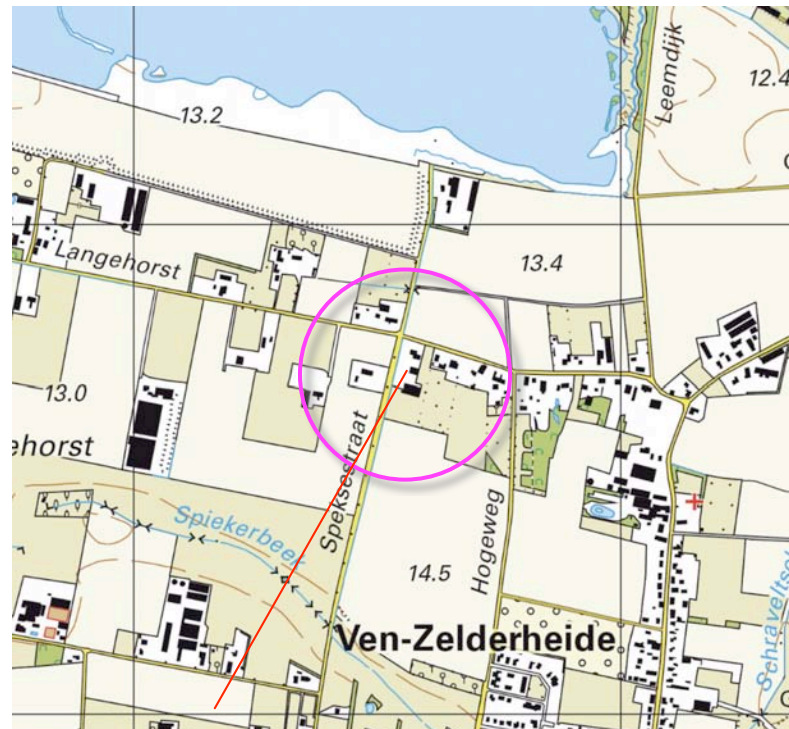


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Ven-Zelderheide. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



plangebied

HISTORIE - 1897

In 1897 is het plangebied al in gebruik als bouwland. Het maakt deel uit van een groter gebied met open bouwland ten westen van de lintbebouwing 't Ven'. Ten westen van het plangebied werd in 1897 een door solitaire bomen omgeven hoeve gekarteerd. Ten oosten van het plangebied bevonden zich een boomgaard en een moestuin van het ten oosten gelegen bebouwd erf. Dit erf maakt in 1897 al deel uit van de ten oosten gelegen lintbebouwing. Zie de uitsneden van de topkaart uit 1897 hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.

