

LIGGING

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



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1896

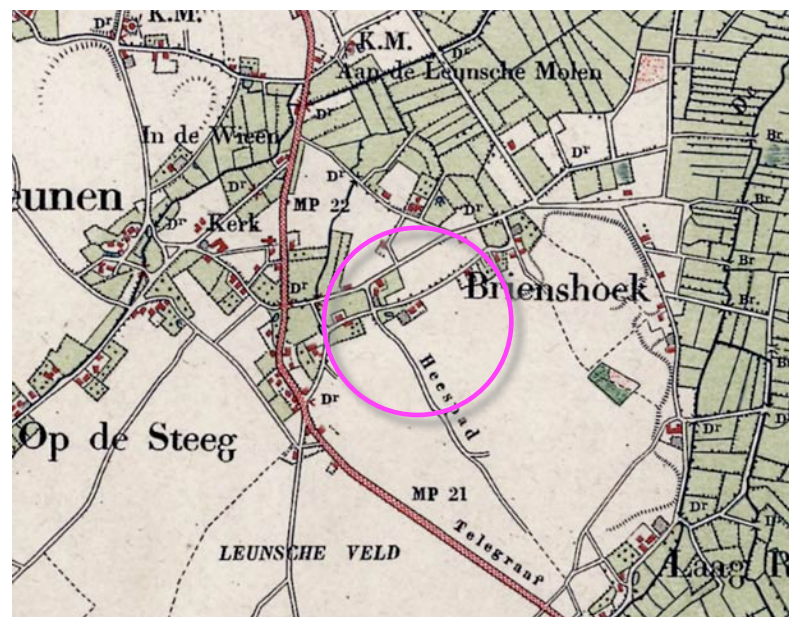
In 1896 werden aan de noordoostkant van het plangebied twee bebouwingen gekarteerd. Ten zuidwesten hiervan bevond zich een moestuin en een huisweitje met een poel. Het plangebied grensde aan de zuidoostkant aan een zone met open bouwland. Ten noordwesten van het plangebied bevond zich een door bebouwde erven verdichte zone met kleinschalig bouwland en grasland. Rond de moestuin, aan de zuidkant van het huisweitje en op de overgang naar het ten zuidoosten gelegen bouwland werden bomenrijen gekarteerd.

context

De landschappelijke context is te kenschetsen als de overgang van een zone met bebouwde erven en kleinschalig bouwland naar een zone met open bouwland. Kenmerkend voor de omzoming van bebouwde erven in deze context is het voorkomen van;

- geschoren hagen, boomgaardjes, bomengroepen of solitaire bomen als noot of kastanje nabij de woning,
- uit hagen doorgeschoten of uit houtwallen overgebleven bomenrijen nabij de stallen en schuren.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1896 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1896



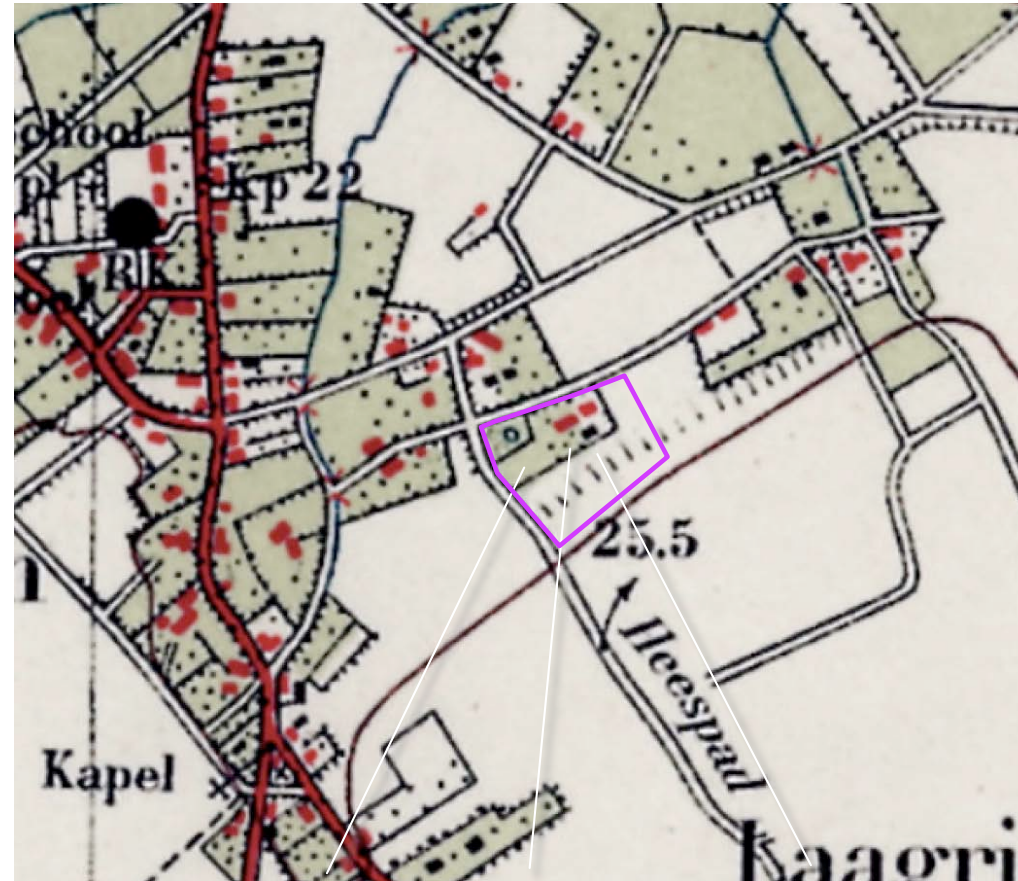
Uitsnede topkaart 1896: huisweitje met een poel, moestuin, twee bebouwingen, bomenrijen

