

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN MEERGENERATIEWONING KAMPVELD TE MILSBEEK



Opdrachtgever:
Opdrachtnemer:
Datum:

Familie Bindels
Tonnaer Adviseurs
28 februari 2019



TONNAER

Juridische en beleidsadvisering
Digitale informatie
Planologie en stedenbouw

Inhoudsopgave

Aanleiding.....	2
Ruimtelijke context	3
Beleidskader landschappelijke inrichting	4
Ruimtelijk concept.....	5
Landschappelijk inpassingsplan.....	6
Toelichting inpassingsplan.....	6
Kostenraming	8
Beplantingslijst	9

Aanleiding

Initiatiefnemers (fam. Bindels) zijn voornemens om een woning aan de Kampveld ong. te Milsbeek te realiseren. Het betreft het realiseren van een meergeneratiewoning. Een meergeneratiewoning (ook wel kangoeroewoning) is geschikt voor dubbele bewoning en is een combinatie van twee zelfstandige, aan elkaar gekoppelde woningen met een hoofdverblijf en een 'buidelwoning'. De beide woningen zijn met elkaar verbonden door een tussen- deur of trap. Beide woningen hebben een eigen woonkamer, keuken en badkamer. Hierdoor behouden beide families toch hun eigen privacy.

Het college heeft haar principemedewerking toegezegd voor de bestemmingsplanherziening op basis van een advies van de gemeentelijke regiekamer. De Regiekamer gemeente Gennep heeft een beoordeling uitgevoerd naar de behoefte en de inpassing van de meergeneratiewoning, om aan te tonen dat het realiseren van een meergeneratiewoning passend is in de omgeving. De Regiekamer is van oordeel dat met het woningbouwplan invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte die op dit moment blijkt regionaal woonbehoefteonderzoek in de dorpskern Milsbeek bestaat. Met de bouw van een meergeneratiewoning worden initiatiefnemers tevens in de gelegenheid gesteld om mantelzorg te verlenen aan familieleden. Bovendien wordt met het plan aangesloten bij het beleid om levensloopbestendige, duurzame en energieneutrale woningen te bouwen. Er worden dan ook geen bezwaren voorzien tegen het realiseren van een meergeneratiewoning aan het Kampveld te Milsbeek.

Als onderdeel van de bestemmingswijziging dient deze 'nieuwe' woning met bijbehorende gronden landschappelijk ingepast te worden. De oppervlakte van het bouwperceel bedraagt 2769 m². De landschappelijke inpassing dient in iedere geval te bevatten: het behoud van de bestaande bosstrook aan de noordzijde, een open en groene inrichting van het resterende perceel en de aanplant van een bosstrook langs de zuidzijde (zijde Sprokkelveld) van het perceel. Om de landschappelijke inpassing te kunnen bepalen heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de bestaande situatie. Op basis daarvan is bekeken wat wenselijk is om te behouden en waar dit in de vorm van de landschappelijke inpassing van het woonperceel aangevuld c.q. versterkt kan worden. Dit heeft geresulteerd in voorliggende landschappelijk inpassingsplan.