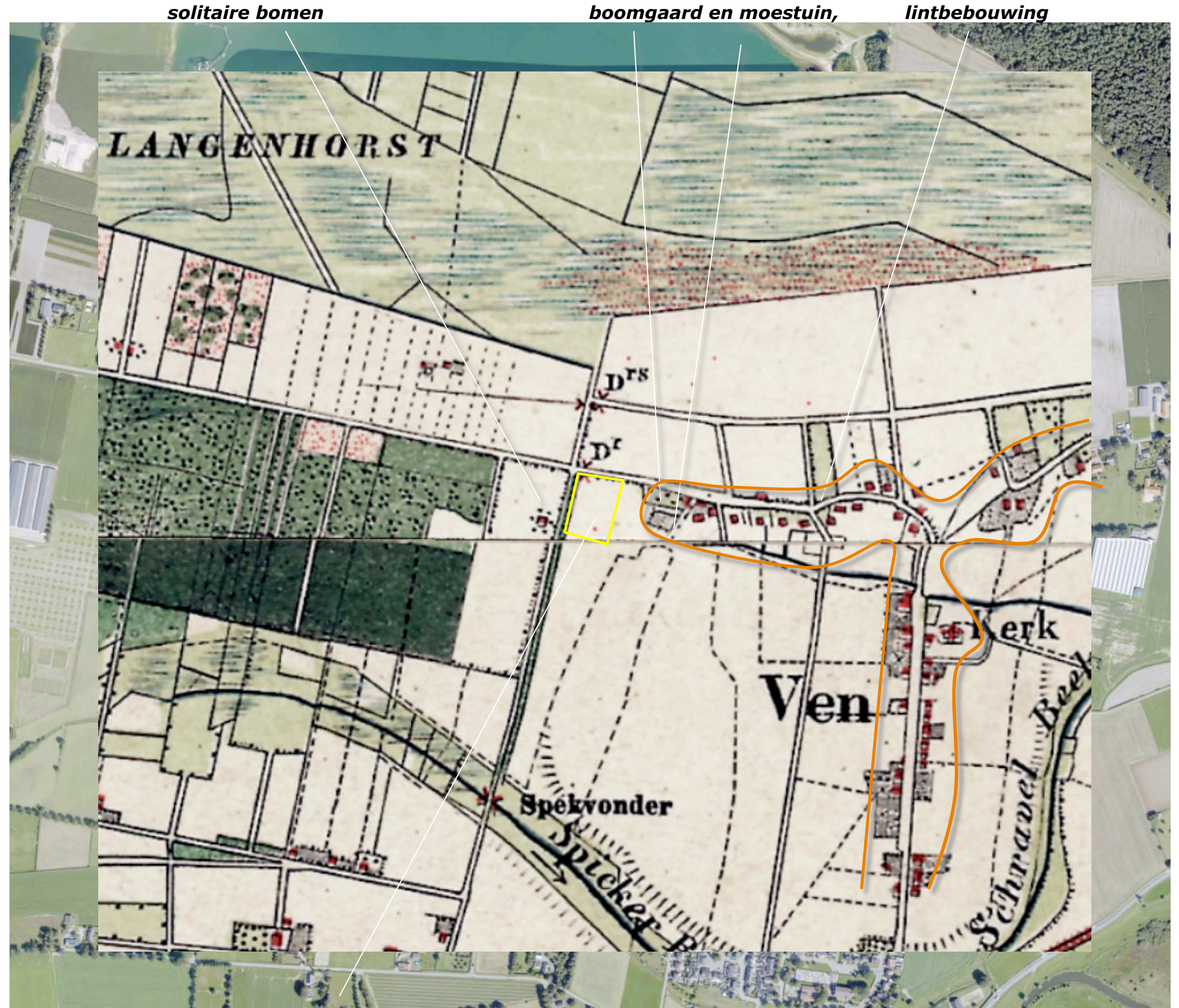
karakteristiek

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 hoeves,
- b) bosrestanten, groensingels of hier uit overgebleven bomenrijen aan de veldkanten.



uitsnede topkaart 1897



Topkaart 1897: plangebied in gebruik als bouwland, deel van een zone met open bouwland

HISTORIE

In de eerste helft van de 20ste eeuw verandert weinig. Het plangebied is tot in de periode na de Tweede Wereldoorlog als bouwland in gebruik. In 1958 wordt een klein deel van het plangebied als bouwland gekarteerd. Zie de uitsneden uit 1938 en 1958 rechtsboven.

In de loop van de zeventiger en tachtiger jaren verdicht de bebouwing van het ten oosten gelegen bebouwingslint. In 1986 worden twee gebouwen, een stal en een berging in het plangebied aangetroffen. In de loop van de navolgende jaren wordt een bedrijfswoning en ten noorden hiervan gerealiseerd. Langs de Speksestraat wordt een groensingel gerealiseerd, het ten oosten gelegen bebouwde erf wordt omzoomd door beplantingen. Zie de topografische kaarten uit 1986 en 2007 rechtsonder.



1938 akkerland



1958 deels grasland



1986 loods en stal gebouwd



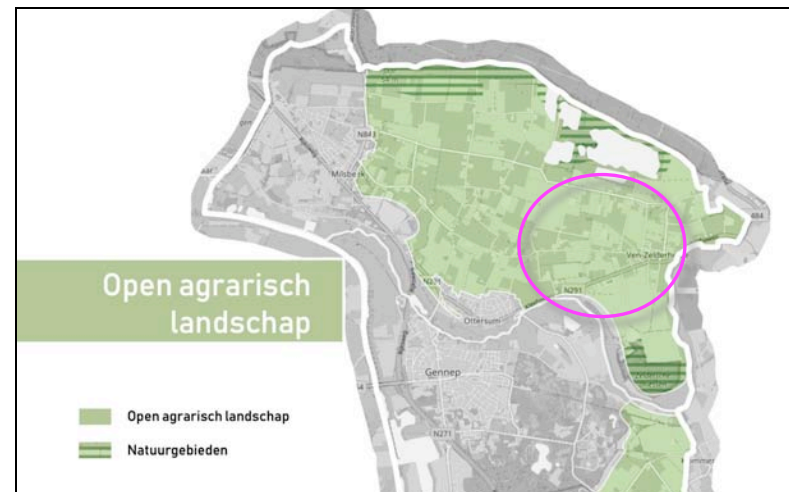
2007 groensingel, bedrijfswoning, omzoming buurerf

