

**Landschappelijk inpassingsplan
Oijense Benedendijk 58-60 Oijen**

Gemeente Oss

Colofon

Projectlocatie: Oijense Benedendijk 58-60 te Oijen

Datum: 09-06-2023

Opgesteld door: **Van Dun & Van Gerwen BV**

Heijtmorgen 10
5375 AN Reek
T. 0486 450 160

E. info@vandun-vangerwen.nl
I. www.vandun-vangerwen.nl

Projectnummer: 921108.007 / AvH



Afbeelding 1: weergave locaties (bron: kadastralekaart.com)

Aanleiding

De locatie Oijense Benedendijk 58 is betreft een voormalige woning met bijgebouw en is onlangs aangekocht. De eigenaar is voornemens is om de bestaande bebouwing (100 m²) op Oijense Benedendijk te renoveren en gebruiken als overnachtingsaccommodatie voor kortdurend toeristisch verblijf voor maximaal 10 personen in maximaal 5 slaapkamers, als ondergeschikte nevenactiviteit bij de woning aan Oijense Benedendijk 60. Ten behoeve van het gebruik wordt de bebouwing van Oijense Benedendijk 58 betrokken bij de woning aan Oijense Benedendijk 60. Het totaal aantal m² bijgebouwen (maximaal 300 m²) en totaal m² bestemmingsvlak blijft hierbij gelijk. Voor de beoogde ontwikkeling is op 5 januari 2022 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Oss. In het principebesluit van 4 mei 2022 (kenmerk 4854722) heeft de gemeente Oss te kennen geven mee te willen werken, onder voorwaarden, aan de beoogde ontwikkeling.

Locatie

De locaties Oijense Benedendijk 58 en 60 zijn kadastraal bekend als gemeente Oijen, sectie E, perceel nummers 262 (Oijense Benedendijk 58), 349 en 337 (Oijense Benedendijk 60). De locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Oss, in het buurtschap Benedeneind dat behoort tot het dorp Oijen.



Afbeelding 2: 1850 (bron: TopoTijdreis)



Afbeelding 3: 1900 (bron: TopoTijdreis)



Afbeelding 4: 1950 (bron: TopoTijdreis)



Afbeelding 5: 200 (bron: TopoTijdreis)

Geschiedenis

Het plangebied is gelegen in het landschapstype Oeverwal. De oeverwal heeft een kleinschalig en halfopen tot besloten karakter. Het gebied is door bewoners intensief in cultuur gebracht. De oude perceelindeling van vóór 1850, is deels nog herkenbaar in het landschap aanwezig. Het verkavelingspatroon is blokvormig en overwegend onregelmatig. Het intensieve en hoogdynamische grondgebruik bestaat uit een afwisseling van grasland, bouwland, een enkele boomgaard en bebouwing in linten (met een voor- en achterstraat). De dijk is door zijn continuïteit een belangrijk visueel element in het rivierengebied. De dijk scheidt de uiterwaarden van de oeverwal en vormt een ruimteverdelers in het landschap. De dijk is soms voorzien van bijzondere dijkbeplanting. Er bevindt zich een aantal wielen direct bij de dijk. Deze wielen zijn ontstaan door dijkdoorbraken. De huizen die op de dijk gebouwd werden waren vooral niet-agrarisch van oorsprong. Het waren woningen van landarbeiders, schippers, vissers, ambachtslieden etc. Het soms geringe welvaartspeil ging gepaard met kleinere bouwmassa's. Men bouwde meestal huisjes van één bouwlaag met de nok evenwijdig aan de dijkweg. De oude boerderijen staan onder aan de dijk.

De locaties zijn aan de voet van de dijk gelegen. In afbeelding 2 t/m 5 is de omgeving van het plangebied door de jaren heen weergegeven, waarbij ook de blokvormige kalverstructuur zichtbaar is. Ten zuiden van het plangebied is een bosschage gelegen en landschapspoelen die waardevol zijn voor de biodiversiteit in het gebied.



