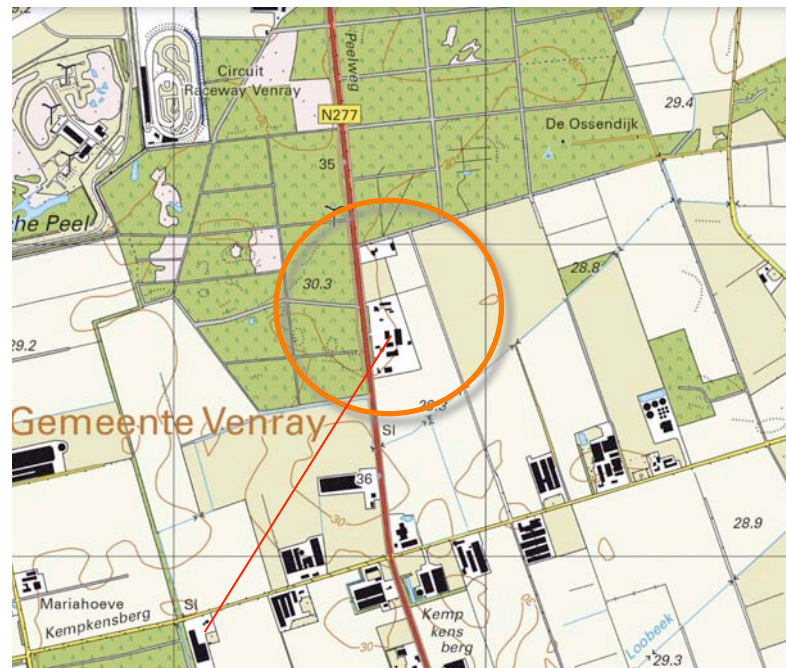


LIGGING

Het plangebied betreft een bebouwingscluster gelegen aan de Peelweg, ten noorden van de kern Ysselsteyn. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



plangebied

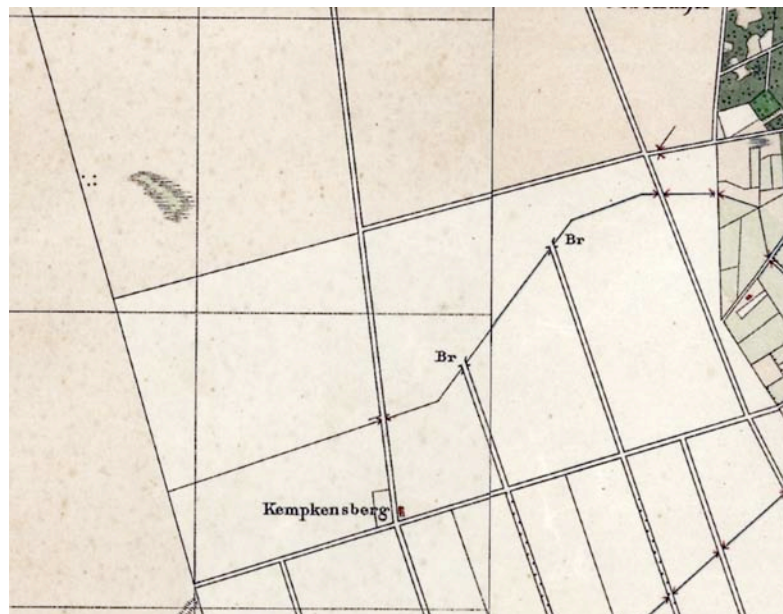
SITUATIE 1926

In 1895 werd het plangebied en zijn ruime context nog als heide gekarteerd. In de loop van de 20ste eeuw werd het plangebied en zijn context ontgonnen; in 1926 maakt het plangebied deel uit van een grootschalige heideontginning. In de context bevinden zich enkele wegen, lanen en een ontwateringssloot. Ten zuiden van het plangebied werd een bebouwing met de aanduiding Kempkensberg aangetroffen. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1926 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

