Advies : **Landschappelijke inpassing Bredeweg 13 te Geffen**

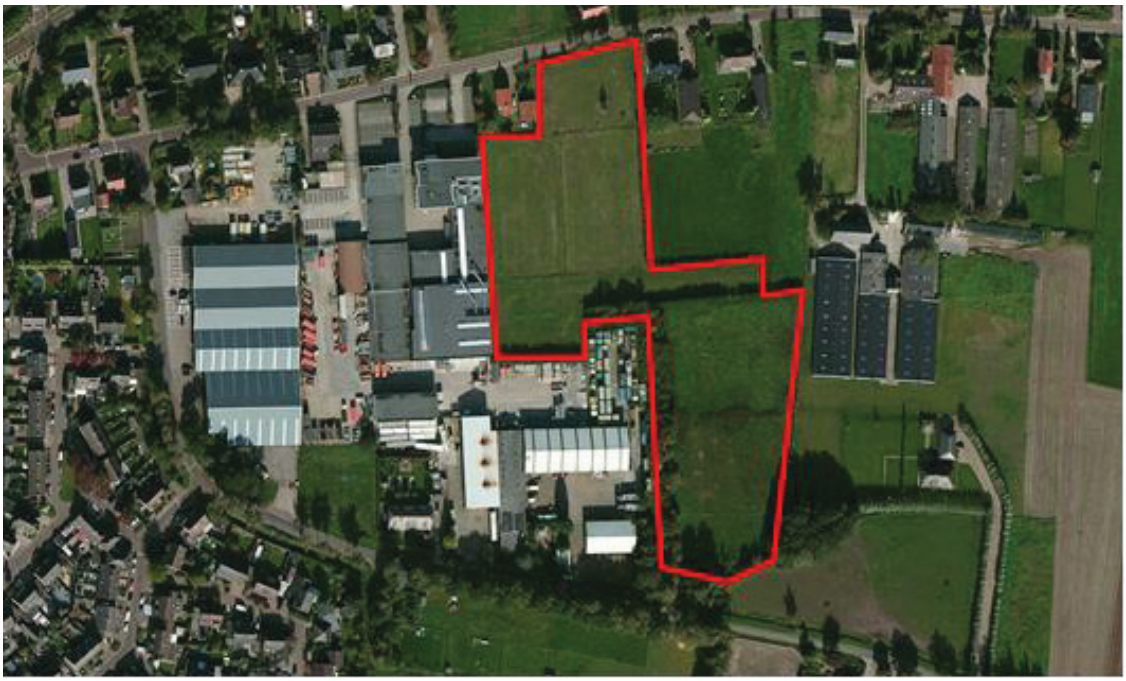
(uitbreiding Van Schijndel Bouwgroep)

Datum : 27 januari 2017
Ter attentie van : Van Schijndel Bouwgroep
Projectnummer : 211x07656
Opgesteld door : R. Tak

Aanleiding en initiatief

Van Schijndel Bouwgroep, gevestigd aan de Bredeweg 13 te Geffen heeft een aanvraag ingediend om een uitbreiding te realiseren. Het huidige bedrijf is ca. 1,8 ha. groot. De aanvraag betreft een uitbreiding van totaal 3.715 m2(gebouw en verharding), waardoor het bedrijf een oppervlakte krijgt van totaal ca. 2,2 ha. De uitbreiding bedraagt ca. 20%. Middels een anterieure overeenkomst is hier medewerking voor verleend van de gemeente Maasdonk. Beide partijen erkennen dat het initiatief alleen mogelijk is als er een ruimtelijke kwaliteitsslag plaatsvindt volgens de visie “Geffen – Oss’.

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid[1]. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan, doet de ingreep geen afbreuk aan het landschap, of kan zelfs een ruimtelijke meerwaarde betekenen. Hierbij wordt vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan, en de zogenaamde ‘kwaliteitsverbetering’.



