

LIGGING

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



het plangebied

HISTORIE

In 1924 werden het plangebied en zijn ruime context nog als heide gekarteerd. Ten zuid-westen van het plangebied werd in 1924 de karakteristieke vork, de Y van Ysselsteijn gekarteerd. In de loop van de navolgende jaren werd de heide ontgonnen en kreeg de kern Ysselsteijn vorm. In 1936 was het plangebied als grasland in gebruik. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1924 hieronder en de projectie van de kaart uit 1936 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, solitaire bomen of boomgaardjes nabij de hoeves,
- b) groensingels of daaruit overgebleven 'losse en meersoortige bomenrijen' aan de veldkanten.



1924 de kenmerkende Y van Ysselsteijn



1936 plangebied in gebruik als grasland

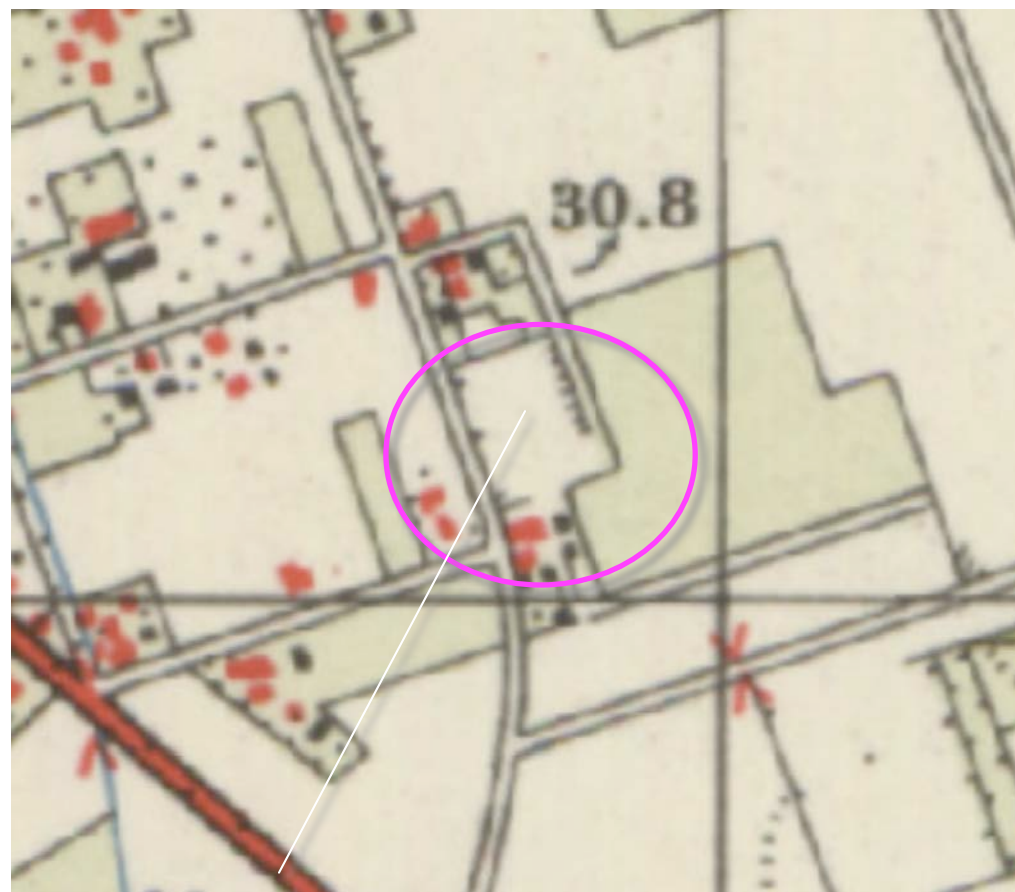
HISTORISCHE SCHETS

In de periode na de Tweede Wereldoorlog is de vraag naar voedsel groot; het plangebied is in 1958 in gebruik als akkerland. Aan de oostkant bevindt zich een veldweg. In de zeventiger jaren wordt het plangebied overwegend als grasland benut. In de ten oosten van Ysselsteyn gelegen landelijke gebieden is een opkomst van de intensieve veehouderij te constateren. Ten westen van het plangebied, langs de Pater Tulpstraat worden woningen gebouwd, wordt de kern uitgebreid. Zie de karteringen uit 1958 en 1978 rechtsboven.

