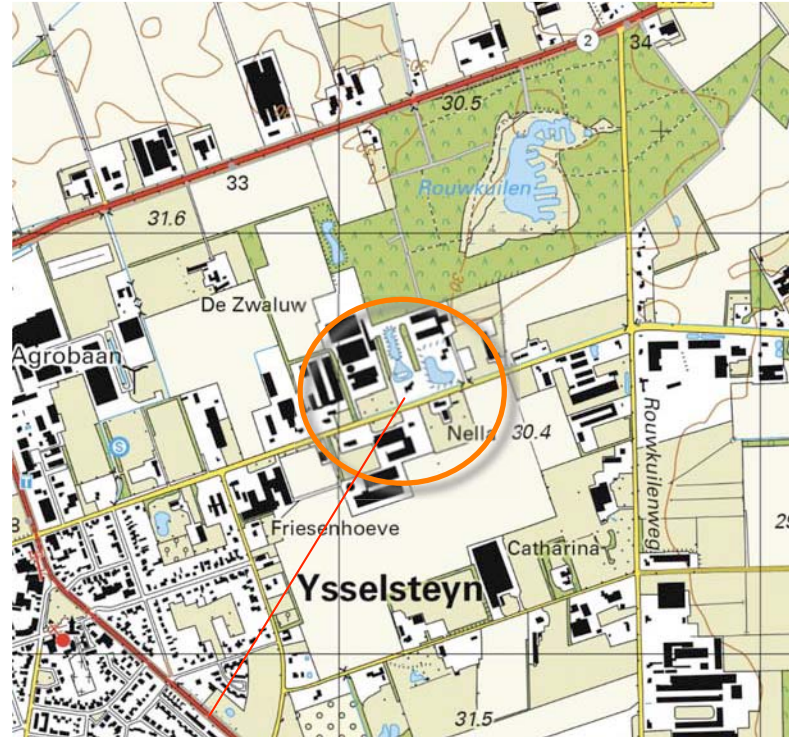


LIGGING

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

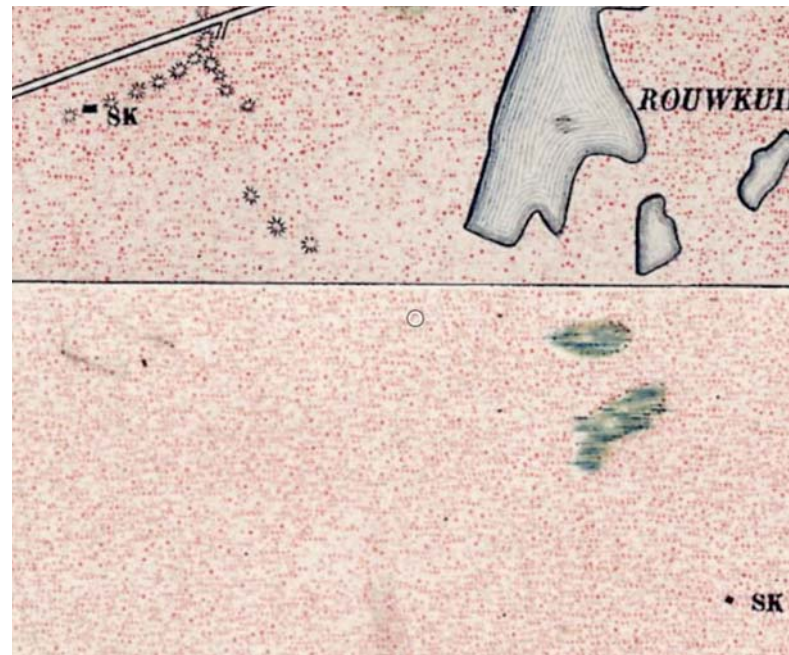
SITUATIE 1895

In 1895 maakte het plangebied nog deel van een uitgestrekt gebied met heide. In noordoostelijke richting bevindt zich een ven, de Rouwkuilen. In noordwestelijke richting werd de heide doorsneden door de Deurneseweg. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

karacteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heideontginning. Kenmerkende elementen voor de omzoming van bebouwde erven in deze context zijn;

- a) geschoren hagen, bomenrijen en solitaire solitaire bomen (noot, kastanje en eik) nabij de hoeves,
- b) bosjes, houtwallen en groensingels of daar uit overgebleven bomenrijen bij de bedrijfsgebouwen en aan de veldkanten.



