

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

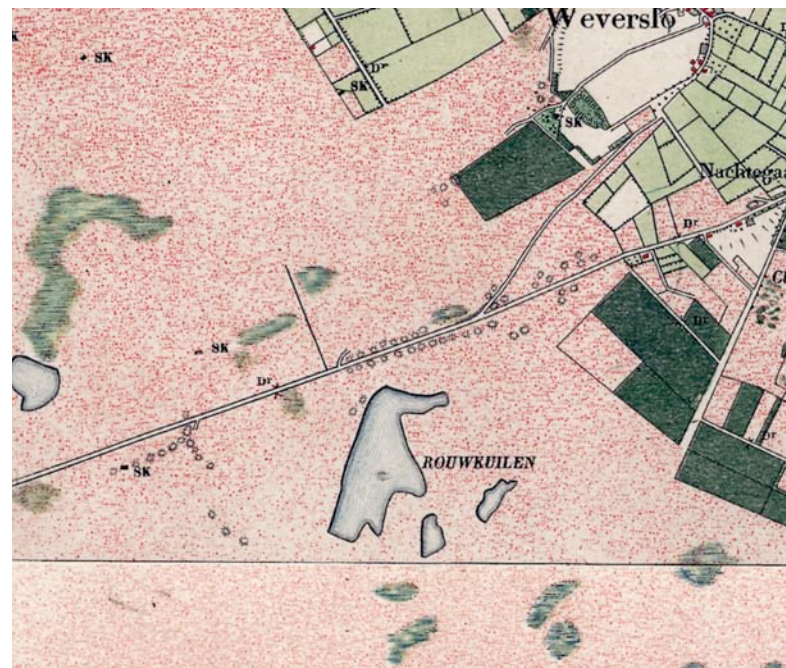
SITUATIE 1896

In 1896 werd de Deurneseweg al gekarteerd als onverharde weg. Het plangebied en zijn context werden nog als heide gekarteerd. Ten zuidoosten van het plangebied bevond zich een laagte; de Rouwkuilen. 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 verstuing tegen te gaan) aan de veldkanten.



