



studio
voor
groen

Landschappelijke inpassing “Korte Drilweg, Venray”

WWW.GS-ZUID.NL

Inleiding

Deze landschappelijke inpassing is uitgevoerd in opdracht BCP vastgoed 01 B.V. Zij zijn voornemens deze locatie te herontwikkelen en een luxe appartementencomplex te bouwen. Een goede inbedding in de wijk en het omringende landschap is in deze landschappelijke inpassing toegelicht.

In het korte landschappelijkonderzoek lichten we de fysische, cultuurhistorische en wijk karteristieke eigenschappen van deze plek toe. Daarna laten we zien hoe we deze eigenschappen verwerken om het terrein een duurzame, en passende inbedding in de omgeving mee te geven.

Plangebied

De locatie van het projectgebied bevindt zich in de wijk Vlakwater in Venray aan een doodlopende straat. Op het perceel bevindt zich een oude villa, meerdere bomen een grote folievijver en een flinke oprit.

De villa zal afgebroken worden en de plannen zijn om een appartementencomplex terug te bouwen. Door de verandering van gebruik van het terrein zullen aan de buitenruimte nieuwe eisen worden gesteld, zoals een uitbreiding van parkeerruimte en zowel prive als gezamenlijke/gedeelde onderdelen in de tuin.

In deze landschappelijke inpassing gaan we niet verder in op de invulling van de cultuurtuin maar richten we ons op de landschappelijkwaardevolle elementen, de koppeling met karakteristieken van de wijk en het aanzicht van uit openbaar gebied.





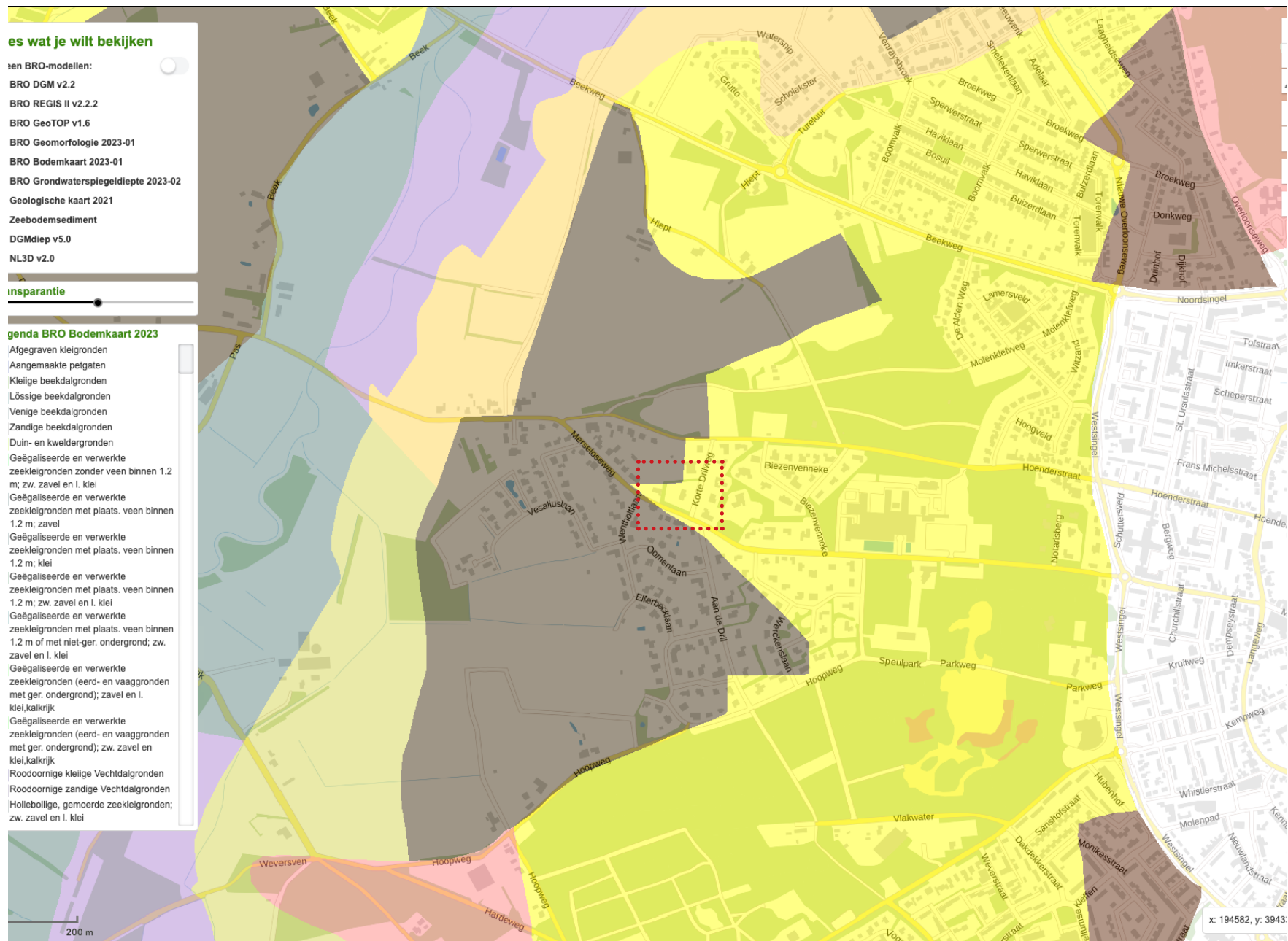
Bodem

In het projectgebied komen we volgens de bodemkaart van Nederland (zie afbeelding; gele vlek) een overgrond getypeerd als Duinvaaggrond tegen. Deze grond bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Het zanderige materiaal is in de ijstijden door de wind opgestoven en op deze plek in een dikke pak in de ondergrond blijven liggen. Het leemachtige materiaal is in de geschiedenis na die ijstijden via water (beken en rivieren) door de tijd naar deze plek getransporteerd en hier in de bovenlaag van de bodem achter gebleven. Deze gronden hebben zich in het verleden vaak als bos mogen ontwikkelen omdat ze weinig voeding vasthouden (laag gehalte organische stof) en door het gebrek aan water. Op deze locatie is in de meer recente geschiedenis in het bosgebied een bosrijke villawijk ontstaan.

In de directe omgeving bevinden zich ook hoge zwarte enkeerdgronden (rondom het dorp Venray; bruine vlek), die zijn ontstaan door middel van het in het verleden gebruikte potstalsysteem waarbij de droge gronden rondom de dorpen middels dierlijke mest en heideplaggen bemest werden.

Verder naar het westen komen we ondergronden tegen die verband houden met het aanwezige beekdal.