uitsnede topografische kaart 1895



situatie 1895; plangebied maakt deel uit van een zone met heide

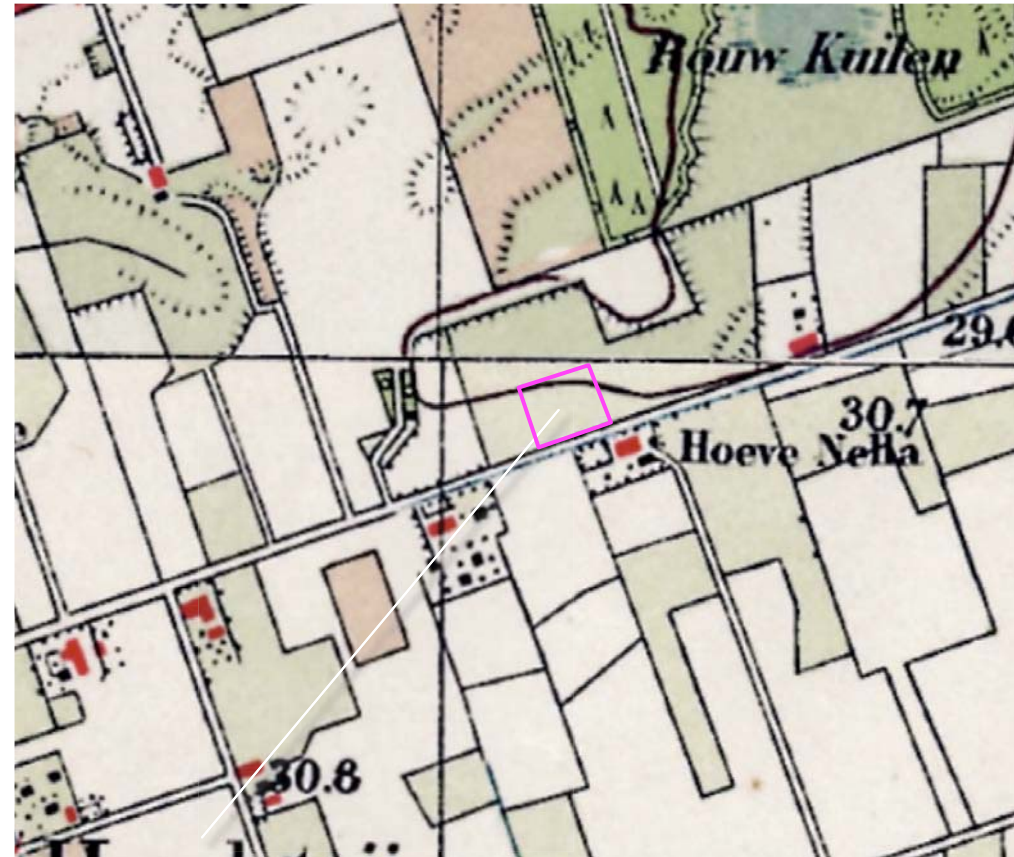
HISTORISCHE SCHETS

In de eerste decennia van de 20ste eeuw wordt de heide ontgonnen. In 1936 is het plangebied in gebruik als grasland. Langs de Ysselsteynseweg worden bebouwde erven gerealiseerd. Op de bebouwde erven worden kleine boomgaardjes en bomenrijen aangetroffen. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog wordt het gebied rond de Rouwkuilen en de resterende heide ten noorden van het plangebied bebost. Ten zuidwesten en noordwesten van het plangebied worden kleine bosjes aangeplant. Zie de karteringen uit 1936 en 1958 rechtsboven.