uitsnede topografische kaart 1896

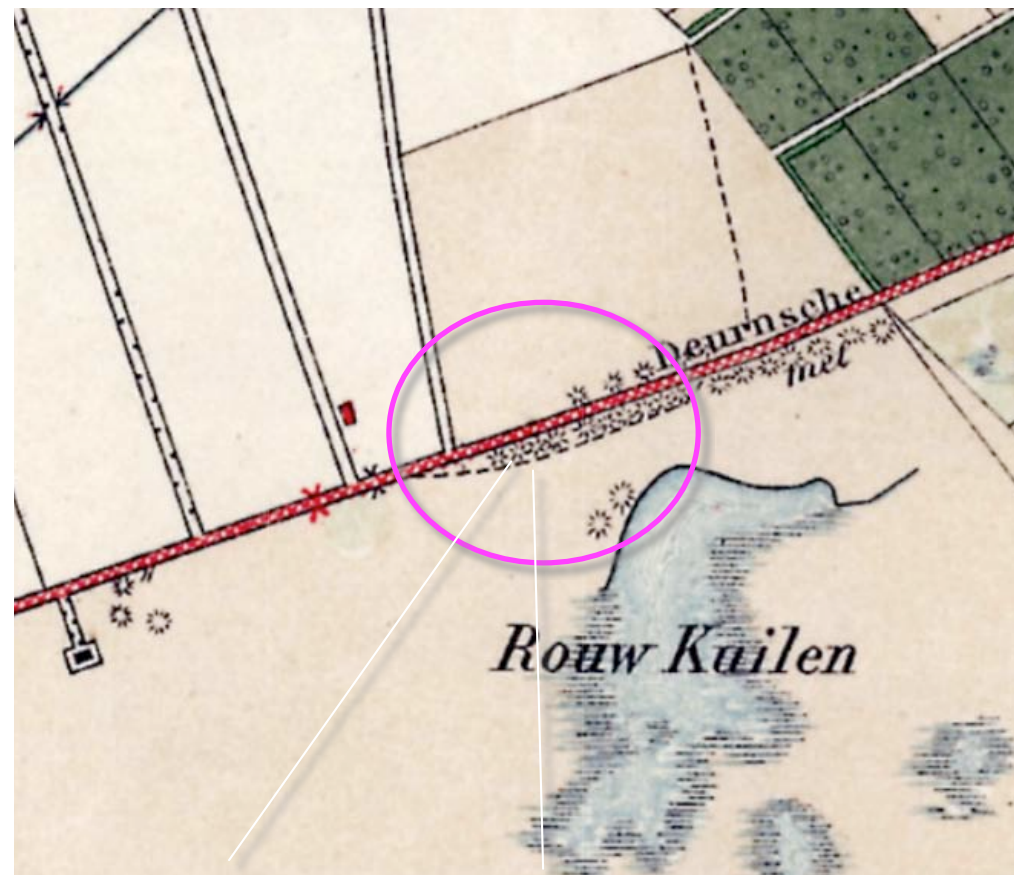


1896 plangebied en context gekarteerd als heide

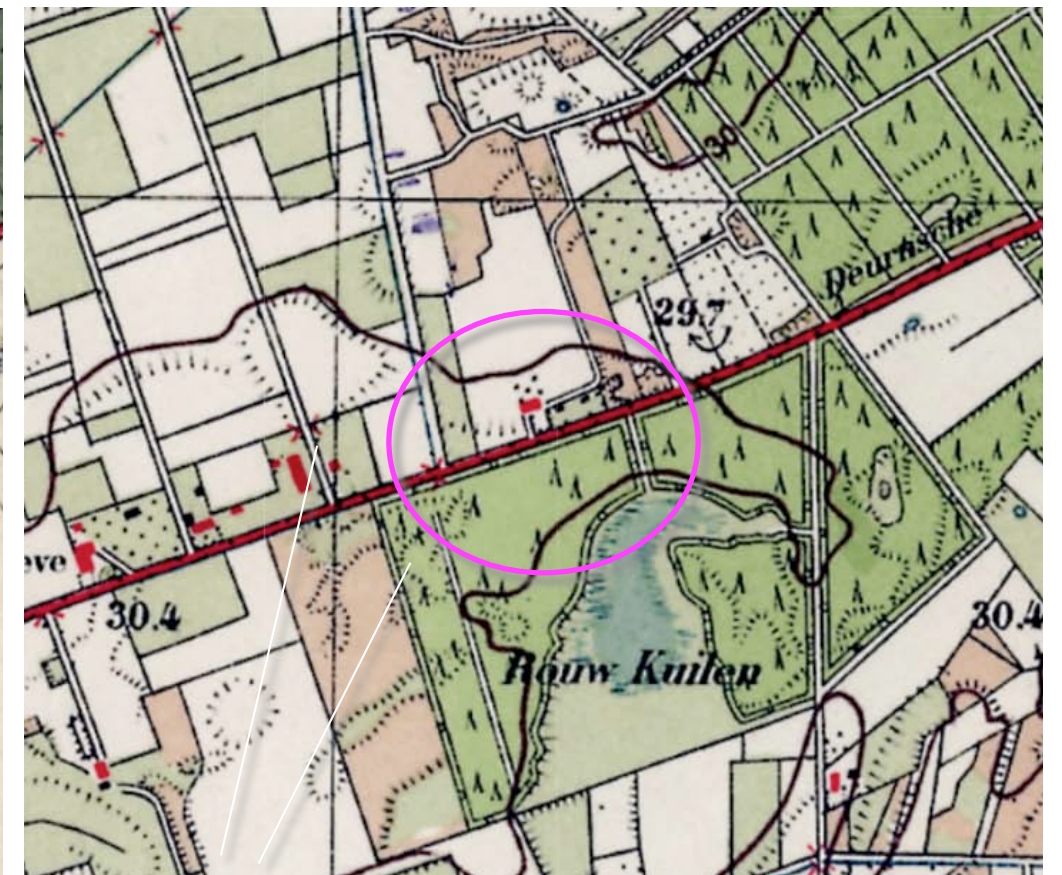
HISTORISCHE SCHETS DEEL 1

In de eerste decennia van de 20ste eeuw werd de heide ten noordwesten van de Deurneseweg grotendeels ontgonnen. In de navolgende decennia werden de gebieden ten zuidoosten van de Deurneseweg in gebruik genomen. Rond de Rouwkuilen werd bos aangeplant op grond van de vraag naar mijnhout. In het plangebied werd in 1937 een bebouwing en een boomgaardje gekarteerd; de bebouwing betreft de oorspronkelijk hoeve. Ten noordoosten en noorden van het plangebied werden nog restanten heide gekarteerd. Zie de karteringen uit 1924 en 1937 rechtsboven.

Na de tweede wereldoorlog werd de bebouwing in noordwestelijke en noordoostelijke richting uitgebreid. In 1965 werd op de voorliggende locatie een loonbedrijf opgericht. De bebouwing aan de noordoostkant van de oude hoeve werd omgeven door een groensingel. Ten noordwesten hiervan werd een klein huisweitje gekarteerd. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1958 en 1967 rechtsonder.



1924 heide ten noorden Deurneseweg ontgonnen



1937 bebouwing en boomgaard, bos



1958 uitbreiding bebouwing, grasland en akkerland



1967 groensingel en huisweitje

HISTORISCHE SCHETS DEEL 2

In de jaren zeventig wordt de bebouwing op de buurerven langs de Deurneseweg en in het plangebied uitgebreid; in het plangebied wordt een loods aan de noordoostkant gerealiseerd. In de tachtiger jaren wordt deze in noordwestelijke richting uitgebreid. Ten zuidwesten van de loods wordt in deze periode een bedrijfswoning gerealiseerd (huisnummer 122). Aan de zuidkant wordt een bosje gekarteerd. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1979 en 1993 rechtsboven.

In de navolgende jaren worden de loodsen nog in zuidwestelijke richting uitgebreid; daarna zijn geen grote veranderingen meer te constateren. Zie de karteringen uit 1993 en 1998 rechtsonder.

conclusie

De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de jaren dertig; na de tweede wereldoorlog worden kleinschalige loodsen ten noordwesten en noordoosten van de hoeve gerealiseerd. In de zestiger jaren wordt een grotere loods gerealiseerd. Deze wordt vervolgens in noordwestelijke en zuidwestelijke richting uitgebreid. Ten zuidoosten van deze loods wordt een bedrijfswoning gerealiseerd. Na de tweede eeuwwisseling vinden geen uitbreidingen van de bebouwing meer plaats. Vanaf de zeventiger jaren wordt aan de zuidoostkant van het plangebied een bosje gekarteerd.



