

LIGGING

Het plangebied is gelegen in een lintbebouwing aan de Vensestraat, aan de noordkant van de kern Ven-Zelderheide. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1899

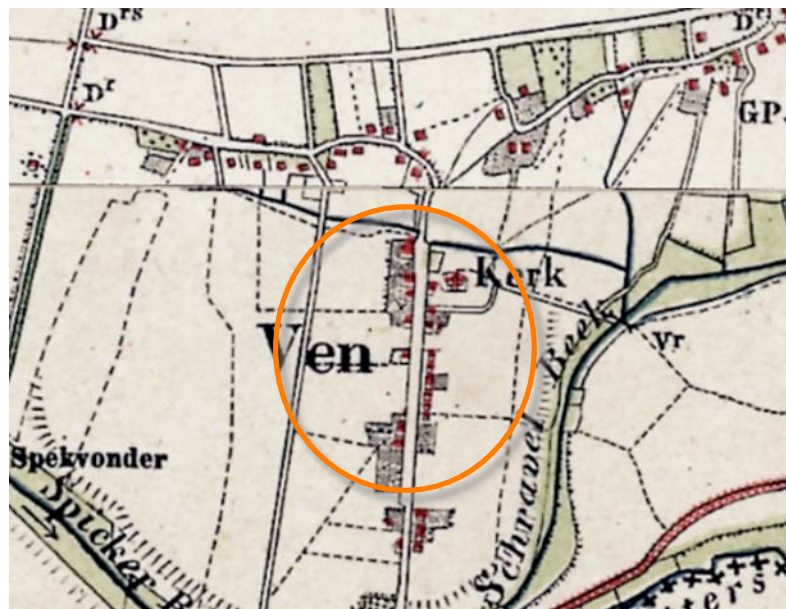
In 1899 was de westkant van het plangebied in gebruik als bouwland. Aan de oostkant, nabij de Vensestraat werd een kleine bebouwing en een moestuin gekarteerd. Het plangebied werd doorsneden door een voetpad, aan de westkant bevond zich een veldweg. Het plangebied maakte deel uit van een lintbebouwing. Het bouwland ten aan de westkant een oostkant van de lintbebouwing toont een open karakter. Dit wijst op een reeds langer in de tijd terugliggende ontginning.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als open bouwland in een oude heideontginning. Kenmerkend voor bebouwde erven in deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de gebouwen,
- b) bosrestanten, groensingels of hier uit overgebleven bomenrijen aan de veldkanten.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1899 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1899



Topkaart 1899: westkant in gebruik als bouwland, moestuin en kleine bebouwing aan de oostkant

