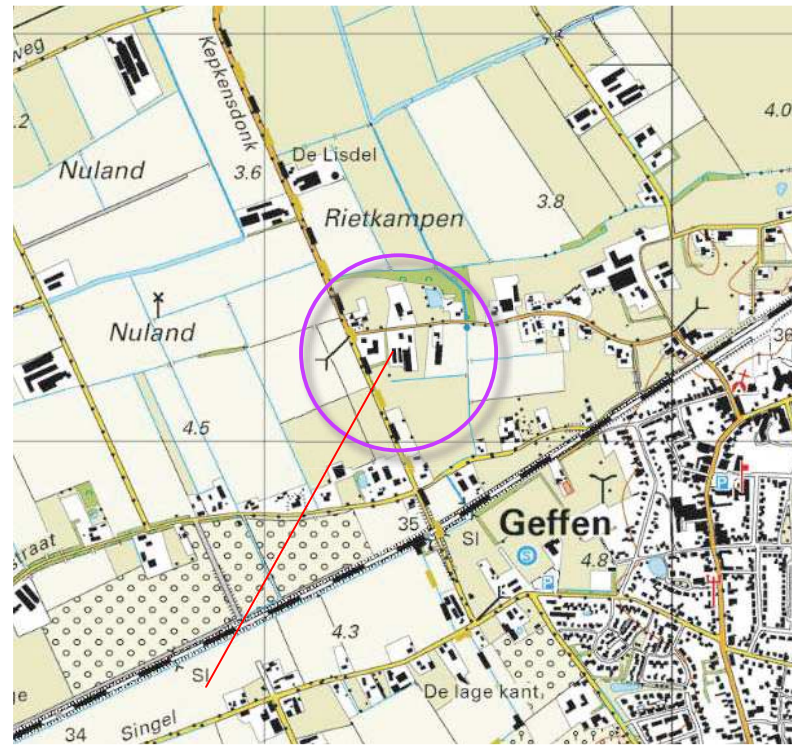


**LIGGING**

Het plangebied is gelegen in een bebouwingslint ten noordwesten van de kern Geffen. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



**plangebied**



**plangebied**



**HISTORIE**

Tegen 1900 was het plangebied en zijn als 'De Elst' bekende ruimtelijke context in gebruik als bouwland. Ten noorden van het plangebied bevonden zich lager gelegen graslanden van de Reit Kampen. De tegen 1900 aangetroffen bebouwing in 'De Elst' was overwegend op terpen gesitueerd; blijkbaar was het gebied gevoelig voor overstromingen. Het plangebied is gesitueerd in een overgangsgebied tussen het landschap van de rivieren en het landschap van de dekzanden.



