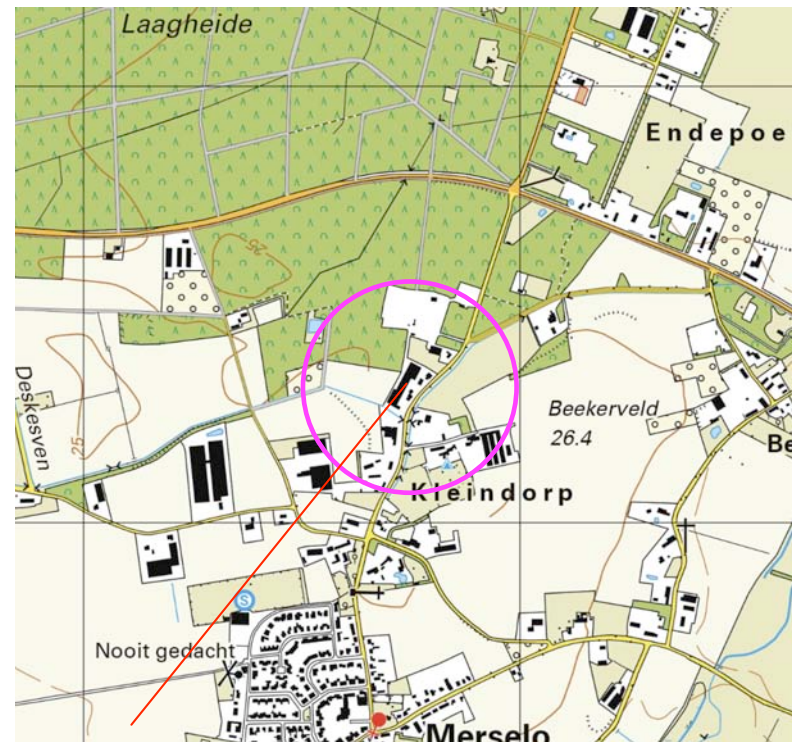


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Merselo, aan de noordwestkant van de bebouwingscluster 'Klein Dorp'. Zie de uitsnede van de topkaarten uit 2024 en de aanduiding in de luchtfoto rechts.



plangebied



plangebied

HISTORIE

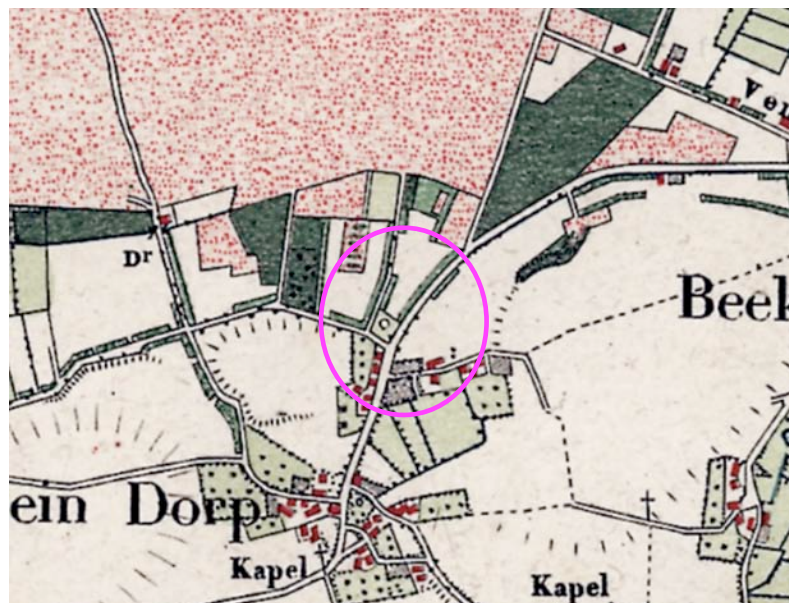
In 1895 was de noordkant in gebruik als bouwland en de zuidkant als weiland. In het weiland bevond zich een poel. Het weiland maakte deel uit van de kernrandzone van Kleindorp; de zone met moestuinen en kleine weiltes (met bomenrijen en hoogstamfruit) rond de bebouwde erven. Het plangebied werd aan de westkant begrensd door een veldweg aan de oostkant door de weg Kleindorp. Langs de wegen bevonden zich houtwallen. Ten noorden van het plangebied bevond zich in 1895 een uitgestrekt gebied met heide en bebossingen. Ten oosten en westen van de bebouwingscluster was open bouwland gesitueerd.