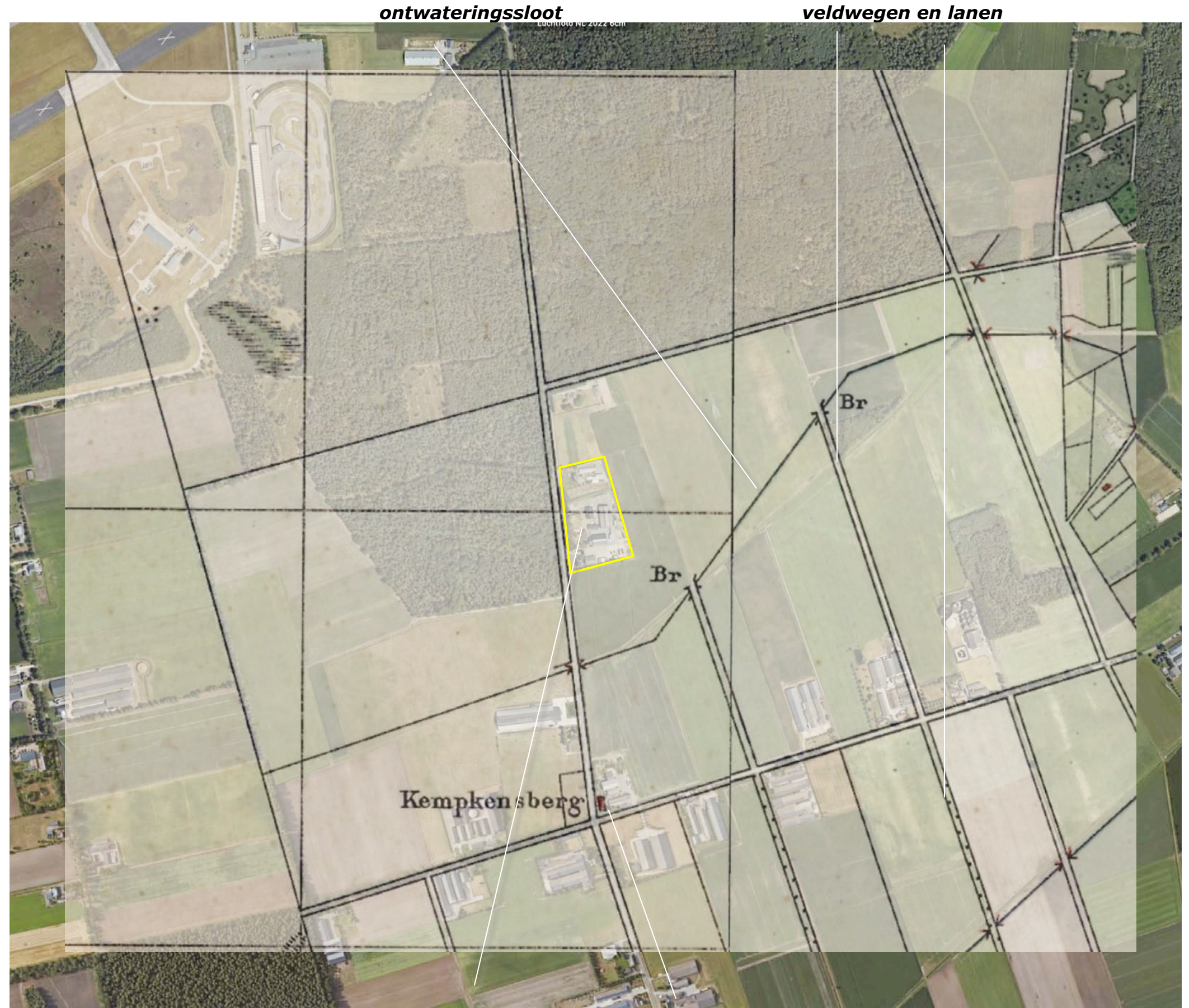
Karakteristiek

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 of hoogstamfruitbomen nabij de bebouwing,
- b) bosjes, groensingels, houtwallen of windschermen aan de veldkanten.



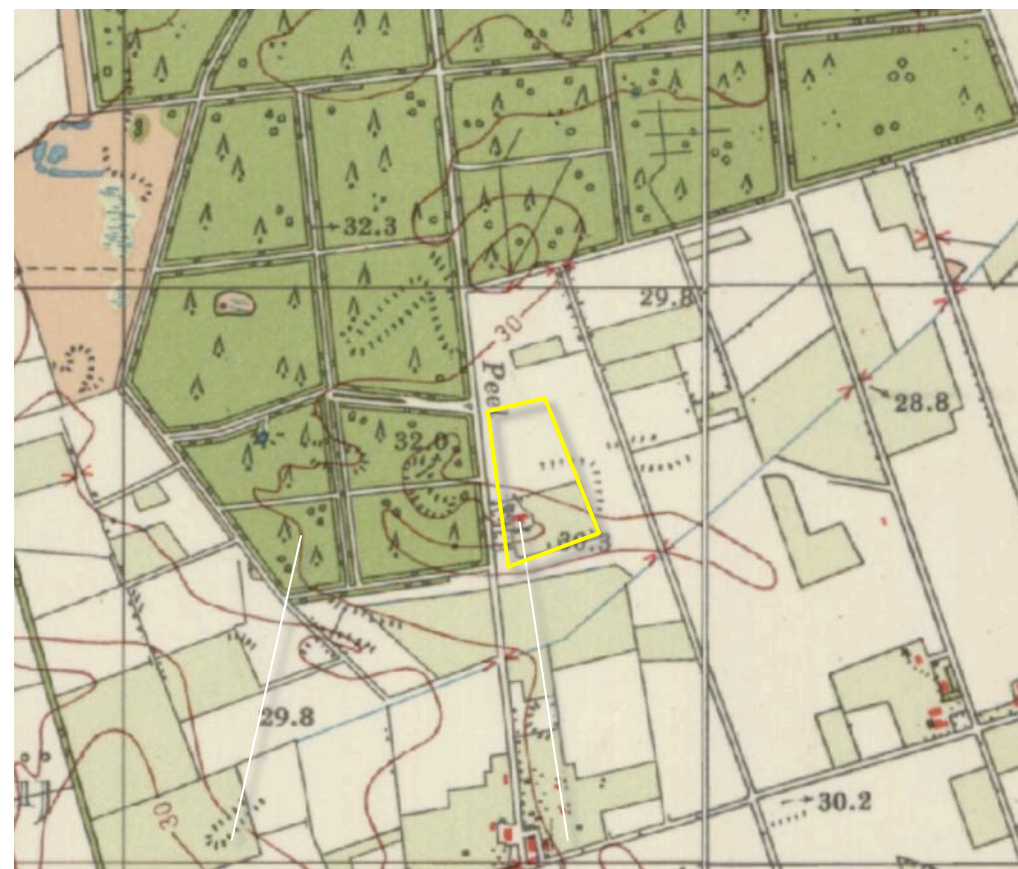
uitsnede topografische kaart 1926



Topkaart 1926; plangebied in gebruik als 'jong akkerland' bebouwd erf Kempkensberg

HISTORISCHE SCHETS

Tot in de periode na de Tweede Wereldoorlog was het plangebied in gebruik als bouwland. De heide ten noorden en westen van het plangebied werd in de dertiger jaren bebost op grond van de grote vraag naar mijnhout. In de vijftiger jaren werd een bebouwd erf aan de zuidkant van het plangebied gevestigd. In de loop van de zestiger jaren worden ten noorden hiervan twee erven gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1958 en 1978 rechtsboven. In de loop van de navolgende decennia worden groensingels aan de randen en in het plangebied gerealiseerd. De bedrijfsgebouwen worden gaandeweg in oostelijke richting uitgebreid. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1993 en 2013 rechtsonder.