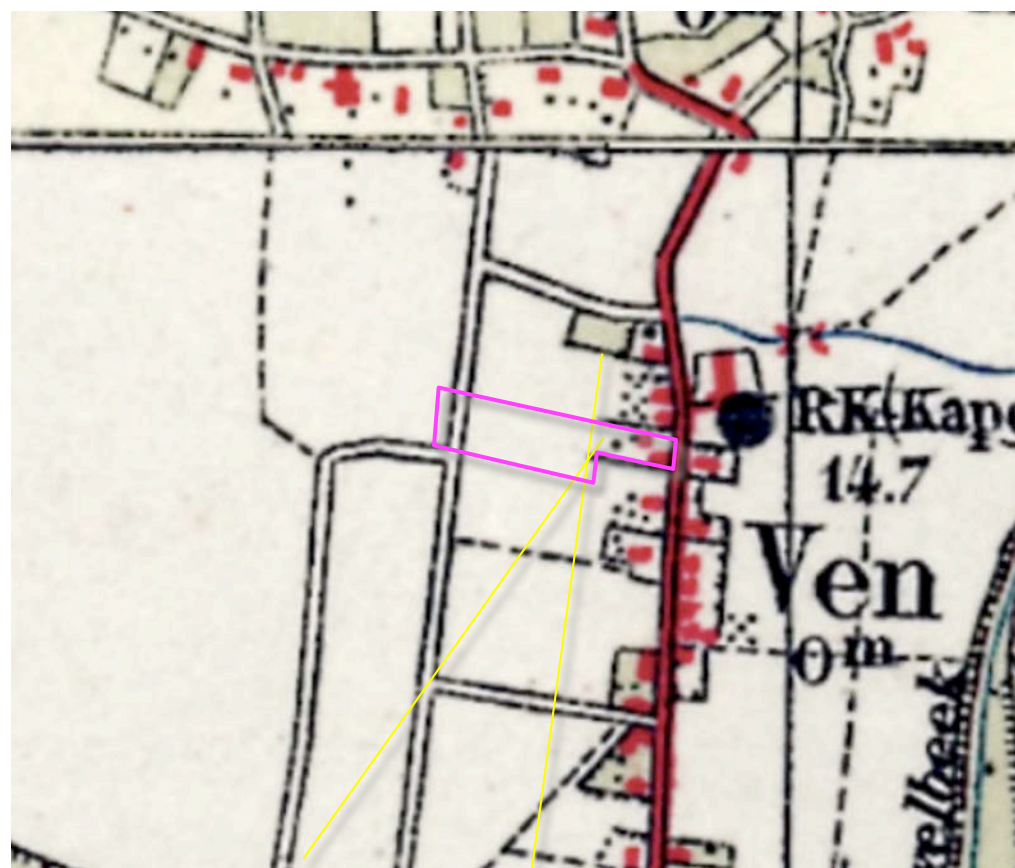
HISTORISCHE SCHETS

Tot in de periode rond de Tweede Wereldoorlog veranderde relatief weinig. In 1938 werden kleine boomgaardjes en groepjes solitaire bomen op de overgang van de bebouwde erven naar het open bouwland gekarteerd. In het plangebied werden een bijgebouw en enkele solitaire bomen gekarteerd. In de loop van de decennia na de oorlog werden de paden en veldwegen ten westen van het plangebied geruimd werd de Hogeweg aangelegd. In 1978 werd een tweede bijgebouw in de kaarten aangetroffen. Ten zuiden van het plangebied werden woningen gerealiseerd; het bebouwingslint verdichtte. Zie de karteringen uit 1938 en 1978 rechtsboven.

Tegen het einde van de 20ste eeuw werden bedrijfsgebouwen in het plangebied gerealiseerd en vervolgens in westelijke richting uitgebreid. Aan de westkant van het plangebied werd een vijver gegraven. Rond de vijver werden inheemse beplantingen gerealiseerd; in 2013 worden groensingels en een bosje bij de vijver gekarteerd. Zie de karteringen uit 2007 en 2013 rechtsonder.

