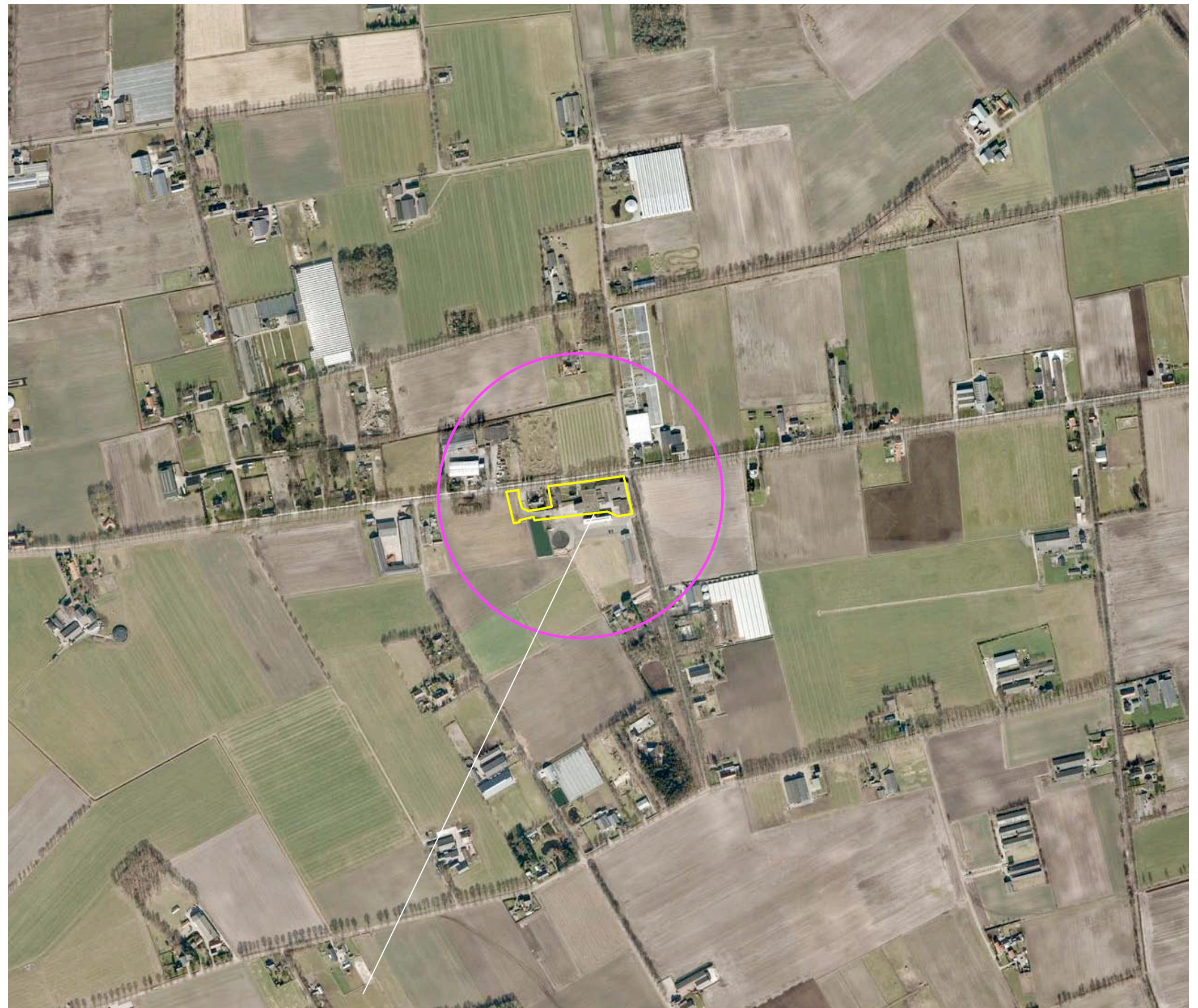
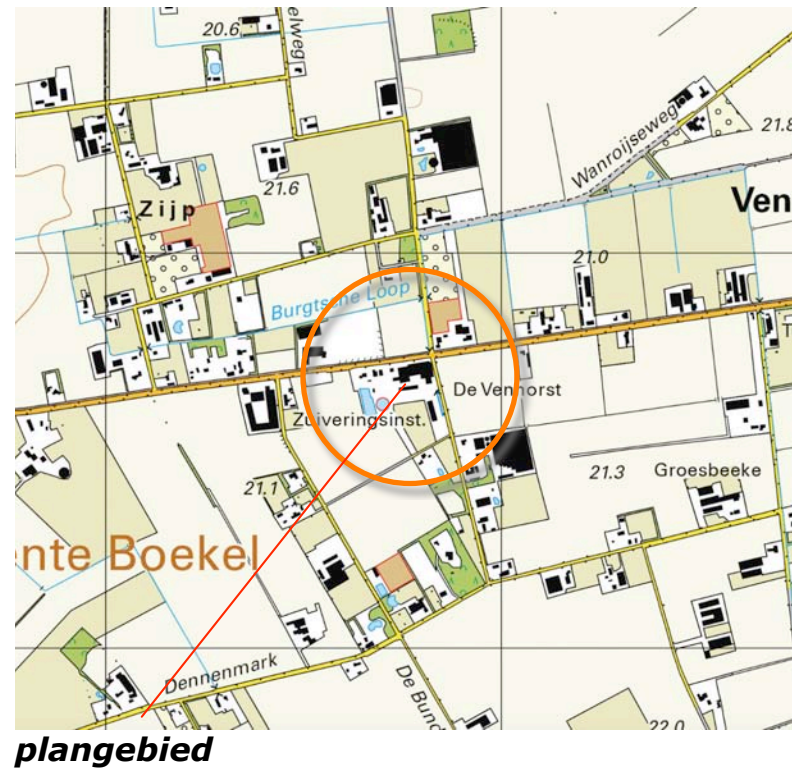


LIGGING

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



het plangebied

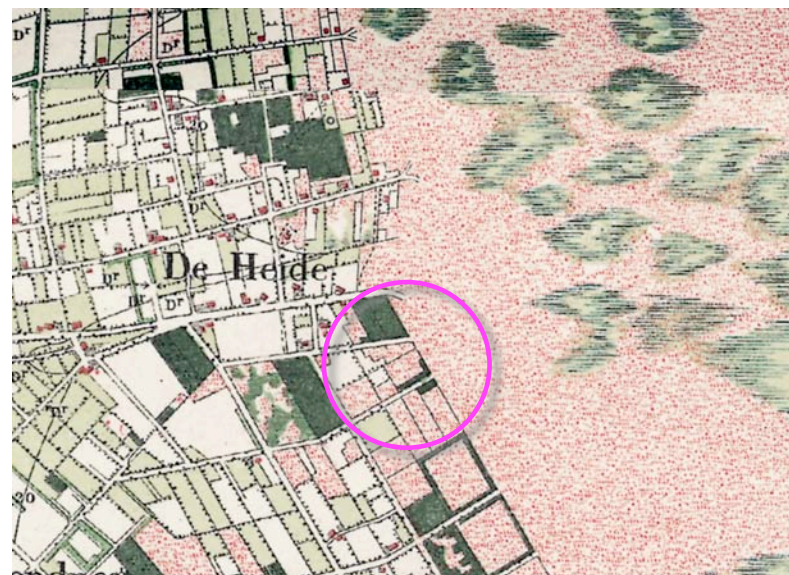
SITUATIE 1899

In 1899 is het plangebied wordt het plangebied nog gekarteerd als bos en heide. Het is gesitueerd aan de westkant van een groter areaal heide ten oosten van Boekel. Ten westen en noordwesten van het plangebied is de ontginning in volle gang. Langs de Statenweg en de ten noordwesten hiervan gelegen weg worden bebouwde erven gekarteerd. De bebouwingscluster wordt aangeduid met 'De Heide'. Zie de uitsnede van de top kaart uit 1899 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

karakteristiek

Het plangebied en de heide ten oosten hiervan werd in de periode rond de tweede wereldoorlog ontgonnen; de landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is de aanwezigheid van;

