

Onderwerp	: Advies landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering Oude Baan 2-4 te Geffen (realisering twee woonpercelen)	MEMO
Projectnummer	: 211X08164	
Datum	: 02 december 2017	
Van	: R. Tak	
Aan	: Fam. v. Erp	BLAD 1

Inleiding

Aanleiding en initiatief

Het voornemen bestaat om in het plangebied aan de Oude Baan te Geffen twee woningen te ontwikkelen. Hiervoor is in 2011 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en aangeleverd aan de voormalige gemeente Maasdonk. Deze onderbouwing is inmiddels verouderd en behandelende gemeente Oss heeft de initiatiefnemer verzocht deze te vernieuwen naar het huidige geldende beleid en regelgeving. Hierdoor kan het plan meegenomen worden in de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2017'.

Belangrijke onderdelen die de onderbouwing dient te bevatten zijn een zorgvuldige landschappelijke inpassing en een tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering. In deze notitie wordt uiteengezet op welke wijze aan deze onderdelen wordt voldaan.

Beleid en regelgeving

Het plangebied is aangeduid als 'Integratie stad-land' in de Verordening Ruimte, wat voorziet in een stedelijke ontwikkeling(wonen) mits deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' of de naaste omgeving¹.

Het realiseren van een woning op basis van artikel 8.2 en artikel 9.2 uit de Verordening ruimte, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking, is slechts toegestaan bij een kwaliteitsverbetering die gelijkwaardig is met de aanschaf van een ruimte-voor-ruimte titel. De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de Verordening ruimte niet worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst². De voorgestelde ontwikkeling voldoet aan deze vereisten doordat in evenredigheid met de rode functie ook kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden in de vorm van landschapsontwikkeling.

Deze landschapsontwikkeling vindt plaats binnen de eigendommen van de initiatiefnemers. De initiatiefnemers bestaan uit de heer W.A.A.M. (W) van Erp en de heer A.W.A.J.M. (J) van Erp, welke beide eigendommen hebben ten noorden en zuiden van het fietspad haaks op de Oude Baan.

Kenschets landschap

Het plangebied ligt in het buitengebied van de kern Geffen, gemeente Oss. Het gebied behoort tot de kamp- en heideontginningen, gelegen op een dekzandrug (aanduiding 3L5 op de geomorfologische kaart) die langs de zuidkant van Oss loopt. De dekzandrug is een hoger gelegen zandige afzetting bestaande uit voedselarme, vochtige tot droge zandgronden. Van oorsprong waren deze gebieden begroeid met bos, maar bevolkingsgroei en de ontwikkeling van de landbouw

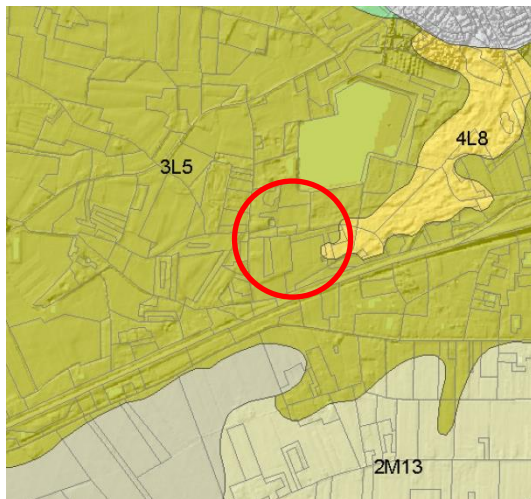
¹ Artikel 9.1 Verordening ruimte 2017.

² Notie m.b.t woningen via art. 8.2 / art. 9.2 Verordening Ruimte, 2015.

