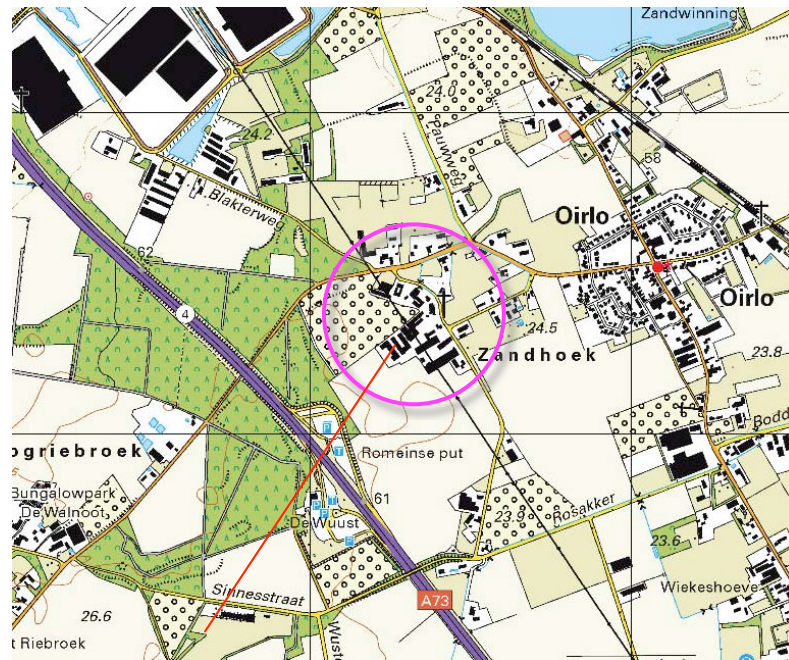


LIGGING

Het plangebied bestaat uit meerdere erven, gelegen in de bebouwingscluster Zandhoek, ten westen van de kern Oirlo. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1898

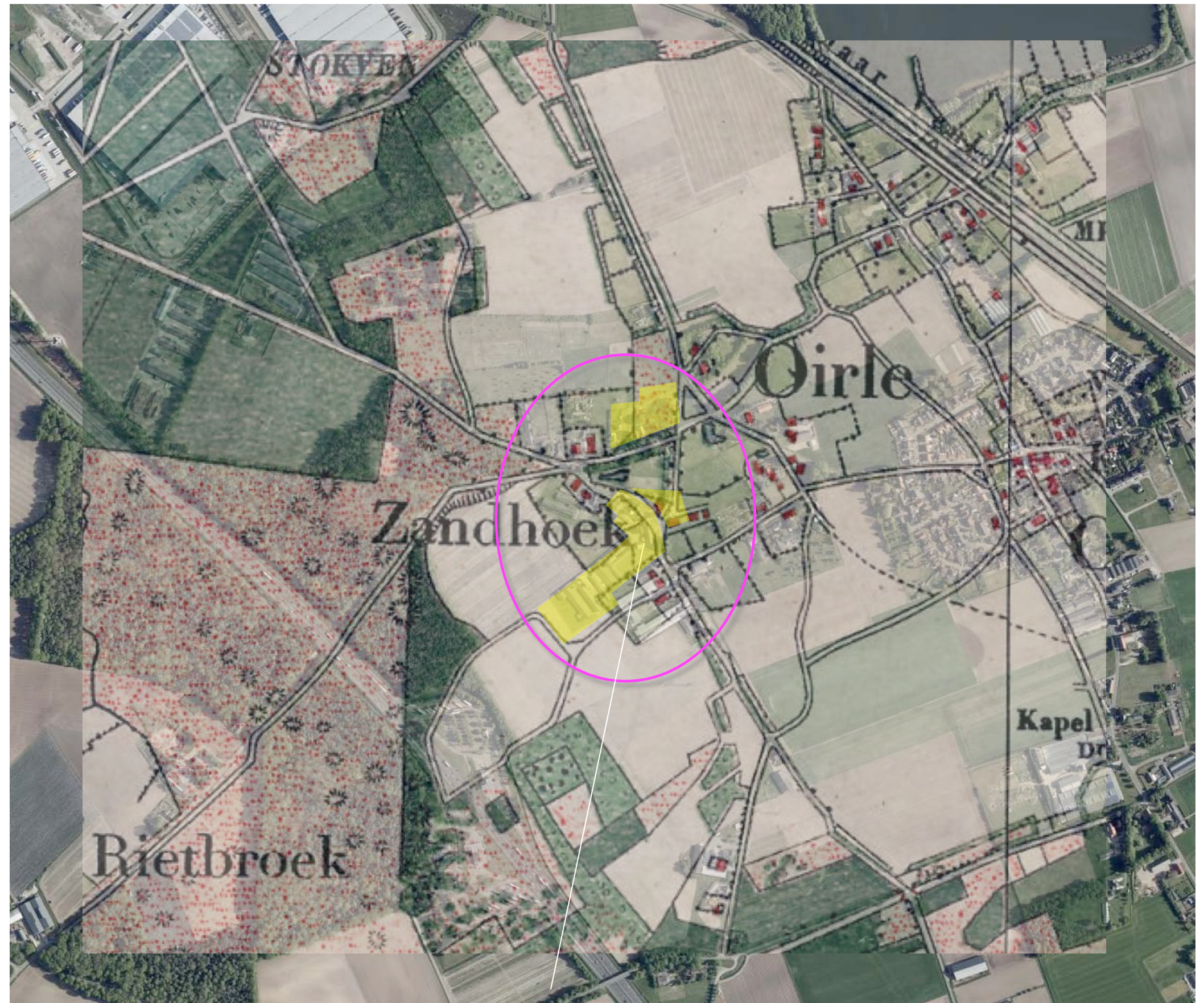
In 1898 werd de bebouwingcluster Zandhoek grotendeels omgeven door bouwland. Aan de westkant en noordkant werd nog heide nabij de bebouwingscluster gekarteerd. In het zuidelijk deel van het plangebied werden bouwland en een bebouwing aan de noordkant van de weg gekarteerd. Ter hoogte van het noordelijk deel van het plangebied werden een huisweide, een houtopstand en een 'restant' heide aangetroffen.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als de kernrandzone van een door ouder bouwland omgeven bebouwingscluster. Kenmerkend voor de kernrandzone van erven in een context van ouder bouwland is een afwisseling van smallere percelen bouwland, huisweitjes en bebouwde erven. Tijdens de jarenlange verbetering van het bouwland werden bos, restanten van bosjes en houtsingels gaandeweg geruimd en resteerden smallere lijnvormige elementen;

