



KAMPVELD MILSBEEK

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 4 BOUWKAVELS

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Ruimtelijke context en plangebied	4
Beleid en wegontwerp	6
Ruimtelijk concept	9
Landschappelijke inpassing	10

Inleiding

De familie Mans (initiatiefnemer) heeft het voornemen om vier bouwkavels te realiseren op het agrarische perceel aan het Kampveld te Milsbeek, gemeente Gennep. Op 15 juli 2010 hebben de burgemeester en wethouders van de gemeente Gennep schriftelijk bevestigd hun medewerking te verlenen aan wijziging van de bestemming “Agrarisch-Onbebouwd” van perceel Ottersum D1032 in een tweetal kavels voor woondoeleinden sec en een tweetal kavels voor kleinschalige bedrijvigheid met (bedrijfs-)wonen (categorie 1 en 2).

Voor het indienen van deze aanvraag dient een landschappelijke inpassing van de vier bouwkavels te worden gemaakt. Een zorgvuldige inpassing is vereist om aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden te voorkomen en de potenties van het plangebied te versterken.

De familie Mans heeft hiertoe een landschapsarchitecte gevraagd deze landschappelijke inpassing in de vorm van een rapportage te maken. Met deze rapportage wordt beoogd draagvlak te creëren bij de gemeente Gennep zodat de procedures en vergunningaanvraag goed verlopen.



Ruimtelijke context en plangebied

Het plangebied is gelegen op de overgang van de beboste stuwwal naar het Maasdal, tussen twee gebieden die vrijwel geheel binnen de ecologische hoofdstructuur vallen. Deze landschappelijk gevarieerde zone bevat onder meer rivierduinrelicten, bomenrijen, houtwallen, rivieren zoals de Maas en de Niers en de Mookerplas. Langs de provinciale weg N271 ligt een band van kernen, waaronder Milsbeek. Milsbeek is ontstaan als lintdorp en ligt op zandruggen van rivierduinen. Deze landschappelijk en cultuurhistorisch rijke omgeving trekt veel toerisme.

De naam van de weg waaraan het plangebied is gelegen - Kampveld - doet vermoeden dat het plangebied een relict is van een kampenlandschap. Iedere kamp bestond uit akkers op hoger gelegen dekzandruggen, grasland langs beekjes tussen die ruggen en het boerenerf ertussenin, op de flanken van de rug. Omdat de grond vaak arm was, brachten de boeren mest en heideplaggen als bemesting op het land. Honderden jaren bemesting zorgden ervoor dat de akkers steeds hoger werden, met een vrij steile rand. Om de gewassen te beschermen tegen wildvraat en wind, werden ze omgeven met houtwallen en houtsingels. Dat lichte hoogteverschil en de houtwallen zijn nog waarneembaar in het plangebied.

De omgeving rondom het plangebied is door de jaren bebouwd geraakt. Ten noorden en westen van het plangebied is het bedrijventerrein Ovenberg ontwikkeld. Het beeld wordt daar door grootschalige bebouwing en brede asphaltwegen bepaald. Ten zuiden van het plangebied ligt het Sprokkelveld, een historische weg met lintbebouwing. Het plangebied vormt samen met de houtwallen en bospercelen een groene buffer tussen de bedrijven op de Overberg en de woonhuizen aan het Sprokkelveld.

Het karakter van het perceel wordt in sterke mate bepaald door weiland en bomen. Het gebied is ingekaderd door volwassen bomen in de vorm van een houtwal langs de noordelijke en van een bosperceel langs de westelijke plangrens. De boomstructuur is in aanzet aanwezig maar dient te worden versterkt. Langs de zuidelijke rand liggen achtertuinen van de lintbebouwing aan het Sprokkelveld. De openbare zandweg loopt langs de oostelijke plangrens en draagt bij aan een ontspannen, landelijke sfeer.