HISTORISCHE SCHETS

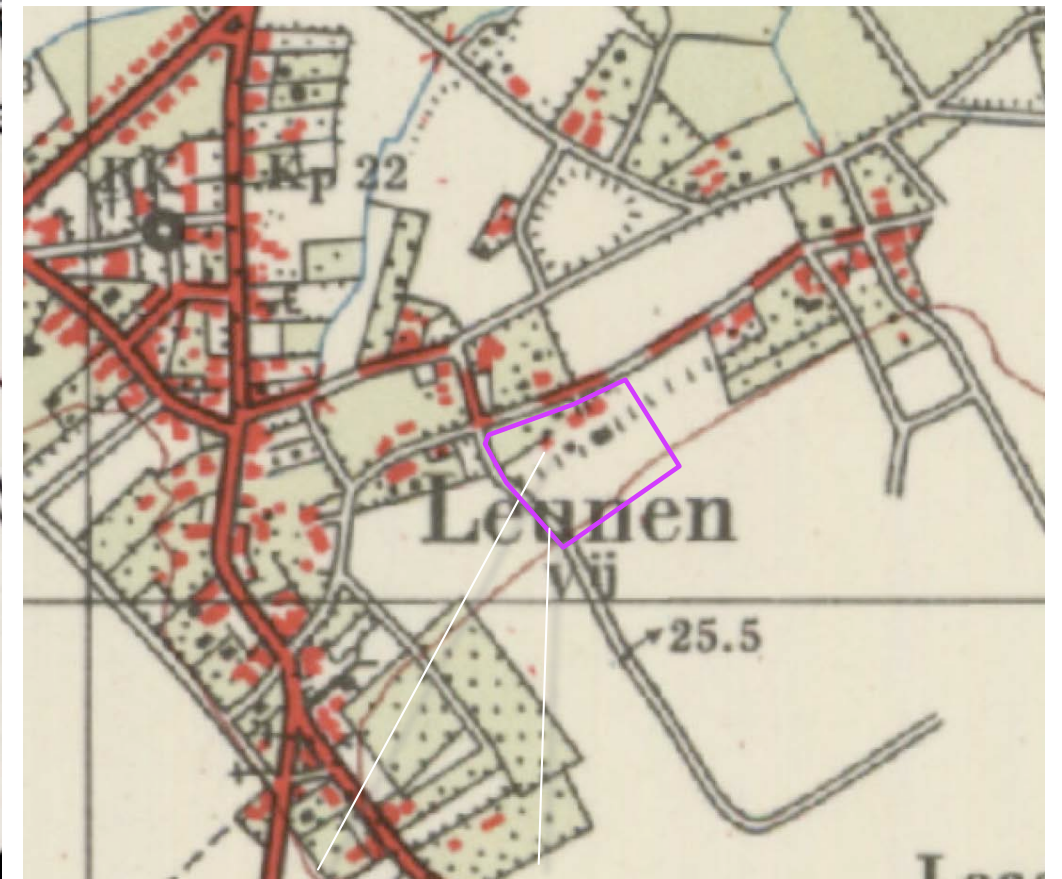
In de loop van de 20ste eeuw werd een schuur en een boomgaardje ten zuidoosten van de twee oudere bebouwingen gekarteerd. In de periode na de Tweede Wereldoorlog werden kleinere stallen ten zuidwesten hiervan gerealiseerd. Op de bebouwde erven in de context werd de bebouwing uitgebreid. In 1958 werden op het merendeel van de bebouwde erven kleine boomgaardjes aangetroffen. De in het open veld eindigende veldweg werd getekend door een licht golvend verloop. Zie de karteringen uit 1936 en 1958 rechtsboven. In de loop van de zestiger en zeventiger jaren werden de wegen ten noorden van het plangebied verhard en werd het verloop van de veldweg wat aangepast. In het plangebied werd een nieuwe woning ten noordwesten van de oude hoeve gerealiseerd. Ten zuidwesten van de oudere bebouwing werden twee stallen gebouwd. Ten noordwesten van de stallen werd in 1978 een enkele solitaire boom gekarteerd. In de navolgende decennia werden de stallen in zuidwestelijke richting verlengd en werd een langgerekte stal aan de noordoostkant gebouwd. Zie de karteringen uit 1978 en 1998 rechtsonder.