Zie afbeelding “bodemkaart van Nederland”

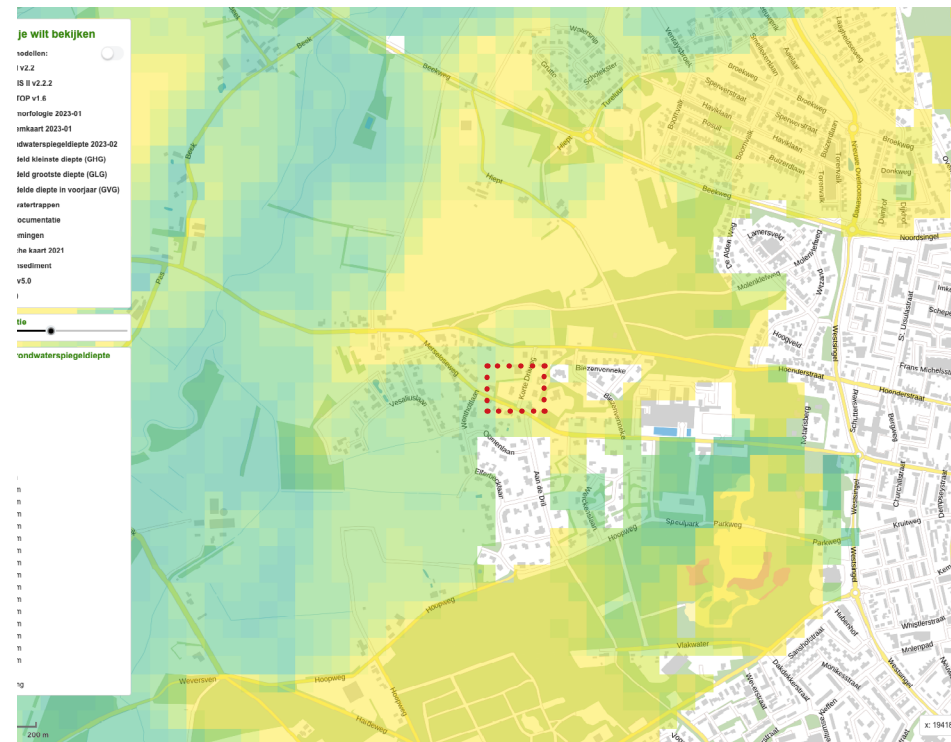
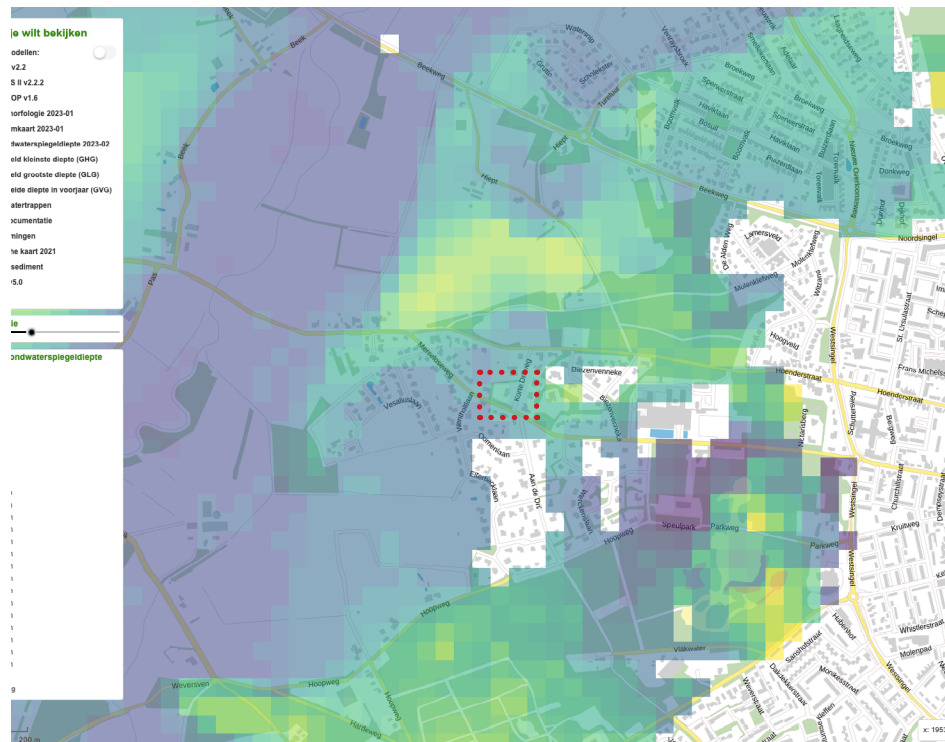


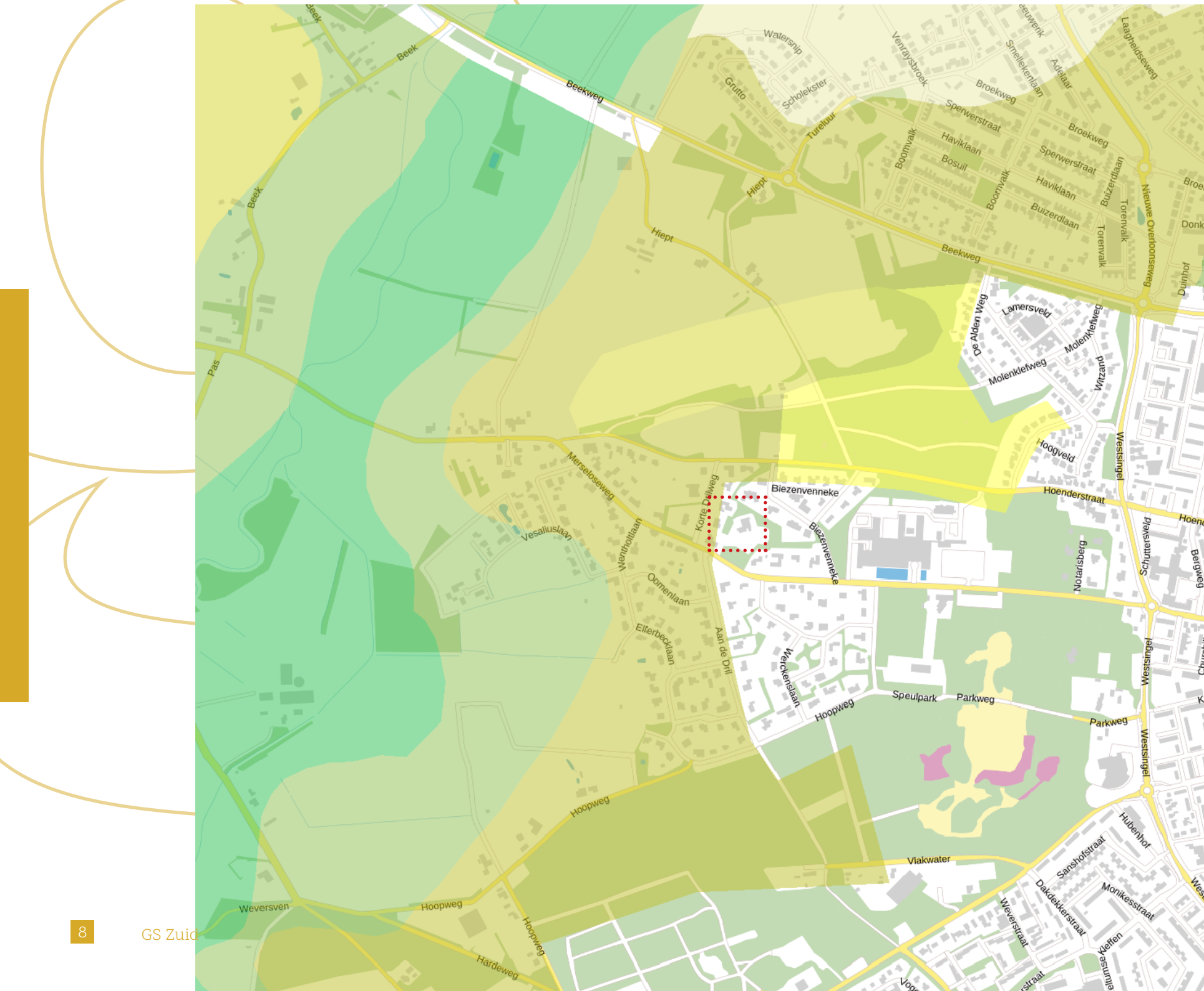


Water

De grondwatertrappen in het projectgebied VIId, hierbij komt de hoogste gemiddelde grondwaterstand in het gebied op ca. 152 cm onder maaiveld (wintertijd) en de laagste gemiddelde grondwaterstand op ca. 254 cm onder maaiveld (zomertijd). Wat we dus zien is een ongeveer een meter fluctuerende grondwaterstand door het jaar heen waarbij de bodem droog is met een diepe grondwatertrap.

