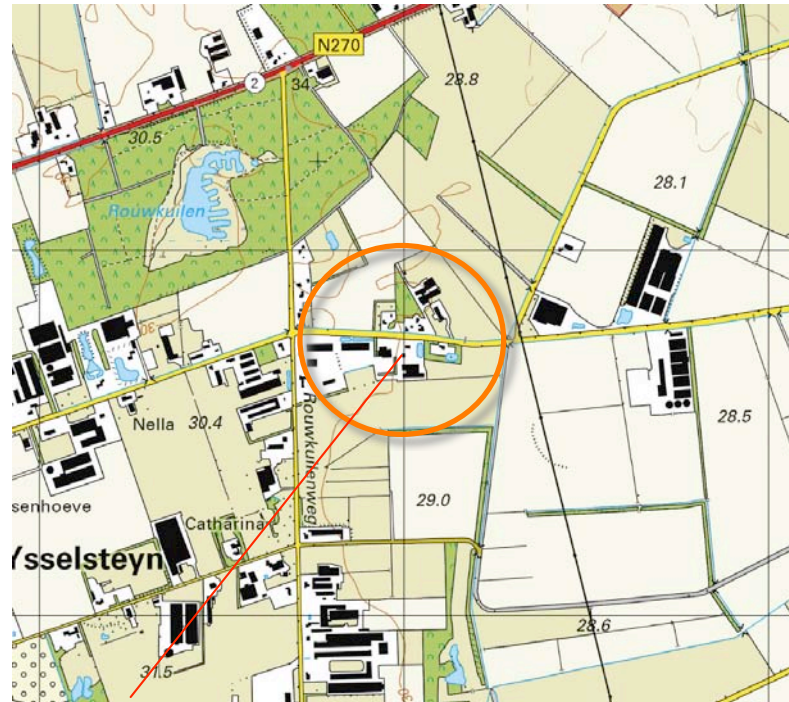


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Ysselsteyn. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1924

In 1924 werden het plangebied en zijn context nog als heide gekarteerd; aan de zuidkant van het plangebied bevond zich een natte laagte. In noordoostelijke richting bevonden zich percelen met akkerland en grasland. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1896 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

Karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heideontginning. Kenmerkend voor de omzoming van bebouwde erven in deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, bomenrijen, solitaire bomen (noot, kastanje en eik) en hoogstamfruitbomen nabij de bebouwing,
- b) bosjes, groensingels, houtwallen of windschermen (om verstuiving tegen te gaan) aan de veldkanten.