- a) houtwallen, groensingels of bomenrijen aan de veldkanten,
- b) geschoren hagen, hoogstamfruitbomen en solitaire bomen als noot en kastanje nabij de bebouwing.



topografische kaart 1899

bebouwde erven van 'De Heide'

groter gebied met heide en moeras

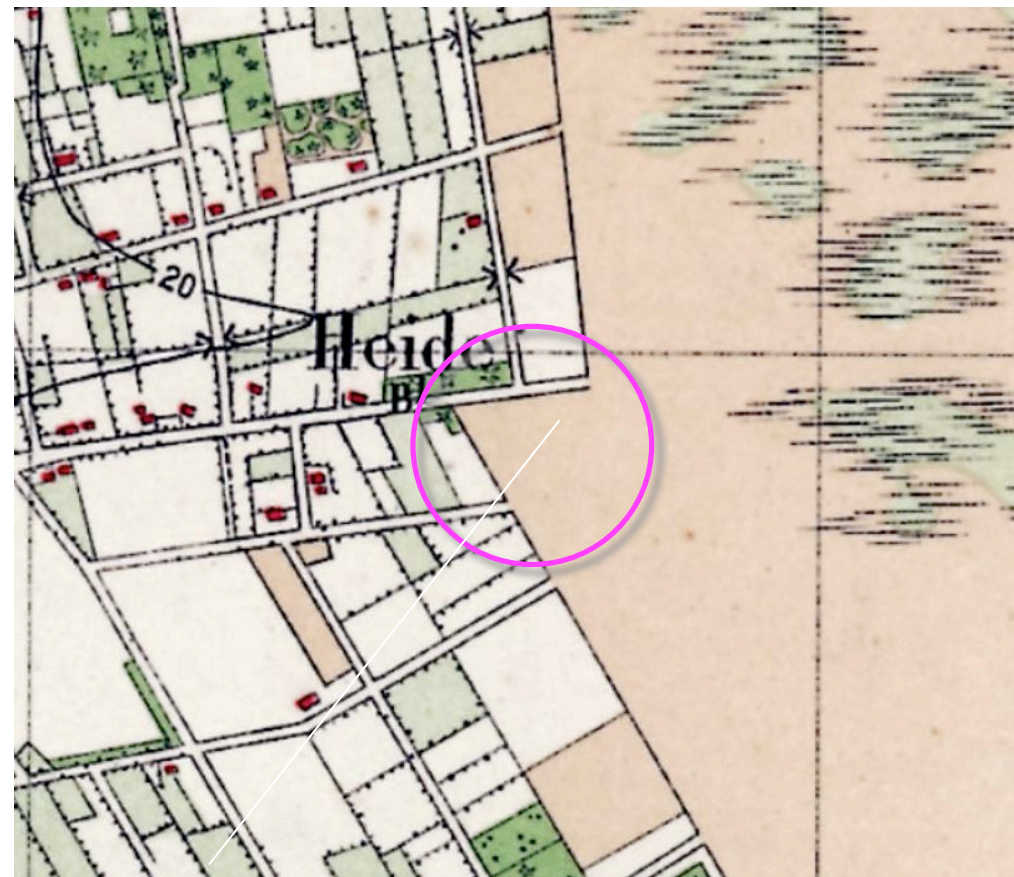


in 1899 wordt het plangebied als bos en heide gekarteerd

HISTORISCHE SCHETS - DEEL 1

In de 1931 werd ter hoogte van het plangebied nog steeds heide en bos gekarteerd. In de navolgende decennia werd de heide ontgonnen en werd de Statenweg van betekenis als verbindingsweg. In 1956 wordt een bebouwing nabij de aantakking met de huidige Hoekstraat gekarteerd. De Statenweg ontwikkelde zich rond de tweede wereldoorlog tot een halfopen bebouwingslint. Zie de karteringen uit 1931 en 1956 rechtsboven.

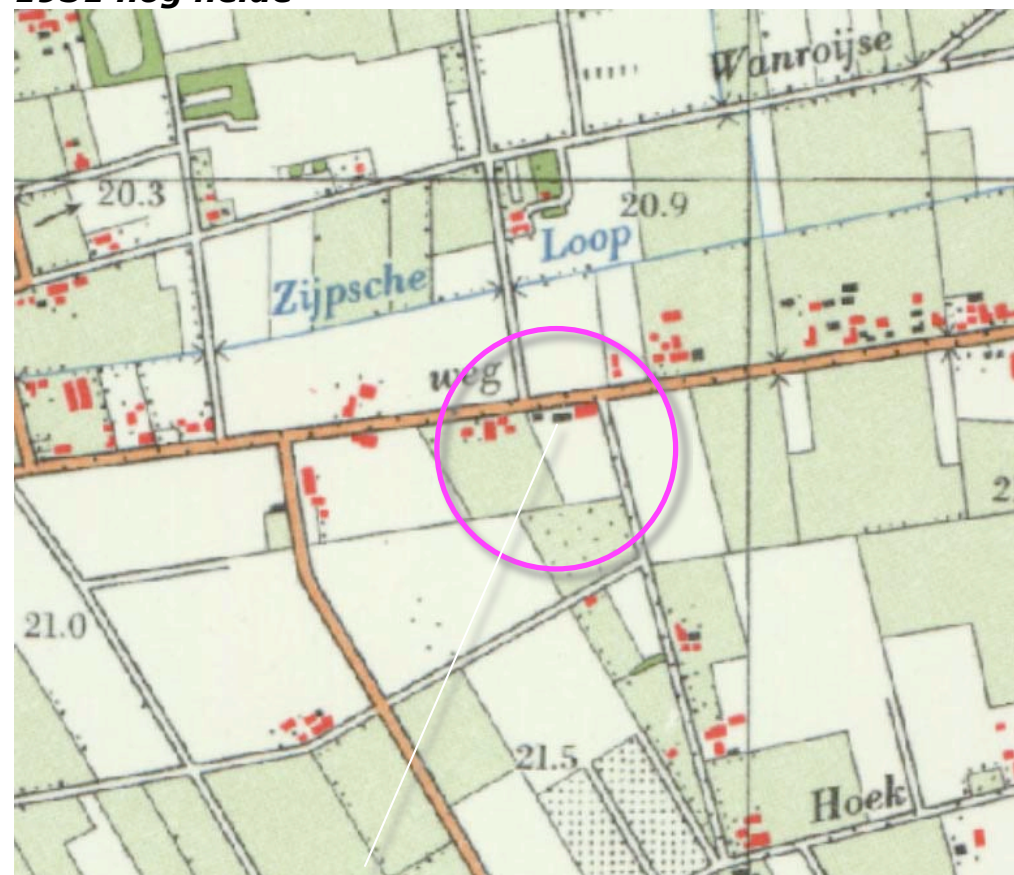
In de navolgende decennia werd de bebouwing in het plangebied en in de context uitgebreid. Het bebouwingslint langs de Statenweg onderging een verdichting. In de jaren zeventig werd een ruilverkaveling doorgevoerd; de wegenstructuur en de verkaveling werden herzien. Tussen de bebouwde erven ten noordoosten van het plangebied werden open ruimtes gegenereerd, rond bebouwde erven ten westen van het plangebied werden groensingels gerealiseerd. In 1978 was het plangebied aan een kruising van wegen gelegen. In 1978 werd een grotere bebouwing aan de noordwestkant van het plangebied gekarteerd. Ten zuiden van het plangebied werden een waterbekken en een door houtwallen omzoomd terrein gekarteerd. Zie de karteringen uit 1967 en 1978 rechtsonder.



