

SITUATIE 1895

In 1895 is het plangebied in gebruik als bouwland. Het maakt deel uit van een groter complex open, ouder bouwland ten noordwesten van Blitterswijk. In 1895 wordt een hoeve (ter hoogte van de huidige berging) nabij de weg gekarteerd. Ten zuidwesten van het plangebied bevond zich een 'beboste kop', ten noordoosten van het bouwland bevonden zich de als grasland benutte uiterwaarden van de Maas.

karakteristiek

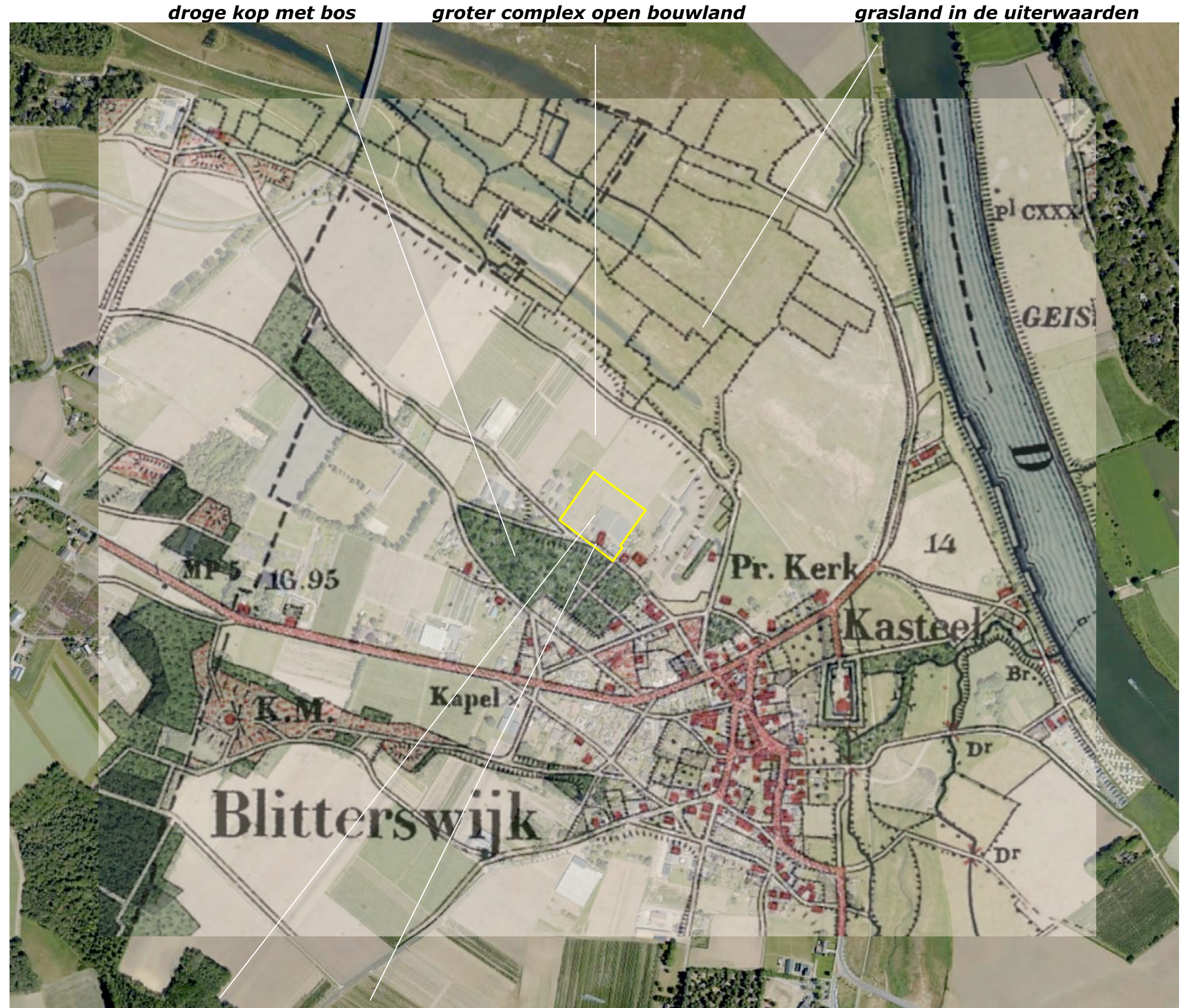
Het landschap is te kenschetsen als oud open bouwland op een terras nabij de Maas. Kenmerkende elementen voor de omzoming van bebouwde erven zijn;

- a) hagen, solitaire bomen en boomgaardjes,
- b) smalle groensingels of daar uit overgehouden losse bomenrijen.

Zie de uitsneden van de topkaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1895