Ruimtelijke context

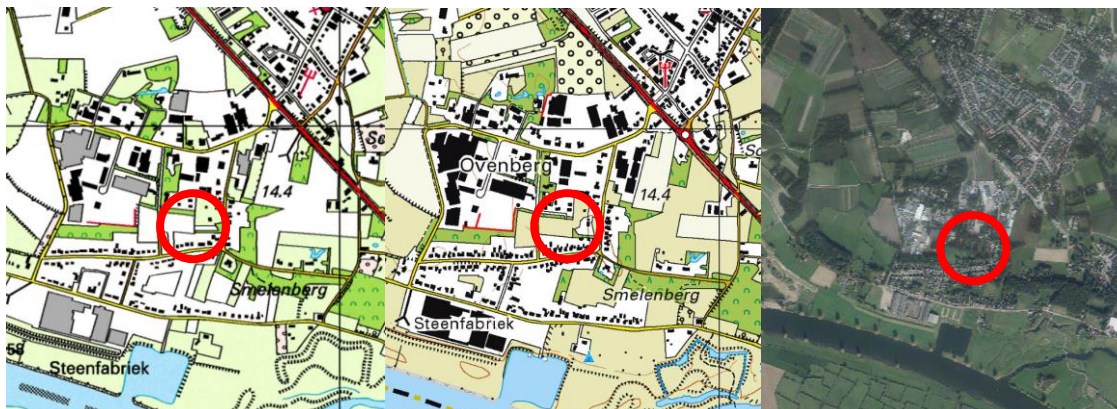
Het plangebied is gelegen op het rivierterras van de Maas. Ten noorden van het plangebied ligt een beboste stuwwal, ten zuiden stroomt de Maas in het Maasdal. Ten westen is de Mookerplas gelegen en ten oosten mondt de Niers uit in de Maas. Het landschappelijk gevarieerd gebied is omgeven door houtwallen, bomenrijen en rivierduinrelicten. De landschappelijke en cultuurhistorisch rijke omgeving trekt veel toerisme.



1868

1920

1970



2000

2017

luchtfoto van de omgeving 2018

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 rugen en het boerenert tussenin, 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 gebied. De omgeving rondom het plangebied is door de jaren bebouwd geraakt. Ten noorden 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.

Beleidskader landschappelijke inrichting

Het meest relevante beleidsstuk voor het planvoornemen is de 'Structuurvisie woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu' van de gemeente dat is vastgesteld op 8 oktober 2013. Dit beleidsstuk heeft als doel om nieuwe woningbouwontwikkelingen in de bebouwde kom mogelijk te maken en tegelijkertijd de kwaliteit van de openbare ruimte te versterken. Vanuit het POL geldt het provinciale contourenbeleid. Het gebied binnen de contouren voor de dorpen zijn van toepassing voor dit beleidsstuk. De beleidsregel biedt ruimte voor het realiseren van woningbouw op particuliere kavels op inbreidingslocaties.

In het streven naar een leefbare woonomgeving is woningbouwontwikkeling een belangrijk instrument. De bouw van nieuwe woningen zoals bij dit planvoornemen op een inbreidingslocatie kan een positieve bijdrage leveren door stedenbouwkundig onwenselijke situaties te verbeteren en de levendigheid te vergroten. Woningbouw in de kernen dient bij te dragen aan de leefbaarheid door:

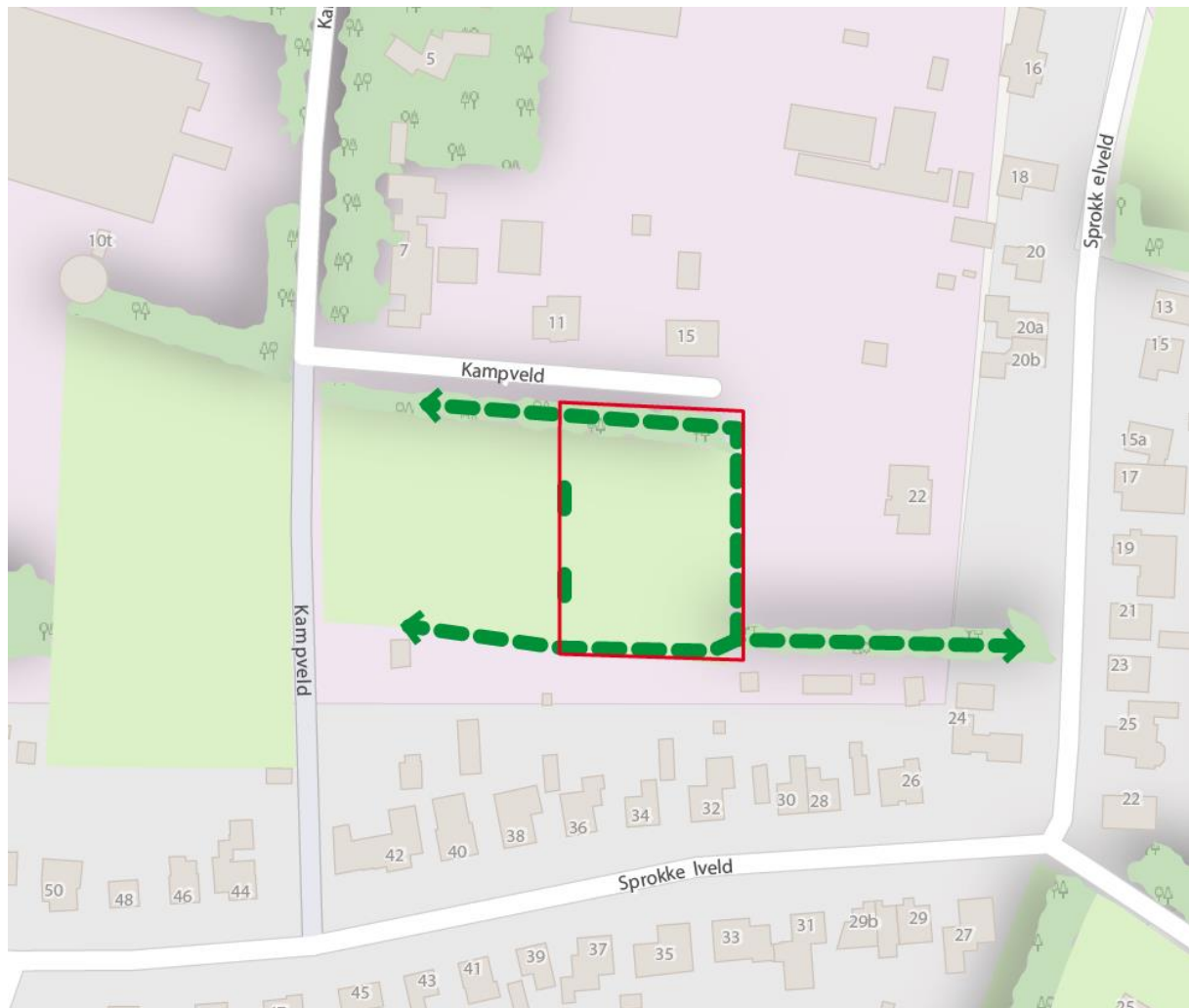
- fysieke maatregelen die leiden tot een significante kwaliteitsverbetering
- transformatiemaatregelen in de bestaande woningvoorraad die leiden tot een betere balans tussen vraag en aanbod

Het beleidsstuk geeft ook aan welke kwaliteitsbijdrage een initiatiefnemer moet leveren om een woning te mogen realiseren. Voor het planvoornemen betekent dit een kwaliteitsbijdrage van €15.000,-. Uitgangspositie van deze kwaliteitsbijdrage is dat de initiatiefnemer de kwaliteit verbeterende maatregel zoveel mogelijk op eigen terrein realiseert. Op het moment dat dit niet gebeurt, biedt de gemeente de mogelijkheid om deze verplichting over te dragen door middel van een fondsbijdrage voor de realisatie van kwaliteitsverbetering in de kernen in de gemeente.

De initiatiefnemer heeft aangegeven de kwaliteit verbeterende maatregel geheel op eigen terrein te willen realiseren. Deze toelichting op het landschappelijk inpassingsplan gaat dan ook in op hoe deze maatregel wordt gerealiseerd.

