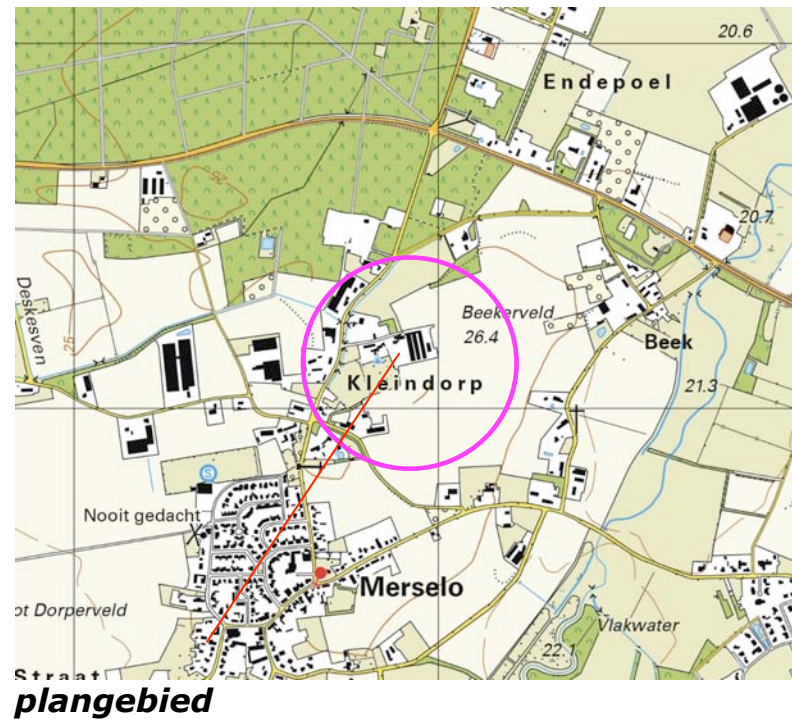


LIGGING

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



plangebied

HISTORIE

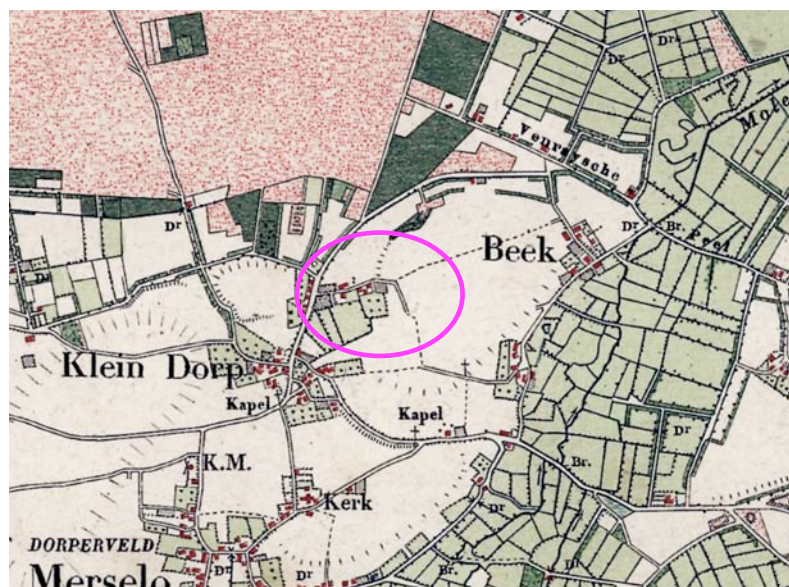
In 1895 werden in het plangebied drie bebouwingen, een moestuin en een boomgaard gekarteerd. Het plangebied maakte deel uit van een groter gebied met ouder, open bouwland op een es aan de oostkant van de bebouwingscluster Klein Dorp. Aan de rand van de bebouwingscluster bevonden zich kleine weides met hoogstamfruit. Tussen de weides werden grove hagen en bomenrijen gekarteerd. Ten noorden van het bouwland bevond zich een zone met heide en bebossingen, ten oosten van het bouwland bevonden zich percelen met grasland in het dal van de Loobeek.