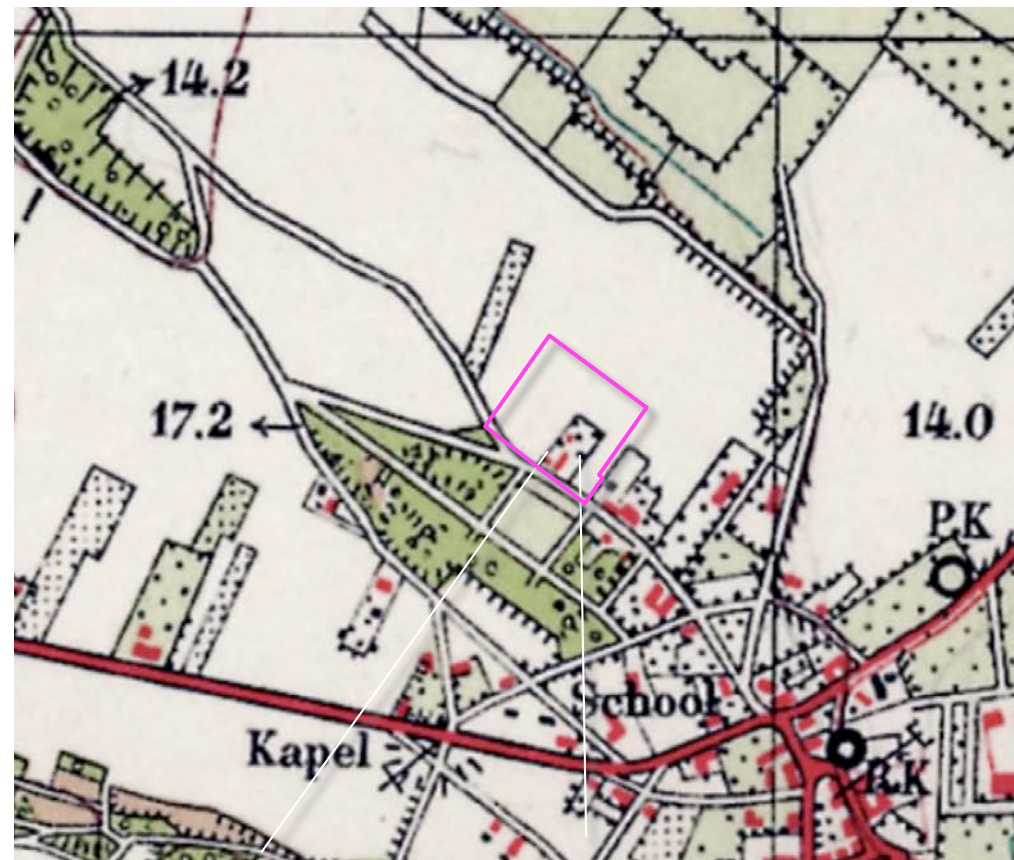
Situatie 1895; bouwland en bebouwing

HISTORISCHE SCHETS

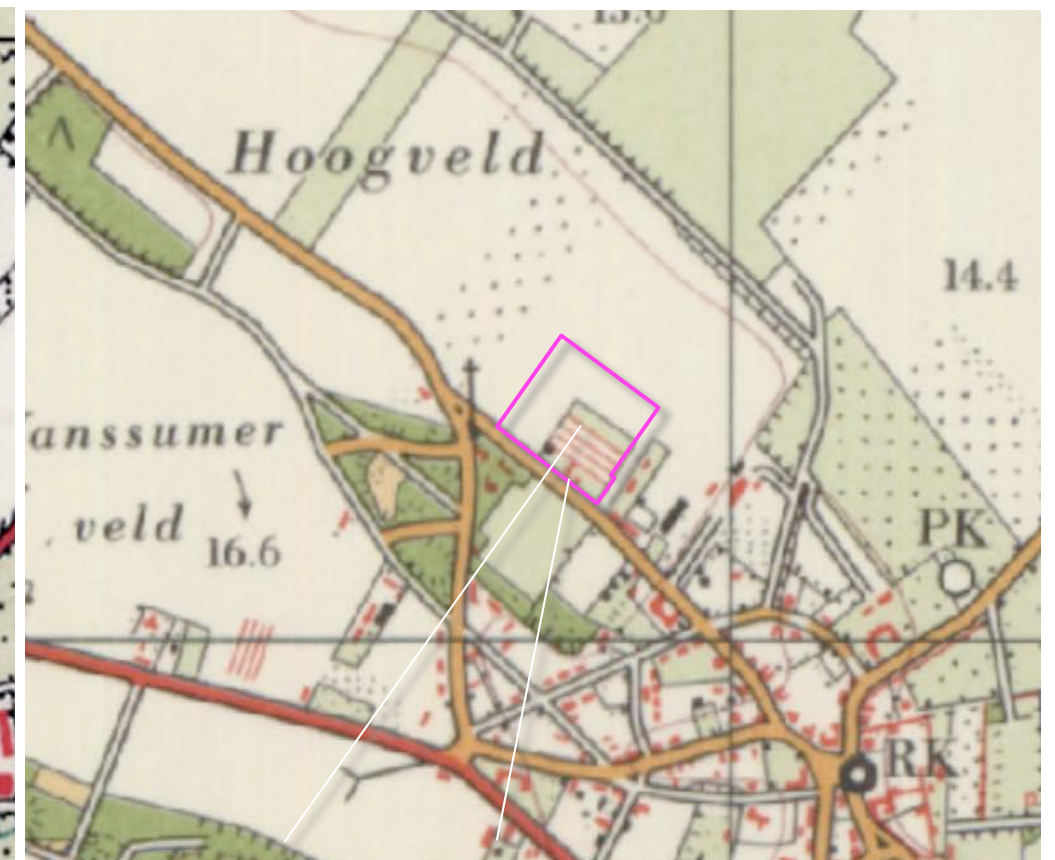
In 1937 worden kleinere bebouwingen ten noordwesten en noorden van de in 1895 gekarteerde hoeve aangetroffen. Ten noorden van de hoeve bevond zich een boomgaardje. In de periode na de Tweede wereldoorlog intensiveert het bodemgebruik en wordt een kas gerealiseerd. Ten zuidoosten van de oude hoeve wordt een nieuwe woning gerealiseerd. De oude hoeve wordt als berging benut. Het bos ten zuidwesten van het plangebied wordt gaandeweg grotendeels gerooid. Zie de karteringen uit 1937 en 1967 rechtsboven. In de loop van de zeventiger en tachtiger jaren wordt de kas uitgebreid en wordt een tweede bedrijfswoning gerealiseerd. Ter hoogte van het voormalige bos ten zuidwesten van het plangebied en in het resterende bos ten westen hiervan worden woningen gerealiseerd. In de periode na de eeuwwisseling worden ingrijpende waterstaatswerken ten noordoosten van het plangebied doorgevoerd; de dijk wordt verhoogd, ten noordoosten hiervan worden hoogwatergeulen gerealiseerd. De velden ten noordoosten van het plangebied worden in 2019 nog als kwekerij gekarteerd. Zie de karteringen uit 1987 en 2019 rechtsonder.