Conclusie

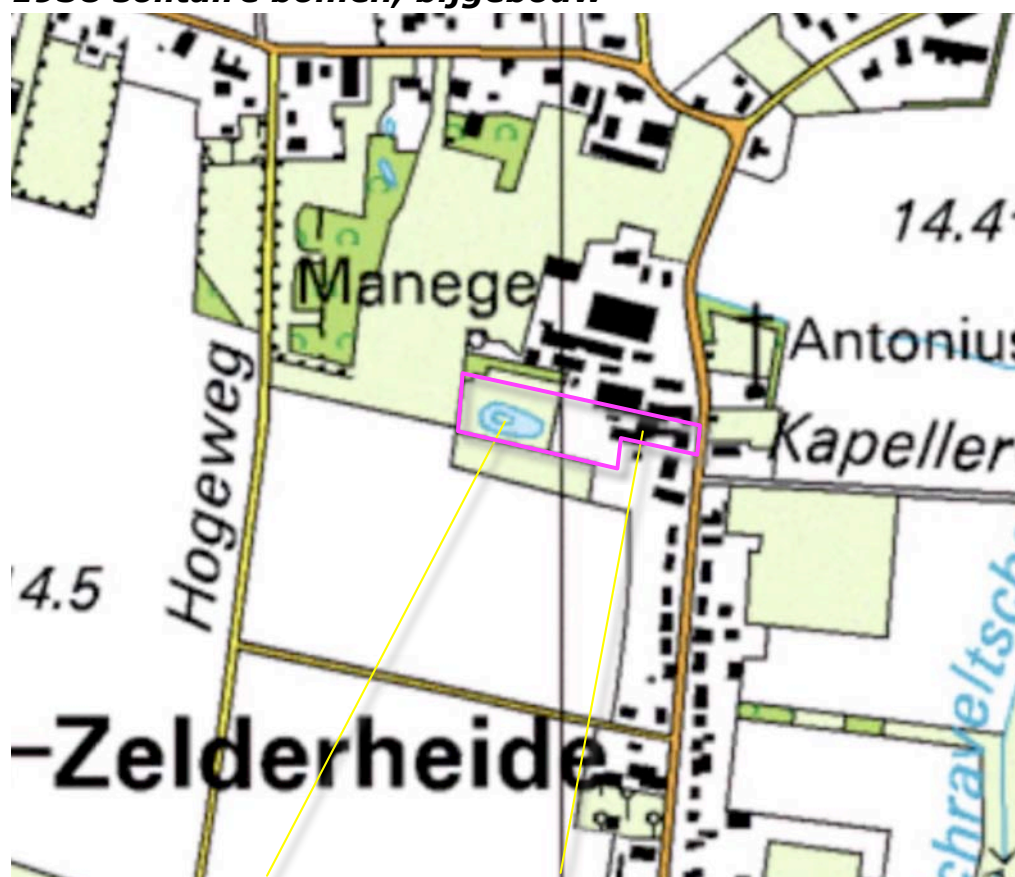
Tot in de periode rond de Tweede Wereldoorlog veranderde weinig. In de loop van de decennia na de oorlog worden bijgebouwen ten westen van de oorspronkelijk bebouwing gerealiseerd. Tegen en rond het einde van 20ste eeuw worden bedrijfsgebouwen gerealiseerd en in westelijke richting uitgebreid. Ten westen hiervan wordt een vijver aangelegd. Deze wordt omzoomd door inheemse beplantingen.



1938 solitaire bomen, bijgebouw



1978 Hogeweg, bijgebouw, verdichting lint



2007 vijver en bedrijfsgebouwen



2013 vijver omzoomd door inheemse beplantingen

RUIMTELIJK KADER

De oostkant van het plangebied is gelegen in een sterker verdichte context, de westkant grenst aan open akkerland. Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de bebouwing en beplanting van de ten noordwesten, noorden, zuidoosten en zuiden gelegen bebouwde erven. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