- a) hagen, bomen of bomenrijen (als windbreker en bliksemafleider) nabij de bebouwing,
- b) hagen als veekering en (vruchten, noten, balkhout en schaduw leverende) bomen op de huisweitjes.

Zie de projectie van de uitsnede van de historische topografische kaart in de luchtfoto rechts.



In 1898 plangebied onderdeel van de kernrandzone van Zandhoek

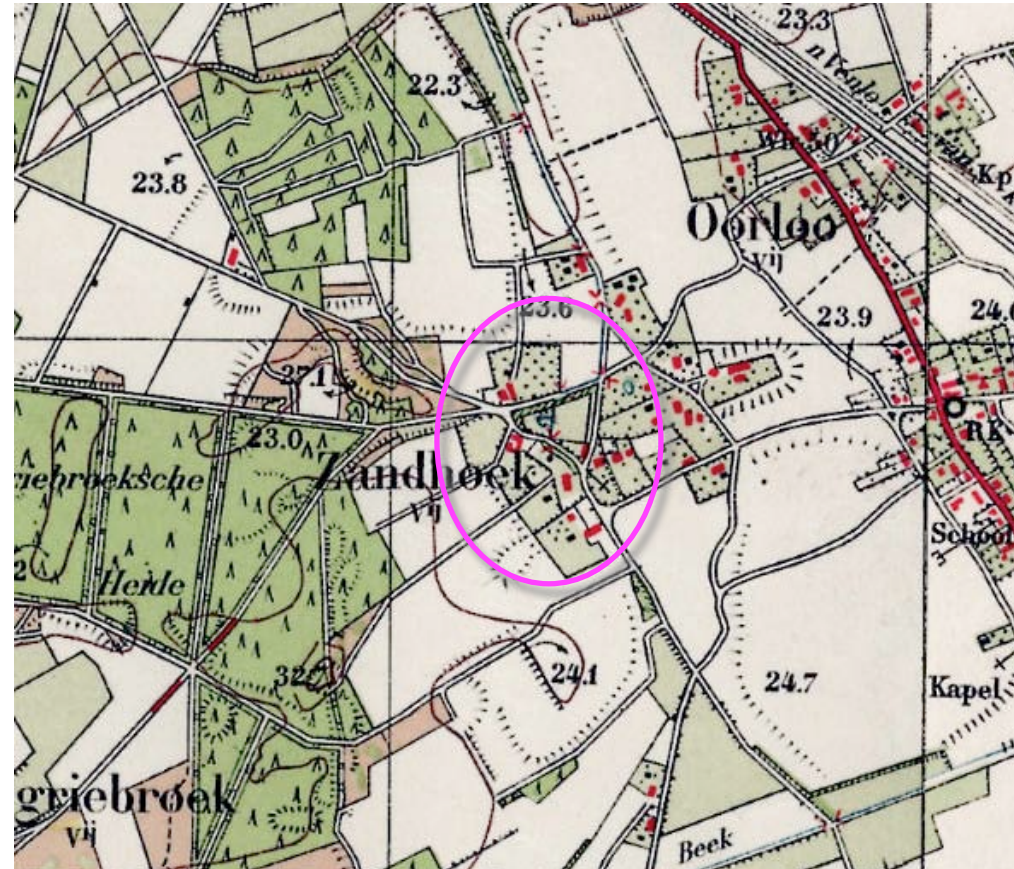
HISTORISCHE SCHETS

In de periode tot na de tweede wereldoorlog werd de bebouwing in het gehucht Zandhoek nauwelijks uitgebreid. De resterende percelen heide aan de noordkant werden in deze periode omgezet in bouwland. In 1954 werd geen heide meer nabij de bebouwing aangetroffen en bestond de kernrandzone overwegend uit huisweitjes en boomgaarden.