1931 nog heide



1956 heide ontgonnen; eerste bebouwing



1967 uitbreiding bebouwingen



1978 grotere bebouwing nabij een kruispunt

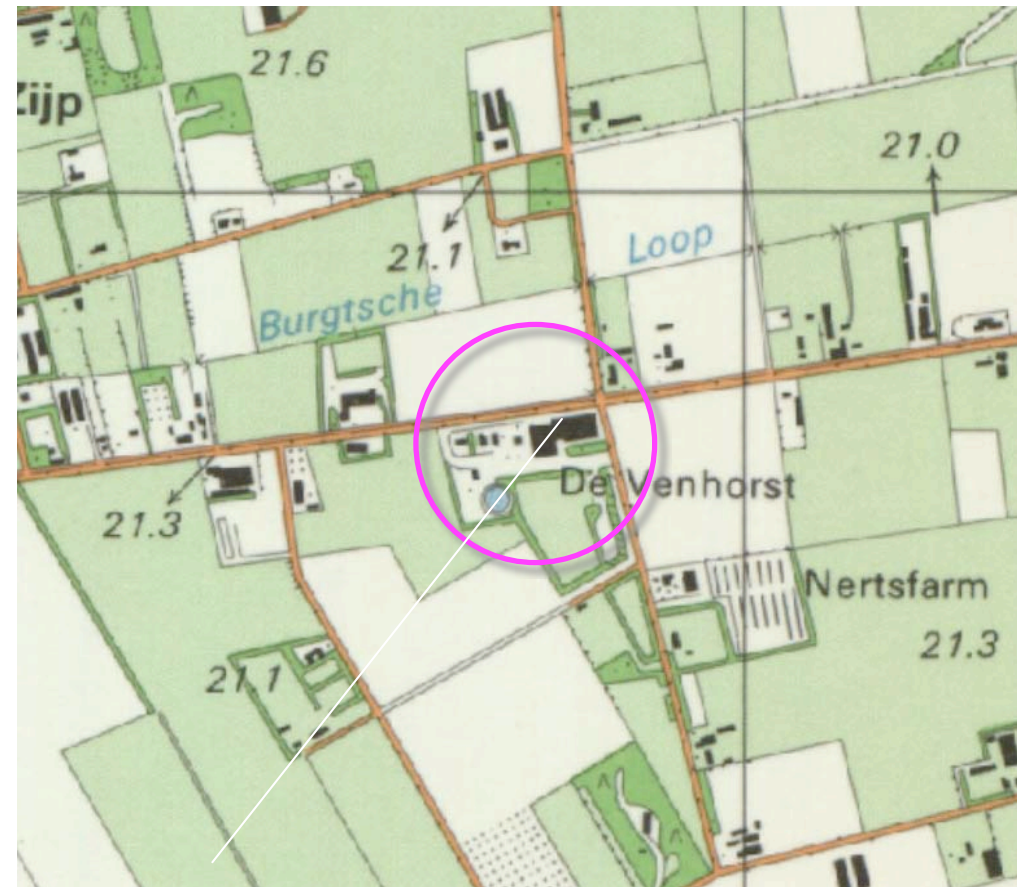
HISTORISCHE SCHETS - DEEL 2

De in 1978 aangetroffen bebouwing werd tegen het einde van de 20ste eeuw eerst aan de westkant en vervolgens aan de oostkant in zuidelijke richting uitgebreid. Het terrein ten zuiden van het plangebied werd aanvankelijk omzoomd door houtwallen; deze werden tegen het einde van de 20ste eeuw geroid. Op het ten zuiden gelegen werden twee langgerekte gebouwen gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1988 en 1998 rechtsboven.

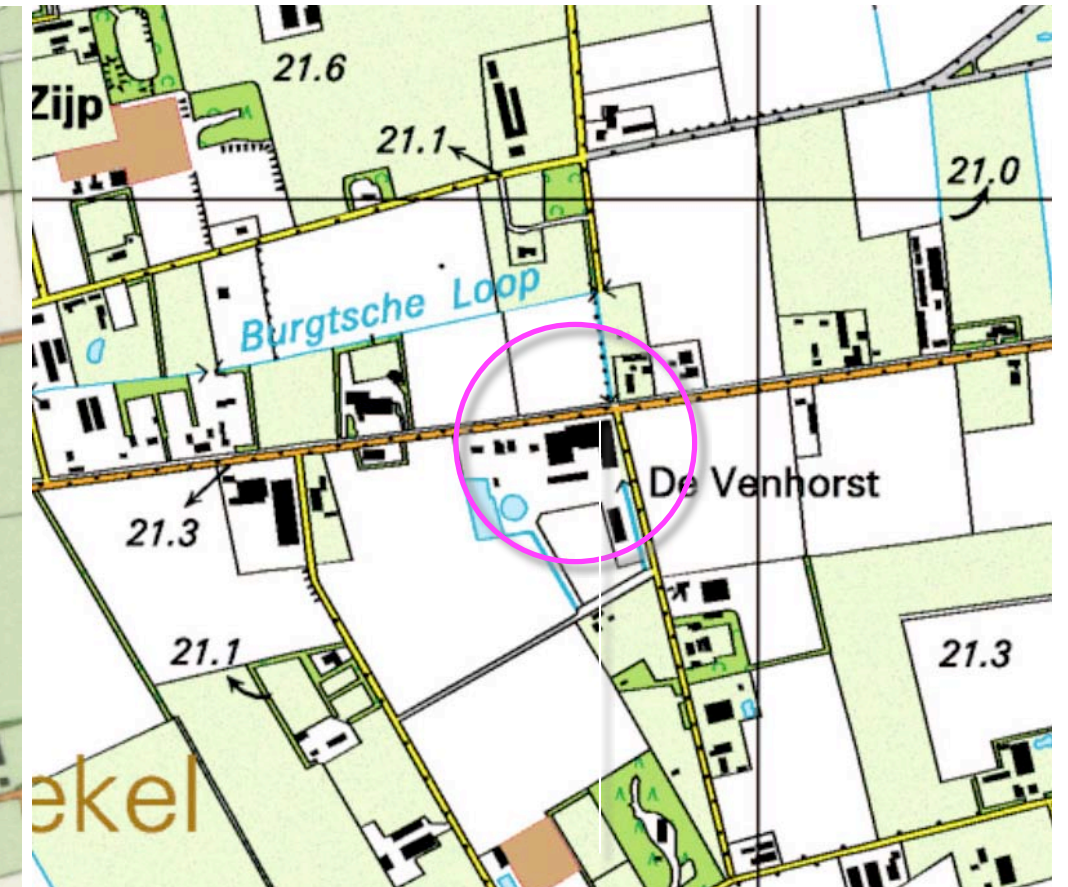
In het eerste decennium van de 21ste eeuw werden de bebouwing in het plangebied nog uitgebreid met kleinere aanbouwen aan de zuidkant en westkant. Daarna zijn betreffende de situatie en bebouwing in het plangebied weinig veranderingen te constateren. In de context van het plangebied is in de 21 ste eeuw een lichte intensivering van het bodemgebruik in de vorm van uitbreidingen van boomkwekerijen en kassen te constateren. Zie de karteringen uit 2008 en 2018 rechtsonder.