karakteristiek

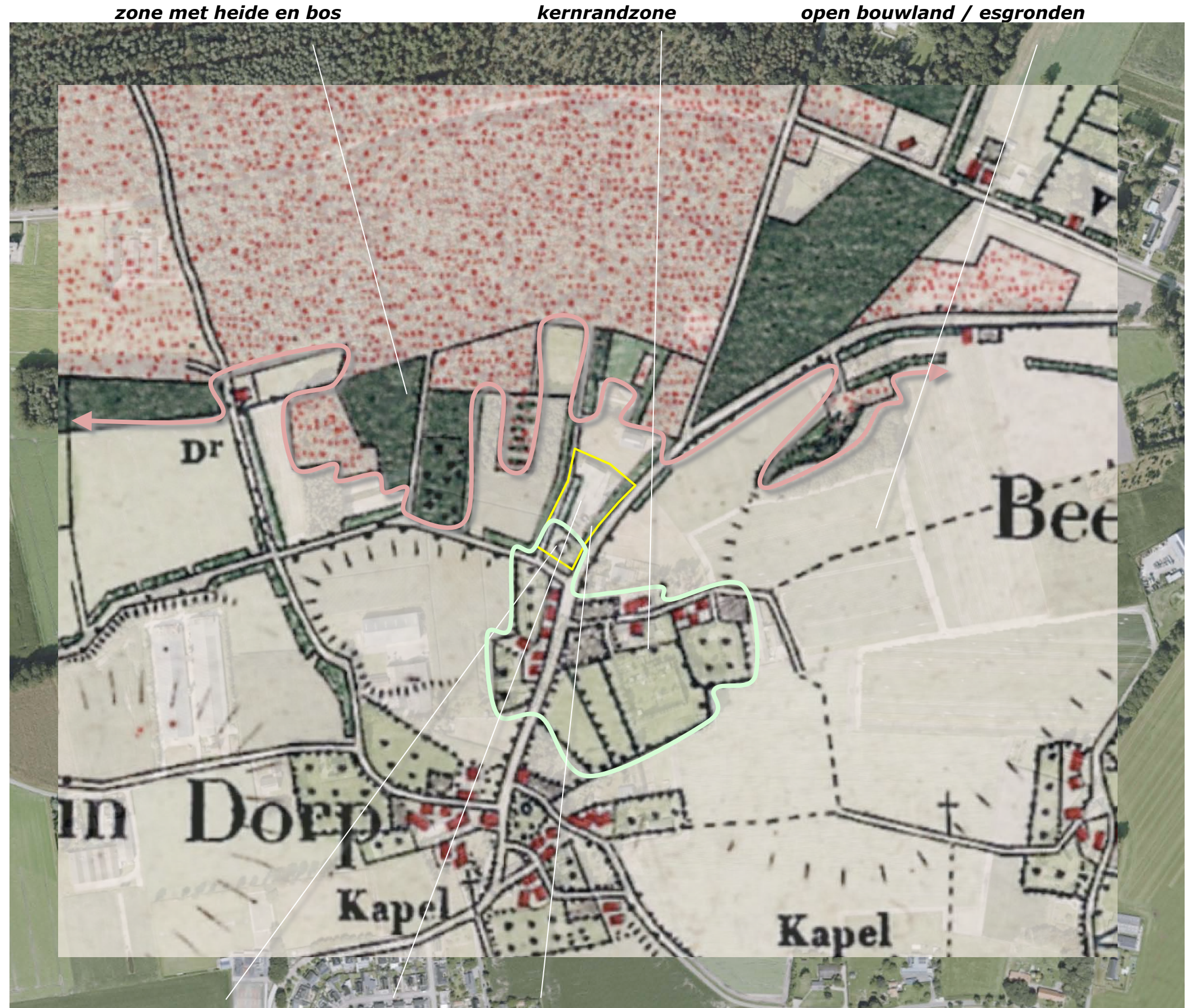
De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland aan de rand van een bebouwingscluster en een gebied heide en bos. Kenmerkende elementen voor de omzoming van bebouwde erven in deze context zijn;

- a) hagen, solitaire bomen of boomgaardjes nabij de hoeves,
- b) houtwallen of groensingels en uit groensingels overgebleven losse bomenrijen aan de veldkanten.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



Situatie 1895



Situtatie 1895: weide met poel, akkerland, houtwallen

HISTORISCHE SCHETS

In de loop van de dertiger jaren werden de houtwallen aan de oostkant en westkant van het plangebied geroid. De heide ten noorden van het plangebied werd bebost. Het areaal akkerland werd ten westen van het plangebied wat uitgebreid. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog werden restpercelen heide ten westen van het plangebied bebost. In het plangebied werden in 1958 kleine bebouwingen gekarteerd; een woning en een stalletje. Aan de noordwestkant van het plangebied werd in 1958 weer een houtwal in de kaarten aangetroffen. Zie de karteringen uit 1936 en 1958 rechtsboven.

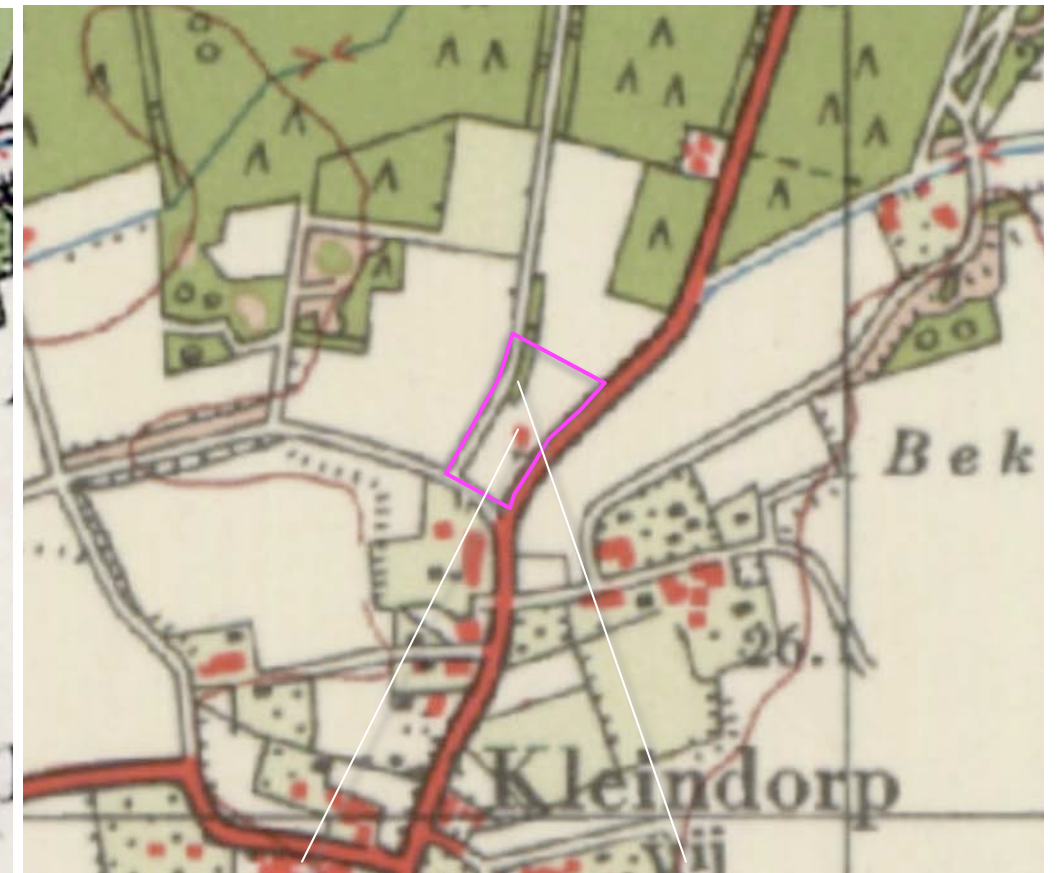
In de loop van de zestiger en zeventiger jaren is een opkomst van de intensieve veehouderij aan de orde. In het plangebied (en op erven in de context) worden stallen gebouwd. In 1978 worden stallen aan de noordkant en westkant van het plangebied gekarteerd. In de navolgende decennia worden deze stallen vervangen en uitgebreid; aan de noordwestkant van het plangebied ontstaat een langgerekte, gesegmenteerde cluster van gebouwen. Aan de noordoostkant van het plangebied wordt een tweede bedrijfswoning gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1978 en 2011 rechtsonder.