conclusies

In de eerste helft van de 20ste eeuw werden een schuur en kleinere stallen ten zuidoosten en zuidwesten van de reeds voor 1900 aangetroffen bebouwingen gerealiseerd. De zone met huisweide en boomgaardje werd wat uitgebreid. Na de Tweede Wereldoorlog werden de wegen ten noorden van het plangebied verhard en werd het verloop van de veldweg wat aangepast. In de loop van de zestiger en zeventiger jaren werden een nieuwe woning en stallen aan de zuidwestkant gerealiseerd. In de navolgende decennia werden de stallen verlengd en werd een stal aan de noordoostkant gerealiseerd.



1936 huiswei uitgebreid, boomgaardje en stal



1958 kleine stallen, golvend verloop veldweg



1978 stallen zuidwestkant, nieuwe woning



2011 stallen verlengd, stal aan de noordoostkant

RUIMTELIJK KWALITEITSKADER VENRAY

In het kwaliteitskader Venray wordt het plangebied gerangschikt in de zone Esgronden. Zie de informatie hieronder en inzets met nagestreefde doelen rechts.

Het Essenlandschap is onder invloed van menselijk gebruik ontstaan. Rondom de dorpen lagen de esgronden, die eeuwenlang werden opgehoogd met mest uit potstallen (dierenmest, vermengd met heideplaggen). Hierdoor vormden de essen hoger gelegen delen in het landschap. Essen kunnen nog altijd herkend worden aan hun bolle ligging. Vanwege de vruchtbaarheid van de bodem waren essen overwegend in gebruik als akker waardoor ze open bleven in het landschap. Ontwatering van de essen vond plaats door middel van inzijging (wegzakken van regenwater in de ondergrond), zodat kavelsloten nauwelijks voorkwamen. Langs de randen van de essen ligt dikwijls een weg waarlangs de agrarische bebouwing was geconcentreerd. Deze weg is vaak voorzien van laanbeplanting. Beplanting is vooral gelegen bij de bebouwing en naast de wegen. Hierdoor hebben essen een zeer open karakter.



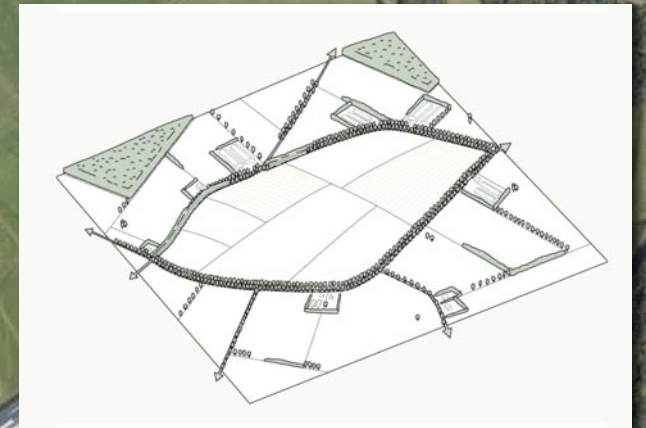
uitsnede overzichtskaart kwaliteitskader