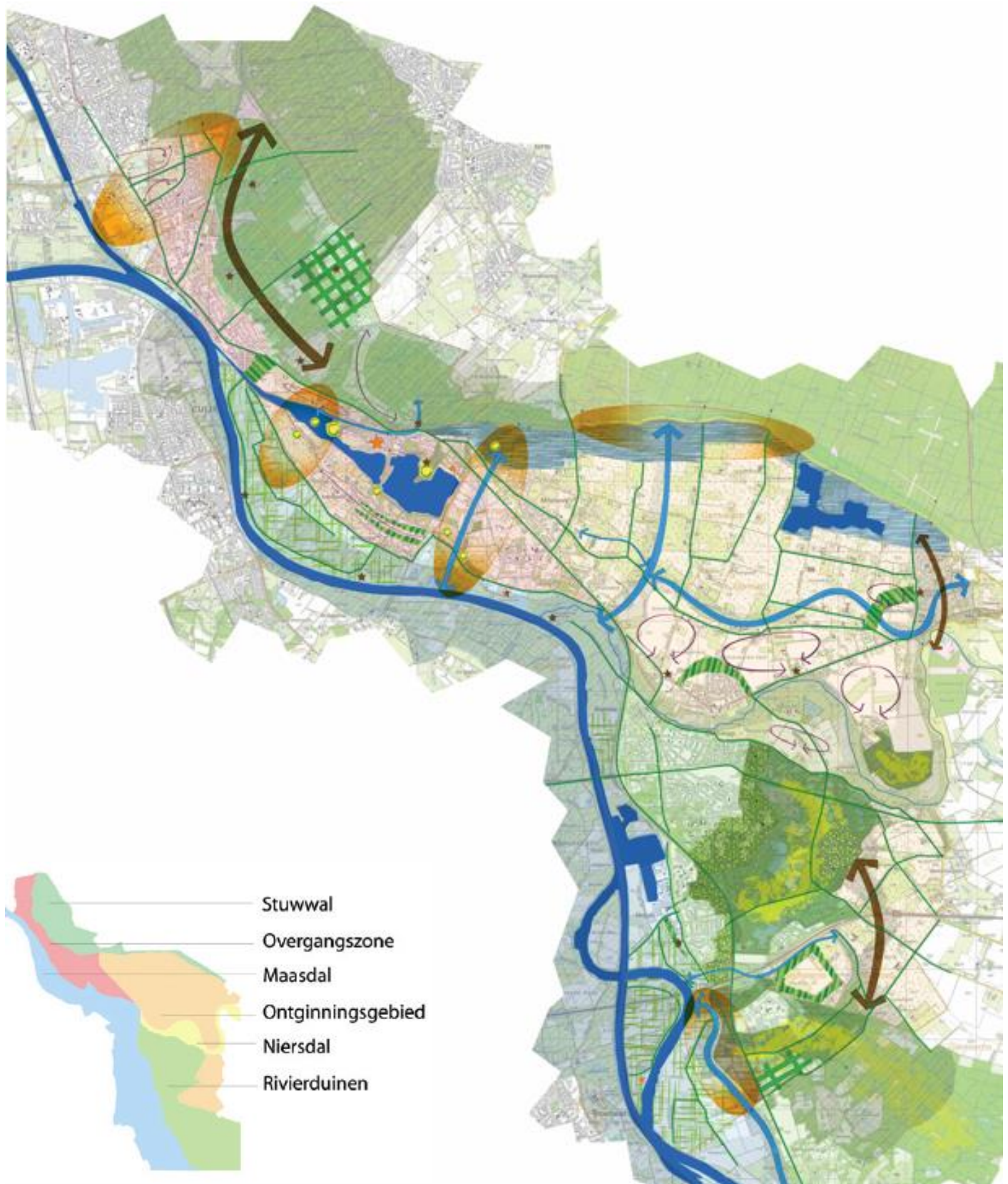


1. stuwwal
2. rivieren de Maas en de Niers
3. Plasmolen, recreatieplas
4. bedrijventerrein, Ovenberg
5. lintbebouwing, Sprokkelveld
6. houtwal, Kampveld
7. zandweg, Kampveld
8. achtertuinen, Sprokkelveld
9. weiland, plangebied
10. historische kaart 1850.
11. historische kaart 1958.
12. historische kaart 1978.