In de loop van navolgende decennia wordt de kern Ysselsteyn verder uitgebreid; na de eeuwwisseling wordt het gebied ten westen van de Ringweg onderdeel van de kern Ysselsteyn. In de tachtiger jaren wordt een groensingel in het plangebied en op het ten noorden gelegen perceel aangeplant. Na de eeuwwisseling worden aan de Ringweg grenzende delen van de singel grotendeels gerooid. Rond 2012 wordt in het plangebied een hoogstamboomgaard aangeplant. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1987 en 2013 rechtsonder.

Conclusie

Het plangebied werd aanvankelijk als akkerland benut. In de loop van de zeventiger jaren werd het als grasland benut. Ten westen van het plangebied werd de kern Ysselsteyn tot aan de Ringweg uitgebreid, in het gebied ten oosten van de Ringweg is een opkomst van de intensieve veehouderij te constateren. In de tachtiger jaren werd een groensingel aangeplant. Na de eeuwwisseling werden delen hiervan gerooid en werd een boomgaard in het plangebied aangeplant.



1958 akkerland



1978 grasland



1987 groensingel



2013 boomgaard

RUIMTELIJK KWALITEITSKADER VENRAY

In het kwaliteitskader Venray wordt de westkant gerangschikt in de zone woongebieden - dorpen en de oostkant in de zone jonge ontginningen. Het plangebied wordt daarmee gedefinieerd als onderdeel van de overgang van de kern naar het landelijk gebied. Aandachtspunten bij deze randligging zijn onder andere;

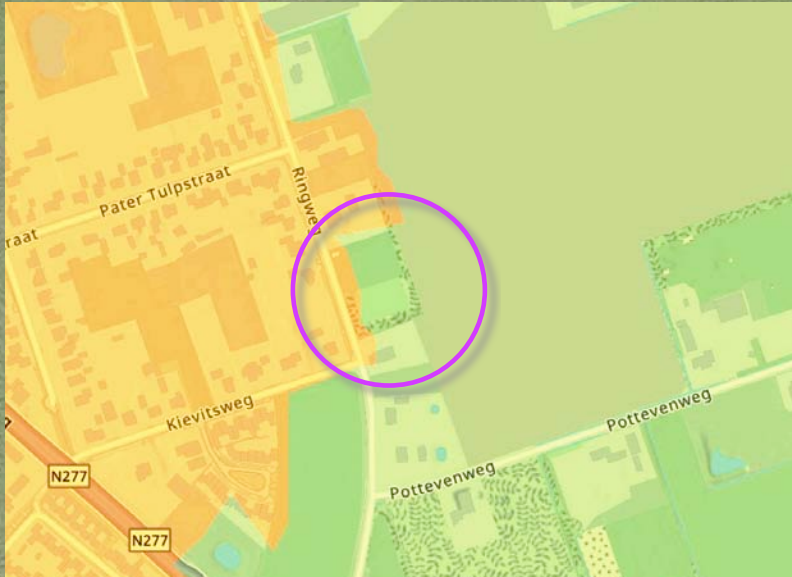
- 1) het behoud van zichtlijnen en zichten vanaf het dorp naar buiten,
- 2) behouden van schaalgrootte, het open en wijdse karakter,

Zie de uitsnede van de overzichtskaart en inzets met nagestreefde doelen rechts en de uitsnede van de kaart dorpen hieronder.



Belangrijke uitgangspunten om rekening mee te houden bij ontwikkeling

- Behoud uitstraling van het ontginningsdorp met rechtlijnige structuren in een open landschap
- Behoud rechthoekig verkavelingspatroon met radialen
- Behoud van het centrum op de plek waar de radialen samenkomen: het Lovinckplein.
- Behoud van open zichten vanuit de kern naar het buitengebied
- Behoud en versterking lange zichten door het dorp naar buiten
- De Silo van Vitelia is en blijft het hoogste gebouw in de kern
- Dorpsontwikkeling hoofdzakelijk binnen de ringstructuur
- Welstandscriteria: karakteristieke panden