Conclusie

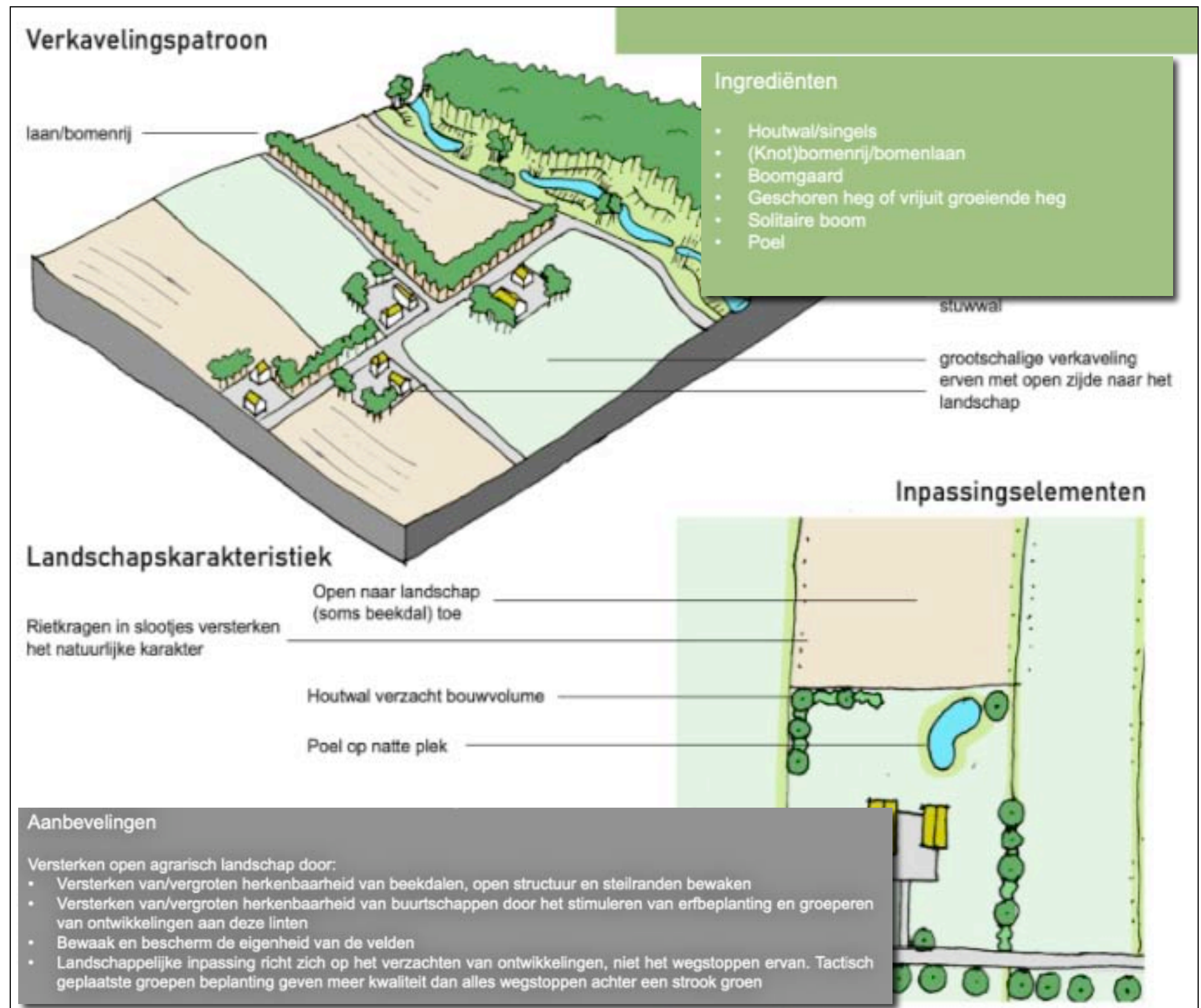
Het plangebied was tot in de tachtiger jaren overwegend als bouwland in gebruik. In de tachtiger jaren werden een loods en een stal gebouwd. In de loop van de navolgende jaren werd een bedrijfswoning gerealiseerd. In de context zijn de veranderingen lange tijd eveneens beperkt. Na de eeuwwisseling wordt het ten oosten gelegen buurerf omzoomd door beplantingen en wordt een groensingel langs de Speksestraat gerealiseerd.