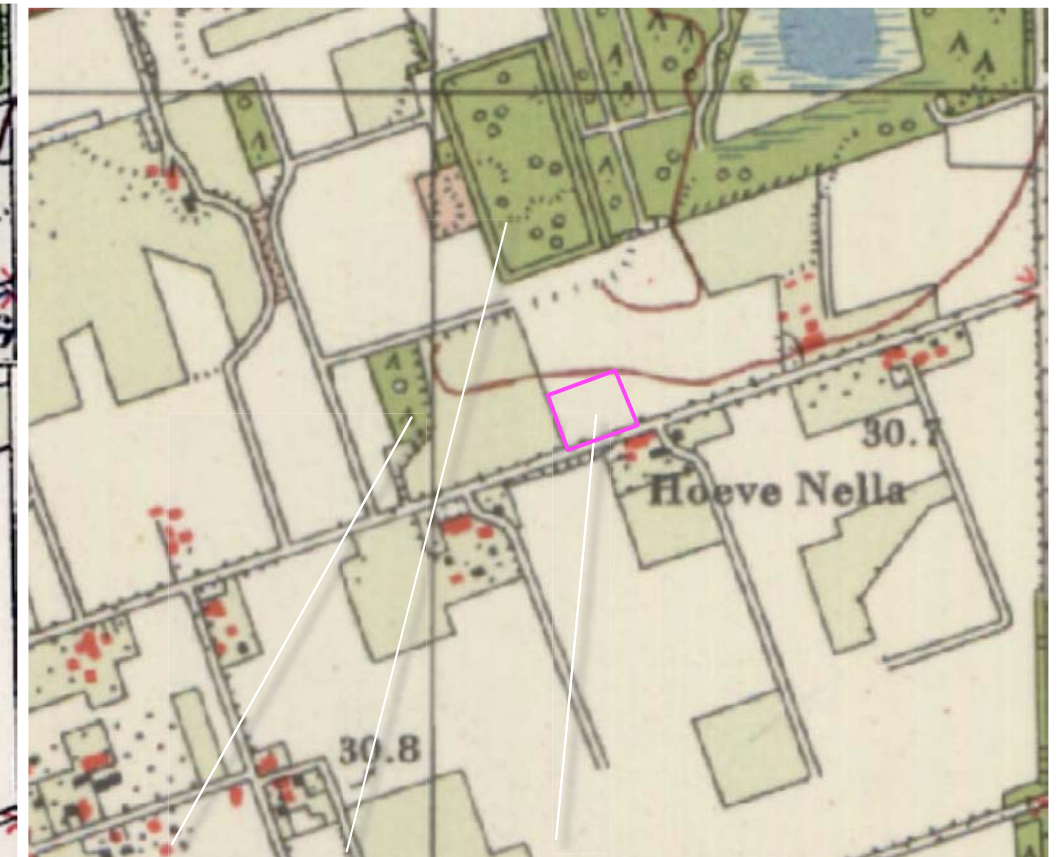
In de zestiger en zeventiger jaren is een opkomst van de intensieve veehouderij te constateren. Op percelen ten zuidwesten en noordoosten van het plangebied worden stallen en erfbeplantingen gerealiseerd. In het plangebied wordt in 1978 een woning, een vijver en een houtwal gekarteerd. In de loop van de navolgende decennia verdicht de bebouwing op de bebouwde erven in de context. Ten noordwesten van het plangebied wordt de vijver en de beplanting uitgebreid. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1978 en 2011 rechtsonder.

Conclusie

In de eerste decennia van de 20ste eeuw wordt de heide ontgonnen. In 1936 is het plangebied in gebruik als grasland. Langs de Ysselsteynseweg worden bebouwde erven gerealiseerd. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog wordt het gebied rond de Rouwkuilen bebost, ten zuidwesten en noordwesten van het plangebied worden kleine bosjes aangeplant. In de zestiger en zeventiger jaren worden stallen en erfbeplantingen op buurpercelen gebouwd. In het plangebied wordt in 1978 een woning, een vijver en een houtwal gekarteerd. In navolgende decennia verdicht de bebouwing op de buurerven en wordt de vijver en erfbeplanting ten noordwesten van het plangebied uitgebreid.