Uitstraling landschap

- Behouden van het open en wijdse karakter, waarbij de bossen de achtergrond van dit open landschap vormen
- In stand houden van de rechtlijnige en geordende verkaveling
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals ontginningsassen en zandpaden
- Laanbeplanting versterken langs alle wegen, bijvoorkeur door deze aan weerszijden te beplanten.
- De schaalgrootte van het landschap en bijbehorende zichtlijnen blijven behouden
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuur-ontwikkeling, zoals akkerrandbeheer, kruidenrijke randen en bermen, bloemrijk grasland of poelen.
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing, ontstenen van het landschap
- Daar waar akkers grenzen aan bosranden, kunnen deze randen versterkt worden door middel van bosmantel/zoom vegetatie

Uitstraling erf en bebouwing

- Het "erf" heeft een groene robuuste uitstraling waarbij de schaal en korrelgrootte passend zijn bij de ontginningslinten in het landschap.
- Hierbij mag de bebouwing wel zichtbaar zijn, maar is deze met robuuste beplanting ingepast in het open landschap.
- Altijd een stevige beplanting toevoegen van singels en hagen aan weerszijden van de langsgevels van de bebouwing rondom het erf.
- Het levert hierdoor een bijdrage aan de beeldkwaliteit van robuuste boscomplexen aan de randen van het ontginningslandschap.
- Schuren en grote bedrijfsgebouwen hebben zadeldaken, hoofdgebouw heeft een kap.
- Kleurstelling is passend in het landschap en sluit aan bij de kleuren van de gebouwen in de omgeving.
- Maak gebruik van gebiedseigen beplanting.
- Woonfunctie aan voorzijde van het erf.
- Bedrijfsmatige functies naast of achter de kopgevel van de woning.
- Eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (in dezelfde richting gelegen).
- Compacte erfindeling.
- Bebouwing sluit aan bij streekeigen architectuur.
- Bebouwing in de (nabije) omgeving kan dienen als inspiratie.
- Materialisering: haal inspiratie uit lokale materialen of pas nieuwe toe die in harmonie zijn met het bestaande. Eenvoud en harmonie zijn de sleutelwoorden.
- Bebouwing staat altijd op enige afstand van de ontsluitingsweg zodat er een groen en representatief voorerf/voortuin gecreëerd kan worden.
- Welstandscriteria Buitengebied

RUIMTELIJK KADER

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing aan de dorpsrand van Ysselsteyn,
 - b) de bebouwing en beplanting op omliggende buurerven,
 - c) bomen in de berm van de Ringweg.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwde erven aan de dorpsrand van Ysselsteyn

b) bebouwing en beplanting op buurerven



c) bomen in de berm

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied wordt in essentie waargenomen en beleefd vanaf de Ringweg zelf. Daarbij toont zich de zuidwestkant tijdens de passage en de noordwestkant korte tijd in de benadering. De noordoostkant kan korte tijd worden waargenomen vanaf de ten zuidoosten gelegen Pottevenweg. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina.

1) in de benadering en tijdens de passage vanaf de Ringweg



3) over enige afstand vanaf de Pottevenweg

3D - BEELDEN

1) Vanaf de Ringweg komend uit het zuiden wordt het plangebied afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het buurerf; tijdens de passage toont zich de zuidwestkant.
2,3) Vanaf de Ringweg komend uit het noorden is na de passage van het ten noorden gelegen erf een zicht op de noordwestkant en de zuidwestkant mogelijk. De beplantingen in het plangebied en ten noorden hiervan beperken het zicht vanaf de kern richting landelijk gebied.
4) Vanaf de Pottevenweg is een zicht op de noordoostkant mogelijk; de dorpsrand wordt duidelijk gedefinieerd maar wordt verhoudingsgewijs zwaar door beplanting gekleurd.



conclusie

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Ringweg zelf. Komend uit het noorden is enige tijd een zicht op de noordwestkant mogelijk, nabij het plangebied en komend uit het zuiden is na de passage van het ten zuiden gelegen buurerf een zicht op de zuidwestkant mogelijk. De beplantingen in het plangebied belemmeren de doorkijk vanaf het dorp richting landelijk gebied. Vanaf de Pottevenweg is een zicht op de noordoostkant over enige afstand mogelijk; de dorpsrand wordt onevenredig zwaar door beplantingen gedefinieerd.



1) Uit het zuiden; afscherming door buurerf, daarna zicht op de zuidwestkant. Beplanting blokkeert het zicht.



2,3) Uit het noorden; zicht op de noordwestkant en de zuidwestkant. Beplantingen belemmeren de doorkijk ...



...van de kern richting het open gebied ten oosten van de kern.