Uitstraling erf en bebouwing

- Een ontwikkeling mag niet ten koste gaan van de openheid van de es, of zicht op de es. Daarbij is het van belang dat bebouwing op kavels zich ook niet verbreedt ten opzichte van de weg.
- Bebouwing past in de kleinschalige landelijke omgeving door middel van toepassing van gebiedseigen erfbeplanting, met name aan de randen van het erf (erfrandbeplanting)
- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op een kavel. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies. Ook als het "erf" enkel een woonbestemming heeft de ordening op het "erf" visueel aan laten sluiten bij dit principe.
- De situering van de bebouwing kan variëren. Wel dient er sprake te blijven van samenhang tussen de bebouwing. Dit kan op diverse manieren tot uiting komen: een compact erf met korte onderlinge afstanden tussen de bebouwing, vormgeving van de bebouwing en het materiaal en kleurgebruik. Hierbij is een compacte erfindeling het uitgangspunt.
- Het voorerf is groen en representatief ingericht; (gras, solitaire bomen, haag), geen opslagfuncties.
- Parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein, ingepast met een bosje of inheemse haag.
- Welstandscriteria Buitengebied

Uitstraling landschap

- Instandhouden van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf van de essen.
- Onbebouwd en onbeplant laten van oude akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiingen, en het (micro) reliëf in het landschap.
- De weg markeert de rand van de es.
- Wegen worden aangeplant met laanbeplanting.
- kleinschalige verkaveling en bebouwing langs historische wegen.
- Behoud van zichten op en over de es.
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing, ontsteden van het landschap.
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing in wooneenheden. Bij splitsing dient een extra meerwaarde gecreëerd te worden door de woning goed in te passen in relatie tot de omgeving waarin het ligt en hiermee wordt bewerkstelligd dat de historische stedenbouwkundige- en landschapsstructuur wordt behouden, versterkt of hersteld.
- Herstel van historische beplantings-, wegen- en padenstructuren.



uitgangspunten betreffende erf en landschap van het RKV

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de de navolgende elementen;

- a) de bebouwingen en beplantingen op ten noordwesten, noorden en noordoosten gelegen buurerven,
- b) de bomenrijen langs de Brienshoekweg en Blankenberg,
- c) de bebouwing en beplanting op de erven van de kern Leunen,
- d) bebouwing en beplanting op de erven van de lintbebouwingen langs de Laagriebroekseweg en de Horsterweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op buurerven

b) bomenrijen langs de Brienshoekweg en Blankenberg



c) bebouwde erven van de kern Leunen

d) bebouwing en beplantingen van het lint

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken in de beleving;

- a) uit de nabijheid, in de benadering en tijdens de passage over de Blankenberg zelf,
- b) over enige afstand vanaf Achterom en vanaf de Brienshoekweg,
- c) over grote tot zeer grote afstand vanaf de Horsterweg en de Laagriebroekseweg.

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



3D BLANKENBERG

1+2) Komend uit het noordwesten is nabij de bocht in de weg een zicht op de noordwestkant en een korte doorkijk op de zuidwestkant van het plangebied mogelijk, daarna toont zich de noordkant uit de nabijheid. De bomen in de berm van de weg, de solitaire bomen op de huisweide en de beplanting in de tuin kleur het beeld.

3+4) Komend uit het noordoosten is na de passage van het buurerf een zicht op de noordoostkant en de noordwestkant mogelijk. De stal toont zich kaal de passant, de oude berging wordt afgeschermd door bomen, de woning door tuingroen.



standplaats fotograaf



1+2) Zicht op de noordwestkant, een korte doorkijk op de zuidwestkant. Bomen in de berm van de weg ...



..... beplanting in de tuin en solitaire bomen en fruitbomen op de huisweide kleuren het beeld.



3+4) Zicht op de noordoostkant in de benadering en op de noordwestkant uit de nabijheid. De stal toont...



... zich kaal aan de passant. De oude berging wordt afgeschermd door bomen, de woning door tuingroen.