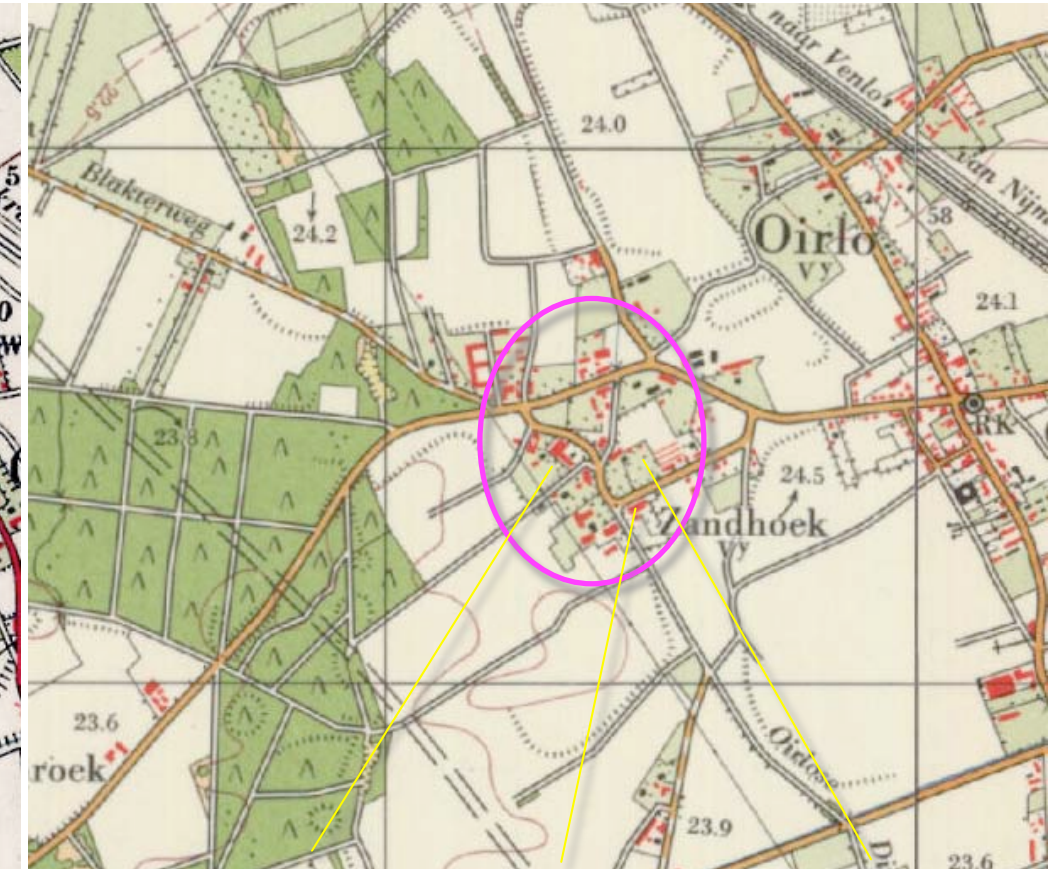
In de navolgende decennia werd de bebouwing op de reeds bebouwde erven (o.a. in het zuidelijk deel van het plangebied) uitgebreid en werden nieuwe bebouwde erven gerealiseerd (o.a. in het noordelijk deel van het plangebied). Ten oosten van het zuidelijk deel van het plangebied werden oudere bebouwingen gesloopt en niet meer teruggebouwd. Zie de karteringen uit 1954 en 1978 rechtsboven.

doorkijken verdwenen

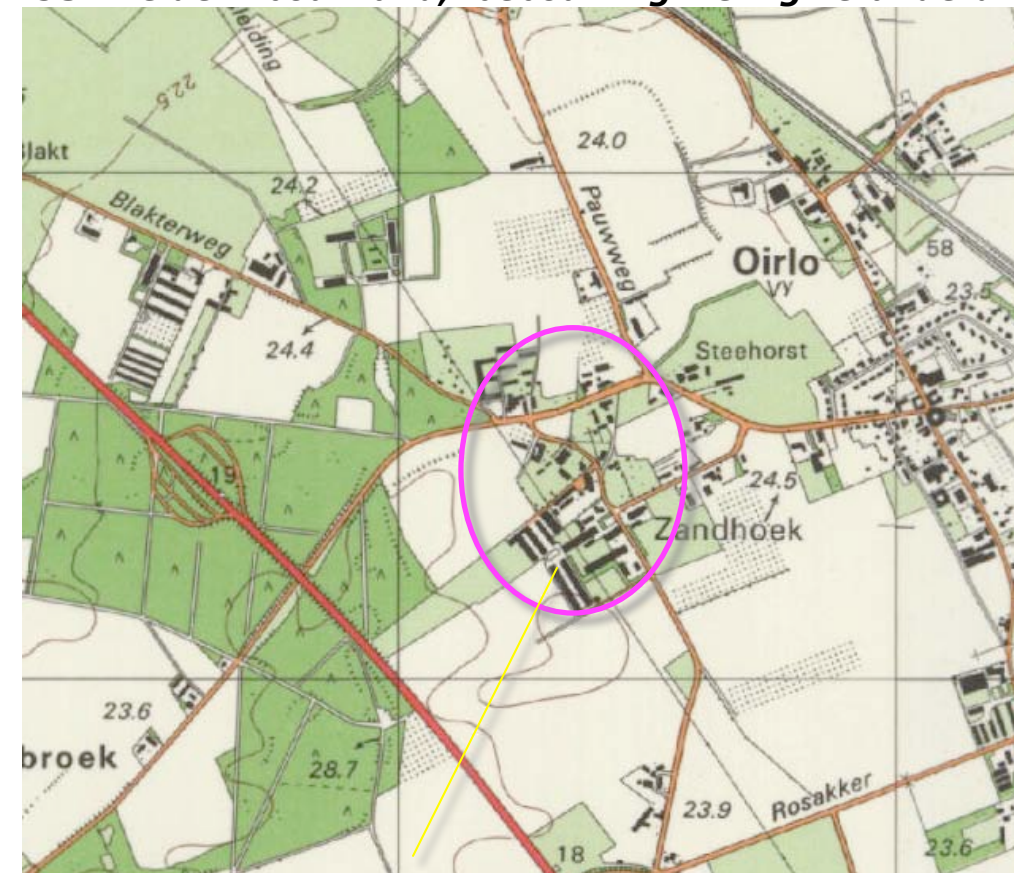
De dynamiek die in de jaren zeventig werd ingezet voerde in de laatste decennia van de twintigste eeuw naar een een forse uitbreiding van de agrarische bebouwing; met name aan de zuidwestkant en noordwestkant van Zandhoek werden stallen ten behoeve van intensieve veehouderij gerealiseerd (deze ontwikkeling stagneerde rond de eeuwwisseling). Het gehucht Zandhoek onderging in de laatste decennia van de twintigste eeuw in ruimtelijk zin een behoorlijke verandering; de kleinere percelen bouwland of weides nabij de erven in het gehucht werden grotendeels bebouwd. De kenmerkende doorzichten over de omliggende velden verdwenen hierdoor. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1988 en 1998 rechtsonder.