1958 heide bebost, bebouwd erf aan de zuidkant



1978 twee nieuwe bebouwde erven



1993 aarden wallen en groensingels



2013 bedrijfsgebouwen uitgebreid

conclusie

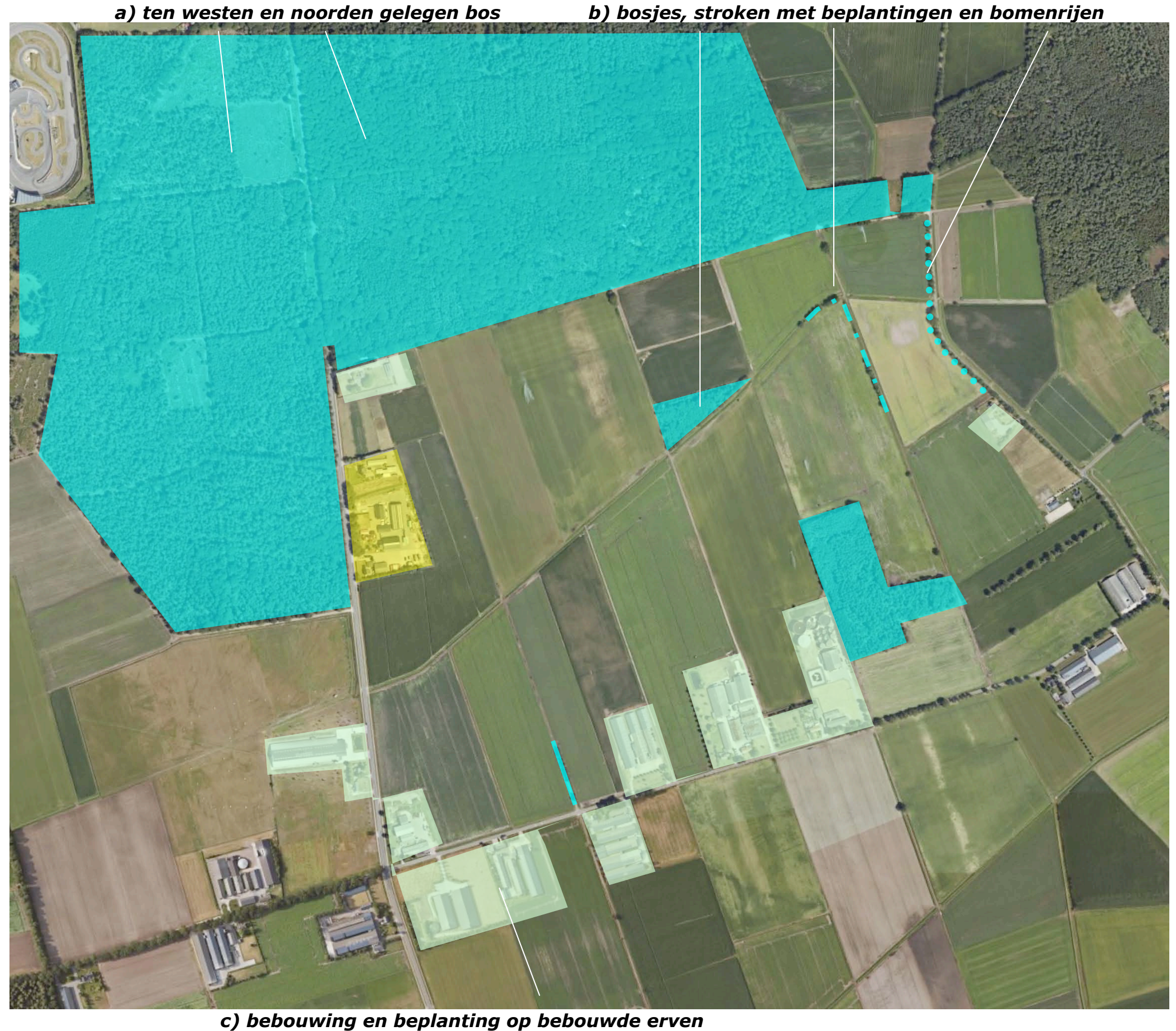
Het plangebied was tot in de periode na de Tweede Wereldoorlog overwegend als bouwland in gebruik. De heide ten noorden en westen van het plangebied werd bebost op grond van de vraag naar mijnhout. In de vijftiger jaren wordt een bebouwd erf aan de zuidkant gerealiseerd. In de navolgende decennia worden twee erven ten noorden hiervan gevestigd. Aan randen en binnen de bebouwingscluster worden groensingels aangeplant. De bedrijfsgebouwen worden gaandeweg in oostelijke richting uitgebreid.

RUIMTELIJK KADER

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd door navolgende elementen;

- a) het ten westen en noorden gelegen bos,
- b) de bosjes en stroken met beplantingen, ten oosten en zuidoosten van het plangebied, de bomenrijen langs de ten oosten gelegen Ossendijk,
- c) de bebouwing en beplanting van de ten noorden, zuidwesten, zuidoosten en oosten gelegen bebouwde erven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



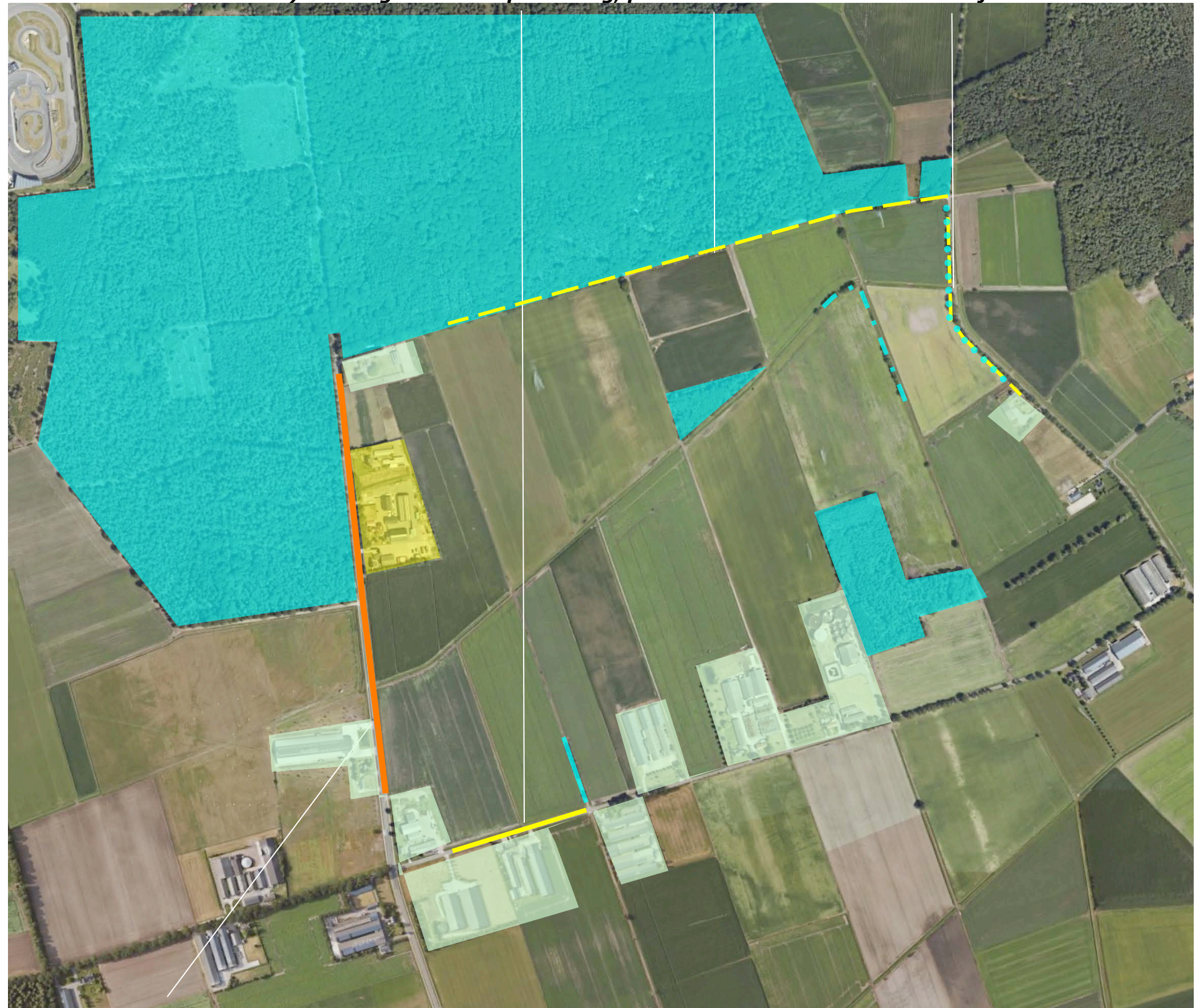
RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is het navolgende op te merken:

- a) Het plangebied wordt in essentie waargenomen en beleefd vanaf de Peelweg zelf, in de benadering ten tijdens de passage.
- b) Het kan verder in doorkijken - over grote tot zeer grote afstand - worden waargenomen vanaf de Kempkensberg, het pad aan de ten noorden gelegen bosrand en ten oosten gelegen Ossendijk.

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

b) beleving vanaf Kempkensberg, pad aan de bosrand en de Ossendijk



a) beleving vanaf de Peelweg

3D PEELWEG

1+2) Komend uit het zuiden ontvouwt zich na de passage van het buurerf, gedurende langere tijd een zicht op de zuidkant. Nabij het plangebied toont zich de westkant tijdens de passage. De groensingels, hagen en bomen vormen een passend groen kader en schermen de bedrijfsgebouwen in hoge mate af.
3+4) Komend uit het noorden is na de passage van het buurerf enige tijd een zicht op de noordkant mogelijk, daarna toont zich de westkant en is een korte doorkijk op de bedrijfsgebouwen mogelijk. In de benadering wordt de bebouwing in redelijke mate afgeschermd door de beplanting in het plangebied. De doorkijk op de bedrijfsgebouwen zou wat kunnen worden verzacht door 'intern' enkele bomen toe te voegen. De singel langs de weg verbindt het plangebied met het aan de andere kant van de weg gelegen bos.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de luchtfoto hieronder.



Standplaats fotograaf



1+2) De bebouwing wordt afgeschermd door beplanting, opgenomen in de 'groen' gekleurde horizon. Ter hoogte..



... van het plangebied toont zich de westkant; de groensingels, hagen en bomen vormen een passend groen kader.



3+4) De beplanting schermt de bebouwing af, verbind het plangebied met het bos. Ter hoogte van het plangebied..



.. is een doorkijk op de bedrijfsgebouwen mogelijk; toevoegen van enkele 'interne' bomen is aan te bevelen.

3D KEMPKENSBERG, BOSPAD, OSSENDIJK

1+2) Vanaf de Kempkensberg zijn doorkijken op de oostkant en zuidkant over grotere afstand mogelijk. Het plangebied wordt daarbij deel van de horizon. Aan de oostkant is de omzoming wat verbrokken. Versterken hiervan is aan te bevelen.

3+4) Vanaf het ten noordoosten gelegen bospad en vanaf de Ossendijk zijn enkele doorkijken over zeer grote afstand op de oostkant mogelijk. De afstand is erg groot. De bebouwing profileert zich niet of nauwelijks. Het plangebied is deel van de horizon.

Zie de markerings in de luchtfoto rechts en de luchtfoto hieronder.



Standplaats fotograaf

Conclusie

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Peelweg zelf. Het toont zich in de benadering uit het noorden en zuiden, tijdens de passage. De aanwezige beplanting vormt een stevig groen kader. In de benadering uit het noorden tonen zich de bedrijfsgebouwen wat nadrukkelijk in een doorkijk. Toevoegen van enkele bomen is wenselijk. Vanuit de omliggende wegen zijn doorkijken op de zuidkant of oostkant over grote tot zeer grote afstand mogelijk; de inpassing aan de oostkant is wat verbrokken. Versterken hiervan is aan te bevelen.



1+2) De oostkant en de zuidkant tonen zich in doorkijken over grotere afstand. Het plangebied wordt deel van...



...de horizon. Aan de oostkant is de omzoming wat verbrokken. Versterken hiervan is aan te bevelen.



3+4) Vanaf het bospad en de Ossendijk zijn doorkijken op de oostkant over grote tot zeer grote afstand...



...mogelijk. Het plangebied wordt opgenomen in en deel van de horizon.

PLANGEBIED - 1:1250

Het plangebied omvat in kadastrale zin de percelen 13, 207, 208, 209, 334, 335, 387 en delen van de percelen 9 en 388 gelegen in de sectie Y van de kadastrale gemeente Venray.

planologische contouren

In planologische zin omvat het plangebied het voor bedrijvigheid bestemde gebied. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan (ruimtelijke plannen) hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede bestemmingsplan



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

Het plangebied bestaat uit een cluster van drie bebouwde erven. De aanwezige bebouwing omvat een drietal bedrijfswoningen met bijbehorende bergingen en bedrijfsgebouwen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



drie bedrijfswoningen

ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via een drietal inritten. De zones rond de woningen zijn ingericht en in gebruik als tuin. Het gebied rond de bedrijfsgebouwen is grotendeels verhard. De verharding wordt benut voor de ontsluiting van de gebouwen en is van betekenis als manoeuvreerruimte en werkterrein. De randen van het werkterrein worden aan de zuidkant en de oostkant benut voor het stallen van materieel of materialen.

