

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN RIJKSWEG 8A TE GEFEN



LOCATIE

Het perceel Rijksweg 8a in Geffen is al geruime tijd in eigendom van de familie van de initiatiefnemer. In de jaren 80 is een inventarisatie uitgevoerd en is een deel van het perceel dat de heer van den Hanenberg sr. voor kerstbomenhandel (agraris) gebruikte, bestemd als Natuur. Hier is een discrepantie ontstaan tussen het agrarische gebruik (handel in kerstbomen) en de bestemming (natuur). Deze discrepantie is tot op heden nooit rechtgezet. Later is een deel van het perceel onteigend ten behoeve van de aanleg van de A59 en de parallelweg. De heer van den Hanenberg (zoon van sr.) is na deze wijziging diverse kleine handelsondernemingen gestart, welke gebruik maakten van de betrokken percelen. De gemeente is van mening dat deze ondernemingen niet meer passen op de locatie. Om tot een bevredigende situatie te komen voor alle partijen, is lang gesproken over een oplossing.

Inmiddels zijn de plannen meerdere keren aangepast om tot overeenstemming te komen. Dit proces heeft op 20 januari 2022 geleid tot een principe-uitspraak van de gemeente waarin besloten is om medewerking te verlenen voor de nieuwbouw van een woning van circa 1.500 m³ en de legalisatie van de bestaande schuur van circa 240 m². De, in december 2021, vastgestelde Beleidsactualisatie RO Buitengebied 2021 biedt een duidelijke grondslag voor de gemeente om medewerking te verlenen.

Het toestaan van een woning groter dan 1000 m³, is op basis van dit document, in sommige gebieden of op sommige plekken mogelijk. Immers in het buitengebied is er vaak voldoende ruimte om dit te accommoderen. Wel gelden er een tweetal uitgangspunten bij het toestaan van woningen groter dan 1000 m³:

1. Er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing en inbedding. De gemeente gebruikt hierbij de volgende uitgangspunten:
 - Er dient sprake te zijn van een compacte bebouwingsopzet van hoofdmassa en bijgebouwen;
 - De kap- en nokrichting moet aansluiten bij de lintbebouwing;
 - Er dient sprake te zijn van een heldere hiërarchische verhouding tussen hoofd- en bijgebouwen
 - We gaan in de basis uit van 1 inrit (in het plan wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande inritten. De inrit aan de Rijksweg is de hoofdinrit).

2. Naast de inpassing dient er sprake te zijn van extra investering in kwaliteit van het buitengebied. De omvang van de kwaliteitsverbetering is uitgewerkt in de nota. Hierover zijn separate afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst.

Deze eisen zijn ook in lijn met de eisen die de provincie Noord-Brabant stelt aan ontwikkelingen in het buitengebied. De provincie Noord-Brabant hecht veel belang aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9). Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap. De regels, zoals opgenomen in de Beleidsactualisatie RO Buitengebied zijn hiervoor leidend.



HISTORISCHE ONTWIKKELING LOCATIE



1900



1960



1980



2021

Op historische kaarten is duidelijk te zien dat Rijksweg en de Papendijk historisch gezien altijd belangrijke structuren zijn geweest. Aan de Papendijk is dan ook al aan het eind van de 19^e eeuw bebouwing zichtbaar. In het plangebied is halverwege de 20^e eeuw voor het eerst sprake van bebouwing. Waardevolle landschapsstructuren komen in, of in de directe omgeving van, het plangebied niet meer voor. Wel is plaatselijk nog kenmerkende perceelsrand beplantingen aanwezig.