karakteristiek

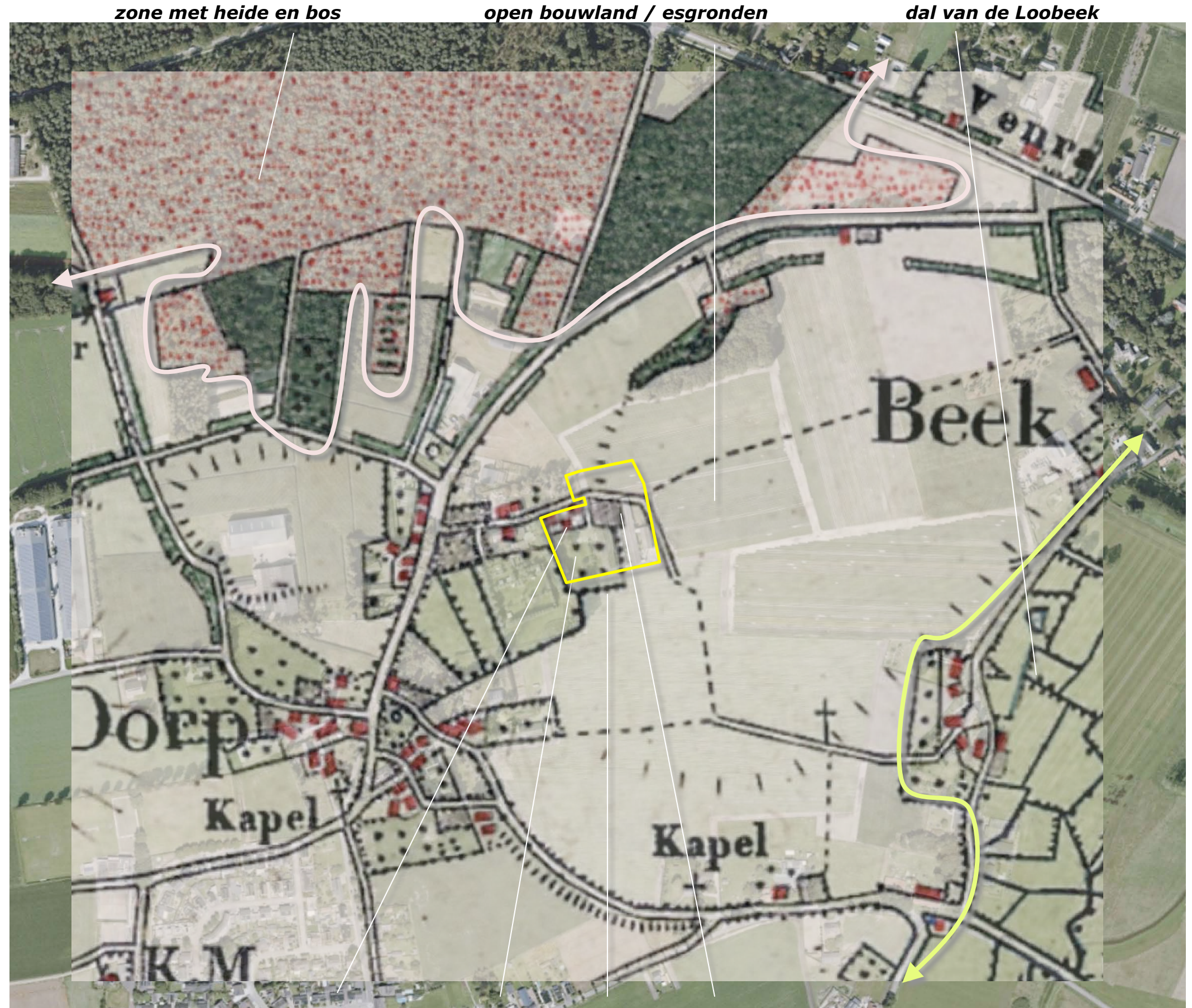
De landschappelijke context is te kenschetsen als oud open bouwland aan de rand van een oude bebouwingscluster. Kenmerkende elementen voor de omzoming van bebouwde erven in deze context zijn;

- a) hagen, solitaire bomen of boomgaardjes nabij de hoeves,
- b) uit veekeringen doorgeschoten bomenrijen 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



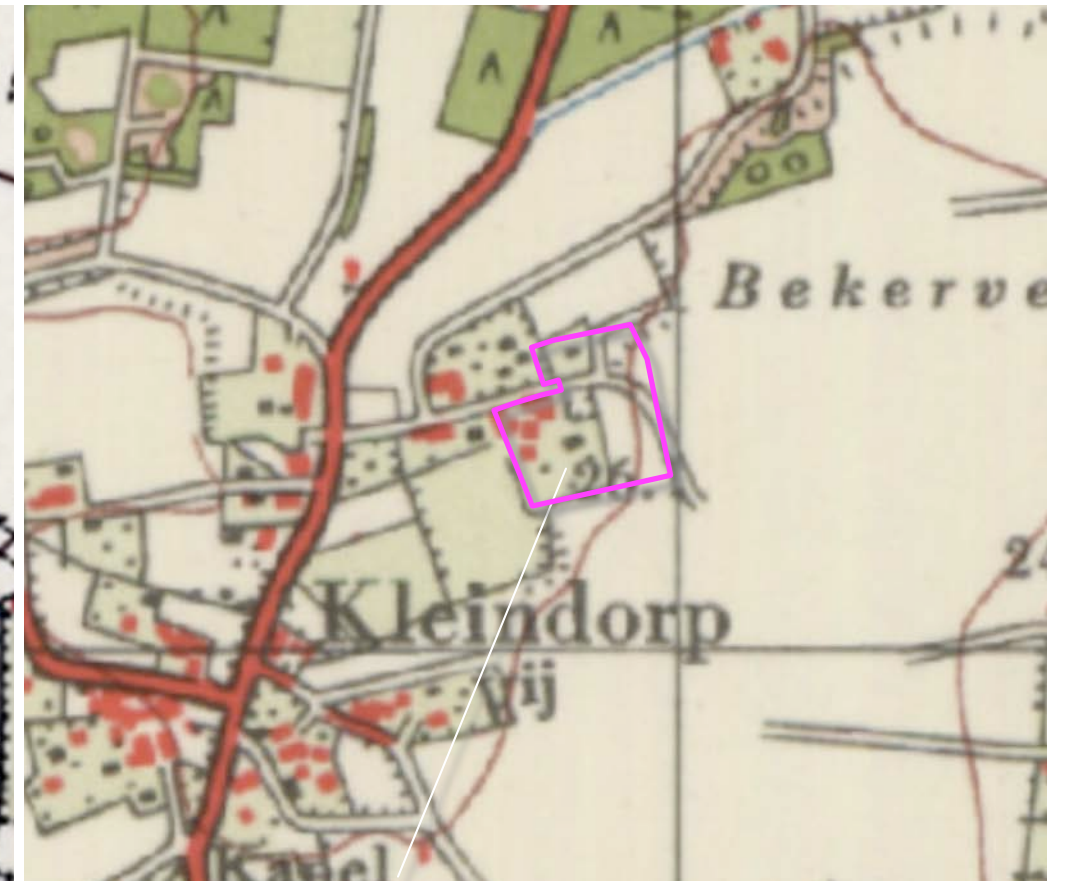
Situatie 1895: drie kleine bebouwingen, boomgaard en bomenrijen, moestuin

HISTORISCHE SCHETS

Tot in de dertiger jaren toont het plangebied en zijn context een bescheiden dynamiek. Ten noorden van het plangebied wordt de bebouwingscluster uitgebreid. Ten zuiden van het plangebied wordt de boomgaard vergroot. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog worden kleine varkens- en kippenstalletjes in de boomgaarden rond de cluster gebouwd. Zie de karteringen uit 1936 en 1958 rechtsboven. In de loop van de zestiger en zeventiger jaren is een opkomst van de intensieve veehouderij en een intensivering van het bodemgebruik op de es te constateren. In het plangebied (en op erven in de context) wordt in 1978 al een grotere stal gekarteerd. Tegen het einde van de 20ste eeuw en in de loop van de 21ste eeuw worden grotere stallen aan de oostkant van het plangebied gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1978 en 2011 rechtsonder.