4) Zicht op de noordoostkant; de dorpsrand wordt onevenredig zwaar door beplanting gedefinieerd.

KADASTRALE SITUATIE - 1:500

Het plangebied betreft het kadastraal perceel 2093 gelegen in de sectie M van de kadastrale gemeente Venray. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

SITUATIE

In het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Het is in gebruik als weiland. De aanwezige beplanting bestaat uit de navolgende elementen;

- a) een groensingel aan de zuidwestkant, zuidoostkant en noordoostkant,
- b) twee rijen hoogstamfruit in het centrum van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De singel dateert uit de tachtiger jaren en verkeert in matige tot redelijke conditie; de struiklaag is her en der aan het wijken en wat verarmd qua soortenrijkdom. Het boombestand toont wat achterstallig onderhoud (dunnen en opkronen). De boomgaard is rond 2011 / 2012 gerealiseerd en verkeert in redelijke conditie.



ONTWIKKELING DEEL 1

De groensingels en de hoogstamfruitbomen zullen in het kader van het voorliggende bouwplan voor deels worden gerooid. In het kader van het bouwplan uitgevoerd ecologisch onderzoek wees uit dat de groensingel en de hoogstambomen niet van bijzondere waarde of betekenis zijn.

Aan de zuidoostkant zullen bomen (merendeels eiken, een enkele berk) die qua postuur en positie een goed toekomstperspectief bieden worden behouden.

te rooien groensingel

te rooien hoogstamfruitbomen



bomen met een goed toekomstperspectief

ONTWIKKELING - DEEL 2

De ontwikkeling omvat de realisatie van een woning met een aangrenzend gelegen garage en een aansluitend gesitueerde carport, een bijgebouw met een overdekt terras aan de noordoostkant van het plangebied. De woning zal worden ontsloten via een aan de noordwestkant geprojecteerde oprit en inrit; hier zal worden voorzien in parkeerplaatsen voor eigen gebruik en bezoekers. Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een aan de noordwestkant geprojecteerde greppel.

Zie de uitsnede van de door Bekhuis en Kleinjan opgestelde situatietekening hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



situatietekening



CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

1) 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, solitaire bomen of boomgaardjes nabij de hoeves, b) groensingels of daaruit overgebleven 'losse en meersoortige bomenrijen' aan de veldkanten.

2) Het plangebied werd aanvankelijk als akkerland benut. In de loop van de zeventiger jaren werd het als grasland benut. Ten westen van het plangebied werd de kern Ysselsteyn tot aan de Ringweg uitgebreid, in het gebied ten oosten van de Ringweg is een opkomst van de intensieve veehouderij te constateren. In de tachtiger jaren werd een groensingel aangeplant. Na de eeuwwisseling werden delen hiervan gerooid en werd een boomgaard aangeplant.

3) In het kwaliteitskader Venray wordt de westkant gerangschikt in de zone woongebieden - dorpen en de oostkant in de zone jonge ontginningen. Het plangebied wordt daarmee gedefinieerd als onderdeel van de overgang van de kern naar het landelijk gebied.

4) Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Ringweg zelf. Komend uit het noorden is een zicht op de noordwestkant mogelijk, nabij het plangebied en komend uit het zuiden is na de passage van het ten zuiden gelegen buurerf een zicht op de zuidwestkant mogelijk. De beplantingen in het plangebied belemmeren de doorkijk richting landelijk gebied. Vanaf de Pottenvenweg is een zicht op de noordoostkant mogelijk; de dorpsrand wordt door beplantingen gedefinieerd.