1979 stal aan de noordoostkant en een bosje



1993 stal uitgebreid, woning gerealiseerd



1993 stallen in zuidwestelijke richting uitgebreid



1998 bosje behouden, bebouwing status quo

HUIDIGE RUIMTELIJKE CONTEXT

Het plangebied is enerzijds verscholen, anderzijds geëxposeerd gesitueerd; het wordt aan de zuidwestkant en noordoostkant afgeschermd door buurerven, aan de zuidoostkant vormen de bossen van de Rouwkuilen een harde rand waar het plangebied quasi tegen aan is gelegen, aan de noordwestkant grenst het plangebied aan een open agrarisch landschap.

Bebouwingslint Deurneseweg Oost

Het maakt in ruimtelijke zin bovendien deel uit van een bebouwingslint gelegen tussen de rotonde bij Ysselsteyn en de bossen langs de Ossendijk. Dit lint is te betitelen als Deurneseweg Oost.

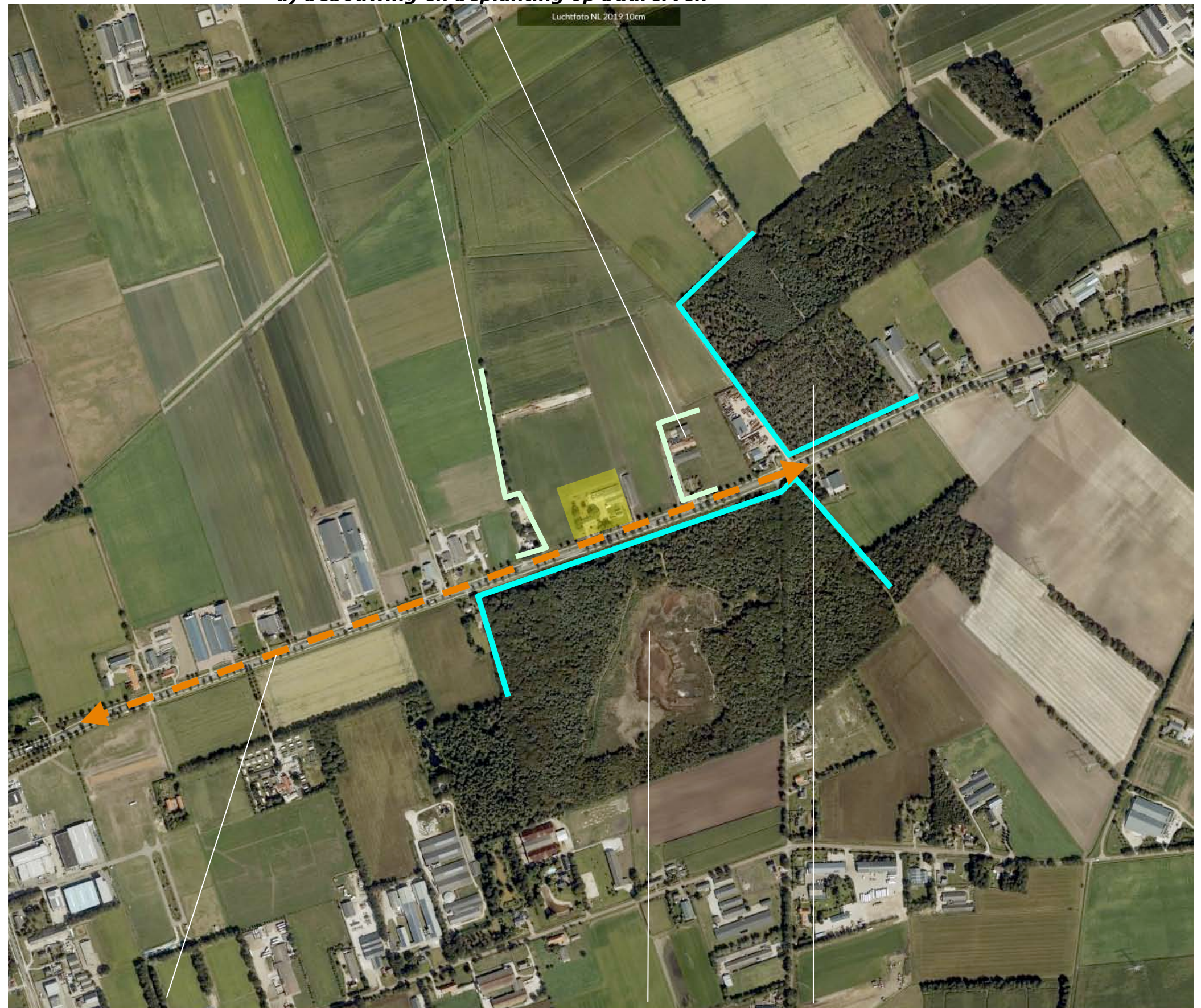
kader

In engere zin wordt het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting op de ten zuidwesten en noordoosten gelegen buurerven,
- b) de bossen van de Rouwkuilen ten zuidoosten van de Deurneseweg en de bossen langs de ten noordoosten gelegen Ossendijk.