1936 uitbreiding bebouwingen, boomgaard groter



1958 kleinere stallen



1978 grotere stal



2011 stallen aan de oostkant bijgebouwd

Conclusie

In de loop van de eerste decennia van de 20ste eeuw wordt de bebouwingcluster ten noorden van het plangebied wat uitgebreid. In het plangebied zijn de veranderingen bescheiden; de boomgaard wordt wat uitgebreid. In de periode rond de 2e Wereldoorlog worden kleine stalletjes in de boomgaard gerealiseerd. In de loop van de zestiger en zeventiger jaren worden grotere stallen gerealiseerd. In de navolgende decennia worden stallen aan de oostkant bijgebouwd.

RUIMTELIJK KADER

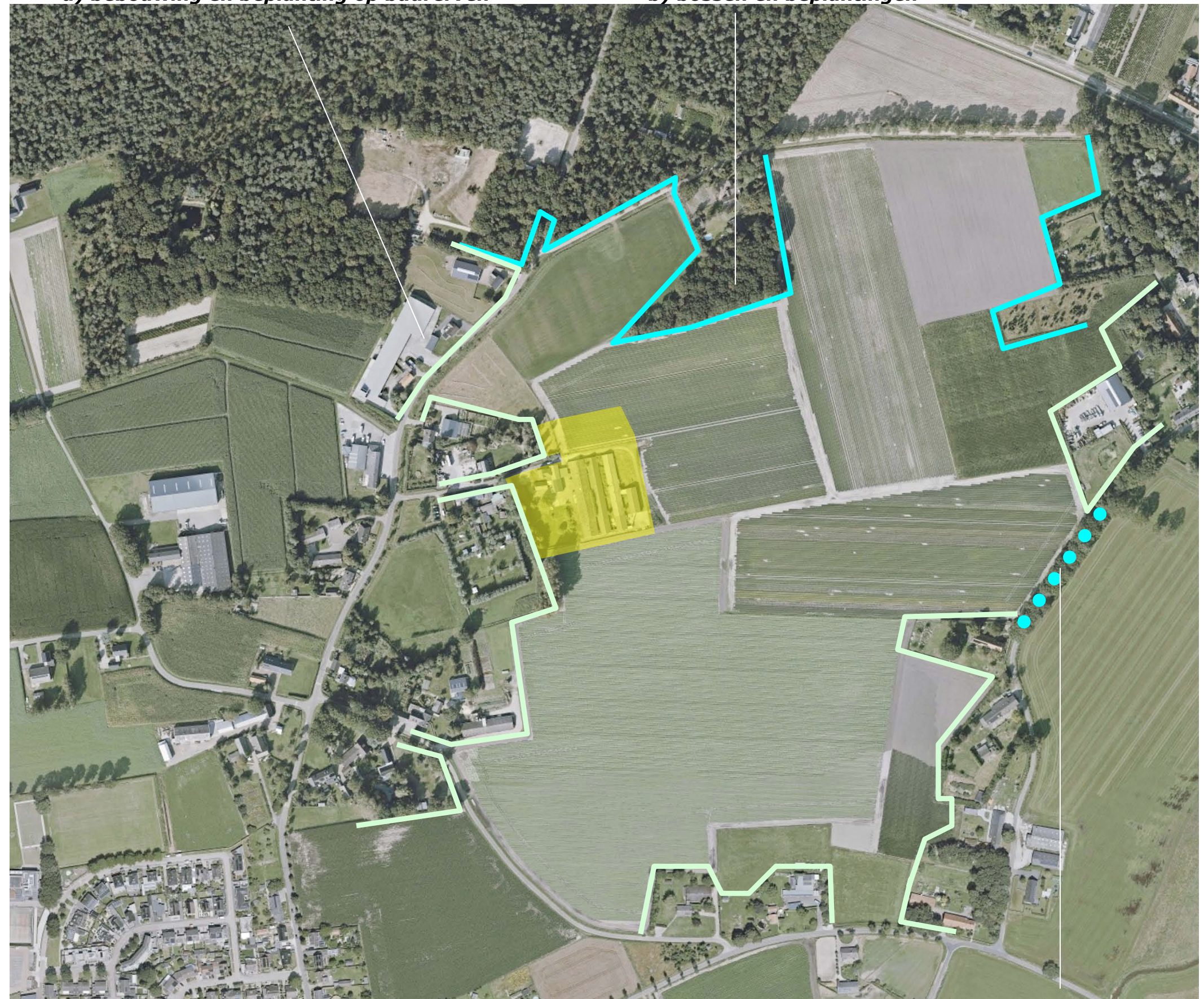
Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) bebouwing en beplanting op omliggende bebouwde erven,
- b) bossen en beplantingen ten noorden en noordoosten van het plangebied,
- c) de bomenrijen langs weg Beek ten oosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op buurerven