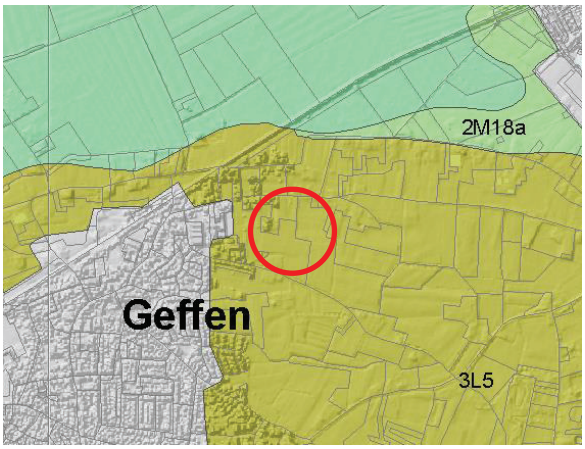
Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader)

[1] artikel 3.1. Verordening ruimte provincie Brabant 2014

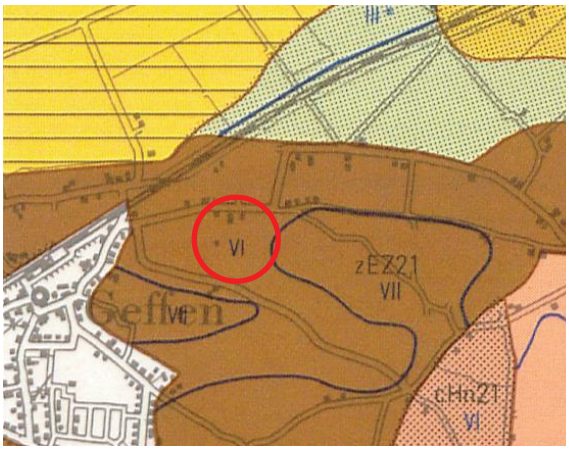
Kenschets landschap

Het plangebied is gelegen op een dekzandrug, ten oosten van de kern Geffen. Dit gebied behoort tot de kamp- en heideontginningen en wordt gekenmerkt door een besloten tot halfopen karakter. Deze gronden zijn van oudsher in gebruik als akkerlanden, omgeven door houtsingels en –wallen.

De dekzandrug is grotendeels bedekt met zogenaamde enkeerdgronden. Dit zijn gronden die door vaak eeuwenlange ophoging met bemeste plaggen hoger liggen dan hun omgeving en de functie hebben als oude akkers (donker bruin op de kaart),. Ze zijn over het algemeen vruchtbaar en goed ontwaterd (GHG 40-80, GLG < 120 – maaiveld).

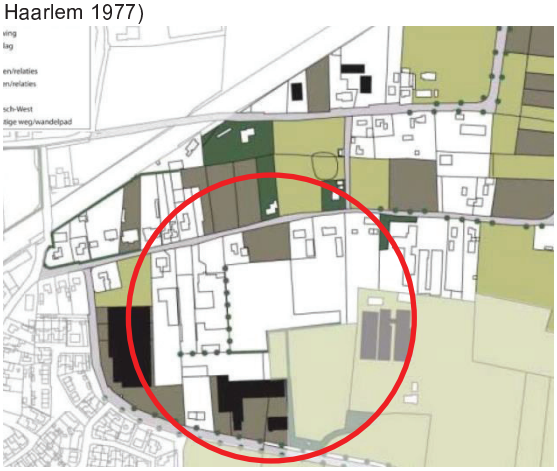


Uitsnede Geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)

Uitsnede hoogtekaart (bron: ahn.nl)



Uitsnede visie "Geffen – Oss'"

In de visie "Geffen – Oss" behoort het plangebied tot het deelgebied De Kouwe Noord en is omschreven als een overgangsgebied van de bebouwde kom van het dorp Geffen naar het landelijke gebied. Dit uit zich in een kleinschalig landschap bestaande uit woonhuizen met grote tuinen, paardenweitjes en doorzichten op het omliggende open landschap. De huidige natuurwaarden in het gebied zijn met name gekoppeld aan kleinere landschapselementen, zoals bosschages, lijnvormige beplantingen en poelen.

Richtlijnen voor ontwikkelingen in het deelgebied De Kouwe Noord zoals beschreven in de visie en van toepassing zijn op het plangebied zijn[2]:

- Het contrast met het omringende open landschap wordt vergroot.
- De verhouding rood – groen is ongeveer gelijk aan 2/3 – 1/3. Groen is in dit geval open weidegrond, zodat de doorzichten op het omringende landschap gegarandeerd zijn.