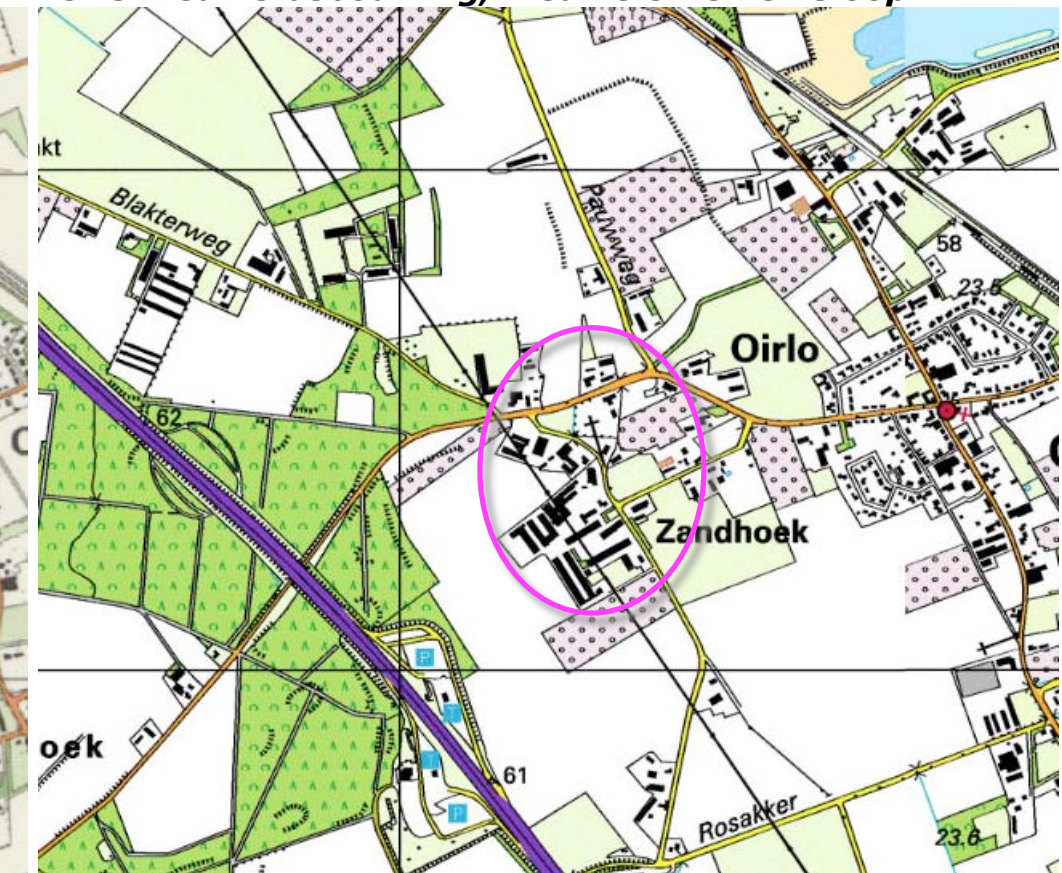
1954 heide > bouwland, bebouwing weinig veranderd



1978 nieuwe bebouwing, nieuwe erven en sloop!



1988 realisatie van stallen



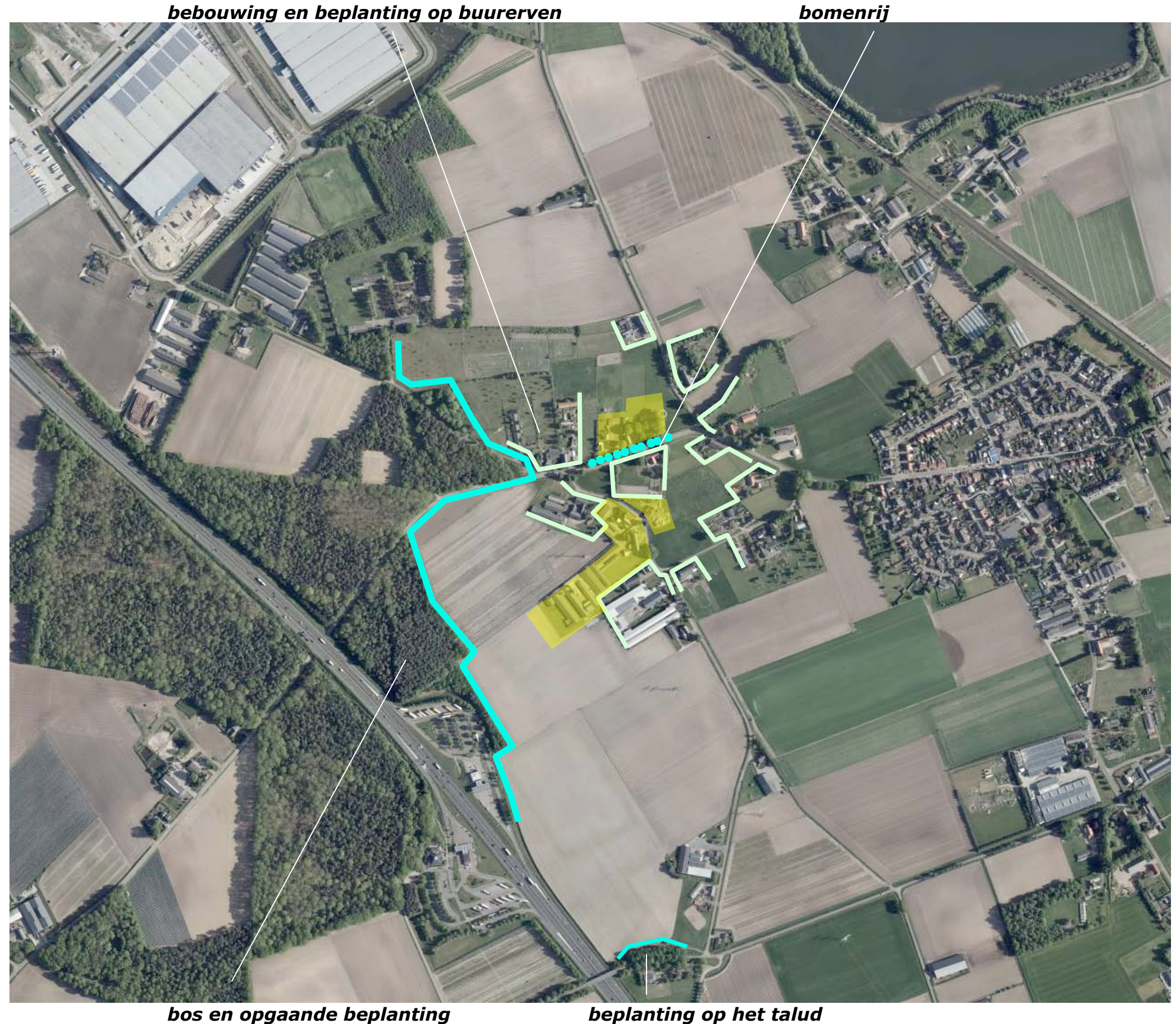
1998 doorzichten op het omliggende veld verdwenen