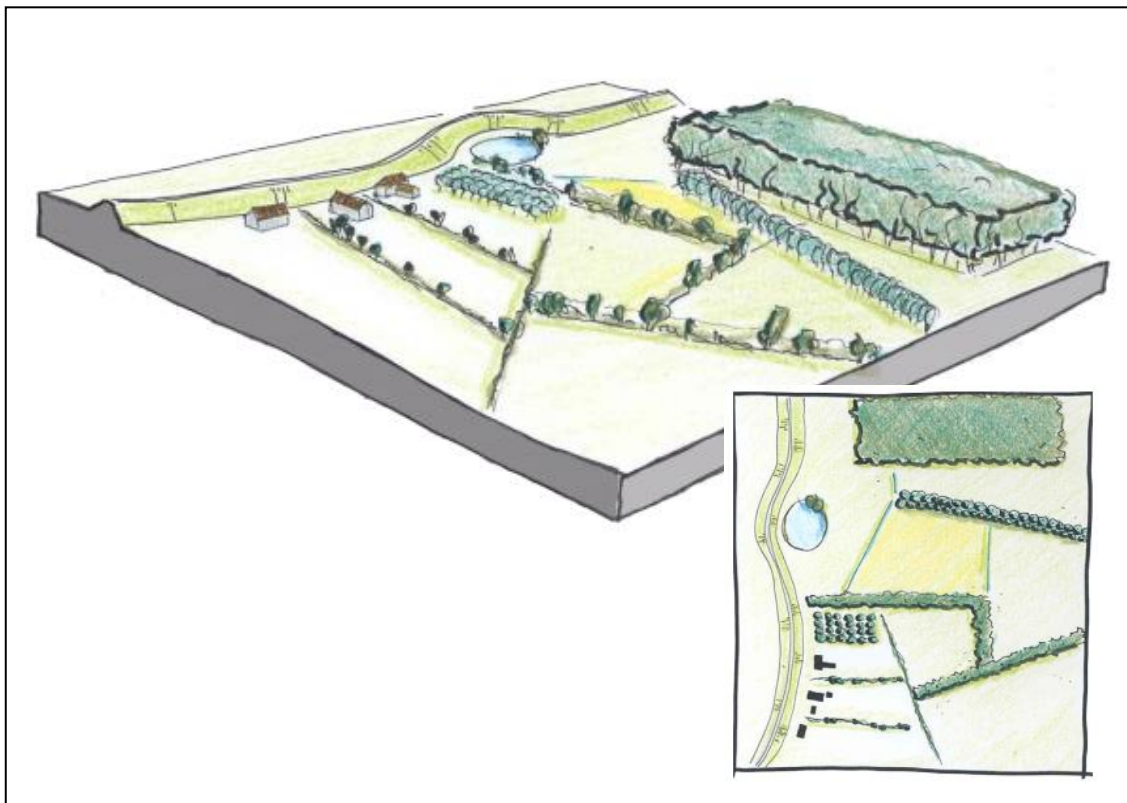
Afbeelding 6: visiekaart Benedendijk (Bron: Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015)

Benedeneind

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Benedeneind', dit is een buurtschap behorende bij het dorp Oijen. Benedeneind ligt op de oeverwal aan de noordzijde van de Oijense polder. Op korte afstand liggen een drietal straten parallel aan elkaar. Aan de Oijense Benedendijk ligt de meeste bebouwing. Het kronkelige westelijk deel van de Oijense Benedendijk komt nog grotendeels overeen met de situatie van rond 1800.

In de omgeving liggen enkele grote agrarische bedrijven. Het gebied is vrij kaal en lijkt daarom op het landschap van het komgebied. Er komt historische bebouwing voor. Hierbij gaat het voornamelijk om agrarische bebouwing of soms kleinschalige dijkbebouwing. Traditioneel komen hier veel langgevel-, kortgevel en T-boerderijen voor. Een deel van de oude boerderijen heeft zijn oorspronkelijke functie verloren en doen nu dienst als woonboerderijen. De contrasten tussen de kleinschalige bebouwing op de dijk en agrarische bebouwing onder aan de dijk in combinatie met erfbeplanting, maken het gebied ruimtelijk mede interessant.

In afbeelding 6 is een uitsnede van de visiekaart van Beneneind weergegeven, afkomstig uit de structuurvisie Buitengebied Oss – 2015. Hierop zijn onder andere kavelstructuren, gewenste groen structuren, waarde volle open gebieden zichtlijnen weergegeven.



Afbeelding 7: Schetsbeeld oeverwal (bron: Nota Landschapsbeleid 2015 – gemeente Oss)

Oeverwal

De oeverwal is een hoger gelegen rug in het landschap en ligt hoog en droog, binnendijks op enige afstand van de rivier de Maas. Het karakter van de oeverwal is kleinschalig en halfopen tot besloten. Het verkavelingspatroon op de oeverwal is blokvormig en overwegend regelmatig. Bebouwing (veelal geconcentreerd in kleine kernen en in bebouwingslinten), beplantingselementen (houtwallen, een enkele boomgaard) en grondgebruik (grasland, bouwland) bepalen hier de maat van de ruimte.