LANDSCHAPSBELEID

In de leidraad van de gemeente Gennep voor landschappelijke inpassing wordt het plangebied gerangschikt in de zone 'open agrarisch landschap'. Voor dit deelgebied worden houtwallen/singels, bomenrijen, lanen, boomgaard, hagen en solitaire bomen als ingrediënten aangereikt. Als streefbeeld wordt het verzachten van ontwikkelingen middels tactisch te positioneren groen aangereikt; 'verstoppert achter groen' is niet wenselijk. Zie de uitsneden uit het plan rechts en de overzichtskaart hieronder.



zonering leidraad



uitsneden Leidraad inpassing gemeente Gennep

a) bebouwing en beplanting op omliggende buurerven

- a) de bebouwing en beplanting op de omliggende bebouwde erven,
- b) de bomenrijen en de strook met struikgewas langs de Speksestraat.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



b) bomenrijen en strook met struikgewas langs de Speksestraat

RUIMTELIJKE BELEVING

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

- a) vanaf de Eindstraat komend uit het oosten en de Langehorst in de benadering uit het westen,
- b) de beleving in de benadering over de Speksestraat komend uit het noorden en het zuiden.

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

a) Langehorst en Eindstraat



b) vanaf de Speksestraat

3D LANGEHORST EN EINDSTRAAT

- 1) Komend over de Langehorst uit het westen is gedurende enige tijd een zicht op een deel van de westkant mogelijk; de woning toont zich beeldbepalend, de stal en de loods worden grotendeels afgeschermd door de bomen in de berm van de Speksestraat.
 - 2) Ter hoogte van de kruising met de Speksestraat is een zicht op de noordkant en westkant van het plangebied mogelijk; het beeld wordt bepaald door de hagen en bolbomen in de omvangrijke voortuin.
 - 3) Komend uit het oosten over de Eindstraat wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwingen beplantingen op de buurerven. Nabij het plangebied toont zich de noordkant van het plangebied. De woning en het bijgebouw zijn beeldbepalend, tonen zich in relatie tot een door bolbomen en hagen gevormd kader.
- Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) Zicht op delen van de westkant; de woning is beeldbepalend, bomen schermen de loods en stal af.



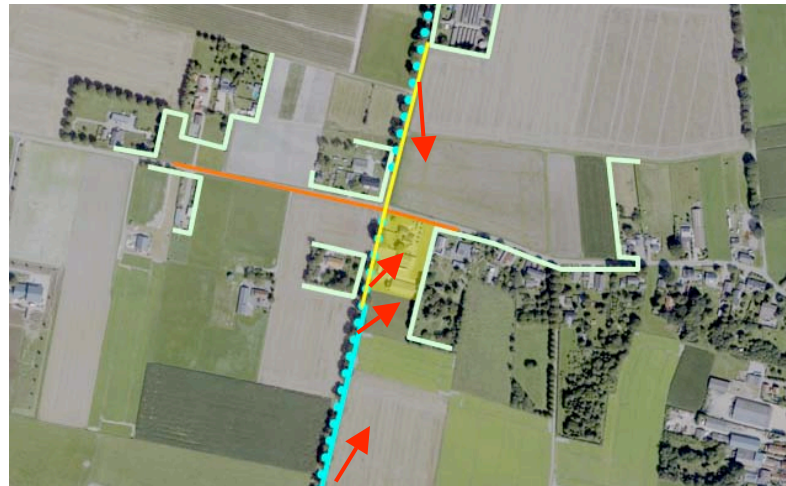
2) Ter hoogte van kruising; zicht op de noordkant en westkant. Hagen en bolbomen kleuren het beeld.



3) De woning is beeldbepalend toont zich in relatie tot een door bolbomen en hagen gevormd kader.

3D SPEKSESTRAAT

1) Komend uit het noorden is gedurende langere tijd een zicht op de noordkant mogelijk; de woning toont zich in relatie tot een door beplantingen gevormd decor.
2,3,4) Komend uit het zuiden is aanvankelijk een zicht op de zuidkant over grote afstand mogelijk. Na de passage van de Spiekerbeek beperkt de strook struikgewas aan de oostkant van de Speksestraat het zicht. Ter hoogte van het plangebied bevindt zich geen struikgewas; tijdens de passage toont zich het plangebied open aan de passant.
Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt beleefd vanaf de Eindstraat, de Langehorst en de Speksestraat. De noordkant toont zich tijdens de passage en in de benadering uit het noorden; de woning is dan beeldbepalend, toont zich in een kader van hagen en bolbomen. De westkant toont zich in de benadering over de Langehorst en vanaf de passage over de Speksestraat; de bomen in de berm schermen de bedrijfsgebouwen af, de woning is beeldbepalend. De zuidkant toont zich over grote afstand en wordt in de benadering afgeschermd door struikgewas.