Conclusie

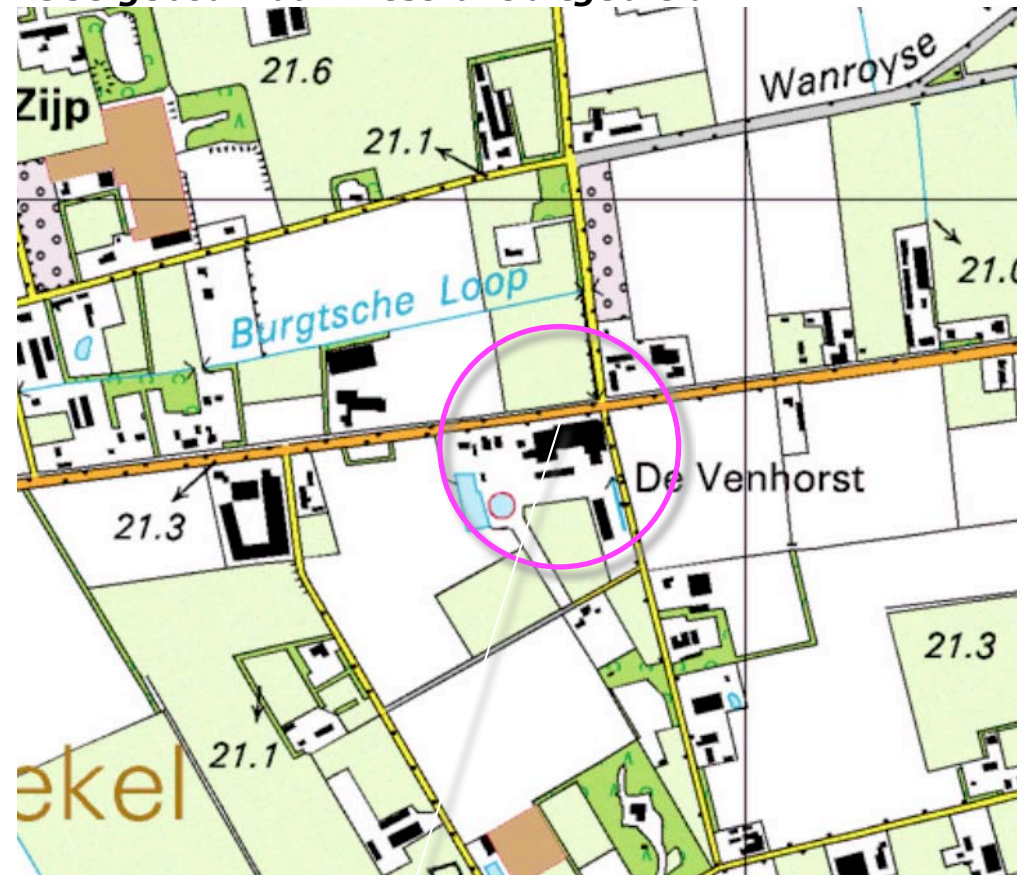
De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de jaren vijftig. Het maakt oorspronkelijk deel uit van een halfopen lintbebouwing langs de Statenweg. In de jaren zeventig werd een ruilverkaveling doorgevoerd, werd de wegenstructuur en verkaveling herzien. Het plangebied maakt sindsdien deel uit van een bebouwingscluster aan een kruising van wegen gelegen. In de jaren zeventig werd een groter gebouw gerealiseerd; dit werd nadien frequenter uitgebreid.