Zie: kaarten “Hoogste gemiddelde grondwaterstand” en “Laagste gemiddelde grondwaterstand”







Geomorfologie

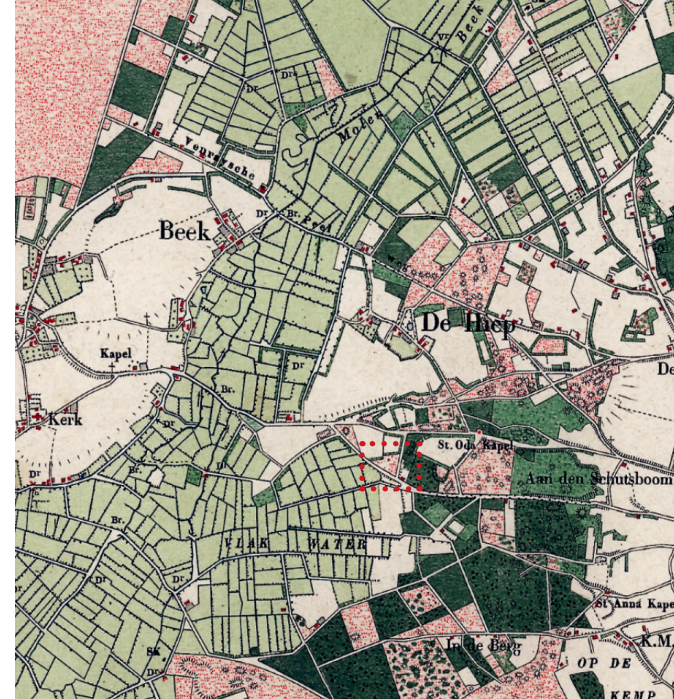
De geomorfologische kaart beschrijft de ‘landvormen’ aan het aardoppervlak. In het projectgebied zien we dat het gebied zich bevindt op een “complex van dekzandwelingen” (lichtgele vlek op de afbeelding). Dit complex van dekzandwelingen, is het opgestoven zand waardoor een stuifduin is ontstaan.

Ten westen van het projectgebied bevinden zich de groenere vlekken wat een beekdal met de glooiing van de beekdalzijde weergeeft. Dit gebied is natuurlijk natter en voedingsrijker waardoor hier ook meer akkerland en grasland te vinden is. Inmiddels zien we ook dat de beken weer natuurlijk en meanderend worden hersteld om zo meer water in het gebied vast te houden voor de droge periodes.



1850

Op oude kaarten van het projectgebied is te zien dat het terrein in 1850 nog niet in cultuur gebruik is geweest, het bevind zich aan de rand van de akkercomplexen die zich in en rondom het beekdal hebben gevormd. Het projectgebied bevind zich op de zandduinen waar op de kaart voornamelijk “woeste grond” (heide) aanwezig is.



1900

Op de kaart van 1900 oogt de kaart al een stuk moderner maar is er voor het plangebied niet veel veranderd. Wel is beter zichtbaar hoe de gebieden op zandduinen zich hebben ontwikkeld met de groene bosgebieden en de roze heidegronden. Tegenover het projectgebied is al een enkele woning gebouwd.



1950

De kaart van 1950 laat zien dat er meer gebruik gemaakt wordt van het zandduinen gebied aan de rand van Venray. Inmiddels is het ziekenhuis aangelegd. Er is ook te zien dat er meerdere woningen zijn gebouwd langs de doorgaande weg van Merselo naar Venray. De woning tegenover het plangebied heeft inmiddels ook een weiland erbij gekregen. Venray is ook groter aan het worden en de bebouwing verschuift zich langzaam in de richting van de westelijke zandduinen.



2023

De huidige kaart laat zien dat waar er in 1950 nog slechts enkele woningen aanwezig zijn het Vlakwater zich inmiddels heeft ontwikkeld tot een volledige wijk. De mens wil graag in de omgeving van water wonen maar wel met droge voeten. Zo is het echte droge zandduinen gebied nog steeds niet massaal bewoond en worden natuurwaarden van het ontstane bos steeds meer gewaardeerd. Het Vlakwater bos wordt binnen het ruimtelijk kwaliteits plan van de gemeente Venray als groene long van Venray gezien. De wijk Vlakwater is een groene bosrijke villawijk geworden.



De wijk Vlakwater is bosrijk met volwassen bomen, grote percelen en statige woningen. De erfafscheidingen zijn meestal in volwassen brede (soms losgroeierende) hagen uitgevoerd waarbij wintergroene plantsoorten als taxus, rhododendron en hulst de boventoon voeren. Halfwintergroene beukenhagen worden ook veel gebruikt. Straat begeleidend beplantingen zijn als laanbomen in monocultuur aangeplant. Voornamelijk Amerikaanse eiken en zomereiken worden als laanboom gebruikt. In de vrije ruimte, zoals in kleine parken, is juist veel gevarieerder aangeplant. Hier zien we ook veel inheemse bomen zoals veldesdoorns, diverse lindes en verschillende soorten naaldbomen.



Het gedeelte van Korte Drilweg voor de projectlocatie is opvallend open door het ontbreken van volwassen laanbomen. Er is een linde aangeplant die nog niet in een volwassen stadium is en daardoor nog weinig impact heeft op de groenbeleving. Dit gedeelte van de straat is doodlopend voor auto's. Naast de projectlocatie loopt een 2e straat die wel doorgaand is en ook veel drukker is, de Merseloseweg. Dit is de doorgaandeverbinding tussen het dorp Merselo in het westen en Venray centrum. Opvallend in de wijk is dat veel tuinen ook volwassen bomen bevatten die het bosrijke en groene karakter van de wijk versterken.



Op het perceel bevindt zich een villa die gesloopt gaat worden ten gunste van de nieuwbouw. Rondom de huidige woning is een open ruimte die veelal met gazon is aangelegd. In de achtertuin is ook een grote vijver aangelegd. Deze zal ook verwijderd worden. Op het terrein staan veel bomen in volwassen stadium. De meeste zijn inheemse zomereiken en in de voortuin is ook 1 volwassen Esdoorn aanwezig. Deze bomen passen goed bij de algehele uitstraling van de wijk en zullen zoveel als mogelijk behouden moeten blijven.

De huidige erfafscheiding van het perceel is een harmonica gaashekwerk van ongeveer 140 cm hoog dat in goede staat verkeerd. Aan de binnenzijde van dit hekwerk staat rondom het hele perceel een losgroeijende Rhododendron haag die bijdraagt aan een passende statige uitstraling van het perceel. De haag is op de meeste plekken goed gesloten en deze kan behouden blijven. Het Noordelijke gedeelte van het perceel is glooiend, wat verwijst naar het glooiende zandduinen complex waarop de locatie zich bevindt. Dit zou een ontwerptool kunnen zijn bij het ontwikkelen van het terrein.