uitsnede topografische kaart 1924

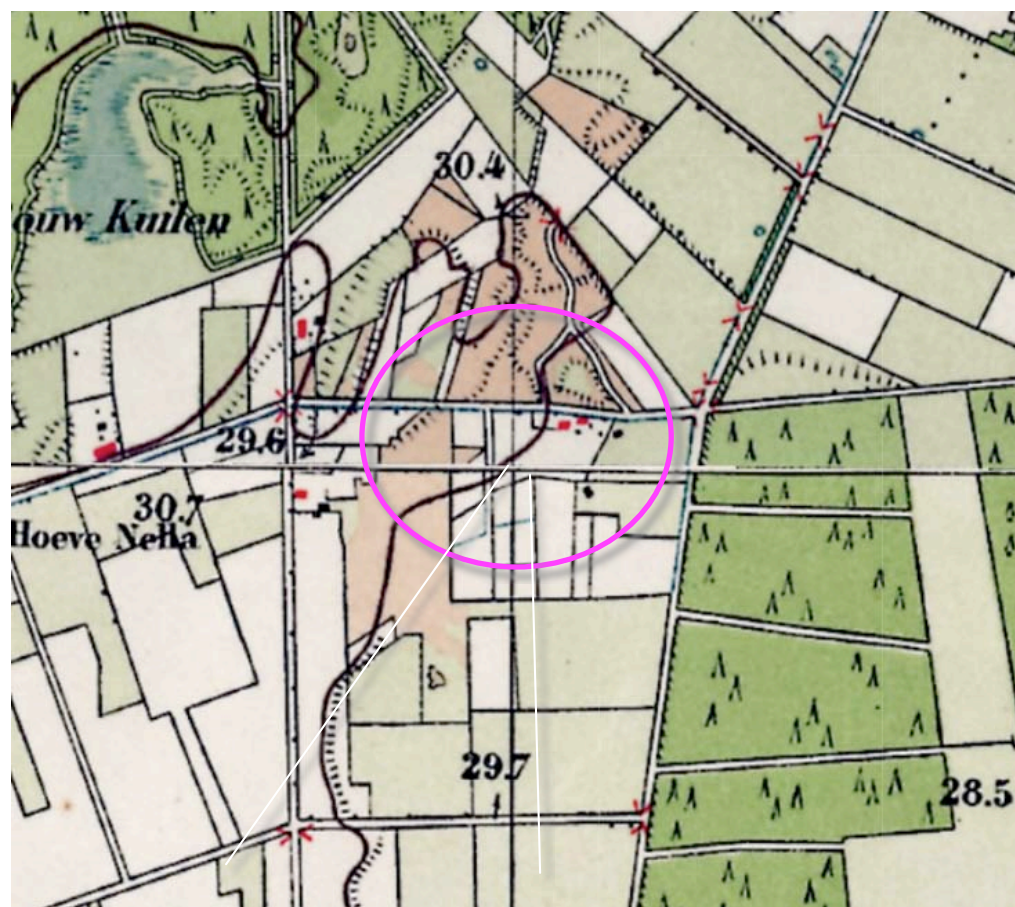


1924 plangebied en context gekarteerd als heide

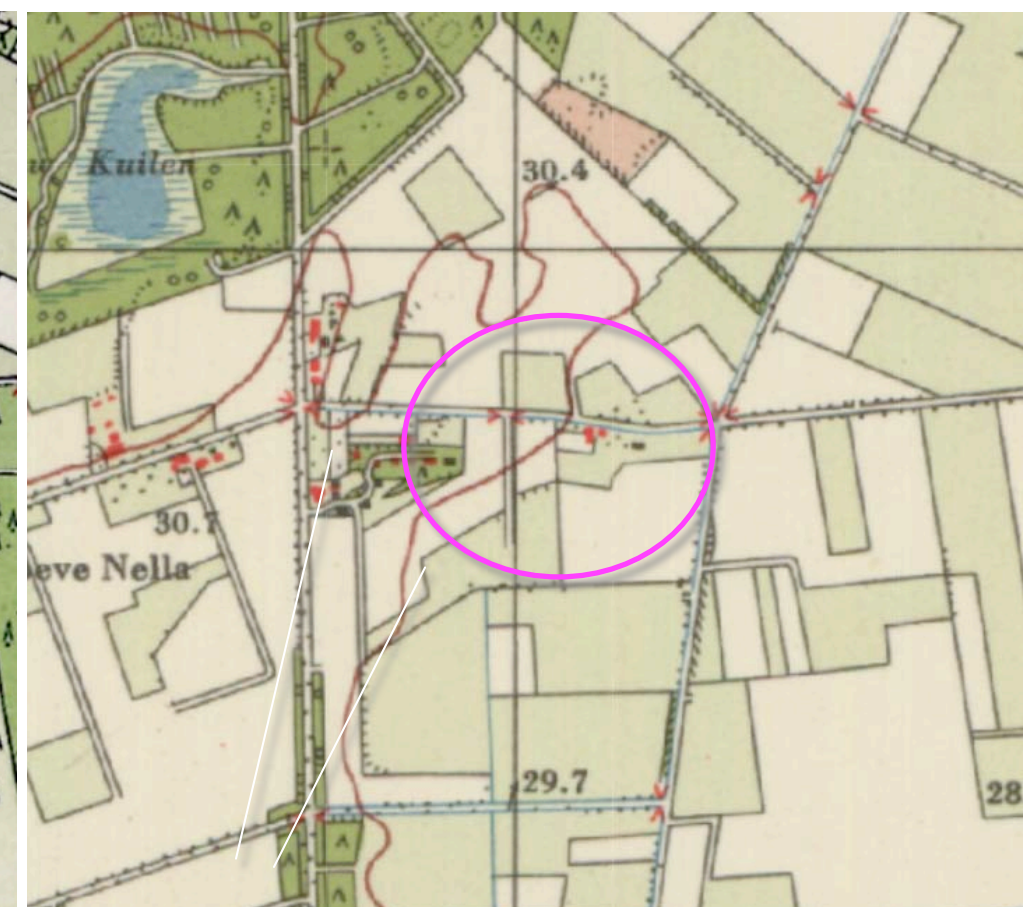
natte laagte aan de zuidkant

HISTORISCHE SCHETS DEEL 1

In de dertiger jaren werd het gebied ten noordoosten van Ysselsteyn grotendeels ontgonnen. In 1937 werd ter hoogte van het plangebied bouwland gekarteerd. In oostelijke richting en westelijke richting werden al enkele bebouwde erven aangetroffen. Ten noorden en zuidwesten van het plangebied bevonden zich nog stukken heide. In de periode rond de tweede wereldoorlog werden deze percelen ontgonnen en in gebruik genomen. Zie de karteringen uit 1936 en 1958 rechtsboven. In de navolgende jaren werden nieuwe bebouwde erven langs de toen nog Heidse Peelweg genaamde Ysselsteynseweg en de Rouwkuilenweg gerealiseerd. In de zeventiger jaren werd de bebouwing op de erven uitgebreid en werden groensingels rond de erven gerealiseerd. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1967 en 1978 rechtsonder.



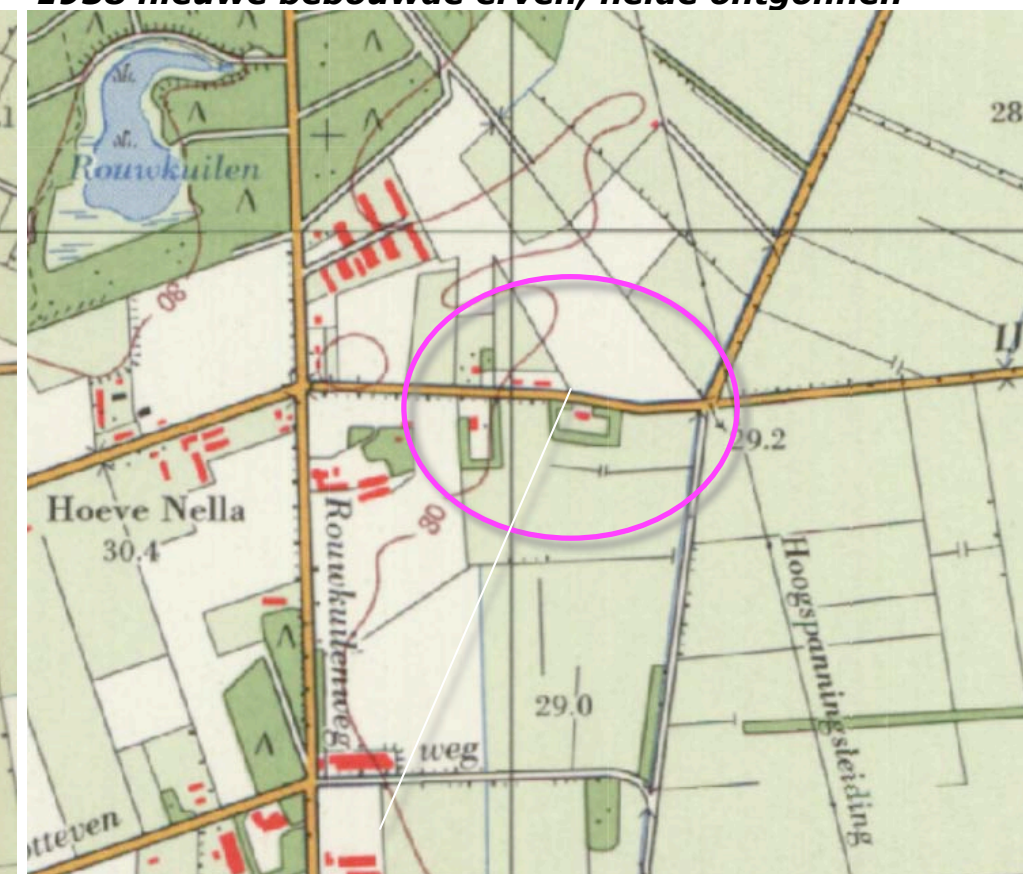
1936 heide bouwland en bebouwd erf



1958 nieuwe bebouwde erven, heide ontgonnen



1967 nieuwe bebouwde erven



1978 uitbreiding buurerven, groensingels

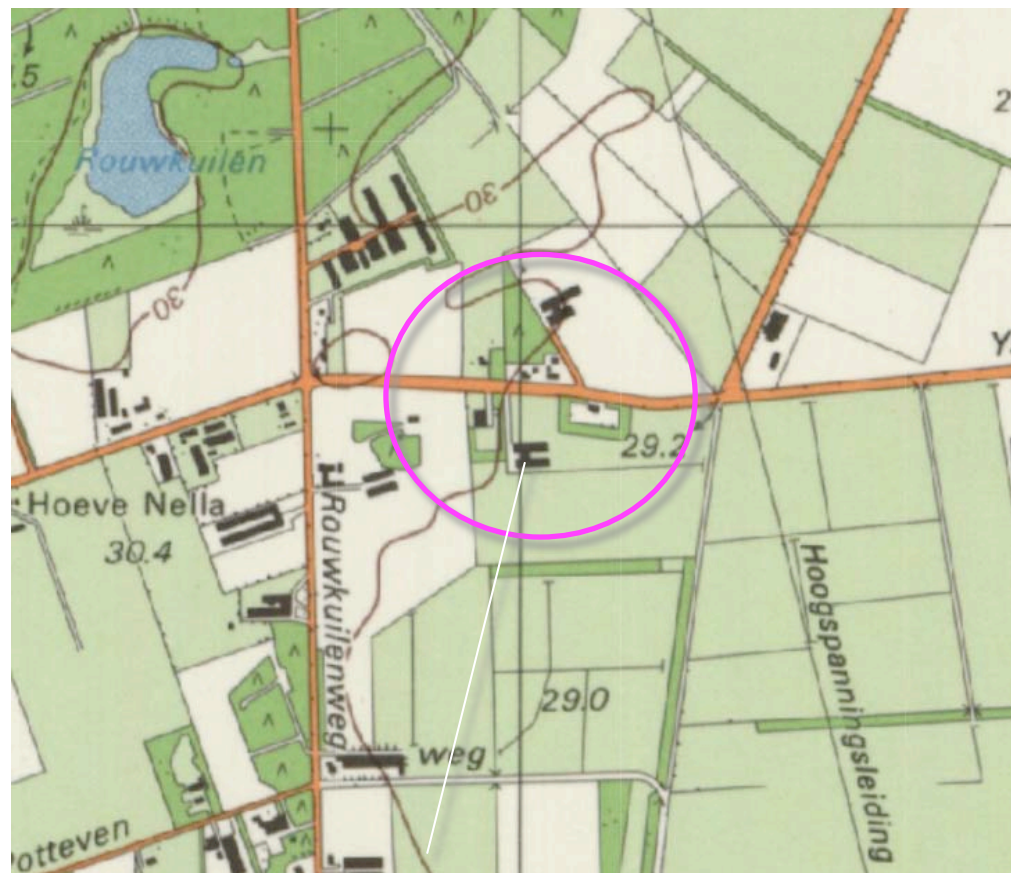
HISTORISCHE SCHETS DEEL 2

In de tachtiger jaren wordt voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd; dit betreft twee stallen aan de zuidkant. Bij de erven op de ten noorden van de weg gelegen percelen werd in 1987 een bosje gekarteerd. In de navolgende jaren wordt de bebouwing op de erven in de context uitgebreid. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1987 en 1998 rechtsboven.