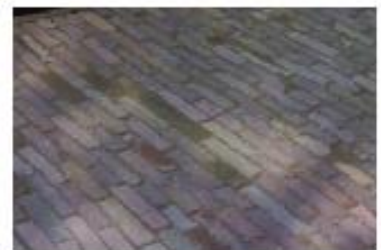
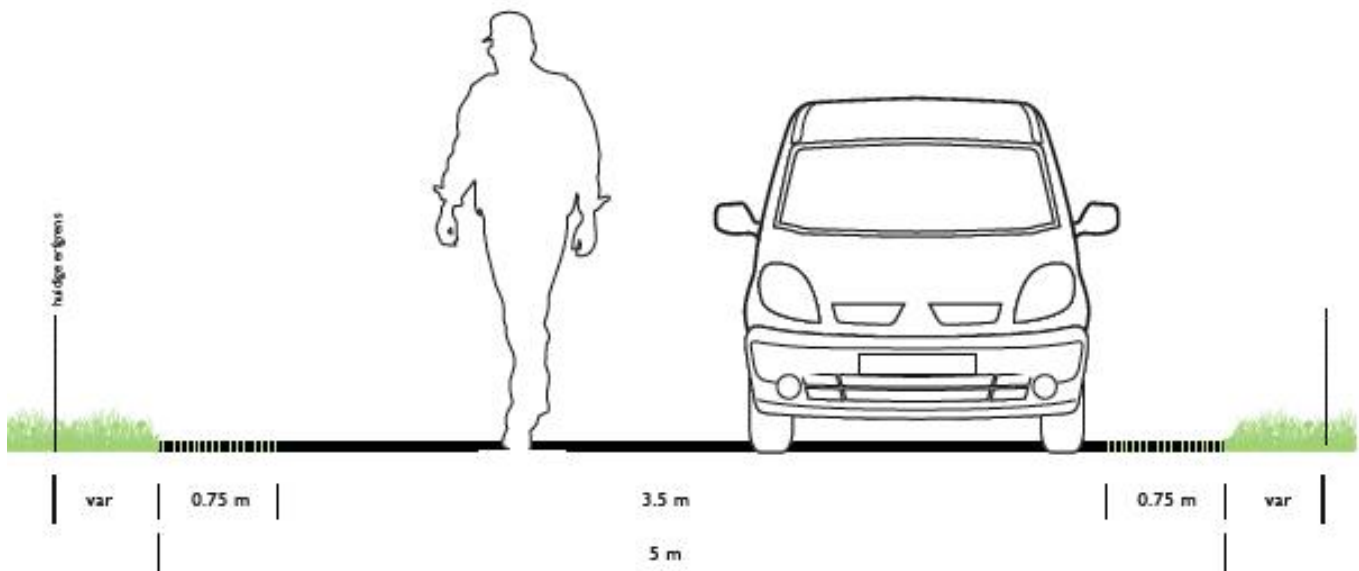
Beleid en wegontwerp

Het landschapsonwikkelingsplan van de gemeente Gennep is het beleidsdocument dat de meest concrete uitspraken doet over het te ontwikkelen perceel aan het Kampveld. In dit beleidsdocument is rekening gehouden met de reeds bestaande en relevante beleidsstukken: Lob van Gennep, Landschapsbeleidsplan, Groenstructuurplan en Groenbeleidsplan, Strategische visie bestemmingsplan buitengebied en Waterplan. Het document stelt het behoud van de landschappelijke kwaliteiten centraal en biedt veel ruimte aan nieuwe ontwikkelingen. Veel van deze ontwikkelingen zijn zogenoemde groene en blauwe ontwikkelingen. Conform dit plan maakt het perceel aan het Kampveld deel uit van de bebouwde kom van Milsbeek maar tegelijkertijd ligt het van oudsher in de overgangszone tussen de stuwwal en de Maasdal. Voor een groot deel van de overgangszone is het stimuleren van herstel en aanleg van kleine landschapselementen en erfbeplanting een belangrijke opgave. Het streven is om de eigenaren te stimuleren erfbeplanting of kleinschalige landschapselementen op hun percelen aan te brengen en te ondersteunen in het beheer van bestaande elementen. Het landschappelijk inpassingsplan van vier bouwkavels aan het Kampveld heeft deze beleidsopgaves als uitgangspunt.

