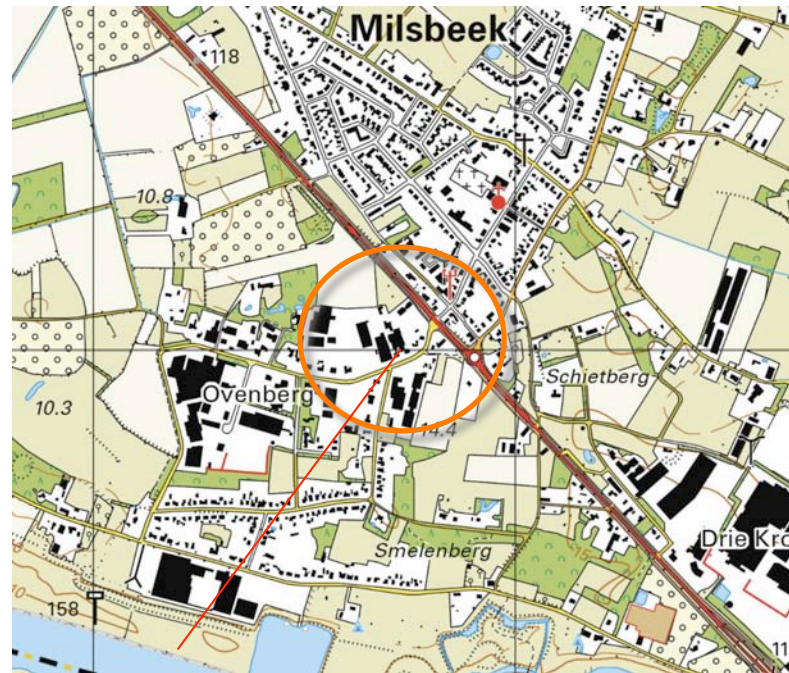


LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de rand van het bedrijventerrein Ovenberg, ten zuidwesten van de Rijksweg, in de kern Milsbeek. De westkant van het plangebied grenst aan het buitengebied. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1897

In 1897 werd ter hoogte van het plangebied een bosje, een bebouwing en een driehoekig perceel akkerland met een bolling gekarteerd. Ten zuiden en zuidoosten van het plangebied bevonden zich kleine bebouwde erven. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1897 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

Karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als een bouwland in een oude ontginning. Kenmerkend voor de omzoming van bebouwde erven in deze context is het voorkomen van geschoren hagen, bomenrijen en solitaire bomen (noot, kastanje en eik), hoogstam-fruitbomen, groensingels of restbosjes.



uitsnede topografische kaart 1897



Situatie 1897 bosje, bebouwing akkerland met een bolling, bebouwd erf ten zuiden van het plangebied

HISTORISCHE SCHETS DEEL 1

In de eerste decennia van de 20ste eeuw werd het bosje gerooid. In de periode rond de twee wereldoorlog veranderde relatief weinig; in het kader van de voedselschaarste werden kleine stalletjes (varkens en kippen) in de boomgaard bijgebouwd. Zie de karteringen uit 1938 en 1958 rechtsboven.