Conclusie

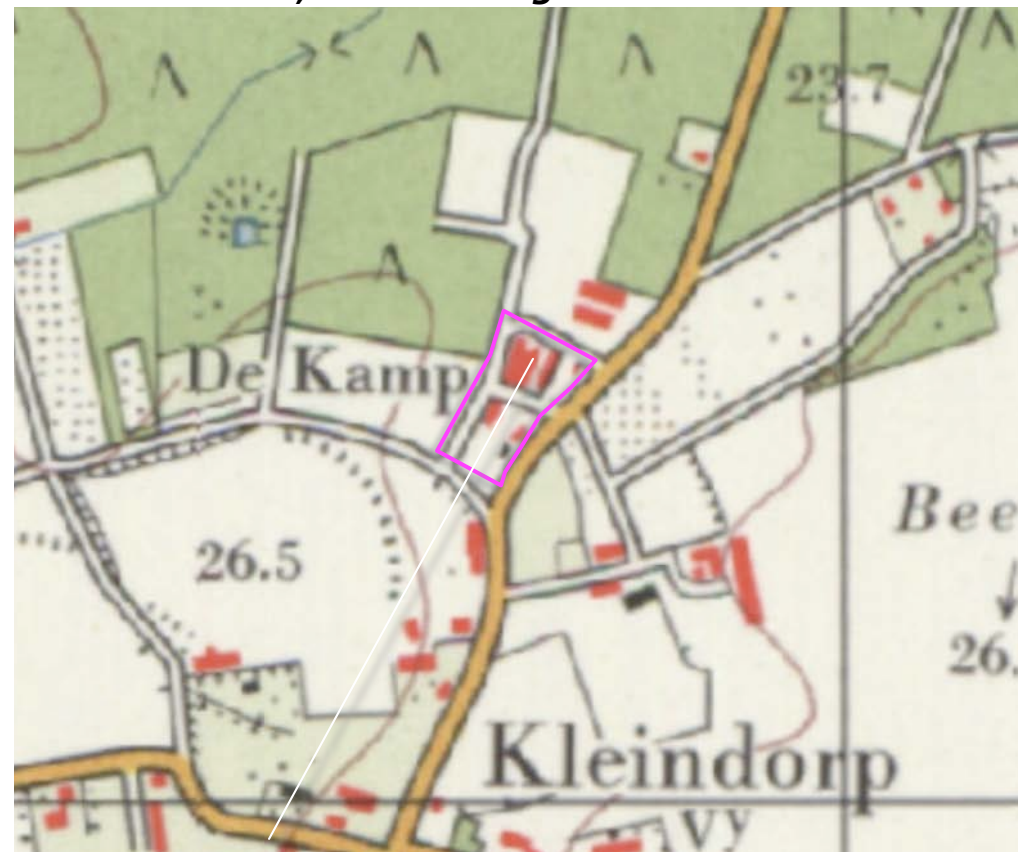
In de loop van de 20ste eeuw worden de houtwallen geroid. Het plangebied wordt als akkerland benut. In de periode rond de 2e Wereldoorlog wordt een hoeve en een kleine stal in het plangebied gerealiseerd. Aan de noordwestkant wordt weer een houtwal aangeplant. In de loop van de zestiger en zeventiger jaren worden stallen voor intensieve veehouderij aan de noordwestkant gerealiseerd. In de navolgende decennia worden de stallen uitgebreid en vervangen; aan de westkant ontstaat een langgerekte, gesegmenteerde cluster van gebouwen. Aan de noordoostkant wordt een tweede bedrijfswoning gebouwd.