**3D BRIENSHOEKWEG+ACHTEROM
HORSTERWEG+LAAGRIEBROEKSEWEG**

1+2) Vaf de Brienshoekweg is een zicht op delen van de noordoostkant en de noordwestkant, vanaf Achterom op delen van de zuidwestkant, over enige afstand mogelijk. De gebouwen profileren zich ondergeschikt aan de bomenrij langs de weg en de solitaire bomen in het plangebied.

3+4) Vanaf de Horsterweg en de Laagriebroekseweg zijn doorkijken op delen van de zuidwestkant en de zuidoostkant over grote tot zeer grote afstand mogelijk; de gebouwen in het plangebied profileren zich niet nadrukkelijk en worden opgenomen in de de horizon.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt vooral - uit de nabijheid - waargenomen en beleefd vanaf Blankenberg zelf. De noordoostkant toont zich in de benadering, de zuidwestkant in een doorkijk, de noordwestkant gedurende de passage. Het beeld wordt bepaald door bomen in de berm en in het plangebied zelf. Delen van de noordwestkant, de zuidwestkant en de zuidoostkant kunnen over enige tot zeer grote afstand worden waargenomen. Bomen in de berm en in het plangebied vormen een kader, de aanwezige bebouwing profileert zich nauwelijks en wordt deel van de horizon.



1+2) Zicht op delen van de noordoostkant, noordwestkant en zuidwestkant; de bebouwing profileert zich ...



...weinig nadrukkelijk en onderschikt aan de bomen langs de weg en in het plangebied.



3+4) Doorkijken op delen van de zuidwestkant + zuidoostkant over grote afstand. De gebouwen in het ...



...plangebied profileren zich niet nadrukkelijk, worden opgenomen in de horizon.

KADASTRALE CONTOUREN – 1:1000

Het plangebied betreft het noordelijk deel van perceel 2698 gelegen in de sectie N van de kadastrale gemeente Venray. In planologische zin omvat het plangebied het bouwvlak van het agrarisch bedrijf en de ten noordwesten en zuidwesten hiervan gelegen delen van perceel 2698. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede bestemmingsplan



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

- a) de bedrijfswoning met de aangrenzend gelegen garageberging,
 - b) een berging en stallen aan de noordoostkant van het plangebied,
 - c) stallen aan de zuidwestkant.
- Zie de vogelvlucht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



situatie in vogelvlucht



ZONERING

Het plangebied wordt ontsloten via een ten oosten van de woning gelegen inrit en oprit. Het gebied tussen de stallen is grotendeels verhard. Ten noordwesten en zuidwesten van de stal aan de noordoostkant bevinden zich voeropslagen en platen voor de opslag voor vaste mest. Het gebied rond de woning is in gebruik als tuin. Ten zuidwesten van de tuin bevindt zich een huisweide. De zuidoostkant en de noordoostkant van het plangebied zijn in gebruik als akkerland. De overige delen van het plangebied betreffen grasland, braak of tijdelijke opslag van puin. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting in het plangebied omvat het navolgende;

- a) siergroen, een berk en een hulst in de tuin,
- b) een kers en een noot op de kop van de stal aan de noordoostkant,
- c) solitaire bomen op de huisweide ten zuidwesten van de woning; els, berk, hoogstamfruit, noot en tamme kastanje.

In de berm van de weg bevinden zich enkele forse eiken. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

waardering en conditie

De aangetroffen bomen sluiten goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeren met uitzondering van twee hoogstamfruitbomen aan de westkant van de huisweide in redelijke conditie; de fruitbomen zijn aan het uitbreken en moeten worden gerooid.



ONTWIKKELING 1

Het plangebied is bestemd voor intensieve veehouderij. De bestemming van het plangebied zal worden gewijzigd naar wonen. De stallen zullen worden gesloopt. De tussen de stallen gelegen verhardingen en de opslag ten zuidoosten van de stallen zal worden verwijderd.

te rooien

De noot en de kers aan de noordoostkant van de oude berging op de kop van de stal aan de noordoostkant gesitueerd. De bomen zijn met de fundering verweekeld en zullen in het kader van de sloop moeten worden gerooid. De in slechte staat verkerende hoogstamfruitbomen ten zuidwesten van de woning zullen eveneens worden gerooid. Zie de markering in de luchtfoto rechts.