conclusies

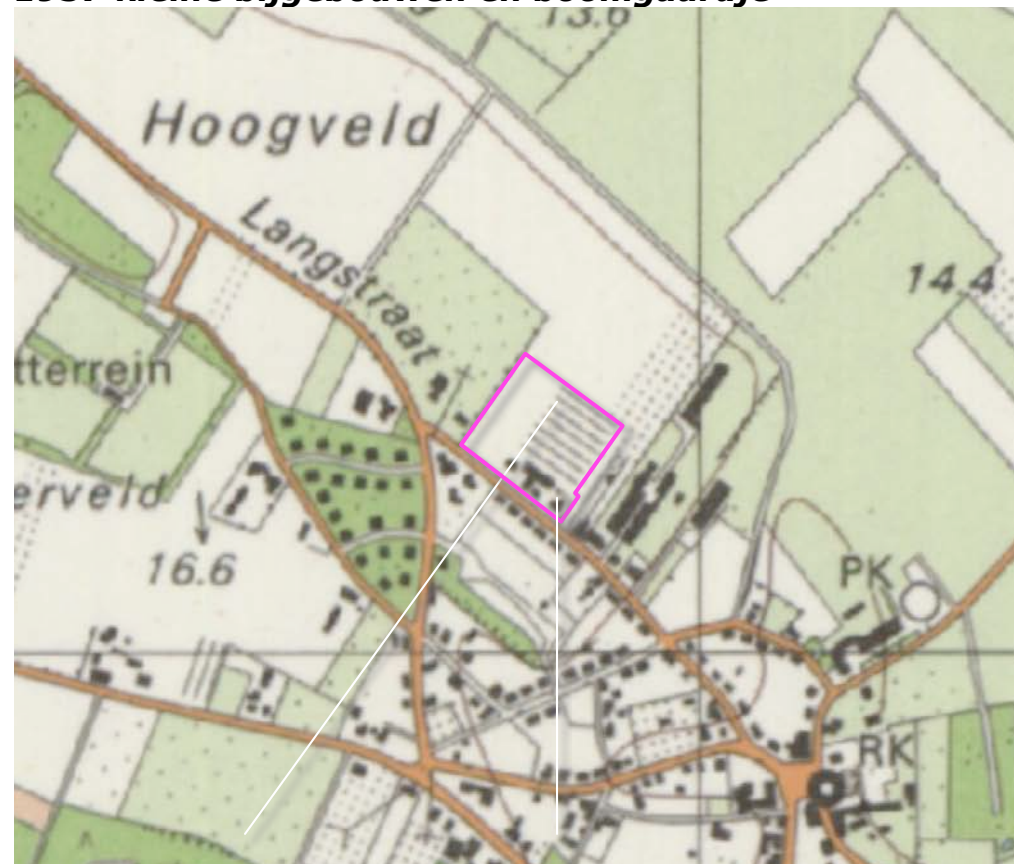
Tot in de periode na de Tweede Wereldoorlog verandert relatief weinig. Ten noordwesten en noorden van de oude hoeve worden kleine bebouwingen en een boomgaardje gekarteerd. In de loop van de navolgende decennia wordt een kas gerealiseerd. De hoeve wordt als berging benut, ten zuidoosten hiervan wordt een nieuwe woning gebouwd. In de navolgende jaren wordt de kas uitgebreid en wordt een tweede bedrijfswoning gerealiseerd. In de 21ste eeuw wordt de dijk verhoogd en worden hoogwater-geulen in het ten noordoosten gelegen gebied langs de Maas gerealiseerd.



1937 kleine bijgebouwen en boomgaardje



1967 kas en nieuwe woning



1987 kas uitgebreid, tweede bedrijfswoning



2019 dijkverhoging en hoogwatergeulen

HUIDIG RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- a) de bebouwing en beplanting op de ten westen en oosten gelegen buurerven,
- b) de bebouwing en beplanting op de erven in de ten zuidwesten en westen gelegen woonwijken.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwingen en beplantingen van de buurerven



b) bebouwing en beplanting van in de woonwijken gelegen erven

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen de beleving vanaf

- a) de Antoniusstraat,
- b) het fietspad op de ten noordoosten gelegen dijk.

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



a) vanaf de Antoniusstraat

b) vanaf de dijk

3D BEELDEN

1+2) Komend uit westen wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door het buurerf; daarna is een doorkijk richting dijk mogelijk.
Vervolgens wordt het beeld bepaald door de daken van de bijgebouwen, de kas en de manshoge coniferenhaag.
3+4) Komend uit het oosten wordt het beeld bepaald door de woningen. De woningen weerspiegelen qua uitstraling, maat en schaal de ligging aan de rand van de kern.
Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder voor de standplaats van de fotograaf.



standplaats fotograaf



1+2) Uit het westen; afscherming door het buurerf. Daarna is een doorkijk richting dijk mogelijk. Vervolgens...



... wordt het beeld bepaald door de daken van de bijgebouwen, de kas en de manshoge coniferenhaag.



3+4) Komend uit het oosten; het beeld wordt bepaald door de woningen. De woningen weerspiegelen..



...qua uitstraling, maat en schaal, de ligging aan de rand van de kern.

3D BEELDEN

- 1) Komend over de dijk uit het oosten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door het buurerf. Daarna is een zicht op de noordoostkant mogelijk. De afstand tot de kas is groot.
- 2) Ter hoogte van het plangebied toont zich de kas in relatie tot de door de kernrand gevormde horizon.
- 3) Komend uit het westen is een zicht op een deel van de noordwestkant en de noordoostkant mogelijk. De kas is beeldbepalend. Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

Conclusie

Het plangebied wordt waargenomen en beleefd vanaf de Antoniusstraat en het fietspad op de ten noordoosten gelegen dijk. Vanaf de Antoniusstraat is een zicht op de zuidwestkant en noordwestkant mogelijk; komend uit het westen wordt het beeld bepaald door de daken van de bijgebouwen, de kas en een manshoge haag. Komend uit het oosten tonen zich de woningen beeldbepalend. De woningen sluiten qua uitstraling, maat en schaal aan bij de ligging aan de kernrand. Vanaf de dijk is een zicht op de noordoostkant en delen van de noordwestkant over grotere afstand mogelijk. De kas is beeldbepalend en toont zich in relatie tot de door de kernrand gedefinieerde horizon.



1) Na de passage van het buurerf is een zicht op de noordoostkant mogelijk. De afstand tot de kas is fors.



2) De kas is beeldbepalend en toont zich in relatie tot de door de kernrand gedefinieerde horizon.



3) Na de passage van het erf is een zicht op de noordoostkant en delen van de noordwestkant mogelijk.

KADASTRAAL – 1:1000

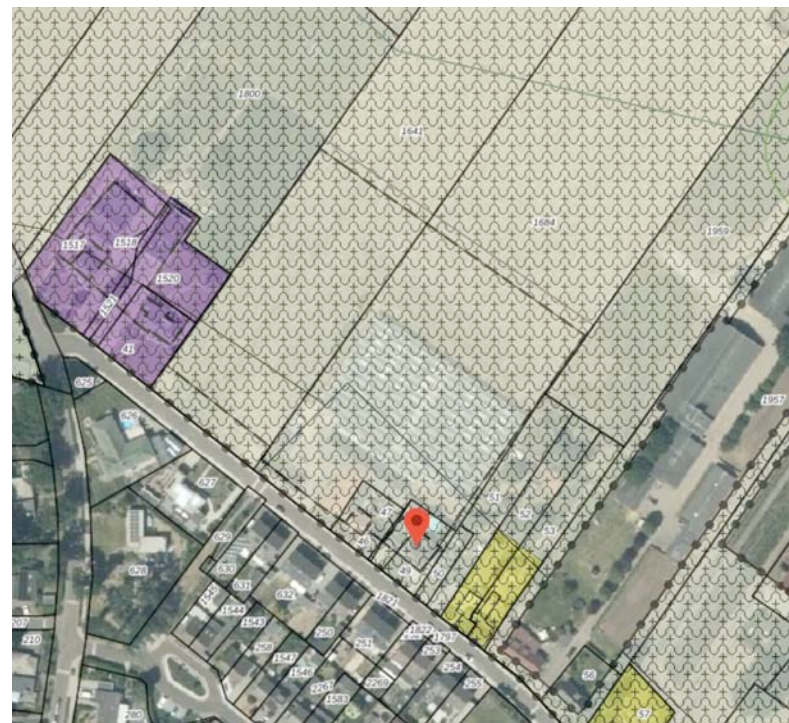
Het plangebied omvat in fysieke zin de percelen 47, 48, 49, 50, 23767, 2367, 2368, 2369 en een deel van 2371, gelegen in de sectie E van de kadastrale gemeente Wanssum. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