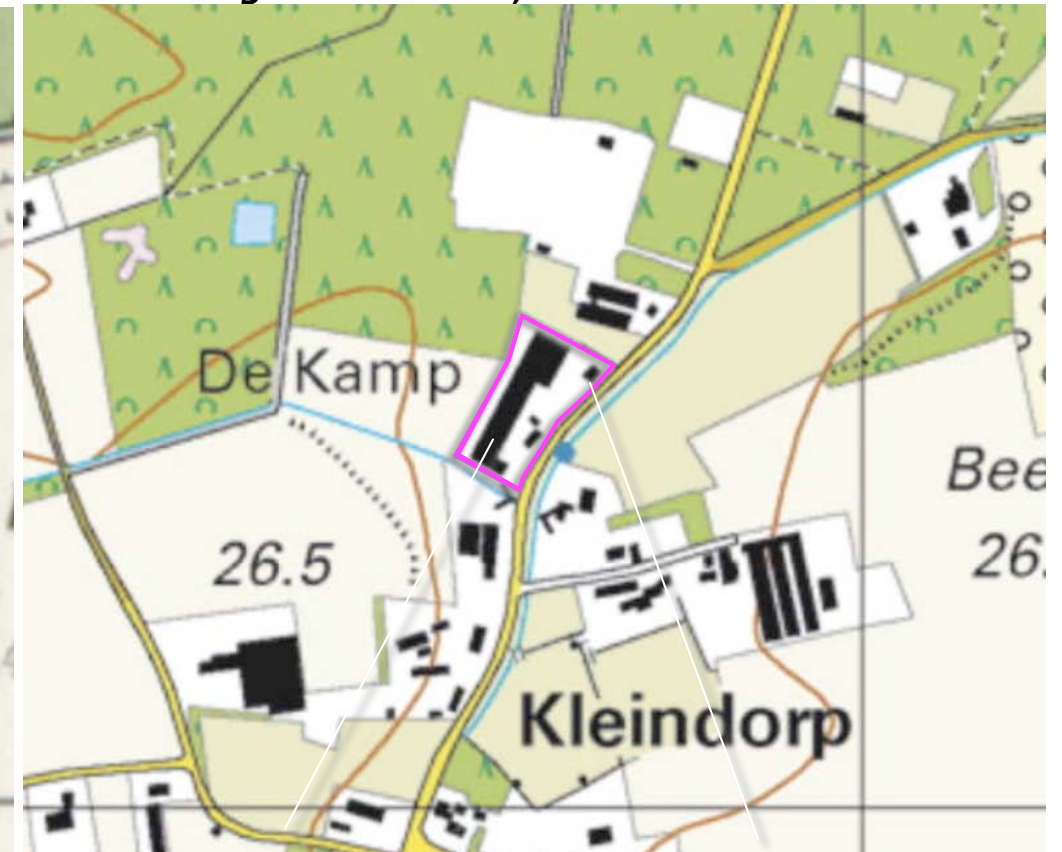
1936 akkerland, houtwallen geroid



1958 woning en kleine stal, houtwal



1978 stallen gerealiseerd



2011 stallen vervangen en uitgebreid, 2e bedrijfswoning

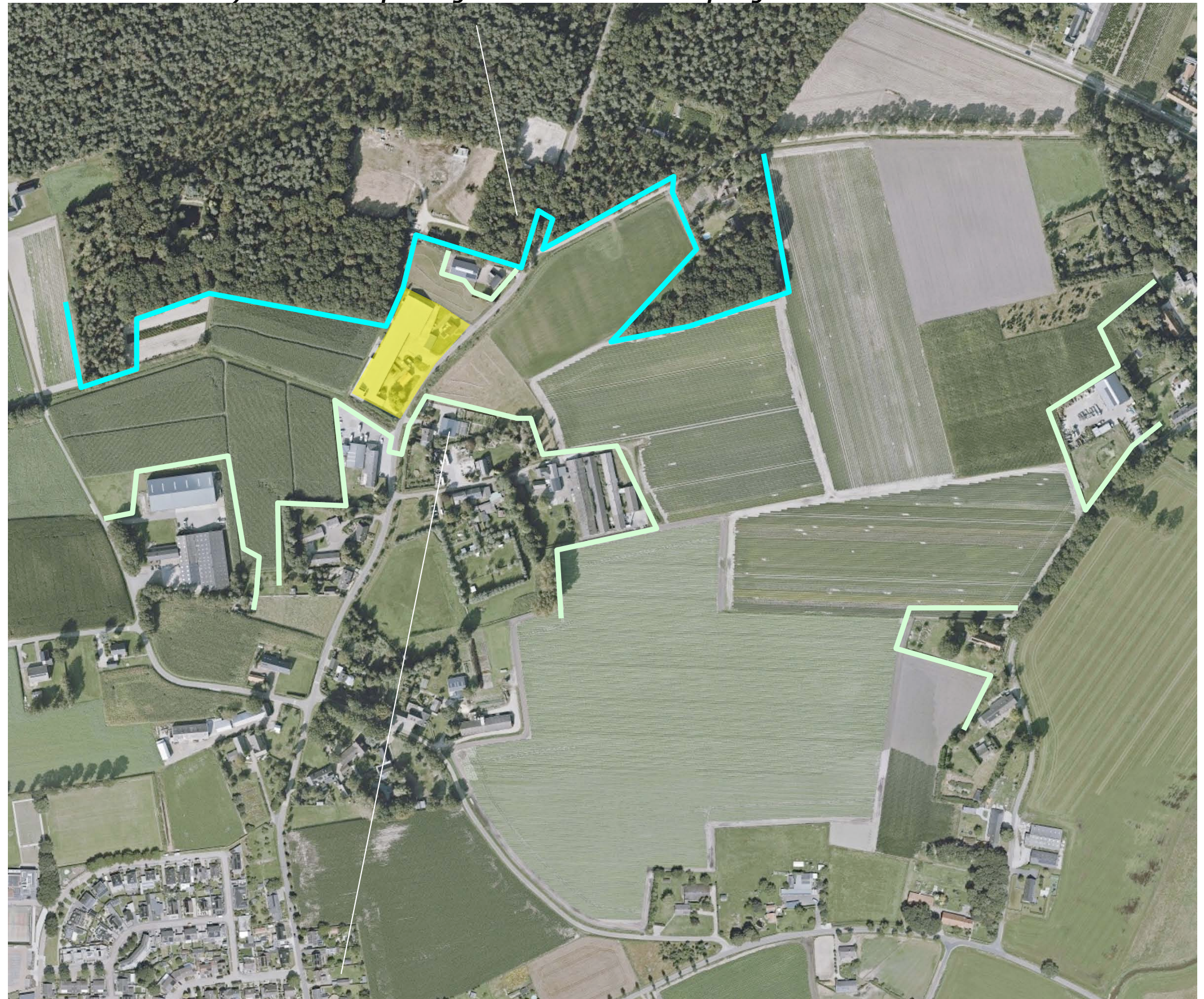
RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) bossen ten noorden en van het plangebied,
- b) bebouwing en beplanting op omliggende bebouwde erven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bossen en beplantingen ten noorden van het plangebied