1936 grasland, bebouwde erven, boomgaardjes



1958 bosjes, bebossingen, akkerland



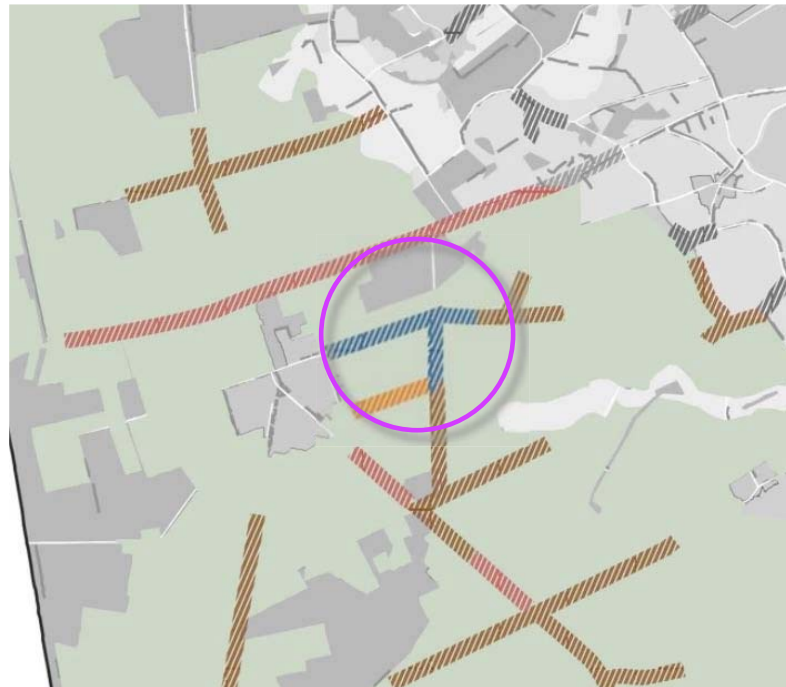
1978 woning, groensingel en vijver



2011 vijver en beplanting uitgebreid

RUIMTELIJK KWALITEITSKADER VENRAY

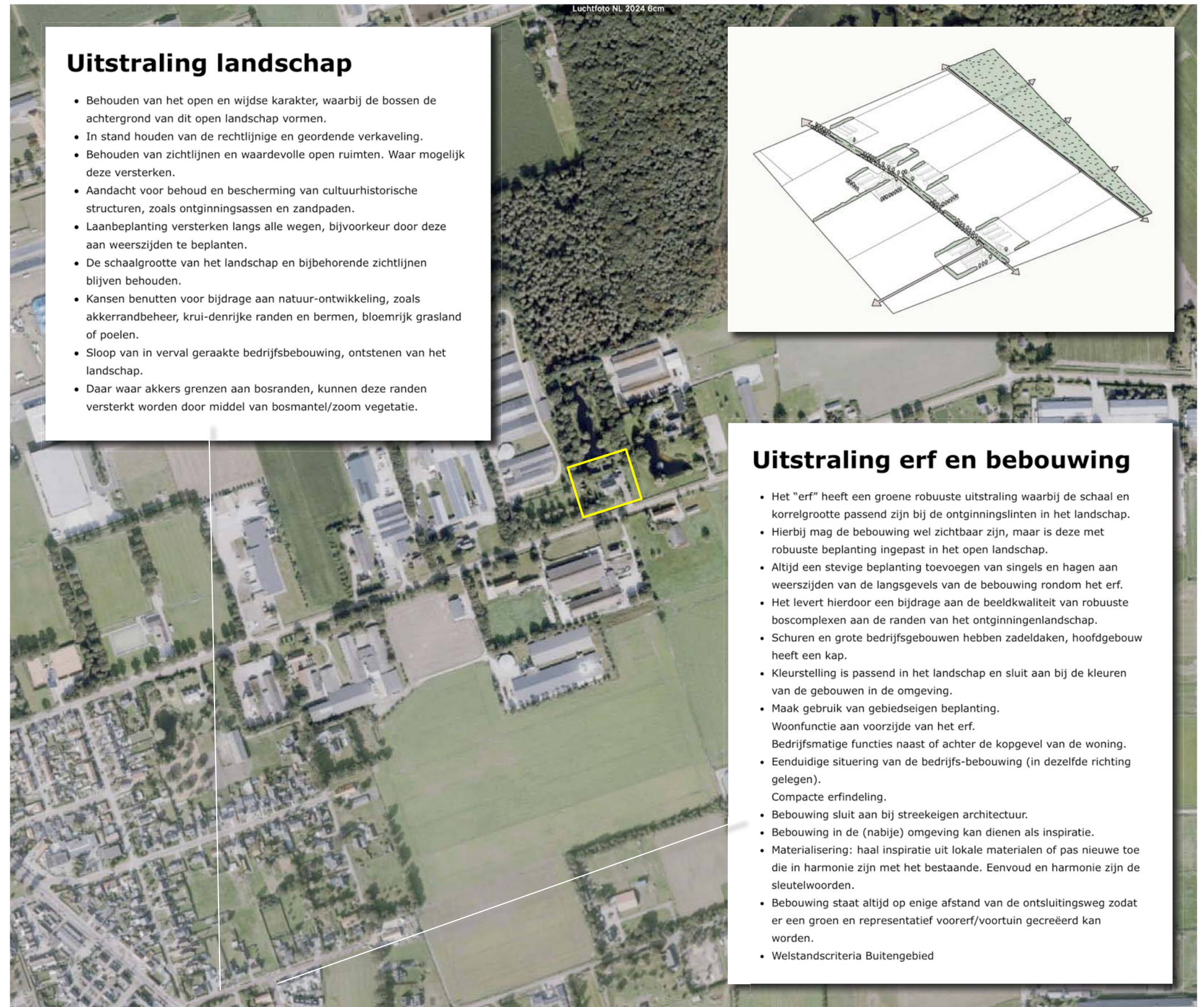
In het ruimtelijk kwaliteitskader Venray wordt het plangebied gerangschikt in de zone jonge ontginningen. Het is gelegen in een gemengd blauw gearceerd bebouwingslint met het perspectief wonen, kleinschalige bedrijvigheid, recreatie. Zie de uitsnede van de overzichtskaart hieronder en inzets met nagestreefde doelen rechts.