bebouwing en beplanting op de omliggende bebouwde erven



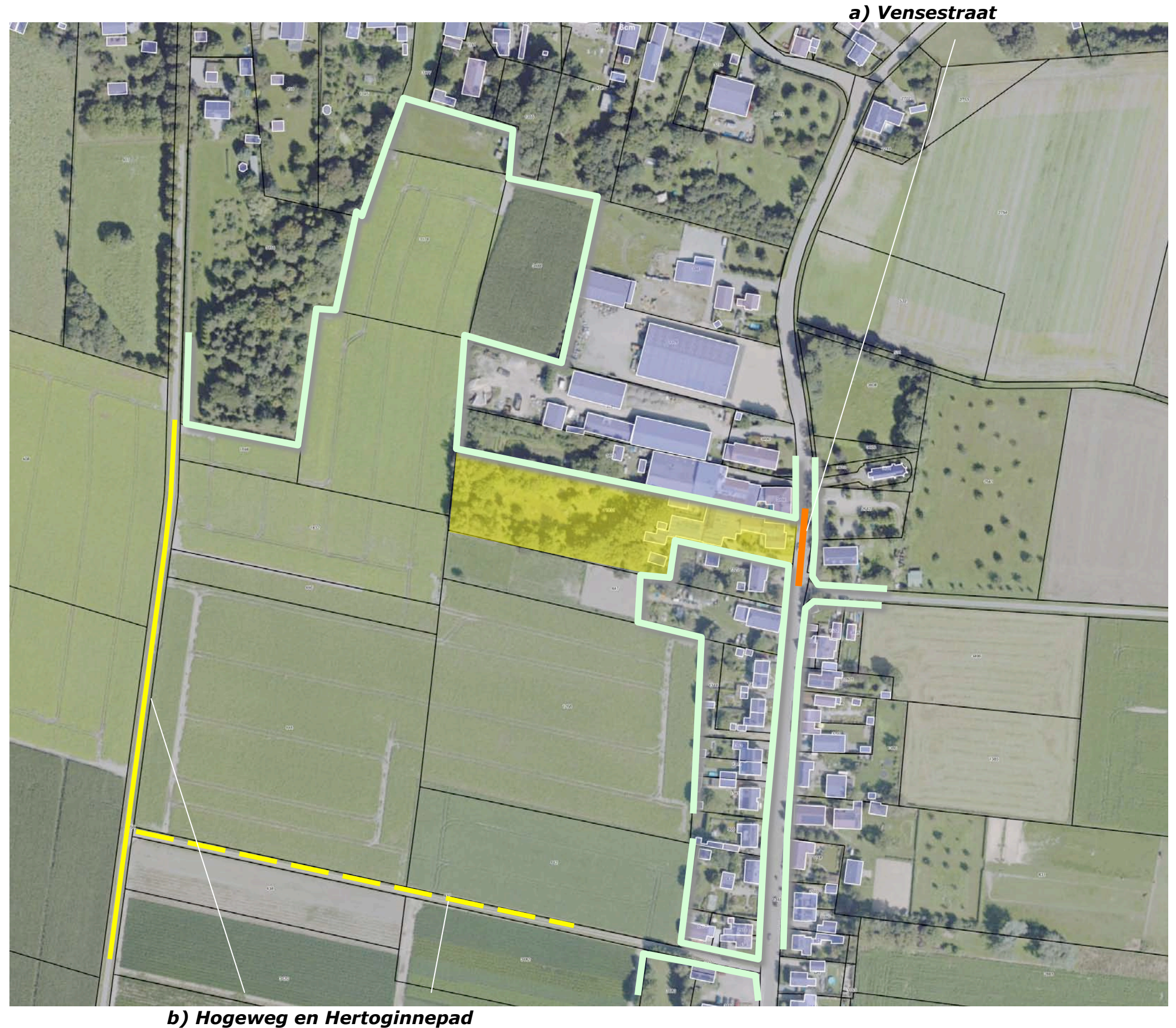
open akkerland

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen de beleving;

- a) uit de nabijheid vanaf de Vensestraat,
- b) over enige afstand vanaf de ten westen gelegen Hogeweg en het ten zuiden gelegen Hertoginnepad.

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



3D BEELDEN

1+2) Vanaf de Vensestraat is een zicht op de oostkant mogelijk. Het beeld wordt bepaald door woning. Deze toont zich in relatie tot de bebouwingen en beplantingen op de buurpercelen in het bebouwingslint. De woning sluit qua maat en schaal aan bij het bebouwingslint.

3+4) Vanaf Hogeweg en het Hertoginnepad is een zicht op de westkant en de zuidkant mogelijk over grotere afstand. Het plangebied is wordt waargenomen als een bosje en gaat hierdoor een binding aan met door beplantingen gedefinieerde, groene horizon.

Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

De oostkant van het plangebied wordt waargenomen uit de nabijheid vanaf de Vensestraat; de bebouwing toont zich in relatie tot de bebouwing in de context en sluit hier qua maat en schaal bij aan. Vanaf de Hogeweg en het Hertoginnepad is een zicht op de westkant en zuidkant mogelijk. Het plangebied wordt waargenomen als een bosje en gaat hierdoor een binding aan met de beplanting gedefinieerde horizon.



1+2) Vanaf de Vensestraat is een zicht op de oostkant mogelijk. De woning toont zich in relatie tot de ..



.. bebouwingen op de buurpercelen en sluit qua maat en schaal aan bij het karakter van het bebouwingslint.



3+4) Zicht over grotere afstand op de westkant en zuidkant. Het plangebied wordt waargenomen als een bosje...



..en gaat een binding aan met de door beplantingen gedefinieerde, groene horizon.

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat perceel 1831 gelegen in de sectie E van de kadastrale gemeente Ottersum. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied omvat het navolgende;

- a) een uit diverse segmenten bestaand, gebouw met de bedrijfswoning en ruimtes die in bedrijfsmatig in gebruik waren als saunacentrum,
 - b) een drietal kleinere bijgebouwen met bedrijfsruimtes (sauna's) en bergruimte.
- Zie de markeringen in de luchtfoto.