RUIMTELIJK KADER

Anno 2018 wordt het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- bos opgaande beplanting langs de A73, ten westen van het plangebied,
- beplanting op de taluds van de oprit naar de brug over de A73, ten zuidwesten van Zandhoek,
- de bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven,
- de bomenrij (lindes) langs de openbare weg ter hoogte van het noordelijk deel van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



BELEVING

Bij de beleving is een onderscheid te maken tussen het noordelijk deelgebied en het zuidelijk deelgebied.

noord

Het noordelijk deelgebied wordt in essentie waargenomen vanaf de aangrenzend gelegen openbare weg Zandhoek en de Pauwweg ten noordoosten van het plangebied. Vanaf de Pauwweg toont zich de noordkant van het noordelijk deelgebied. Vanaf de weg Zandhoek toont zich komend uit het westen vooral de zuidkant; de westkant wordt afgeschermd door beplanting op het ten westen gelegen erf. Komend uit het oosten toont zich de oostkant en de zuidkant aan het verkeer.

zuid

Betreffende het zuidelijk deel is een verschil te maken tussen;

- de beleving van over grotere afstand nl. vanaf de Hoogriebroekseweg, de Rosakker en de Bremmenkamp,
- de beleving over korte afstand vanaf de openbare weg in Zandhoek.

Van de Hoogriebroekseweg is gedurende korte tijd een doorkijk op de noordwestkant van het zuidelijk deel mogelijk. Vanaf de Rosakker, ter hoogte van de brug is een doorkijk op de zuidwestkant en zuidoostkant van een deel van het zuidelijk deel van het plangebied mogelijk. Vanaf de Bremmenkamp toont zich een klein deel van de zuidoostkant van het zuidelijk deelgebied over grotere afstand aan het verkeer. In het gehucht Zandhoek tonen zich de overgang naar de openbare weg en een deel van de zuidoostkant van het deelgebied aan het verkeer. Zie de foto's op de volgende pagina's.

vanaf Zandhoek zelf en de Pauwweg



vanaf de Hoogriebroekseweg, Bremmenkamp en Rosakker over grote afstand, vanaf Zandhoek uit de nabijheid

3D-BELEVING - NOORDELIJK DEEL

1) Vanaf Zandhoek, komend uit het westen toont zich de zuidkant van het deelgebied noord aan het verkeer; de westkant wordt afgeschermd door beplanting op het buurerf.
2) Vanaf Zandhoek komend uit het oosten toont zich de oostkant en de zuidkant aan het verkeer; bomen langs de weg en in het plangebied bepalen het beeld.
3) Vanaf de Pauwweg komend uit het noorden toont zich de noordkant aan het verkeer; bomen en opgaande beplanting bepalen het beeld.
Zie de markering in de luchtfoto hieronder voor de standplaats van de foto's.



1) vanaf Zandhoek komend uit het westen



2) vanaf Zandhoek komend uit het oosten; bomen bepalen het beeld



3) vanaf de Pauwweg komend uit het noorden; bomen en opgaande beplanting bepalen het beeld

3D-BELEVING - ZUIDELIJK DEEL - VERAf

- 1) Vanaf de brug over de A73 / Rosakker toont zich een deel van het plangebied over grote afstand aan het verkeer.
- 2) Vanaf de Bremmenkamp is een zicht op de zuidoostkant van het zuidelijk deel van het deelgebied zuid mogelijk; de afstand is groot, de bebouwing wordt waargenomen in relatie tot een groen decor (de lichtgrijs getinte bebouwing betreft het buurerf).
- 3) Vanaf de Hoogrieboekseweg is een zicht op de noordwestkant van het plangebied mogelijk. De afstand is vrij groot, de teelten op de deels bol gelegen velden beperken het zicht. Zie de markering in de luchtfoto hieronder voor de standplaats van de fotograaf.



