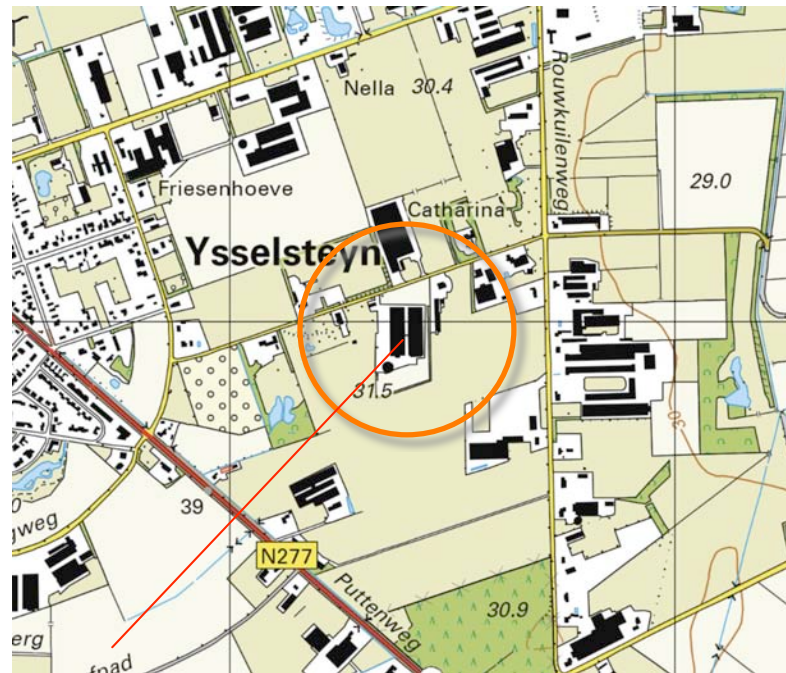


LIGGING

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



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1924

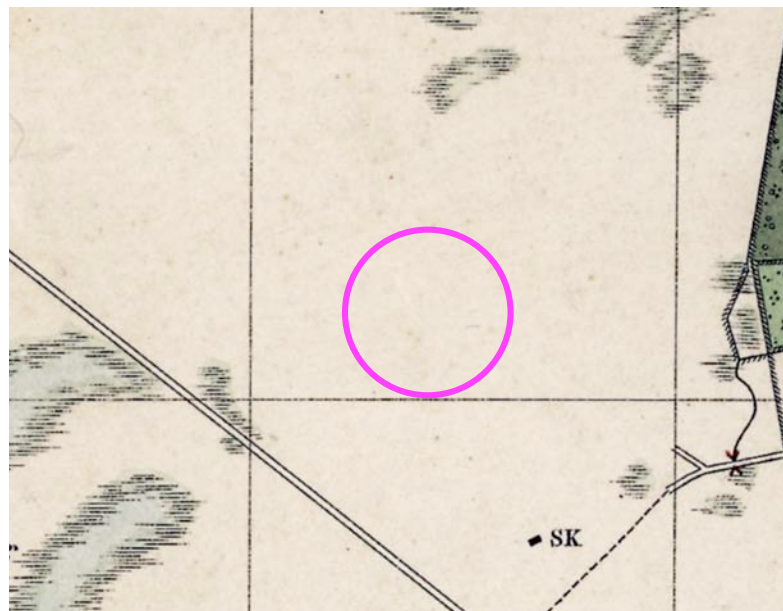
In 1924 maakte het plangebied en zijn context nog deel uit van een groter gebied met heide; de context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. In zuidwestelijke richting werd een onverharde weg aangetroffen; dit betreft een tak van de karakteristieke vork van Ysselsteyn.

karakteristieke elementen

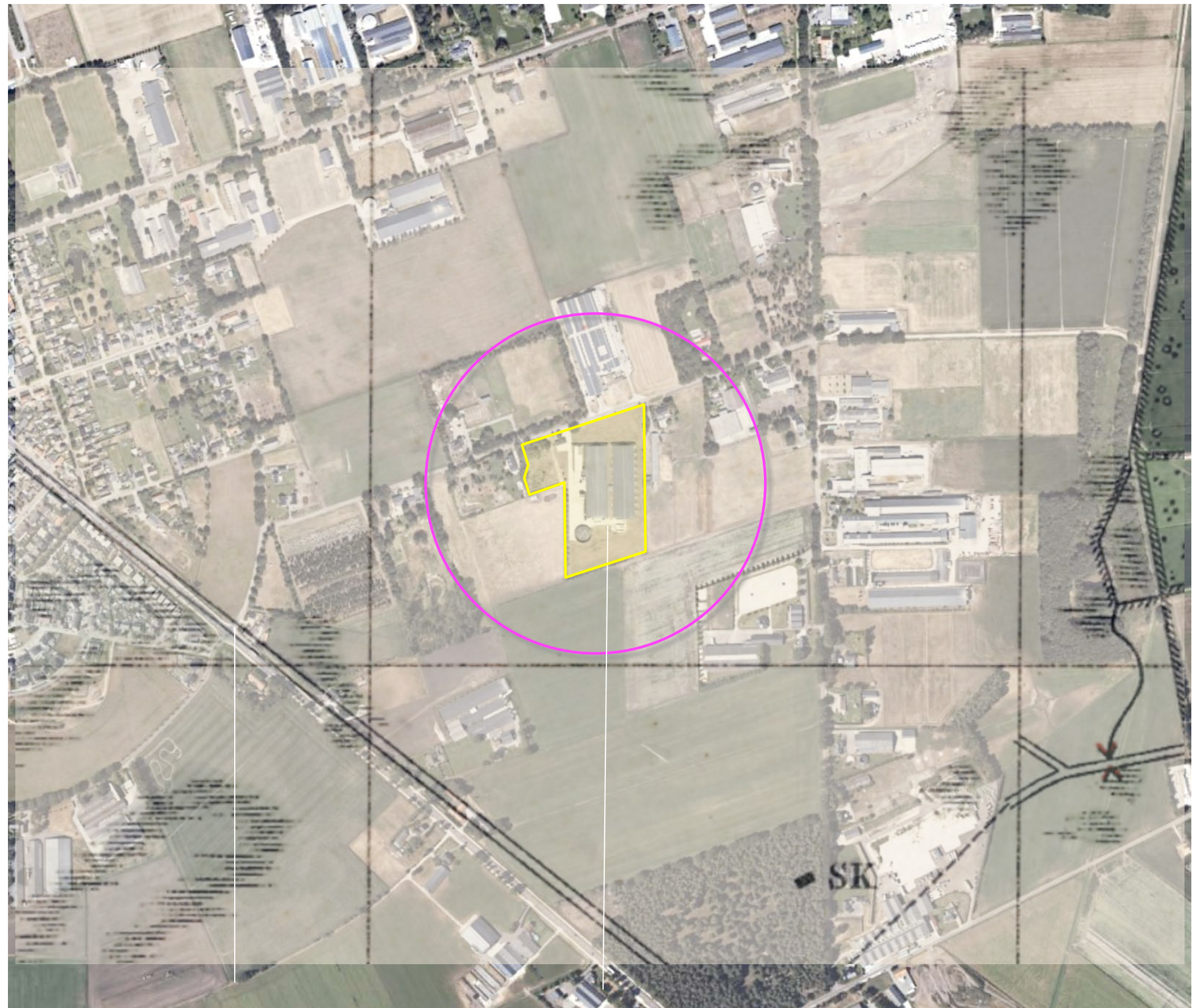
De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van;

- a) boomgaardjes, bomengroepen of solitaire bomen nabij de bebouwing,
- b) groensingels en bomenrijen.

Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1924 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1924

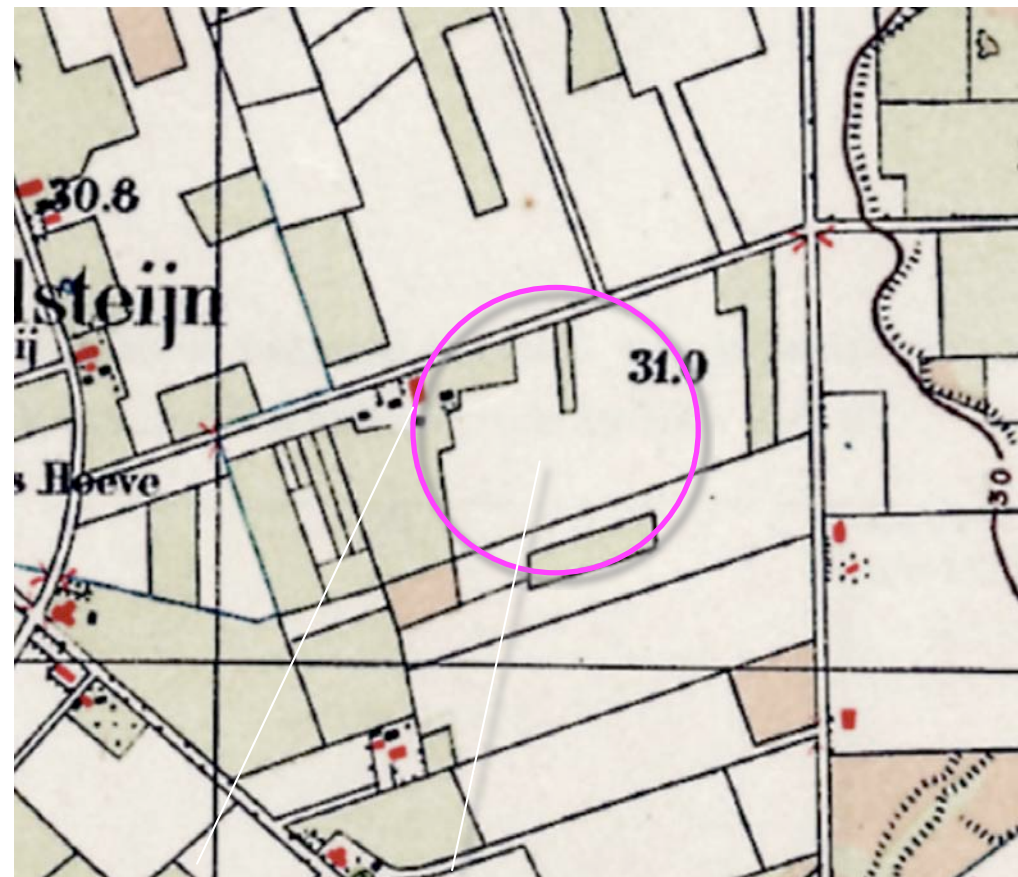


1924 veldweg; deel van de 'vork' van Ysselsteyn, het plangebied werd als heide gekarteerd

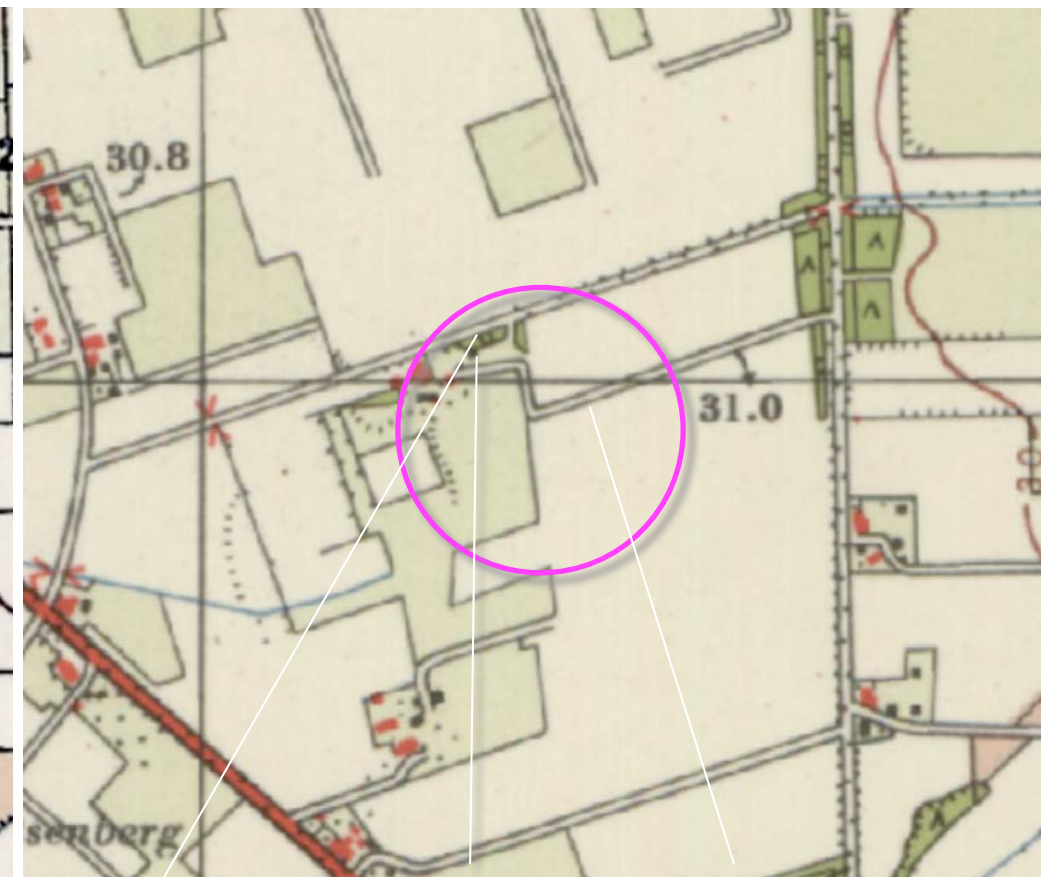
HISTORIE DEEL 1

In de jaren dertig wordt de context van het plangebied ontgonnen. In 1936 is het plangebied grotendeels in gebruik als bouwland. Ten westen van het plangebied wordt het eerste bebouwde erf aan de dan nog Konijnenweg geheten Pottevenweg gekarteerd. In 1958 worden twee houtopstanden en een kleine stal aan de noordwestkant van het plangebied gekarteerd. Het plangebied wordt doorsneden door een zuidwest-noordoostverlopende veldweg. Zie de karteringen uit 1936 en 1958 rechtsboven.

In de zestiger jaren wordt het stalletje aan de oostkant van het plangebied uitgebreid. De veldweg wordt nog maar deels in de kaarten aangetroffen. Tegen het einde van de zestiger jaren wordt een ruilverkaveling doorgevoerd en worden stallen in het plangebied gerealiseerd; deze maken deel uit van het ten westen gelegen buurerf. Aan de oostkant van het plangebied worden bebouwingen op een nieuw buurerf gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1967 en 1978 rechtsonder.