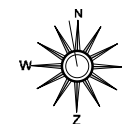
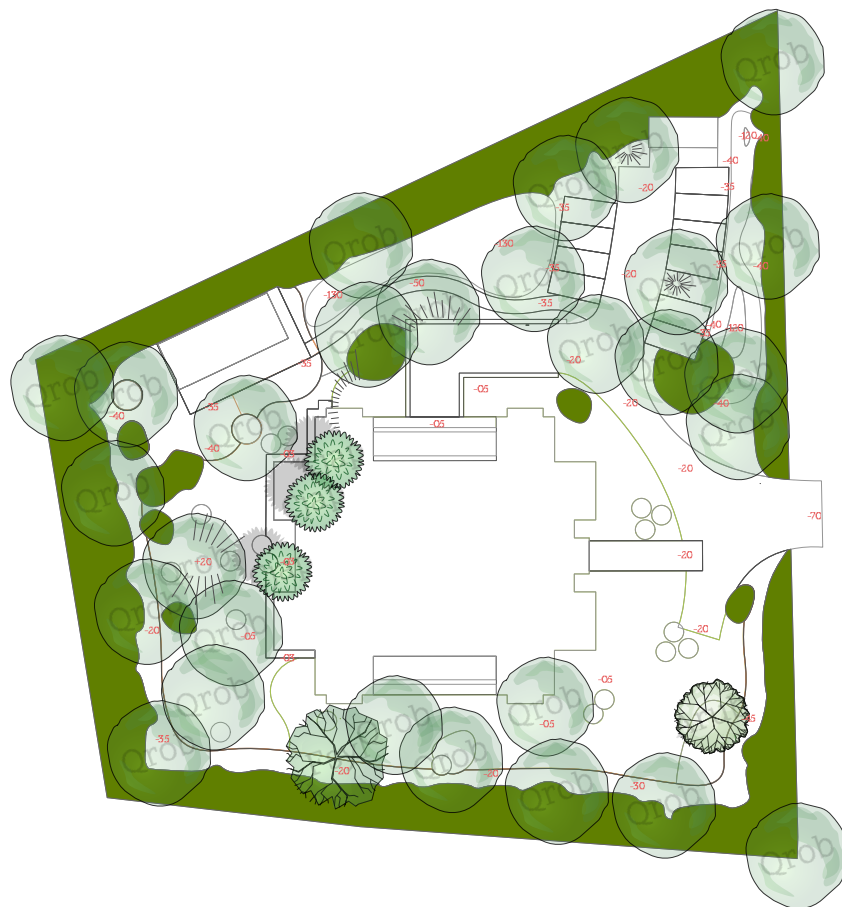
Aanwezig groen

Het perceel bevat een open ruimte met gazon, een grote vijverpartij met enkele grote heesters. Daarnaast is buitenrand zeer groen door een mooie losgroeierende Rhododendron haag die op een wal is aangeplant en door veel grote aanwezige bomen (voornamelijk zomereiken). Deze groenstructuur is passend in de wijk en dient daarom zoveel mogelijk behouden te blijven. Op de bijgevoegde plattegrond staan deze groenstructuren aangegeven.

Er is ook ook divers groen aanwezig dat wel verwijderd kan worden. Zo staan er 3 cryptomeria's en diverse heesters rondom het huidige gazon. Deze hebben geen connectie met de omgeving en dragen niet bij aan een goede landschappelijke inpassing of waardevolle verbodiging van de ecologische waarden waardoor deze niet als waardevol worden bestempeld.

Ecologische waarde

De bestaande beplanting bestaat voor een minimum aan inheemse plantsoorten en waardplanten voor fauna met uitzondering van de bomen. Het bomenbestand bestaat uit een groot aantal inheemse zomereiken, een ca. 10 jarige esdoorn en een waardevolle beuk. Het behouden van zoveel mogelijk van de bomen heeft ook daarom prioriteit.



-  **Acer rubrum**
Rode Esdoorn
-  **Fagus sylvatica**
Beuk
-  **Quercus robur**
Zomereik
-  **Rhododendron**



VILLA
Vlakwater



Waardevolle aanwezige beplantingen
Schaal: 1:500



GSZUID
studio voor **groen**

Inpassing nieuwe bebouwing en functies

Het bebouwde grondoppervlak word met de nieuwe bebouwing vergroot, samen met Driesen architectuur is de positionering van de nieuwe bebouwing bepaald, hierbij zijn de volgende uitgangspunten in acht genomen:

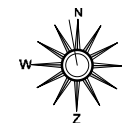
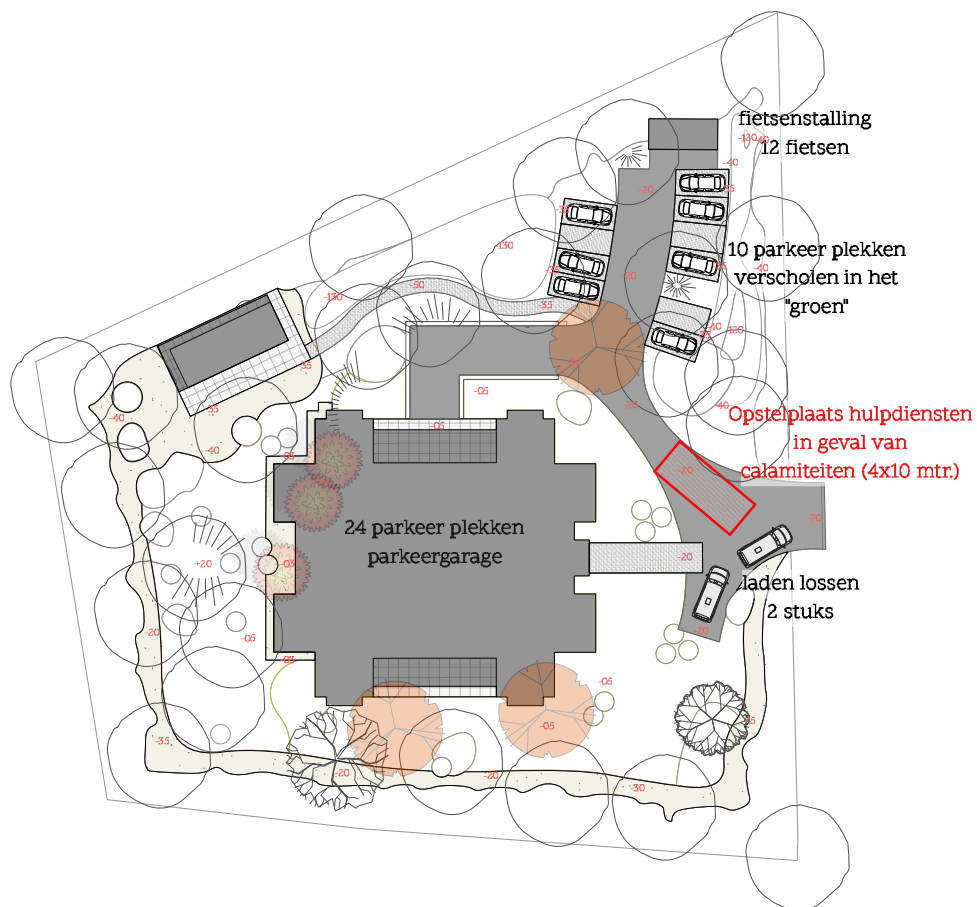
- Voorzijde van het gebouw richting de Korte Drillweg.
- Vanuit de inrit van het terrein vrij zicht op het hoofdgebouw.
- Behouden van zoveel mogelijk waardevolle beplanting.
- Appartementen op de begaande grond de mogelijkheid tot een prive terras bieden.
- Realiseren van een orangerie die als ontmoetingsplek in de tuin kan dienen voor bewoners.

Bijgebouwen:

De orangerie is zo geplaatst dat deze veel privacy biedt en “verscholen” ligt in het groen, door deze tussen de bomen te situeren creeren we hiermee een heel andere kijk op het terrein als dat er vanuit het hoofdgebouw is.

De oprit is erop gericht om bij aankomst accent te leggen op het hoofdgebouw. Door de bezoekersparkeerplaatsen en de fietsenberging “verscholen” tussen het groen te leggen zullen deze minimaal het beeld van het terrein beïnvloeden en toch een duidelijke routing vormen. Daarnaast zorgt de oprit voor een verbinding met de parkeerkelder en is draaien met de auto mogelijk op eigen terrein.