1) vanaf de brug / Rosakker toont zich een deel van het deelgebied zuid over grote afstand



2) vanaf de Bremmenkamp; een deel van de deelgebied zuid toont zich in relatie tot een groen decor



3) vanaf de Hoogrieboekseweg; zicht op de noordwestkant maar teelten (op een bolle akker) schermen af

3D-BELEVING - ZUIDELIJK DEEL - NABIJ

- 1) Vanaf Zandhoek komend uit het noordwesten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door bebouwing en beplanting op buurerven. Na de passage hiervan toont het plangebied zich gedurende enige tijd aan het verkeer; een meerstammig linde vormt een focus.
- 2) Vanaf Zandhoek komend uit het zuiden wordt het plangebied eveneens afgeschermd door bebouwing en beplanting op buurerven. Na de passage hiervan toont zich de overgang naar de weg van deelgebied zuid en de zuidoostkant voor een deel aan het verkeer; twee solitaire eiken bepalen het beeld.
- 3) Vanaf Zandhoek komend uit het oosten toont zich het deelgebied oost via een akker; de bebouwing toont zich in relatie tot de genoemde solitaire eiken, de linde en een groen decor.



1) komend uit het noordwesten; plangebied toont zich open aan het verkeer, de linde vormt een focus



2) komend uit het zuiden; het plangebied toont zich open aan het verkeer, de twee eiken bepalen het beeld



3) komend uit het oosten; eiken en lindes en een groen decor vormen een passend kader

PLANGEBIED: KADASTRAAL – 1:2000

Het plangebied omvat perceel 322, 324, 744, 1126, 1127, 1128 en delen van 547, 745 en 1603 gelegen in de sectie R van de kadastrale gemeente Venray. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



kadastrale contouren plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in deelgebied noord bestaat uit;

- een L-vormige woning (nr 8) met twee ten oosten hiervan gelegen bijgebouwen,
- een woning (nr 8a) met drie ten noorden hiervan gelegen bijgebouwen.

De bebouwing in deelgebied zuid bestaat uit;

- een woning (nr 11a) met een aangrenzend gelegen serre, ten zuidwesten en noordwesten hiervan gelegen stallen,
- een vervallen voormalig woning (nr 12) aan de noordkant van de weg,
- een woning (nr 13) met een bijgebouw en ten zuidwesten hiervan gelegen stallen.

Zie het overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht bebouwing pdokviewer

8a woning met ten noorden gelegen bijgebouwen 8 woning en ten oosten gelegen bijgebouwen



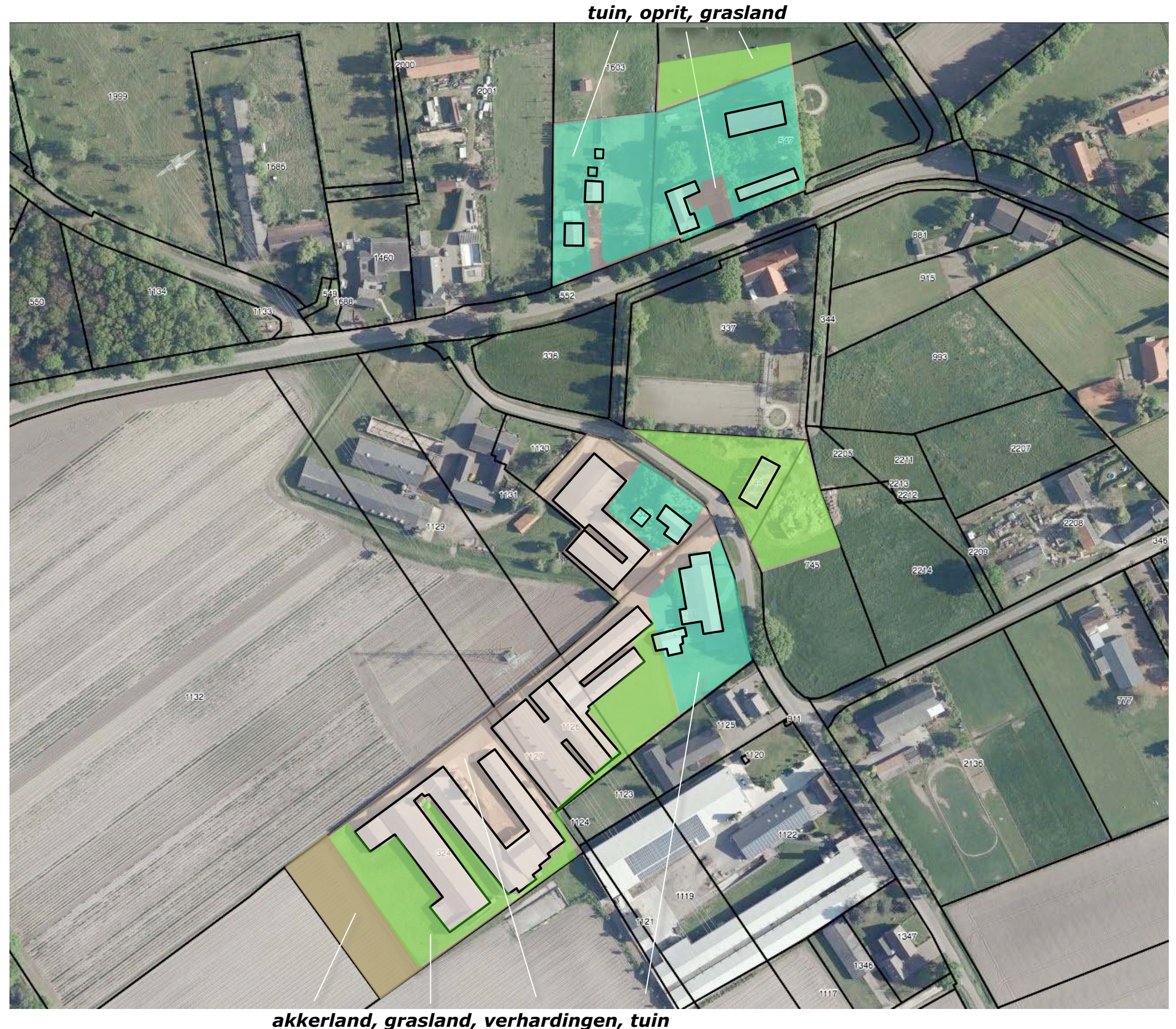
11a woning en serre met stallen 13 woning met bijgebouw en stallen 12 vervallen woning