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

a) bebouwing en beplanting op buurerven



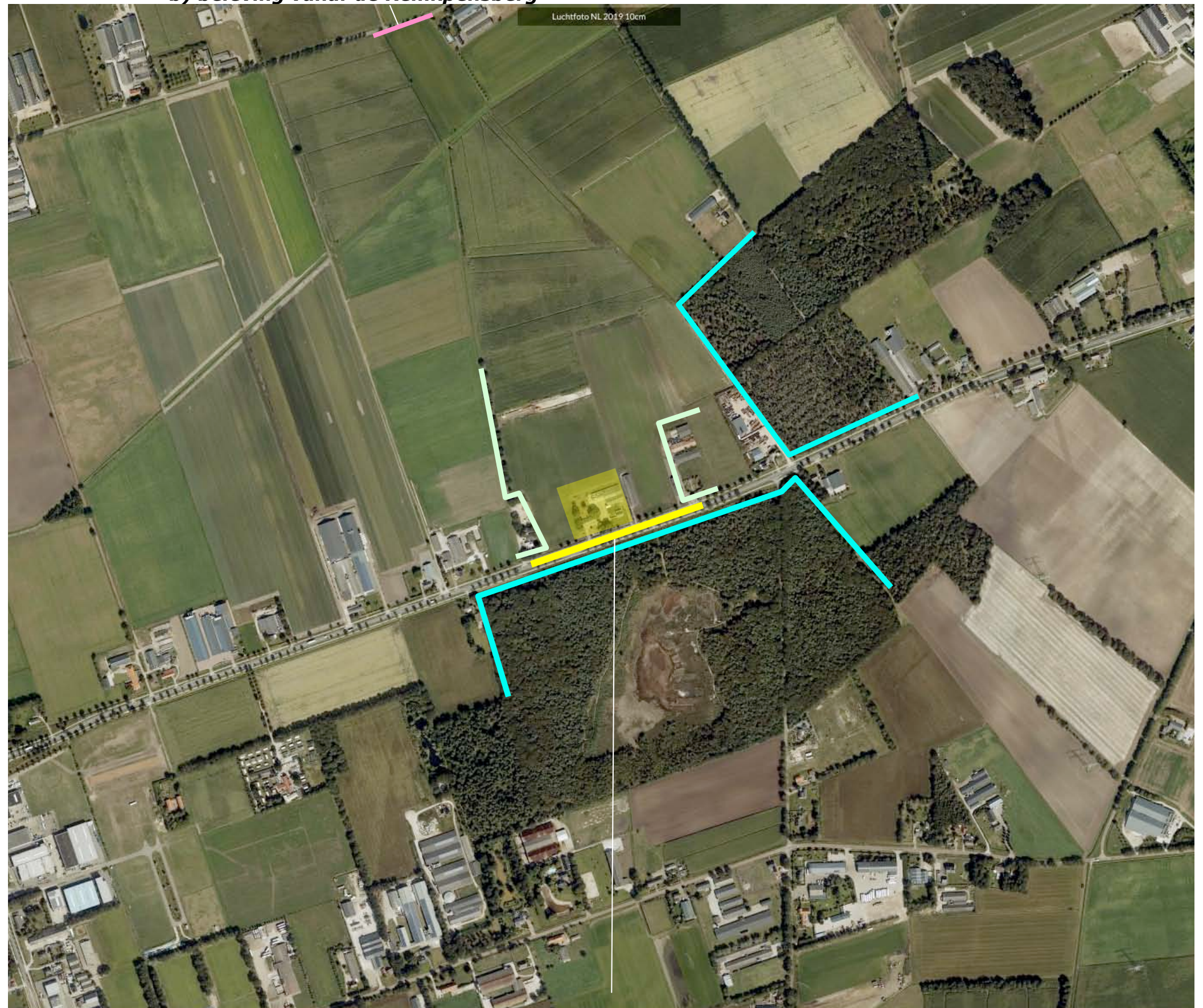
bebouwingslint Deurneseweg Oost

b) bossen langs de Rouwkuilen en Ossendijk

BELEVING

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Deurneseweg. Vanaf de ten noorden gelegen weg Kempkensberg is in principe een zicht op het plangebied mogelijk; de afstand is dan echter dermate groot dat het erf wordt opgenomen in het uit de bossen van de Rouwkuilen bestaande decor. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina.

b) beleving vanaf de Kempkensberg



a) beleving vanaf de Deurneseweg

3D BEELDEN

1+2) Komend over Deurneseweg uit het zuidwesten is na de passage van het buurerf een zicht op de zuidwestkant en de zuidoostkant mogelijk; de oude hoeve toont zich in een kader van bomen.

3+4) Komend over de Deurneseweg uit het noordoosten is na de passage van het buurerf een zicht op delen van de noordoostkant mogelijk; de ten noordoosten gelegen stal schermt het plangebied voor een groot deel af. Nabij het plangebied toont zich de later gebouwde bedrijfswoning en is een kortdurend zicht op de loodsen mogelijk.

5) Vanaf de Kempkensberg is een zicht op de noordwestkant mogelijk; de afstand is dan echter erg fors, het plangebied wordt opgenomen in het uit bos bestaande decor.



Standplaats fotograaf

Conclusie

Het plangebied wordt in essentie vanaf de Deurneseweg beleefd; de zuidwestkant en delen van de noordoostkant tonen zich gedurende kortere tijd tijdens de benadering. De zuidoostkant toont zich tijdens de passage.