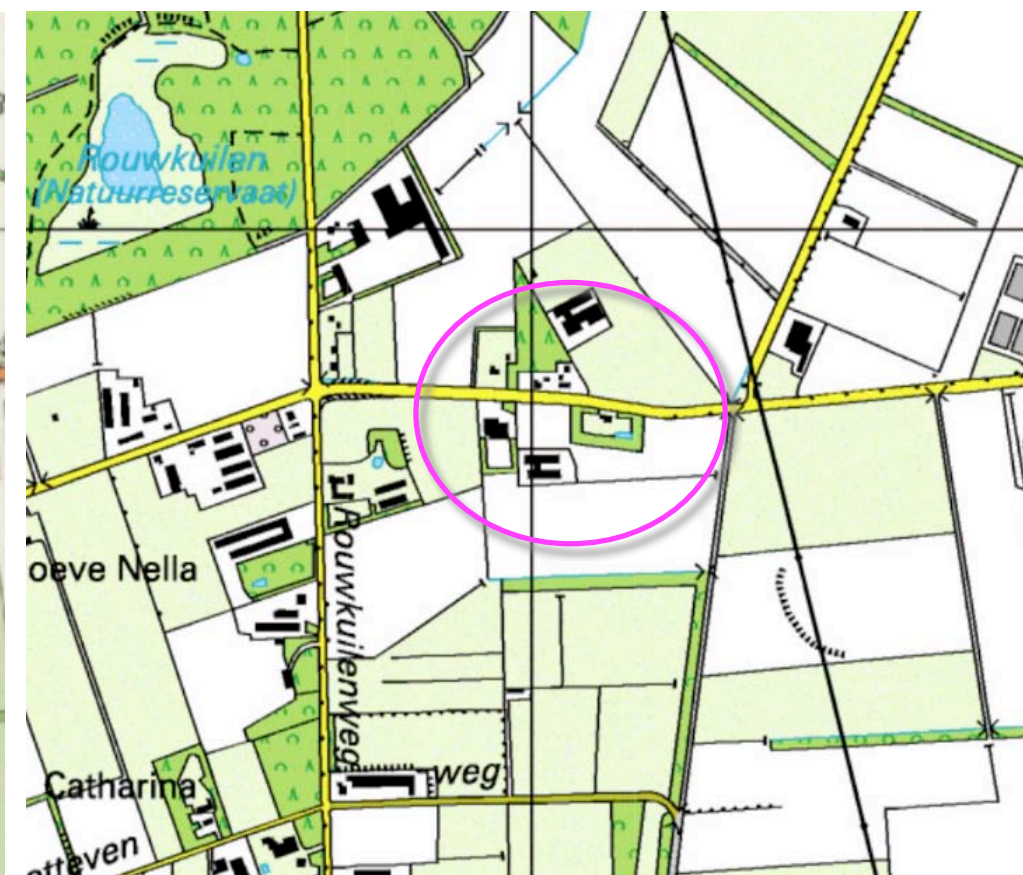
Na de eeuwwisseling wordt in het plangebied een woning met een ten zuidwesten gelegen bijgebouw gerealiseerd. Aan de noordoostkant van het plangebied wordt in 2015 een grotere vijver gekarteerd. Zie de karteringen uit 2013 en 2015 rechtsonder.

conclusie

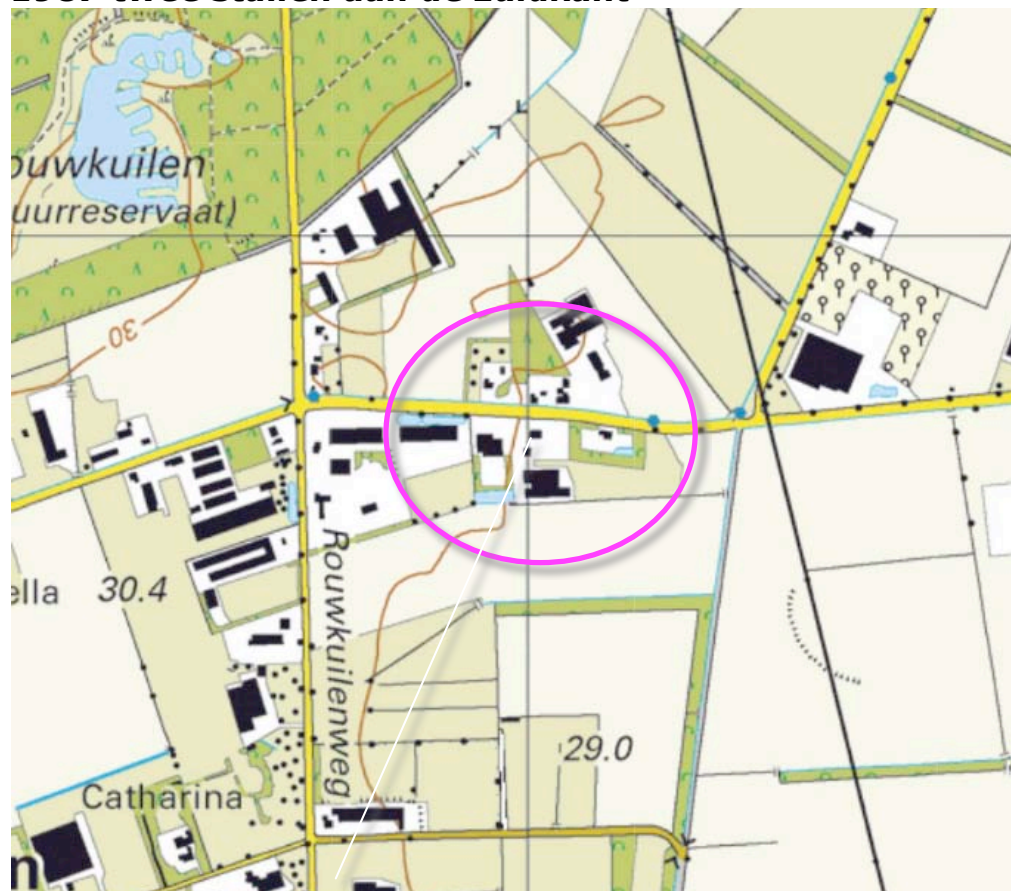
Het plangebied werd in de dertiger jaren in gebruik genomen als bouwland. Na de tweede wereldoorlog werden diverse bebouwde erven in de context gerealiseerd. In de laatste decennia van de 20ste eeuw werd de bebouwing op deze erven fors uitgebreid. Op een ten noorden gelegen erf werd een bosje aangeplant. De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de late zeventiger jaren; aan de zuidkant werden in 1987 twee stallen gekarteerd. Na de eeuwwisseling werd een woning, bijgebouw en vijver ten noorden hiervan gerealiseerd.