c) te slopen stallen en verhardingen

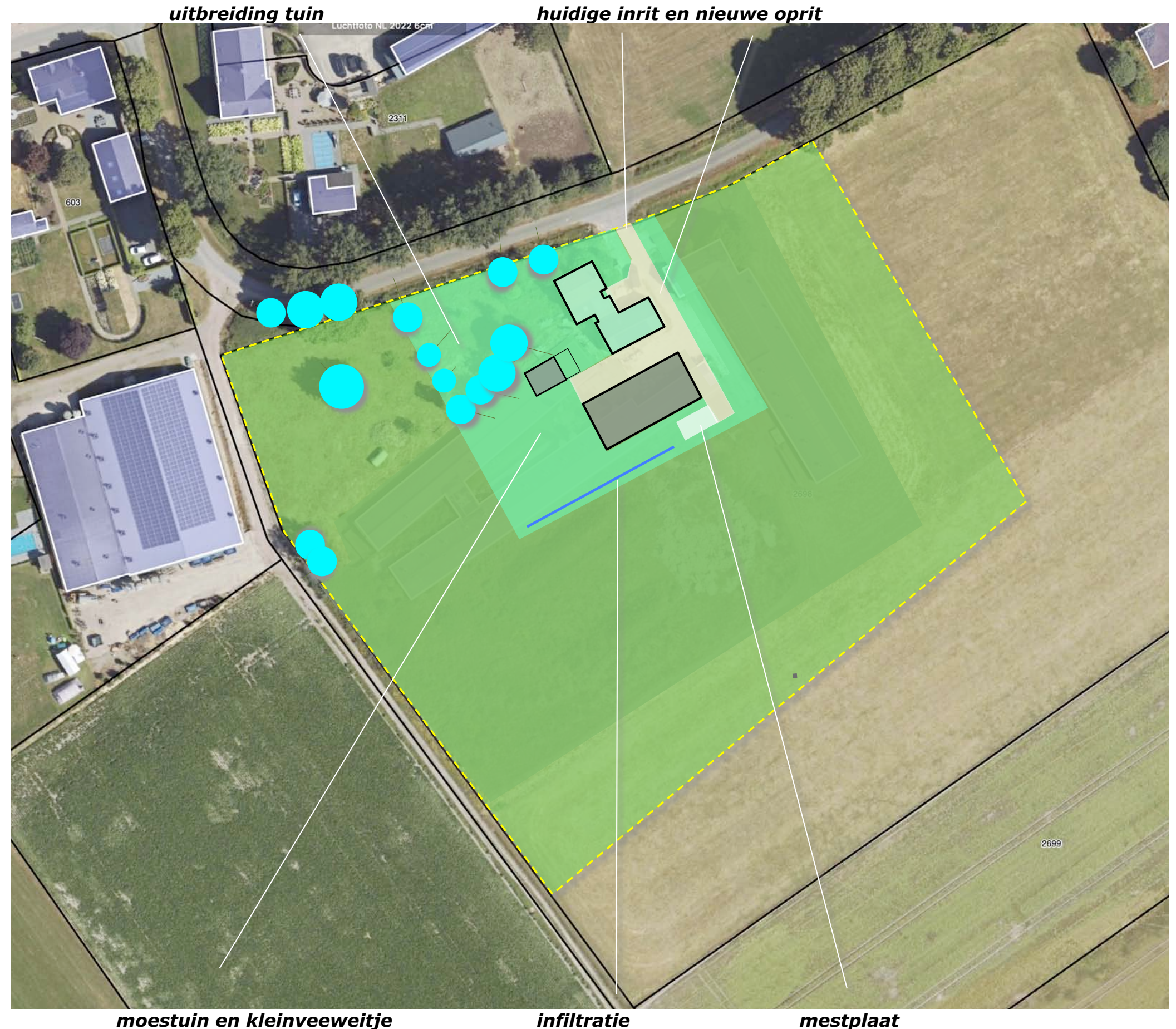
HERINRICHTING

Ten zuidoosten van de resterende woning zal een bijgebouw worden gerealiseerd. Dit zal deels als stal voor kleinschalige dierhouderij en deels als berging worden benut. Ten zuidwesten van de woning zal een tuinberging met overkapping worden gebouwd. Zie de markering in de luchtfoto rechts.