Aan de oostkant van het plangebied is een deel van het plangebied (en bestemmingsvlak) in gebruik als akkerland.

De overige delen van het plangebied betreffen grasland of opgaande beplantingen; zie de navolgende pagina.



inritten en verhardingen ten behoeve van het manoevreren, tijdelijk stallen van materieel en materialen

AANWEZIGE BEPLANTING

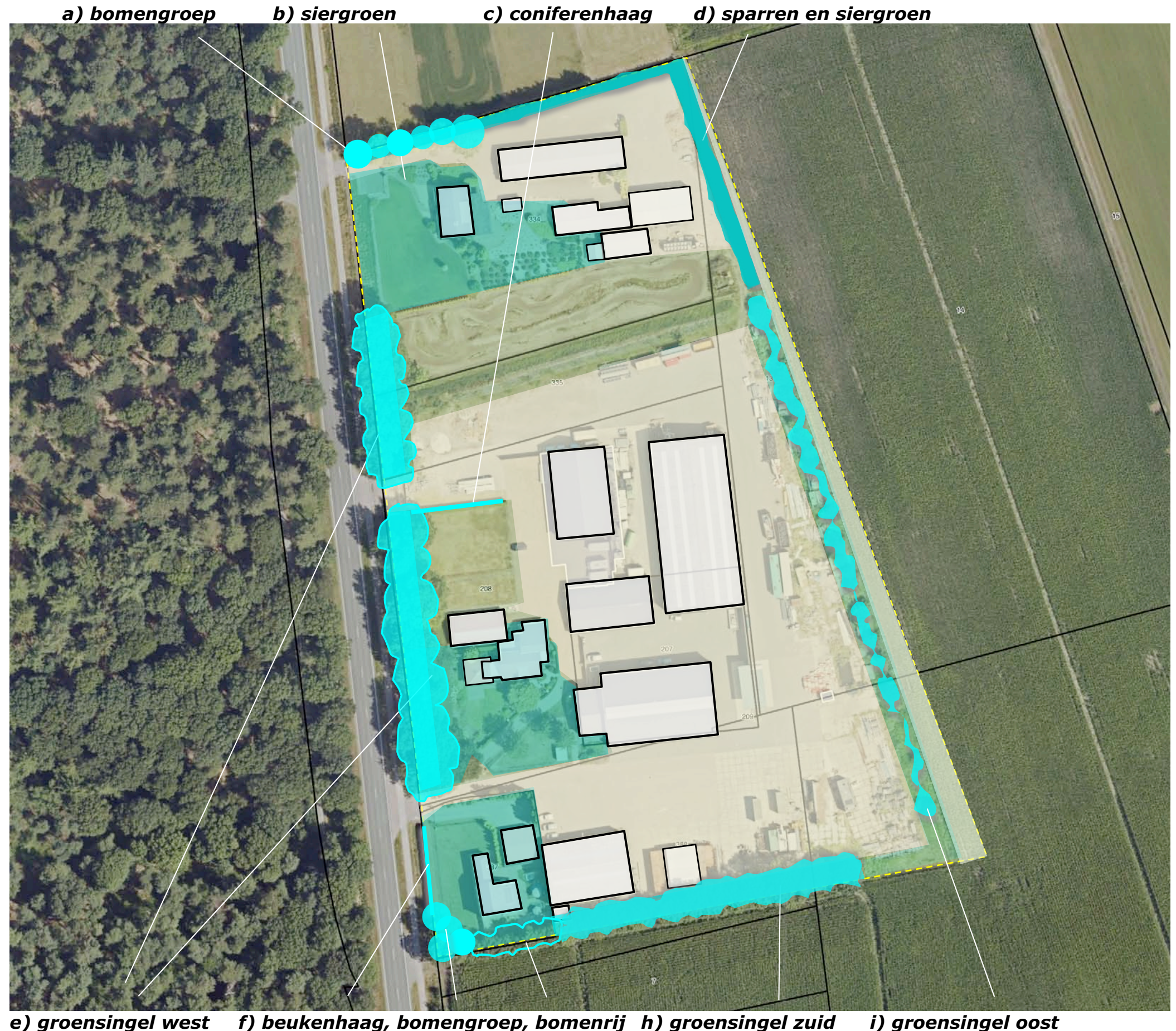
De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit navolgende elementen;

- a) een bomengroep bestaande uit eik, lijsterbes, berk en es aan de noordwestkant,
- b) siergroen in de tuinen,
- c) een coniferenhaag in het centrum van het plangebied,
- d) een strook beplanting bestaande uit sparren en siergroen aan de noordkant en noordoostkant,
- e) een groensingel bestaande uit struikgewas en forse bomen aan de westkant,
- f) een beukenhaag, een bomengroep en een bomenrij bestaande uit eiken en berken aan de zuidoostkant,
- h) een groensingel aan de zuidkant,
- i) een verbrokkelde groensingel aan de oostkant.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De aanwezige beplanting is effectief, resulteert in een stevige landschappelijke inpassing. De beplanting sluit qua beeld aan bij de bosrijke context. De beplanting verkeert met uitzondering van de verbrokkelde groensingel aan de oostkant, in goede conditie en wordt goed beheerd. Revitaliseren van de singel aan de oostkant is aan te bevelen.



ONTWIKKELING

Het bouwplan omvat het splitsen van een bedrijfskavel in het centrum van het plangebied. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ZONERING EN INRICHTING

De bedrijfskavel wordt ontsloten via de aanwezige inrit. De omgeving van de te bouwen woning, de westkant van de kavel zal worden benut als tuin. De coniferen haag ten zuidwesten van het bouwvlak zal worden gerooid. Deze haag is niet van betekenis of waarde. Het van het dak van de te bouwen woning vrijkomende hemelwater zal worden geïnfiltreerd in een greppel of ondergrondse voorziening, ten zuidwesten van de woning.