De oeverwal kan gezien worden als een kralensnoer van kernen, waarbij de dijk het snoer vormt. Er is een grotere mate van afwisseling tussen open en besloten. De kernen hebben een besloten karakter, de ruimten ertussen zijn voornamelijk open. De organisch gegroeide bebouwingsconcentraties dragen bij aan de specifieke sfeer in het gebied. In afbeelding 6 is het schetsbeeld van oeverwal weer gegeven met daarop de ruimtelijke structuren.

Ontwikkelingsvisie landschap

Vanaf de Maasdijk is er een fraai uitzicht op de uiterwaarden. De oude lint- en dijkstructuren met karakteristieke bebouwing en zichtlijnen naar het achterliggende landschap vormen belangrijke kenmerken die men wil behouden.

In en rond de kernen wordt gestreefd naar verdichting met beplanting. Kleinschalige groenelementen als hagen, boomgaarden en grote tuinen worden gehandhaafd en versterkt.



Afbeelding 8: weergave Oijense Benedendijk 60 vanaf zuidelijke richting (bron: Google Maps)



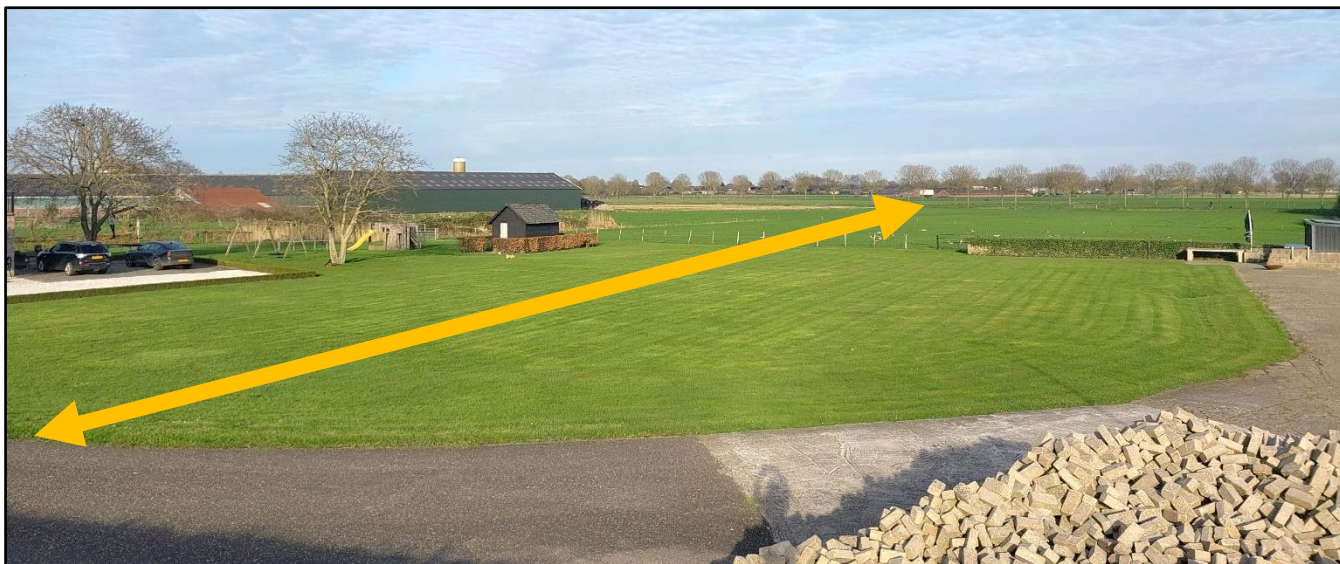
Afbeelding 9: weergave Oijense Benedendijk nr. 58 en 60 vanaf westelijke richting (bron: Google Maps)

Op grotere afstand van de kernen verschuift het beeld geleidelijk van besloten naar halfopen. De zichtlijnen tussen de kernen op het komgebied dienen gehandhaafd te blijven. Bomenrijen staan vooral loodrecht op de dijk.

Het streven naar kleinschaligheid en een groen karakter kan door onder andere het weren van grootschalige bebouwing en grote percelen, de schaal te verkleinen, aanleg van houtwallen, houtsingels, bosjes, laanbeplanting en (hoogstam)boomgaardjes, behoud van bestaande landschapselementen (zoals grienden, wielen, houtwallen en hakhoutbosjes). Hierdoor ontstaat een afwisseling tussen open en besloten gebieden. Door de aanleg van kalvergrens- en erfbeplantingen wordt het kleinschalige verkavelingspatroon benadrukt en het oorspronkelijke karakter van het landschap verduidelijkt. Het aanleggen van hoogstamboomgaarden zal bijdragen aan een afwisselend beeld op de oeverwal.