Legenda

- Jonge ontginningsgebieden
- Huidig gemengd perspectief wonen, kleinschalige bedrijvigheid, recreatie
- Agrarisch cluster met perspectief
- Huidig gemengd, perspectief (niet-agrarische) bedrijvigheid groter dan 500m2
- Overwegend wonen perspectief wonen

uitsnede overzichtskaart kwaliteitskader



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, krui-denrijke 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 langshevels 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 bedrijfs-bebouwing (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

Uitgangspunten erf en landschap RKKV

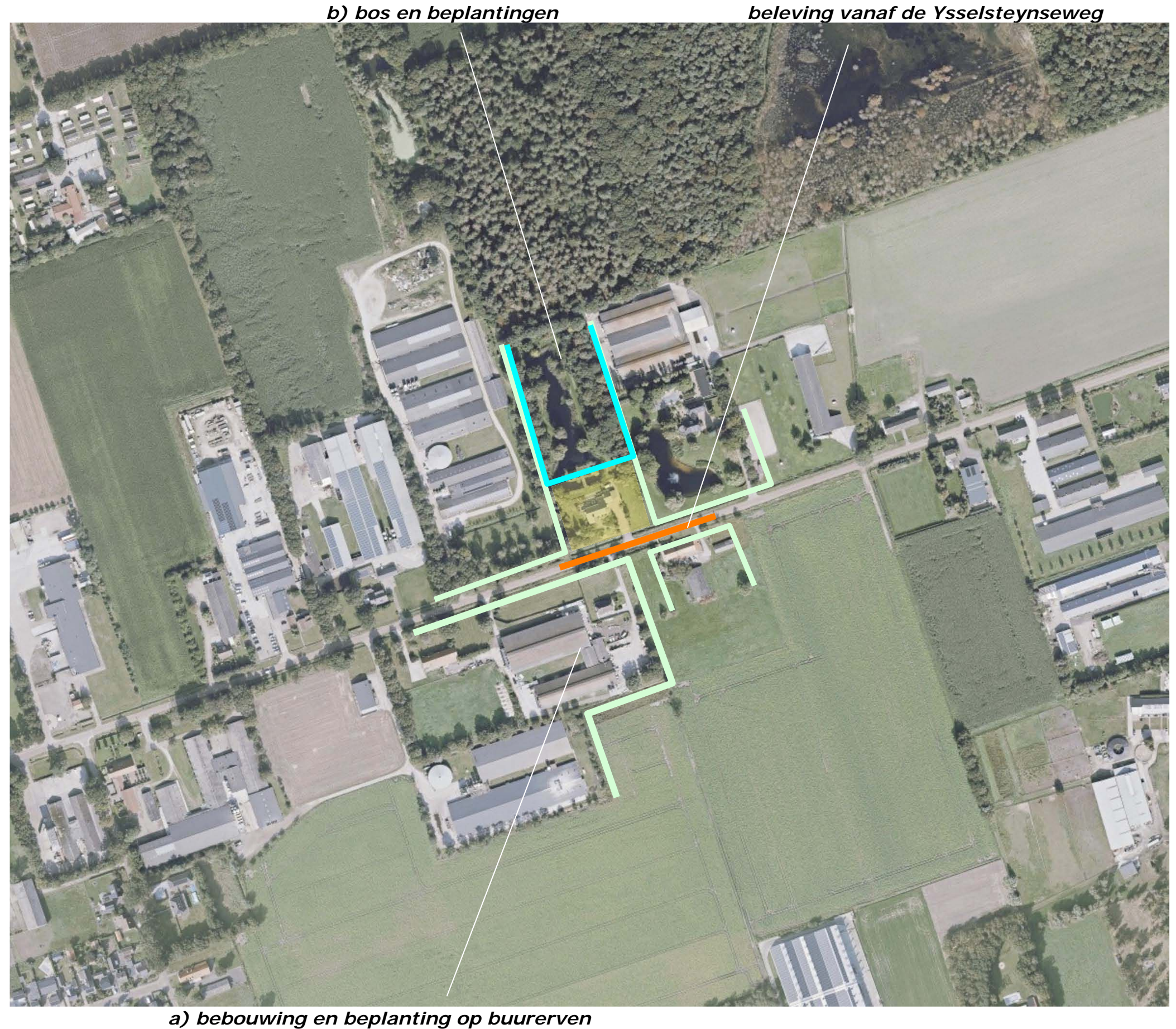
RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven,
- b) bos en beplantingen ten noorden van het plangebied.

beleving

Het plangebied wordt in essentie waargenomen en beleefd vanaf de Ysselsteynseweg nabij en ter hoogte van het plangebied. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.



3D BEELDEN

1,2) Komend uit het zuidwesten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de beplantingen op het voorterrein van het ten zuidwesten gelegen buurerf. Ter hoogte van het plangebied toont zich de zuidwestkant. De woning bepaalt het beeld, toont zich in relatie tot een door bos gevormd decor en door lage sierbeplanting gekleurde, parkachtige voorgrond.