1936 buurerf en bouwland



1958 houtopstanden, stalletje en veldweg



1967 stalletje uitgebreid, veldweg verdwenen



1978 stallen buurerf, bebouwing op nieuw buurerf

HISTORIE DEEL 2

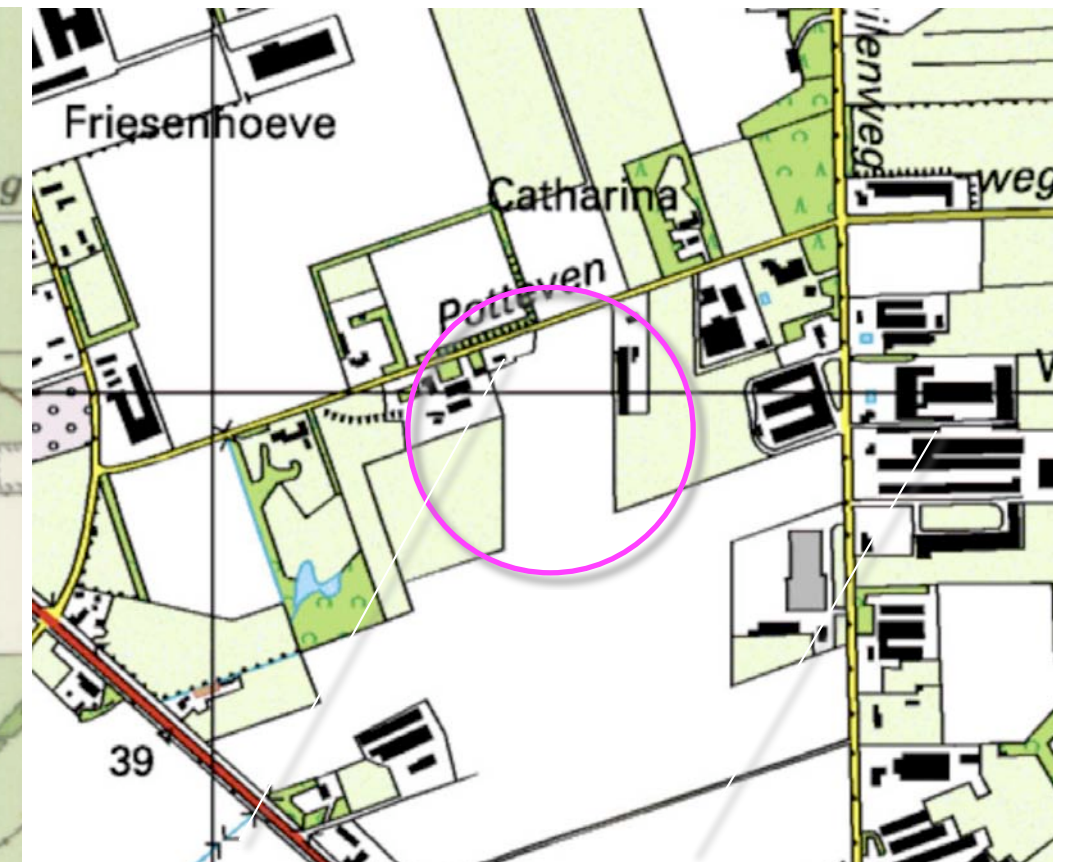
In de tachtiger jaren verandert er weinig. Het plangebied wordt overwegend als bouwland benut. In de negentiger jaren wordt een kleinere bebouwing in de noordwesthoek gerealiseerd. Langs de Rouwkuilenweg wordt de bebouwing op de erven met intensieve veehouderij in deze periode fors uitgebreid. Zie de karteringen uit 1987 en 1998 rechtsboven. In de 21ste eeuw wordt bebouwing in het plangebied gerealiseerd; in 2011 worden twee stallen en een mestbassin gekarteerd. In 2017 wordt een de bebouwing omzomende erfbeplanting in de kaarten aangetroffen. Zie de karteringen uit 2011 en 2017 rechtsonder.

Conclusies

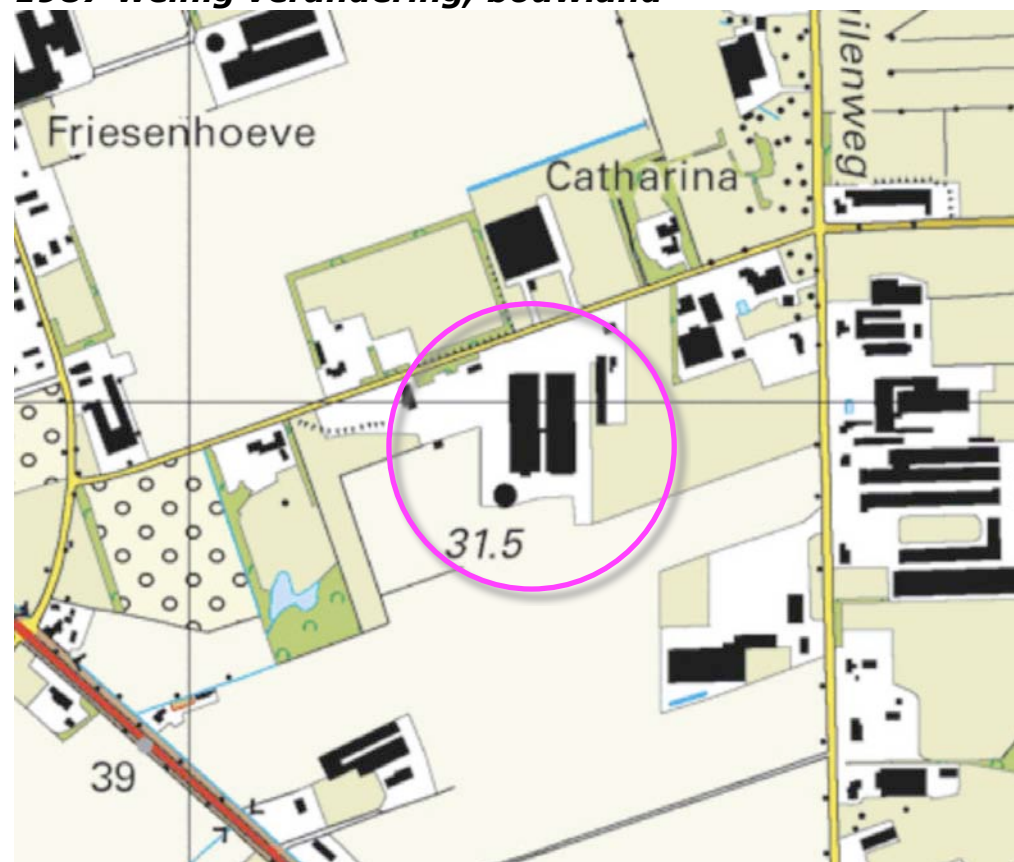
Het plangebied is gelegen in een jonge heideontginning. Aan de westkant van het plangebied bevindt zich een bebouwd erf uit de ontginningsperiode. Aan de oostkant van het plangebied bevindt zich een uit de ruilverkavelingsperiode daterend, jonger bebouwd erf. De bebouwing in het plangebied is het jongst. Ze is na de eeuwwisseling gerealiseerd en wordt omzoomd door een erfbeplanting.