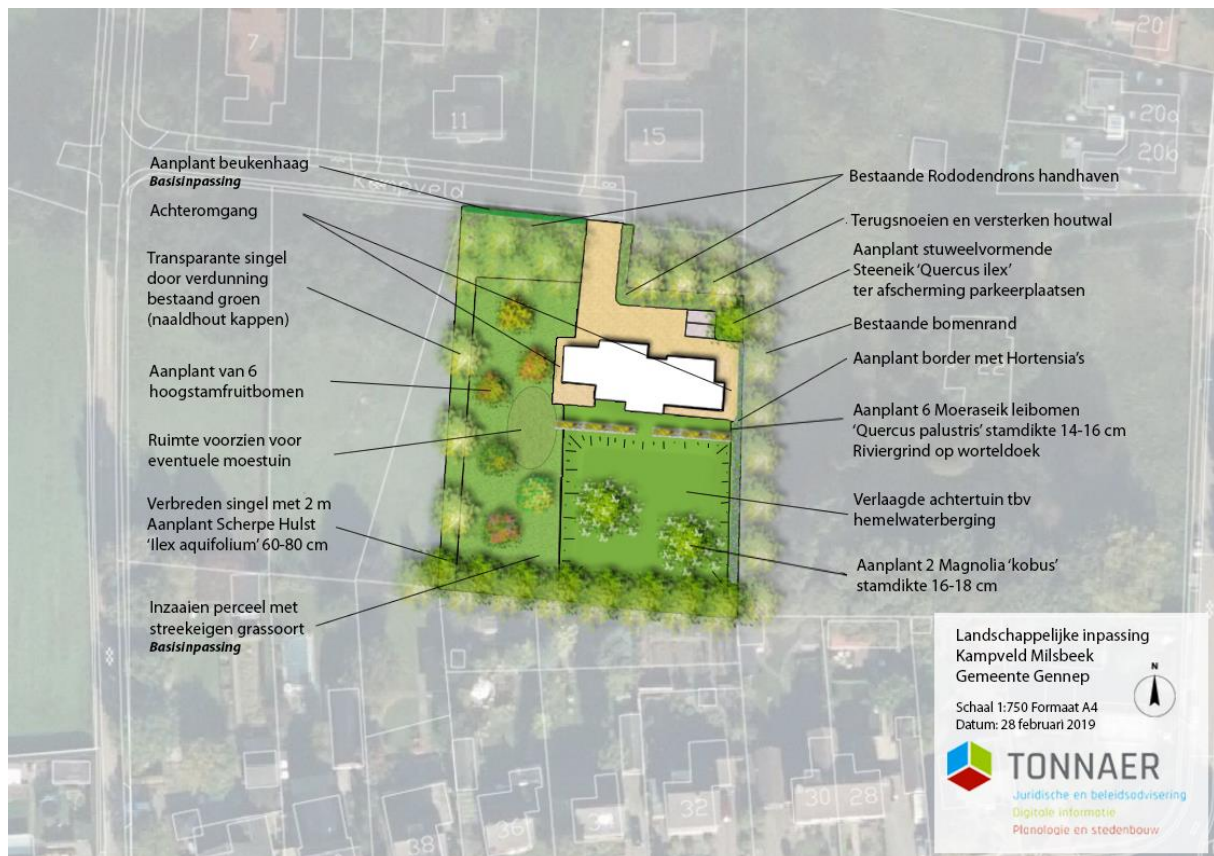
Ruimtelijk concept

In het landschappelijk inrichtingsplan wordt zo veel mogelijk aansluiting gezocht met de omgeving. Rondom de locaties zijn bosplantsoenen en oude houtwallen te vinden. Door het perceel groen te omzomen en aan de westzijde een transparante erfafscheiding te creëren wordt de aansluiting gevonden met de historische groenstructuren in het gebied en tevens een natuurlijke afscheiding gerealiseerd ten behoeve van privacy. De groene omzoming is daarbij het uitgangspunt van de basis landschappelijke inpassing en wordt besproken in het navolgende hoofdstuk.



Concept van de groene omzoming van het plangebied.

Landschappelijk inpassingsplan



Afbeelding landschappelijk inpassingsplan

Toelichting inpassingsplan

Basis landschappelijke inpassing

Zonder de verplichting van het landschappelijk inpassingsplan met kwaliteitsverbeterende maatregelen volstaat ten behoeve van het bestemmingsplan een basisinpassing. De basisinpassing bestaat voornamelijk uit het behoud van bestaande groenelementen, versterken van de omzoming en het inzaaien van grasland op het perceel.