CONCLUSIES - CONCEPT

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

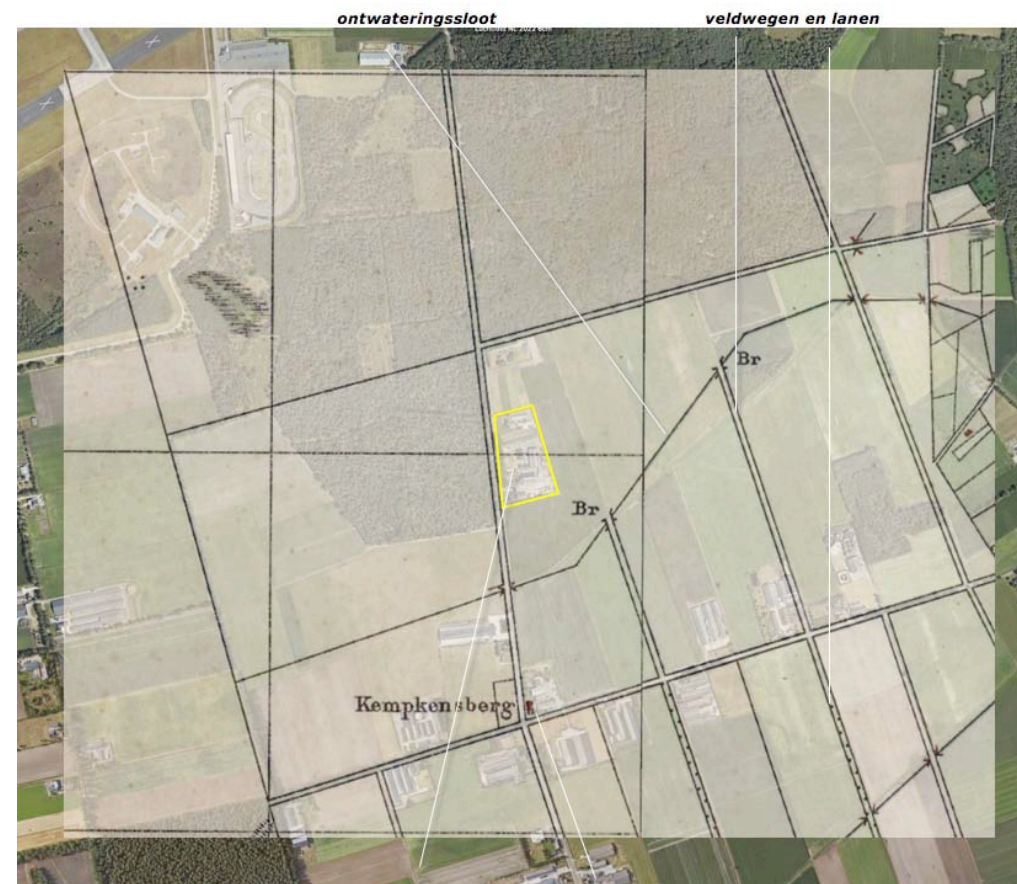
De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heideontginning. Kenmerkend voor de omzoming van bebouwde erven is het voorkomen van;
a) geschoren hagen, bomenrijen, solitaire bomen of hoogstamfruitbomen nabij de bebouwing,
b) bosjes, groensingels, houtwallen of windschermen aan de veldkanten.

Het plangebied was tot in de periode na de Tweede Wereldoorlog overwegend als bouwland in gebruik. De heide ten noorden en westen van het plangebied werd bebost op grond van de vraag naar mijnhout. In de vijftiger jaren wordt een bebouwd erf aan de zuidkant gerealiseerd. In de navolgende decennia worden twee erven ten noorden hiervan gevestigd. Aan de randen en binnen de bebouwingscluster worden groensingels aangeplant. De bedrijfsgebouwen worden gaandeweg in oostelijke richting uitgebreid.

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Peelweg zelf. Het toont zich in de benadering uit het noorden en zuiden, tijdens de passage. De aanwezige beplanting vormt een stevig groen kader. In de benadering uit het noorden tonen zich de bedrijfsgebouwen wat nadrukkelijk in een doorkijk. Toevoegen van enkele bomen is wenselijk. Vanuit de omliggende wegen zijn doorkijken op de zuidkant of oostkant over grote tot zeer grote afstand mogelijk; de inpassing aan de oostkant is wat verbrokkeld. Versterken hiervan is aan te bevelen.

Het plangebied omvat drie bebouwde erven. De aanwezige bebouwing omvat drie bedrijfswoningen met bijbehorende bergingen en bedrijfsgebouwen. De aanwezige beplanting is effectief, resulteert in een stevige landschappelijke inpassing. De beplanting sluit qua beeld goed aan bij bosrijke context. De beplanting verkeert met uitzondering van de verbrokkelde groensingel aan de oostkant, in goede conditie en wordt goed beheerd. Revitaliseren van de singel aan de oostkant is aan te bevelen.

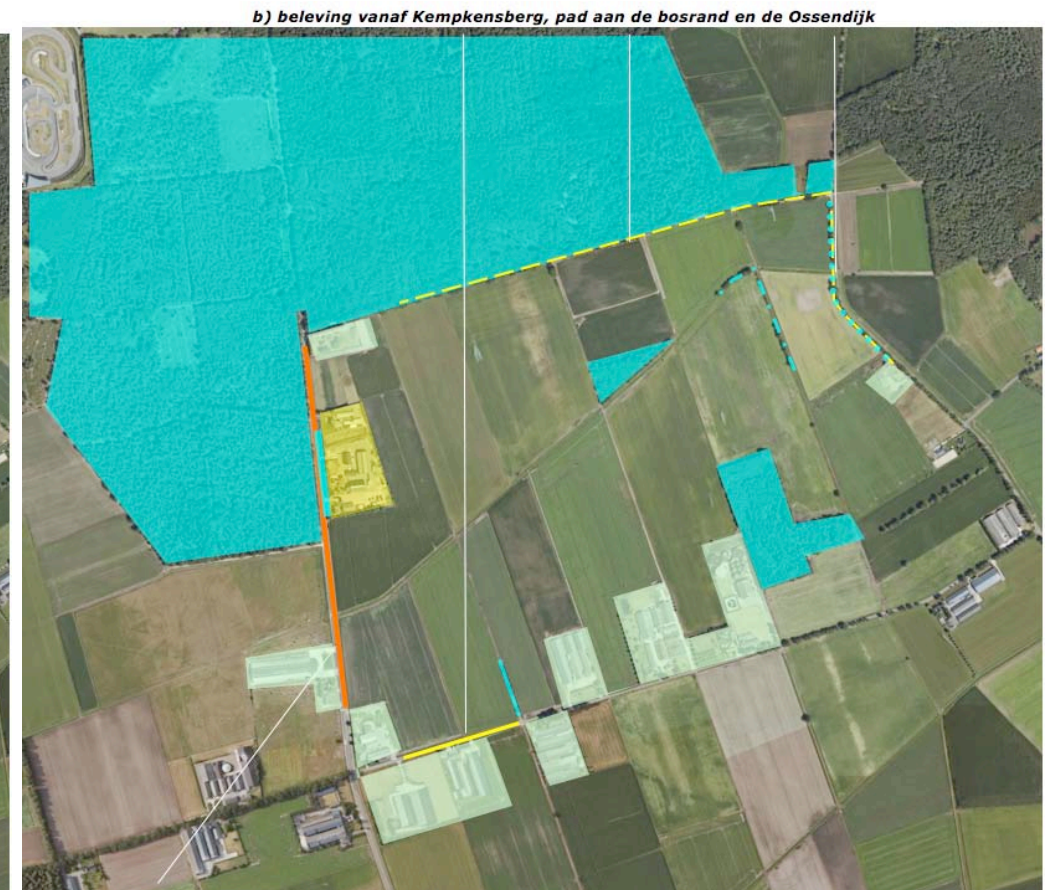
De ontwikkeling omvat de splitsing van een bedrijfskavel in het centrum van het plangebied. De gesplitste bedrijfskavel wordt ontsloten via de aanwezige inrit. De omgeving van de te bouwen woning, de westkant van de kavel zal worden benut als tuin.