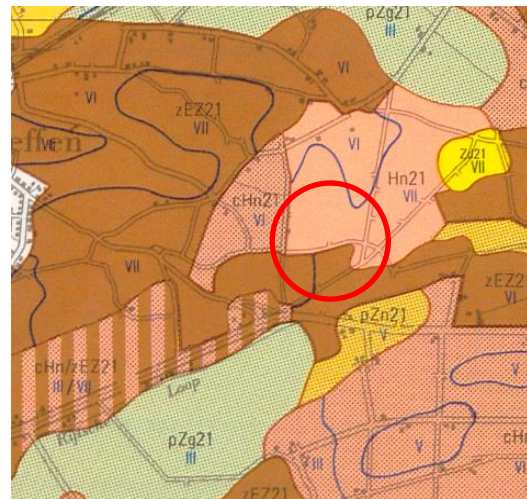
zorgden voor de ontginning van de bossen waardoor heidegebieden ontstonden met kleinschalige akkerbouw. Deze ontwikkeling is duidelijk te zien op de uitsneden van de historische kaarten van 1950 – 1970. Vooral de gronden ten noorden het huidige fietspad bestaan in de situatie rond 1950 nog geheel uit bos, terwijl er in 1970 een grote hoeveelheid bos verdwijnt ten behoeve van landbouw. Ook de bodemkaart laat zien dat de gronden, aangeduid met zEZ21 (zwarte enkeerdgronden) bestaan uit zwak lemig zand met een voedselrijke toplaag, waardoor ze geschikt zijn voor landbouw.

De akkerlanden werden omgeven met houtsingels en –wallen, waardoor er een kleinschalig en gevarieerd gebied ontstond. Er is een grote variatie in opgaande begroeiing van hagen, houtwallen, struweel en bosjes, afgewisseld met kleinschalige bedrijvigheid, akkertjes en kleine weilanden. De afwisseling zorgt voor een visueel kwalitatief hoogwaardig landschap.

In het gebied liggen een relatief groot aantal zandpaden. Deze zijn landschappelijk waardevol en daarom behoudenswaardig³.



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 historische kaart 1950 (bron: topotijdreis.nl)



Uitsnede historische kaart 1970 (bron: topotijdreis.nl)

³ Landschapschapsbeleid 2015, gemeente Oss.

Vanuit het Landschapsbeleid van de gemeente Oss wordt er gestreefd om in het kamp- en heideontginningenlandschap bosjes (bij voorkeur eiken-beukenbos) en brede houtsingels toe te voegen om het gebied een meer besloten karakter te geven. In aansluiting op de karakteristieke opbouw van het landschap en ter versterking van ontginningspatronen worden de aanleg van erf- en laanbeplanting gestimuleerd. De opgaande beplantingslijnen dienen daarnaast als droge ecologische verbindingszones en verhogen de natuurwaarden van het gebied.