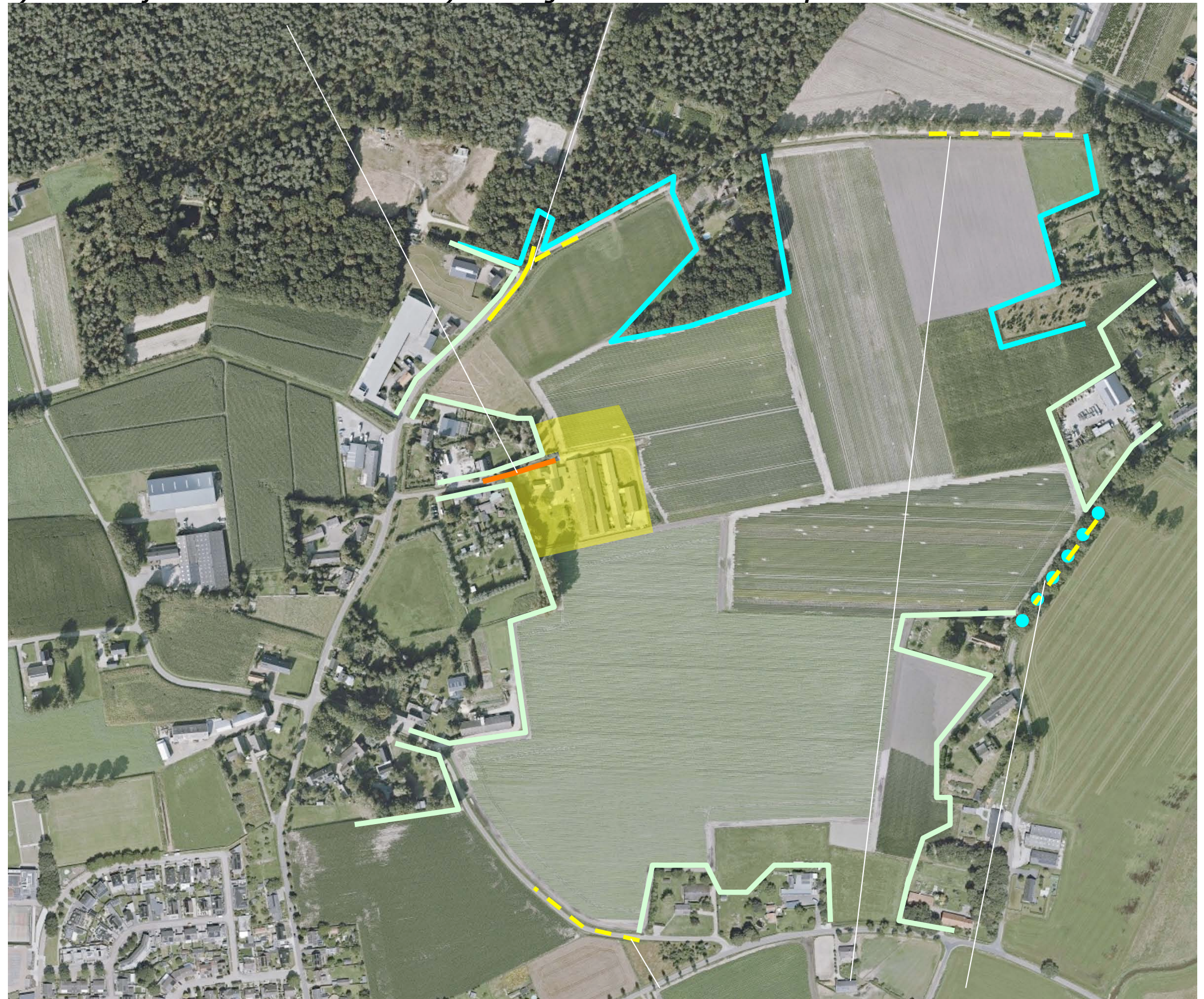
b) bossen en beplantingen



c) bomenrij

Zie de foto's op de navolgende pagina's.

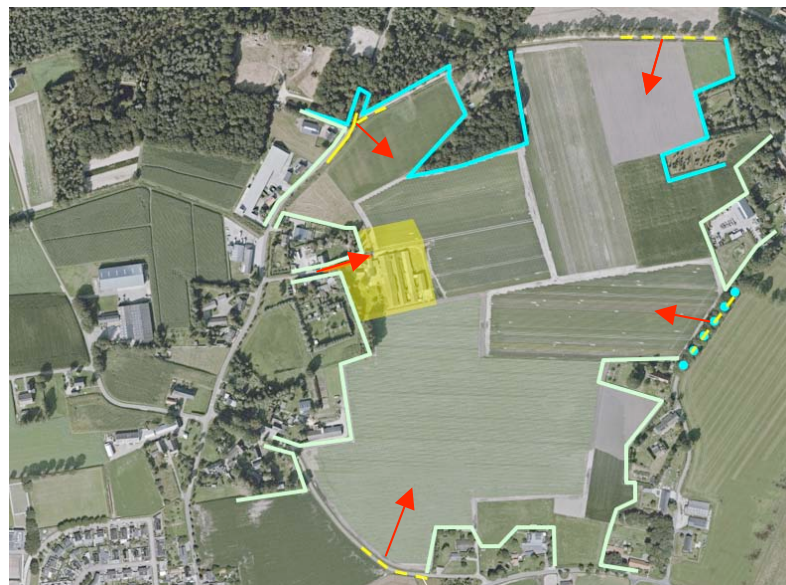
b) over enige afstand vanaf Kleindorp en Bekerveld