PLANOLOGISCH

In planologische zin is het plangebied te definiëren als het bouwvlak van het ter plaatse gevestigde bedrijf. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



bouwvlak



AANWEZIGE BEBOUWING

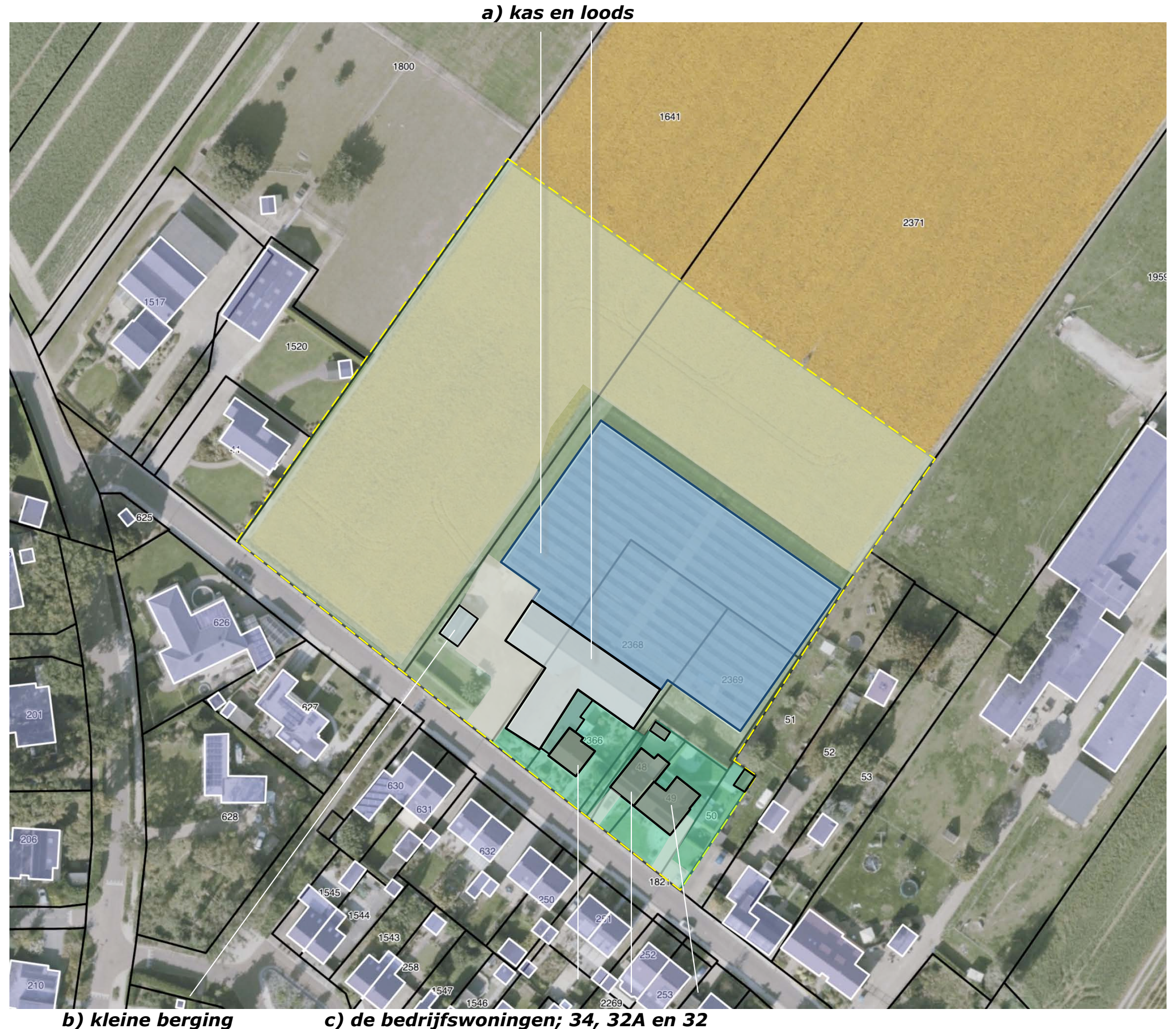
De bebouwing in het plangebied bestaat uit het navolgende;

- a) de kas en de aangrenzend gelegen loods,
- b) een kleine berging ten zuidwesten van de loods,
- c) de aangrenzend aan de loods gelegen bedrijfswoning met huisnummer 34, de bedrijfswoningen met huisnummer 32 en 32a, ten zuidoosten hiervan.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de vogelvlucht hieronder.