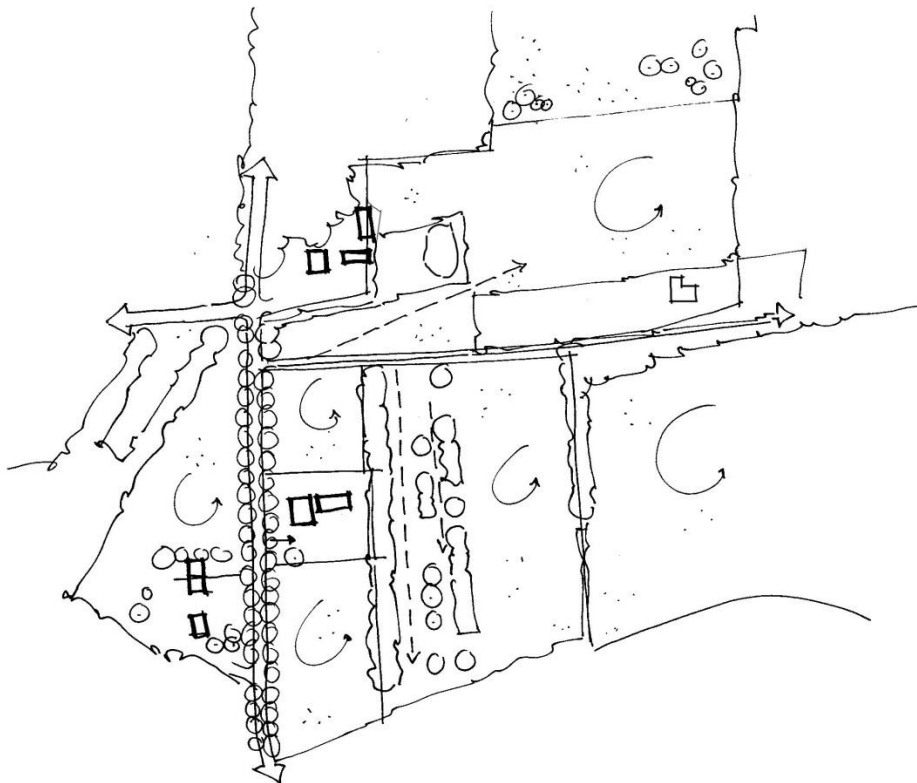
Bestaande situatie

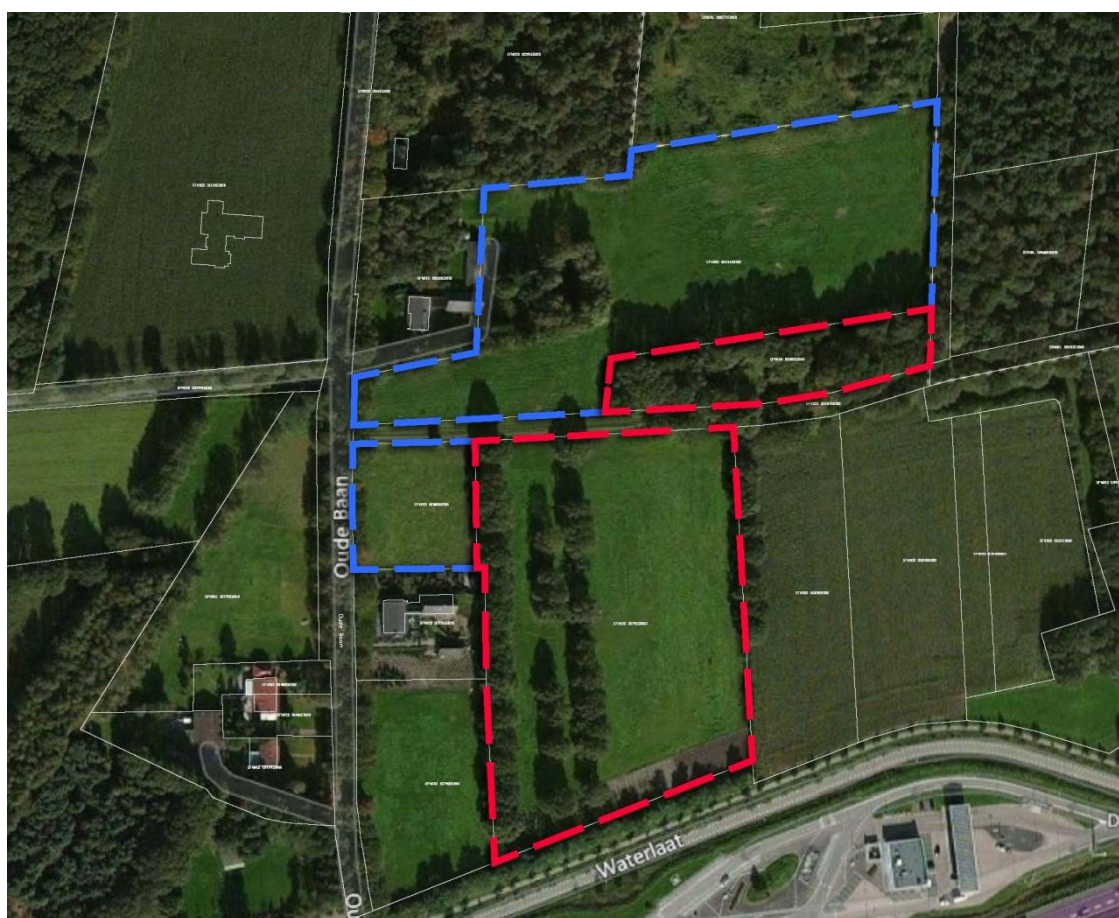
Het huidige landschap ter hoogte van het plangebied kenmerkt zich door een afwisseling van open (weiland) en gesloten (bos)ruimtes en gebieden. De percelen hebben hoofdzakelijk een agrarische functie. De omvang en bestemmingen van de huidige percelen wordt in onderstaande tabel weergegeven.