Het gebied rond en nabij de bebouwingen aan de oostkant van het plangebied is te kenschetsen als de tuinzone. Het plangebied wordt ontsloten via een inrit en oprit aan de zuidkant van de tuinzone. Aan de oostkant, nabij de weg bevinden zich parkeerplaatsen. De westkant van het plangebied is te kenschetsen als een boomrijk wandelparkje; hier bevindt zich de door een uitgebreid boombestand omgeven vijver. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



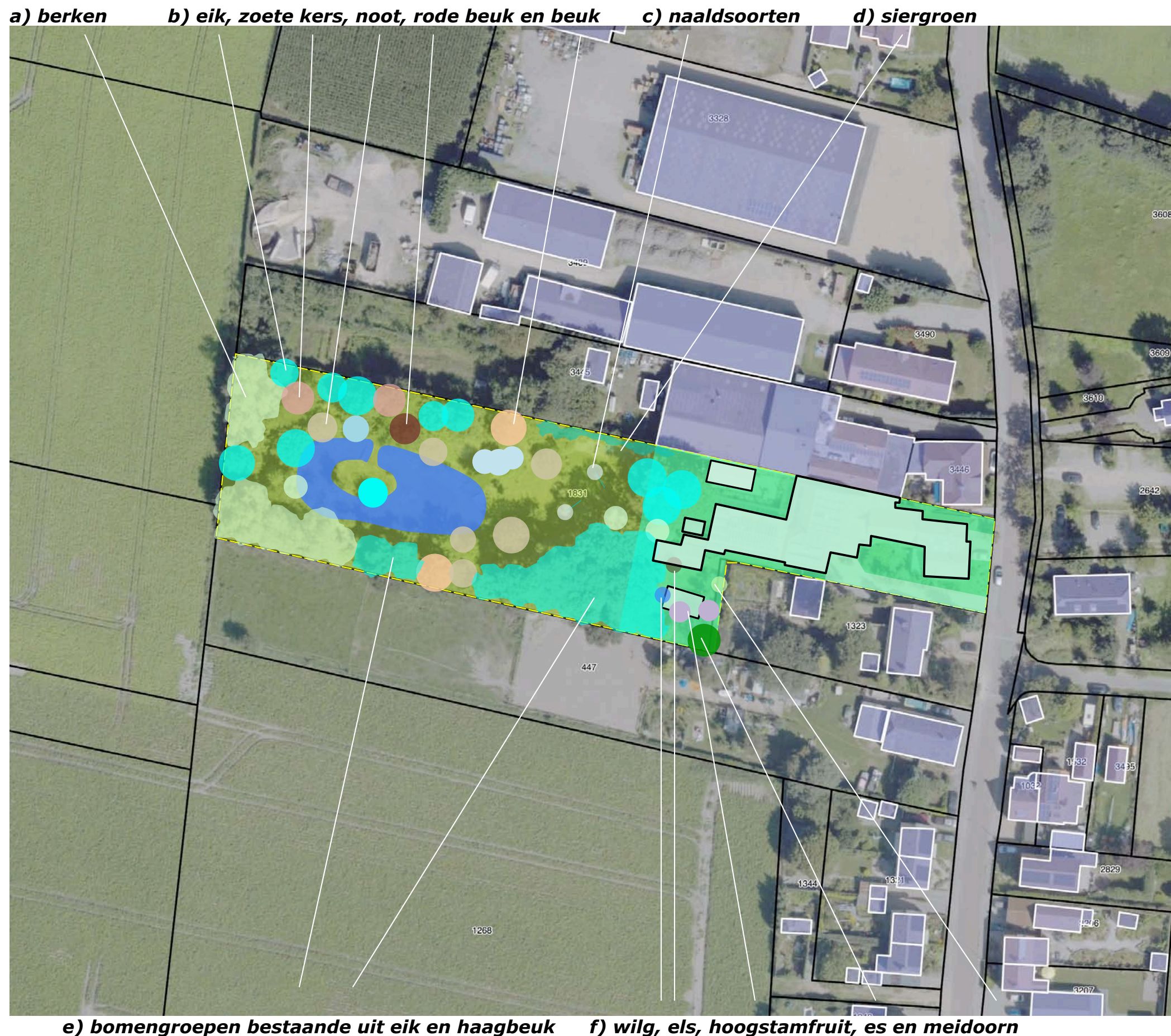
AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting nabij de bebouwing aan de oostkant van het plangebied bestaat uit siergroen. Aan de westkant van de tuinzone en ter hoogte van het wandelpark bevindt zich een uitgebreid boombestand. Dit bestaat voor een groot deel uit landschappelijke soorten en is als volgt te classificeren;