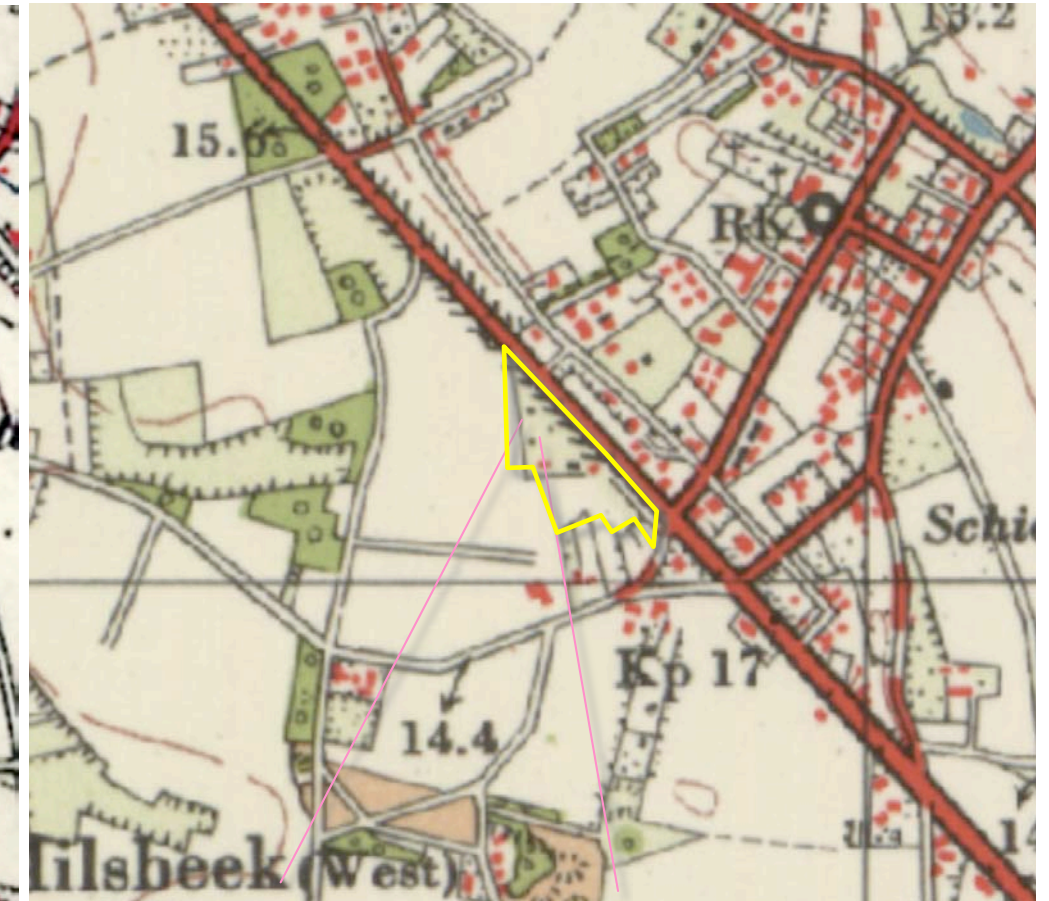
In de navolgende jaren wordt de bebouwing van Milsbeek uitgebreid en wordt het bedrijventerrein ten zuidwesten van de Rijksweg ontwikkeld. In het plangebied worden in 1978 een boomgaard en een gebouw gekarteerd. In de navolgende decennia wordt het gebouw in zuidwestelijk richting uitgebreid en wordt de hoogstamboomgaard grotendeels gerooid. Zie de uitsneden uit de topkaarten van 1978 en 1998 rechtsonder.

Conclusie

Het plangebied werd in de eerste helft van de 20ste eeuw bebouwd. Het noordelijk deel werd een groot deel van de 20ste eeuw als boomgaard benut, het zuidelijk deel als bebouwd erf.



1938 boomgaardje en nieuwe bebouwing



1958 boomgaard driehoekig, stalletjes



1978 boomgaard en bebouwing



1998 boomgaard gerooid, bebouwing uitgebreid

HUIDIG RUIMTELIJK KADER

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bosjes ten noordwesten van het plangebied,
- b) de bebouwing en beplanting op de ten zuidwesten, zuidoosten en noordoosten gelegen erven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bosjes



b) bebouwing en beplanting op buurerven

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Rijksweg zelf:

a) Komend uit het noordwesten is na de passage van het ten noordwesten gelegen bosje een zicht op de westkant mogelijk. Nabij het plangebied toont zich de noordoostkant, tijdens de passage uit de nabijheid.

b) Komend uit het zuidoosten is na de passage van de rotonde, nabij de kruising van de Rijksweg met de weg Sprokkelveld een zicht op de zuidoostkant mogelijk. Daarna toont zich de noordoostkant tijdens de passage. Zie de fotos op de navolgende pagina.

entrée / uitgang

Het plangebied markeert in ruimtelijke zin de kruising van de Rijksweg met de weg Sprokkelveld, kleurt de noordwestelijke entrée / uitgang van Milsbeek. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Rijksweg...



...markeert de kruising van de Rijksweg met Sprokkelveld, kleurt de noordwestelijke entrée van Milsbeek

3D - BEELDEN

- 1) Komend over de Rijksweg uit het noordwesten is nabij de verkeersremmer een zicht op de westkant mogelijk; de beplanting in het plangebied vormt een duidelijke begrenzing van het voor bloementeelte benutte akkerland.
- 2) Ter hoogte van het plangebied is een inkijk in het lager gelegen, door groen gekleurde plangebied mogelijk en toont zich de noordoostkant gedurende langere tijd aan de passanten.
- 3) Komend uit het zuidoosten is nabij de kruising met de weg Sprokkelveld, een kortdurend zicht op de zuidoostkant en een langer durend zicht op de noordoostkant mogelijk; de bebouwing in het plangebied is beeldbepalend.