De belangrijkste ontsluitingsweg is de Oude Baan, welke gemarkeerd wordt door een dubbele laanbeplanting. Aan deze weg is de meeste bebouwing in het gebied gelegen, afgewisseld door weilanden die het doorzicht naar het achterliggende landschap waarborgen. De bebouwing langs de Oude Baan heeft een eenvoudige uitstraling met een lage goothoogte (3m.) en een nok op 8m. De woningen hebben rechthoekige plattegronden, een rustige gevelindeling en meestal gesloten kappen.

In het plangebied is vooral het doorzicht ten noorden van het fietspad richting de waterpartij en het achterliggende open landschap een belangrijke ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast zijn enkele waardevolle landschappelijke elementen aanwezig in het gebied, te weten enkele (oude)bomenrijen in het weiland aan de zuidzijde van het fietspad en een besloten poel (>500m²) aan de noordzijde van het fietspad. Deze landschappelijke elementen zullen behouden blijven bij de ontwikkeling van de woonpercelen en mogelijk worden versterkt.





Huidige situatie landschap met eigendommen

Rood: W. van Erp, Blauw(1): J. van Erp(2).

	Omvang (m ²)	Waarde eenheid	Totaal
Huidige situatie			
Agrarisch (1)	20.288	€6,- m2	€121.728,-
Agrarisch (2)	(3.207+21.324=) 24.531	€6,- m2	€147.186,-
Natuur (1) (bosperceel)	4.195	€1,- m2	€4.195,-
Totaal	49.014		€273.109,-

Huidige situatie grondbalans

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Een goede ruimtelijke kwaliteit en een behorende verhouding tussen rode en groenblauwe functies zijn essentiële voorwaarden voor de nieuwe ontwikkeling. De provinciale Verordening ruimte stelt regels voor landschappelijke maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving⁴.

Kwaliteitsverbetering

De ontwikkeling aan de Oude Baan, welke valt onder het realiseren van een woning op basis van artikel 8.2 en artikel 9.2 uit de Verordening ruimte, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking, is slechts toegestaan bij een kwaliteitsverbetering die gelijkwaardig is met de aanschaf van een ruimte-voor-ruimte titel. De waarde van deze titel bedraagt vanaf 01-01-2016 €125.000,-.

Voor het beoogde initiatief dient er een tegenprestatie te worden voldaan die gelijkwaardig is aan twee RvR- titels, in totaal €250.000,-. De bouwtitel is niet gekoppeld aan de oppervlakte van het bouwperceel⁵. De oppervlakte van de kavel is niet van belang, deze kan variëren van 500 tot 5.000m².

Middels het nemen van kwaliteitsverbeterende maatregelen kan in de vereiste tegenprestatie worden voldaan. Er kan op meerdere wijzen geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de ontwikkeling aan de Oude Baan bestaan de kwaliteitsverbeterende maatregelen uit:

- een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwe woonpercelen;
- de aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- onderhoudskosten landschapselementen;
- waardedaling van gronden ingezet buiten bouwvlak met uitzondering van de 10% landschappelijke inpassing;

Op basis van de voorgestelde maatregelen uit de visie 'Geffen – Oss' zal het kleinschalige, hooggewaardeerde landschap worden versterkt door het toevoegen van landschapselementen weide en bos. Hierbij wordt alle aanwezige opgaande beplanting behouden en versterkt met nieuwe bosblokken. Waardevolle doorzichten en onverharde paden blijven hierbij behouden. Ook zal de aanwezige poel in een betere conditie worden gebracht door het uitvoeren van onderhoud.