1+2) Benadering uit het zuidwesten... na de passage van het buurerf toont zich de zuidwestkant



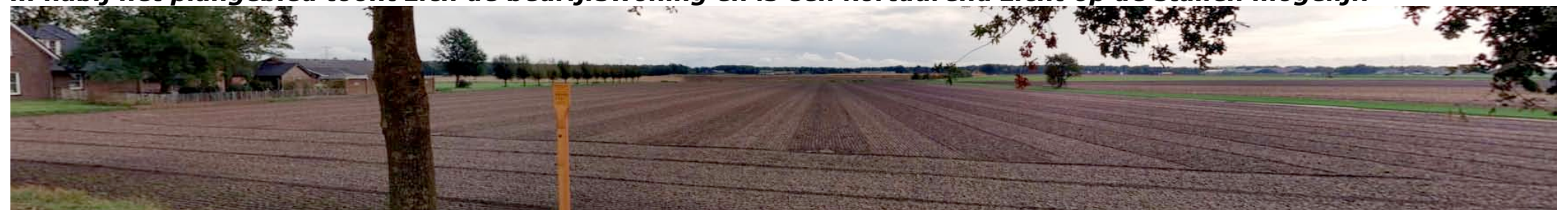
... nabij het plangebied toont zich de oude hoeve in een kader van bomen



3+4) Benadering uit het noordoosten.. zicht op delen van de noordoostkant, stal op buurerf schermt af



... nabij het plangebied toont zich de bedrijfswoning en is een kortdurend zicht op de stallen mogelijk



5) zicht vanaf de Kempkensberg; de afstand tot het plangebied is erg fors, het gaat op in het decor

BEBOUWINGSLINT DEURNESEWEG OOST

De erven van het bebouwingslint Deurneseweg Oost zijn op een enkele uitzondering na aan de noordwestkant van de weg gesitueerd. Tussen de erven zijn doorkijken op het open agrarisch landschap mogelijk. De erven tonen in stedenbouwkundige zin de navolgende overeenkomsten:

- De erven zijn te zoneren in een voorerf en een achtererf. Op het voorerf bevinden zich de woning met tuin en huisweitjes of kleinschalige oudere gebouwen. De bedrijfsgebouwen bevinden zich op het achtererf.
- De diepte van het voorerf toont een wisselend beeld.
- De woning is meestal met de nok parallel aan de weg, op ruime afstand van de weg, nabij de grens van voor- en achtererf gesitueerd.
- De jongere (na 1900 gerealiseerde), grootschalige bedrijfsgebouwen zijn overwegend met de nok dwars op de weg gesitueerd. Kleinschalige oudere stallen tonen wisselende nokrichtingen.

plangebied

De loodsen in het plangebied betreffen geleidelijk gerealiseerde uitbreidingen van een uit 1965 daterende loods en zijn met de nok parallel aan de weg gelegen. Zie de markeringen in de luchtfoto en het topografisch overzicht hieronder.



overzicht

nok woning meestal parallel aan de weg, nok van de bedrijfsgebouwen meestal loodrecht op de weg



zonering in voorerf, achtererf, diepte voorerf wisselt

plangebied, stallen parallel

PLANGEBIED

Het plangebied omvat de percelen 349, 351 en 386 gelegen in de sectie Y 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 oude hoeve en de bedrijfswoning op het voorerf aan de zuidoostkant,
- b) een klein stalletje en een cluster van grotere loodsen op het achtererf.



vogelvlucht aanwezige bebouwing

kleiner stalletje en cluster van grotere stallen stallen



oude hoeve en bedrijfswoning

ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via twee inritten. De hoofdinrit is ter hoogte van de oude hoeve gelegen. Het gebied ten westen van de stallen is verhard met betonplaten. Het gebied ten zuidoosten hiervan en ten zuidoosten van de oude hoeve is voorzien van halfverharding. De omgeving van de woning is in gebruik als tuin. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied is als volgt te rangschikken:

- a) Een bomenrij en een haag op een aarden wal aan de zuidwestkant; de haag bestaat uit prunus laurocerasus, de bomenrij uit eik, berk, Amerikaanse eik en haagbeuk.
- b) Een berk en een solitaire eik in het centrum van het plangebied.
- c) Een bosje met een wijkende onderbeplanting aan de straatkant; de struiklaag bestaat voornamelijk uit hazelaar en bramen, het boombestand omvat eiken, berken, haagbeuk en wat sieroorten (ceder).
- d) Siergroen in de tuin en een rij coniferen langs de oprit, ten noordoosten van de bedrijfswoning.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De elementen a tot en met c sluiten in redelijke mate aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting toont wat achterstallig onderhoud, de eik in het centrum van het plangebied is overgroeid met klimop.

a) aarden wal met haag en bomenrij

b) een berk en een solitaire eik



c) bomengroep

d) siergroen en coniferen

SLOPEN & ROOIEN

De loodsen, het kleine stalletje en de oude hoeve zullen worden gesloopt, de verhardingen zullen worden verwijderd. De aanwezige beplanting zal worden gerooid om de herontwikkeling van het terrein mogelijk te maken. De bedrijfswoning zal worden behouden. Zie de markering in de luchtfoto rechts.



BOUWPLAN

Op het achtererf zal een bedrijfshal (ten hoeve van landbouw verwant bedrijf) worden gerealiseerd. De nok van het gebouw wordt dwars op de weg uitgericht. Zie de indicatieve verbeeldingen van mc-architecten hieronder en in de luchtfoto rechts.

beeldvorming

De hal wordt aan de zuidwestkant gerealiseerd. Het benodigde opstelsterrein wordt ten noordoosten van de hal en ten noordwesten van de woning gerealiseerd. Hierdoor wordt de presentatie van het plangebied richting Deurneseweg gekleurd door het samenspel van de kopgevel van de zorgvuldig vormgegeven hal en de door groen omzoomde woning en niet door de voertuigen op het opstelsterrein.