1987 weinig verandering, bouwland



1998 nieuwe bebouwing, intensieve veehouderij



2011 twee stallen en een mestbassin



2017 erfbeplanting

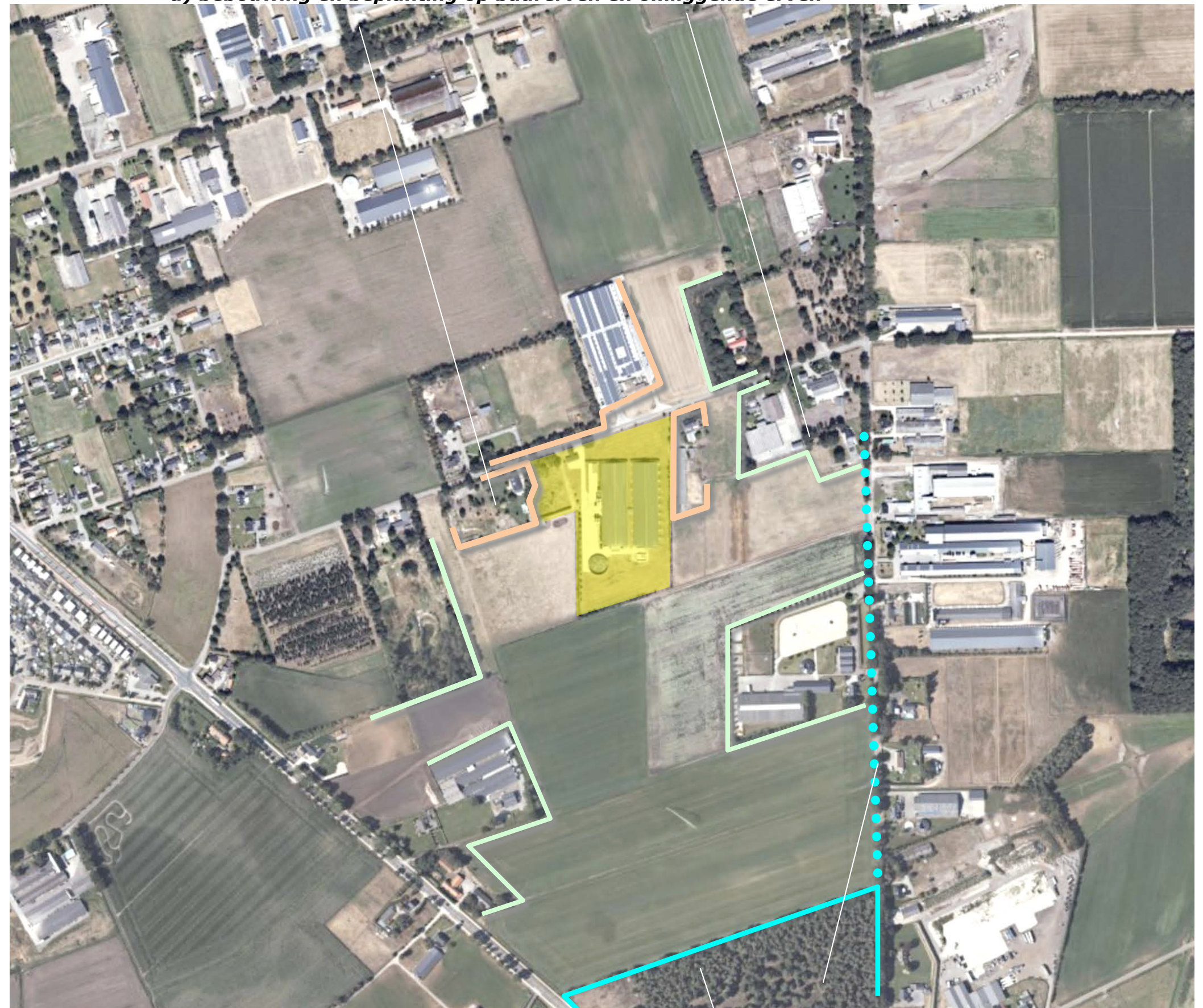
HUIDIG RUIMTELIJK KADER

Het plangebied maakt deel uit van een sterker verdicht bebouwingslint. Ten zuidwesten, noordwesten en noordoosten van het plangebied bevinden zich bebouwde erven. De zuidkant van het plangebied grenst aan het open veld. De contouren van deze open ruimte worden bepaald door de ten zuidwesten en en zuidoosten gelegen bebouwde erven, de bomenrijen langs de Rouwkuilenweg en het bosje ten zuiden van het plangebied.

kader

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;
a) bebouwing en beplanting op buurerven en omliggende erven,
b) het bosje ten zuiden van het plangebied,
c) de bomenrijen langs de Rouwkuilenweg.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op buurerven en omliggende erven



b) bosje

c) bomenrij

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is enerzijds verscholen, enerzijds geëxposeerd gesitueerd. Het kan worden waargenomen vanaf de Pottevenweg zelf, de Rouwkuilenweg en de Puttenweg.

a) Pottevenweg

Vanaf de Pottevenweg komend uit het zuidwesten en noordoosten wordt het plangebied afgeschermd door de bebouwing en beplanting op de buurerven; nabij het plangebied en tijdens de passage toont zich de noordwestkant uit de nabijheid.

b) Rouwkuilenweg

Vanaf de Rouwkuilenweg is een doorkijk op een deel van de oostkant van het plangebied over grotere afstand mogelijk.

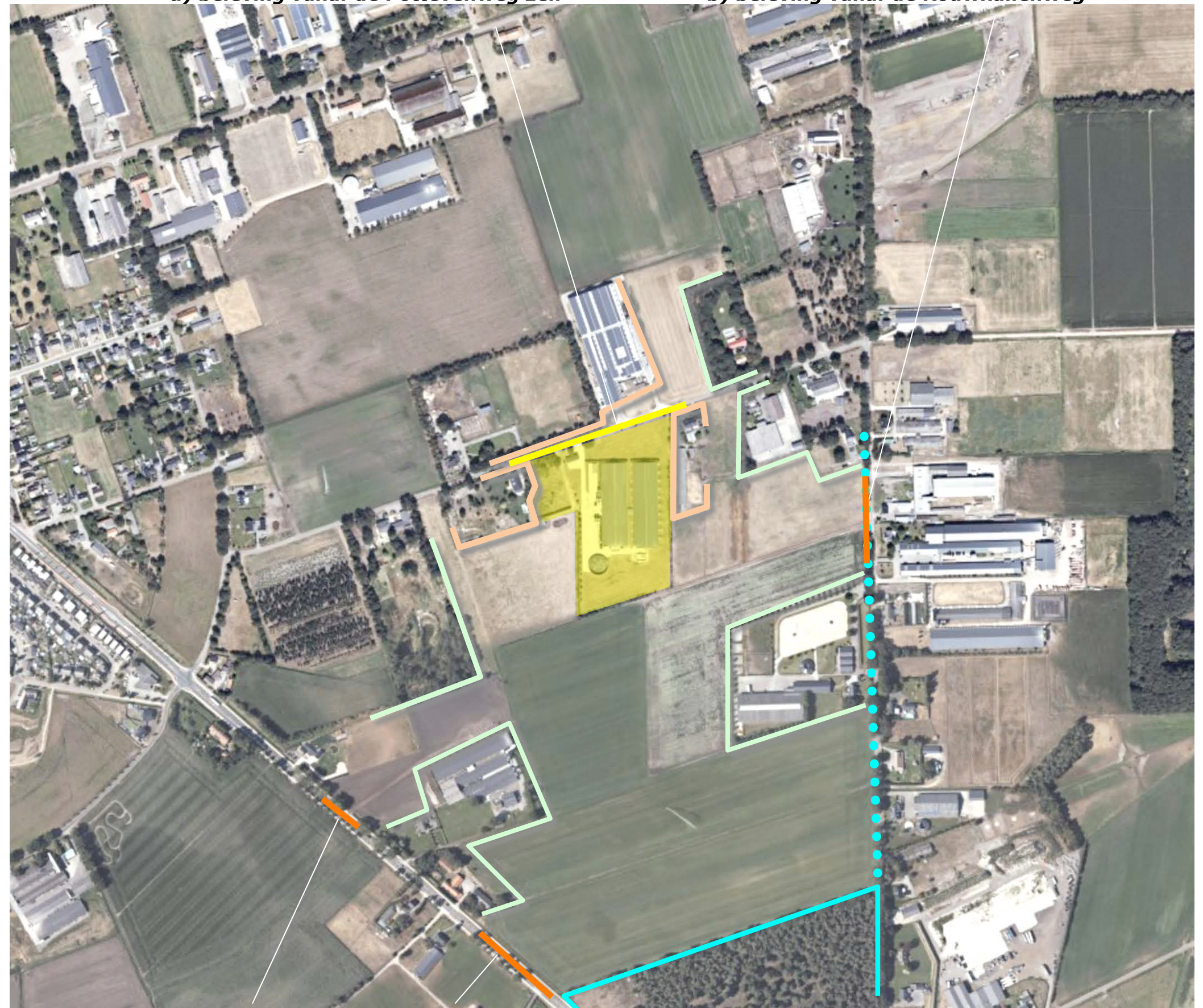
c) Puttenweg

Vanaf de Puttenweg is in een tweetal doorkijken een korte doorkijk op de zuidoostkant van het plangebied mogelijk; de afstand tot het plangebied is dan groot.