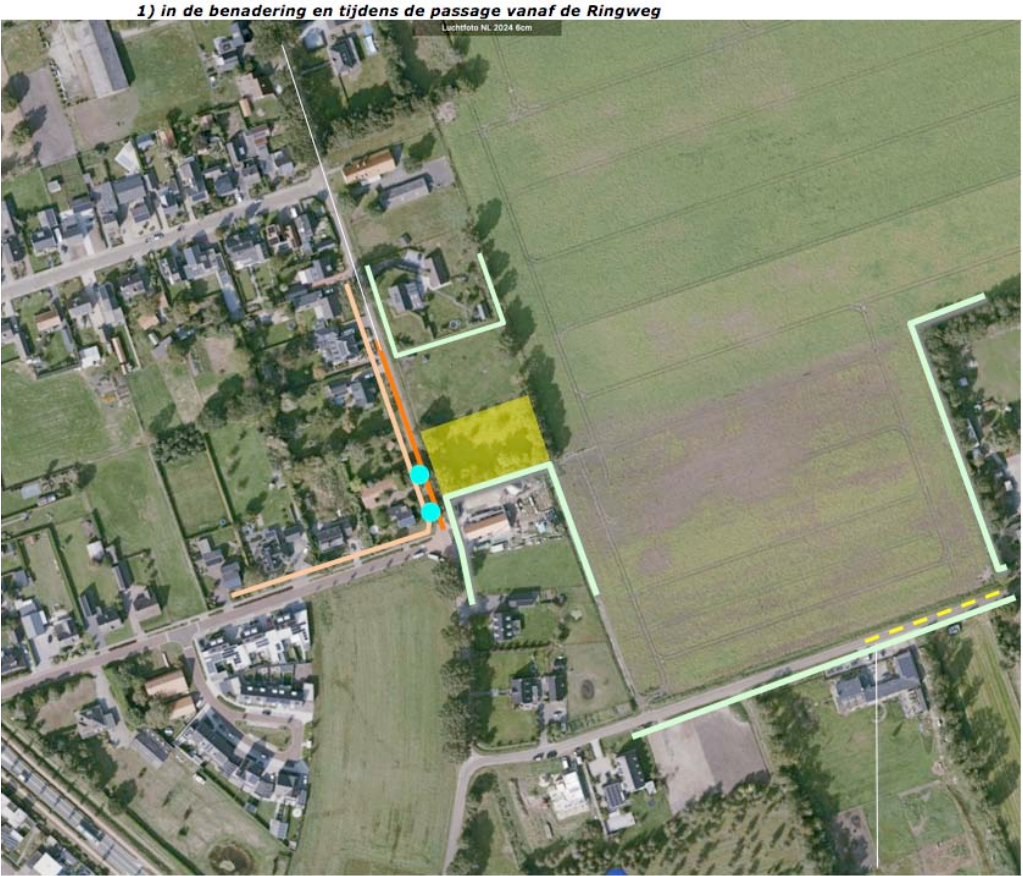
5) In het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Het is in gebruik als weiland. De aanwezige beplanting bestaat uit een groensingel en twee rijen hoogstamfruit in het centrum van het plangebied.

6) De aanwezige beplanting zal deels worden gerooid, toekomstperspectief biedende bomen worden behouden. In het kader van het bouwplan uitgevoerd ecologisch onderzoek wees uit dat de aanwezige beplanting niet van bijzondere waarde of betekenis is.

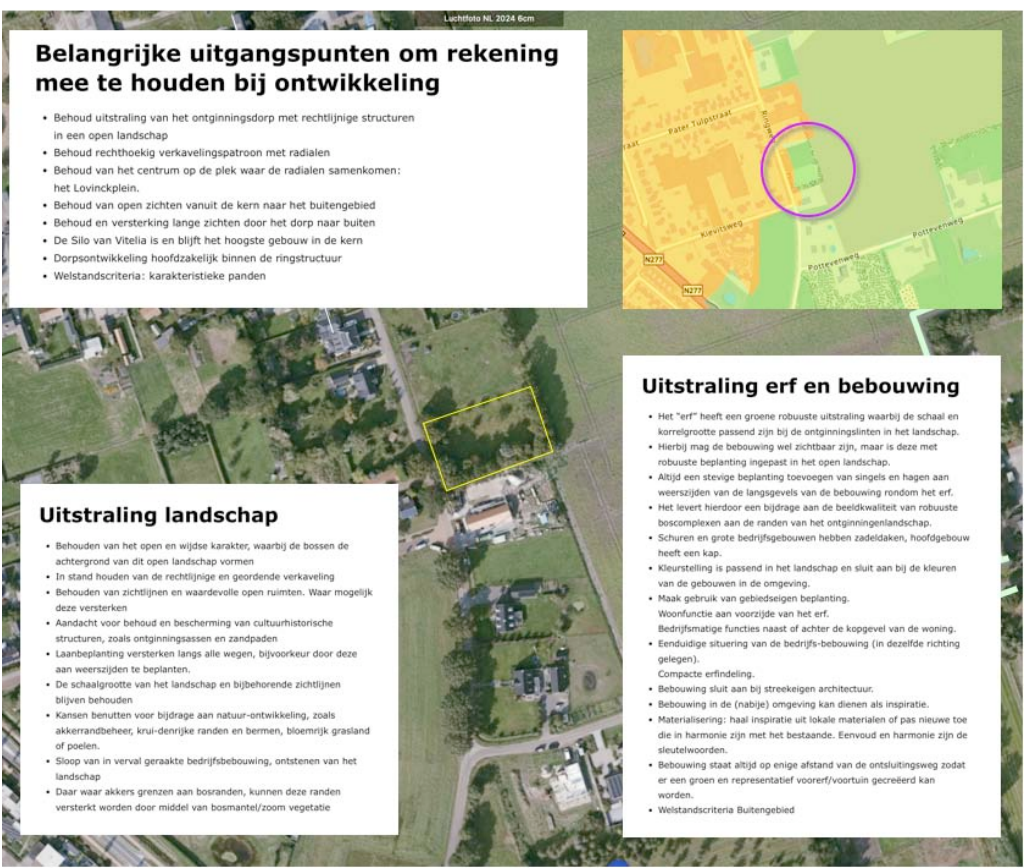
7) De ontwikkeling omvat de realisatie van een woning met een aangrenzend gelegen bijgebouw en carport, een bijgebouw met een overdekt terras aan de noordoostkant van het plangebied.