**uitsnede topkaart 1895**

**tegen 1900 was het plangebied reeds in gebruik als bouwland**

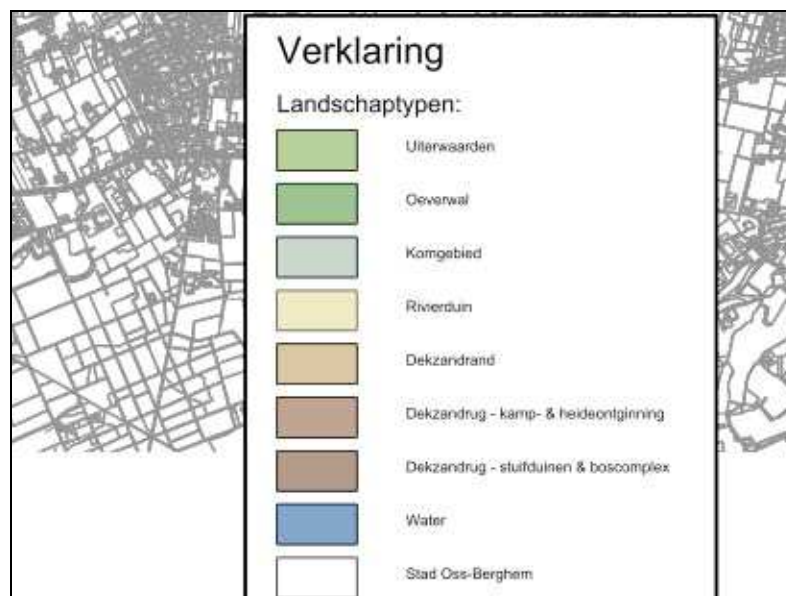
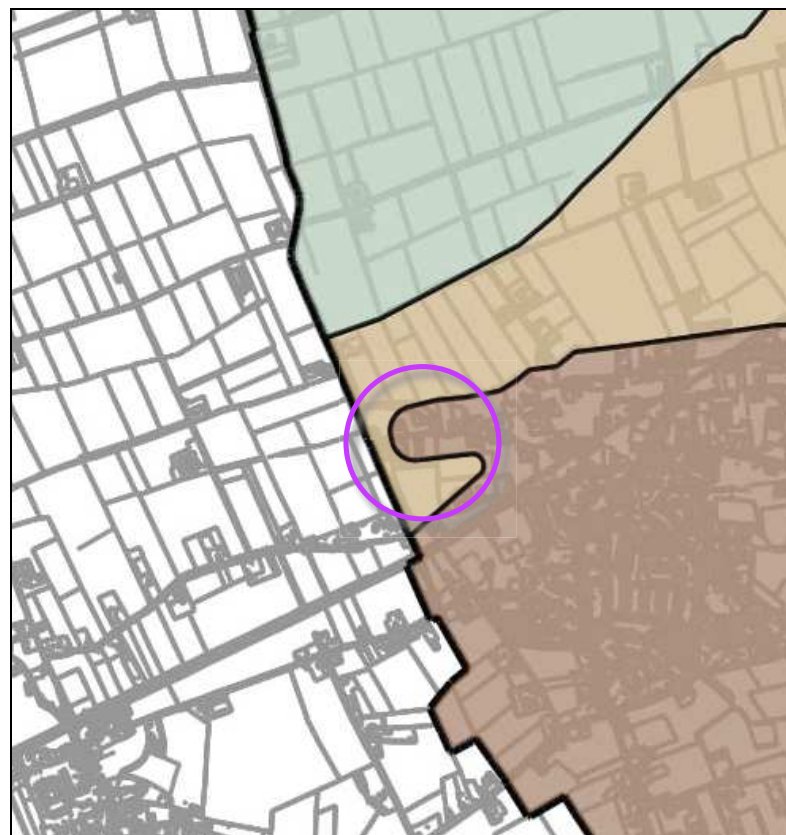


**in 1900 in de context aangetroffen bebouwing was op terpen gelegen**



**NOTA LANDSCHAPSBELEID 2015**

In de nota landschapsbeleid 2015 wordt het plangebied gerangschikt in de zone dekzandrug-kamp- & heideontginning. Voor dit gebied worden de rechts weergegeven streefbeelden en uitgangspunten aangereikt.



**uitsnede nota landschapsbeleid**

**Nota Landschapsbeleid**

**8.5 dekzandrug**

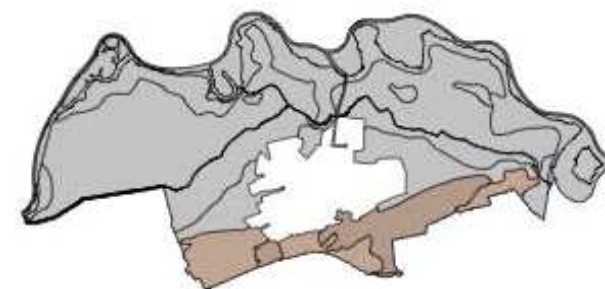
Voor de dekzandrug geldt dat er gestreefd wordt naar het verduidelijken van de hoge ligging in het landschap. Dit kan door toepassing van opgaand groen, passend bij dit landschapstype (eik/beuk). Verder is het behoud van reliëfverschillen van belang.

*visie Oss- Heesch*

Voor het gebied tussen Oss en Heesch (ook wel de zuidelijke geleidingzone genoemd) is een visie ontwikkeld. Insteek is herstel van het oude kampenlandschap met bosjes, houtwallen en -singels en andere landschappelijke elementen. Het maken van ecologische verbindingen tussen de Geffense Bosjes, Herperduin en de Maashorst is belangrijk. Daarnaast is het dynamische karakter van de ligging tegen de stadsrand een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkelingen.

In het gebied zijn wellicht kansen voor de ontwikkeling van een enkel nieuw landgoed. Dit kan mogelijk in combinatie met verwijdering van grootschalige (agrarische) bedrijvigheid.

Recreatieve uitloop vanuit Oss speelt ook hier een belangrijke rol. Er zijn een aantal recreatieve knopen benoemd; (vakantiepark) Herperduin, de Witte Ruisheuvel e.o. en de Geffense Plas e.o.



44

*visie Geffen- Oss*

Door de voormalige gemeente Maasdonk is een plan ontwikkeld voor woningbouw in combinatie met versterking van het groene karakter.