c) over grote afstand vanaf De Steeg, het Bekerveld en Beek

3D BEELDEN

- 1) Vanaf de doolopende weg den Tiel is een zicht op een deel van de noordkant mogelijk; de woning en beplantingen bepalen het beeld.
- 2) Vanaf de ten noorden gelegen delen van Kleindorp / Bekerveld is een zicht op een deel van de noordkant mogelijk; de kopgevels van de stallen bepalen het beeld.
- 3) Vanaf De Steeg is een zicht op de kopgevels aan de zuidkant mogelijk; bos en beplantingen vormen een fraai decor.
- 4,5) Vanaf Beek en Bekerveld is een zicht op de oostkant over zeer grote afstand mogelijk; bossen en bomenrijen vormen een kader en decor. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt vooral over grotere tot zeer grote afstand waargenomen. Slechts vanaf de doodlopende weg Den Tiel wordt het waargenomen uit de nabijheid. De woning is dan beeldbepalend. Vanaf Kleindorp/Bekerveld zijn de kopgevels aan de noordkant beeldbepalend, vanaf de Steeg de kopgevels aan de zuidkant. Deze tonen zich dan in relatie tot het uit bos bestaande decor. Vanaf het Bekerveld en Beek is een zicht op de oostkant mogelijk; bossen en bomenrijen vormen een kader en decor.



1) Zicht vanaf den Tiel. Het beeld wordt bepaald door de woning en beplanting.



2) De noordkant vanaf Kleindorp / Bekerveld; de kopgevels van de stallen bepalen het beeld.



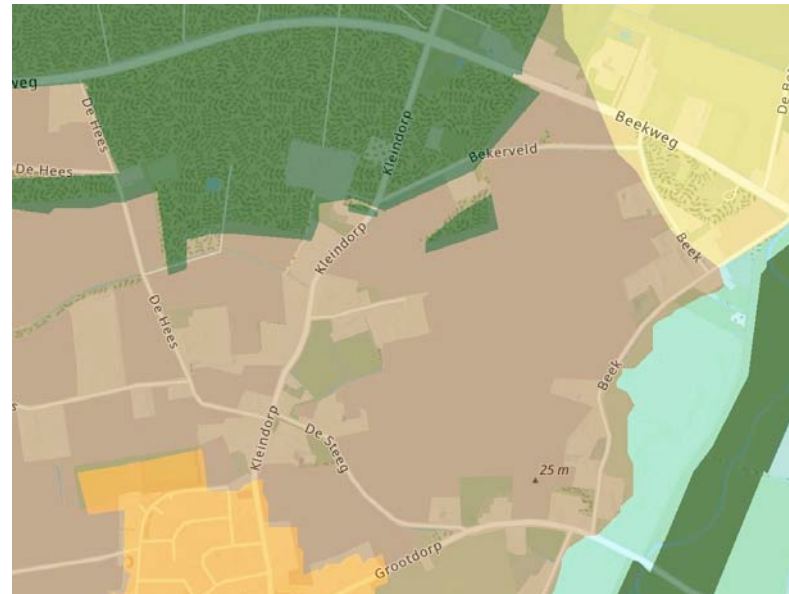
3) De zuidkant vanaf De Steeg; de stallen tonen zich in relatie tot het uit bos en beplanting bestaande decor.



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 aan grenst wordt het persectief wonen aangereikt. Zie de uitsnede van de overzichtskaarten hieronder en inzets met nagestreefde doelen rechts.

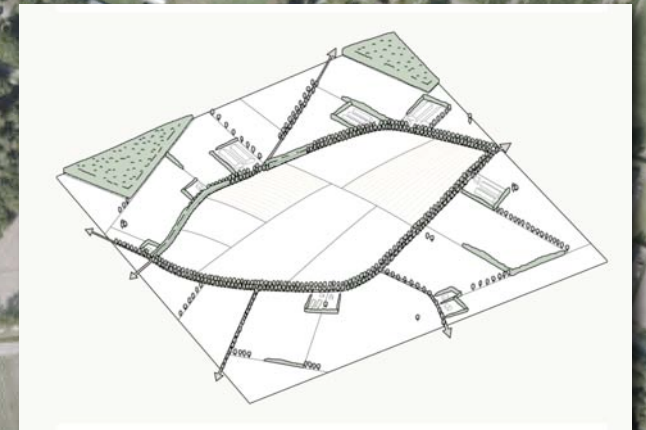


Uitstraling erf en bebouwing

- 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, ontstenen 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.

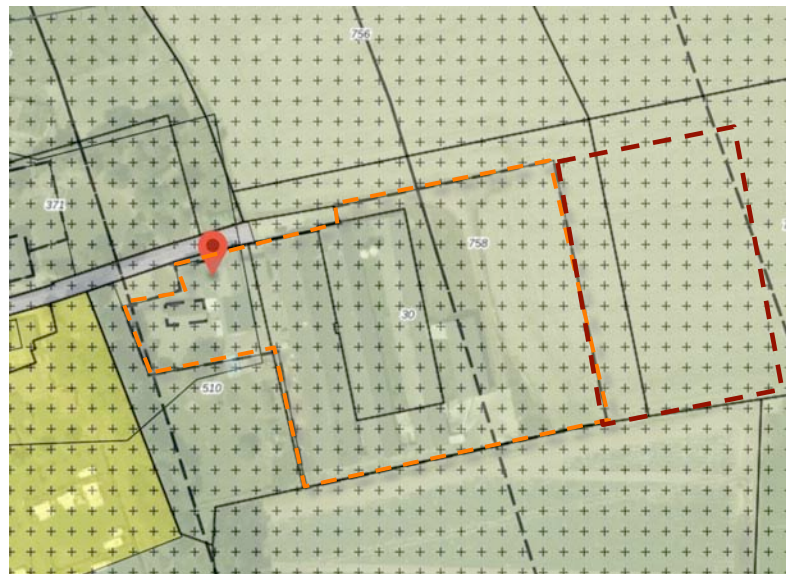


Het Essenlandschap is onder invloed van menselijk gebruik ontstaan. Rondom de dorpen lagen de esgronden, die eeuwenlang werden opgehoogd met mest uit potstallen (dierenmest, vermengd met heideplaggen). Hierdoor vormden de essen hoger gelegen delen in het landschap. Essen kunnen nog altijd herkend worden 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