Met deze werkwijze hebben wij het aantal waardevolle beplanting dat wordt verwijderd tot een minimum kunnen beperken.



VILLA
Vlakwater



Situering bebouwing en functies
Schaal: 1:500



GSZUID
studio voor **groen**

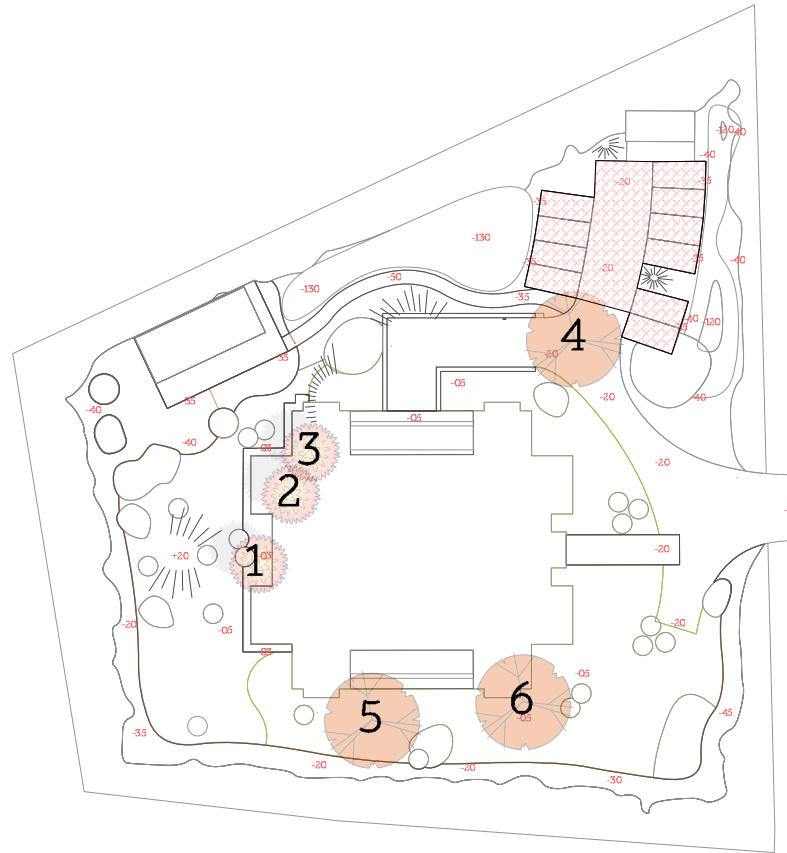
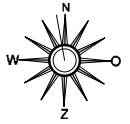


Te rooien aanwezige bomen

(aanduidingen op tekening)

Bestaande bomen zijn middels een digitale inmeting opgenomen.

Op de volgende pagina's worden de te rooien bomen verder toegelicht.



Te vellen bomen,
Cryptomeria japonica

1. Cryptomeria japonica
- niet inheems
- hoogte ca. 8 mtr.
2. Cryptomeria japonica
- niet inheems
- hoogte ca. 8 mtr.
3. Cryptomeria japonica
- niet inheems
- hoogte ca. 8 mtr.



Te vellen bomen,
Quercus robur

4. Quercus robur
zomereik
- inheems
- hoogte ca. 16 mtr.
5. Quercus robur
zomereik
- inheems
- hoogte ca. 16 mtr.
6. Quercus robur
zomereik
- inheems
- hoogte ca. 16 mtr.



"zwevende bestratingen"



VILLA
Vlakwater



Te rooien bomen
Schaal: 1:500



GSZUID
studio voor groen



1.

1. Cryptomeria Japonica, Japanse cypres.

hoogte:	ca. 8-10 mtr.
conditie:	goed
inheems:	niet inheems
redende rooien:	staat binnen het gebied van de nieuwe bebouwing

2.

2. Cryptomeria Japonica, Japanse cypres.

hoogte:	ca. 8-10 mtr.
conditie:	goed
inheems:	niet inheems
reden te rooien:	staat te dicht op de nieuwe bebouwing



3.

3. Cryptomeria Japonica, Japanse cypres.

hoogte:	ca. 8-10 mtr.
conditie:	goed
inheems:	niet inheems
reden te rooien:	staat te dicht op de nieuwe bebouwing



4.

6. Quercus robur, zomereik

hoogte:	ca. 16 mtr.
conditie:	goed, minimale kroom, beperkte ruimte door bomen in directe omgeving
inheems:	inheems
reden te rooien:	staat in de nieuw aan te leggen oprit



5.

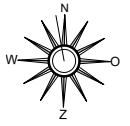
4. Quercus robur, zomereik

hoogte:	ca. 16 mtr.
conditie:	goed, minimale kroom, scheve stamgroei, beperkte ruimte door bomen in directe omgeving
inheems:	inheems
reden te rooien:	staat te dicht op de nieuwe bebouwing

6.

5. Quercus robur, zomereik

hoogte:	ca. 16 mtr.
conditie:	goed, geen vrijuit groeiende kroon
inheems:	inheems
reden te rooien:	staat te dicht op de nieuwe bebouwing



bovenaanzicht bestaande situatie



GSZUID
studio voor **groen**

Nieuwe aanplant bomen:

(aanduidingen op tekening)

Met de uitgangspunten om zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden en vrij uitzicht vanuit de inrit op het hoofdgebouw te verkrijgen worden er bomen aangeplant in het nieuwe plan. Deze nieuwe aanplant bestaat uit meerstammige bomen/heesters om zo de laag tussen de Rhododendron wal en de kronen van de volwassen bomen te “vullen”. Door verder onderzoek en in overleg met een aantal omwonenden zal exacte positie van deze bomen worden bepaald. Hier een voorlopige invulling van soorten:

Castanea sativa



Tamme kastanje

aanplant: 400/450 meerstammig

inheems

geschikt voor droge zandgrond

boom met klassieke uitstraling (mooie solitair), dicht bladerdek/grote, brede kroon

uiteindelijke hoogte van ca. 15 mtr.

eetbare vruchten

bloemkleur wit

Betula utilis ‘Jacquemontii’



Witte Himalaya berk

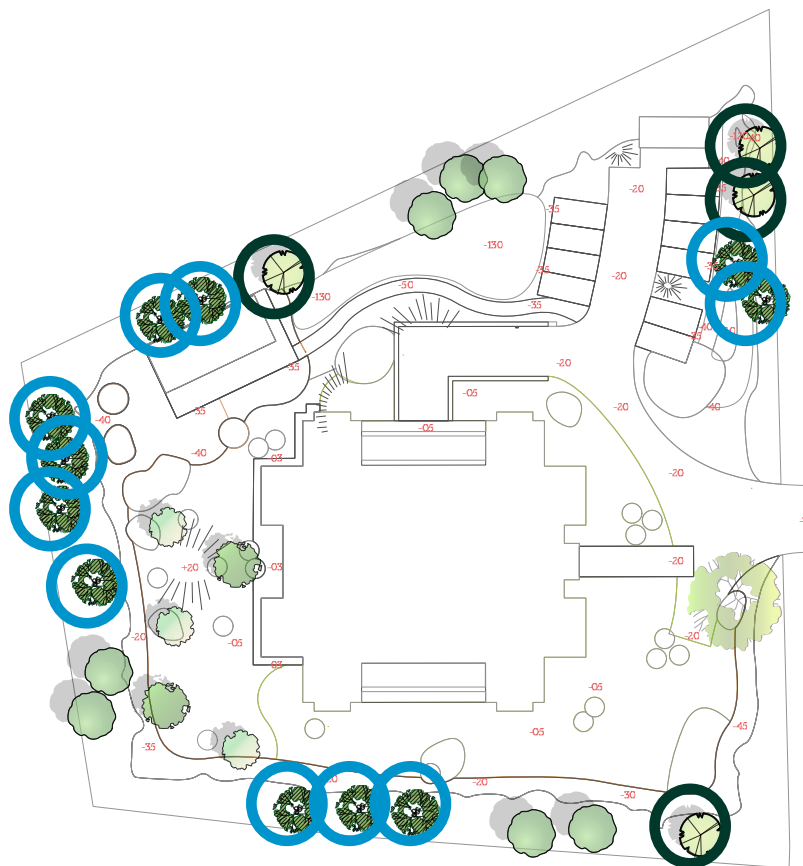
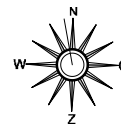
aanplant: 300-350 meerstammig opgeknipt

waardboom voor vlinders

geschikt voor droge zandgrond

roomwitte afbladerende schors, met mooi gele herfstkleur

uiteindelijke hoogte van ca. 10 mtr.