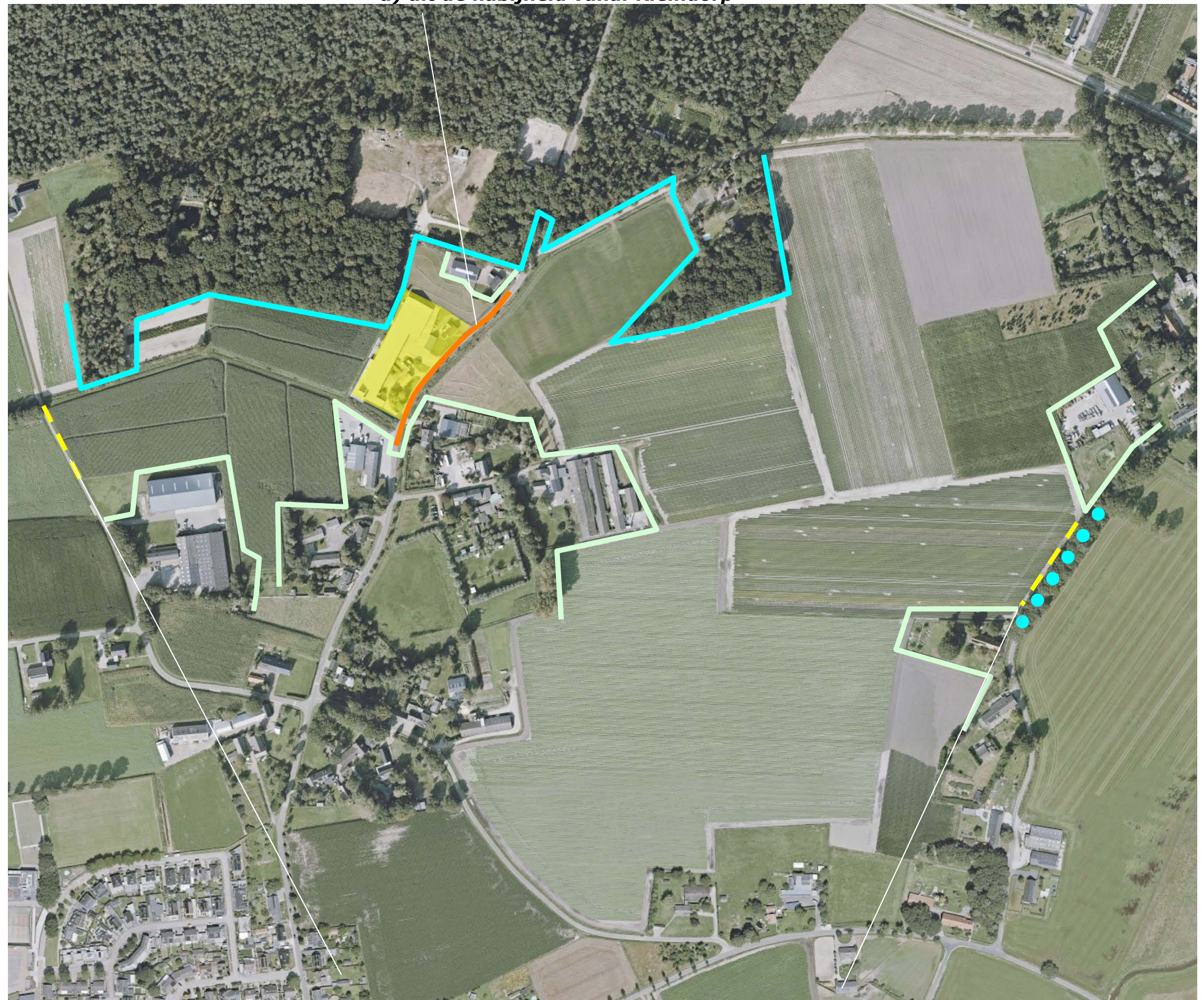
b) bebouwingen en beplantingen op omliggende bebouwde erven

BELEVING

Het plangebied wordt waargenomen en beleefd;

- a) uit de nabijheid vanaf Kleindorp ter hoogte van en nabij het plangebied,
 - b) over grote tot zeer grote afstand vanaf delen van de wegen De Hees en Beek.
- Zie de foto's op de navolgende pagina's.

a) uit de nabijheid vanaf Kleindorp



b) over grote tot zeer grote afstand vanaf De Hees en Beek

3D BEELDEN

1,2,3,4) Vanaf Kleindorp is een zicht op de noordkant, oostkant en zuidkant in de benadering, uit de nabijheid mogelijk. De bebouwing toont zich in relatie tot een uit bos bestaande achtergrond. De cluster van bedrijfsgebouwen vormt een decor voor de woningen en blokkeert doorkijken tussen de woningen op het open veld.

4,5) Vanaf De Hees is een zicht op de westkant vanaf Beek op de oostkant mogelijk. Het beeld wordt bepaald door de cluster van bedrijfsgebouwen. In het zicht vanaf Beek worden de woningen afgeschermd door de bolle akker en is het dakvlak van de bedrijfsgebouwen beeldbepalend. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt met name waargenomen en beleefd vanaf Kleindorp. De bebouwing toont zich in relatie tot de uit bos bestaande achtergrond. De cluster van bedrijfsgebouwen vormt het decor voor de bedrijfswoningen en blokkeert doorkijken op het open veld vanaf de weg. Vanaf De Hees is een zicht op de westkant, vanaf Beek op de oostkant mogelijk. De cluster van bedrijfsgebouwen is beeldbepalend. In het zicht vanaf Beek worden de woningen afgeschermd door de bolle akker.



1) De noordkant; het beeld wordt bepaald door de woning en de bedrijfsgebouwen.



2) De zuidkant; bedrijfsgebouw en siergroen bepalen het beeld, blokkeren doorkijken.



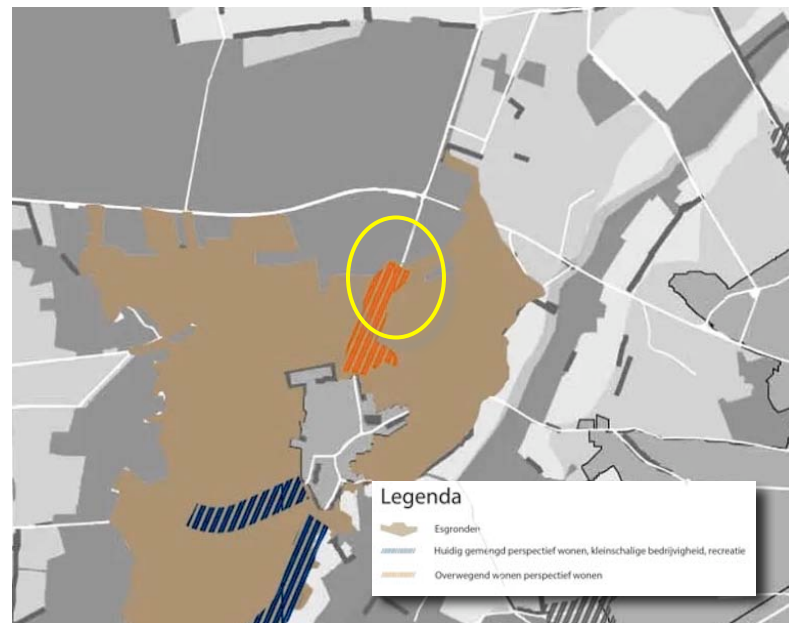
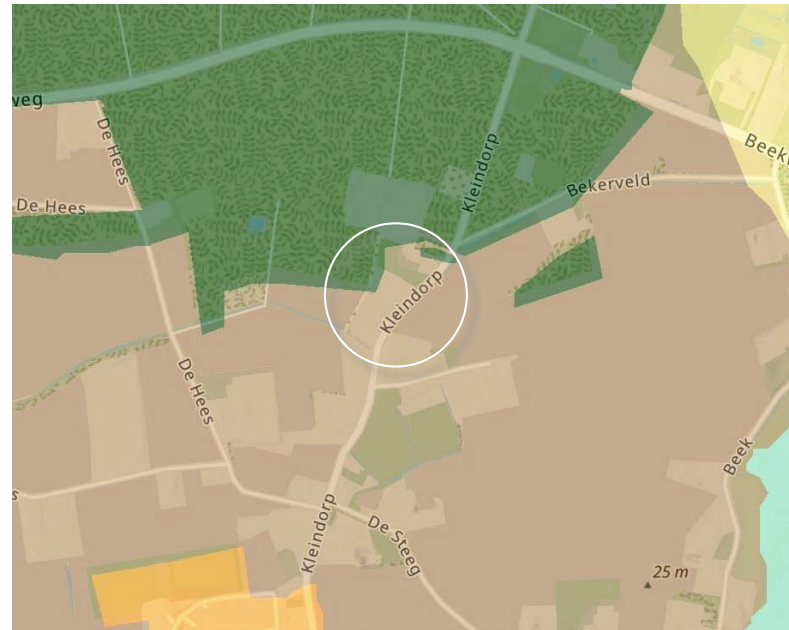
3,4) De straatkant; het beeld wordt bepaald door de woningen en het uit bedrijfsgebouwen bestaande decor.