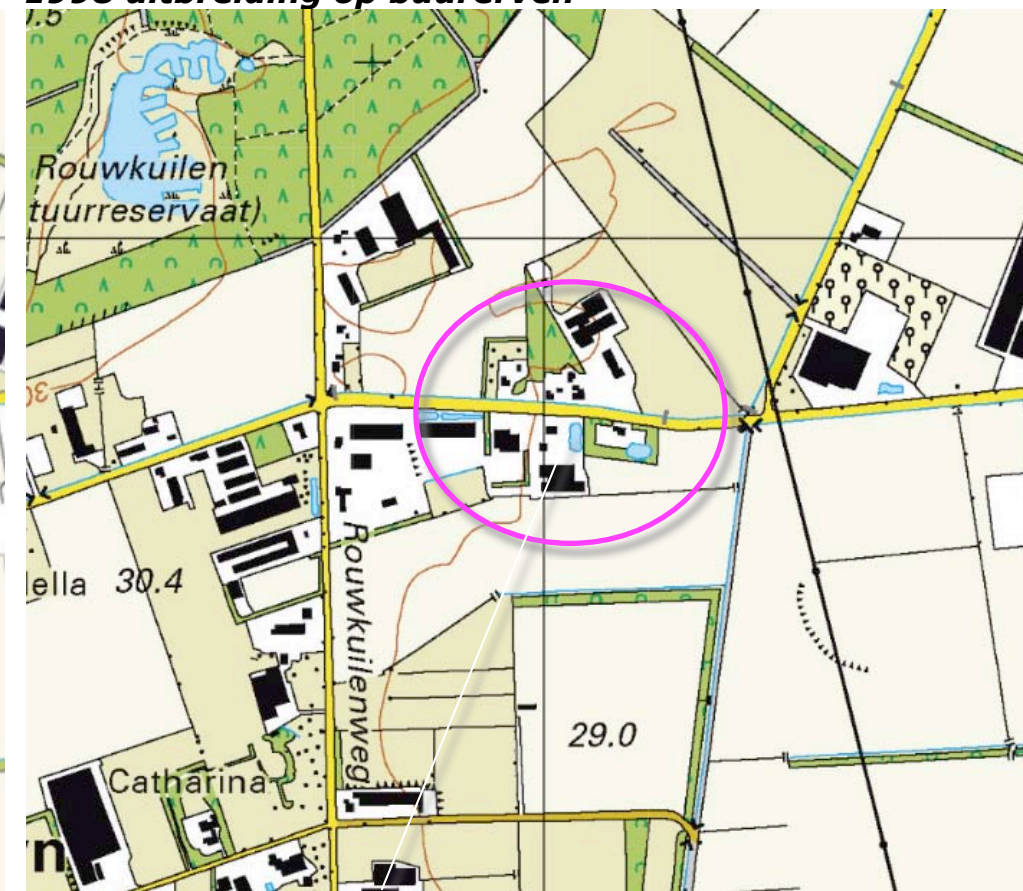
1987 twee stallen aan de zuidkant



1998 uitbreiding op buurerven



2013 woning en bijgebouw



2015 vijver

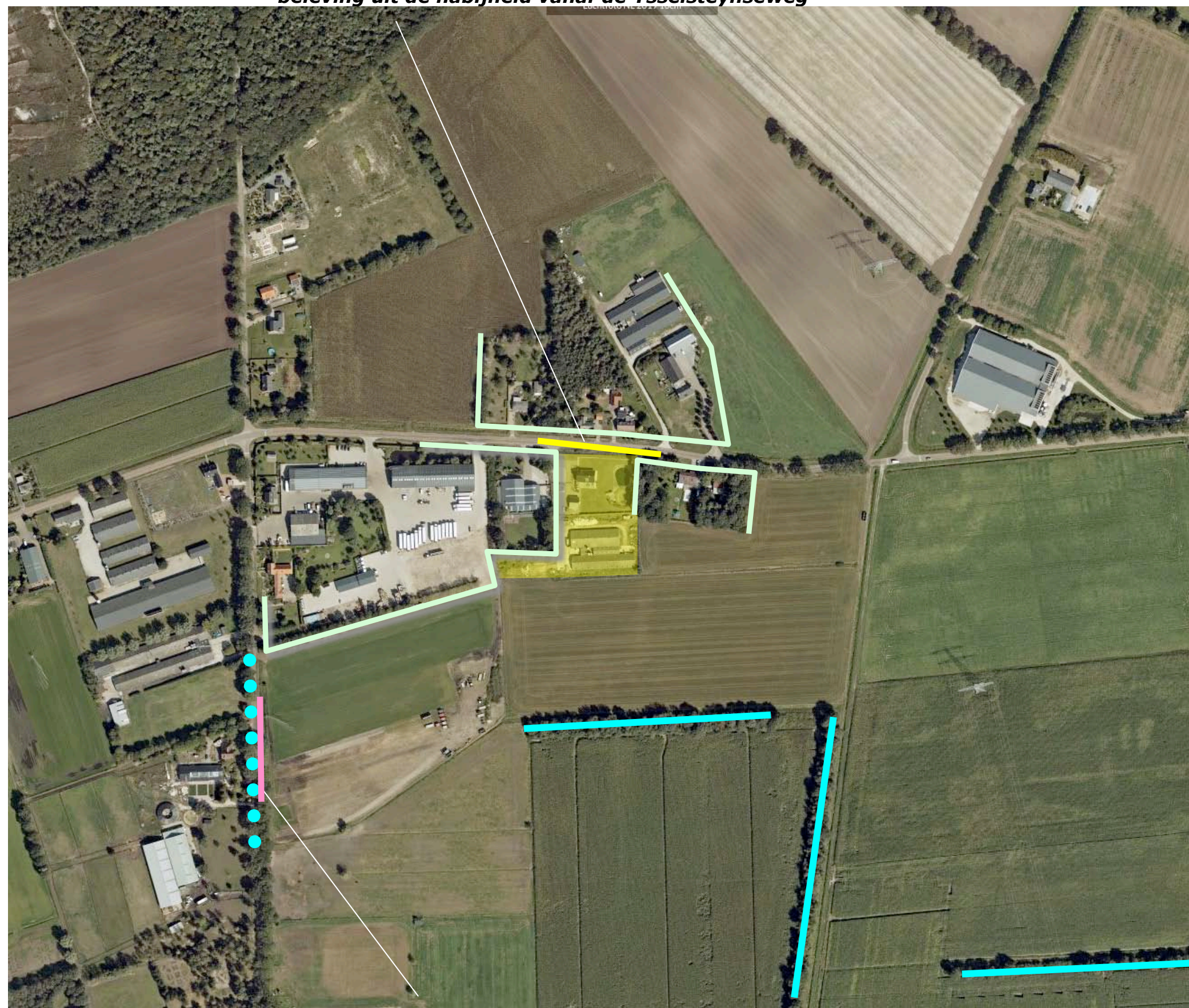
a) bebouwing en beplanting op buurerven

- de bebouwing en beplanting op ten westen, noorden en oosten gelegen buurerven,
- de bomenrijen langs de Rouwkuilenweg,
- de groensingels in het open veld ten zuiden en zuidoosten van het plangebied.

groensingels ten zuiden en zuidoosten van het plangebied

beleving uit de nabijheid vanaf de Ysselsteynseweg

De zuidkant grenst aan het open veld. Ten zuiden en zuidoosten gelegen groensingels vormen zichtschermen waardoor geen zicht uit het zuidoosten op het plangebied mogelijk is. Vanaf de ten zuidwesten gelegen Rouwkuilenweg komend uit het zuiden is gedurende korte tijd een zicht op de zuidkant over grote afstand mogelijk. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.



beleving over grote afstand vanaf de Rouwkuilenweg

3D BEELDEN

1+2) Vanaf de Ysselsteynseweg komend uit het zuidwesten en het noordoosten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op de buurerven. Nabij en ter hoogte van het plangebied toont zich de noordkant; het beeld wordt bepaald door de woning en het bijgebouw.

3) Vanaf de Rouwkuilenweg is in principe gedurende korte tijd een doorkijk over grotere afstand op de zuidkant van het plangebied mogelijk; de afstand is fors, elementen op de voorgrond kleuren het beeld.



Standplaats fotograaf

Conclusie

Het plangebied wordt aan de oost- en westkant afgeschermd door buurerven. De noordkant wordt waargenomen uit de nabijheid, tijdens de passage, vanaf de Ysselsteynseweg. De zuidkant is in principe zichtbaar in een doorkijk vanaf de Rouwkuilenweg. In de realiteit is de afstand hier vrij fors en wordt de voorgrond gekleurd door de benutting van het veld.



1+2) zicht vanaf de Ysselsteynseweg, benadering uit het zuidwesten en het noordoosten...