**stuifduinen- en boscomplex**

Voor Herperduin en de Geffense Bosjes geldt dat er gestreefd wordt naar behoud en ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische kwaliteit. De beslotenheid van de bosgebieden blijft aanwezig. Binnen die beslotenheid bestaat de mogelijkheid tot het maken van open plekken in de vorm van vennen, heideveldjes en stuifduintjes. Hierdoor ontstaat er een aantrekkelijk en afwisselend gebied.

Ook de omvorming van naald- naar loofbos draagt bij aan de verbetering van de kwaliteit van dit gebied.

Er wordt ingezet op behoud en versterking van stuif-

*aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering algemeen*

- herstel kavelrandbeplanting als voorwaarde bij ontwikkelingen in bestemmingsplan opnemen
- onderzoeken hoe uitbreiding van kavelrandbeplanting kan worden bewerkstelligd op gronden van particulieren (subsidievormen stimuleren randen/ landschapspakketten bijvoorbeeld)
- behoud zandpaden
- nieuwe ontwikkelingen landschappelijk inpassen

duinen en reliëf. De bosranden worden versterkt door de ontwikkeling van zoomvegetaties.

**Herperduin**

In het stuifduinen- en boscomplex van Herperduin speelt bosvorming een belangrijke rol. Kernpunten zijn natuurontwikkeling en extensieve recreatie in de kern van het natuurgebied en intensieve recreatie langs de randen. De Rijsvennen worden ontwikkeld tot een open, kalkrijk kwelgebied.

**Geffense Bosjes**

Natuurwaarden kunnen vooral aan de zuidzijde van de Geffense Plas verder ontwikkeld worden.

**kamp- en heideontginningen**

De gebieden ten oosten en zuiden van Geffen, het westelijk deel van de zone tussen Oss en Heesch (de Stelt) en het gebied ten zuiden van Herpen vormen de zogenaamde 'kamp- en heideontginningen'. Er worden hier bosjes (bij voorkeur eikenbeukenbos) en brede houtsingels toegevoegd om het gebied een beslotener karakter te geven. In aansluiting op de karakteristieke opbouw van het landschap en ter versterking van de



<b>dekzandrug</b>	wegbeplanting	eik, berk, beuk, (veld)esdoorn, haagbeuk, evt linde, kastanje
	bosjes	eik, beuk, esdoorn, berk, haagbeuk, vuilboom, jeneverbes
	erfbepanting	eik, beuk, esdoorn, berk, vuilboom, lijsterbes, jeneverbes, sleedoorn, hulst
	houtwallen en -singels	eik, beuk, jeneverbes, esdoorn, berk, linde, kastanje, vuilboom, lijsterbes, sleedoorn, hulst



**RUIMTELIJK KADER**

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;  
a de Populieren langs de Kepkensdonk,  
b de Berken langs de weg Elst,  
b de bebouwing en opgaande beplanting op de omliggende buurerven buurerven.  
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

**a) Populieren langs de Kepkensdonk**

**b) Berken langs de weg Elst**



**c) bebouwing en beplanting op omliggende erven**



**3D-BELEVING**

Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de openbare weg ter hoogte van het plangebied, de ten westen gelegen Kepkensdonk en de ten zuiden gelegen Molenstraat. De bebouwing en beplanting op omliggende erven beperkt het zicht; de context is als besloten te kenschetsen. Vanaf de weg Elst, komend uit het oosten toont zich de oostkant van het plangebied korte tijd aan het verkeer; de doorkijk op het achterliggende gebied onderstreept het besloten karakter van de context. Vanaf de weg Elst, komend uit het westen wordt het plangebied aan het zicht onttrokken door de beplanting op het ten westen gelegen erf. Vanaf de Kepkensdonk en de Molenstraat toont zich een klein deel van de westkant en de zuidkant van het plangebied in doorkijken aan aan het verkeer. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



**vanaf de weg Elst komend uit het oosten**



**standplaats fotograaf**



**vanaf de weg Elst komend uit het westen**



**Vanaf de Kepkensdonk komend uit het zuiden**



**vanaf de Molenstraat**



**SITUATIE KADASTRAAL – 1:1000**

Het plangebied omvat perceel 94 gelegen in de sectie D van de kadastrale gemeente Geffen. Zie het kadastraal uittreksel en de aanduiding in de luchtfoto rechts.



**uitsnede kadastraal uittreksel**



**kadastrale contouren**



**SITUATIE – BEBOUWING**

De aangetroffen bebouwing is als volgt te rangschikken:

- Een woning en een ten oosten hiervan gelegen bijgebouw met een daarin gelegen appartement aan de noordkant,
- Twee kleinere, als berging in gebruik zijnde voormalige varkensstallen aan de westkant,
- Een grotere, als caravanstalling en ten behoeve van statische opslag in gebruik zijnde voormalige varkensstal aan de zuidkant.