Door de bestaande bomenrand zo veel mogelijk te behouden wordt de reeds aanwezige kwaliteit behouden en versterkt. Aan het Kampveld wordt een beukenhaag aangeplant van 1,50m ter vervanging van de nu aanwezige afrastering. De afrastering wordt herplaatst binnen het perceel. Het perceel wordt met een langzaam groeiende streekeigen grassoort ingezaaid welke past bij deze droogtegevoelige zandgrond. De basisinpassing zoals zojuist beschreven wordt aangevuld met hieronder genoemde kwaliteitsverbeterende maatregelen ten behoeven van het planvoornemen op de inbreidingslocatie.

Oude houtwal

De bestaande oude houtwallen met zomereiken aan de noordzijde (Kampveld) en zuidzijde (grenzend aan Sprokkelveld) van het perceel terugsnoeien. De open en lichte plekken herstellen met enkele nieuwe zomereiken (*Quercus robur*, hoogstam) met stammaat 10-12 cm. Bestaande paarse Rhododendrons onder de houtwal aan de Kampveld worden gehandhaafd.

Hout-snoeiafval wordt versnipperd en verspreid onder de houtwallen die het perceel omzomen. Overig snoeiafval wordt weggebracht naar de milieustraat.

Afrasteringen

De bestaande houten gecreosoteerde palen met oud gaas aan de oost, zuid en westzijde van het perceel verwijderen en vervangen door in het landschap passende groen gemoffelde afrastering. Deze afrastering is reeds aanwezig op het midden van het terrein en wordt herplaatst en aangevuld met nieuw te plaatsen in het landschap passende groen gemoffelde afrastering van dezelfde soort.

Hoogstamboomgaard

Op de westzijde van het perceel wordt een hoogstamfruitboomgaard voorzien met 6 fruitbomen met appel, peer, pruim en kers. De boomgaard krijgt een kleinschalig karakter met natuurlijk grasland. De bomen worden voorzien van boompalen, banden en gaas ter bescherming. Daarnaast wordt binnen de boomgaard een moestuin voorzien van circa 15 m² welke met gaas wordt afgerasterd ter bescherming.

Transparante loofboom singel

Aan de westzijde van het perceel wordt de bestaande singel transparant gemaakt door het naaldhout uit de singel te verwijderen. Hierdoor ontstaat een gewenste transparante loofboomsingel waarbij de landschappelijke inpassing vanuit het naastliggende perceel middels doorkijkjes zichtbaar wordt.

Struweelvormende singel

Ter plaatse van de oude houtwal grenzend aan het Sprokkelveld wordt de singel met 2 meter verbreedt en versterkt door middel van de aanplant van struweelvormende Scherpe Hulst 'Ilex aquifolium'. De Scherpe Hulst is bij aanschaf 60-80 cm maar kan 5-10 meter worden, is inheems en wintergroen. De verbreding en versterking vindt plaats vanwege de privacy van de woningen aan het Sprokkelveld.

Achteromgangen woning

Ten behoeve van de bereikbaarheid van het achtererfgebied wordt er aan de oostzijde van de woning een doorgang van 4 meter breed voorzien van halfverharding voor toegang met een auto met aanhanger. Langs deze toegang worden hortensia's geplant. Aan de westzijde van de woning wordt een 2 meter brede doorgang van halfverharding voorzien voor toegang te voet of met de fiets.

Moerasedik-leiboom (*Quercus palustris*)

Ten zuiden van de meergeneratiewoning wordt een rij van 6 Moerasedik leibomen (*Quercus palustris*) voorzien ter afscherming van de tuin. Te midden van de leibomen wordt een doorgang voorzien naar de tuin toe. Onder de leibomen wordt riviergrind aangebracht op worteldoek als vlakverdeling en voor de waterdoorlatendheid van de bodem. Het gazon wordt daarnaast tevens afgescheiden met een laag beukenhaagje van 40 cm hoogte.