Uitgangspunten inrichting en beheer nieuw bos:

- Gebruik maken van autochtone soorten (berk, zomereik en gewone beuk). Aanplant 2 – 3-jarig bosplantsoen, plantverband 1,5 x 1,5m.;
- Open plekken creëren in besloten bosgebied (maximaal 10% open plekken, paden en zomen);
- Behoud van aanwezige zandpaden;
- Aanbrengen zoom- mantelvegetatie langs randen bospercelen;

⁴ Artikel 3.2 Verordening ruimte 2017

⁵ Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, 28 maart 2017.

- Eerste 30 jaar plekgewijs uitmaaïen van wildmengsels (distels etc). Bij uitval van meer dan 10% van de jonge aanplant de eerste 2 a 3 jaar aanvullen.

Uitgangspunten inrichting en beheer weidegronden:

- Verschraling huidige agrarische gronden middels verwijdering bovenlaag;
- Inzaaien met een bloemenmengsel bij de aanleg van de graslanden, gewenst eindbeeld is droog schraalgrasland. Droge schraalgraslanden zijn gevarieerde, grazige begroeiingen op droge plekken in het landschap. Ze zijn soortenrijk dankzij het feit dat de grond tamelijk (maar niet extreem) voedselarm is, met een extensief gebruik of beheer door de mens. Dit laatste leidt ertoe dat vaak overgangen aanwezig zijn naar struweel, wat gunstig is voor de flora en fauna.;
- Beheer door maaïen, 1 tot maximaal 3 keer per jaar.



Nieuwe situatie met kwaliteitsverbeterende maatregelen

Rood: nieuwe woonkavel W. van Erp

Blauw: nieuwe woonkavel J. van Erp

Met betrekking tot de berekening van de tegenprestatie voor de aanleg van natuur- en landschapselementen is gebruik gemaakt van de normering van het Stimuleringskader Groen-Blauwe diensten (StiKa). De investeringen in het landschap zijn weergegeven in onderstaande afbeelding en tabel. De nummering op de kaart correspondeert met de tabelposten.

Tegenprestatie	Omvang (m²)	Normering ⁶	Totaal (€)
AANLEG			
1. bos (L5)	8.143	€ 1.58 per st.	6.433,-
2. grasland (R1)	29.830	€ 16.25 per are	4.848,-
3. struweelhaag (L6A)	645	€ 1.58 per m²	1.019,-
4. knip/scheerheg (L7)	190	€ 1.58 per m²	300,-
5. landschapsboom(L8A)	1 stuk	€ 60,62 p.st.	61,-
6. plankosten (max20%)	1x(2 kavels)		3.000,-
subtotaal			15.661,-
BEHEER*			
1. bos (L5)	8.143	€ 2,88 per are/per jaar	2.345,-
2. grasland (R1 – randenbeheer)	15.000	€ 8,42 per are/per jaar	12.630,-
grasland overig	14.830	€ 1,02 per are/per jaar	1.513,-
3. struweelhaag (L6A)	645	€ 0,73 per m²/per jaar	4.709,-
4. knip/scheerheg (L7)	190	€ 1,17 per m²/per jaar	2.223,-
5. landschapsboom (L8A)	1 stuk	€ 5,54 p.st./ per jaar	55,-
6. poel (L1)	1 stuk	€ 61,19,- p.st./ per jaar	612,-
subtotaal			24.087,-
WAARDEDALING			
'agrarisch' naar 'natuur' (bos)	8.143	5,- ⁷	40.715,-
'agrarisch' naar 'natuur' (grasland)	33.669	4,- ⁸	134.676,-
subtotaal			175.391,-
Totaal			€ 215.139,-

*gebaseerd op een periode van 10 jaar.