3,4) Komend uit het noordoosten wordt het plangebied afgeschermd door de beplantingen rond de vijver op het voorterrein van het ten noordoosten gelegen buurerf. Nabij het plangebied toont zich de zuidoostkant en een deel van de noordoostkant. De bomen langs de oprit in het plangebied vormen een kenmerkend element en schermen de bebouwing af.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Ysselsteynseweg ter hoogte van en nabij het plangebied. Komend uit het zuidwesten toont zich de woning - na de passage van het buurerf - in relatie tot een uit bos bestaand decor en uit sierbeplantingen bestaande parkachtige voorgrond. Komend uit het noordoosten toont zich een deel van de noordoostkant en vormt de bomenrij langs de oprit een kenmerkend element. De bomen schermen de bebouwing af.



1,2) Het plangebied wordt afgeschermd door het ten zuidwesten gelegen erf. Ter hoogte van het plangebied ...



... toont zich de woning in relatie tot het uit bos bestaande decor en sierbeplanting in de voorgrond.



3,4) De beplanting rond de vijver op het buurerf schermt af, staat zicht op een deel van de noordoostkant toe.



De bomen langs de oprit in het plangebied vormen een kenmerkend element en schermen de bebouwing af.

PLANGEBIED KADASTRAAL - 1:500

Het plangebied omvat een deel van perceel 432 gelegen in de sectie M van de kadastrale gemeente Venray. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Bouwvlak woning

In huidig planologisch opzicht omvat het plangebied het bouwvlak voor de woning van het ten noordwesten gelegen agrarisch bedrijf. Zie de uitsnede van het vigerende omgevingsplan hieronder (bron ruimtelijke plannen).



bouwvlak woning



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de bedrijfswoning met een aangrenzend gelegen garageberging en carport. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via de ten zuidoosten van de woning gelegen inrit en oprit. Ter hoogte van de oprit is voorzien in meer dan twee parkeerplaatsen. Het plangebied is in gebruik als tuin. De noordwestkant maakt deel uit van de ten noordwesten van het plangebied gelegen vijver. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting bestaat voor een groot deel uit bodembedekkende of lagere heesters uit de groep siersortiment.

De als landschappelijke of semi-landschappelijke beplanting te rangschikken elementen omvatten het navolgende;

- a) een beukenhaag, een esdoorn en een paulownia aan de zuidwestkant,
- b) twee eiken aan de noordoostkant,
- c) een solitaire eik ten zuidwesten van de woning.
- d) bomenrijen bestaande uit liriodendron nabij de oprit.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De aanwezige beplanting sluit qua soort en beeld redelijk tot goed aan bij de kenmerken van de door voorerven ten zuidwesten en noordoosten van het plangebied gedefinieerde parkachtige context.