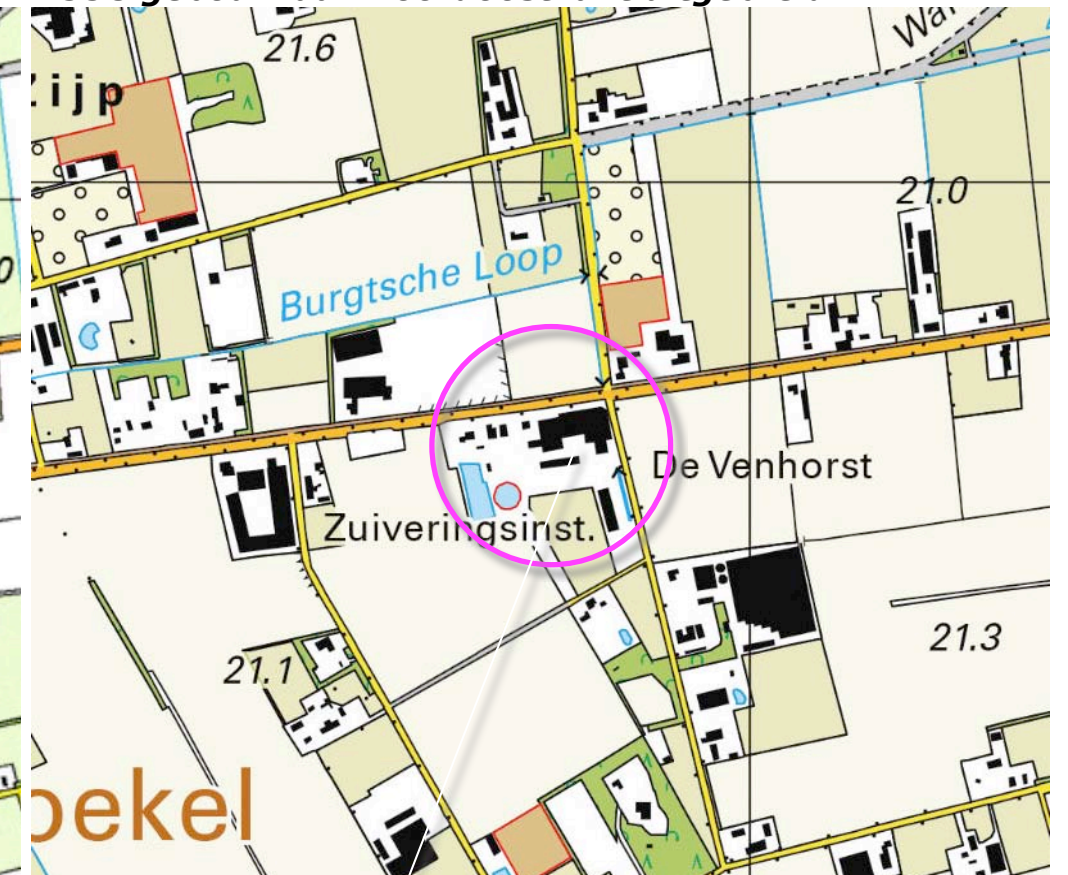
1988 gebouw aan westkant uitgebreid



1998 gebouw aan noordoostkant uitgebreid



2008 bebouwing ten zuiden plangebied



2018 weinig veranderd

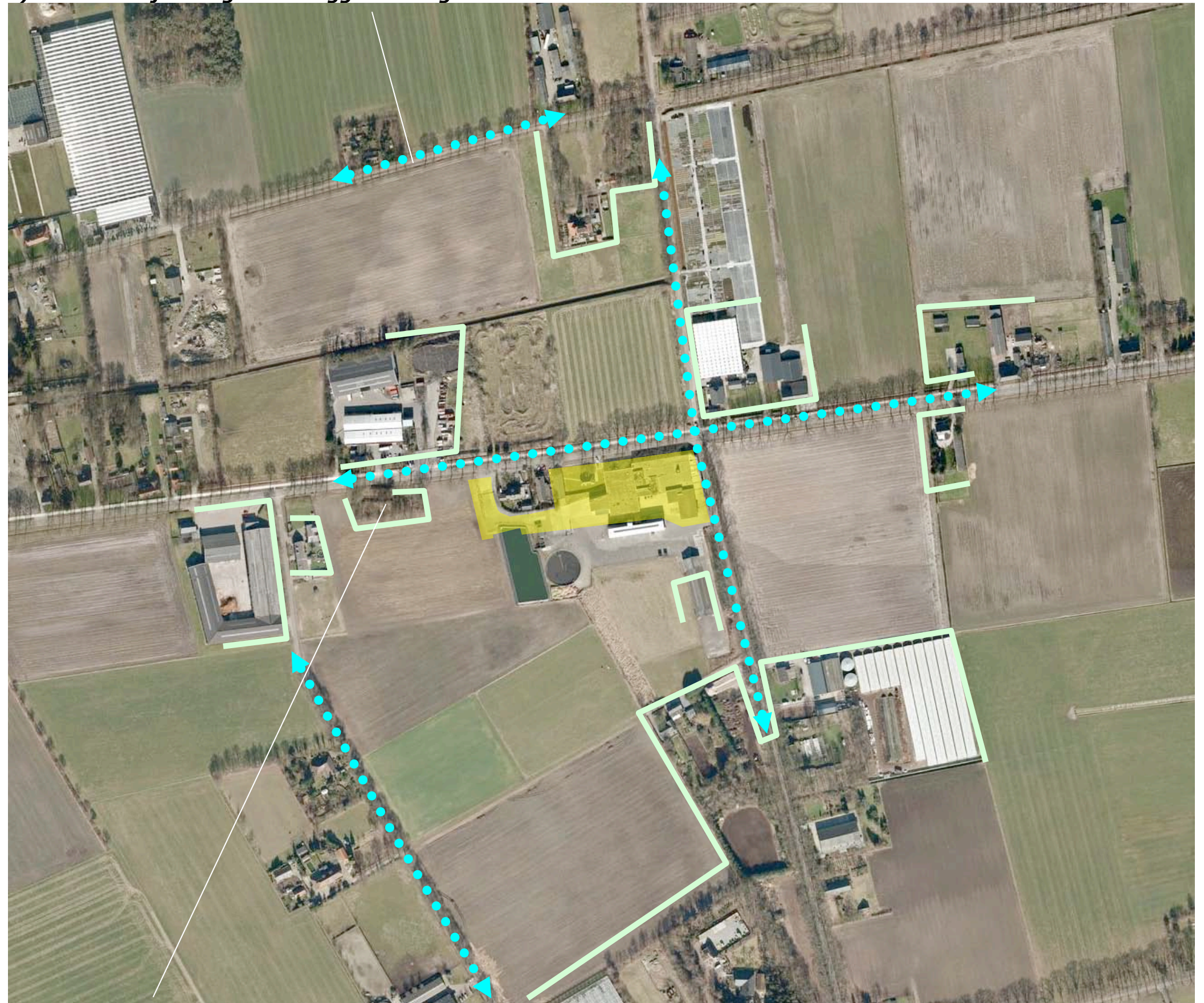
RUIMTELIJK KADER

Het plangebied is gelegen in een landschap waarvan de ruimtelijke opbouw gevormd wordt door bomenrijen en de bebouwing en beplanting op verdichte erven. Het ruimtelijk kader wordt gevormd in engere zin gevormd door navolgende elementen;

- a) de bomenrij langs de Statenweg zelf, de Hoekstraat, en de ten noordwesten gelegen Wanroyseweg,
- b) de bebouwing en beplanting op omliggende buurerven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) de bomenrijen langs de omliggende wegen



b) bebouwing en beplanting op de omliggende erven

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied kan worden waargenomen vanaf;

- a) in de benadering en tijdens de passage vanaf de Statenweg zelf,
- b) in de benadering en tijdens de passage vanaf de Hoekstraat en Vale Peelweg,
- c) over grotere afstand vanaf de ten noordwesten gelegen Wanroijseweg en de ten zuidwesten gelegen weg De Bunders.

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



3D-BEELDEN STATENWEG

1+2) Komend uit het westen toont zich na de passage van de ten westen gelegen buurerven de westkant van het plangebied korte tijd aan het verkeer, na de passage van de omsloten buurerven toont zich de bedrijfswoning en de garage in een kader van hagen.

3+4) Komend uit het oosten ontvouwt zich na de passage van het ten oosten gelegen buurerf gedurende langere tijd een zicht op de de oostkant van het plangebied. Nabij de kruising met de Hoekstraat toont zich de bebouwing door haar positie (dicht bij de weg), hoogte en gevelafwerking onevenredig zwaar aan het verkeer. Zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.



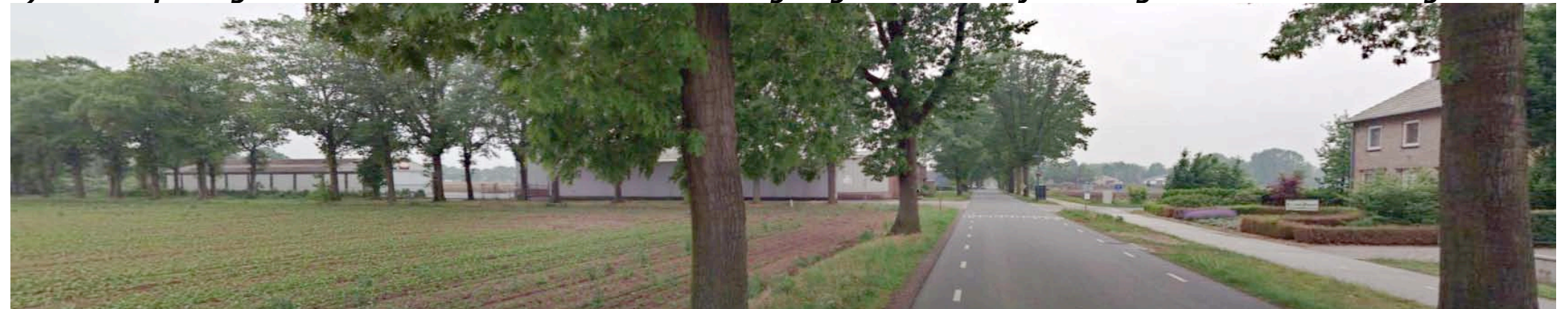
standplaats fotograaf



1) Komend uit het westen toont zich de westkant korte tijd aan het verkeer...



2) ...na de passage van de omsloten erven tonen zich de garage en de bedrijfswoning in een kader van hagen



3) Komend uit het oosten ontvouwt zich gedurende langer tijd een zicht op de oostkant...



4) ter hoogte van de kruising met de Hoekstraat toont zich de bebouwing onevenredig zwaar

3D- HOEKSTRAAT - VALE PEELWEG

1+2) Komend uit het zuiden toont zich een deel van de zuidkant in de benadering aan het verkeer, nabij het plangebied schuift de aandacht naar de oostkant; de bebouwing is te dicht op de weg gesitueerd.

3+4) Komend uit het noorden wordt het plangebied langere tijd afgeschermd door de groensingel, nabij de Statenweg toont zich de bebouwing in het plangebied beeldbepalend aan het verkeer. Zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) Komend uit het zuiden toont zich een deel van de zuidkant



2) ...nabij het plangebied toont zich de oostkant; de bebouwing is te dicht op de weg gesitueerd



3) Komend uit het noorden wordt het plangebied langere tijd afgeschermd door een groensingel



4) ...nabij de Statenweg toont zich de bebouwing beeldbepalend aan het verkeer

3D - WANROIJSEWEG EN DE BUNDERS

1+2) Vanaf de ten noorden gelegen Vale Peelweg is een zicht over grotere afstand op de noordkant van het plangebied mogelijk; de bomenrijen langs de Statenweg schermen de bebouwing af, vormen een kader.
3+4) Vanaf De Bunders is een zicht over grotere afstand op de zuidwestkant en zuidkant mogelijk; de relatief hoge bebouwing in het plangebied toont zich mede door de kleurstelling van de gevels over grotere afstand tamelijk nadrukkelijk aan het verkeer. Zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

De bebouwing aan de noordoostkant van het plangebied is door haar hoogte, positie en kleurstelling nadrukkelijk present, deels te dicht op de weg gepositioneerd. Een passend groen kader ontbreekt.



1) Vanaf de ten noorden gelegen Vale Peelweg toont zich het plangebied over grote afstand...