ONTSLUITING EN ZONERING

De tuin zal wat in zuidwestelijke en zuidoostelijke richting worden uitgebreid. De gebouwen worden ontsloten via een op de huidige inrit aantakkende oprit. Ten zuidwesten van het bijgebouw zal een moestuin en een kleinveeweitje worden gerealiseerd. Ten zuidoosten van het bijgebouw worden een infiltratievoorziening en een plaat voor de opslag van vaste mest worden gesitueerd. De overige delen van het plangebied zullen worden benut en beheerd als grasland. Zie de markering in de luchtfoto rechts.



CONCLUSIES > CONCEPT INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als de overgang van een zone met bebouwde erven en kleinschalig bouwland naar een groter complex open bouwland. Kenmerkend voor de omzoming van bebouwde erven in deze context is het voorkomen van;

a) geschoren hagen, boomgaardjes, bomengroepen of solitaire bomen als noot of kastanje nabij de woning,

b) uit hagen doorschoten of uit houtwallen overgebleven bomenrijen nabij de stallen en schuren.

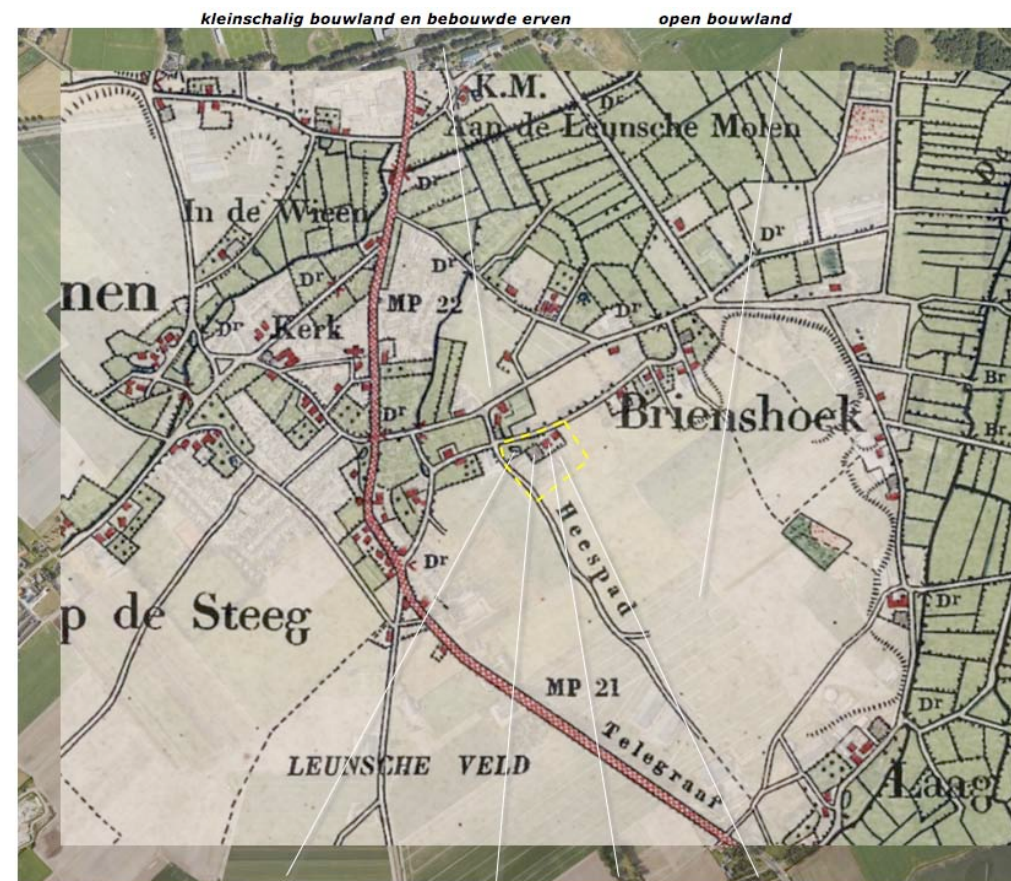
In de eerste helft van de 20ste eeuw werden een schuur en kleinere stallen ten zuidoosten en zuidwesten van de voor 1900 al aangetroffen bebouwingen gerealiseerd. De zone met huisweide en boomgaardje werd wat uitgebreid. Na de Tweede Wereldoorlog werden de wegen ten noorden van het plangebied verhard en werd het verloop van de veldweg wat aangepast. In de loop van de zestiger en zeventiger jaren werden een nieuwe woning aan de noordwestkant en stallen aan de zuidwestkant gerealiseerd. In de navolgende decennia werden de stallen verlengd en werd een stal aan de noordoostkant gerealiseerd.