1) Komend uit het noorden; de woning is beeldbepalend toont zich in relatie tot een groen decor.



2,3,4) Zicht op de zuidkant over grote afstand. Daarna beperkt de strook met struikgewas aan de oostkant ...



... van de weg het zicht. Na de passage hiervan toont zich de zuidkant en de westkant uit de nabijheid en ..



... open aan de passant.

PLANGEBIED - 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 2168, 2244 en delen van 2245 gelegen in de sectie E van de kadastrale gemeente Ottersum. In engere zin omvat het plangebied het bouwvlak (intensieve veehouderij + specifieke vorm van bedrijf type 2). Zie de uitsnede van de bestemming hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede bestemmingen



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWINGEN

De aanwezige bebouwing omvat het navolgende;

- a) de bedrijfswoning aan de noordoostkant,
- b) een loods en een afdak ten zuidwesten van de woning,
- c) een door schuttingen omgeven wasplaats en een kleine berging,
- d) een stal.

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



vogelvlucht



c) wasplaats en kleine berging

d) stal

ZONERINGEN EN GEBRUIK

Het gebied rond de woning is in gebruik als tuin. Aan de oostkant van de tuin bevinden zich verhardingen ten behoeve van de ontsluiting en parkeren. Ten oosten van de tuin is een hertenweitje gesitueerd. De loods en de stal worden ontsloten via de tussen de bebouwing gelegen verhardingen en twee inritten. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als weiland.