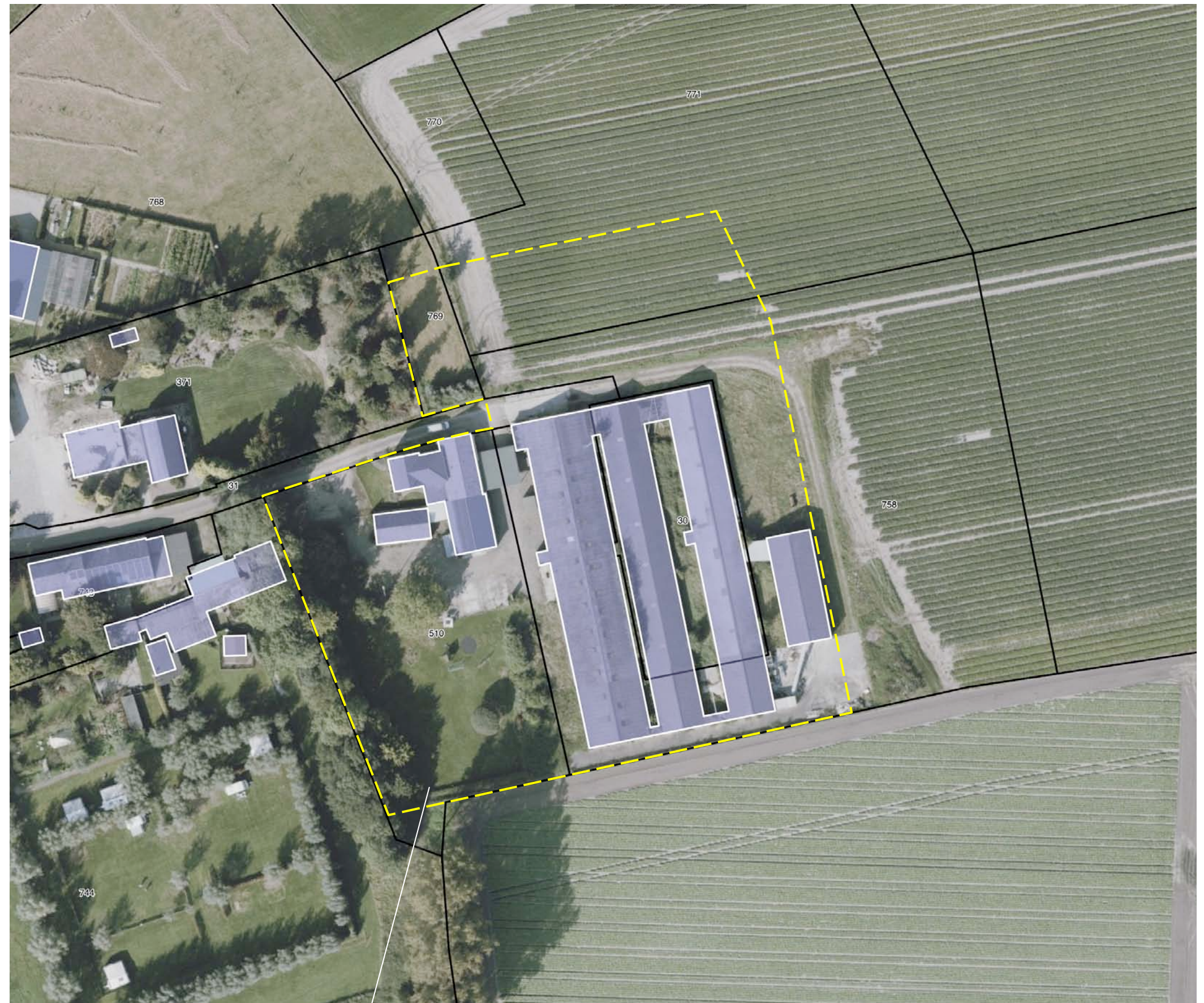
Het voorliggende, her in te richten plangebied omvat kadastraal perceel 30 en delen van 510, 758, 796 en 771 gelegen in de sectie Z van de kadastral gemeente Venray. In planologisch opzicht omvat het plangebied het bouwvlak en een (in een wijzigingsplan verankerde) uitbreiding hiervan. Zie de overzichten hieronder en de aanduiding in de luchtfoto rechts.



bouwvlak



wijzigingsplan



plangebied kadastraal

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing omvat het navolgende;

- a) de bedrijfswoning met aangrenzend gelegen bergingen en een vrijstaande berging ten zuidwesten van de woning,
 - b) een cluster van stallen ten oosten van de woning,
 - c) een mestloods ten oosten van de stallen.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ZONERINGEN EN ONTSLUITING

De omgeving van de bedrijfswoning en het gebied ten zuidoosten van de stallen en de mestloods, is verhard. De verhardingen aan de zuidoostkant takken via een graspad aan op de weg, de verharding rond de woning takt ten westen van de woning aan op de weg. De westkant van het plangebied is in gebruik als tuin en speelveld. De noordkant maakt momenteel deel uit van het akkerland. De overigen delen van het plangebied zijn te kenschetsen als grasland.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting omvat de navolgende elementen;

- a) een als kleine boom aan te duiden hazelaar, een perenboom, een magnolia en een notenboom ten westen en zuidwesten van de bedrijfswoning,
- b) een drietal haagbeuken, een es en een strook met sierheesters aan de zuidwestkant van het plangebied.

conditie

De aanwezige beplanting verkeert in goede conditie en sluit goed aan bij de kenmerken van de context.

a) een hazelaar, een perenboom, magnolia en notenboom



b) een rij haagbeuken, een es en een strook met sierbeplanting

ONTWIKKELING - DEEL 1

De ontwikkeling omvat het navolgende;

- a) beëindiging van de veehouderij,
- b) slopen van een overkapping ten oosten van de woning, de stallen en de mestloods,
- c) verwijderen van het graspad en de verhardingen ten zuiden van de stallen en de mestloods.