Topkaart 1926; plangebied in gebruik als 'jong akkerland' bebouwd erf Kempkensberg
a) bomengroep b) siergroen c) coniferen haag d) sparren en siergroen



e) groensingel west f) beukenhaag, bomengroep, bomenrij h) groensingel zuid i) groensingel oost



a) beleving vanaf de Peelweg
ontsluiting via bestaande inrit tuinzone te rooien haag



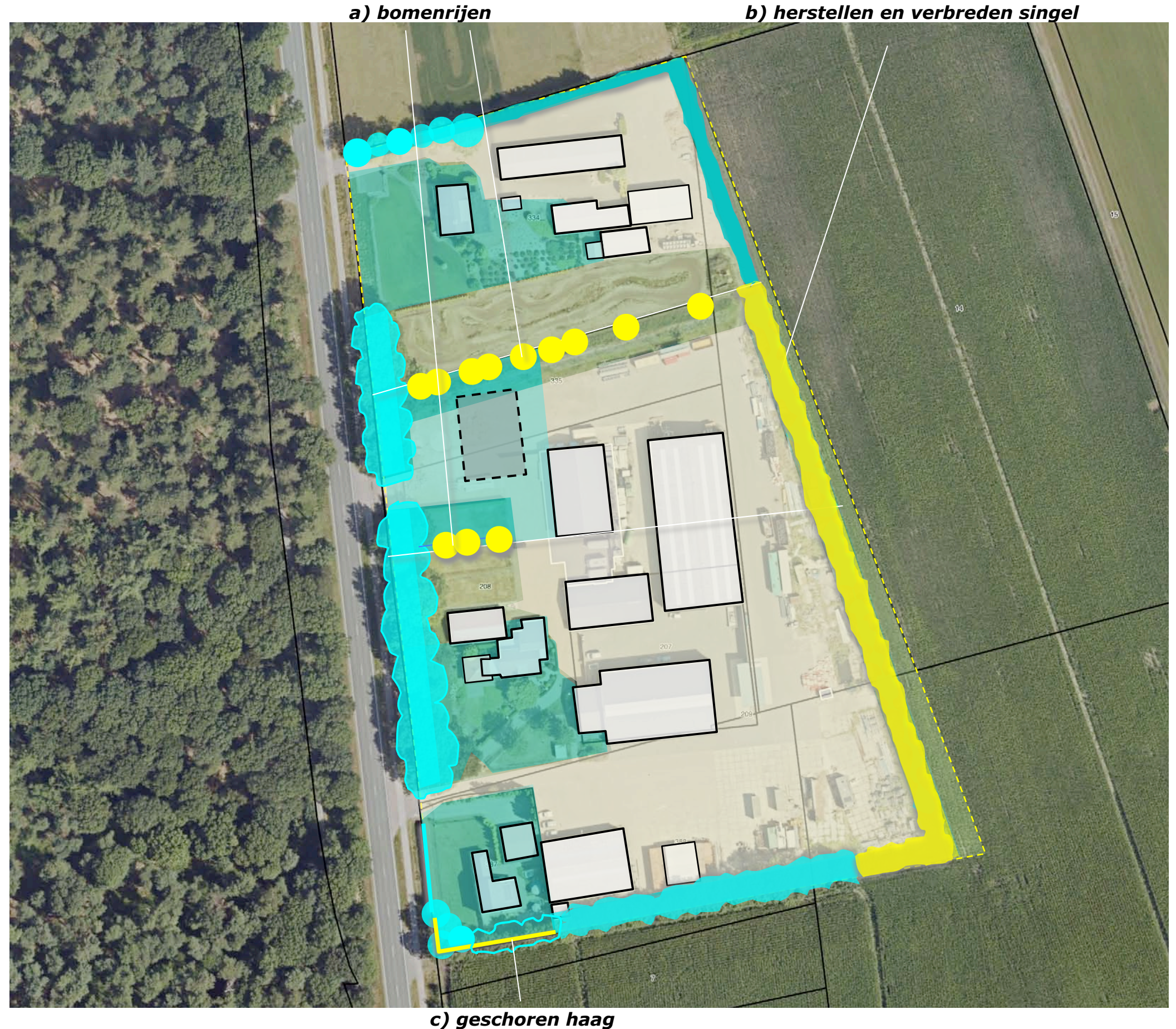
infiltratie in een greppel of ondergrondse voorziening

CONCLUSIES - CONCEPT

De conclusies op de voorafgaande pagina voeren naar het rechts verbeelde concept;

- a) vergroenen van de doorkijk vanaf de Peelweg, komend uit het noorden door de aanplant van een bomenrij ten noorden van de nieuwe bedrijfswoning, versterken van de zonering van het plangebied door de aanplant van een bomenrij ten zuidwesten van de nieuwe bedrijfswoning,
- b) Herstellen en verbreden van de verbrokkelde singel aan de oostkant van het plangebied,
- c) Aanplanten van geschoren haag aan de zuidwestkant van het plangebied.

