanting en kleine landschapselementen
- » Voornamelijk lichte en zware zavel en lichte klei
- » Afzettingen op de oeverwal zijn kalkrijk
- » Afzettingen op de maas zijn kalkloos

Soorten

Essen-lepenbos

Bomen:

Fraxinus excelsior
Ulmus minor/carpinifolia
Tilia platyphyllos
Quercus robur
Aesculus hippocastanum
Prunus avium

Struiken:

Crataegus monogyna (gevoelig voor bacterievuur, mogelijk gevaar voor fruitboomgaarden)
Euonymus europaeus
Ribes rubrum
Rosa canina
Ribes nigrum
Prunus spinosa
Corylus avellana

Landschapselementen

Veel voorkomende landschapselementen op de oeverwallen zijn:

- » Houtwal en houtsingel
- » Knip of scheerheg, of struweelhagen
- » Geriefhoutbosjes
- » Bossingel/kleine bosschages
- » Hoogstamboomgaard

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 oeverwallen zijn dit de onderstaande typen.

Beheertypen

- » Rivier
- » Zoete plas
- » Kruiden en faunarijck grasland
- » Ruigteveld
- » Haagbeuken- en essenbos

Natuurdoeltypen

Gebufferde poel en wiel
Gebufferde poel en wiel
Nat, matig voedselrijk grasland
Natte strooiselruigte
Bos van voedselrijke vochtige gronden, Zoom en droge ruigte van het rivieren- en zeekleigebied

solitaire bomen rondom of op het erf

haag

groene zoom rondom erf

erf aan de dijk (Maas)

fruitbomen als afscheiding

haag

rechtlijnigheid fruitboomgaard benutten

erf op de oeverwal

wiel aan de dijk

rechtlijnigheid fruitboomgaard

fruit oogsten

afwisseling oeverwal

aangrijpingspunten en handreikingen voor inpassing van erven en landschappelijke versterking

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

4

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de bebouwing en beplanting van de omliggende bebouwde erven. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

bebouwing en beplanting op de omliggende bebouwde erven



RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied wordt waargenomen en beleefd uit de nabijheid, in de benadering en tijdens de passage over de Bernhardstraat zelf. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.

het plangebied wordt beleefd uit de nabijheid vanaf de Bernhardstraat



3D BEELDEN

1,2) Komend uit het zuidwesten is ter hoogte van het ten zuidwesten gelegen buurerf een zicht op de zuidwestkant van het plangebied mogelijk. De onderste verdieping en de aanbouw worden daarbij deels afgeschermd door de hagen op het ten zuidwesten gelegen erf. Nabij het plangebied en tijdens de passage toont zich de aanbouw nogal nadrukkelijk. De vormgeving van de aanbouw sluit niet aan bij de vormgeving en detaillering van het oorspronkelijk deel van de bebouwing.

3) Komend uit het noordoosten wordt het plangebied inmiddels langere tijd afgeschermd door een in uitvoering verkerende woning. Daarna toont zich de noordoostkant. Het verschil tussen de vormgeving van het oorspronkelijke gebouw en de aanbouw komt nadrukkelijk naar voren in de raampartijen.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt in essentie waargenomen in de benadering en tijdens de passage over de Bernhardstraat. Het is grotendeels bebouwd. In de benadering uit het zuidwesten wordt de aanbouw en de begane grond van het oorspronkelijke gebouw afgeschermd door de haag op het buurterrein. Tijdens de passage toont zich de noordwestkant. In de benadering uit het noordoosten toont zich de noordoostkant. De vormgeving en detaillering van de aanbouw sluit niet aan bij de vormgeving van het oorspronkelijke gebouw.



1,2) zicht op de zuidwestkant; hagen schermen de begane grond en de aanbouw aanvankelijk af. Tijdens de ...



...passage toont zich de noordwestkant.



3) Komend uit het noordoosten; de vormgeving van de aanbouw sluit niet aan bij het hoofdgebouw.

KADASTRAAL – 1:500

Het plangebied omvat perceel 231 gelegen in de sectie N van de kadastrale gemeente Wamel. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

SITUATIE

Het plangebied is voor een groot deel bebouwd. De bebouwing bestaat uit de oorspronkelijke maalderij en de later gerealiseerde aanbouw aan de noordwestkant. Rond het gebouw bevindt zich een smalle onderhoudsstrook bestaande uit gras. Aan de noordwestkant bevindt zich een strook verharding. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de vogelvlucht hieronder.