ONTWIKKELING - DEEL 2

De aanwezige bedrijfswoning zal voor wonen worden bestemd, ten noordoosten van deze woning zal een nieuwe woning met een bijgebouw worden gerealiseerd. De omgeving van de woningen zal worden benut als tuin. Het gebied ten zuidoosten van de woningen zal worden ingericht als huisweide. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



ROOIEN, ZONERINGEN + INFILTRATIE

De bestaande woning blijft ontsloten via de aanwezige inrit en verharding. Ten westen van de woning is reeds voorzien in meer dan 2 parkeerplaatsen.

De nieuwe woning en het bijgebouw worden ontsloten via de ten westen van deze woning en ten noorden van het bijgebouw te realiseren verhardingen. Ten westen van de woning zal worden voorzien in 2 parkeerplaatsen.

infiltratie

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

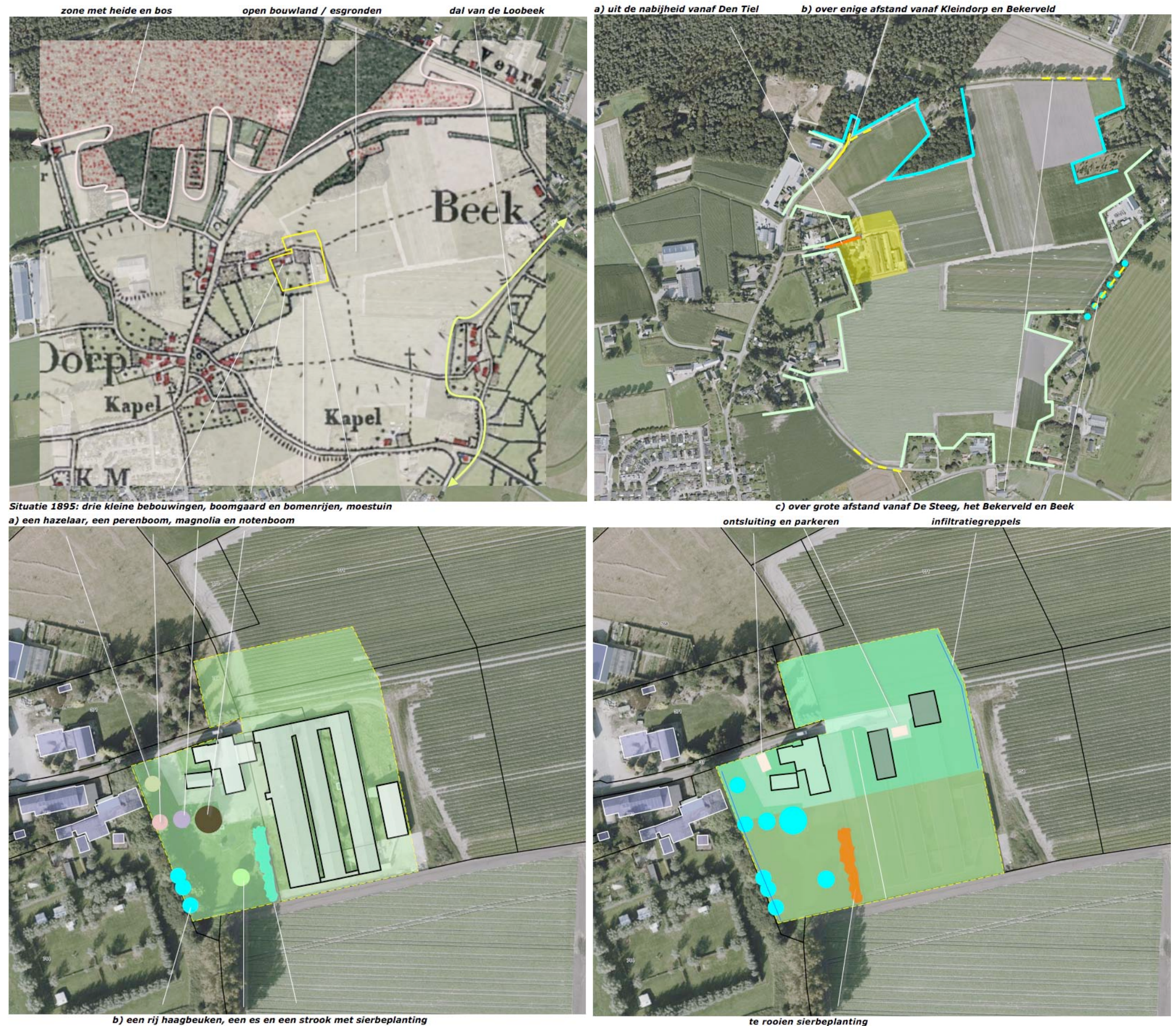
rooien

De strook met sierbeplanting ten zuidoosten van de aanwezige woning zal in het kader van de herinrichting en omvorming in het plangebied worden gerooid.