ZONERING EN ONTSLUITING

De woningen met de huisnummers 8 en 8a worden ontsloten via ten oosten van de woningen gelegen inritten en opritten. De ruimte rond de woningen is in gebruik als tuin. Het plangebied ten noorden van de tuin van de oostelijke woning (nr 8) is in gebruik als grasland.

De ruimte rond de woningen met huisnummer 11a en 13 is eveneens in gebruik als tuin. De woning met huisnummer 11a wordt momenteel ontsloten via een ten zuidoosten van de woning gelegen inrit. De woning op huisnummer 13 wordt ontsloten via de oprit ten noordwesten van de woning.

Het zuidwestelijk deel van het deelgebied zuid is in gebruik als akkerland. De stallen ten zuiden van huisnummer 13 worden ontsloten via ten noordwesten van de stallen gelegen verhardingen. Het gebied ten zuidwesten zuidoosten en noordwesten van deze stallen en de omgeving van de vervallen woning met huisnummer 12 is in gebruik als grasland. De stallen ten zuidwesten van huisnummer 11a worden ontsloten via ten noordwesten en zuidoosten van de stallen gelegen verhardingen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting bestaat uit navolgende elementen:

- 1) Siergroen en een viertal notenbomen in de tuin van 8a.
- 2) Siergroen, drie recenter geplante bomen zijnde een noot en twee kastanjes, een groep fraaie, oude eiken en een enkele berk en vliegden nabij de weg in de tuin van 8.
- 3) Siergroen met veel 'boerenbloemen', een es in de voortuin en een peer nabij de stallen bij de woning met huisnummer 11a.
- 4) Een haag bestaande uit elzen ten noordwesten van de stallen bij de woning met huisnummer 13, twee bomen zijnde haagbeuken ten westen en twee bomen (siergroen) ten oosten van deze woning.
- 5) Een meerstammige linde nabij de vervallen woning met huisnummer 12.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De sierbeplantingen in de tuinen sluiten in redelijke mate aan bij de landschappelijke context. De benoemde en gemarkeerde bomen en hagen die als landschappelijk sortiment zijn te rangschikken sluiten qua beeld en verschijning goed aan bij de kenmerken van de context. Ze verkeren in goede conditie, worden goed beheerd en zijn van betekenis voor de inpassing van het plangebied.

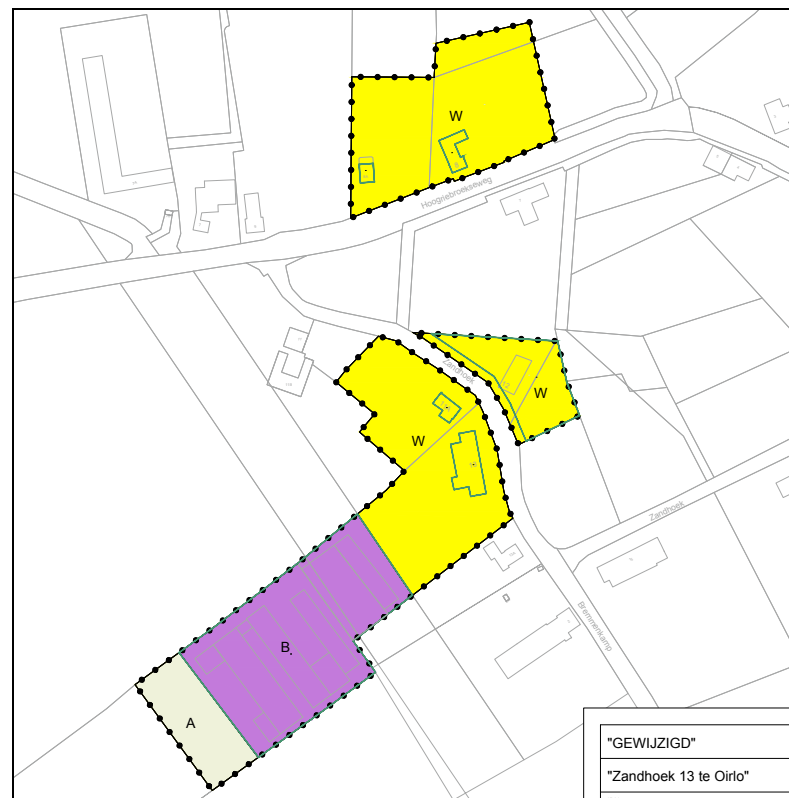


ONTWIKKELING

De stallen ten behoeve van de veehouderij zullen niet meer ten behoeve hiervan worden benut. Een deel van de stallen zal worden gesloopt. De verhardingen rond de stallen gelegen ten zuidwesten van de bedrijfswoning met huisnummer 11a zullen worden verwijderd. Het resterende deel van de stallen, ten zuidwesten van de woning met huisnummer 13 zal worden behouden en benut als opslagruimte.

bestemmingswijzigingen

De bestemming van het gebied met te behouden stallen zal in het kader hiervan worden gewijzigd naar bedrijvigheid. Het ten zuidwesten van de stallen gelegen gebied zal worden gewijzigd naar agrarisch. De woningen zijn niet meer van betekenis als bedrijfswoning; de bestemming van de woningen met omliggende tuinen zal in dit verband worden gewijzigd in wonen. Zie de uitsnede van het door Arvalis opgestelde overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede overzicht van Arvalis



te slopen stallen en te verwijderen verhardingen

De vervallen langgevelhoeve met huisnummer 12 zal worden herbouwd; uitgangspunt is dat de woning zo authentiek mogelijk maar aangepast aan de eisen van de huidige tijd zal worden gerealiseerd. De woning zal niet ten zuidoosten van de huidige woning worden gerealiseerd om een sterke benutting van passieve bezonning in de woning mogelijk te maken. De ruimte rond de woning zal worden benut en ingericht als tuin. Het westelijk deel van het plangebied zal worden benut als grasland.