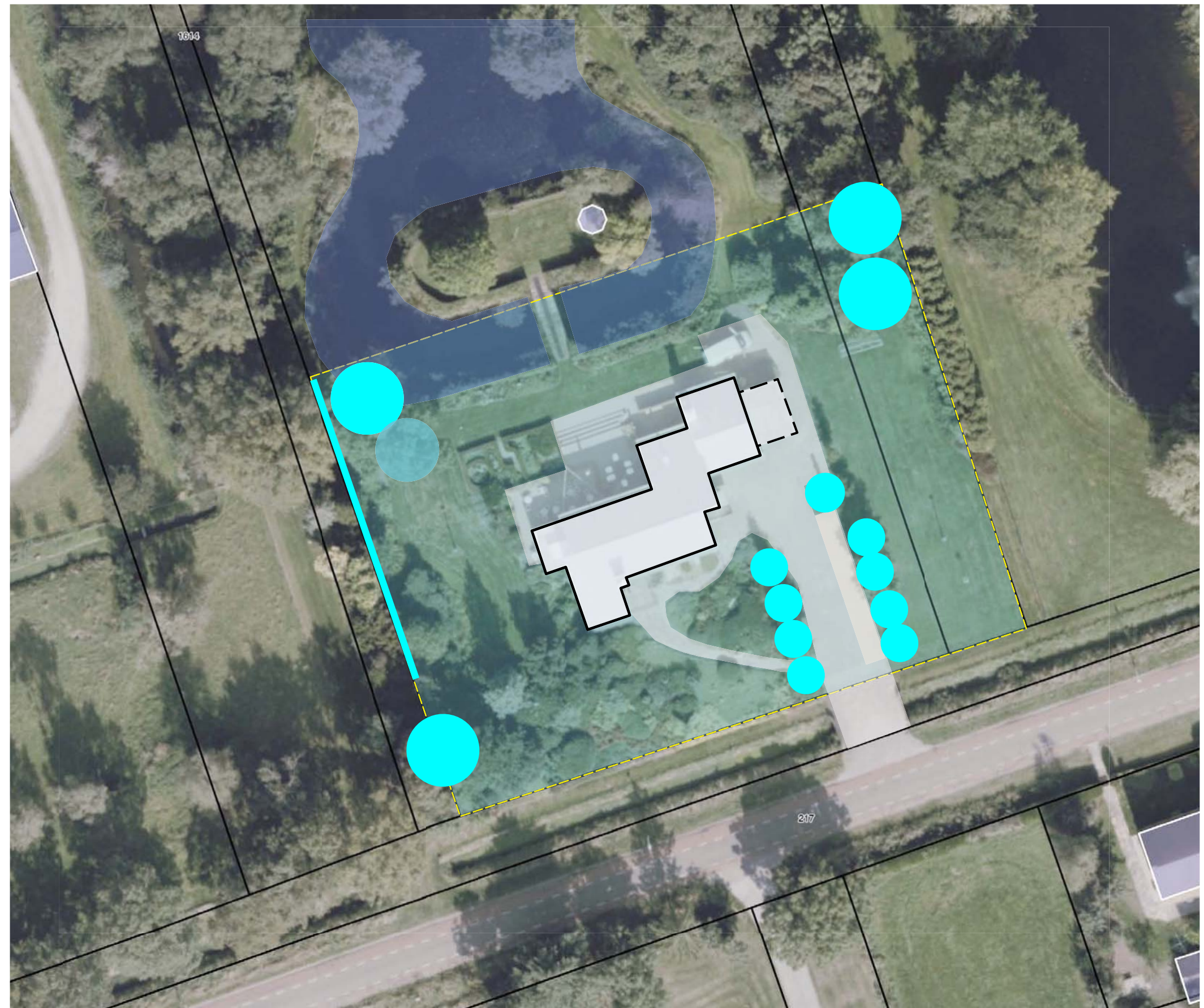
ONTWIKKELING

De woning is momenteel gekoppeld aan het bouwvlak van het ten noordwesten gelegen bedrijf. Deze situatie zal worden gewijzigd. De woning zal worden gekoppeld aan het ten noordoosten gelegen bedrijf.

De woning zal tevens grotendeels worden vernieuwbouwd en o.a. worden voorzien van een nieuw dak. De goothoogte wordt daarbij deels naar 5,8 meter verhoogd. Dit is conform het geldende bestemmingsplan toegestaan mits sprake is van een goede ruimtelijke inpassing zoals bedoeld is in het beeldkwaliteitsplan en het ruimtelijk kwaliteitskader Venray.



nieuwe koppeling



ONTSLUITING, ZONERING & ROOIEN

De woning zal conform de huidige situatie worden ontsloten. Er hoeven geen landschappelijke beplantingen of waardevolle beplantingselementen te worden geroid. Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen in de vijver aan de noordkant van het plangebied.



ontsluiting conform de huidige situatie

INPASSING

Bij de vernieuwbouw van de woning wordt conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de vormgeving en materialisatie. Zie de inzets met artist-impresions van het nagestreefde beeld hieronder.



artist-impresions bebouwing

hagen en bomen

De aanwezige bomen vormen een kader voor de landschappelijke inpassing van de woning. Instand houden van de bomen als beschreven op pagina 10 vormt de basis van het voorliggende plan voor de landschappelijke inpassing. De inpassing zal conform de doelen van het ruimtelijk kwaliteitkader worden versterkt door de aanplant van;

- hagen bestaande uit inheemse soorten aan de zuidwestkant, zuidoostkant en noordoostkant,
- bomenrijen bestaande uit inheemse soorten aan de zuidwestkant en noordoostkant.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

b) bomenrijen bestaande uit inheemse soorten als kader aan de zuidwestkant en noordoostkant



a) omzoming met hagen bestaande uit inheemse soorten

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond hiervan navolgende elementen;