1936 plangebied in gebruik als grasland



3) over enige afstand vanaf de Pottenvenweg



woning en aangrenzend gelegen garage en carport

CONCEPT

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

- a) Aanplant van enkele bomen en een geschoren haag aan de noordwestkant; voor de voorste rooilijn is de haag 'overkijkbaar', achter de voorste rooilijn mag de haag manshoog in stand worden gehouden.
- b) Aanplanten van solitaire erfboom en lage, overkijkbare geschoren hagen aan de dorpskant. De boom en de haag sluiten aan bij de 'dorpse beplanting' op de erven aan de westkant van de Ringweg.
- c) Behouden van een deel van het boombestand van de aanwezige groensingel, aanplanten van een brede, meersoortige, minder frequent te scheren haag aan de zuidoostkant en noordoostkant. De typologie en samenstelling van de haag verwijst naar de ligging aan de rand van het dorp en de betekenis als begrenzing van tuinen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) geschoren haag en bomen



b) solitaire erfboom en lage haag

c) behouden boombestand, aanplanten brede, meersoortige haag

BEPLANTINGSPLAN

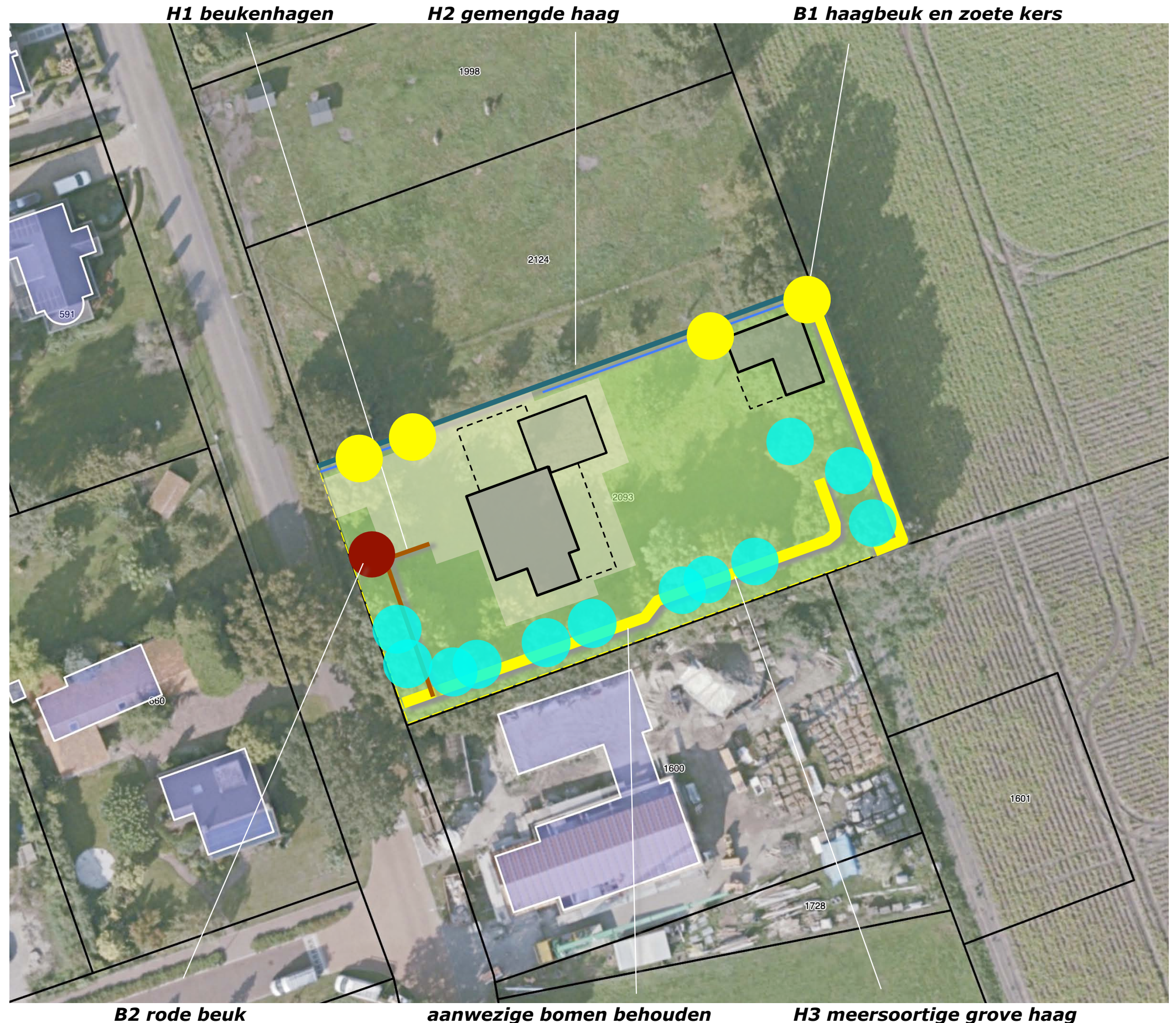
Het beplantingsplan omvat de aanplant van;

- H1 beukenhagen,
- B1 een solitaire rode beuk,
- B2 haagbeuken en een zoete kers, aan de noordwestkant,
- H2 gemengde geschoren hagen aan de noordwestkant,
- H3 meersoortige grove hagen aan de zuidoostkant en noordoostkant.

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

richtlijnen aanleg en beheer

- H12 De beukenhagen en de gemengde hagen aan de noordwestkant zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, per strekkende meter. De hagen zijn voor de voorste rooilijn in stand te houden op een hoogte van 80-100 cm, achter de voorste rooilijn is een hoogte van 180-200 cm toegestaan. De hagen worden jaarlijks geschoren.