Zie de markeringen rechts.



BEPLANTINGSPLAN

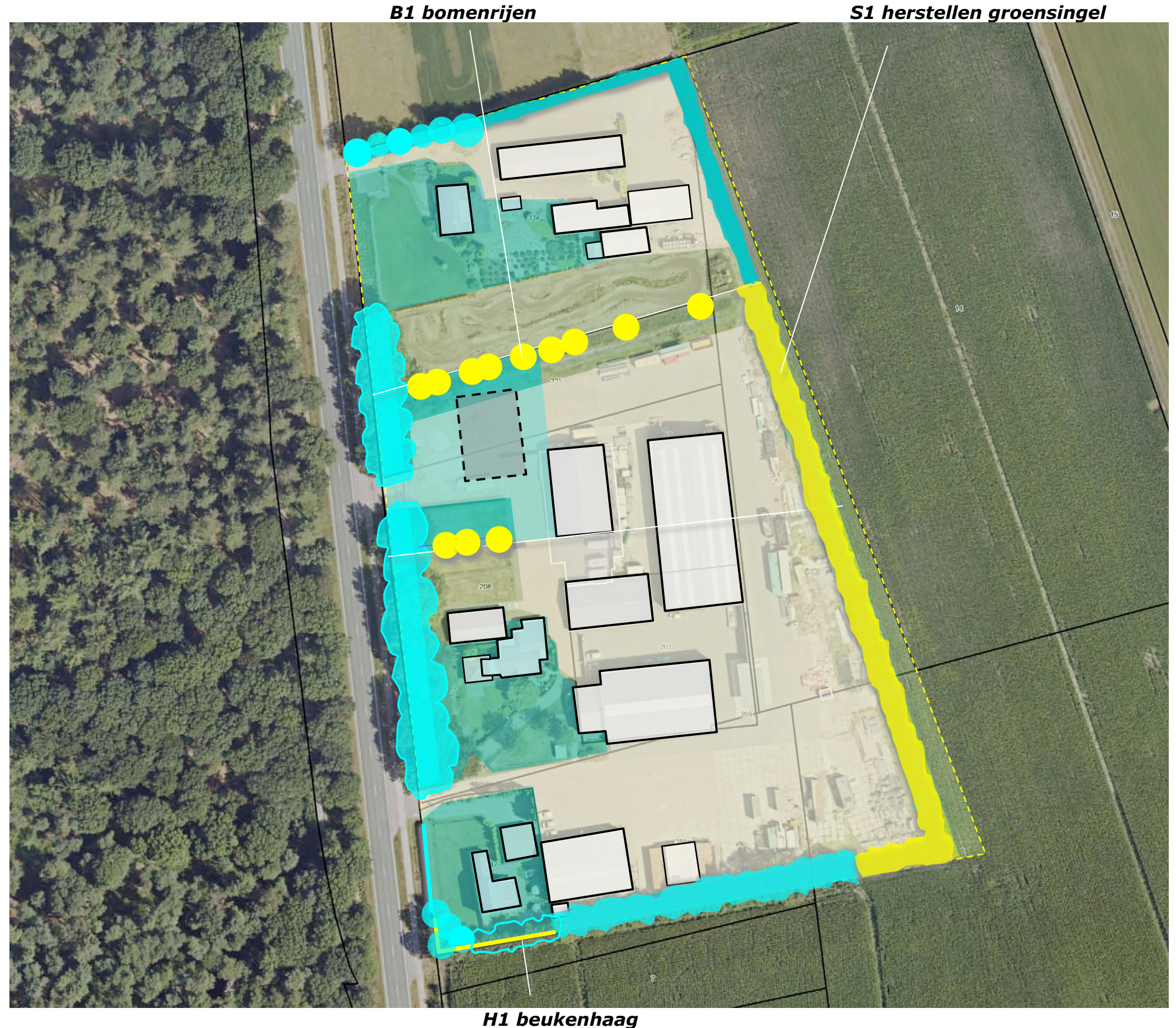
Het beplantingsplan omvat de aanplant van;

- B1 een bomenrij,
- S1 het herstel van de groensingel,
- H1 een beukenhaag.

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

richtlijnen aanleg en beheer

- B1 De bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350/400 cm.
- S1 De groensingel is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een driehoekig plantverband van 150x150 op plaatsen waar ruimte vrij is. Na de aanplant is de singel minstens 4 rijen en 6 meter breed. De aanplant omvat boomvormers en struikvormers. De struiklaag mag 1x per 5-6 jaar worden afgezet. De bomen worden in fases van 10-11 jaar gedund. Daarbij neemt de afstand tussen de bomen per fase toe; van 300 naar 450, van 450 naar 600 cm.
- H1 De beukenhaag is te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter. De haag is in stand te houden op een hoogte van 90-100 cm.



H1 beukenhaag

PLANTLIJST

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

Code		B1	S1	H1
Omvang bij aanplant		16/18	80/100	80/100
Plantverband		nvt	nvt	4 p/m
Omvang van het element		12 st	1150 m2	50m1
Acer campestre	veldesdoorn		25	
Acer pseudoplatanus	esdoorn			
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els			
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		50	
Betula pendula	ruwe berk	3		
Betula pubescens	zachte berk		10	
Carpinus betulus	haagbeuk	4		
Castanea sativa	tamme kastanje			
Cornus mas	kornoelje, gele			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		25	
Corylus avellana	hazelaar		25	
Crateagus monogyna	meidoorn			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			
Fagus sylvatica	gewone beuk		10	200
Fraxinus excelsior	es			
Juglans regia	okkernoot			
Ligustrum vulgare	liguster		25	
Ilex aquifolium	hulst			
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ratepopulier			
Populus trichocarpa	balsempopulier			
Prunus avium	zoete kers	3		
Prunus padus	vogelkers		10	
Prunus spinosa	sleedoorn			
Quercus petraea	wintereik			
Quercus robur	zomereik		5	
Rhamnus catharticus	wegedoorn			
Rhamnus frangula	vuilboom		50	
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	3	5	
Tilia cordata	winterlinde			
Tilia platyphyllos	zomerlinde			
Viburnum opulus	gelderse roos		25	
Totaal		12	265	200