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

a) beleving vanaf de Pottevenweg zelf

b) beleving vanaf de Rouwkuilenweg



c) beleving vanaf de Puttenweg

3D - POTTEVENWEG

1+2) Komend uit het noordoosten wordt het plangebied afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het buurerf. Daarna toont zich het voorerf open aan de passant.

3+4) Komend uit het zuidwesten wordt het plangebied langere tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het ten westen gelegen buurerf; na de passage hiervan wordt het beeld gekleurd door de beplanting en bebouwing in het plangebied.

Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1+2) komend uit het noordoosten; buurerf schermt het plangebied af...



...daarna toont het voorerf zich open aan de passant



3+4) Komend uit het zuidwesten; beplanting in het plangebied zelf kleurt het beeld..



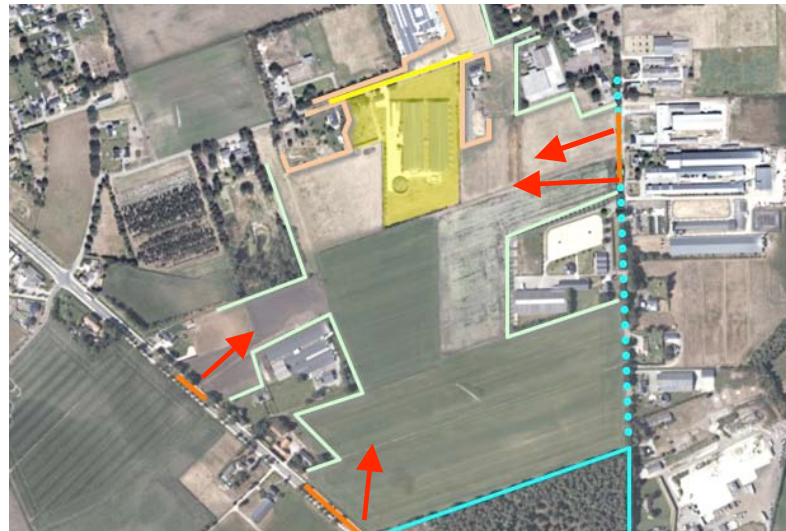
...na de passage hiervan tonen zich een berging en de stallen in het plangebied

3D ROUWKUILENWEG / PUTTENWEG

1+2) Vanaf de Rouwkuilenweg komend uit het zuidoosten toont zich de oostkant van het plangebied over grotere afstand aan de passanten; de lange stallen tonen zich prominent in het open veld.

3+4) Vanaf de Puttenweg komend uit het zuidoosten zijn na de passage van het bosje ten zuiden van het plangebied twee doorkijken op de zuidoostkant van het plangebied mogelijk; het plangebied toont zich als onderdeel van een gemeleerd decor, de afstand tot het plangebied is dan erg groot.

Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



Standplaats fotograaf

Conclusies

Het plangebied maakt deel uit van een bebouwingslint en grenst aan het open veld. Het is enerzijds verscholen, enerzijds geëxponeerd gesitueerd. De noordwestkant toont zich aan de passanten op de Pottevenweg zelf. De zuidoostkant en delen van de oostkant worden over grote afstand in doorkijken vanaf de Rouwkuilenweg en de Puttenweg waargenomen.



1+2) Vanaf de Rouwkuilenweg, komend uit het zuidoosten; doorkijk op een deel van de oostkant..



... de lange stal toont zich prominent



3+4) Vanaf de Puttenweg, komend uit het zuiden; doorkijk op de zuidoostkant van het plangebied...



... plangebied toont zich als onderdeel van een gemeleerd decor over een grote tot zeer grote afstand

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

In stedenbouwkundig opzicht is de bebouwing van het bebouwingslint Pottevenweg te omschrijven als een veelzijdig, organisch tot stand gekomen, ensemble.

parallel

De hoeve op het ten westen gelegen buurerf en de daartegenover gelegen woning worden gekenmerkt door een dwars op de weg gerichte nok, de overige woningen op de omliggende erven zijn met de nok parallel aan de weg gesitueerd. De afstand tot de weg wisselt daarbij onregelmatig.

verspringend

Oudere, kleinschalige bedrijfsgebouwen tonen wat de nokrichting betreft een veelal per erf verspringend beeld; uitbreiding dwars op de woning, uitbreiding hiervan parallel aan de woning en varianten hiervan komen voor.

voorerv

De jongere, grootschaligere bedrijfsgebouwen worden gekenmerkt door een dwars op de weg uitgerichte nok. Deze gebouwen zijn daarbij terugwijkend gepositioneerd; tussen de kopgevels en de openbare weg is ruimte voor een voorerv vrijgehouden.

dwars op de weg uitgerichte nokken, overige veelal parallel aan de weg



wisselende, verspringende nokken

jonge bedrijfsgebouwen dwars + voorerv

KADASTRAAL – 1:1250

Het plangebied omvat het bestemmingsvlak van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. In de kadastrale zin betreft het de percelen 973 en 938 gelegen in de sectie M van de kadastrale gemeente Venray. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede ruimtelijke plannen