H1 beukenhagen,

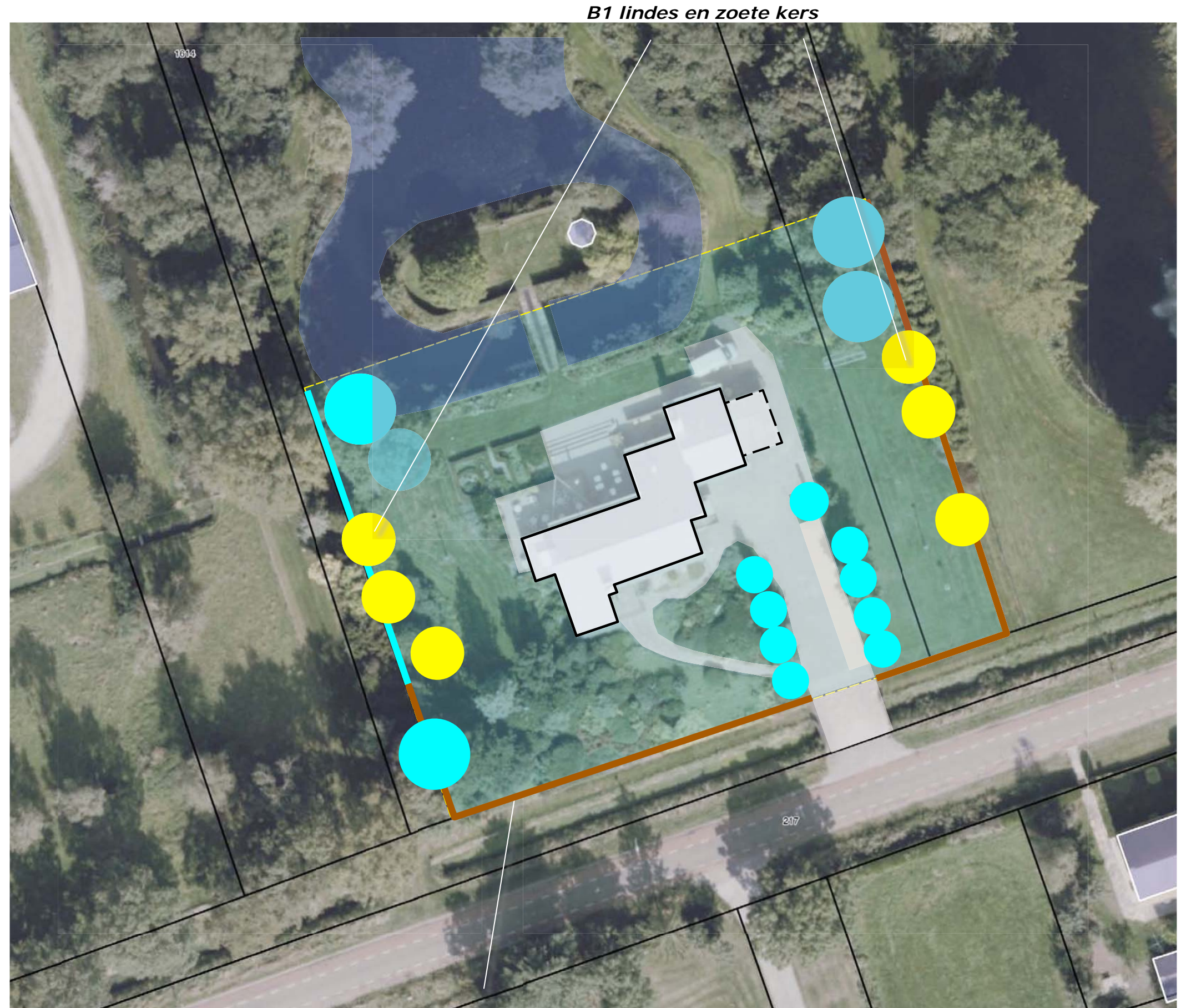
B1 lindes en zoete kers.

Zie plantlijst op de navolgende pagina.

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in een minimale omvang van 80/100 cm, per strekkende meter. De beukenhagen aan de zij in stand te houden op een hoogte van 90/110 cm. Aan de straatkant is een hoogte van 70/80 cm acceptabel.

B1 De bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm en mogen zonodig worden opgekroond tot een hoogte van 350 cm. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



H1 beukenhagen

PLANTLIJST

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

Code		H1	B1
Omvang bij aanplant		80/100	16/18
Plantverband		4 p/m	nvt
Omvang element		110 m	6 st
Acer campestre	veldesdoorn		
Acer pseudoplatanus	esdoorn		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		
Alnus glutinosa	zwarte els		
Alnus incana	witte els		
Amelanchier lamarckii	krenteboompje		
Betula pendula	ruwe berk		
Betula pubescens	zachte berk		
Carpinus betulus	haagbeuk		
Castanea sativa	tamme kastanje		
Cornus mas	kornoelje, gele		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		
Corylus avellana	hazelaar		
Crateagus monogyna	meidoorn		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts		
Fagus sylvatica	gewone beuk	440	
Fraxinus excelsior	es		
Juglans regia	okkernoot		
Ligustrum vulgare	liguster		
Ilex aquifolium	hulst		
Malus	sterappeltje		
Pyrus	Gieser wildeman		
Populus nigra	zwarte populier		
Populus tremula	ratepopulier		
Populus trichocarpa	balsempopulier		
Prunus avium	zoete kers		2
Prunus spinosa	sleedoorn		
Quercus petraea	wintereik		
Quercus robur	zomereik		
Rhamnus catharticus	wegedoorn		
Rhamnus frangula	vuilboom		
Robinia pseudoacacia	acacia		
Rosa canina	hondsroos		
Rosa rubiginosa	egelantier 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		4
Viburnum opulus	gelderse roos		
Totaal		440	6