**verharding**

De woning en de kleinere bergingen aan de westkant worden ontsloten via een aan de westkant van het plangebied gelegen inrit en oprit. Het ten oosten van de woning gelegen bijgebouw en de aan de zuidkant gelegen varkensstal worden ontsloten via een ten oosten van deze gebouwen gelegen inrit en oprit. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts



**twee kleinere voormalige stallen      een grotere voormalige varkensstal**



**SITUATIE – BEPLANTING**

De aangetroffen beplanting bestaat uit de navolgende elementen:

- Enkele solitaire bomen uit het landschappelijk assortiment; een Es, een Haagbeuk en een Kers.
- Beukenhagen met daarin opgenomen Leibomen.
- Siergroen bestaande uit heesters en enkele bomen in de rond de woning en het bijgebouw gelegen tuin.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts

**enkele solitaire bomen; Es, Haagbeuk en Kers**

**Beukenhagen en Leibomen**

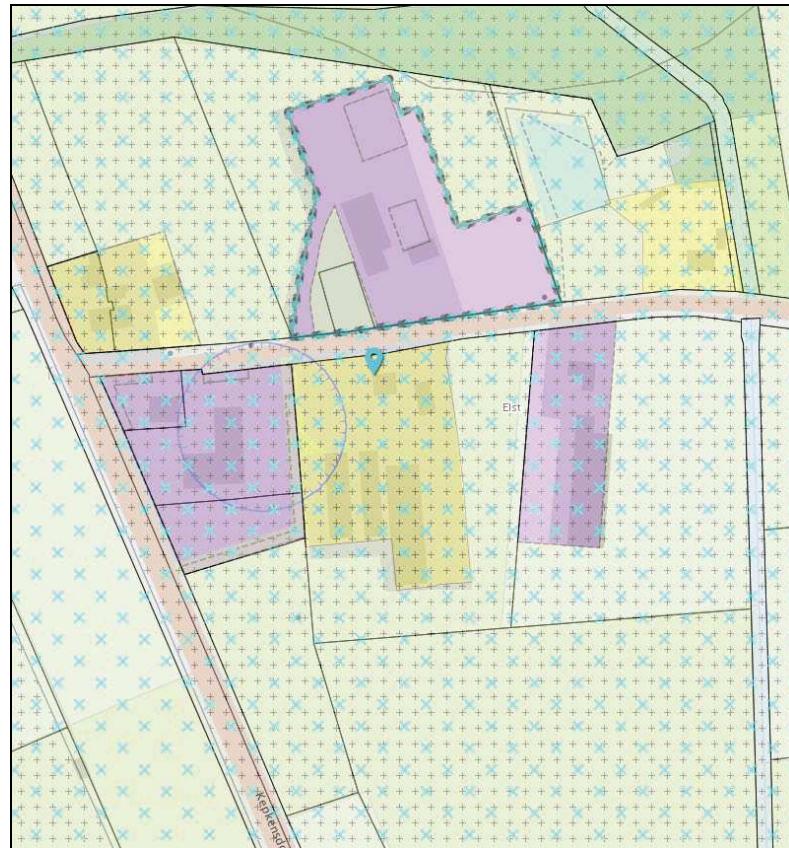
**siergroen**





**BESTEMMINGWIJZIGING**

Momenteel is het plangebied bestemd voor bewoning. In verband met de benutting van de voormalige stallen voor statische opslag en als caravanstalling is de bestemming te wijzigen in "bedrijvigheid". Zie de uitsnede van de het vigerende bestemmingsplan hieronder (bron ruimtelijke plannen).