Huidige situatie

Op afbeelding 8 en 9 is de kleinschalige dijkwoning en de woonboerderij weergegeven. Grenzend aan het plangebied zijn weilanden gelegen. Zoals reeds beschreven lijkt het landschap ter plaatse van het buurtschap 'Benendendijk' op het open landschap van het komgebied. Het plangebied is op korte afstand van de Maasdijk gelegen. Vanaf de dijk zijn er diverse zichtlijnen naar het achterliggend open komlandschap. De zichtlijn ten zuiden van Oijense Benedendijk 60 is op navolgende afbeeldingen weergegeven (oranje pijl). Deze zichtlijn is tevens opgenomen in de visiekaart 'Benedendijk'.



Afbeelding 10: weergave zichtlijn vanaf de Maasdijk, ten zuiden van nr. 60, naar het achterliggend landschap



Afbeelding 11: uitsnede visiekaart Benedendijk met de zichtlijn vanaf de dijk (oranje pijl)



Afbeelding 12: weergave beoogd woonvlak (geel), kadastrale percelen en 'vrijwaringszone – dijk' (groen)

Bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020' is het plangebied (perceelnummers 262, 349 en 337) gedeeltelijk gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'. In afbeelding 12 is het beoogde woonvlak (geel), kadastrale percelen en 'vrijwaringszone – dijk' (groen) weergegeven. Deze aanduiding is opgenomen voor het onderhoud, instandhouding en de versterking van de aangrenzende primaire waterkering, ten behoeve van de waterveiligheid. Deze vrijwaringszone is in overeenstemming met de opgenomen beschermingszone zoals in de Keur van waterschap Aa en Maas is vastgelegd, een zone van 50 meter vanaf de teen van de dijk.

De waterkering en de beschermingszones worden naast de regels in het bestemmingsplan ook beschermd door de bepalingen van de Keur. Voor sommige (bouw)werkzaamheden kan een keurvergunning vereist zijn. Zo geldt er een vergunningplicht voor onder andere;

- het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- het bebossen of anderszins beplanten met hoog opgaande bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden (met een hoogte van 1,5 m en meer);
- diepploegen (dieper dan 0,3 m of meer) omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd.

Bij de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan, binnen de vrijwaringszone, zal afstemming plaats moeten vinden met het waterschap Aa en Maas.

Landschappelijke inpassing Oijense Benedendijk 58-60 te Oijen

De landschappelijke inpassing van het initiatief aan de Oijense Benedendijk 58-60 is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap, Nota Landschapsbeleid 2015 gemeente Oss en Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Oss.

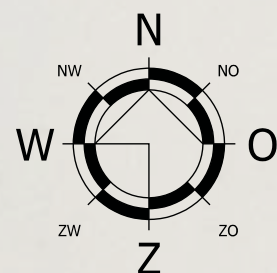
Huidige situatie

De locatie is gelegen ter plaatse van een oeverwal, in het buurtschap 'Benedeneind'. De oeverwal kenmerkt zich als een kleinschalig halfopen landschap. Op de oeverwal zijn de belangrijkste natuurwaarden te vinden in de bosjes, struwelen en boomgaarden rondom de dorpen. De steenuil is een typische hier voorkomende soort van het kleinschalige landschap. Ook vleermuizen zijn hier veel aangetroffen. Doorzichten zijn ten slotte ook kenmerkend binnen dit landschapstype. Het landschap van het buurtschap 'Benedeneind' is vrij kaal en lijkt daarom op het landschap van het komgebied. Belangrijke kenmerken die men wil behouden zijn de zichtlijnen naar het achterliggende landschap. De wens van de gemeente is om de kleinschaligheid van de oeverwal te behouden en te versterken door het terugbrengen (of toevoegen) van kleinschalige landschapselementen. De aanleg van nieuwe landschapselementen wordt gestimuleerd. Het plangebied wordt omzoomd door een beukenhaag in het noorden. Rondom de bebouwing van huisnummer 60 is er sprake van een siertuin met diverse knip- en scheerheggen. In de tuin zijn verder enkele bomen te vinden.