Bomen en heesters

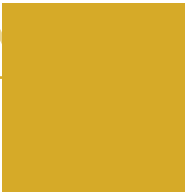
	Ac: Acer campestre Veldesdoorn uitvoering: 350/400 meerstammig 7 stuks
	BuJ: Betulus utilis 'Jacquemontii' Witte Himalaya berk uitvoering: meerstammig 400/450 11 stuks
	Cs: Castanea sativa Tamme kastanje uitvoering: 300/350 meerstammig opgeknipt 4 stuks
	Csi: Cercis siliquastrum judasboom uitvoering: meerstammig opgeknipt 250-300 3 stuks
	Ckou: Cornus kousa 'China Girl' kornoelje uitvoering: meerstammig 300/350 2 stuks
	Mg: Magnolia grandiflorum Beverboom uitvoering: meerstammig opgeknipt 250/300 1 stuks



VILLA
Vlakwater



Aan te planten bomen
Schaal: 1:500



Acer campestre

Veldesdoorn

aanplant: 350/400 meerstammig

inheems

geschikt voor droge zandgrond

drachtboom voor bijen, waardboom voor vlinders

uiteindelijke hoogte van ca. 12 mtr.

Cornus kousa 'China Girl'

Japanse grootbloemige Kornoelje

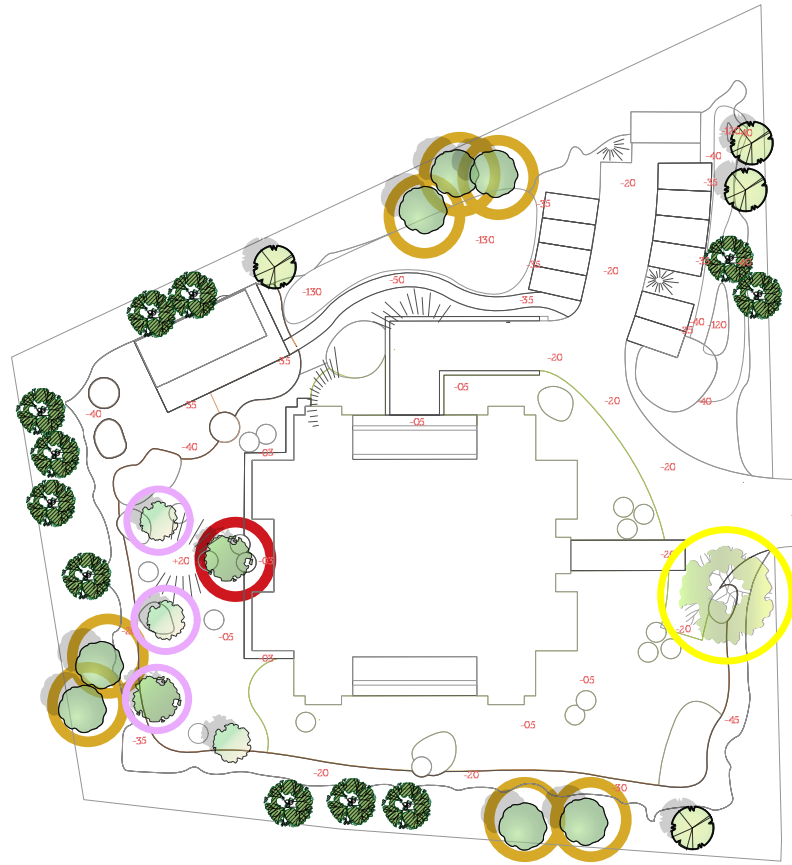
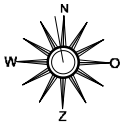
aanplant: 300-350 meerstammig opgeknipt

waardboom voor vlinders, voedselboom voor vogels

geschikt voor droge zandgrond

bloemen: groengeel in hoofdjes, helderwitte schutbladeren, mei/juni

uiteindelijke hoogte van ca. 7 mtr.



Bomen en heesters	
	Ac: Acer campestre Veldesdoorn uitvoering: 350/400 meerstammig 7 stuks
	BuJ: Betulus utilis 'Jacquemontii' Witte Himalaya berk uitvoering: meerstammig 400/450 11 stuks
	Cs: Castanea sativa Tamme kastanje uitvoering: 300/350 meerstammig opgeknipt 4 stuks
	Csl: Cercis siliquastrum judasboom uitvoering: meerstammig opgeknipt 250-300 3 stuks
	Ckou: Cornus kousa 'China Girl' kornoele uitvoering: meerstammig 300/350 2 stuks
	Mg: Magnolia grandiflorum Beverboom uitvoering: meerstammig opgeknipt 250/300 1 stuks



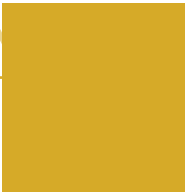
VILLA
Vlakwater



Aan te planten bomen
Schaal: 1:500

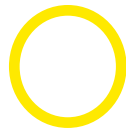


GSZUID
studio voor groen



Magnolia

Bevervroom



aanplant: 250/300 meerstammig opgeknipt

geschikt voor zandgrond

Bloemen: warm paarsrood met lichtere binnenzijde, april/mei
uiteindelijke hoogte van ca. 5 mtr.

Cercis siliquastrum

Judasboom

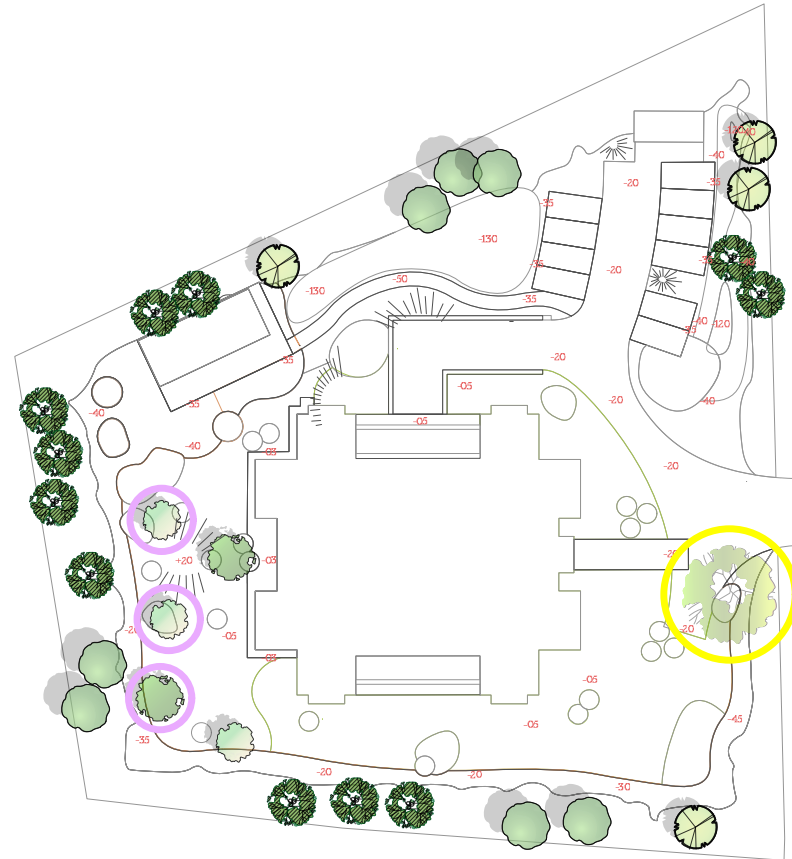
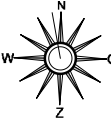


aanplant: 250-350 meerstammig opgeknipt

drachtboom voor bijen

geschikt voor zandgrond

bloemen: paarsroze, in bundels, mei
uiteindelijke hoogte van ca. 7 mtr.