indicatieve verbeelding mc-architecten

te realiseren hal

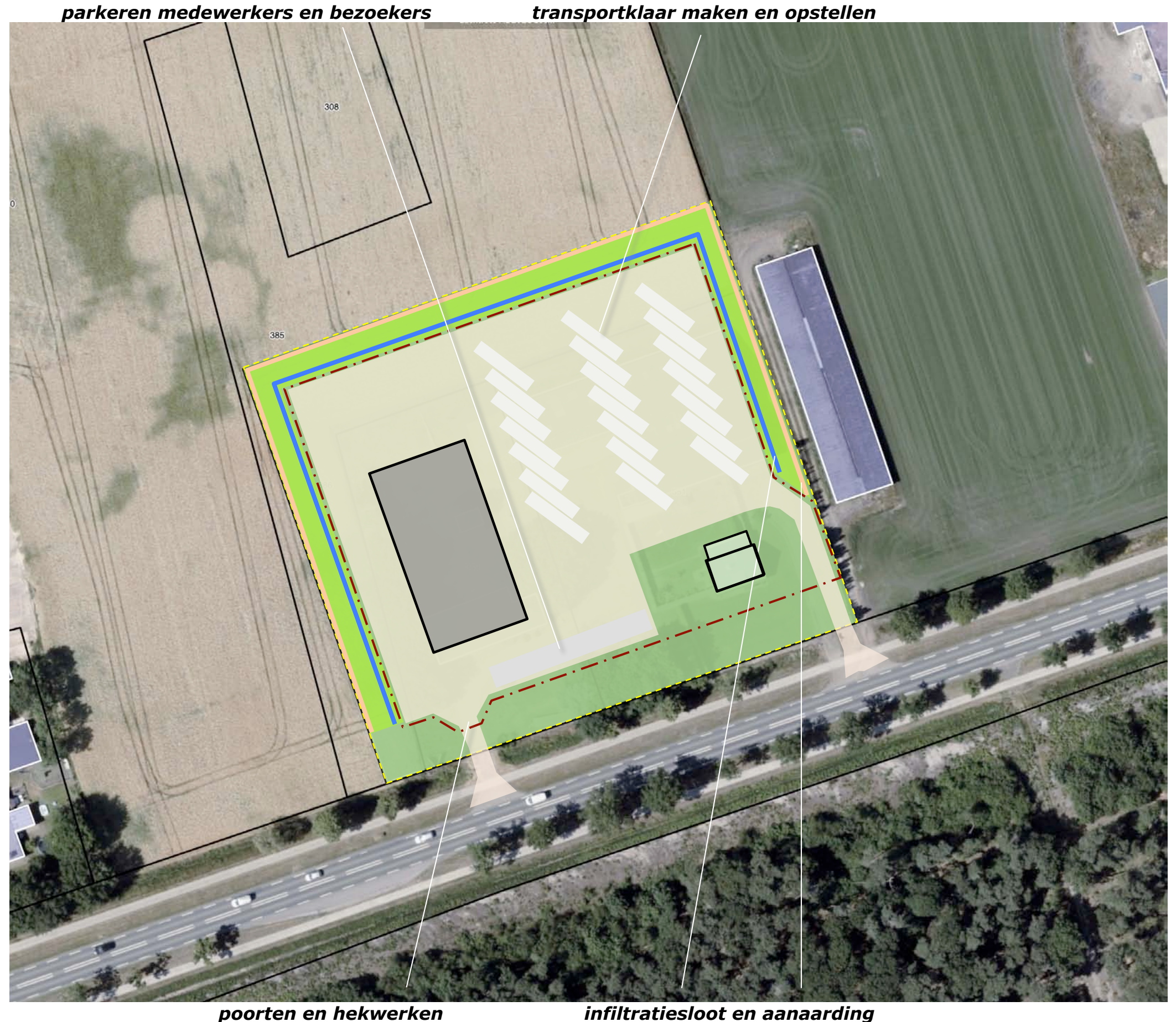


ZONERING BUITENRUIMTE

De omgeving van de hal zal worden benut voor het opstellen van materieel en zal grotendeels worden verhard. Aan de zuidoostkant van de hal zal worden voorzien in parkeerruimte voor bezoekers en personeel. Het verharde terrein zal worden omzoomd door een hekwerk en worden ontsloten via de huidige inritten. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

infiltratie

Het van het dak en de verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden verzameld in zaksloten rondom het verharde gebied; de sloten kunnen overstromen in de aangrenzend gelegen groensingel. Uitstromen over het aangrenzende akkerland zal worden voorkomen door een aanaarding aan de veldkant van de groensingels.