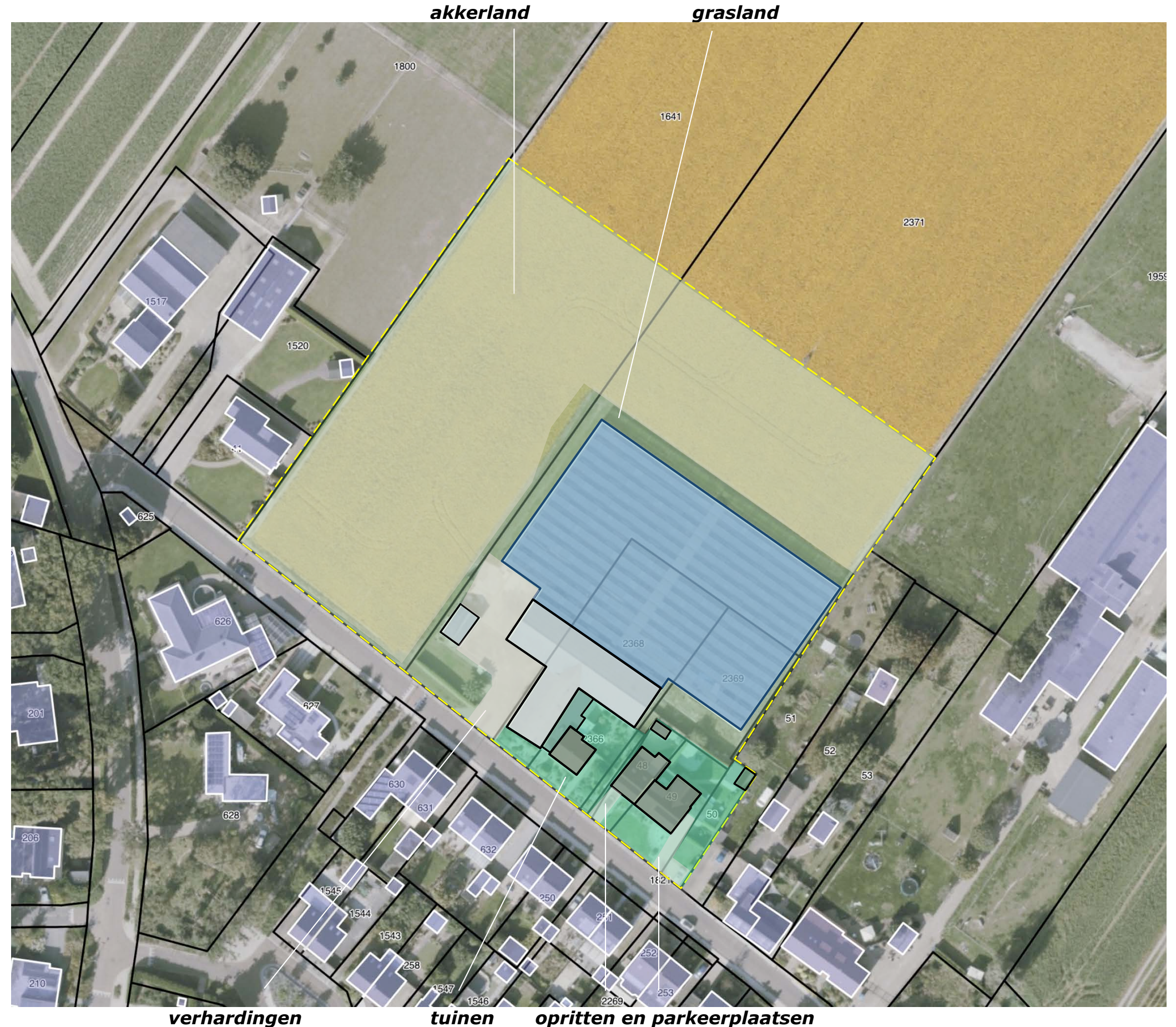


vogelvlucht uitgangssituatie



ZONERING & ONTSLUITING

Het gebied rond de woningen is in gebruik als tuin. De bedrijfswoningen aan de zuidoostkant worden ontsloten via separate opritten. Per woning wordt daarbij voorzien in minstens twee parkeerplaatsen. De bedrijfswoning met huisnummer 34 en de kas worden ontsloten via de inrit en verhardingen ten zuidwesten van de kas. De noordwestkant en noordoostkant van het plangebied is in gebruik als akkerland, rond de kas bevindt zich een strook met grasland. Zie de markerings in de luchtfoto rechts en de navolgende pagina.



AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting in het plangebied bestaat uit navolgende elementen;

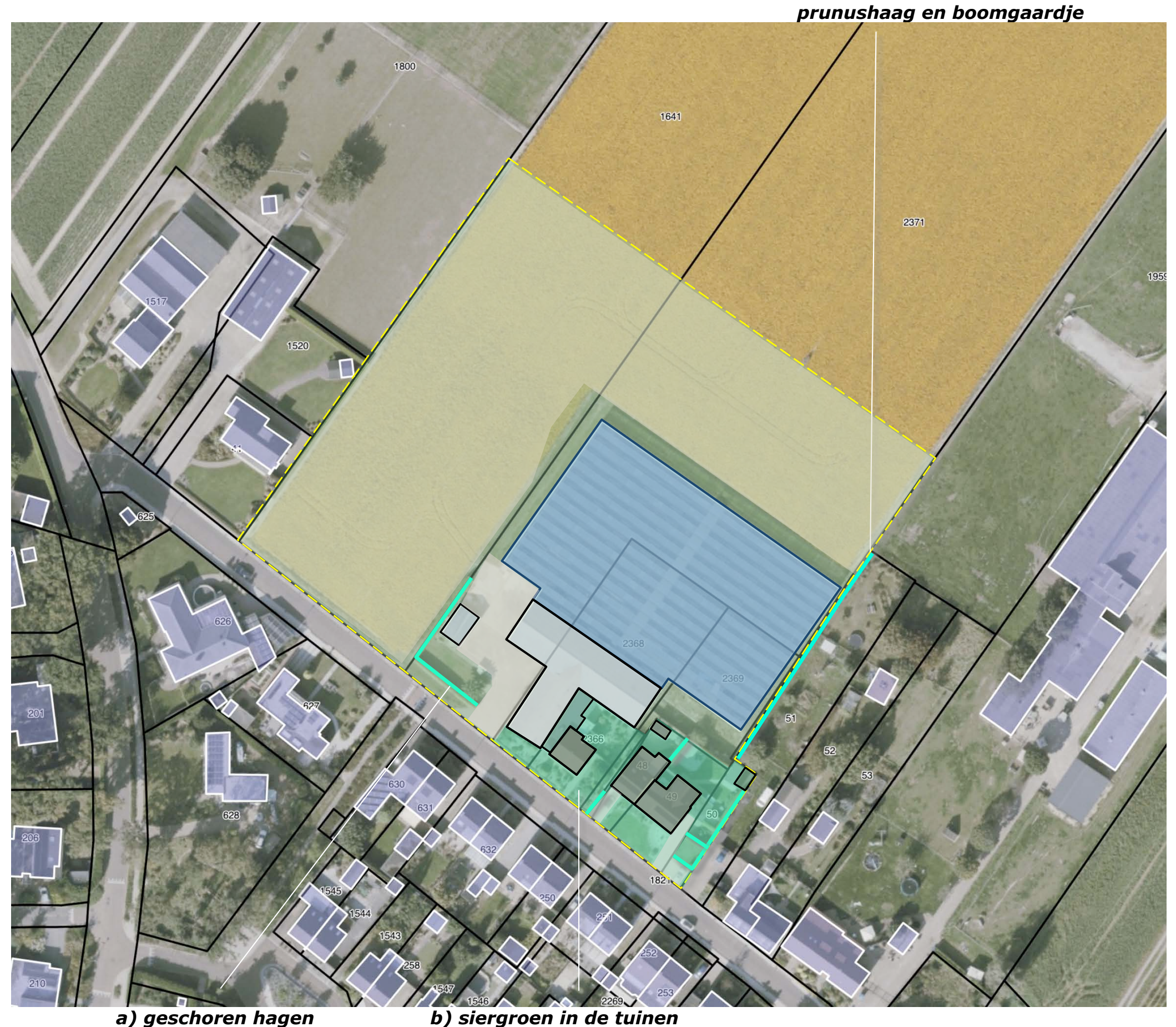
- a) geschoren hagen bestaande uit coniferen aan de randen van de tuinen,
- b) siersortiment in de tuinen.

prunushaag en boomgaardje

Op het ten zuidoosten gelegen buurerf bevindt zich een goed in de context passend boomgaardje. Aan de rand is recenter een prunushaag aangeplant. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De in het plangebied aanwezige beplantings-elementen betreffen alle siersortiment en sluiten in die zin matig aan bij de landschappelijke context.