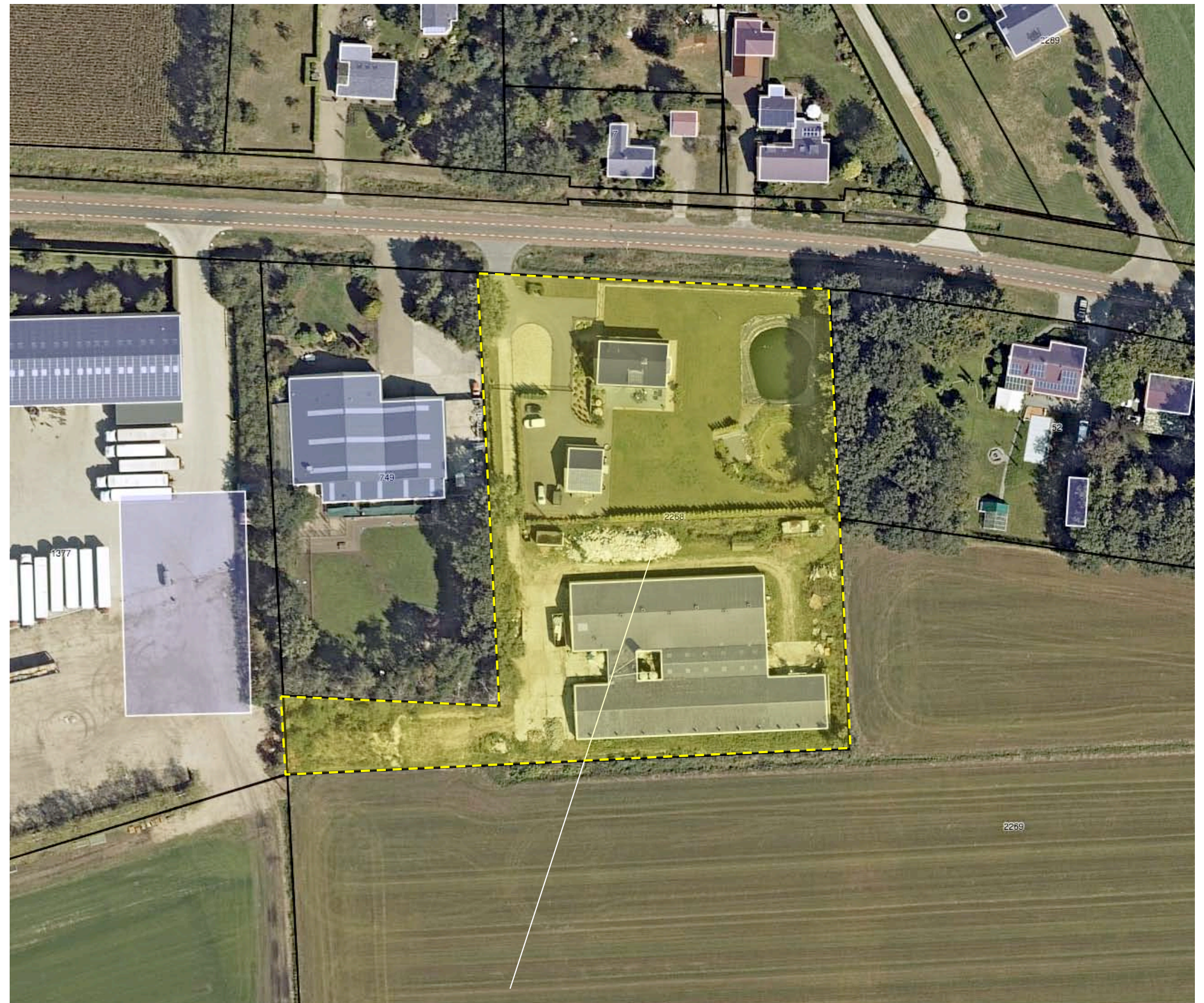
... het beeld wordt bepaald door de woning en het bijgebouw



3) vanaf de Rouwkuilenweg: afstand is fors, elementen op de voorgrond kleuren het beeld

PLANGEBIED

Het plangebied omvat perceel 2268 gelegen in de sectie N van de kadastrale gemeente Venray. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

SITUATIE: BEBOUWING - 1:1000

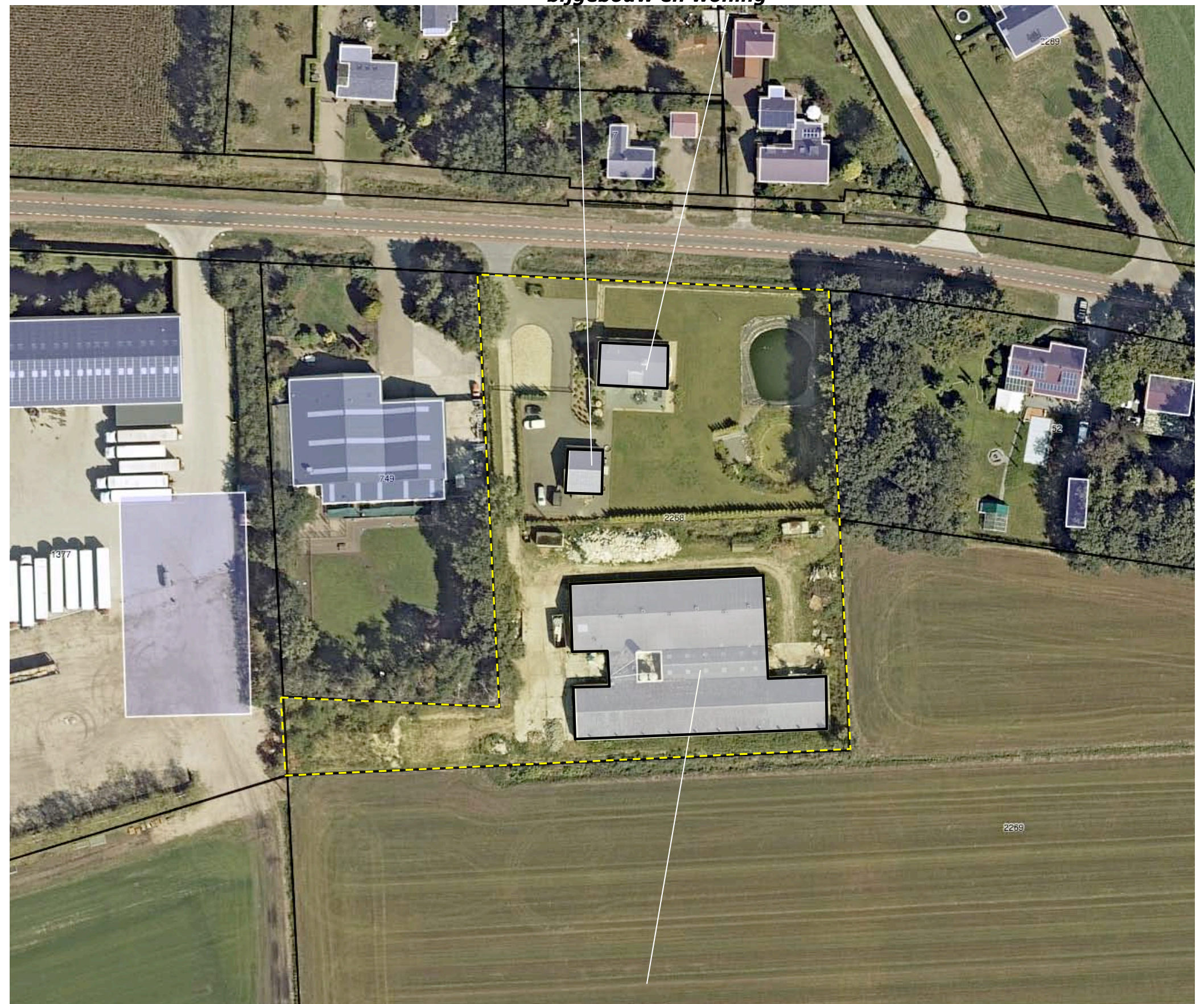
De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

- a) de woning en een bijgebouw aan de noordkant van het plangebied,
- b) een cluster van twee stallen aan de zuidkant van het plangebied.