4,5) De oostkant vanaf Beek, Bekerveld over grote afstand; bossen en bomenrijen vormen een kader en decor.

RUIMTELIJK KWALITEITSKADER

In het ruimtelijk kwaliteitskader Venray wordt het plangebied gerangschikt in de zone esgronden. Voor het bebouwingslint waar het plangebied deel van uitmaakt wordt het perspectief wonen aangereikt. Zie de uitsnede van de overzichtskaarten hieronder en inzets met nagestreefde doelen rechts.

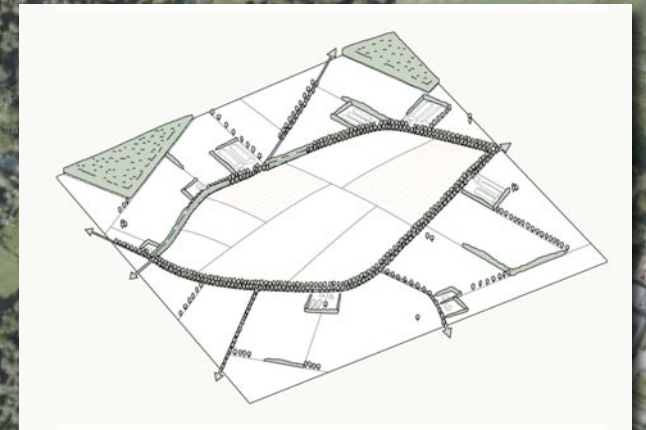


Uitstraling erf en bebouwing

- 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 (erfandbeplanting)
- 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.



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.

het plangebied is gesitueerd in de zone esgronden

KADASTRALE CONTOUREN

Het voorliggende plangebied omvat de kadastrale percelen 119, 405, 406, 407 en 408 gelegen in de sectie x van de kadastrale gemeente Venray. In planologisch opzicht omvat het plangebied het bouwvlak (als vastgelegd in het bestemmingsplan). Zie het overzicht hieronder en de aanduiding in de luchtfoto rechts.



bouwvlak



plangebied kadastraal

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing omvat het navolgende;

- a) een cluster van bedrijfsgebouwen aan de noordwestkant,
- b) een bedrijfswoning met een vrijstaande berging aan de noordoostkant van het plangebied,
- c) een bedrijfswoning met aangrenzend gelegen garageberging ten zuidwesten hiervan.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) cluster van bedrijfsgebouwen

b) bedrijfswoning en vrijstaand bijgebouw



c) bedrijfswoning met aangrenzend gelegen garageberging

ZONERINGEN EN ONTSLUITING

De cluster van bedrijfsgebouwen wordt ontsloten via de rond het gebouw gelegen verhardingen en inritten in het centrum en aan de zuidkant van het plangebied. De omgeving van de woningen is ingericht als tuin. De woningen worden ontsloten via de ten noordoosten van de woning gelegen verhardingen en inritten. De overige delen van het plangebied betreffen opgaande beplantingen of grasland



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting omvat de navolgende elementen;

- a) een berk en lage beukenhaag en een de straatkant,
- b) een coniferen haag, enkele kleinere bomen of grotere heesters en een 'bosje' bestaande uit sieroorten (vooral naaldrsoorten).

conditie

De beukenhaag verkeert in goede conditie. De berk verkeert in matige conditie. De overige elementen verkeren in goede conditie maar sluiten minder goed aan bij de kenmerken van de context.

a) een berk en lage beukenhagen



b) coniferen haag, kleine bomen en een 'bosje' bestaande uit sieroorten

ONTWIKKELING - DEEL 1

De ontwikkeling omvat een beëindiging van de veehouderij en het navolgende;

- b) slopen van de bedrijfsgebouwen en het bijgebouw van de bedrijfswoning aan de noordoostkant,
 - c) verwijderen van de verhardingen.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

te slopen bedrijfsgebouwen en berging



te verwijderen verhardingen

ONTWIKKELING - DEEL 2

De resterende bedrijfswoningen zullen als burgerwoning worden bestemd. Ten zuiden van beide bedrijfswoningen zal een nieuwe woning worden gerealiseerd. De omgeving van de woningen zal worden benut als tuin; het plangebied zal voor wonen worden bestemd. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



ROOIEN, ZONERINGEN + INFILTRATIE

De nieuwe woningen worden ontsloten via de aan de noordoostkant van deze woningen te realiseren verhardingen. De aanwezige woningen worden ontsloten via de aanwezige verhardingen en inritten. Per woning zal worden voorzien in minstens twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden afgevoerd naar greppels aan de noordwestkant van de kavels. De hooggelegen esgronden hebben een hoge opname capaciteit.

rooien

De sierbeplanting, de berk en een klein stukje van de beukenhagen aan de straatkant zal in het kader van de herinrichting worden gerooid en worden vervangen door beter in de context passende beplantingen.