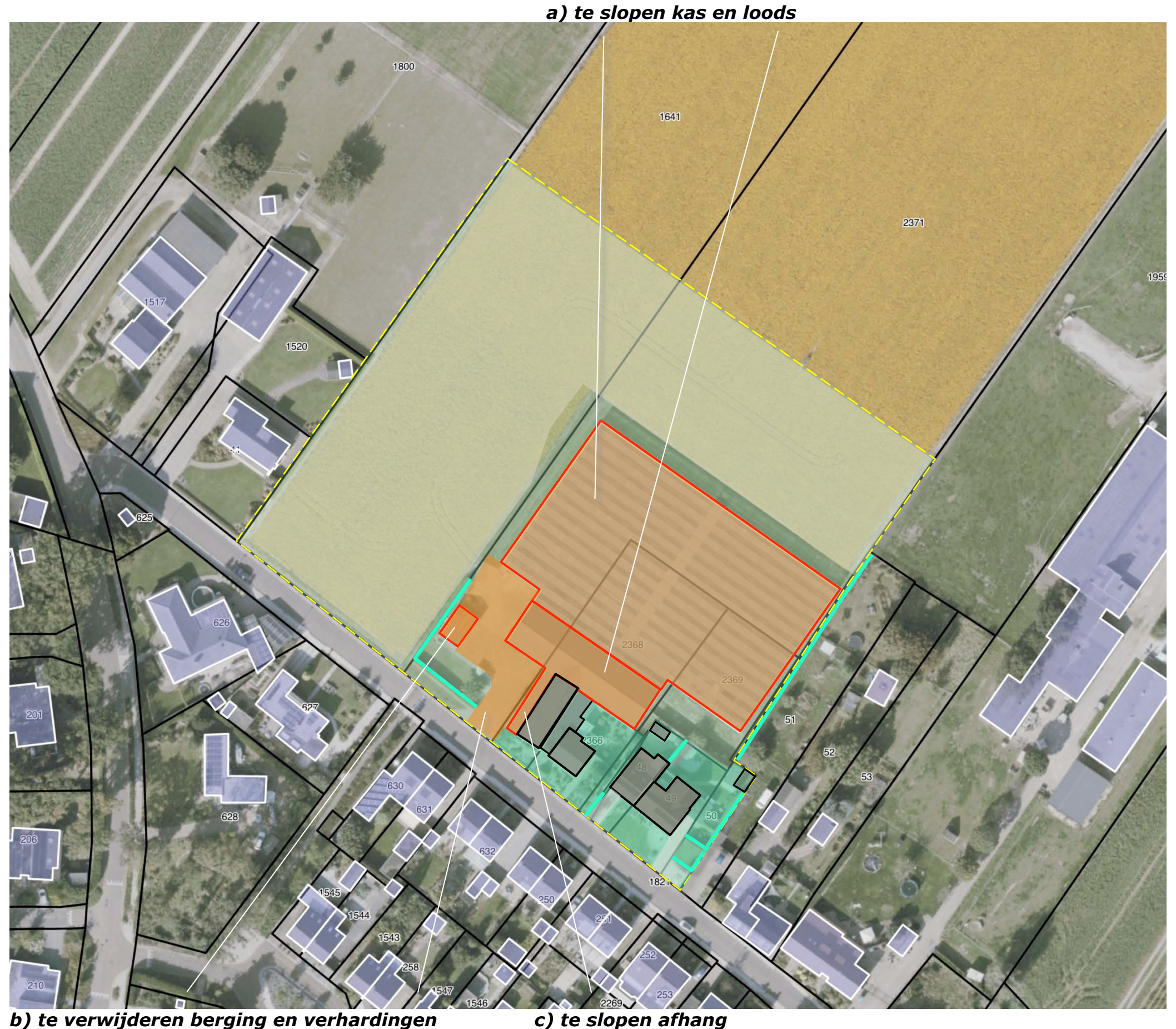


ONTWIKKELING - DEEL 1

De ontwikkeling omvat het navolgende:

- a) De bedrijfsmatige activiteiten zullen worden gestaakt; de kas en de loods zullen worden gesloopt,
- b) De berging en de verhardingen aan de zuidwestkant zullen worden verwijderd,
- c) De zo te noemen afhang van de berging bij de woning met huisnummer 34 zal worden verwijderd.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