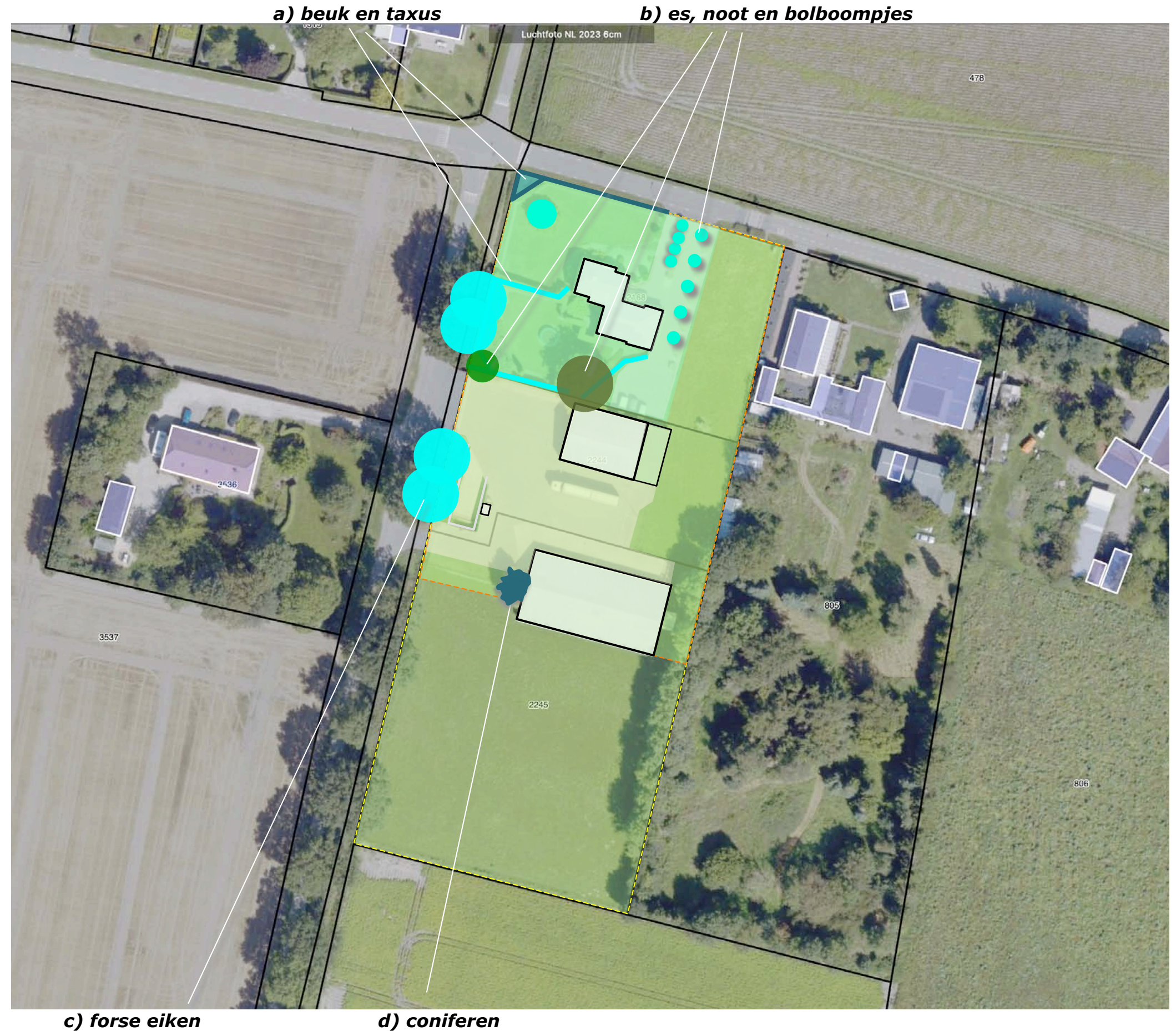
AAWEZIGE BEPLANTINGEN

De aanwezige beplanting is als volgt te rangschikken;

- a) hagen bestaande uit beuk en taxus in en rond de tuin,
- b) een solitaire es, een notenboom, siersortiment en bolboompjes in de tuin,
- c) forse eiken in de berm van de weg,
- d) coniferen.

Conditie en waardering

De beplanting sluit met uitzondering van de coniferen bij de stal redelijk aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie.