Beoogde situatie

De bestaande beukenhaag die het plangebied aan de noordzijde omzoomd blijft gehandhaafd. Aan de oostzijde van het plangebied zijn acht hoogstam fruitbomen gesitueerd. Hierdoor wordt het plangebied aan de achterzijde met groen omzoomd en wordt de bebouwing deels uit het zicht onttrokken en blijft het uitzicht. Vanuit het woonhuis en de tuin blijft het zicht naar het achterliggend landschap behouden. De boomgaard zal de biodiversiteit versterken: In de holtes van de bomen kunnen spechten, vleermuizen en soms steenuilen leven. Vanuit de bomen kunnen steenuilen bovendien op muizen in het ruige gras ten oosten ervan loeren. In de weide ernaast, met kort gras, zoekt de steenuil op grote kevers en regenwormen. Deze nieuwe groenstructuur in het landschap versterkt het eigen karakter van het gebied en verkleint de ruimtelijke schaal. In het voorgestelde ontwerp wordt de oprit en beoogde schuur omzoomd door een beukenhaag en een struweelhaag. Hierdoor ontstaan er een groene barrière tussen het plangebied en het omliggend landschap. Aan de voorzijde is gekozen voor een beukenhaag zodat de doorzicht vanuit de tuin en het terras naar de dijk blijft behouden. De beukenhaag sluit daarnaast aan op bestaande siertuin die aan de voorzijde van het plangebied is gesitueerd. Door het situeren van de beukenhaag ter plaatse van de lage haag, wordt de inrit en de parkeervoorziening deels uit het zicht onttrokken. Ook is hierdoor een duidelijke afscheiding tussen het woonperceel en de omliggende agrarische percelen. De locatie is grotendeels gelegen in de 'vrijwaringszone – dijk'. Hierdoor zijn grote landschapselementen zoals hoog opgaande bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden niet wenselijk binnen deze zone, vanwege de waterveiligheid. Gekozen is om de locatie aan de zuidzijde te omzomen met een laagblijvende struweelhagen* van ongeveer 1,5 meter hoog.

Door het plangebied in te passen met de beoogde boomgaard, struweelhagen en beukenhagen wordt het woonperceel aan alle kanten omzoomd met groen. Hierdoor is er een duidelijke overgang van het woonperceel naar de omliggende agrarische percelen. Kleinschalige elementen zoals deze bomen en struweelhagen bij de erf- en perceelsgrens versterken deze kleinschaligheid. Gezien voorgaand wordt landschapselementen aangeplant welke zorgt voor een versterking van het landschapsbeeld en heeft een kwaliteitsverbetering van het landschap tot gevolg. Bovendien sluit het aan op de landschappelijke kenmerken van de omgeving en sluit het aan op de Nota Landschapsbeleid 2015 en Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Oss. Tenslotte blijft met dit landschappelijk inpassingsplan de zichtlijn vanaf de dijk naar het achterliggende landschap in het zuiden gehandhaafd.



Plantassortiment

Aan te planten knip- en scheerhaag			
Plantmateriaal:	Lengte/m:	Hoogte/cm:	stuks:
Beuk (Fagus sylvatica)	30	100	90

Aan te planten hoogstam fruitbomen	
Stamomtrek 10-12 cm	aantal
Appel, kers, peer, pruim, kwee en/of walnoot	9

Aan te planten struwelen (plantafstand 1,5 m driehoeksverband)		
	m²:	st / m²:
Struweel: 80-100 cm, 1,5 driehoeksverband:	160	0,45
Kan bestaan uit: Veldesdoorn (Acer campestre), Gewone berk (Betula pendula), Zachte berk (Betula pubescens), Vuilboom (Rhamnus frangula), Wilde lijsterbes (Sorbus aucuparia), Kardinaalsmuts (Euonymus europaeus)		

Opgesteld door: T. van Hooijdonk / L. van Nimwegen
Datum: 31-05-2023
Schaal: 1:500 (A3)
Project: 921108.007 / 18112.194 Deze tekening bevat tevens informatie die geen betrekking heeft op de verplichte landschappelijke inpassing als gevolg van bijbehorende procedure, hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Beheerplan

Het onderhoud is gericht op het behoud van de nieuw te realiseren bomen en struiken. Hieronder is het beheer per landschapselement beschreven.

Hoogstamboomgaard

De fruitbomen worden op een plantafstand van minimaal 10 x 10 en maximaal 15 x 15 meter geplant. De hoogstam fruitbomen worden regelmatig gesnoeid (vorm- of onderhoudsnoei).

Knip- en scheerhaag

Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden minimaal eenmaal per 3 jaar en maximaal eenmaal per jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de heg een minimale hoogte van 0,8 meter.

Struweelhaag

Wanneer er dunne open plekken ontstaat in de struweelhaag, dan worden deze ingeplant met een gevarieerd assortiment, zoals in de plantlijst is opgenomen. Overhangende takken aan de zijkanten mogen maximaal 1 maal per 3 jaar worden teruggesnoeid. Na het snoeien heeft de haag een hoogte van tenminste 1,00 meter en een breedte van tenminste 0,8 meter.



www.vandun-vangerwen.nl