CONCLUSIES - CONCEPT

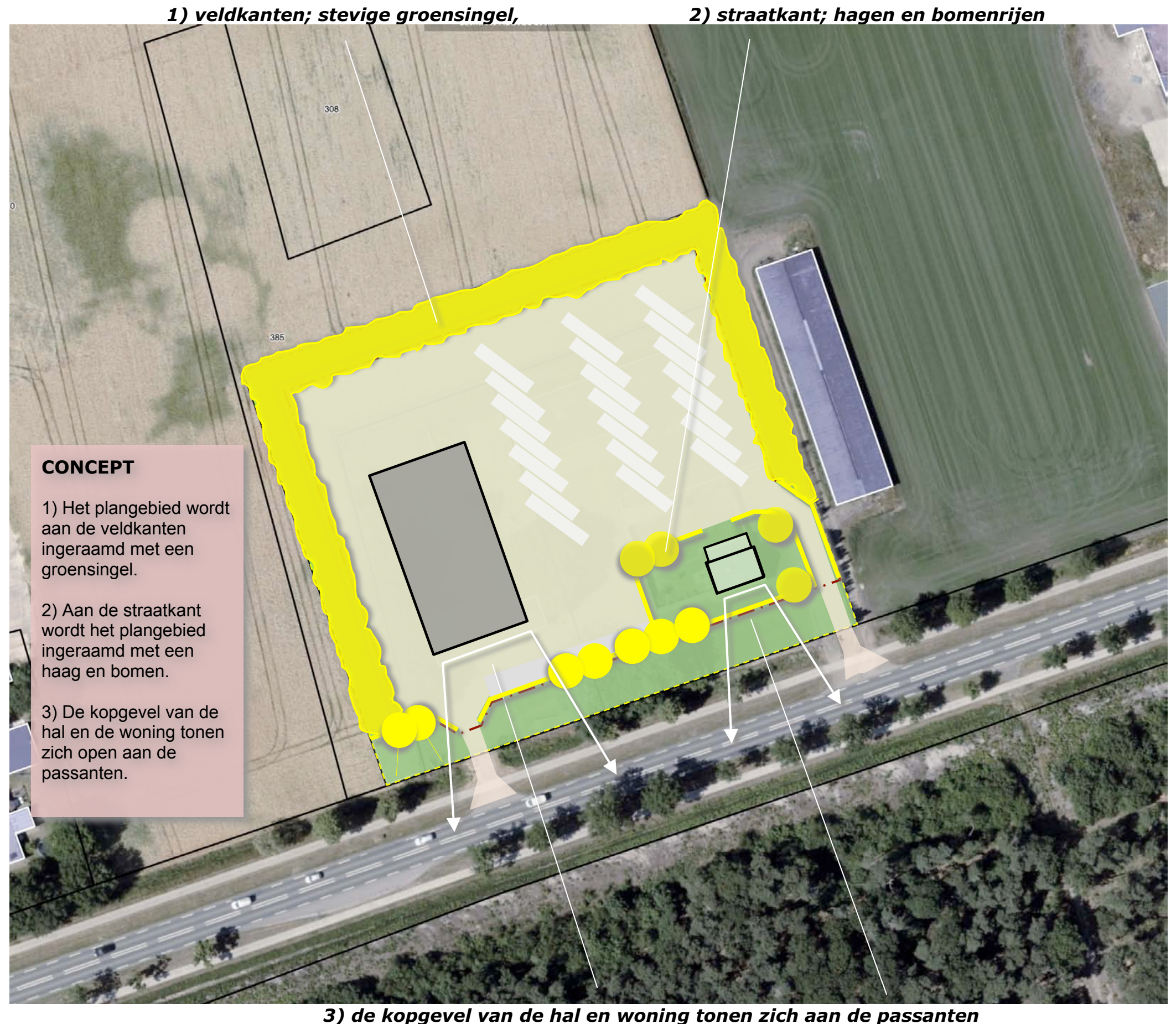
De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heideontginning. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van;
a) geschoren hagen, bomenrijen, solitaire bomen en hoogstamfruitbomen nabij de bebouwing,
b) bosjes, groensingels, houtwallen of windschermen (om verstuiving tegen te gaan) aan de veldkanten.
De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de jaren dertig; na de tweede wereldoorlog worden kleinschalige loods en ten noordwesten en noordoosten van de hoeve gerealiseerd. In de zestiger jaren wordt een grotere loods gerealiseerd. Deze wordt vervolgens in noordwestelijke en zuidwestelijke richting uitgebreid. Ten zuidoosten van deze loods wordt een nieuwe bedrijfswooning gerealiseerd. Na de eeuwwisseling vinden geen uitbreidingen van de bebouwing meer plaats.

Het plangebied wordt in essentie vanaf de Deurneseweg beleefd; de zuidwestkant en delen van de noordoostkant tonen zich gedurende kortere tijd tijdens de benadering. De zuidoostkant toont zich tijdens de passage.

Het plangebied maakt deel uit van het bebouwingslint Deurneseweg Oost; erven van dit lint worden gekenmerkt door de zonering voorerf en achtererf. De woning is op ruime afstand van de weg op het voorerf gelegen en toont een parallel aan de weg gelegen nok. De bedrijfsgebouwen bevinden zich op het achtererf. De jongere bedrijfsgebouwen tonen een dwars op de weg gerichte nok (oudere, kleinschalige bebouwing soms een wisselende nok).

De aanwezige bebouwing zal worden gesloopt, de aanwezige beplanting zal in het kader van de herontwikkeling worden geroid. Op het achtererf, ter plaatse van het stalletje zal een bedrijfshal worden gerealiseerd. De nok hiervan wordt in lijn met de gangbare stedenbouwkundige ordening dwars op de weg uitgericht. De omgeving van het gebouw zal worden verhard. Het hemelwater zal worden opgevangen in een rond het plangebied gelegen infiltratiesloot. De sloot kan overstromen in de groensingel. De veldkant van de singel wordt aangeaard om uitstromen in de singel te voorkomen.

Bovenstaande voerde naar het rechts verwoorde en verbeelde concept.