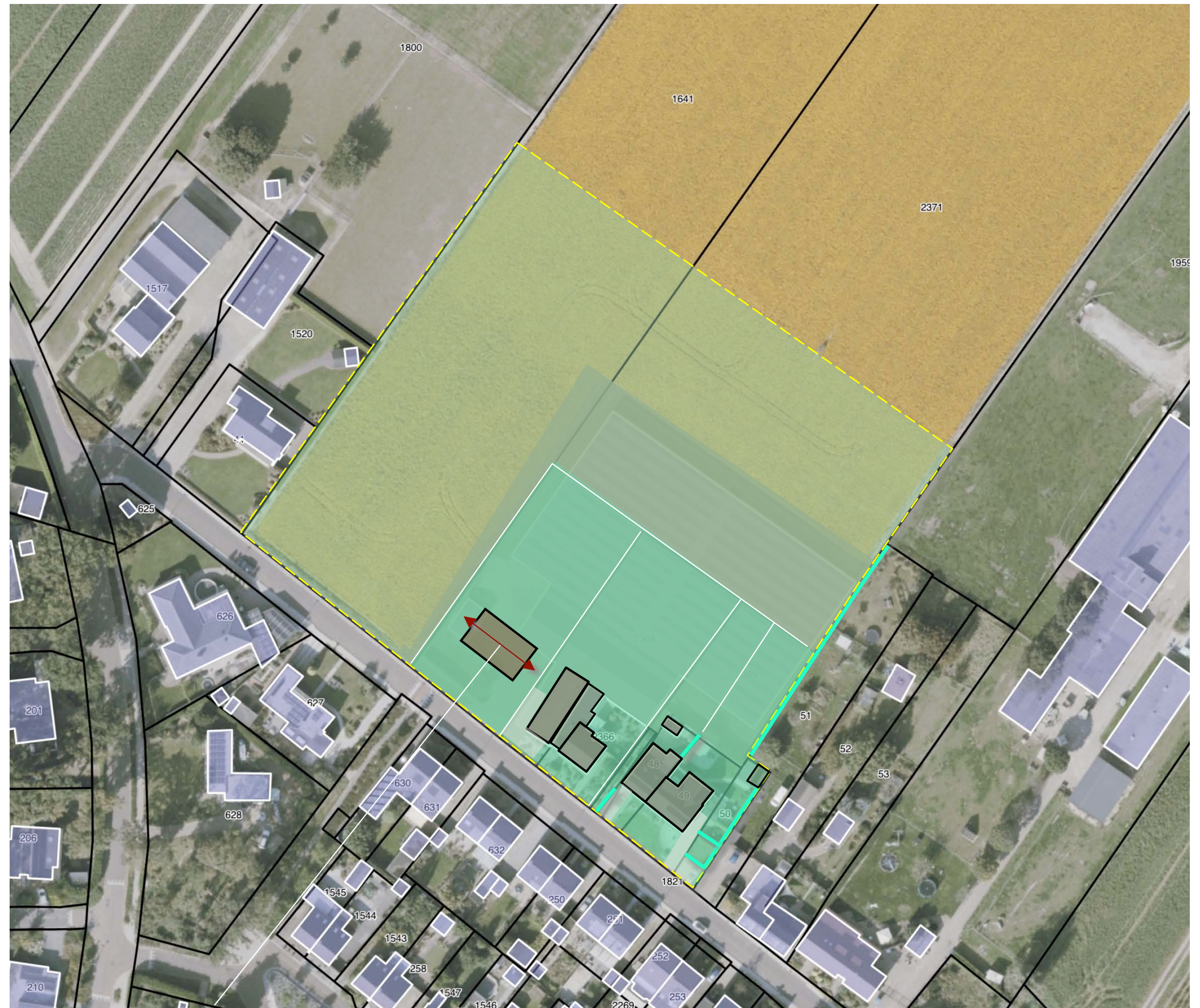


ONTWIKKELING - DEEL 2

Na de sloop en de bedrijfsbeëindiging zal een extra woning worden gerealiseerd. De resterende woningen zullen worden bestemd als burgerwoning.

parallel

De nieuwe woning sluit qua ligging en orientatie aan bij de kenmerken van de stedenbouwkundige context. De vormgeving en massa van de woningen in de context wisselt sterk. Overeenkomst is dat de woningen worden gekenmerkt door een parallel aan de weg gelegen nok. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



nok parallel aan de weg

ONTSLUITING & INFILTRATIE

De nieuwe woning wordt ontsloten via een aan de zuidoostkant van het perceel gelegen inrit en oprit. Ter hoogte van de gesloopte aanhang van de woning met huisnummer 34 zal een oprit voor deze woning worden gerealiseerd. Per woning is te voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen grond. Bij de woningen met de huisnummers 32 en 32a wordt hier al in voorzien en zal deze situatie worden gehandhaafd.

infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen in infiltratiegreppels aan de noordoostkant van de tuinzone.



CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

Het landschap is te kenschetsen als oud open bouwland op een terras nabij de Maas.
Kenmerkende elementen voor de omzoming van bebouwde erven zijn;