In het kwaliteitskader Venray wordt het plangebied gerangschikt in de zone Esgronden.

Het plangebied wordt vooral - uit de nabijheid - waargenomen en beleefd vanaf Blankenberg zelf. De noordoostkant toont zich in de benadering, de zuidwestkant in een doorkijk, de noordwestkant gedurende de passage. Het beeld wordt bepaald door bomen in de berm en in het plangebied zelf. Delen van de noordwestkant, de zuidwestkant en de zuidoostkant kunnen over enige tot zeer grote afstand worden waargenomen. Bomen in de berm en in het plangebied vormen een kader, de aanwezige bebouwing profileert zich weinig nadrukkelijk en wordt deel van de horizon.

De aangetroffen bomen sluiten goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeren met uitzondering van twee hoogstamfruitbomen aan de westkant van de huisweide in redelijke conditie; de fruitbomen zijn aan het uitbreken en moeten worden gerooid.

Het plangebied is bestemd voor intensieve veehouderij. De bestemming van het plangebied zal worden gewijzigd naar wonen. De stallen zullen worden gesloopt. De tussen de stallen gelegen verhardingen en opslag ten zuidoosten van de stallen zal worden verwijderd. Ten zuidoosten van de resterende woning zal een bijgebouw worden gerealiseerd. Dit zal deels als stal voor kleinschalige dierhouderij en deels als berging worden benut. Ten zuidwesten van de woning zal een tuinberging met overkapping worden gebouwd.



Uitsnede topkaart 1896: huisweide met een poel, moestuin, twee bebouwingen, bomenrijen eiken in de berm



c) solitaire bomen: els, berk, hoogstamfruit, noot, tamme kastanje,



c) Horsterweg en Laagriebroekseweg



moestuin en kleinveeuitje infiltratie mestplaat

CONCEPT INPASSING

Het concept voor de inpassing omvat op grond van het voorafgaande het navolgende:

- a) in stand houden van de aanwezige bomen (zoals beschreven op pagina 12), met uitzondering van de in het kader van de sloop en op grond van ouderdom te rooien fruitbomen,
- b) definiëren van de grens van de tuinzone aan de straatkant en aan de flanken met geschoren hagen,
- c) toevoegen van een bomenrij aan de noordoostkant en enkele solitaire bomen aan de zuidwestkant.

a) in stand houden aanwezige bomen

b) inramen met geschoren hagen



c) toevoegen van enkele solitaire bomen en een bomenrij

BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 beukenhagen,
- B1 een noot en een tamme kastanje,
- B2 lindes.

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De beukenhagen zijn 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 80-110 cm.

B1 De notenboom en de tamme kastanje zijn aan te planten in de omvang 16/18. De bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen.

B2 De lindes zijn aan te planten in de omvang 16/18. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350/400 cm.

in stand houden

Onderdeel van het voorliggende plan is dat de aanwezige bomen (zie pagina 12) in stand worden gehouden. Indien bomen onverhoopt moeten worden gerooid (windworp, ziekte of dergelijke) zal een vergelijkbare soort in een omvang van 16/18 cm worden aangeplant.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn aangegeven in de lijst rechts.

Code		H1	B1	B2
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	16/18
Plantverband		4 p/m	nvt	nvt
Omvang van het element		185 m	2 st	7 st
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			
Castanea sativa	tamme kastanje		1	
Cornus mas	kornoelje, gele			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			
Corylus avellana	hazelaar			
Crateagus monogyna	meidoorn			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			
Fagus sylvatica	gewone beuk	740		
Fraxinus excelsior	es			
Juglans regia	okkernoot		1	
Ligustrum vulgare	liguster			
Ilex aquifolium	hulst			
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ratepopulier			
Populus trichocarpa	balsempopulier			
Prunus avium	zoete kers			
Prunus padus	vogelkers			
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			
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			7
Viburnum opulus	gelderse roos			
Totaal		740	2	7