Bomen en heesters

	Ac: Acer campestre Veldesdoorn uitvoering: 350/400 meerstammig 7 stuks
	Bu'j: Betulus utilis 'Jacquemontii' Witte Himalaya berk uitvoering: meerstammig 400/450 11 stuks
	Cs: Castanea sativa Tamme kastanje uitvoering: 300/350 meerstammig opgeknipt 4 stuks
	Csi: Cercis siliquastrum judasboom uitvoering: meerstammig opgeknipt 250-300 3 stuks
	Ckou: Cornus kousa 'China Girl' kornoelje uitvoering: meerstammig 300/350 2 stuks
	Mg: Magnolia grandiflora Beverboom uitvoering: meerstammig opgeknipt 250/300 1 stuks



VILLA
Vlakwater



Aan te planten bomen
Schaal: 1:500



GSZUID
studio voor groen

Waterberging/infiltratie

Het hemelwater dat op daken en bestratingen valt zal worden gebufferd in de wadi waar het rustig kan infiltreren, de wadi wordt aangelegd op de plek waar een huidige laagte reeds aanwezig is. Er is een 2e wadi gesitueerd die bij overloop van de eerst gevuld zal worden.

Op het ontwerp is aangegeven welke stukken bestrating op de wadi worden afgewaterd. De overige bestratingen zullen direct van de bestrating af in de tuin worden afgewaterd.

Wadi dimensioneren:

bergingseis	dakoppervlak	verhardingsoppervlak
100 mm/m ²	895 m ²	275 m ²
benodigde inhoud wadi		
117000 liter = 117 m ³		

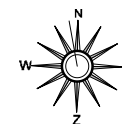
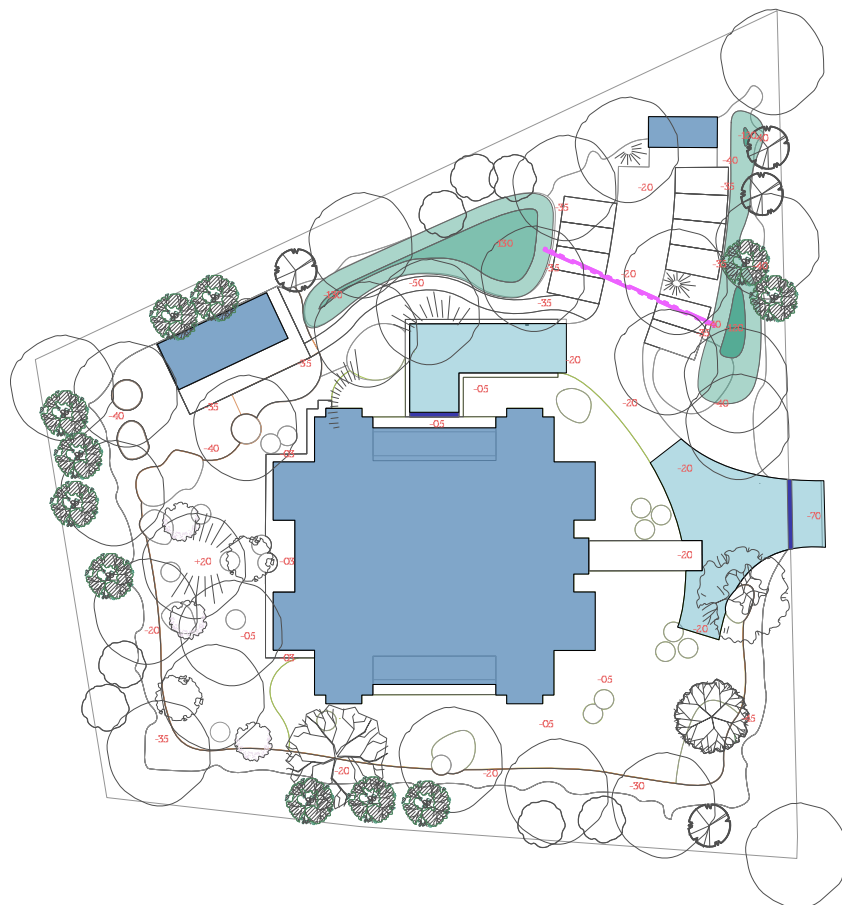
Hemelwaterbuffering Wadi opgenomen in ontwerp:

(bodem wadi op 80 cm diepte t.o.v. maaiveld, oevers met talud 1 op 2 = 78 m³)

(overstort wadi op 80 cm diepte t.o.v. maaiveld, oevers met talud 1 op 2 = 42 m³)

120 m³, waarmee in de inhoudt van de totale buffercapaciteit ruimshoots voldoet.

Er is geen meting op de doorlaatbaarheid van de bodem gedaan, we zitten op stuifzand waardoor verondersteld mag worden dat deze voldoende zal zijn.



-  Wadi
buffercapaciteit
78 m³
-  Hemelwater
op te vangen op
bestratingen
-  Hemelwater
op te vangen op
bebouwing
-  Goot
ter verzamelen
hemelwater van
bestratingen
-  overstort
PVC leiding 160 mm

Bestratingen

In het nieuwe plan onderscheiden we 4 typen bestratingen.
De terrassen/hoofdentree, de oprit, de parkeerplaatsen en de tuinpaden

Ieder type krijgt eigen verhardingsmateriaal waardoor functie en materiaal een zichtbare aanvulling op elkaar hebben. De genoemde materialen zijn een eerste voorstel en nog niet definitief vastgesteld.

De terrassen/hoofdentree:

tegels:	Ceramaxx Pietra Belgio Grigio Chiaro
materiaal:	keramisch
formaat:	80-x80x2 cm
kleur:	grijs, natuursteen look, fullbody gekleurd
antislipwaarde:	R11 (goed/geschikt voor bijv. douche)
legverband:	blokverband

Oprit

klinker: Milano
productiemethode: Strengpers
formaat: keiformaat (+/_ 20x10x52 mm)
kleur: effen zwart/antraciet
fabrikant: Van der Sanden
legverband: elleboogverband, dubbele strek