2) ...de bomenrijen langs de Statenweg bepalen het beeld



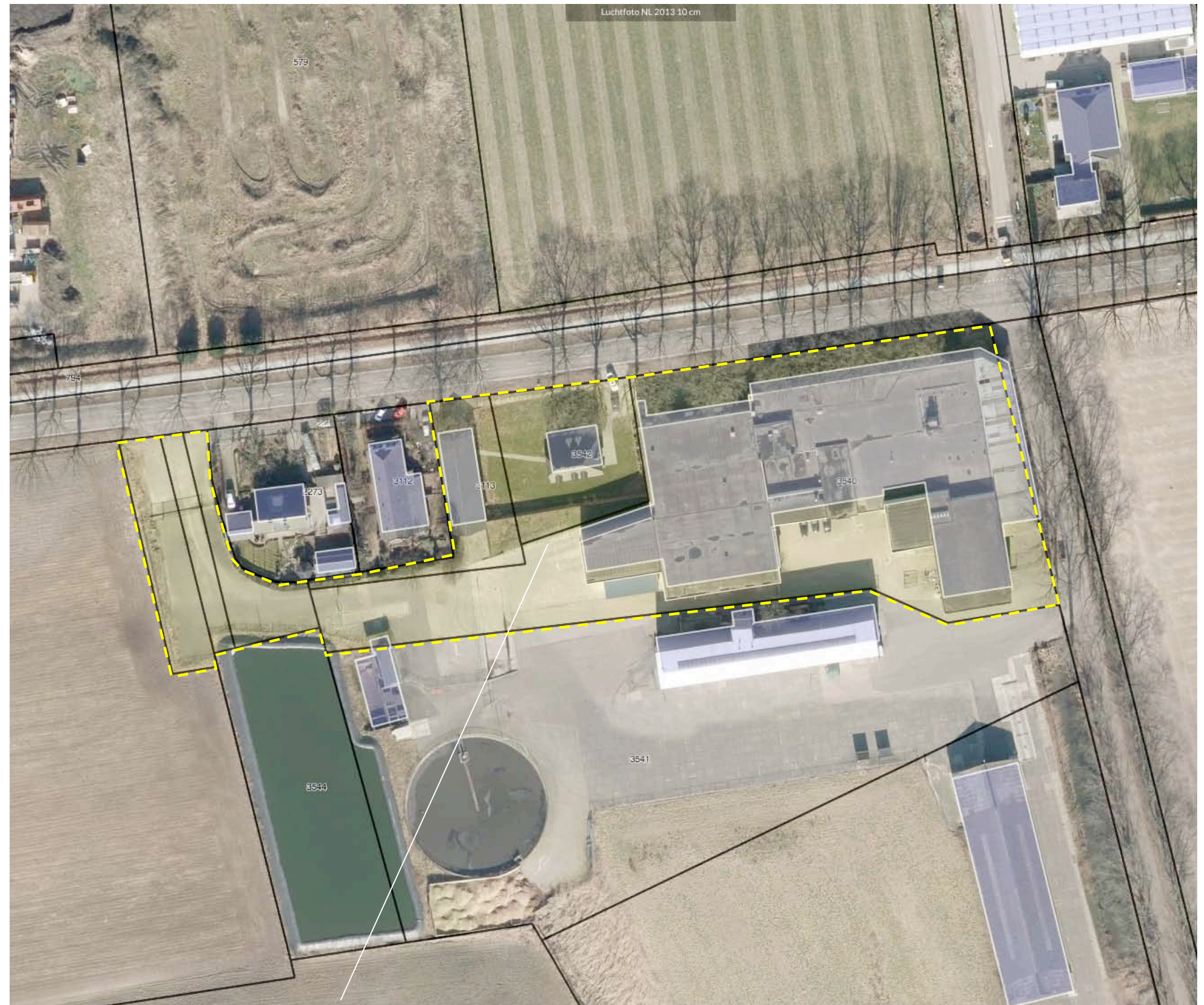
3) vanaf de ten westen gelegen weg de Bunders toont zich de bebouwing over grote afstand...



4) maar door de kleurstelling van de gevels wat nadrukkelijk aan het verkeer

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 3113, 3464, 3540, 3542, 3543 en 2274 gelegen in de sectie D van de kadastrale gemeente Boekel.



plangebied

UITGANGSSITUATIE

- De aanwezige bebouwing bestaat uit;
- a) een in de jaren zeventig gerealiseerd, daarna diverse malen uitgebreid, bedrijfsgebouw aan de noordoostkant van het plangebied,
 - b) de ten westen hiervan gelegen bedrijfswoning met een bijbehorende berging.

Zie de vogelvlucht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



vogelvlucht

a) diverse malen uitgebreid bedrijfsgebouw



b) berging en bedrijfswoning

AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting bestaat uit een strook met wat siergroen aan de noordwestkant van het gebouw. De beplanting sluit matig aan bij de landschappelijke context en verkeert in matige conditie.

gras en wat siergroen langs de gevel



beukenhagen en siergroen

ZONERING EN ONTSLUITING

Het onbebouwde deel van het plangebied is grotendeels verhard; de verharding sluit aan bij de verharding van het ten zuiden gelegen buurerf. Het wordt ontsloten via inritten aan de Statenweg en aan de Hoekstraat.

het plangebied is grotendeels verhard



ONTWIKKELING

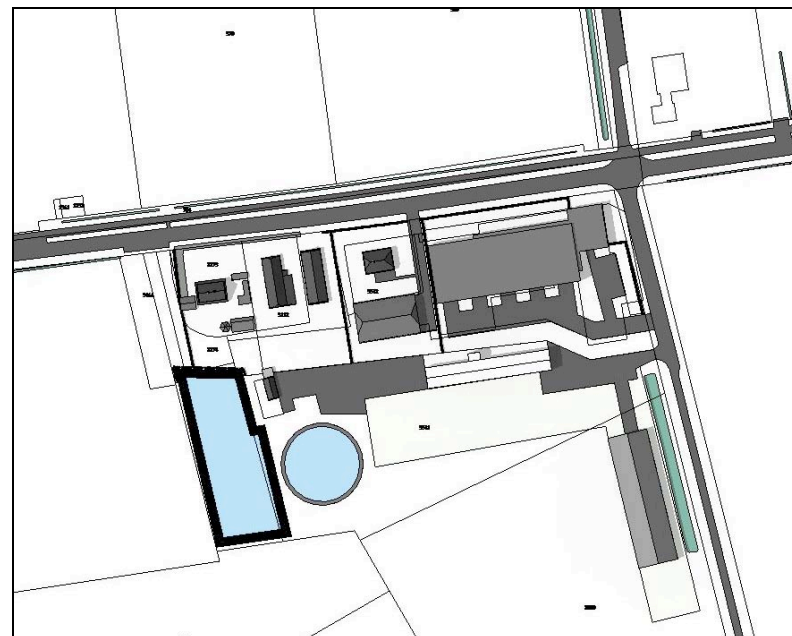
De aanwezige bebouwing zal worden gesloopt.
De verharding zal worden verwijderd. De
aanwezige sierbeplanting is niet van waarde of
betekenis en zal worden verwijderd.

verwijderen verharding en slopen van de bebouwing



HERONTWIKKELING

De investeringen ten behoeve van de herinrichting zullen worden gedragen door de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw. Het ten zuidwesten van de bedrijfswoning gesitueerde bijgebouw zal worden overgenomen door het ten zuidwesten gelegen buurerf. Ten zuidoosten van de bedrijfswoning zal een nieuw bijgebouw worden gerealiseerd. Zie de door Beness advies en architectuur opgestelde situatietekening hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



situatietekening Beness



bedrijfsverzamelgebouw

bijgebouw van belendend buurerf

bijgebouw bij de bedrijfswoning

CONCLUSIES > INTEGRALE SCHETS

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

Het plangebied en de heide ten oosten hiervan werd in de periode rond de tweede wereldoorlog ontgonnen; de landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is de aanwezigheid van houtwallen, groensingels of bomenrijen aan de veldkanten en geschoren hagen, hoogstamfruitbomen en bomen als noot of linde nabij de bebouwing.