Met de voorgestelde maatregelen en bijkomend beheer kan voor een bedrag van **€215.139,-** aan kwaliteitsverbetering worden voorzien. Om in de totale compensatieopgave te voorzien dient ca. € 34.861,- in een landschapsfonds van de gemeente Oss te worden gestort.

⁶ Uitgaande van een beheerperiode van 10 jaar.

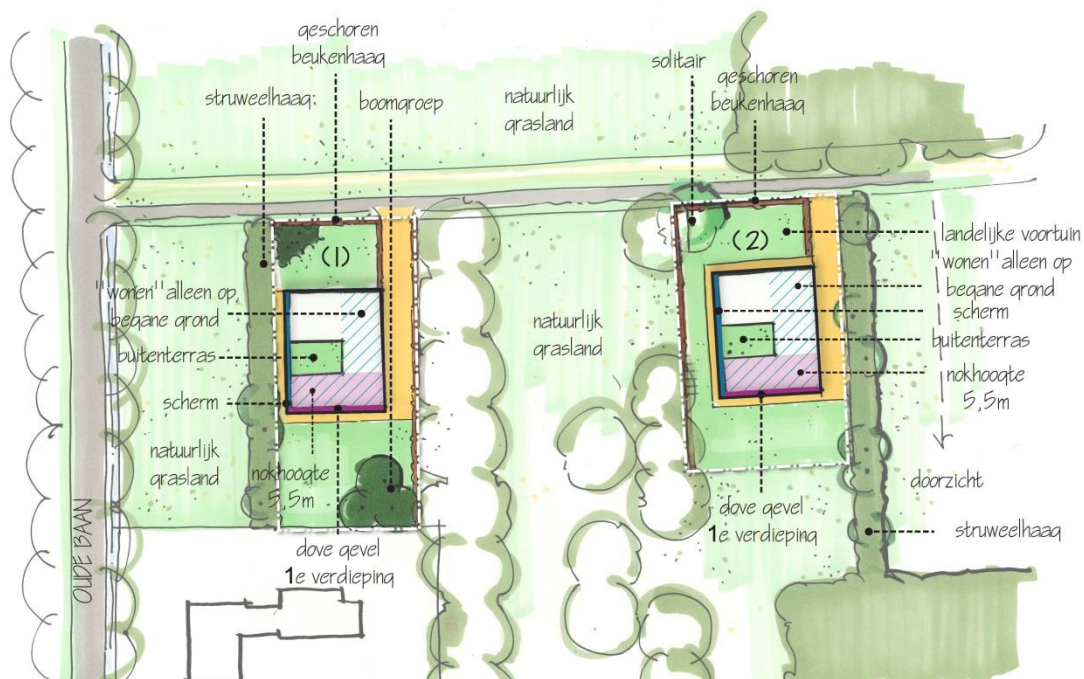
⁷ Uitgaande van een normering 'agrarisch' € 6,- per m², 'natuur' (bos) € 1,- per m².

⁸ Uitgaande van een normering 'agrarisch' € 6,- per m², 'natuur' (grasland) €2,- per m².

Inpassingsmaatregelen

De inpassing van de beoogde nieuwe woningen is gebaseerd op de aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering voor de kamp- en heideontginningen, zoals beschreven in het Landschapsbeleidsplan 2015 van de gemeente Oss. De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van de nieuwe woonpercelen en verharding naar het omliggende landschap en de presentatie naar het fietspad en weg, door middel van de toevoeging van landschapselementen. De inpassing bestaat uit:

- De aanplant van een struweelhaag langs de lange zijde van de woonpercelen. Er is een gemengd sortiment voorgesteld van heesters en enkele boomvormers. Het sortiment bestaat uit gebiedseigen soorten als: berk, hazelaar, meidoorn, gelderse roos, hondsroos, gewone beuk, hulst, wilde liguster, sleedoorn, rode (veld)esdoorn, en zwarte els. Als boomvormers passen berk, zomereik, els en gewone es bij het gewenste landschapsbeeld. Voor de aanplant wordt gekozen voor 2-3-jarig bosplantsoen met de plantmaat 80- 100. De struweelhaag zal ongeveer een eindhoogte bereiken van 4- 4.5m met boomvormers als uitschieters. De omkadering draagt bij aan de kleinschaligheid van het landschap en sluit aan op de bestaande ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. Daarnaast creëert het een mate van privacy op het achtererf.
- Aan de voorzijde van het woonperceel (2) breekt een solitaire boom (walnoot, kastanje, beuk) het zicht vanaf de weg.
- De perceelranden aan de voorzijde worden voorzien van lage knip/scheerhagen (eindhoogte van max. 1m) van gewone beuk (*fagus sylvatica*). Plantverband bestaat uit twee rijen in driehoekverband, 9 stuks m1. De verdere inrichting van het voorerf zal passen binnen het beeld van een landelijke voortuin.
- Door tussen de woonkavels onderling en de Oude Baan ruimte te houden blijft de openheid en aanwezige doorzichten behouden.



Landschappelijke inpassing woonpercelen(zie bijlage voor schets op schaal)

Het beheer van de landschappelijke beplanting is afhankelijk van het beplantingstype:

- Regelmatig scheren van de beukenhaag: minimaal eens per jaar (voor- en/of najaar). De nieuwe aanplant moet als jonge haag geregeld getopt worden voor een goede en dichte vertakking;
- De struweelhaag kan gesnoeid worden als het de gewenste eindhoogte heeft bereikt. Het element kan vrij uitgroeien en wordt maximaal 1 maal per 6 jaar op tenminste 1 meter hoogte gesnoeid; overhangende takken aan de zijkanten mogen maximaal 1 maal per 3 jaar worden teruggesnoeid;
- Vuistregel voor de snoefrequentie voor de solitair is vanaf aanplant boom: Na 3 jaar eerste snoei om de drie jaar, na 20 jaar snoei om de 5 jaar.

Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.

Beeldkwaliteit

Vanuit akoestisch onderzoek⁹ blijkt dat voor de woonpercelen alleen patiowoningen mogelijk zijn gezien de hoge geluidsbelasting ter plaatse. Vanuit de gemeente is aangegeven dat gezien de bouwkundige beperkingen er aanleiding is om te komen tot een specifiek architectonische uitwerking van de woningen. Het ontwerpen van de woningen met bijgebouwen en geluidswerende voorzieningen als één geheel is hierin het uitgangspunt. De overgang naar het landschap en de natuurlijke inrichting van de buitenruimte vormen hierin belangrijke elementen.

Situering en oriëntatie

- De woonpercelen zijn rechthoekig van aard en beslaan ieder ca. 1.500m²;
- De woningen zijn georiënteerd op de zijweg van de Oude Baan;
- Voor de situering van de woningen is het van belang dat er minimaal 10m. afstand wordt gehouden vanaf de voorgevel tot kantverharding van de weg om aan te sluiten bij het stedenbouwkundige beeld van de omgeving;
- Eventuele garages en bijgebouwen liggen minimaal 10 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn;
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Architectuur en vormgeving