plangebied

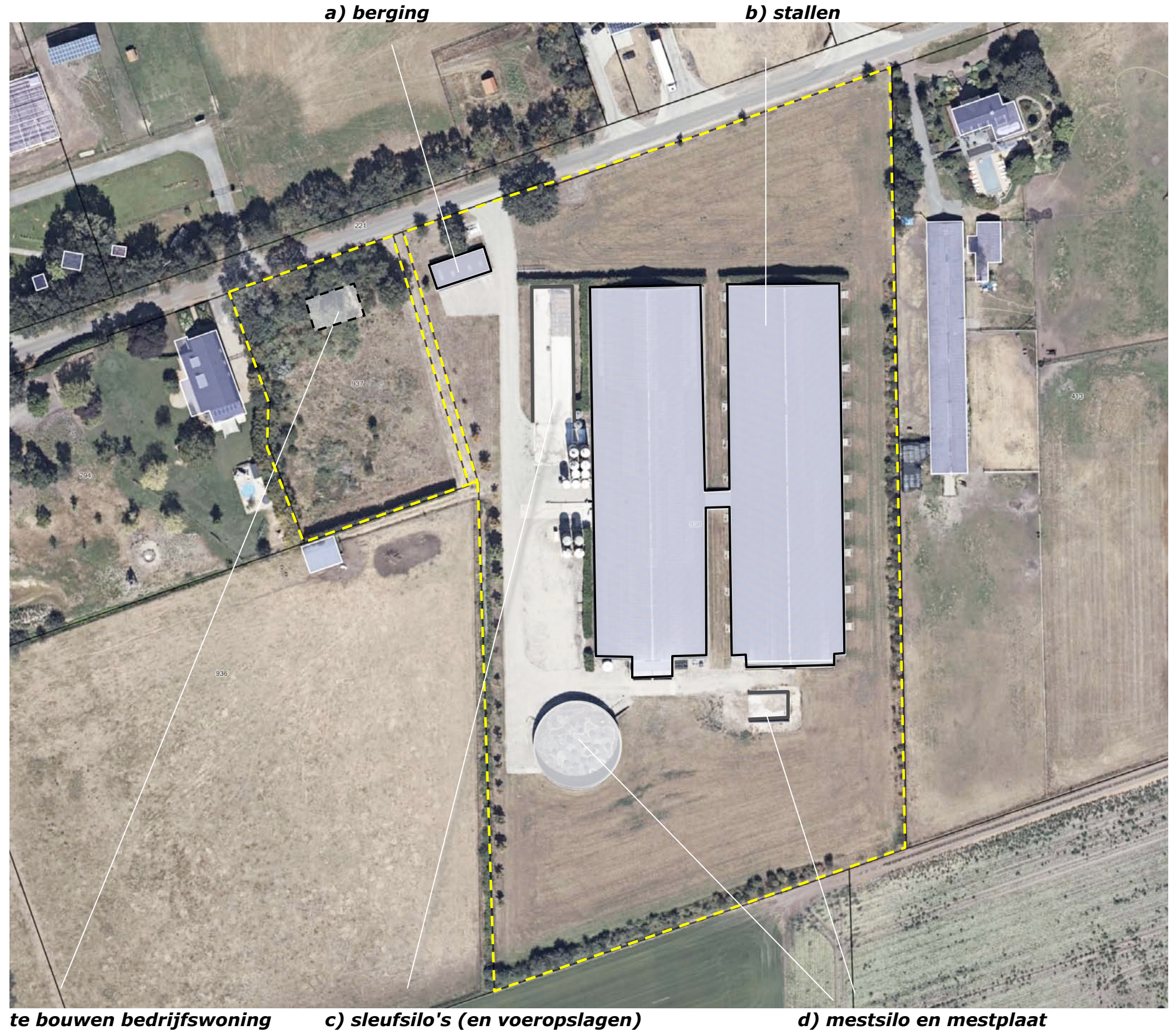
AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;

- a) een berging aan de noordwestkant,
- b) twee varkensstallen,
- c) sleufsilo's en voeropslagen ten westen en van de stallen,
- d) een mestsilo en een mestplaat ten zuiden van de stallen.

bedrijfswoning

Het gebied ten zuidwesten van de berging is bestemd voor de realisatie van een bedrijfswoning. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ONTSLUITING & ZONERING

De stallen worden ontsloten via een inrit nabij de berging aan de noordwestkant van het plangebied. Het gebied ten westen van de stallen is verhard.

Ten westen van de berging bevindt zich een zandpad wat van betekenis is als veldtoegang van de akker ten zuidwesten van de stallen. Aan de westkant van het plangebied bevindt zich een infiltratiesloot.

De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting in het plangebied bestaat uit;

- a) een bomengroep en solitaire bomen (met name eiken), enkele recenter geplante beuken, een manshoge beukenhaag en spontane opslag,
- b) meer dan manshoge beukenhagen nabij de stallen en drie recenter geplante eiken nabij de weg,
- c) een bomenrij bestaande uit paardekastanjes aan de westkant,
- d) hagen bestaande uit Portugese laurier aan de westkant van de stallen,
- e) een groensingel bestaande uit struikgewas en bomen aan de zuidoostkant en oostkant van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De beplanting sluit qua met uitzondering van de hagen bestaande uit Portugese laurier goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert met uitzondering van de paardekastanjes in goede conditie; de paardekastanjes tonen een sterk wisselende groei als gevolg van de paardekastanjabloedingsziekte.

De groensingel is nog relatief jong, de struikvormers zijn goed ontwikkeld, de boomvormers zijn niet overal even goed op gang gekomen. De omvang van de bomen laat op meerdere plaatsen wat te wensen over.

a) eiken, beukenhaag, spontane opslag en beuken

b) beukenhagen en eiken



c) paardekastanjes

d) hagen van portugese laurier

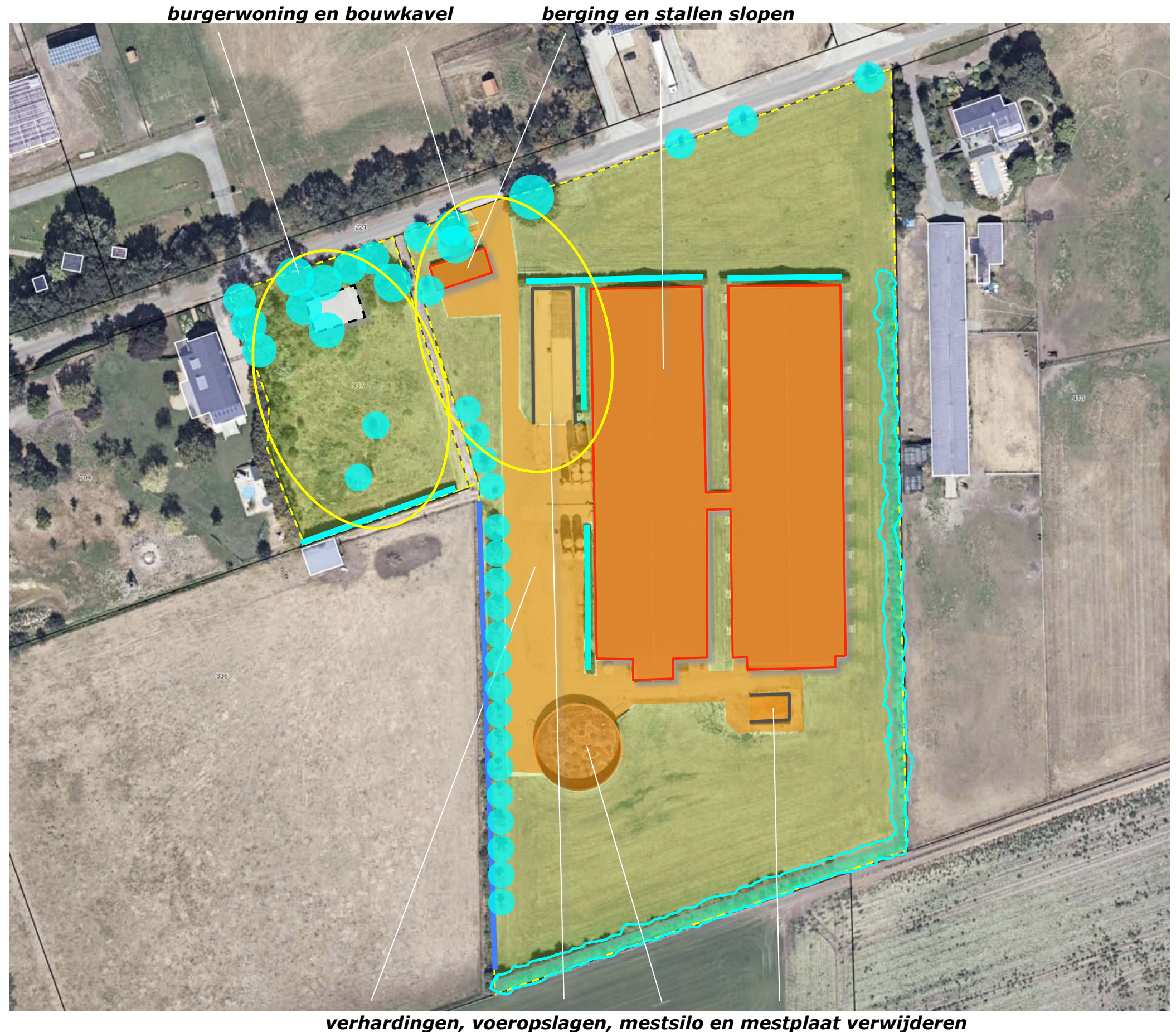
e) groensingel

STAKEN EN SLOPEN

De nagestreefde ontwikkeling omvat het staken van de varkenshouderij en de agrarische activiteiten. De berging en de stallen zullen worden gesloopt. De verhardingen, voeropslagen, mestsilo en mestplaat zullen worden verwijderd.

burgerwoning en bouwkvavel

In het kader van deze ontwikkeling zal de te realiseren bedrijfswoning worden bestemd als burgerwoning en zal een bouwkvavel ten oosten van deze woning worden gerealiseerd. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



ZONERING EN HERINRICHTING

Het gebied rond de te bouwen woningen zal worden benut als tuin. De vrijkomende ruimte ten noordoosten en zuiden hiervan zal als akkerland worden benut. Het akkerland ten zuidoosten van de tuinen zal worden ontsloten via een ten noordoosten van de tuinen te realiseren veldtoegang.