DOORKIJKEN

Het staken van de intensieve veehouderij en het slopen van de stallen levert een duidelijke winst op voor de leefkwaliteit voor de bewoners van Zandhoek.

herwinnen en open houden

In ruimtelijk opzicht bieden de vrijkomende zones vooral kansen om een aantal (tot in de periode na de tweede wereldoorlog nog aangetroffen) karakteristieke doorkijken tussen de bebouwde erven over de omliggende velden te herwinnen. Het is op grond hiervan wenselijk om de vrijkomende ruimte tussen de erven open te houden.

doorkijken tussen de erven te herwinnen



CONCLUSIES > CONCEPT INPASSING

- 1) De landschappelijke context is te kenschetsen als de kernrandzone van een door ouder bouwland omgeven bebouwingscluster. Kenmerkend is een afwisseling van het voorkomen van smallere percelen bouwland, huisweitjes en bebouwde erven met her en der smallere lijnvormige beplantingselementen;
 - a) hagen, bomen of bomenrijen nabij de bebouwing,
 - b) hagen als veekering en (vruchten, noten, balkhout en schaduw leverende) bomen op de huisweitjes.
- 2) Het gehucht Zandhoek onderging in de laatste decenia van de twintigste eeuw in ruimtelijk zin een behoorlijke verandering. De kleinere percelen bouwland of weides bij de erven in het gehucht werden bebouwd. De kenmerkende doorzichten over de omliggende velden verdwenen hierdoor.
- 3) De aanwezige landschappelijke beplanting sluit qua beeld en verschijning goed aan bij de kenmerken van de context. Ze verkeert in goede conditie, worden goed beheerd en is van betekenis voor de inpassing van het plangebied.
- 4) Het staken van de intensieve veehouderij en het slopen van de stallen levert een duidelijke winst op voor de leefkwaliteit voor de bewoners van Zandhoek.
- 5) In ruimtelijk opzicht bieden de vrijkomende gebieden kansen om doorkijken tussen de bebouwde erven over de omliggende velden te herwinnen. Het is op grond hiervan wenselijk om de ruimtes tussen de erven open te houden.

Concept

De herwonnen openheid is positief te waarderen en de aanwezige beplanting is van betekenis voor de inpassing van de aanwezige bebouwing. Het inpassingsplan omvat op grond hiervan het navolgende:

- a) De beschreven beplantingselementen (landschappelijk sortiment) zullen in stand worden gehouden,
- b) De inpassing zal worden versterkt door de aanwezige haag van elzen 'te verlengen' en enkele bomen en lage geschoren hagen op de erven toe te voegen.

a) Instandhouding aanwezige beplantingselementen (landschappelijke soorten)



b) versterken van de inpassing door: elzenhaag te verlengen, bomen en lage geschoren hagen toe te voegen

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

- H1 een haag bestaande uit els,
- B1 een bomenrij bestaande uit haagbeuken,
- H2 lage geschoren hagen van beuk,
- B2 enkele lindes,
- B3 een notenboom en een tamme kastanje.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.



PLANTLIJST

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

aanlegrichtlijnen

H1 De elzenhaag is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 100-120 cm. Per strekkende meter haag zijn 3 exemplaren aan te planten.

H2 de lage geschoren haag is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80-100 cm. Per strekkende meter haag zijn 4 exemplaren aan te planten.

De bomen B1 zijn aan te planten met een stamomtrek van 16-18 cm.

De bomen B2 zijn aan te planten met een stamomtrek van 16-18 cm.

De bomen B3 zijn aan te planten met een stamomtrek van 16-18 cm.

beheersrichtlijnen

H1 De elzenhagen zijn in stand te houden op een hoogte van 180-220 cm.

H2 De beukenhagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm.

De bomen B1 en B2 mogen worden opgekroond tot een hoogte van 450 cm.

De bomen B3 mogen worden opgekroond tot een hoogte van 300-350 cm.

Code		H1	H2	B1	B2	B3
Omvang bij aanplant		100/120	80/100	16/18	16/18	16/18
Plantverband		3 p/m	4 p/m	nvt	nvt	nvt
Omvang van het element		100 m	90 m	4 st	3 st	2 st
Acer campestre	veldesdoorn					
Acer pseudoplatanus	esdoorn					
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els	300				
Alnus incana	witte els					
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk					
Carpinus betulus	haagbeuk			4		
Castanea sativa	tamme kastanje					1
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					
Corylus avellana	hazelaar					
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk		360			
Fraxinus excelsior	es					
Juglans regia	okkernoot					1
Ligustrum vulgare	liguster					
Ilex aquifolium	hulst					
Hedera helix 'hibernica'	klimop					
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratepopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium	zoete kers					
Prunus padus	vogelkers					
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					
Sambucus nigra	gewone vlier					
Salix alba	schietwilg					
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Tilia cordata	winterlinde				3	
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos					
Totaal		300	360	4	3	2