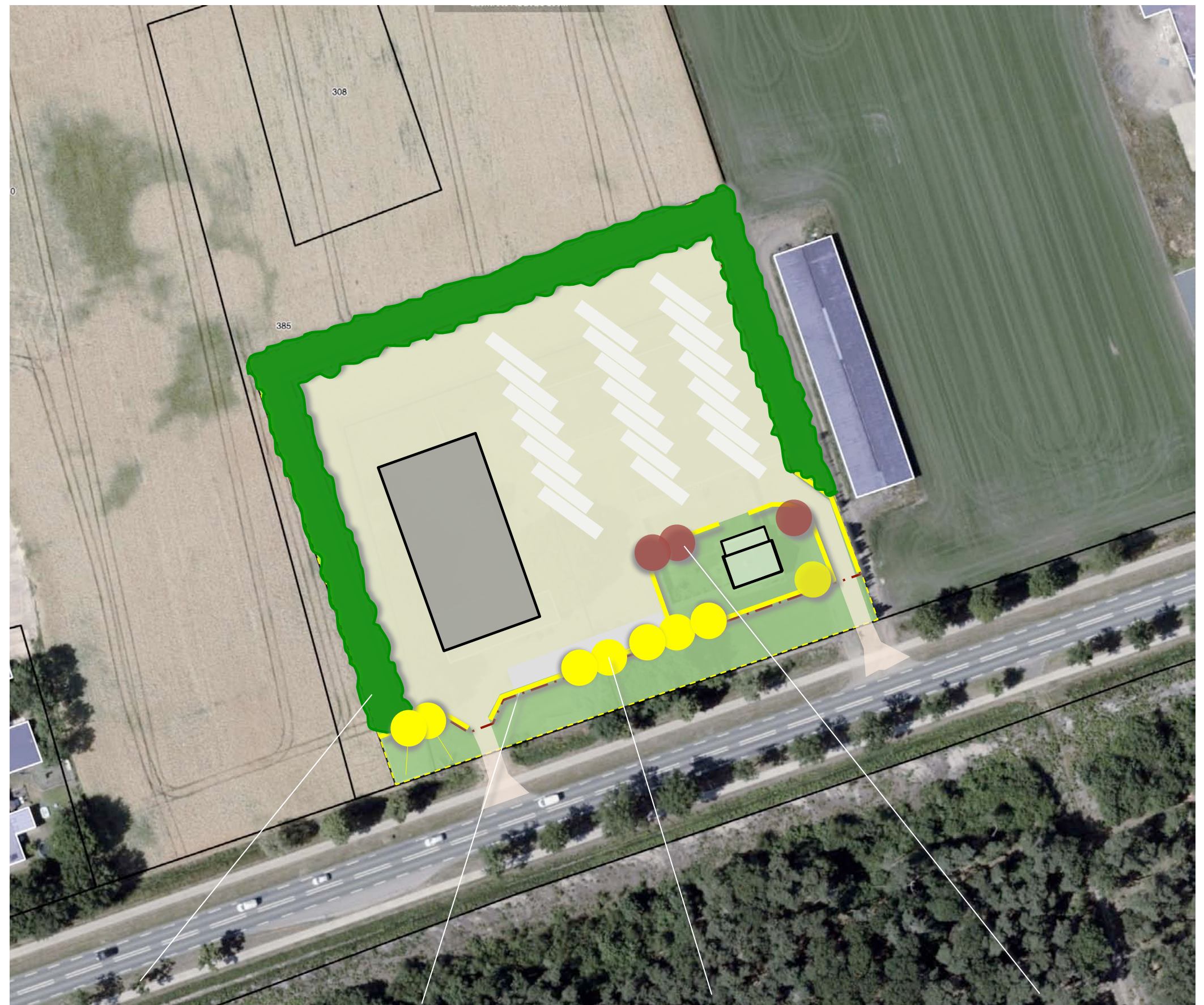
BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond hiervan navolgende elementen;

- S1 een groensingel,
 - H1 beukenhagen,
 - B1 een rij lindes,
 - B2 een bomenrij bestaande uit haagbeuken.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantlijst op de navolgende pagina.

richtlijnen aanleg en beheer

- S1 het struweel is te realiseren middels de aanplant van vijf rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 125x125 cm. Het struweel mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgeslagen (binnen-buitenrand beheer).
 - H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in een minimale omvang van 80/100 cm, per strekkende meter. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 100-120 cm
 - B1 De lindes zijn aan te planten in de omvang 20/22 cm.
 - B2 De haagbeuken zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



S1 groensingel

H1 beukenhagen

B1 lindes

B2 haagbeuken

PLANTLIJST

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

Code		H1	B1	B2	S1
Omvang bij aanplant		80/100	20/22	16/18	80/100
Plantverband		4 p/m	nvt	nvt	125x125
Omvang van het element		210 m	8 st	3 st	1855 m2
Acer campestre	veldesdoorn				50
Acer pseudoplatanus	esdoorn				
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els				50
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				125
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk				75
Carpinus betulus	haagbeuk			3	
Castanea sativa	tamme kastanje				
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode				125
Corylus avellana	hazelaar				125
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk	840			
Fraxinus excelsior	es				
Juglans regia	okkernoot				
Ligustrum vulgare	liguster				75
Ilex aquifolium	hulst				
Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratepopulier				
Populus trichocarpa	balsempopulier				
Prunus avium	zoete kers				
Prunus padus	vogelkers				50
Prunus spinosa	sleedoorn				
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik				50
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom				125
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egellantier roos				
Sambucus nigra	gewone vlier				
Salix alba	schietwilg (knotwilg)				50
Salix aurita	geoorde wilg				
Salix caprea	boswilg				60
Salix cinerea	grauwe wilg				
Salix fragilis	kraakwilg				
Sorbus aucuparia	lijsterbes				
Tilia cordata	winterlinde		8		
Tilia platyphyllos	zomerlinde				
Viburnum opulus	gelderse roos				100
Totaal		840	8	40	1060