Standplaats fotograaf

Conclusies

De westkant toont zich in de benadering van de kern Milsbeek uit het noordwesten. De beplanting aan de westkant definieert de overgang naar het akkerland. Komend uit het zuiden toont zich de zuidoostkant ter hoogte van de kruising. De noordoostkant toont zich geruimde tijd tijdens de passage.



1) zicht op de westkant; beplanting definieert de rand naar het akkerland



2) inkijk in het lager gelegen, door beplanting gekleurde plangebied



3) zicht op de zuidoostkant en de noordoostkant; de aanwezige bebouwing is beeldbepalend

PLANGEBIED - 1:1000

Het plangebied omvat de kadastrale percelen 2659 en 2601 gelegen in de sectie D van de kadastrale gemeente Ottersum. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

SITUATIE

De bebouwing in het plangebied bestaat een woning met de ten zuidwesten hiervan gelegen bedrijfsruimte. De bebouwing wordt ontsloten via ten noordwesten en zuidoosten de bebouwing gelegen verhardingen met bijbehorende inritten vanaf de Rijksweg.

huisweide en tuin

De zuidoostelijk helft van het plangebied werd in het verleden benut als tuin, het noordwestelijk deel als huisweide. Tuin en huisweide zijn beide sterk verwaarloosd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting in het plangebied is verwaarloosd en verwilderd; ze bestaat voor een aanzienlijk deel uit spontane opslag en woekerende soorten als braam en japanse duizendknoop.

tuinzone

In het gebied ten zuidwesten en zuidoosten van de bebouwing, ter hoogte van de voormalige tuinzone werden met uitzondering van twee lindes aan de zuidoostkant van de woning, geen bomen of struiken van betekenis of waarde waangetroffen. De lindes zijn op leeftijd en verkeren in goede conditie.

huisweide

Op de huisweide aan de noordwestkant werden aan de westkant een groter gebied met struikgewas, een bomenrij en solitaire bomen aangetroffen:

a) Het struikgewas aan de westkant is matig onwikkeld; het bestaat grotendeels uit spontane opslag en woekerende soorten als braam en vlier; het is niet in die zin niet van waarde of betekenis.

b) De solitaire bomen op de weide betreffen enkele beuken en een kers. De beuken zijn relatief jong verkeren in goede conditie en zijn zo mogelijk te behouden. De kers dateert uit de tijd dat de weide in gebruik was als boomgaard, verkeert in slechte conditie en bied geen perspectief voor de toekomst.

c) De bomenrij aan de westkant betreft vooral eiken en enkele essen. De bomen tonen uitgebleven dunningen, zijn deels overgroeid met klimop. Het is aan te bevelen de spierige essen en eiken in de rij te verwijderen en ruimte voor de ontwikkeling van de forser ontwikkelde eiken te scheppen. Bij de resterende bomen is het wenselijk de klimop te verwijderen (om verder overwoekeren te voorkomen). Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) struikgewas (vnl spontane opslag)

b) bomenrij (eik en es)

c) solitair; beuk en kers



zone met woekerende braam en japanse duizendknoop

lindes

ONTWIKKELING

De aanwezige bebouwing zal worden gesloopt, de verharding zal worden verwijderd. De lindes ten zuidoosten van de bebouwing zullen worden verplaatst naar de hoek Rijksweg-Sprokkelveld.

opschonen en verwijderen

De zone met spontane opslag en woekerende soorten zal worden opgeschoond. De in slechte staat verkerende kersenboom zal worden gerooid. In de bomenrij aan de westkant zullen de spichtige bomen worden gerooid, de zwaardere exemplaren blijven behouden; streefbeeld is dat 1 boom per 5-6 meter wordt behouden. Deze bomen zijn vrij te maken van klimop.