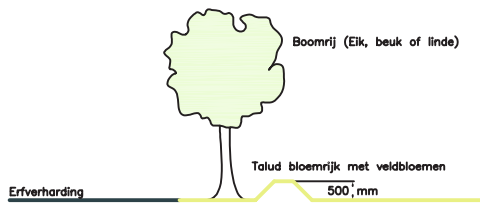


**uitsnede huidig bestemmingsplan**

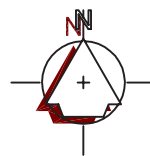


**wijziging bestemming**






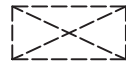


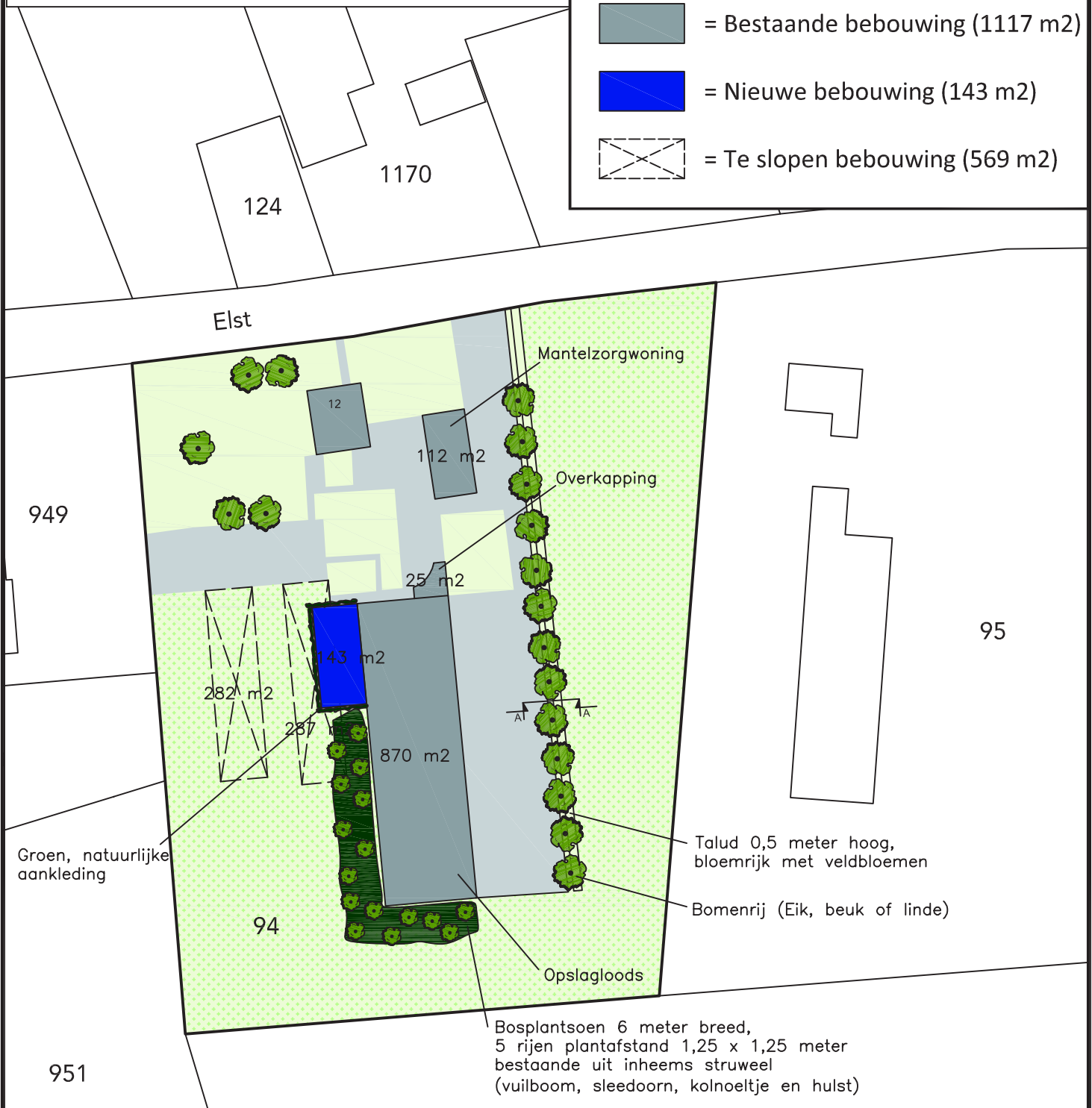
Doorsnede A-A 1:200



**SITUATIE**

Gemeente: Oss  
 Sectie : D  
 Nummer : 94  
 Schaal : 1 : 1000

-  = Perceel
-  = Bestaande bebouwing (1117 m<sup>2</sup>)
-  = Nieuwe bebouwing (143 m<sup>2</sup>)
-  = Te slopen bebouwing (569 m<sup>2</sup>)



Schaal	1:1000	Datum	14-05-2018
Getekend door	P.V.	Wijzigingsdatum	
Projectnummer	3815BS03		

Gemeente	Oss	Formaat	A4
Onderwerp	Situatietekening	Bladnummer	01/01
Naam	Elst 12 te Geffen		

● Postbus 12      ● tel. 0493 - 59 75 05      ● Bezoekadres: Burg. Wijtvlietlaan 1 te De Rips  
 ● 5845 ZG Sint Anthonis      ● fax. 0493 - 59 75 09      ● www.go-consult.nl