CONCLUSIES

1) De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland aan de rand van een bebouwings-cluster en een gebied heide en bos. Kenmerkende elementen voor de omzoring van bebouwde erven in deze context zijn; a) hagen, solitaire bomen of boomgaardjes nabij de hoeves, b) houtwallen of groensingels en uit groensingels overgebleven losse bomenrijen aan de veldkanten.

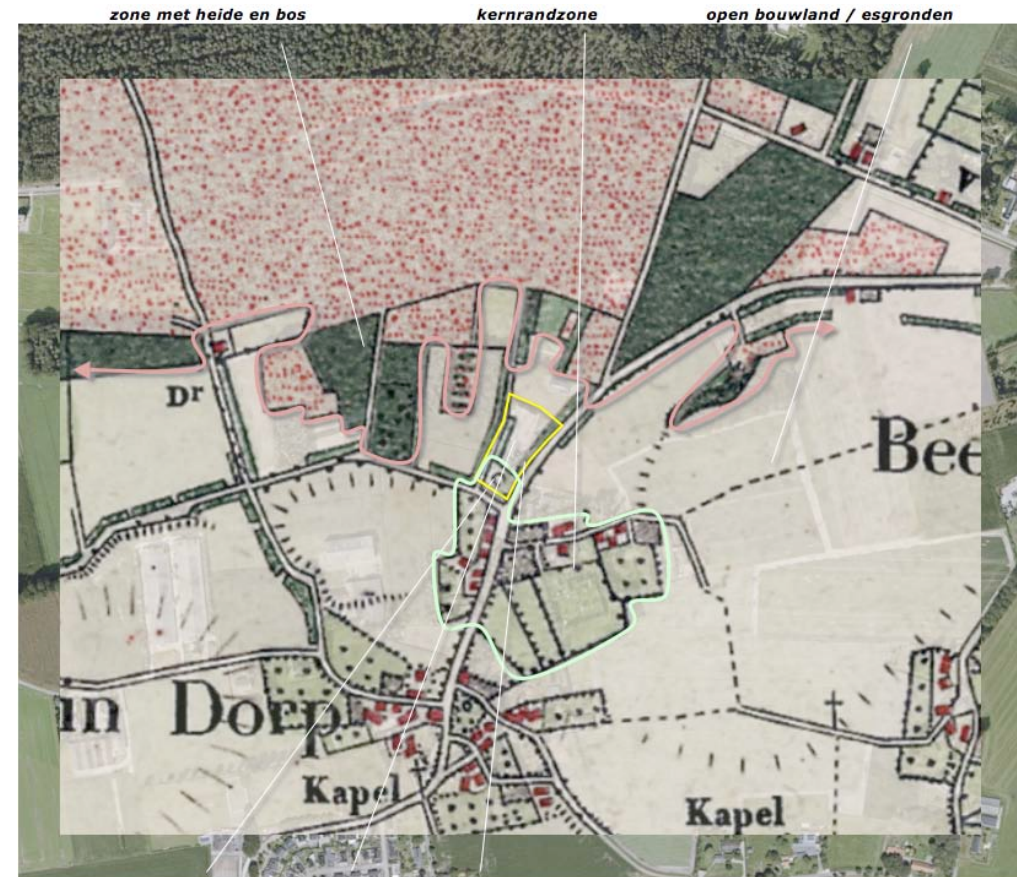
2) In de loop van de 20ste eeuw worden de houtwallen gerooid. Het plangebied wordt als akkerland benut. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog wordt een hoeve en een kleine stal in het plangebied gerealiseerd. Aan de noordwestkant wordt weer een houtwal aangeplant. In de loop van de zestiger en zeventiger jaren worden stallen voor intensieve veehouderij aan de noordwest-kant gerealiseerd. In de navolgende decennia worden de stallen uitgebreid en vervangen; aan de westkant ontstaat een langgerekte, gesegmenteerde cluster van gebouwen. Aan de noord-oostkant wordt een tweede bedrijfswoning gebouwd.

3) Het plangebied wordt met name waargenomen en beleefd vanaf Kleindorp. De bebouwing toont zich in relatie tot de uit bos bestaande achtergrond. De cluster van bedrijfsgebouwen vormt het decor voor de bedrijfswoningen en blokkeert doorzichten op het open veld vanaf de weg. Vanaf De Hees is een zicht op de westkant, vanaf Beek op de oostkant mogelijk. De cluster van bedrijfsgebouwen is beeldbepalend. In het zicht vanaf Beek worden de woningen afgeschermd door de bolle akker.

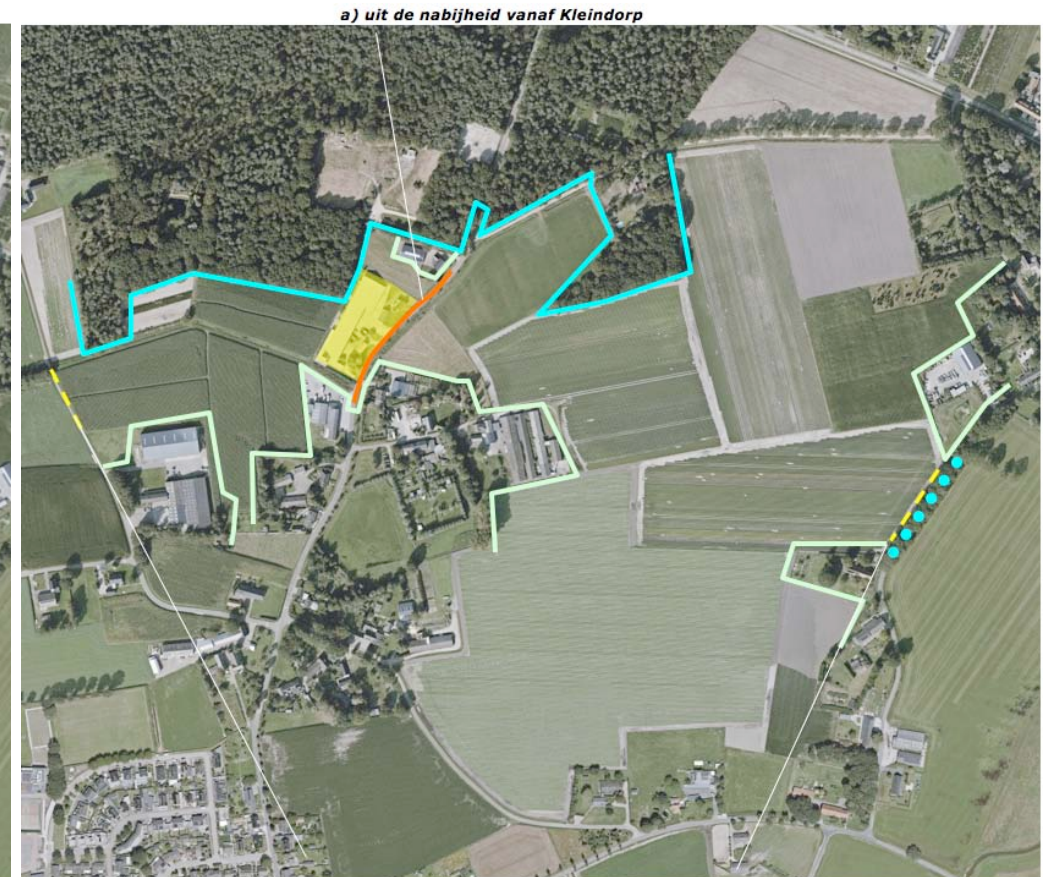
4) In het ruimtelijk kwaliteitskader Venray wordt het plangebied gerangschikt in de zone esgronden. Voor het bebouwingslint waar het plangebied deel van uitmaakt wordt het persectief wonen aangereikt.