Solitaire Magnolia's in verlaagd grasland

Het gazon in het achterste gedeelte van de achtertuin wordt 20 cm verdiept aangelegd ten behoeve van waterberging. In het verlaagde gedeelte worden 2 witte Magnolia's (kobus) voorzien, vervolgens wordt het gras ingezaaid. Het gazon wordt tegen de stam van de Magnolia's aan gelegd. Om de stamvoet te beschermen wordt er ruim om de stam van de boom heen gemaaid, waarbij de kanten handmatig worden bijgeknipt.

Kostenraming

Basis landschappelijke inpassing		Prijs	Eenheid	Aantal	Totaal
Inzaaien grasland		€ 0,30	m2	1200	€ 360,00
Aanschaf beukenhaag 1,5 m hoogte		€ 8,00	m1	20	€ 160,00
					SUBTOTAAL
					€ 520,00
Kwaliteitsverbeterende maatregel		Prijs	Eenheid	Aantal	Totaal
Schonen terrein van puin en snoeien incl. afvoer en excl. Stortkosten		€ 61,50	m3	20	€ 1.230,00
Egaliseren terrein en verdiepen achtertuin tbv waterberging		€ 1,00	m2	1800	€ 1.800,00
Stortkosten snoeisel bij milieustraat Gennep		€ 2,50	m3	10	€ 25,00
Aanschaf hoogstam(fruit)boom stamdikte 14 - 16 cm en plantwerk; aanschaf en aanbrengen gaas		€ 127,95	stuk	6	€ 767,70
Aanschaf en aanbrengen boompaal en boomband		€ 10,60	stuk	24	€ 254,40
Leveren en plaatsen URSUSGAAS ten behoeve van bescherming bomen en moestuin		€ 8,08	m	20	€ 161,60
Aanschaf struweelvormend 'Ilex Aquifolium' 60-80cm, draadkluit		€ 10,00	m2	300	€ 3.000,00
Aanschaf Zomereik (Quercus robur) (10-12 cm) tbv herstellen oude houtwal		€ 52,91	stuk	4	€ 211,64
Aanschaf hortensia's westzijde perceel		€ 27,00	m2	20	€ 540,00
Aanbrengen riviergrind onder leibomen		€ 25,00	m2	10	€ 250,00
Aanschaf Moerasedik leiboom (Quercus palustris) (14-16 cm)		€ 173,80	stuk	6	€ 1.042,80
Aanschaf Magnolia (Magnolia kobus) (16-18 cm)		€ 255,46	stuk	2	€ 510,92
Aanleggen moestuin		€ 10,00	m2	20	€ 200,00
Arbeid planten Hovenier		€ 40,00	uur	40	€ 1.600,00
					SUBTOTAAL
					€ 11.594,06
Staartkosten	Percentage				Totaal
Opstellen inrichtingsplan	5,00%				€ 579,70
Opstellen bestek	3,00%				€ 347,82
Directiebehoeften	1,00%				€ 115,94
Onvoorzien	2,00%				€ 231,88
Algemene kosten	7,00%				€ 811,58
Toezicht en directie	8,00%				€ 927,52
Winst en risico	5,00%				€ 579,70
					SUBTOTAAL
Totaal kwaliteitsverbeterende maatregelen					€ 15.188,22
					TOTAAL
Totaal inpassingsplan					€ 15.708,22

Beplantingslijst

Naam	Latijnse naam	Aantal	Afbeelding
Steeneik	Quercus ilex	1	
Scherpe Hulst	Ilex aquifolium	-	
Moerasedik (leiboom)	Quercus palustris	8	
Hoogstam fruitboom	Appel, Peer, Pruim, Kers	6	
Magnolia	Magnolia kobus	2	

Beukenhaag	<i>Fagus sylvatica</i>	-	
------------	------------------------	---	---