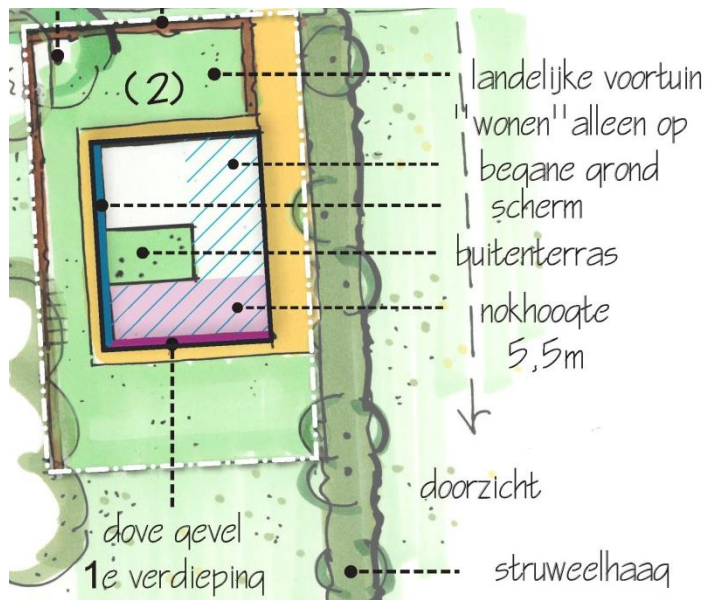
- De oppervlakte van de woning (exclusief het buitenterras) bedraagt ca. 350m². De inhoud van een woning zal maximaal 1000 m³ bedragen;
- Het bijgebouw is onderdeel van de architectuur en bij voorkeur geïntegreerd in het hoofdgebouw;
- Geluidscherm is onderdeel van de architectuur (niet zichtbaar). De plaatsing is indicatief weergegeven in figuur 3.1;
- Het is mogelijk de woningen uit te voeren met een eerste verdieping, alleen mogen er aan de oost- en zuidzijde geen verblijfsruimten worden gesitueerd op de eerste verdieping. Een badkamer o.i.d. is wel mogelijk. Daarnaast zullen deze gevels worden uitgevoerd met een dove gevel;
- Het zuidelijke deel van beide gebouwen dient een nokhoogte te hebben die 2 meter hoger is dan de dakrand (3,5 meter boven maaiveld). De nokhoogte is nodig om binnen de patio(buitenterras) de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde;
- Het buitenterras van de patiowoningen is aan de westzijde gesitueerd, aangezien daar het beste woon- en leefklimaat kan worden gecreëerd. Om dit te garanderen is een scherm aan de westzijde noodzakelijk;

⁹ Rapportnummer: P2016.106.01-03, Windmill 2017.

- De patio functioneert als privétuin/buienterras, terwijl het landschap er omheen zo veel mogelijk wordt doorgetrokken tot aan de woning;

Materialisering

- Natuurlijk materiaalgebruik is uitgangspunt;
- Een veelheid van materiaalgebruik dient te worden vermeden;
- Het kleurpalet is ingetogen, felle kleuren zijn niet toegestaan;
- Gevels grotendeels uitvoeren in baksteen, glas en hout. Bij accenten kunnen andere materialen worden toegepast;
- Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa en meegenomen in de architectuur;
- Het dak dient uitgevoerd te worden in gebakken pannen in een antracietkleur
- Contrast opzoeken tussen transparante en gesloten gevels;
- Verdere detaillering van de woning dient in overeenstemming te zijn met het beschreven sfeerbeeld.



principetekening patio-woning

Conclusie

Met deze voorgestelde maatregelen kan het voorstel voor de Oude Baan 2 - 4 op een gedegen manier worden ontwikkeld. De landschappelijke inpassing van de nieuwe woning zorgt ervoor dat de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze wordt ingepast en aansluit op de aanwezige landschapsstructuren. Door de toevoeging van de voorgestelde inrichtingsmaatregelen draagt de ontwikkeling zelfs bij aan de versterking van de huidige landschappelijke kwaliteit. Middels de afwaardering en inrichting van de agrarische percelen als natuurgronden draagt de ontwikkeling niet alleen bij aan de lokale kwaliteiten, maar kan ook op grotere schaal een meerwaarde betekenen. Het eindbeeld is gestoeld op de gemeentelijke suggesties en voldoet aan de gestelde uitgangspunten vanuit het beleid.