De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de jaren vijftig. Het maakt oorspronkelijk deel uit van een halfopen lintbebouwing langs de Statenweg. In de jaren zeventig werd een ruilverkaveling doorgevoerd, werd de wegenstructuur en verkaveling herzien. Het plangebied maakt sindsdien deel uit van een bebouwingscluster aan een kruising van wegen gelegen. In de jaren zeventig werd een groter gebouw gerealiseerd; dit werd nadien frequenter uitgebreid.

De ruimtelijke context bestaat uit een open landschap waarin de ruimtevorming is gebaseerd op de bomenrijen langs de wegen en de aanliggende bebouwde erven.

De bebouwing aan de noordoostkant van het plangebied is door haar hoogte, positie en kleurstelling nadrukkelijk present, deels te dicht op de weg gepositioneerd. Een passend groen kader ontbreekt. Het plangebied bestaat in essentie uit bebouwing en verharding; de aanwezige beplanting bestaat uit de hagen rond de tuin en siergroen in de tuin van de bedrijfswoning.

De bebouwing zal grotendeels worden gesloopt. De ontwikkeling omvat een herschikking van erfgrenzen, de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw en een bijgebouw.

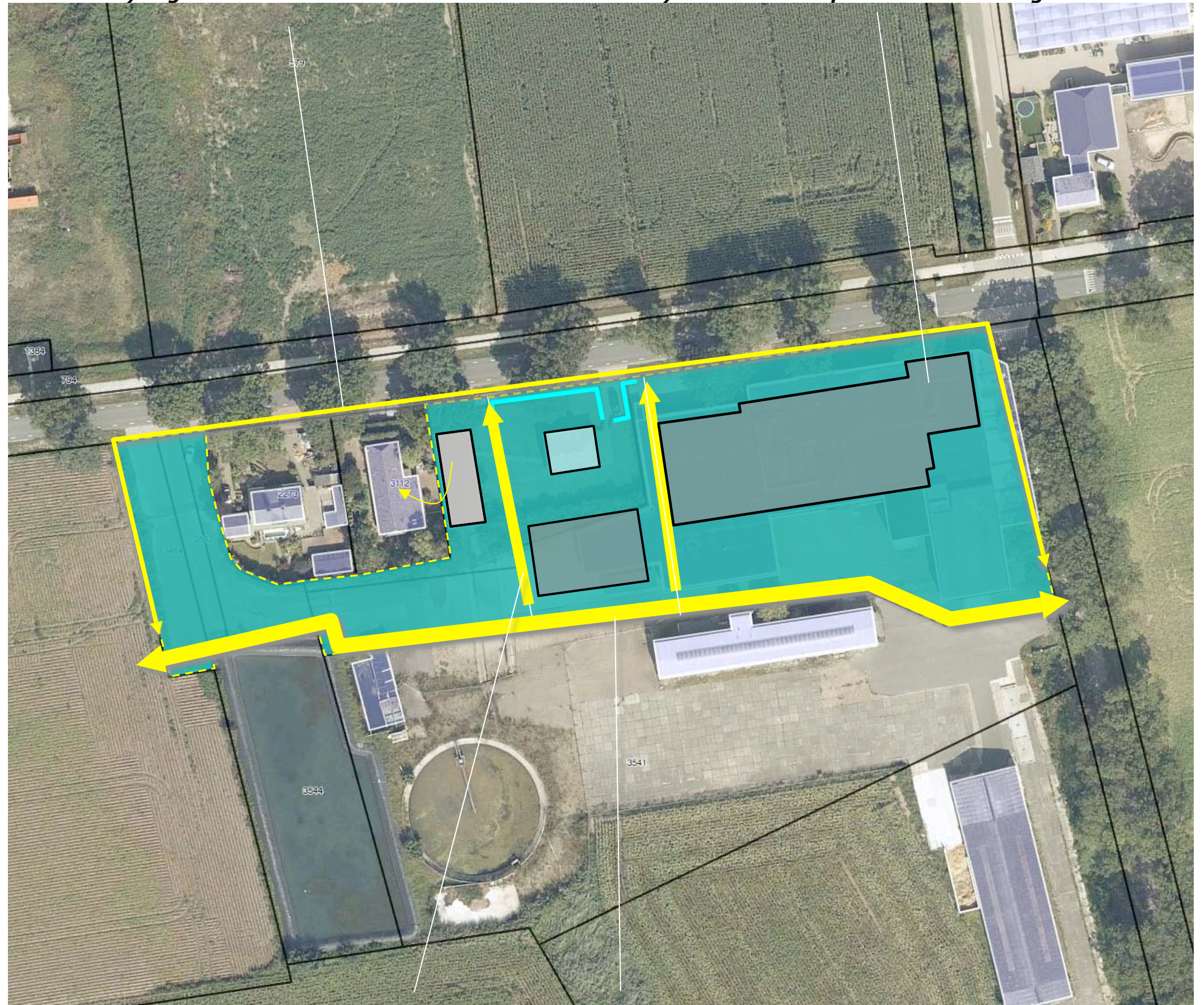
grondslag

Het bovenstaande voerde naar de rechts weergegeven integrale grondslag;

- lage hagen en bomen aan de straatkant,
- kwalitatief hoogwaardige vormgeving bedrijfsgebouw, aandacht voor uitwerking van de hoek bij de kruising,
- tussenliggende erfgrenzen vormgeven als lamellen bestaande uit hagen en bomen,
- groensingel als structuurdrager aan de zuidkant.