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



vogelvlucht aanwezige bebouwing

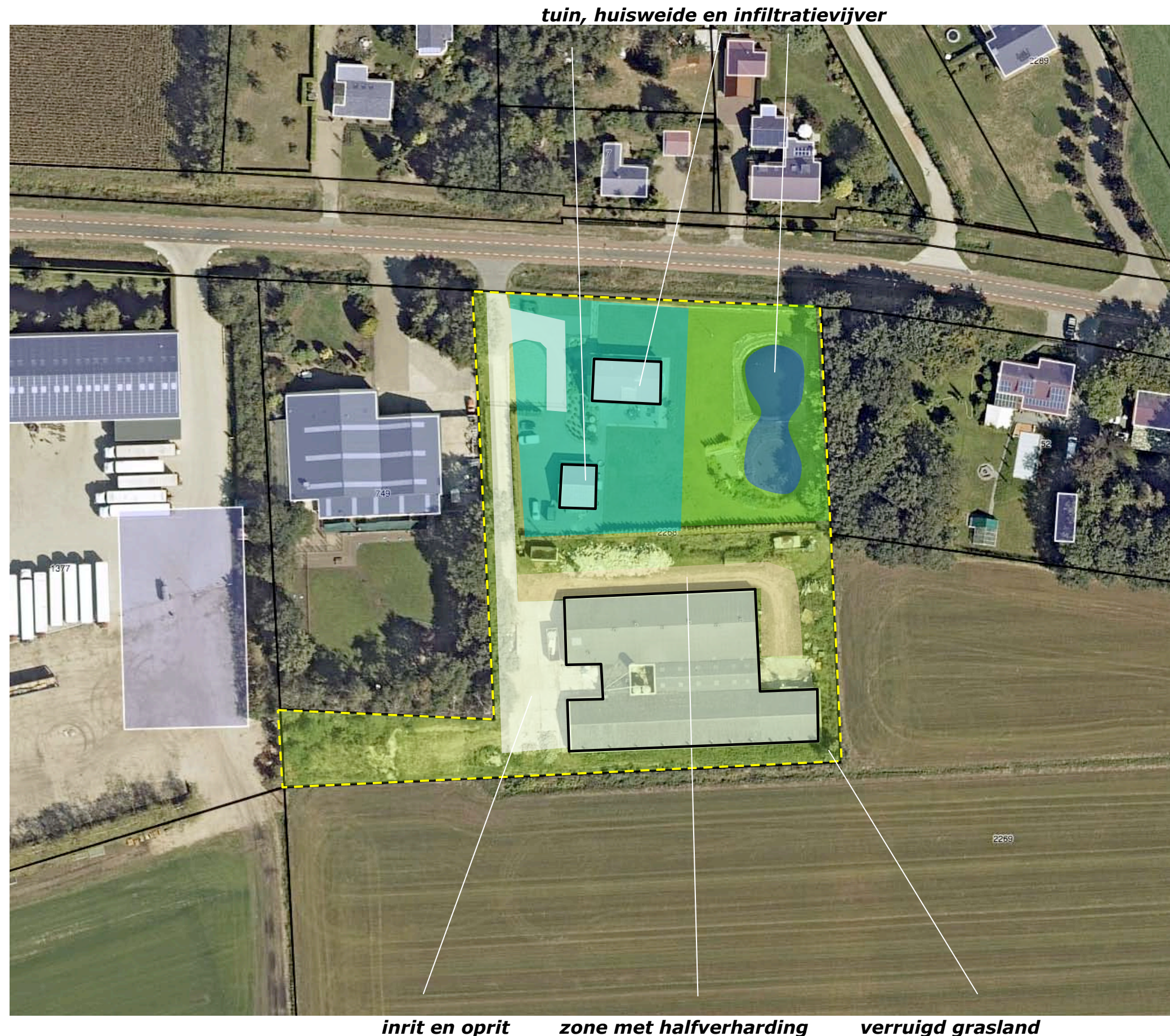


geclusterde stallen

ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via een aan de westkant gelegen inrit en oprit. Het gebied aan de noordkant en oostkant van de stallen is deels voorzien van halfverharding, deels van betonplaten.

De noordwestkant van het plangebied is te kenschetsen als tuin, de noordoostkant als huisweide. Tuin en huisweide lopen naadloos in elkaar over. In het als huisweide te benoemen gebied is een infiltratievijver gerealiseerd. De overige delen van het plangebied zijn te kenschetsen als verruigd grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

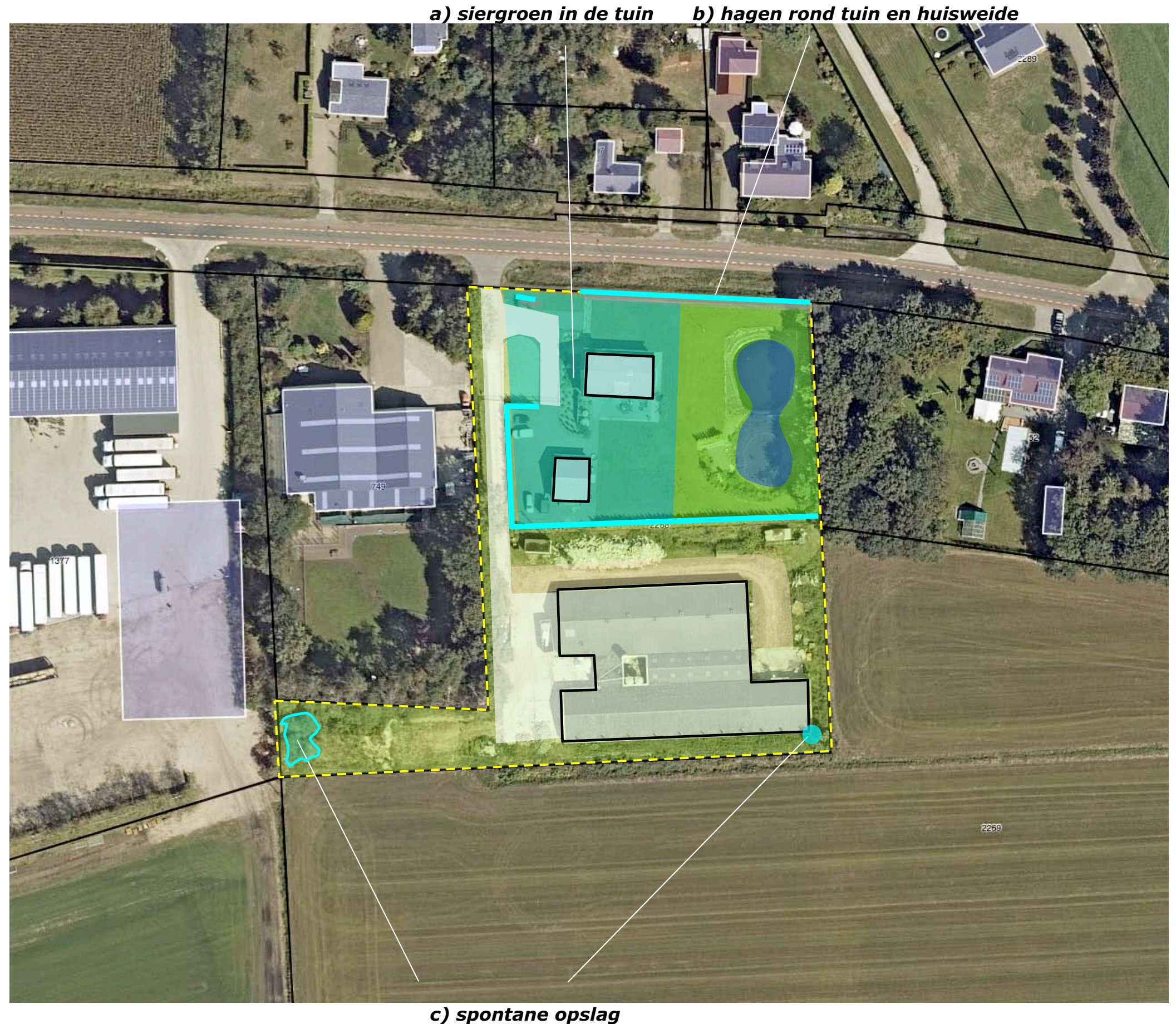
De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit;

- a) siergroen in de tuin,
- b) hagen rond de tuin en huisweide (laurier, coniferen en beuk),
- c) spontane opslag (hazelaar, berk, wilg) in de stroken met verruigd grasland.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De aangetroffen beplanting bestaat grotendeels uit siersortiment, de spontane opslag is niet van bijzondere waarde of betekenis.