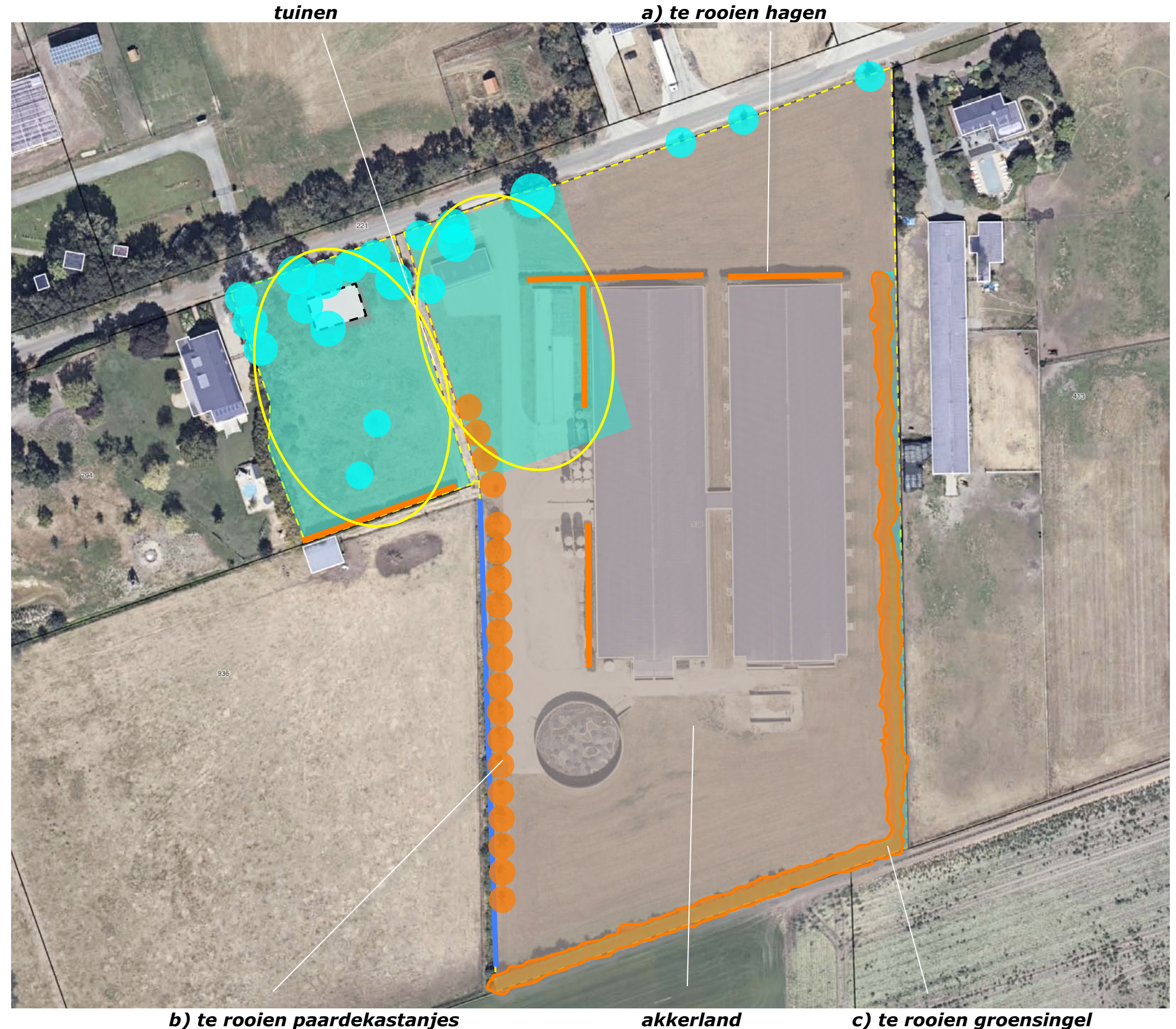
te rooien

De navolgende beplantingselementen zullen in het kader van de ontwikkeling en de herinrichting worden gerooid:

- De dicht bij de gevel aangeplante hagen en de hoge beukenhagen aan de westkant van het plangebied; de hoogte van deze hagen sluit niet aan bij de kenmerken van de landschappelijke context.
- De in matige conditie verkerende, grotendeels zieke rij paardekastanjes,
- De groensingel aan de zuidoostkant en de oostkant van het plangebied; deze singel beperkt het gebruik als akkerland en resulteert in een ongewenste verdichting van het open veld ten zuiden van het plangebied.

Sloot

De infiltratiesloot zal worden behouden en worden benut voor de ontwatering van het akkerland. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



CONCLUSIES> INTEGRAAL CONCEPT

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor de omzoming van erven is het voorkomen van;
a) boomgaardjes, bomengroepen of solitaire bomen nabij de bebouwing,
b) groensingels en bomenrijen.

Aan de westkant van het plangebied bevindt zich een bebouwd erf uit de ontginningsperiode. Aan de oostkant van het plangebied bevindt zich een uit de ruilverkavelingsperiode daterend, jonger bebouwd erf. De bebouwing in het plangebied is het jongst, is na de eeuwwisseling gerealiseerd en wordt omzoomd door een erfbeplanting.

Het plangebied maakt deel uit van een bebouwingslint en grenst aan het open veld. Het is enerzijds verscholen, enerzijds geëxponéerd gesitueerd. De noordwestkant toont zich aan de passanten op de Pottevenweg zelf. De zuidoostkant en delen van de oostkant worden over grote afstand in doorzien vanaf de Rouwkuilenweg en de Puttenweg waargenomen.

In stedenbouwkundig opzicht is de bebouwing van het bebouwingslint Pottevenweg te omschrijven als een veelzijdig, organisch tot stand gekomen, ensemble. Na de oorlog gerealiseerde woningen worden gekenmerkt door een parallel aan de weg gelegen nok. De nok van kleinschalige bedrijfsgebouwen verspringt, wisselt.