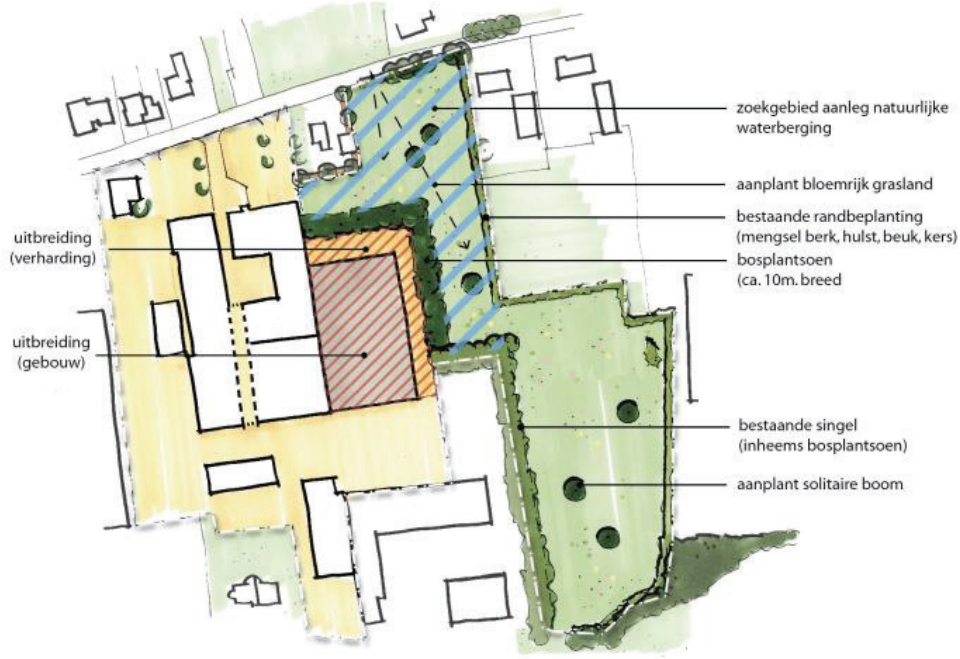
Locatie initiatief

Het terrein aan de Bredeweg 13 bestaat in de huidige situatie uit de bedrijfslocatie van Van Schijndel Bouwgroep en weilanden. De huidige bestemming is Agrarisch met landschappelijke waarden. Deze waarden bestaan uit kleine landschapselementen en de open ruimtes daartussen. Het perceel bestaat uit weilanden en wordt grotendeels omzoomd met houtsingels. Er zijn doorzichten vanaf de Bredeweg en de Leiweg op het open 'binnengebied'.

De bestaande bedrijfsgebouwen zijn grootschalig en bepalend in het straatbeeld. De uitbreiding is gepland ten oosten van de bedrijfsgebouwen, achter het woonkavel van nr. 15, achter de bestaande bebouwing.

Landschappelijke inpassing

De geplande uitbreiding betreft een nieuwe bedrijfshal aan de oostzijde van de bestaande bouw, met een maximale bouwhoogte van 9,9 m. Om de ruimtelijke impact hiervan op het omliggende gebied te beperken en een goede overgang te verzorgen, is een inpassing noodzakelijk. Het is wenselijk om dit in de vorm van een robuuste groene buffer (van ca. 10m. breed) aan te leggen, waardoor de nieuwe bedrijvigheid (grotendeels) aan het zicht wordt onttrokken. Een duidelijke groenstructuur vormt daarnaast ook een duurzame afronding van het bedrijventerrein naar het landelijk gebied. Op onderstaande schets is de gewenste inrichting op hoofdlijnen weergegeven.



Voorstel landschappelijke inpassing (zie bijlage voor schets op schaal)

[2] visie "Geffen – Oss", 2008.

Kwaliteitsverbetering
Voor de ontwikkeling aan de Bredeweg 13 geldt dat de toekomstige uitbreiding en de kwaliteitsslag zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst van december 2014. De kwaliteitsslag zal deels plaatsvinden door het aanleggen van natuur en landschap op eigen grond en deels door een storting te doen in het gemeentelijk reconstructiefonds voor de visie “Geffen – Oss’.

Naast de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling zullen er kwaliteitsverbeterende maatregelen worden toegepast om te komen tot de vereiste kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsslag zal deels plaatsvinden door het aanleggen van natuur en landschap op eigen grond en deels door een storting te doen in het gemeentelijk reconstructiefonds.
De tegenprestatie bestaat uit de aanleg van bloemrijke graslanden, de aanplant van singelbeplanting en solitaire bomen en de aanleg van een natuurlijke waterberging. Naast de inrichting en het bijkomende beheer wordt de waardedaling van de grond meegenomen die ontstaat bij de afwaardering van de (agrarische) gronden naar een natuurbestemming. In onderstaande tabel is de compensatie uiteengezet (conform normering StiKa).