ONTWIKKELING

De agrarische activiteiten zullen worden gestaakt, de stallen zullen worden benut voor bedrijvigheid. De bestemming is in dit verband te herzien.

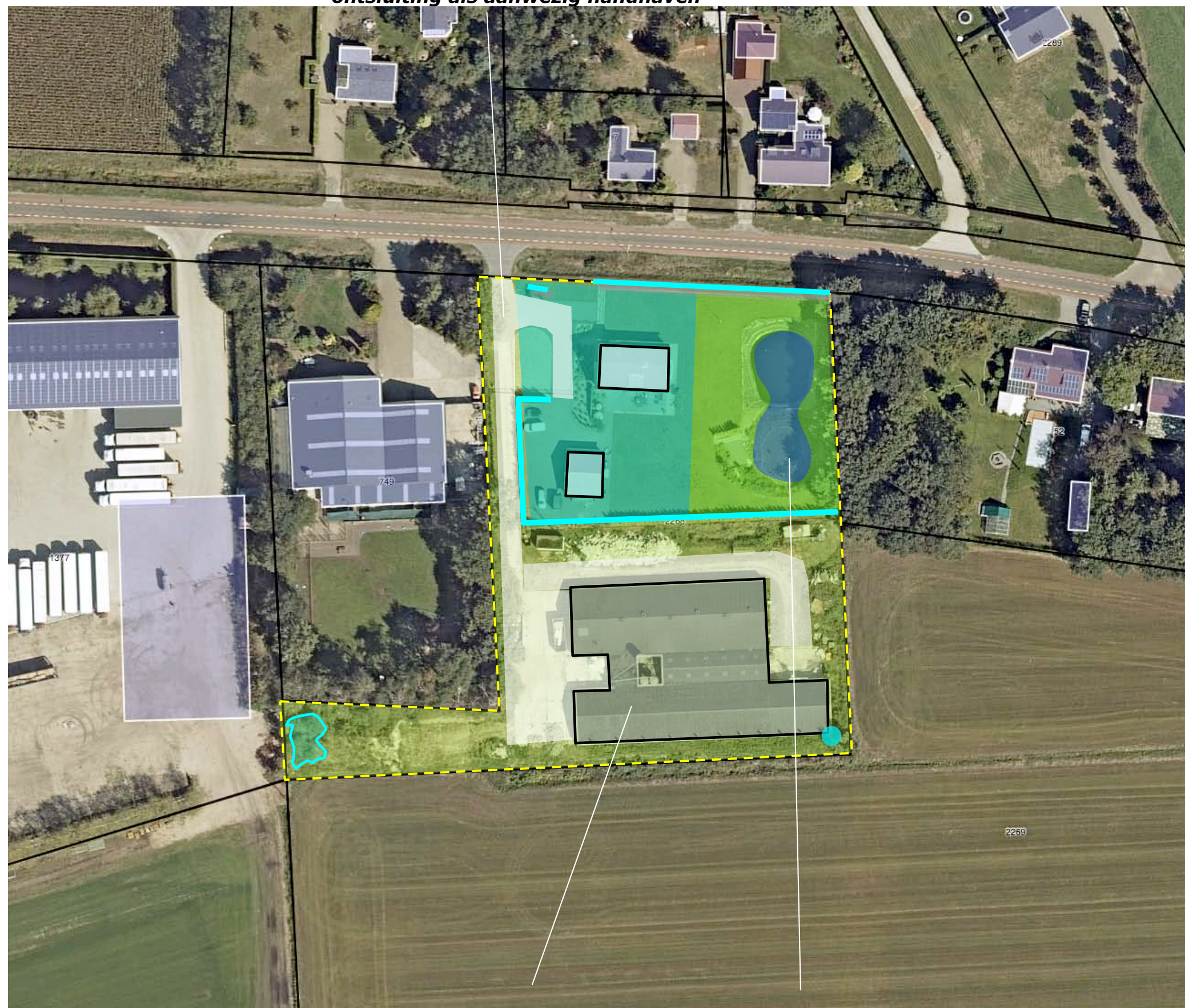
ontsluiting

In fysieke zin zijn geen aanpassingen wenselijk; de ontsluiting zal als gemarkeerd worden gehandhaafd. De halfverharding aan de noordkant en oostkant van de stallen zal wellicht worden vervangen door een elementverharding (klinkers). Zie de markering in de luchtfoto rechts.

infiltratie

Het vrijkomende hemelwater zal conform de huidige situatie worden opgevangen en infiltreren in de aanwezige vijver.

ontsluiting als aanwezig handhaven



benutting voor bedrijvigheid

infiltratie hemelwater in de vijver

CONCLUSIES - CONCEPT

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heideontginning. Kenmerkend voor de omzoming van bebouwde erven in deze context is het voorkomen van;

a) geschoren hagen, bomenrijen, solitaire bomen (noot, kastanje en eik) en hoogstamfruitbomen nabij de bebouwing,

b) bosjes, groensingels, houtwallen of windschermen (om verstuiwing tegen te gaan) aan de veldkanten. Het plangebied werd in de dertiger jaren in gebruik genomen als bouwland. Na de tweede wereldoorlog werden diverse bebouwde erven in de context gerealiseerd. In de laatste decennia van de 20ste eeuw werd de bebouwing op deze erven fors uitgebreid. Op een ten noorden gelegen erf werd een bosje aangeplant.

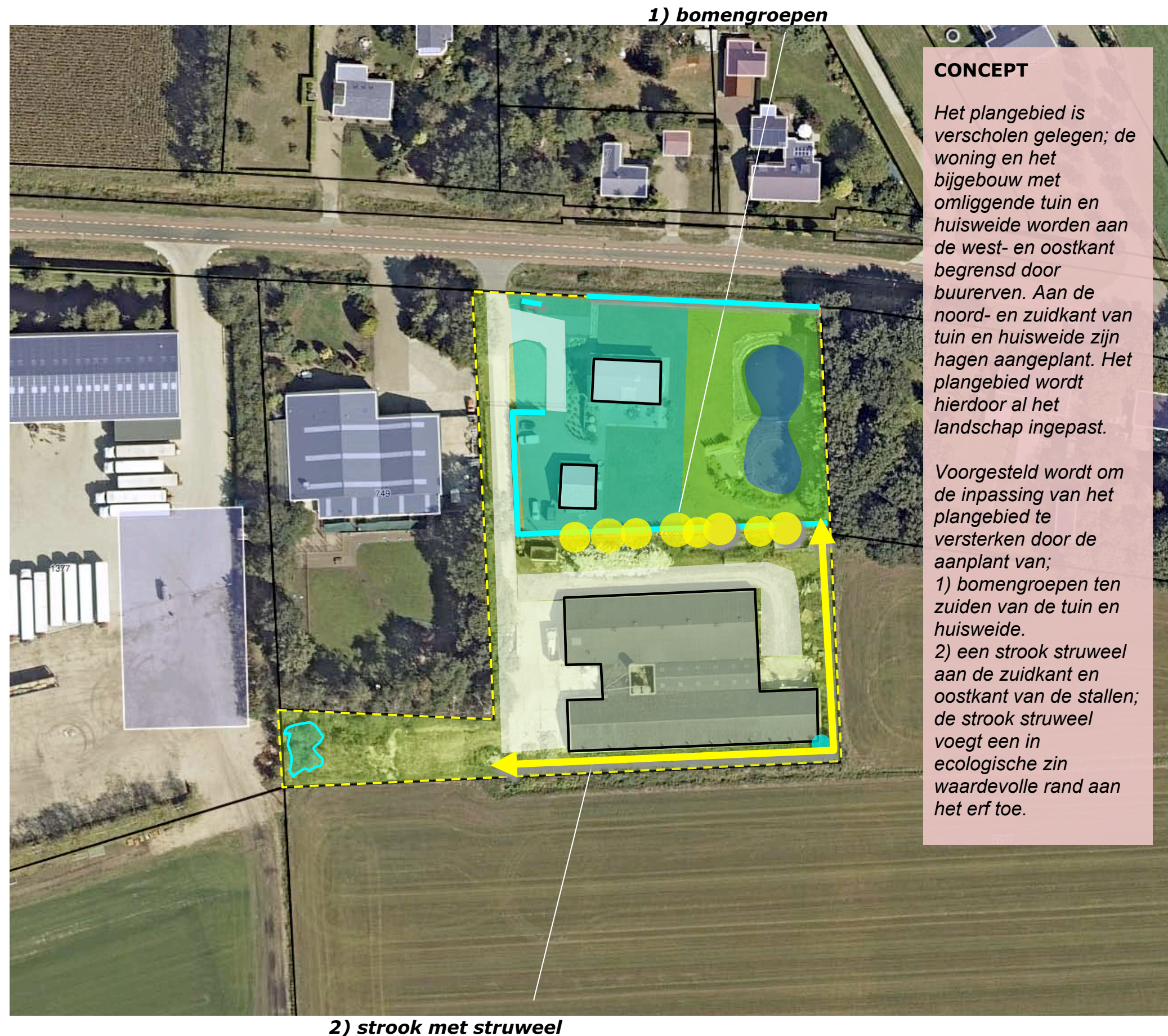
De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de late zeventiger jaren; aan de zuidkant werden in 1987 twee stallen gekarteerd. Na de eeuwwisseling werd een woning, bijgebouw en vijver ten noorden hiervan gerealiseerd.