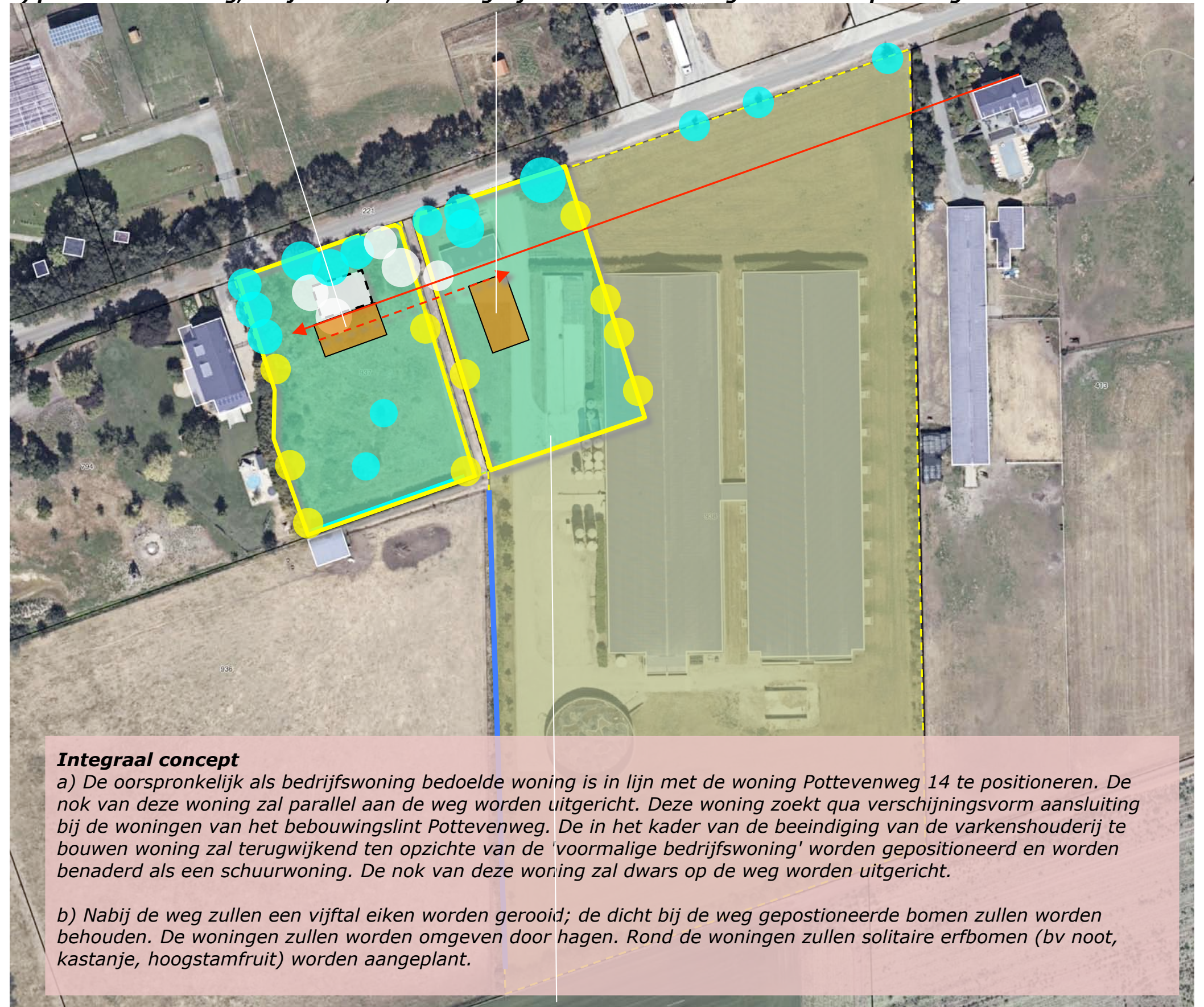
De aanwezige beplanting sluit grotendeels aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De paardekastanjes tonen een sterk wisselende groei als gevolg van bastshade. De groensingel is nog relatief jong, de struikvormers zijn goed ontwikkeld, de boomvormers zijn niet overal even goed op gang gekomen.

De nagestreefde ontwikkeling omvat het staken van de varkenshouderij en de agrarische activiteiten. De berging en de stallen zullen worden gesloopt. De verhardingen, voeropslagen, mestsilos en mestplaat zullen worden verwijderd.

In het kader van deze ontwikkeling zal de te realiseren bedrijfswoning worden bestemd als burgerwoning en zal een bouwkaal ten oosten van deze woning worden gerealiseerd.

Het bovenstaande voerde naar het rechts verbeelde concept.

a) parallel aan de weg, in lijn met 14, terugwijkende schuurwoning nok dwars op de weg



Integraal concept

a) De oorspronkelijk als bedrijfswoning bedoelde woning is in lijn met de woning Pottevenweg 14 te positioneren. De nok van deze woning zal parallel aan de weg worden uitgericht. Deze woning zoekt qua verschijningsvorm aansluiting bij de woningen van het bebouwingslint Pottevenweg. De in het kader van de beëindiging van de varkenshouderij te bouwen woning zal terugwijkend ten opzichte van de 'voormalige bedrijfswoning' worden gepositioneerd en worden benaderd als een schuurwoning. De nok van deze woning zal dwars op de weg worden uitgericht.

b) Nabij de weg zullen een vijftal eiken worden gerooid; de dicht bij de weg gepositioneerde bomen zullen worden behouden. De woningen zullen worden omgeven door hagen. Rond de woningen zullen solitaire erfbomen (bv noot, kastanje, hoogstamfruit) worden aangeplant.

b) rooien van enkele bomen nabij de weg, omzomen met hagen, aanplanten solitaire bomen

UITWERKING STEDEBOUW

Betreffende de positionering van de bouwvlakken en concretisering van de woningen zijn de navolgende richtlijnen aan te houden:

- De voorgevel van de 'voormalige bedrijfswoning' aan de westkant wordt in lijn met de voorgevel van de woning met huisnummer 14 gepositioneerd. De massa is te kenschetsen als 1,5 verdieping met kap; de hoofdvorm sluit aan bij kenmerken van de gebiedseigen langgevelhoeve. Betreffende materialisatie en vormgeving is een eigentijds beeld na te streven; de woning is te kenschetsen als een eigentijdse landwoning.
- De kopgevel van de in het kader van de beëindiging van de varkenshouderij te realiseren woning zal 5 meter achter de voorgevel van de woning met huisnummer 14 gepositioneerd. Deze woning zal worden vormgegeven als een schuurwoning en worden gekenmerkt door een sober en robuust hoofdvolume met een lage goothoogte. De toepassing van 'schuurtypische' materialen wordt nagestreefd.

Zie de inzets met impressies rechts.

Ontsluiting

De woningen zullen worden ontsloten via inritten ter hoogte van de voormalige veldtoegang.

landwoning en schuurwoning; respectievelijk in lijn met, 5 meter achter de voorgevel van 14



impressies van landwoningen

schuurwoningen

BEPLANTINGSPLAN

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

- H1 beukenhagen,
- B1 losse bomenrijen en solitaire bomen;
noot, tamme kastanje, linde, haagbeuk en
esdoorn.

richtlijnen aanleg en beheer

- H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in een minimale omvang van 80/100 cm, per strekkende meter. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 110/120 cm.
- B1 De bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm.



b)

PLANTLIJST

Soorten en aantallen zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		H1	B1
Omvang bij aanplant		60/80	16/18
Plantverband		4 p/m	nvt
Omvang van het element		415 m	3 st
Acer campestre	veldesdoorn		
Acer pseudoplatanus	esdoorn		2
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		
Alnus glutinosa	zwarte els		
Alnus incana	witte els		
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		
Betula pendula	ruwe berk		
Betula pubescens	zachte berk		
Carpinus betulus	haagbeuk		2
Castanea sativa	tamme kastanje		2
Cornus mas	kornoelje, gele		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		
Corylus avellana	hazelaar		
Crateagus monogyna	meidoorn		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts		
Fagus sylvatica	gewone beuk	1660	
Fraxinus excelsior	es		
Juglans regia	okkernoot		2
Ligustrum vulgare	liguster		
Ilex aquifolium	hulst		
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		
Tilia platyphyllos	zomerlinde		2
Viburnum opulus	gelderse roos		
Totaal		1660	10