Kwaliteitsverbetering	Omvang (m²)	Normering [3]	Totaal (€)
AANLEG			
- grasland	11.540	€ 16.25 per are	1.875,-
- bosplantsoen (inpassing)	1.134	€ 1.58 per m²	1.792,-
- solitair	6 stuks	€ 60,62 per stuk	364,-
- waterberging	405 /162m³	€ 5,4- per m³	875,-
subtotaal	13.079		**4.906,-**
BEHEER			
- grasland	11.540	€ 100,- per jaar (1x maaien)	1.000,-
- bloemrijke rand R1	5 X 500 m	€ 8,42 per are /jaar	2.100,-
- bossingel (inpassing)	1.134	€ 7,19 per are, per jaar	815,-
- bossingel bestaand)	2.390	€ 7,19 per are, per jaar	1.710,-
- solitair	6 stuk	€ 61,19,- per stuk per jaar	200,-
- waterberging	405/1 stuk		612,-
subtotaal			**6.437,-**
WAARDEDALING			
- agrarisch naar natuur	14.335	5,5,- [4]	**78.842,-**
Extra maatregelen Wordt door een landschapsarchitect nader uitgewerkt bij in dienen omgevingsvergunning			**9.815,-**
Totaal			**€ 100.000,-**

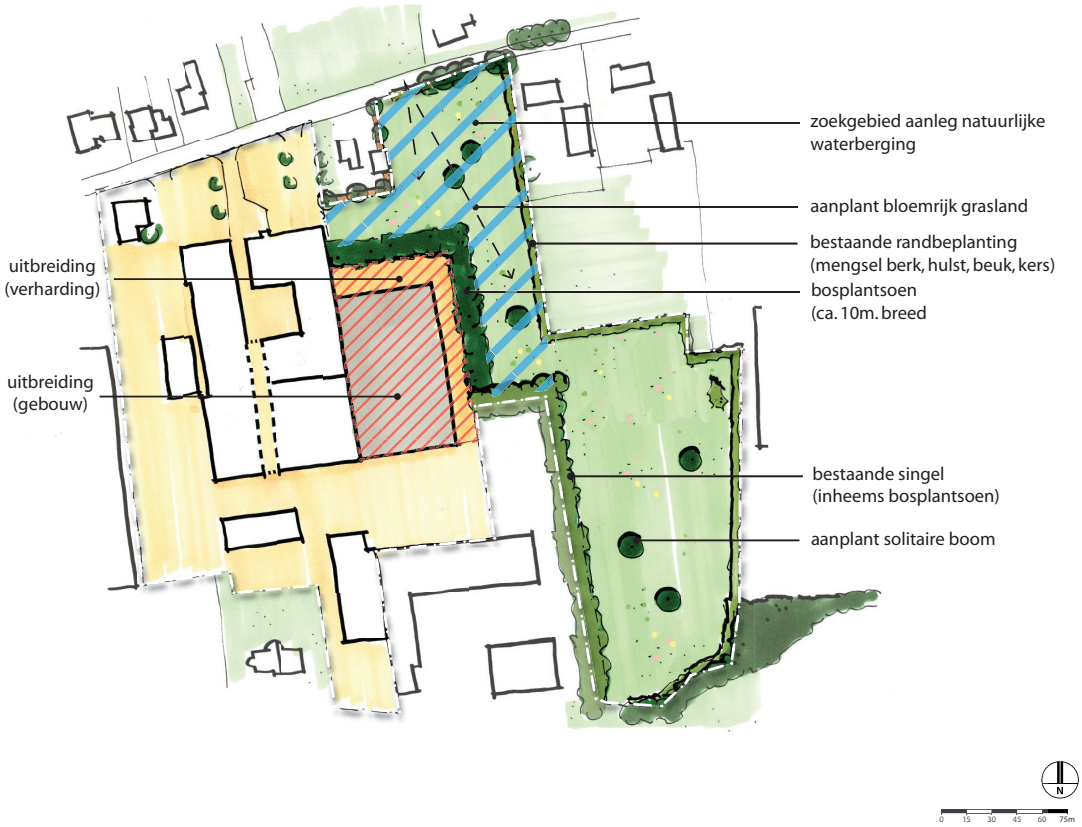
[3] Beheer voor een periode van 10 jaar.
[4] Waardedaling van € 6,5 (agrarisch) naar €1,- (natuur).