Het plangebied wordt aan de oost- en westkant afgeschermd door buurerven. De noordkant wordt waargenomen uit de nabijheid, tijdens de passage, vanaf de Ysselsteynseweg. De zuidkant is in principe zichtbaar in een doorkijk vanaf de Rouwkuilenweg. In de realiteit is de afstand hier vrij fors en wordt de voorgrond gekleurd door de benutting van het veld.

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat grotendeels uit siersortiment, de spontane opslag is niet van bijzondere waarde of betekenis.

De agrarische activiteiten zullen worden gestaakt, de stallen zullen worden benut voor de huisvesting van bedrijvigheid. De bestemming is in dit verband te herzien. In fysieke zin zijn geen aanpassingen wenselijk.

Bovenstaande voerde naar het rechts verwoorde en verbeelde concept.



CONCEPT

Het plangebied is verscholen gelegen; de woning en het bijgebouw met omliggende tuin en huisweide worden aan de west- en oostkant begrensd door buurerven. Aan de noord- en zuidkant van tuin en huisweide zijn hagen aangeplant. Het plangebied wordt hierdoor al het landschap ingepast.

Voorgesteld wordt om de inpassing van het plangebied te versterken door de aanplant van;

- 1) bomengroepen ten zuiden van de tuin en huisweide.*
- 2) een strook struweel aan de zuidkant en oostkant van de stallen; de strook struweel voegt een in ecologische zin waardevolle rand aan het erf toe.*

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond hiervan navolgende elementen;

B1 bomengroepen; esdoorn, haagbeuk, berk en wilg

S1 struweel.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantlijst op de navolgende pagina.

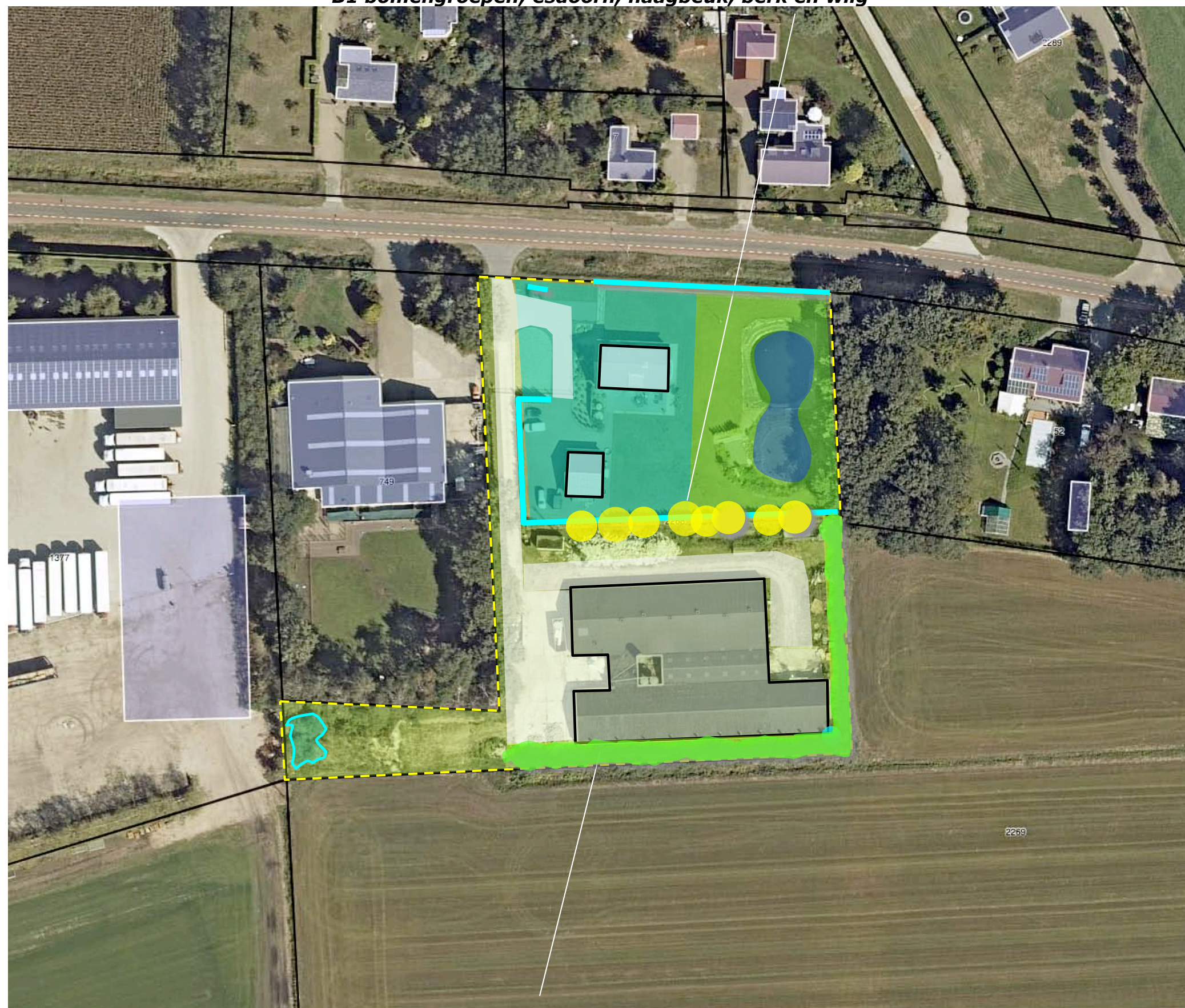
richtlijnen aanleg en beheer

B1 De bomengroepen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm.

S1 De singel is te realiseren middels de aanplant van twee rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 150x150 cm.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

B1 bomengroepen; esdoorn, haagbeuk, berk en wilg



S1 struweel

PLANTLIJST

Soorten en aantallen, omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in het overzicht rechts.

Code		B1	80/100
Omvang bij aanplant		16/18	S1
Plantverband			150x150
Omvang element		8 st	520 m2
Acer campestre	veldesdoorn		25
Acer pseudoplatanus	esdoorn	3	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		
Alnus glutinosa	zwarte els		
Alnus incana	witte els		
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		25
Betula pendula	ruwe berk		
Betula pubescens	zachte berk	1	
Carpinus betulus	haagbeuk	1	
Castanea sativa	tamme kastanje		
Cornus mas	kornoelje, gele		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		25
Corylus avellana	hazelaar		25
Crateagus monogyna	meidoorn		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts		25
Fagus sylvatica	gewone beuk *		
Fraxinus excelsior	es		
Juglans regia	okkernoot		
Ligustrum vulgare	liguster *		25
Ilex aquifolium	hulst *		
Platanus acerifolia	plataan		
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	3	
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		30
Totaal		8	180