5) De aanwezige beplanting verkeert met uitzondering van de siersoorten (element b) in goede conditie en sluit goed aan bij de kenmerken van de context.

6) De ontwikkeling omvat een beëindiging van de veehouderij en het navolgende; b) slopen van de bedrijfsgebouwen en het bijgebouw van de bedrijfswoning aan de noordoostkant, verwijderen van de verhardingen. De resterende bedrijfswoningen zullen als burgerwoning worden bestemd. Ten zuiden van beide bedrijfswoningen zal een nieuwe woning worden gerealiseerd. De omgeving van de woningen zal worden benut als tuin. Het plangebied zal voor wonen worden bestemd.



Situtie 1895: weide met poel, akkerland, houtwallen
a) een berk en lage beukenhagen



b) over grote tot zeer grote afstand vanaf De Hees en Beek
als burgerwoning bestemmen



b) coniferen haag, kleine bomen en een 'bosje' bestaande uit siersoorten



twee nieuwe woningen

CONCEPT

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

- 1) Realiseren van een ruimtelijke drager en afscherming bij de waterschapssloot aan de zuidwestkant in de vorm van een groensingel. In ecologische zin is de singel van betekenis als refugium of steppingstone voor migrerende vogels en kleinwild.
- 2) Definieren van de overgang naar het open veld aan de westkant met een struweelhaag; de haag staat doorzichten vanaf de weg op het veld toe en is in ecologische zin van waarde als verbinding tussen de bossen en de groensingel bij de waterschapssloot aan de zuidwestkant.
- 3) Doortrekken van de aanwezige hagen aan de straatkant, aanplanten van een 'ordelijke', op regelmatige afstand van elkaar aan te planten bomenrij. De bomenrij sluit aan bij de rij lindes aan de andere kant van de weg. De dubbele bomenrij vormt op termijn een groene poort aan de noordkant van Kleindorp.
- 4) Aanplanten van hagen en losse bomenrijen tussen de kavels; de geschoren hagen sluiten aan bij de kenmerken van de als oud bouwland of esgronden te definiëren context, het losse karakter van de bomenrij verwijst naar de tijdens de ontginning aanwezige, in latere fases van de ontwikkeling van de es gerooide houtwallen. De bomenrijen zijn van betekenis voor insecten, vogels en vleermuizen.

2) struweelhaag, lage afscheiding en verbinding

4) hagen en losse bomenrijen



1) groensingel; ruimtelijke drager, steppingstone

3) lage beukenhaag doortrekken, aanplanten bomenrij

BEPLANTINGSPLAN

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

- SH1 struweelhaag,
- B1 losse meersoortige bomenrijen; haagbeuk, zoete kers, noot, kastanje en lijsterbes,
- GS1 groensingel,
- B2 een bomenrij bestaande uit lindes,
- H1 beukenhagen,

Richtlijnen aanleg en beheer

B1/2 De bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350 cm.

H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter. De hagen zijn jaarlijks te scheren en in stand te houden op een hoogte van 100-110 cm. Tussen de woonkavels is een hoogte van 180-200 cm toegestaan.

GS1 De groensingel is te realiseren middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, in een kruiselings plantverband van 125x125 cm. De groensingel is inclusief overhang 500 cm breed. Het aan te planten plantsoen omvat voornamelijk struikvormers. De struikvormers en de boomvormers mogen 1x per 5-6 jaar aan de binnen- of buitenkant worden afgezet.

SH1 De struweelhaag is te realiseren middels de aanplant van 2 rijen bosplantsoen in een kruiselings plantverband van 100x100 cm. De struweelhaag mag 1x per 5-7 jaar aan de binnen- of buitenkant worden afgezet.



PLANTLIJST

Zie voor soorten en aantallen, plantverbanden en de omvang bij aanplant de lijst rechts.

Code		GS1	SH1	H1	B1	B2
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	80/100	16/18	16/18
Plantverband		125x125	100X100	4 p/m	nvt	nvt
Omvang element		275 m2	120 m1	310 m	10 st	9 st
Acer campestre	veldesdoorn	20				
Acer pseudoplatanus	esdoorn					
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els					
Alnus incana	witte els					
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	20	50			
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk	5				
Carpinus betulus	haagbeuk	5			2	
Castanea sativa	tamme kastanje				2	
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	20	50			
Corylus avellana	hazelaar	20	50			
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk			1240		
Fraxinus excelsior	es					
Juglans regia	okkernoot				2	
Ligustrum vulgare	liguster		25			
Ilex aquifolium	hulst					
Malus	sterappeltje					
Pyrus	Gieser wildeman					
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratepopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium	zoete kers				2	
Prunus padus	vogelkers	5				
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom	20	25			
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				2	
Tilia cordata	winterlinde					
Tilia platyphyllos	zomerlinde					9
Viburnum opulus	gelderse roos	20	40			
Totaal		135	240	1240	10	9