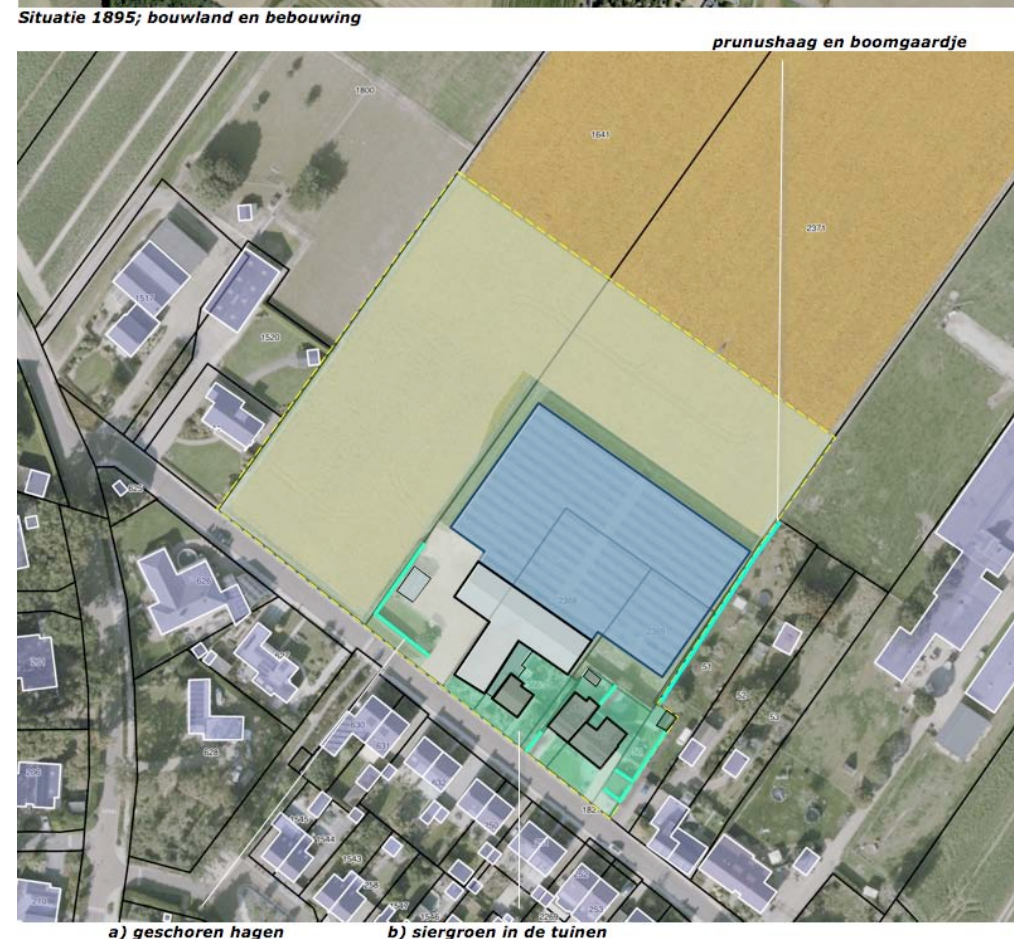
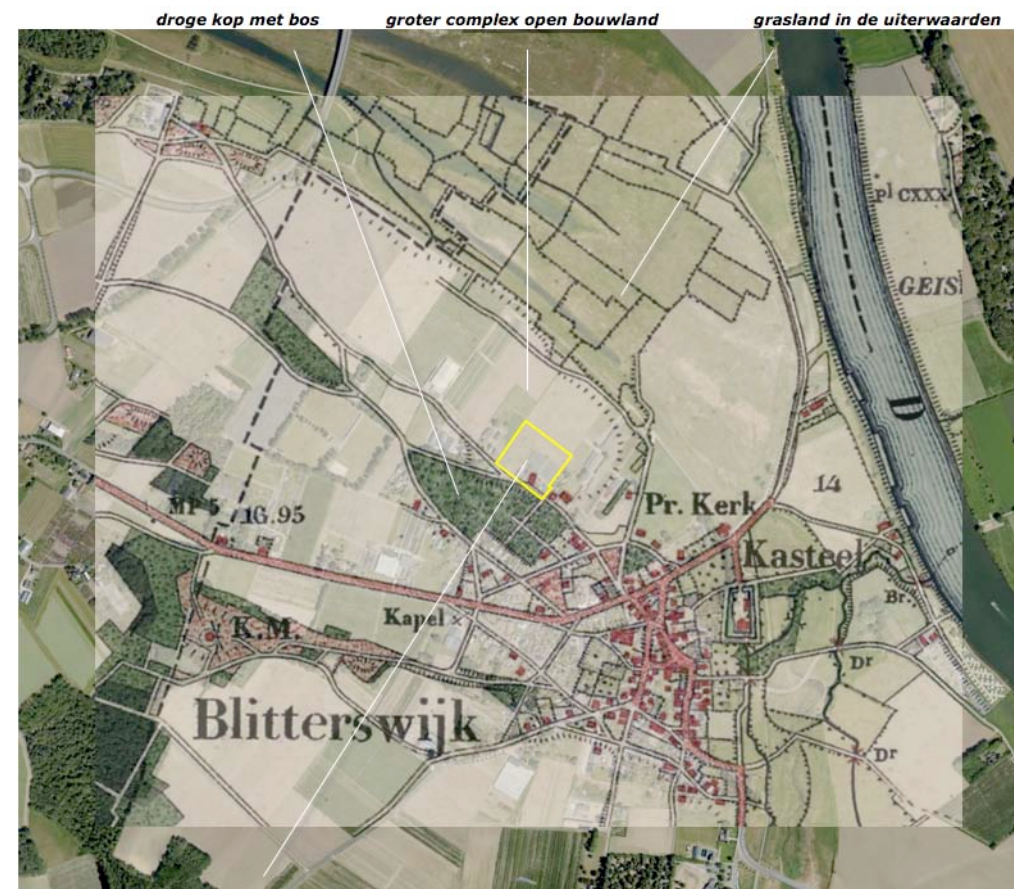
a) hagen, solitaire bomen en boomgaardjes,
b) smalle groensingels of daar uit overgehouden losse bomenrijen.

Tot in de periode na de Tweede Wereldoorlog verandert weinig. Ten noordwesten en noorden van de oude hoeve worden kleine bebouwingen en een boomgaardje gerealiseerd. In de loop van de navolgende decennia wordt een kas gebouwd. De hoeve wordt als berging benut, ten zuidoosten hiervan wordt een nieuwe woning gebouwd. In de navolgende jaren wordt de kas uitgebreid en wordt een tweede bedrijfswoning gebouwd. In de 21ste eeuw wordt de dijk verhoogd en worden hoogwatergeulen in het ten noordoosten gelegen gebied langs de Maas gerealiseerd.

De beplanting in het plangebied bestaat uit geschoren hagen bestaande uit coniferen aan de randen van de tuinen en siersortiment in de tuinen. De beplantingselementen sluiten matig aan bij de landschappelijke context.

De bedrijfsmatige activiteiten zullen worden gestaakt; de kas en de loods zullen worden gesloopt, de berging en de verhardingen aan de zuidwestkant zullen worden verwijderd, de zo te noemen afhang van de aangrenzend aan de bedrijfswoning met huisnummer 34 gelegen berging zal worden verwijderd.

In het kader van de sloop en de bedrijfsbeëindiging zal een woning worden gerealiseerd. De resterende bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoning. De nieuwe woning sluit qua ligging en orientatie aan bij de kenmerken van de stedenbouwkundige context; de vormgeving en massa van de woningen in de context wisselt, overeenkomst is dat de woningen overwegend worden gekenmerkt door een parallel aan de weg gelegen nokrichting.



CONCEPT INPASSING

Op grond van de ligging in een context van ouder open bouwland zijn geschoren hagen, bomenrijen en fruitbomen plausibele elementen voor de inpassing in het landschap:

- a) De tuinzone zal worden omzoomd door een bij de landschappelijk context passende geschoren haag.
- b) De overgang van de kernrand naar het open bouwland wordt (conform de historie) gekleurd door losse bomenrijen bestaande uit hoogstamfruit, noten en tamme kastanjes.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 ligusterhagen,
- B1 noten en tamme kastanjes,
- V1 hoogstamfruitbomen.

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De ligusterhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80-100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 120-130 cm.

B1 De bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen.

V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm. De bomen zijn conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.



PLANTLIJST

Soorten en aantallen zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		H1	B1			12/14
Omvang bij aanplant		80/100	16/18			V1
Plantverband		4 p/m	nvt			
Omvang van het element		125 m	4 st			9 st
Acer campestre	veldesdoorn			HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	1
Acer pseudoplatanus	esdoorn				Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els				Keuleman	
Alnus incana	witte els				Schone v. boskoop	1
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				Sterappel	1
Betula pendula	ruwe berk			HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk				Clapp's favourite	1
Carpinus betulus	haagbeuk				Conference	1
Castanea sativa	tamme kastanje		2		Gieser wildeman	1
Cornus mas	kornoelje, gele				Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode				Zoete brederode	
Corylus avellana	hazelaar			HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	1
Crateagus monogyna	meidoorn				Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				Koningskers	1
Fagus sylvatica	gewone beuk				Merton premier	
Fraxinus excelsior	es				Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot		2		Sch. spätke knorpelkirsch	1
Ligustrum vulgare	liguster	500		HOOGSTAMPRUIMEN	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 claud verte	
Prunus padus	vogelkers				Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn			Totaal		9
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egellantier roos					
Sambucus nigra	gewone vlier					
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		500	4			