bomenrij dunnen, klimop verwijderen

kers rooien

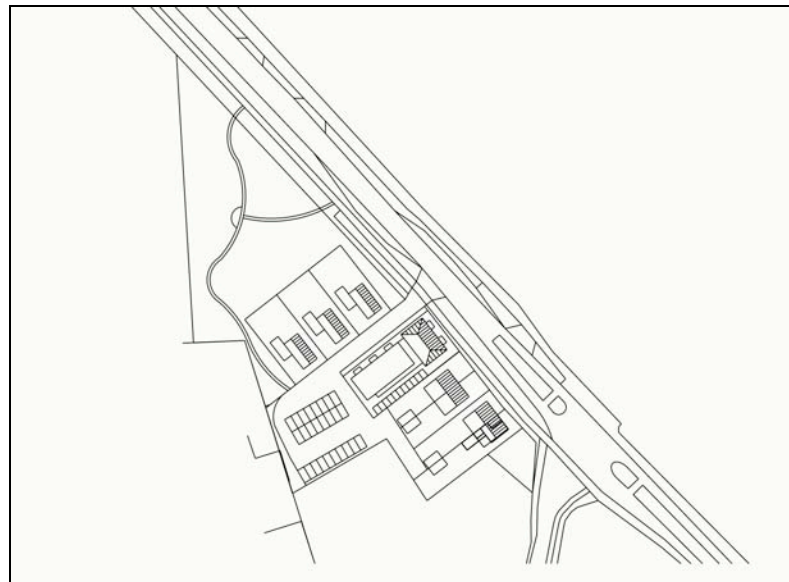


zone met spontane opslag en woekeraars opschonen

lindes verplaatsen

BOUWPLAN

De herontwikkeling van de locatie omvat de realisatie van 3 vrijstaande woningen, 4 geschakelde woningen en een appartementencomplex met 11 woningen. Zie de uitsnede van de door Janssen-Groesbeek opgestelde situatietekening hieronder.



situatietekening Janssen-Groesbeek

ontsluiting

De woningen worden ontsloten via een ten noordwesten van het appartementengebouw gelegen inrit en oprit. Ten zuidwesten van het appartementengebouw wordt een parkeervoorziening (bestaande uit 26 parkeerplaatsen) gerealiseerd.

infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een aan de noordwestkant te realiseren infiltratievoorziening. Het diepste punt van de grotendeels droogvallende voorziening (wadi) bevindt zich in de noordwesthoek. Het hemelwater zal deels middels greppels, deels middels ondergrondse buizen worden aangevoerd.

infiltratieruimte, aanvoer met buizen en greppel



vrijstaande woningen

ontsluiting en parkeren

appartementengebouw

geschakelde woningen

CONCLUSIES - CONCEPT INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren;

De landschappelijke context is te kenschetsen als een bouwland in een oude ontginning. Kenmerkend voor de omzoming van bebouwde erven in deze context is het voorkomen van geschoren hagen, bomenrijen en solitaire bomen (noot, kastanje en eik), hoogstamfruitbomen, compacte groensingels of restbosjes. Het plangebied werd in de eerste helft van de 20ste eeuw bebouwd. Het noordelijk deel werd een groot deel van de 20ste eeuw als boomgaard benut, het zuidelijk deel als bebouwd erf. Het plangebied markeert in ruimtelijke zin de kruising van de Rijksweg met de weg Sprokkelveld, kleurt de noordwestelijke entree / uitgang van Milsbeek. De westkant toont zich in de benadering van de kern Milsbeek uit het noordwesten. De beplanting aan de westkant definieert de overgang naar het akkerland. Komend uit het zuiden toont zich de zuidoostkant ter hoogte van de kruising. De noordoostkant toont zich geruimde tijd tijdens de passage. De zuidoostelijk helft van het plangebied werd in het verleden benut als tuin, het noordwestelijk deel als huisweide. Tuin en huisweide zijn beide sterk verwaarloosd. De aanwezige bebouwing zal worden gesloopt, de verharding zal worden verwijderd. De lindes ten zuidoosten van de bebouwing zullen worden gerooid en elders als decor worden hergebruikt. De zone met spontane opslag en woekerende soorten zal worden opgeschoond. De in slechte staat verkerende kersenboom zal worden gerooid. In de bomenrij ten aan de westkant zullen de spichtige bomen worden gerooid, de zwaardere exemplaren blijven behouden; streefbeeld is dat 1 boom per 5-6 meter wordt behouden. Deze bomen zijn vrij te maken van klimop. De herontwikkeling van de locatie omvat de realisatie van 3 vrijstaande woningen, 4 geschakelde woningen en een appartementencomplex met 11 woningen. De woningen worden ontsloten via een ten noordwesten van het appartementengebouw gelegen inrit en oprit. Ten zuidwesten van het appartementengebouw wordt een woonerf met parkeervoorzieningen gerealiseerd. Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een aan de noordwestkant te realiseren infiltratievoorziening.

Het bovenstaande voerde naar het rechts verbeelde en verwoorde concept.



BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat de aanplant van;

- H1 gemengde hagen
- H2 beukenhagen,
- H3 ligusterhagen,
- V1 hoogstamfruitbomen,
- S1 groensingel,
- B1 een solitaire linde.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantlijst op de navolgende pagina.

bloemrijk grasland

De infiltratiezone en de boomgaard zullen worden ingezaaid met een mengsel voor de ontwikkeling van bloemrijk grasland; bijvoorbeeld Paardengeluk van de Crujldthoeck. De infiltratiezone en boomgaard zullen 1x per jaar, na 15 augustus worden gemaaid. Het maaisel zal worden afgevoerd.

Inhoud van mengsel BW1 Paardengeluk Beweidingsmengsel inheemse kruiden - :

Achillea millefolium - Duizendblad
Anthriscus sylvestris - Fluitenkruid
Barbarea vulgaris - Gewoon barbakruid
Bellis perennis - Madeliefje
Cardamine pratensis - Pinksterbloem
Carum carvi - Karwij
Centaurea jacea - Knoopkruid
Cichorium intybus - Wilde cichorei
Daucus carota - Peen
Galium mollugo - Glad walstro
Galium verum - Geel walstro
Geranium pratense - Beemdooievaarsbek
Hypochaeris radicata - Gewoon biggenkruid
Knautia arvensis - Beemdkroon
Leontodon autumnalis - Vertakte leeuwentand
Leucanthemum vulgare - Gewone margriet
Linaria vulgaris - Vlasbekje
Lotus corniculatus - Gewone rolklaver
Malva moschata - Muskuskaasjeskruid
Medicago lupulina - Hopklaver
Pastinaca sativa subsp. sativa - Pastinaak
Plantago lanceolata - Smalle weegbree
Prunella vulgaris - Gewone brunel
Sanguisorba minor subsp. minor - Kleine pimpernel
Taraxacum officinale - Paardenbloem
Trifolium pratense - Rode klaver
Veronica chamaedrys - Gewone ereprijs

soortenspecificatie paardengeluk



PLANTLIJST

Soorten en aantallen, omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in het overzicht rechts.

richtlijnen aanleg en beheer

- H1 De gemengde hagen 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 120-130 cm.
- H2 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 130-180 cm.
- H3 De ligusterhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in een minimale omvang van 60/80 cm, per strekkende meter. De hagen zijn voor de rooilijn (aan de zijde van de Rijksweg) in stand te houden op een hoogte van 60-70 cm. Ze mogen worden onderbroken voor het plaatsen van tuinpoortjes. Aan de zuidoostkant, ter hoogte van de achtertuinen, zijn de hagen in stand te houden op een hoogte van 130-180 cm.
- V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm en conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.
- S1 De groensingel is aan te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een kruiselings plantverband van 100x100cm. De struiklaag mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet. De boomvormers mogen 1x per 10 jaar worden gedund; streefbeeld is onderlinge afstand van 5-6 meter tussen de bomen te bewaren.
- B1 De linde is aan te planten in de omvang 16/18 cm en mag worden opgekroond tot 350-400 cm.

Code		H1	H2	H3	B1	S1	Omvang bij aanplant		10/12
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	60/80	16/18	80/100	Code		V1
Plantverband		4 p/m	4 p/m	4 p/m	nvt	100x100			
Omvang van het element		110 m	100 m	130 m	1st	875 m2			11 st
Acer campestre	veldesdoorn	100				75	HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	1
Acer pseudoplatanus	esdoorn				3			Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje							Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els	10						Keuleman	
Alnus incana	witte els							Schone v. boskoop	1
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					100		Sterappel	1
Betula pendula	ruwe berk						HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	1
Betula pubescens	zachte berk					25		Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk	100						Conference	
Castanea sativa	tamme kastanje							Gieser wildeman	1
Cornus mas	kornoelje, gele							Nrd holl suikerpeer	1
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					100		Zoete brederode	1
Corylus avellana	hazelaar	10				100	HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	1
Crateagus monogyna	meidoorn							Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					75		Koningskers	1
Fagus sylvatica	gewone beuk	100	400			50		Merton premier	
Fraxinus excelsior	es							Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot							Sch. spätke knorpelkirsch	1
Ligustrum vulgare	liguster	100		540		100	HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	1
Ilex aquifolium	hulst	10				100		Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier							Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier							Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier							Opal	
Prunus avium	zoete kers					25		Reine claudie verte	
Prunus padus	vogelkers							Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn						Totaal		11
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					25			
Tilia cordata	winterlinde								
Tilia platyphyllos	zomerlinde								
Viburnum opulus	gelderse roos	10				100			
Totaal		440	1060	1060	3	875			