De gemeente heeft het voornemen om de huidige zandweg opnieuw in te richten in verband met de functiewijziging van het plangebied naar wonen en werken. Daarvoor heeft zij samen met de initiatiefnemer en zijn adviseurs een aantal ontwerpuitgangspunten geformuleerd. Het wegontwerp dient op basis van deze uitgangspunten en het landschappelijk inpassingsplan verder aangepast en uitgewerkt te worden tot een definitief ontwerp.

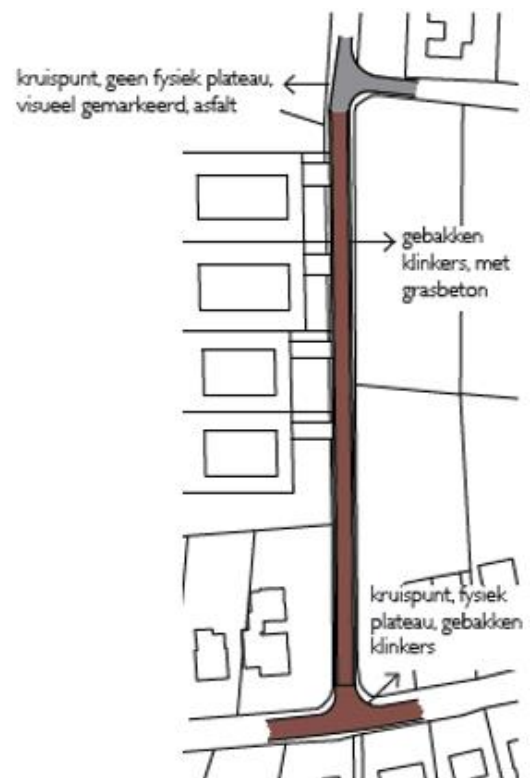


Landschapsonwikkelingsplan 2009



uitgangspunten wegontwerp

- een continu profiel
- huidige licht gebogen tracé van de weg handhaven
- erftoegangsweg max. 30 km/uur, tweerichtingsverkeer
- gebruik milieuvriendelijke materialen
- rijbaan 3.5m, gebakken klinkers, tonrond
- wegverbreding 0.75 m aan weerszijden van de rijbaan, grasbeton
- 'groene' inritten naar de kavles, grotendeels grasbeton
- geen drempels
- noordelijk kruispunt alleen visueel als plateau markeren, geen fysiek plateau
- zuidelijk kruispunt als fysiek plateau uitvoeren
- milieuvriendelijke verlichting conform ROVL-2011 (dit zijn richtlijnen, geen eisen)
- voorkeur voor natuurlijke afwatering; geen greppels of sloten.



Ruimtelijk concept

Het plangebied heeft op dit moment een solitair karakter. Het sluit niet aan bij de ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein Ovenberg dat gekenmerkt wordt door een mix van kleine en grote kavels met woon- en bedrijfspanden. (circa 1.000 vierkante meter tot rond een hectare) maar ook niet bij de fijnmazigere lintbebouwing langs het Sprokkelveld (zo'n 600 tot 1.000 vierkante meter). Het is een enclave in de bebouwde omgeving. Het voorstel is om bij de functieverandering van dit agrarisch perceel dat autonome karakter op te heffen. Het huidige perceel zal door middel van een groene geleding verdeeld worden in twee compartimenten. De noordelijke zal aansluiten op het bedrijventerrein en de zuidelijke bij het woongebied. De bestaande groenstructuur zal met deze ingreep meer massa krijgen.



Nu: weiland zonder opgaand groen, onderbreking in groenstructuur

Straks: boskamer als onderdeel van groenstructuur

Landschappelijke inpassing

Het huidige bomenbestand in het aangrenzende bosgebied bestaat grotendeels uit eiken, beuken en berken en wordt als thema voortgezet in de nieuw aan te planten bosstrook. Deze opgaande beplanting zal daarmee een onderdeel worden van de grootschaligere groenstructuur en tevens als een groene geleiding fungeren tussen de nieuwe woon- en bedrijfskavels.

Voor de situering van de bouwvlakken is voor een compacte opstelling gekozen. Deze bouwvlakken verspringen ten opzichte van elkaar om de functionele tweedeling zichtbaarder te maken. Het parkeren zal georganiseerd worden op eigen terrein.