CONCLUSIES

- 1) De landschappelijke context is te kenschetsen als oud open bouwland aan de rand van een oude bebouwingscluster. Kenmerkende elementen voor de omzoming van bebouwde erven in deze context zijn;
 - a) hagen, solitaire bomen of boomgaardjes nabij de hoeves,
 - b) uit veekeringen doorgeschoten bomenrijen en uit groensingels overgebleven losse bomenrijen aan de veldkanten.
- 2) In de loop van de eerste decennia van de 20ste eeuw wordt de bebouwingcluster ten noorden van het plangebied uitgebreid. In het plangebied zijn de veranderingen dan beperkt; de boomgaard wordt uitgebreid. In de periode rond de 2e Wereldoorlog worden kleine stalletjes in de boomgaard gerealiseerd. In de loop van de zestiger en zeventiger jaren worden grotere stallen gerealiseerd. In de navolgende decennia worden stallen aan de oostkant bijgebouwd.
- 3) Het plangebied wordt vooral over grotere tot zeer grote afstand waargenomen. Slechts vanaf de doodlopende weg Den Tiel wordt het waargenomen uit de nabijheid. De woning is dan beeldbepalend. Vanaf Kleindorp/Bekerveld zijn de kopgevels aan de noordkant beeldbepalend, vanaf De Steeg de kopgevels aan de zuidkant. Deze tonen zich dan in relatie tot het uit bos bestaande decor. Vanaf het Bekerveld en Beek is een zicht op de oostkant mogelijk; bossen en bomenrijen vormen een kader en decor.
- 4) In het ruimtelijk kwaliteitskader Venray wordt het plangebied gerangschikt in de zone esgronden. Voor het bebouwingslint waar het plangebied aan grenst wordt het perspectief wonen aangereikt.
- 5) De aanwezige beplanting is niet omvangrijk maar verkeert in goede conditie en sluit goed aan bij de kenmerken van de context.
- 6) De ontwikkeling omvat het navolgende;
 - a) beëindiging van de veehouderij,
 - b) slopen van de stallen en de mestloods,
 - c) verwijderen van het graspad en de verhardingen en ten zuiden van de stallen en de mestloods.
 De bestaande woning zal voor wonen worden bestemd, ten noordoosten van deze woning zal een nieuwe woning met een bijgebouw worden gerealiseerd.



CONCEPT

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

- in stand houden van het boombestand aan de westkant van het plangebied,
- omzomen van het plangebied met geschoren hagen, solitaire bomen en losse bomenrijen,
- aanplanten van een hoogstamboomgaard.

toelichting

De inzet van smalle landschapselementen als hagen en losse bomenrijen en de aanplant van een boomgaard sluit hierbij aan. De decennialang verbeterde bodem werd in de loop der tijd intensiever en optimaler benut. De tijdens de ontginning benodigde, ruimte vragende groensingels waren van betekenis om de verstuiwing van gewonnen zwarte grond tegen te gaan maar verloren in de loop van de tijd hun betekenis. De singels werden derhalve gaandeweg gerooid. Opbrengsten in de vorm van vruchten, noten of balkhout leverende bomen, of erg moeilijk te rooien bomen, werden daarbij behouden. Dit resulteerde in het behoud van solitaire bomen en losse bomenrijen.

De geplande omzoming van hagen en bomen staat doorzichten op de omgeving vanuit de woningen toe, presenteert de woningen gezien vanuit de omgeving in een frame van bomen. De woningen zijn ondergeschikt aan dit frame. De boomgaard verwijst naar de voorheen aan de zuidkant van het plangebied aanwezige boomgaard; de randen van de oude bebouwingscluster werden in het verleden gekleurd door weidjes met hoogstamfruit. De omzoming met hagen en bomen is in ecologische zin van betekenis voor insecten, vogels en kleinwild. De hagen en bomen zijn van betekenis voor de migratie van insecten, vogels en kleinwild, bieden fourageerruimte en nestelruimte. De boomgaard vormt een refugium en levert fourageermogelijkheden aan de rand van het open bouwland op.

a) in stand houden boombestand

b) omzomen met geschoren hagen en losse bomenrijen



c) boomgaard

BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 beukenhagen,
- H2 ligusterhagen,
- B1 losse bomenrijen en solitaire bomen;
noten, tamme kastanjes, linde, haagbeuk
en beuk.
- V1 een hoogstamboomgaard.

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 cm.
H1/2 De hagen 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.

V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te
planten in de omvang 10/12 cm en conform
goed gebruik zonodig jaarlijks te snoeien.



PLANTLIJST

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

Code		H1	H2	B1			V1
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	16/18			12/14
Plantverband		4 p/m	4 p/m	nvt			
Omvang element		350 m	120 m	11 st			20 st
Acer campestre	veldesdoorn	350			APPELS	Brabantse bellefleur	1
Acer pseudoplatanus	esdoorn					Dubbele bellefleur	1
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els					Groninger Kroon	
Alnus incana	witte els					Keuleman	
Amelanchier lamarckii	krenteboompje					Schone v. boskoop	1
Betula pendula	ruwe berk					Sterappel	1
Betula pubescens	zachte berk				PEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Carpinus betulus	haagbeuk	350		2		Beurre de Merode	1
Castanea sativa	tamme kastanje			2		Clapp's favourite	
Cornus mas	kornoelje, gele					Conference	1
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					Gieser wildeman	
Corylus avellana	hazelaar					Nrd holl suikerpeer	1
Crateagus monogyna	meidoorn					Zoete brederode	1
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				KERSEN	Bigareau Napoleon	1
Fagus sylvatica	gewone beuk	325		2		Early rivers	1
Fraxinus excelsior	es					Koningskers	1
Juglans regia	okkernoot			2		Merton premier	
Ligustrum vulgare	liguster	325	480			Puther dikke	
Ilex aquifolium	hulst	50				Hedelfinger	1
Malus	sterappeltje				PRUIMEN	Belle de Louvain	1
Pyrus	Gieser wildeman					Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier					Mirabelle de nancy	1
Populus tremula	ratepopulier					Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier					Opal	1
Prunus avium	zoete kers					Reine claud verte	1
Prunus spinosa	sleedoorn				Totaal		16
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						
Totaal		1400	480	11			