vogelvlucht



BEPLANTINGEN

Op het ten zuidwesten en zuidoosten gelegen perceel zijn recenter hagen bestaande uit rode beuk aangeplant. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



hagen van rode beuk op het buurperceel

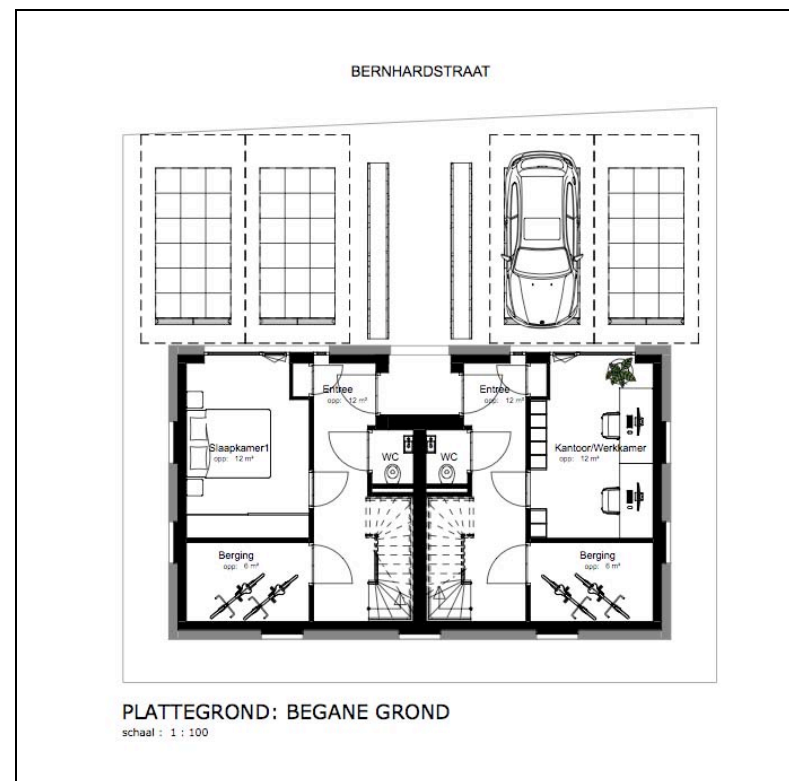
ONTWIKKELING

Het gebouw zal worden gerenoveerd worden gesplitst in twee woningen. De woningen worden ontsloten via een gemeenschappelijk portaal aan de noordwestkant.

parkeren

De later gerealiseerde aanbouw zal in het kader van de renovatie worden gesloopt. Ter hoogte van de aanbouw zal worden voorzien in twee parkeerplaatsen per woning. Zie de uitsnede van de door Croonen Architecten opgestelde tekening van de begane grond hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.

aanbouw slopen, ruimte voor 4 parkeerplaatsen



uitsnede tekeningen Croonen



oude maalderij verticaal splitsen

INRICHTING & INFILTRATIE

De parkeerplaatsen zullen worden voorzien van een zelfdrainerende halfverharding bv grind. Het voetpad zal worden uitgevoerd in gebakken klinkers. Het pad watert zijdelings af op de halfverharding.

infiltratie

Het van het dak afkomstige hemelwater wordt boven maaiveld afgevoerd in een grindbed en over de halfverharding.

voetpad van gebakken klinkers naar het portaal



zelfdrainerende halfverharding

grindbed

INPASSING

De sloop van de aanbouw voert naar een aangenamere stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het gebouw.

hagen

In het kader van het voorliggend plan is vast te leggen dat hagen aan de zuidwestkant, zuidoostkant en noordoostkant van het plangebied en langs het toegangspad worden aangeplant. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

aanplanten van hagen langs het toegangspad



aanplanten van hagen aan de veldkanten

BEPLANTINGSPLAN

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

H1 ligusterhagen,

H2 hagen van haagbeuk.

De hagen worden op eigen grond, binnen de
contouren van het plangebied aangeplant. Zie
de navolgende plantlijst.

H1 ligusterhagen



H2 hagen van haagbeuk

PLANTENLIJST

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

richtlijnen aanleg en beheer

H12 De hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter. De hagen zijn jaarlijks te scheren. De ligusterhagen (H1) bij het toegangspad zijn in stand te houden op een hoogte van 80-90 cm. De hagen van haagbeuk aan de rand van het plangebied (H2) zijn in stand te houden op een hoogte van 110-120 cm.

Code		H1	H2
Omvang bij aanplant		60/80	80/100
Plantverband		4 p/m	4 p/m
Omvang element		10 m	40 m
Acer campestre	veldesdoorn		
Acer pseudoplatanus	esdoorn		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		
Alnus glutinosa	zwarte els		
Alnus incana	witte els		
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		
Betula pendula	ruwe berk		
Betula pubescens	zachte berk		
Carpinus betulus	haagbeuk		160
Castanea sativa	tamme kastanje		
Cornus mas	kornoelje, gele		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		
Corylus avellana	hazelaar		
Crateagus monogyna	meidoorn		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts		
Fagus sylvatica	gewone beuk		
Fraxinus excelsior	es		
Juglans regia	okkernoot		
Ligustrum vulgare	liguster	40	
Ilex aquifolium	hulst		
Malus	sterappeltje		
Pyrus	Gieser wildeman		
Populus nigra	zwarte populier		
Populus tremula	ratepopulier		
Populus trichocarpa	balsempopulier		
Prunus avium	zoete kers		
Prunus spinosa	sleedoorn		
Quercus petraea	wintereik		
Quercus robur	zomereik		
Rhamnus catharticus	wegedoorn		
Rhamnus frangula	vuilboom		
Robinia pseudoacacia	acacia		
Rosa canina	hondsroos		
Rosa rubiginosa	egellantier roos		
Salix alba	schietwilg		
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		
Totaal		40	160