- a) twee voornamelijk uit berken bestaande bomengroepen aan de zuidwestkant,
- b) boomclusters en solitaire bomen aan de noordoostkant en zuidwestkant bestaande uit; eik, zoete kers, noot, rode beuk en beuk,
- c) boomclusters en solitaire bomen bestaande uit naaldsoorten aan de noordkant en oostkant van de vijver,
- d) siergroen in de vorm van heesters en kleinere bomen nabij de tuinzone aan de oostkant van het wandelpark,
- e) twee bomengroepen bestaande uit eik, haagbeuk en wilg,
- f) een solitaire es en kleine solitaire bomen rond de berging aan de zuidwestkant; els, wilg, hoogstamfruit en meidoorn

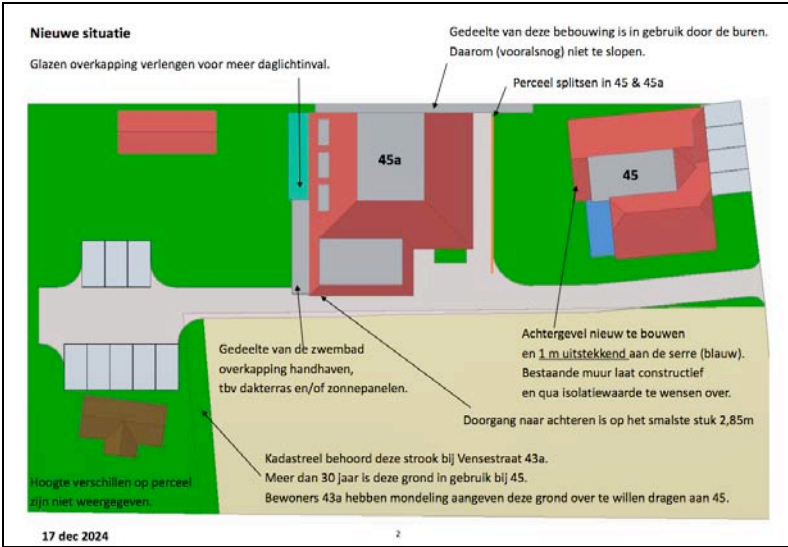
conditie en waardering

De beplanting is omvangrijk, soortenrijk en sluit goed aan bij de sfeer en kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert over het algemeen in goede conditie. De kleine solitaire bomen rond de berging (element f) verkeren in matige tot slechte conditie.



ONTWIKKELING

Het bedrijfsgebouw zal deels worden gesloopt, een kleine berging ten westen van het gebouw zal worden verwijderd. De resterende bebouwing zal worden heringericht voor bewoning; in het gebouw aan de westkant zullen 5 appartementen worden gerealiseerd. De bebouwing aan de oostkant zal als woning worden behouden en bestemd. Zie de door de opdrachtgever aangereikte schetsen en de markeringen in de luchtfoto rechts.



ontwikkelingsschets opdrachtgever



SLOPEN & ROOIEN, ONTSLUITING

De appartementen worden ontsloten via de aanwezige inrit en oprit. Deze zal in westelijke richting worden verlengd. Ten zuidwesten van de appartementen zal worden voorzien in 8 parkeerplaatsen, ten oosten van de woning zullen 4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De resterende bijgebouwen zullen als bergingen worden benut.