In totaal zal er, afgaande op de bepaalde waardestijging uit de anterieure overeenkomst, ruimschoots worden geïnvesteerd om geheel te voldoen aan de gevraagde compensatieopgave.

Tegenprestatie
De landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbeterende maatregelen bestaan uit:

1. De nieuwe uitbreiding zal door de aanplant van een los inheems bosplantsoen (met een breedte van ca. 10 m) met boomvormers worden ingepast, welke vanaf de straatkant voor een voldoende afscherming zal zorgen. De soortensamenstelling is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied. Gekozen is voor een landschappelijk bosplantsoen met bladverliezende inheemse soorten en boomvormers. Als basis worden boomvormers aangeplant die passen bij het karakter van het buitengebied, te weten de hazelaar en de haagbeuk. In het bosplantsoen worden eenstijlige meidoorn en rode kornoelje gemengd met sleedoorn, kardinaalsmuts en veldesdoorn. Heesters zullen worden aangeplant in groepen van 3-6, boomvormers zullen verspreid over het plant vak aangebracht worden;
   Het eindbeeld is een gevarieerd bosplantsoen welke de uitbreiding gedeeltelijk aan het zicht zal onttrekken. De gekozen beplanting krijgt de mogelijkheid uit te groeien tot een behoorlijke omvang. Deze groene buffer zal uiteindelijk een hoogte bereiken van 4 – 4,5 m, met boomvormers als uitschieters (15- 20 m). Dit zal een vrij natuurlijk beeld geven.
   De buffer sluit aan op de reeds aanwezige singel langs de zuidzijde, waardoor er een eenduidig beeld ontstaat.
2. Aanleg bloemrijk grasland met solitaire bomen in het zuidelijke gedeelte: het huidige weiland krijgt een nieuwe bestemming als grasland (extensieve beweiding en beheer) met verspreide solitaire bomen(voorgesteld sortiment: eik, es, beuk, berk);
3. De waterberging die noodzakelijk is ten compensatie van de uitbreiding zou op een natuurlijke wijze kunnen plaatsvinden door een lichte afgraving van de bovenlaag.
   De toename van verhard oppervlak als gevolg van de nieuwe ontwikkeling is 3.715 m2. Gezien de gevoeligheid nabij het centrum dient hiervoor een waterberging aangelegd te worden van circa 228 m3. De inschatting is dat op basis van de verwachte GHG van ca. 40-60 cm beneden maaiveld, de berging hierboven aangelegd dient te worden. Afhankelijk van de infiltratiesnelheid (nog onbekend) moet duidelijk worden of er uitgegaan moet worden van leegloop met gedeeltelijke infiltratie. Een leegloop kan mogelijk naar het zuiden aangelegd worden (bovengronds laten afstromen).
   Het toevoegen van een retentie- element is niet alleen een landschappelijke kwaliteit, maar kan ook een ecologische meerwaarde betekenen, mits de inrichting hierop is afgestemd. Hiervoor is het belangrijk gebruik te maken van flauwe taluds, oeverbeplanting mogelijk te maken en het geheel uit te rasteren. Een gedetailleerde invulling met exacte maatvoering voor diepte en opbouw kan gemaakt worden na een nadere afstemming over de te bergen hoeveelheid water en de gewenste natuurwaarden. Aanbevelingen hiervoor zijn een onderhoudsvriendelijk aanleg (bij voorkeur droogvallend en een flauw talud) en veiligheidsmaatregelen (uitrasteren). In overleg met de het waterschap kan een keuze worden gemaakt voor het meest geschikte ontwerp. In de schets is hiervoor een benadering gegeven.
4. Omzetting bestaande randbeplanting naar natuurbestemming.

Conclusie
Met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen kan de inpassing en kwaliteitsslag ten behoeve van de uitbreiding aan de Bredeweg 13 worden ingevuld. De maatregelen passen binnen de richtlijnen van de visie “Geffen – Oss” en leveren daarnaast een bijdrage aan de natuurwaarden van het gebied. Door de waterberging op een natuurlijke manier vorm te geven kan ook hier een ecologische meerwaarde worden behaald.



BRO Ruimte om in te leven

Landschappelijke inpassing Bredeweg13 te Geffen

Gemeente Oss

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel

www.bro.nl
info@bro.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
fax +31 (0)411 85 04 01

datum: 26 januari 2017
getekend: RT
tekening nr.: -

schaal: 1:1.500
formaat: A3
project nr.: 211x07656