Parkeerplaatsen/hoofdentree

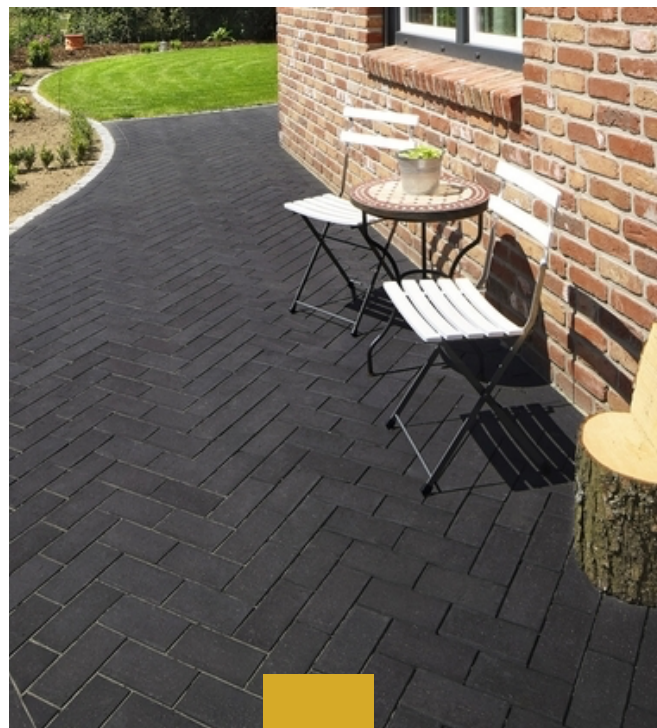
klinker: Vulcano antica
productiemethode: Strengpers
formaat: dikformaat (+/_ 204x67x60 mm)
kleur: genuanceerd, basis rood, overig bruin/zwart
fabrikant: Van der Sanden
legverband:: halfsteensverband, dubbele strek

Tuinpaden

halfverharding: Achterhoeks padvast
kleur: lichgrijze/beige kleur



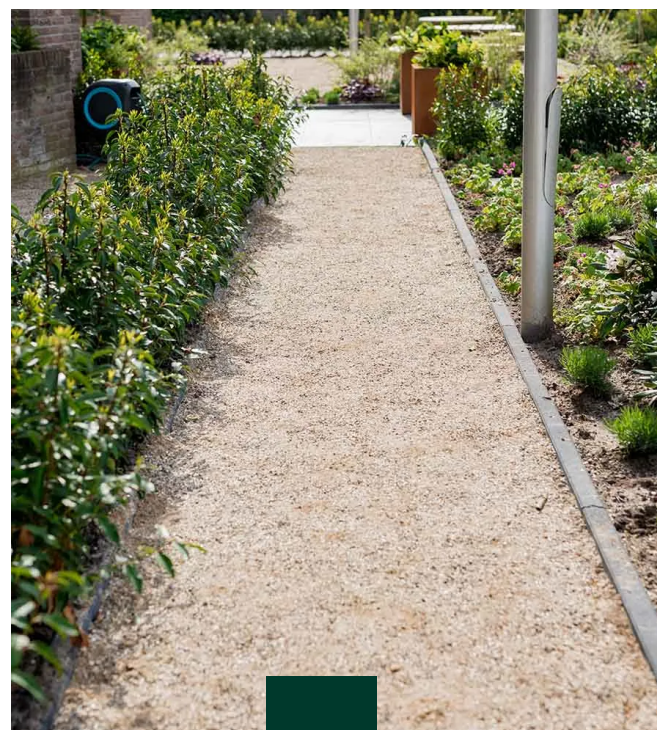
Ceramaxx Pietra Belgio Grigio Chiaro



Milano



Vulcano antica

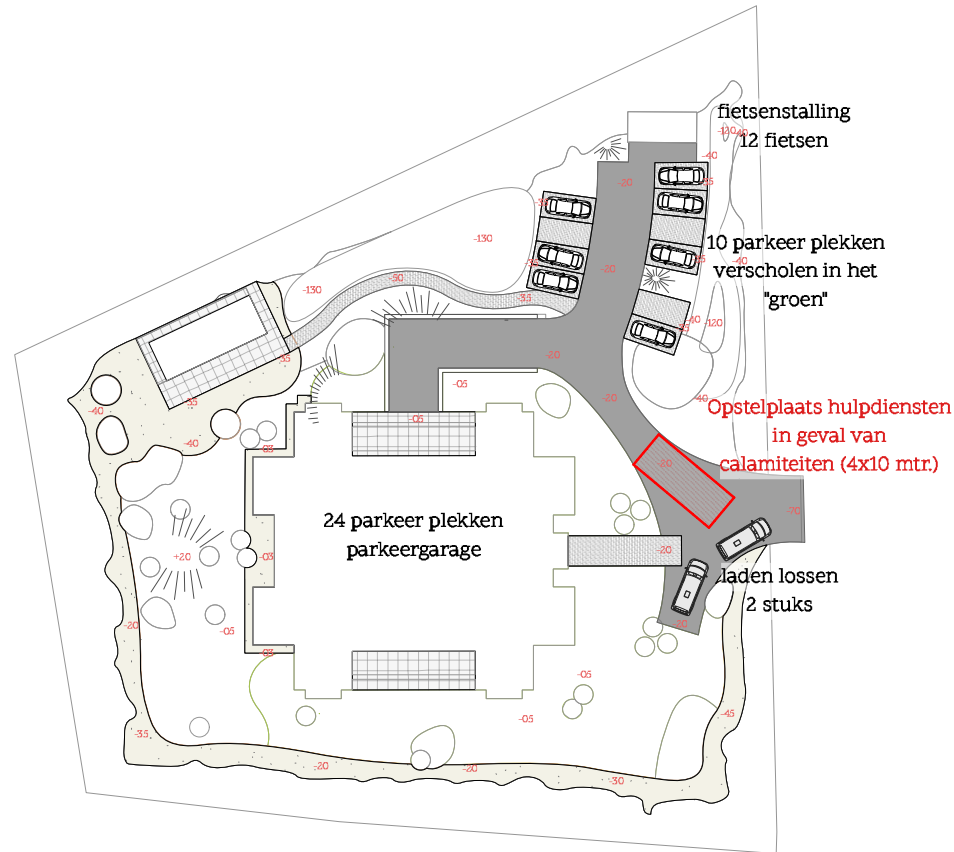
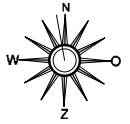


Achterhoeks padvast



Mobiliteit en parkeren

In de stallingskelder van het gebouw zijn 24 parkeerplaatsen gesitueerd voor bewoners. Voor bezoekers zijn er 10 parkeerplaatsen “verscholen” in het groen gesitueerd en 12 fietsstalling plekken beschikbaar in een overkapte fietsenstalling. Pakkerbezorgers en taxi's kunnen gebruik maken van de locatie aan het begin van het pad naar de hoofdingang. Voor hulddiensten is een opstelplaats bij calamiteiten gereserveerd nabij de hoofdingang van het gebouw op de oprit.



VILLA
Vlakwater



Mobiliteit en parkeren
Schaal: 1:500

 **GSZUID**
studio voor **groen**





Conclusie:

Om het karakter van het perceel en de wijk te waarborgen zijn de huidige beplantingsstructuren passend. Met de positionering van de nieuwe bebouwing en functies op het terrein wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande beplantingstructuren waardoor hierop minimaal wordt ingegrepen.

Met het aanleggen van een wadi zal het water daar waar nodig worden verzameld en op het perceel worden geïnfiltreerd in de bodem, waarmee we bijdragen aan een goede waterhuishouding in het gebied, het ontzien van het riool bij hevige regelval en het beperken van droge periodes met alle gevolgen van dien. Als extraatje blijft een bestaande geul op het terrein hiermee behouden.

Met de positionering van de nieuwe bebouwing en functies op het terrein wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande beplantingstructuren.

Middels nieuwe aanplant van bomen zal de inkijk/het aanzicht op het gebouw worden beperkt met groen. Deze nieuwe aanplant bestaat uit meerstammige bomen/heesters om zo de laag tussen de Rhododendron wal en de kronen van de volwassen bomen te “vullen”. Door verder onderzoek en in overleg met een aantal omwonenden zal exacte positie van deze bomen worden bepaald.





GS Zuid
St. Annalaan 8
5804 AJ Venray
0478-212199
www.GS-Zuid.nl
info@GS-Zuid.nl