- B12 De bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm.
- H3 De meersoortige grove aan de zuidoostkant en de noordoostkant zijn te realiseren middels de aanplant van 2 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm. Per strekkende meter worden 2 exemplaren aangeplant. Tussen de rijen is een afstand van 50 cm aan te houden. De meersoortige hagen worden 1x per 2-3 jaar geschoren en zijn in stand te houden op een hoogte van 180-200 cm. Nabij de openbare weg is een hoogte van 100 cm aan te houden (in verband met zicht op de weg). Na het scheren is deze haag minstens 150 cm breed.



PLANTLIJST

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

Code		H1	H2	H3	B1	B2
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	80/100	16/18	16/18
Plantverband		4 p/m	4 p/m	2 p/m, 2 rijen	nvt	nvt
Omvang element		25 m1	65 m1	90 m1	2 st	4 st
Acer campestre	veldesdoorn		65	75		
Acer pseudoplatanus	esdoorn					
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els			15		
Alnus incana	witte els					
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk					
Carpinus betulus	haagbeuk		65	75		3
Castanea sativa	tamme kastanje					
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					
Corylus avellana	hazelaar			15		
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk	100	65	75		
Fagus sylvatica 'atropurpurea'	gewone beuk				1	
Fraxinus excelsior	es					
Juglans regia	okkernoot					
Ligustrum vulgare	liguster		65	75		
Ilex aquifolium	hulst			15		
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratepopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium	zoete kers					1
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					
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Tilia cordata	winterlinde					
Tilia platyphyllos	zomerlinde					3
Viburnum opulus	gelderse roos			15		
Totaal		100	260	360	2	4