grasplaten

De parkeerplaatsen aan de rand van de tuinzone zullen worden uitgevoerd in grasplaten, grasbetonstenen of een andere waterdoorlatende verharding.

rooien en herplant

De in slechte staat verkerende bomen ter hoogte rond de berging ten zuidwesten van de geplande parkeervoorziening zullen worden gerooid. De bomen zijn niet van waarde of betekenis. Het rooien zal worden gecompenseerd door de aanplant van bomen elders in het plangebied. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

benutting en beheer

De tuinzone, de vijver en het als wandelpark benoemde gebied rond de vijver worden niet opgedeeld maar gemeenschappelijk eigendom van de toekomstige bewoners. Het beheer zal worden uitgevoerd of aangestuurd via de op te richten vereniging van eigenaren.



CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als open bouwland in een oude heideontginning. Kenmerkend voor bebouwde erven in deze context is het voorkomen van; a) geschoren hagen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de gebouwen, b) bosrestanten, groensingels of hier uit overgebleven bomenrijen aan de veldkanten.

Tot in de periode rond de Tweede Wereldoorlog veranderde weinig. In de loop van de decennia na de oorlog worden bijgebouwen ten westen van de oorspronkelijk bebouwing gerealiseerd. Tegen en rond het einde van 20ste eeuw worden bedrijfsgebouwen gerealiseerd en in westelijke richting uitgebreid. Ten westen hiervan wordt een vijver aangelegd en omzoomd door inheemse beplantingen.

De oostkant van het plangebied wordt waargenomen uit de nabijheid vanaf de Vensestraat; de bebouwing toont zich in relatie tot de bebouwing in de context en sluit hier qua maat en schaal bij aan. Vanaf de Hogeweg en het Hertoginnepad is een zicht op de westkant en zuidkant mogelijk. Het plangebied wordt waargenomen als een bosje en gaat hierdoor een binding aan met de door beplanting gedefinieerde horizon.

De beplantings is omvangrijk, soortenrijk en sluit goed aan bij de sfeer en kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert over het algemeen in goede conditie.

Het bedrijfsgebouw zal deels worden gesloopt, een kleine berging ten westen van het gebouw zal worden verwijderd. De resterende bebouwing zal worden heringericht voor bewoning; in het gebouw aan de westkant zullen 5 appartementen worden gerealiseerd. De bebouwing aan de oostkant zal als woning worden behouden en bestemd. De appartementen worden ontsloten via de aanwezige inrit en oprit. Deze zal in westelijke richting worden verlengd. Ten zuidwesten van de appartementen zal worden voorzien in 8 parkeerplaatsen, ten oosten van de woning zullen 4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De in slechte staat verkerende bomen rond de berging ten zuidwesten van de parkeervoorziening zullen worden gerooid. De bomen zijn niet van waarde of betekenis.



CONCEPT INPASSING

De conclusies op de vorige pagina voeren naar het concept rechts;

1) Het plangebied wordt aan de westkant in het landschap ingepast door het aanwezige, omvangrijke boombestand; de instand houding hiervan is een substantieel onderdeel van het inpassingsplan.

2) Aan de oostkant zal de inbedding in het dorpse lint worden versterkt door de aanplant van een lage geschoren haag.

3) De berkenbosjes aan de westkant van het plangebied verkeren in goede conditie. Berken zijn echter aan te duiden als bomen met een relatief korte omloop; 25-30 jaar. Om de continuïteit van dit bosje te garanderen is het wenselijk 'opvolgers' van het huidige boombestand toe te voegen.

1) in stand houden van het uitgebreide boombestand

2) toevoegen haagje



3) continuïteit van de berkenbosjes garanderen

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		B1	H1
Omvang bij aanplant		08/10	60/80
Plantverband		nvt	4 p/m
Omvang element			12,5 m
Acer campestre	veldesdoorn		
Acer pseudoplatanus	esdoorn		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		
Alnus glutinosa	zwarte els		
Alnus incana	witte els		
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		
Betula pendula	ruwe berk	5	
Betula pubescens	zachte berk	5	
Carpinus betulus	haagbeuk	5	
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	5	50
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		
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		
Viburnum opulus	gelderse roos		
Totaal		20	50