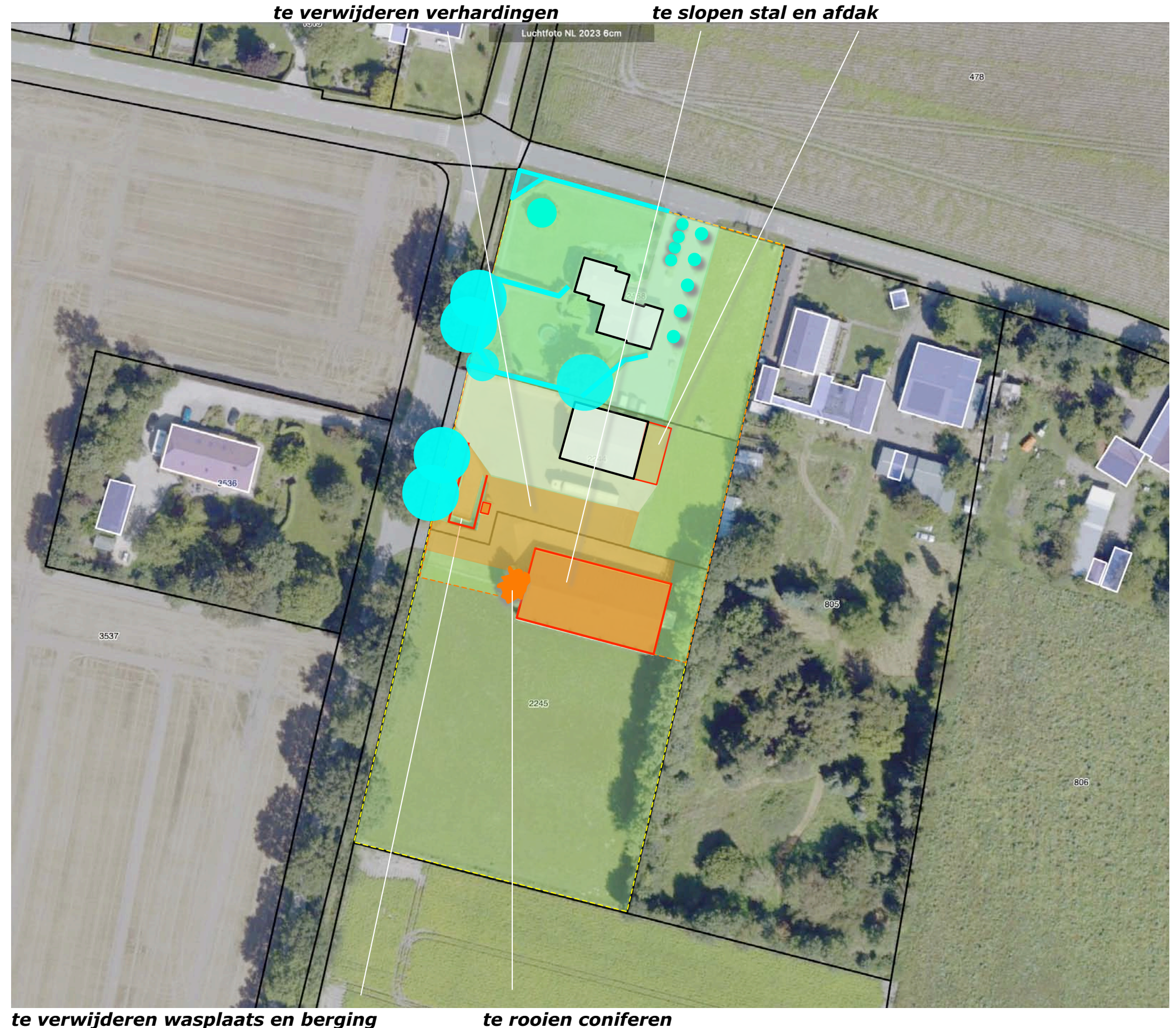


STAKEN EN SLOPEN

De veehouderij en de bedrijfsmatige activiteiten worden beëindigd. De stal en het afdak aan de oostkant van de loods zullen worden gesloopt. De wasplaats met bijbehorende omzoming en berging, de verhardingen ten noorden van de stal zullen worden verwijderd.

rooien

De coniferen aan de westkant van de stal zullen in het kader van de sloop worden gerooid. Deze beplanting sluit niet goed aan bij de context, is niet van grote betekenis of waarde



BURGERWONING EN WONING

De resterende bedrijfswoning zal als burgerwoning worden bestemd. De resterende loods zal als bijgebouw bij deze woning worden behouden. Aan de zuidkant van het plangebied zal in het kader van de ontwikkeling een woning worden gerealiseerd.

bestemming en bouwvlak

De woning is in lijn met de westgevel van de bedrijfswoning te positioneren. Het bijgebouw van de nieuwe woning is aan de noordoostkant te situeren. De voorgevel van het bijgebouw wijkt terug en bevindt zich in lijn met of achter de westelijke gevel van de resterende loods. De woning is verder binnen de contouren van het huidige bouwvlak en conform de geldende regels in het buitengebied te concretiseren.



woning en bijgebouw

ONTSLUITING EN INFILTRATIE

De omgeving van de te bouwen woning zal worden benut en ingericht als tuin. De woning zal worden ontsloten via de aanwezige inrit. De aanwezige eiken in de berm van de weg worden behouden. Ter hoogte van de verhardingen ten westen van de te bouwen woning wordt voorzien in 3 parkeerplaatsen.

infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een aan de zuidwestkant van de tuin van de nieuwe woning te realiseren infiltratiegreppel. Als alternatief is een wadi of infiltratiepoel denkbaar; de wadi of poel is binnen de contouren van de tuin van de nieuwe woning te situeren.



aanwezige inrit, parkeren en ontsluiting

infiltratiegreppel

tuin

CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- 1) De landschappelijke context is te kenschetsen als open bouwland in een oude heideontginning. Kenmerkend voor omzoming van bebouwde erven in deze context zijn: a) geschoren hagen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de hoeves, b) bosrestanten, groensingels of hier uit overgebleven bomenrijen aan de veldkanten.
- 2) Het plangebied was tot in de tachtiger jaren overwegend als bouwland in gebruik. In de tachtiger jaren werden een loods en een stal gebouwd. In de loop van de navolgende jaren werd een bedrijfswoning gerealiseerd. In de context zijn de veranderingen lange tijd eveneens beperkt. Na de eeuwwisseling wordt het ten oosten gelegen buurerf omzoomd door beplantingen en wordt een groensingel langs de Speksestraat gerealiseerd.
- 3) Het plangebied wordt beleefd vanaf de Eindstraat, de Langehorst en de Speksestraat. De noordkant toont zich tijdens de passage en in de benadering uit het noorden; de woning is dan beeldbepalend, toont zich in een kader van hagen en bolbomen. De westkant toont zich in de benadering over de Langehorst en vanaf de passage over de Speksestraat; de bomen in de berm schermen de bedrijfsgebouwen af, de woning is beeldbepalend. De zuidkant toont zich over grote afstand en wordt in de benadering afgeschermd door struikgewas.
- 4) De aanwezige beplanting sluit met uitzondering van de coniferen bij de stal redelijk aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie.
- 5) De veehouderij en de bedrijfsmatige activiteiten worden beëindigd. De stal zal worden gesloopt. De wasplaats met bijbehorende omzoming en berging, de verhardingen ten noorden van de stal zullen worden verwijderd.
- 6) De resterende bedrijfswoning zal als burgerwoning worden bestemd. De resterende loods zal als bijgebouw bij deze woning worden behouden. Aan de zuidkant van het plangebied zal in het kader van de ontwikkeling een woning worden gerealiseerd.