a) hagen en bomen aan de straatkant

b) aandacht voor passende uitwerking hoek

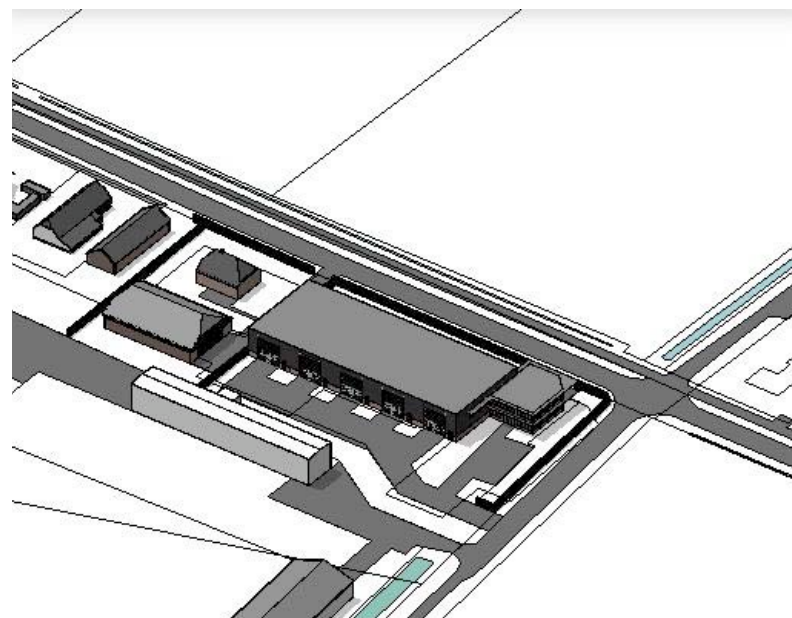


c) groene lamellen bestaande uit hagen en bomen

d) groensingel

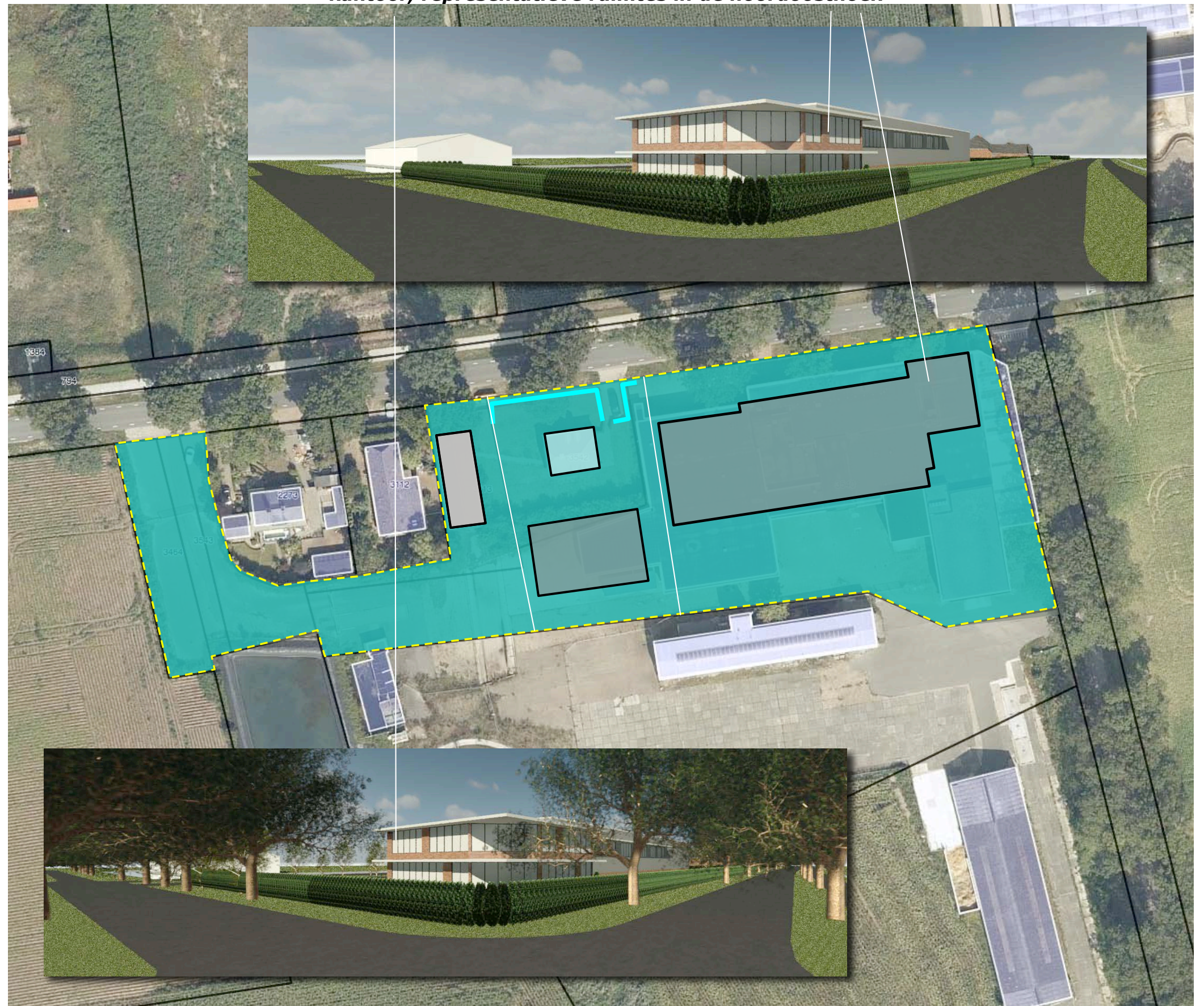
UITWERKING STEDENBOUW

Het bijgebouw ten zuidoosten van de voormalige bedrijfswoning zal betreffende vormgeving en massa worden afgestemd op de vormgeving van de bedrijfswoning. De noordoosthoek van het bedrijfsverzamelgebouw zal worden benut voor het onderbrengen van naar buiten gerichte, representatieve ruimtes en kantoren. Zie de door Beness architectuur en advies opgestelde 3D beelden hieronder en in de luchtfoto rechts.



3D impressie Beness

kantoor, representatieve ruimtes in de noordoosthoek



impressie kruispunt Statenweg - Hoekstraat

ONTSLUITING + INFILTRATIE

Het bedrijfsverzamelgebouw zal worden ontsloten via een inrit aan de Hoekstraat. De zuidkant van het gebouw wordt ontsloten via rolpoorten. Bezoekers en medewerkers kantoor parkeren hun voertuig ten zuiden van het op de kop gesitueerde kantoor. Het bijgebouw ten zuidoosten van de voormalige bedrijfswoning zal worden ontsloten via een ten oosten van de woning gelegen inrit.

infiltratie

Overtollig hemelwater afkomstig van daken en verhardingen zal worden opgevangen in een infiltratiesloot aan de zuidkant van het plangebied.

toegang rolpoorten en parkeren medewerkers en bezoekers



oprit bijgebouw

infiltratiesloot aan de zuidkant

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan op grond van het
voorafgaande de navolgende elementen:
H1 beukenhagen,
B1 lindes en haagbeuken,
S1 een groensingel.



PLANTLIJST

Zie voor soorten en aantallen de plantlijst rechts.

aanleg en beheer

H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter, in een minimale omvang van 80/100 cm; tussen de percelen, ter hoogte van de groene lamellen is een rij in de omvang 120/150 cm aan te planten. Aan de veldkanten en straatkant zijn de hagen in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm. Achter de voorste rooilijn is een hoogte van 180-200 cm aan te houden. De hagen zijn jaarlijks te snoeien.

B1 De lindes en haagbeuken zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot 450 cm boven maaiveld.

S1 De groensingel is te realiseren door de aanplant van 4 rijen bosplantsoen in een plantverband van 125x125 cm. De struikvormers worden aangeplant in de omvang 80/100 cm. De bomen worden aangeplant in de middelste rijen in de omvang 180/210 cm.

De struiklaag mag 1x per 5-7 jaar aan de binnen- of buitenkant (50%) worden afgezet. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 450 cm boven maaiveld om de toetreding van licht en lucht te garanderen. De bomen mogen in fases van 10 jaar worden gedund. In ronde 1 is een afstand van 3 meter tussen de bomen aan te houden, na 20 jaar 4,5-6 meter.

Code		H1	B1	S1	
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	80/100	180/210
Plantverband		4 p/m		125x125	
Omvang element		285 m	16 st	1290 m2	
Acer campestre	veldesdoorn			50	
Acer pseudoplatanus	esdoorn				10
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els				
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			50	
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk				10
Carpinus betulus	haagbeuk	1160	8		10
Castanea sativa	tamme kastanje				
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			50	
Corylus avellana	hazelaar			50	
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk *			50	
Fraxinus excelsior	es				
Juglans regia	okkernoot				
Ligustrum vulgare	liguster *			50	
Ilex aquifolium	hulst *			50	
Platanus acerifolia	plataan				
Pyrus	Gieser wildeman				
Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratepopulier				
Populus trichocarpa	balsempopulier				
Prunus avium	zoete kers				
Prunus spinosa	sleedoorn				
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik				20
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom			50	
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egelantier roos				
Salix alba	schietwilg				
Salix aurita	geoorde wilg			25	
Salix caprea	boswilg			25	
Salix cinerea	grauwe wilg			25	
Salix fragilis	kraakwilg				
Sorbus aucuparia	lijsterbes				10
Tilia cordata	winterlinde				
Tilia platyphyllos	zomerlinde		8		
Viburnum opulus	gelderse roos			50	
Totaal		1160	16	525	60

KWANTIFICERING

Het feitelijke plangebied is 9905 m2 groot. Inclusief de twee 'omsloten woningen' is het totale plangebied 11.826 m2 groot. Conform het Beeldkwaliteitsplan buitengebied is 20% hiervan te benutten voor de landschappelijke beplanting, zijnde 2365,2 m2. De omvang van de beplantingselementen in het voorliggende plangebied is geraamd op 2375 m2, zie het overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.

ELEMENT	OMVANG M	OPP M2
H1 HAGEN	285 x 1	285
B1 BOMEN	16 x 50	800
S1 GROENSINGEL	215 x 6	1290
TOTAAL		2375