INPASSING

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

- 1) Het plangebied is gesitueerd in een sterker verdichte context. In de uitgangssituatie wordt het plangebied in het landschap verankerd door hagen en solitaire bomen.
- 2) Een omzoming van de nieuwe woning door hagen, solitaire bomen en een groensingel, sluit aan bij de uitgangssituatie en de kenmerken van de context.
- 3) Van oorsprong worden bij bebouwde erven kleine boomgaardjes op de huisweitjes aangetroffen.

concept

Op grond van het bovenstaande omvat het concept voor de inpassing het volgende:

- a) Aanwezige hagen en bomen zijn in stand te houden; de samenhang betreffende de hagen is te versterken door de aanplant van een beukenhaag aan de noord-westkant van de tuin van de aanwezige woning.
- b) Aanplanten van een groensingel, beukenhagen en solitaire bomen bij de te bouwen woning. De groensingel is van betekenis als ruimtelijke drager.
- c) Aanplanten van hoogstamfruitbomen en solitaire noten en kastanjes op het huisweitje ten oosten van de woning en ten zuidoosten van de nieuwe woning.

a) instandhouden bomen en hagen, stuk beukenhaag toevoegen



b) groensingel, beukenhagen en solitaire bomen

c) boomgaardjes

BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 beukenhagen,
- S1 een groensingel,
- V1 hoogstamfruitbomen,
- B1 een solitaire noot en een tamme kastanje,
- B2 twee lindes,
- V1 hoogstamfruitbomen.

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter in een omvang bij aanplant van 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 80-90 cm in het gebied voor de voorste rooilijn. Achter de voorste rooilijn is een hoogte van 180-200 cm acceptabel.

B12 De bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18. Een parkachtige kroonontwikkeling wordt aanbevolen.

S1 De groensingel is te realiseren middels de aanplant van 4 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een kruiselings plantverband van 150x150 cm. De struikvormers mogen 1x per 6-7 jaar worden afgezet, boomvormers worden in fases van 10-12 jaar gedund. De afstand neemt daarbij toe van 300 naar 450 en 600 cm.

V1 De boomgaard is te realiseren middels de aanplant van bomen in de omvang 12/14 cm. De fruitbomen zijn conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.



B1 solitaire noot en kastanje B2 lindes V2 hoogstamfruitbomen

PLANTENLIJST

Zie voor de aan te planten soorten en aantallen de lijst rechts en de specificaties van de mengsels hieronder.

Code		H1	S1	B1	B2			V1	V2
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	16/18	16/18			12/14	12/14
Plantverband		4 p/m	150x150	nvt	nvt				
Omvang element		190 m	325 m2	2 st	2 st			9 st	8 st
Acer campestre	veldesdoorn		5			APPELS	Brabantse bellefleur	1	
Acer pseudoplatanus	esdoorn						Dubbele bellefleur	1	1
Aesculus hippocastanum	paardekastanje						Lemoenappel		1
Alnus glutinosa	zwarte els						Groninger Kroon		
Alnus incana	witte els						Keuleman		
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		20				Schone v. boskoop	1	1
Betula pendula	ruwe berk						Sterappel	1	1
Betula pubescens	zachte berk					PEREN	Beurre Alexandre Lucas		
Carpinus betulus	haagbeuk		5				Beurre de Merode		
Castanea sativa	tamme kastanje			1			Clapp's favourite		1
Cornus mas	kornoelje, gele						Conference		1
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		20				Gieser wildeman		1
Corylus avellana	hazelaar		20				Nrd holl suikerpeer		
Crateagus monogyna	meidoorn						Zoete brederode		1
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					KERSEN	Bigareau Napoleon	1	
Fagus sylvatica	gewone beuk	760	5				Early rivers	1	
Fraxinus excelsior	es		10				Koningskers	1	
Juglans regia	okkernoot			1			Merton premier	1	
Ligustrum vulgare	liguster		20				Puther dikke		
Ilex aquifolium	hulst						Sch. spätke knorpelkirsch	1	
Malus	sterappeltje					PRUIMEN	Belle de Louvain		
Pyrus	Gieser wildeman						Hauszwetsche		
Populus nigra	zwarte populier						Mirabelle de nancy		
Populus tremula	ratepopulier						Monsieur hatif		
Populus trichocarpa	balsempopulier						Opal		
Prunus avium	zoete kers						Reine claud verte		
Prunus spinosa	sleedoorn					Totaal		9	8
Quercus petraea	wintereik								
Quercus robur	zomereik								
Rhamnus catharticus	wegedoorn								
Rhamnus frangula	vuilboom		20						
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		5						
Tilia cordata	winterlinde								
Tilia platyphyllos	zomerlinde				2				
Viburnum opulus	gelderse roos		20						
Totaal		760	150	2	2				