FOTOINVENTARISATIE OMGEVING



Zicht op landschap vanaf Rijksweg



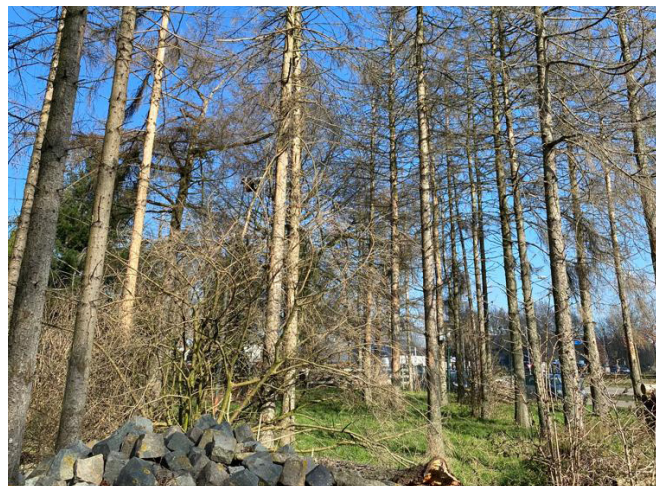
Voormalige situatie plangebied (vanaf Rijksweg)



Voormalige situatie plangebied (te behouden schuur)



Zicht op landschap vanaf Papendijk



Voormalige situatie plangebied (bomen voorterrein)



Beoogde woning

BELEIDSUITGANGSPUNTEN

Nota landschapsbeleid 2015

Het Osse landschap is aantrekkelijk en kent een grote variatie. De nota Landschapsbeleid levert een bijdrage aan de ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit. De nota Landschapbeleid gaat uit van de vijf landschapstypen die in Oss voorkomen: de uiterwaard, de oeverwal, het komgebied, de dekzandrand en de zandrug. Deze landschapstypen hebben elk hun eigen karakteristieken. Deze karakteristieken bepalen waar en hoe het landschap kan worden versterkt. Uitgangspunt hierbij is dat de identiteit van elk gebied en het contrast tussen de gebieden worden versterkt. Het plangebied bevindt zich binnen de dekzandrug.

Kansen liggen hier voor:

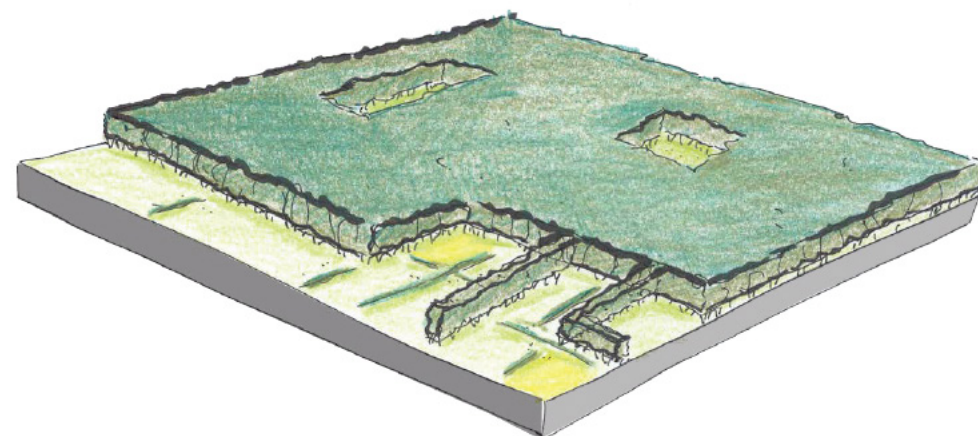
1. Herstel landschapselementen (hakhout, beplanting perceelsranden etc)
2. Versterken kleinschalig mozaïeklandschap

Gestreefd wordt naar:

1. halfopen tot besloten karakter
2. bosgebied besloten met open plekken
3. kleinschalig mozaïek met bosjes, houtwallen
4. dynamisch karakter
5. droge ecologische verbindingen

De volgende landschapselementen zijn hierin passend:

dekzandrug	wegbeplanting	eik, berk, beuk, (veld)esdoorn, haagbeuk, evt linde, kastanje
	bosjes	eik, beuk, esdoorn, berk, haagbeuk, vuilboom, jeneverbes
	erfplanting	eik, beuk, esdoorn, berk, vuilboom, lijsterbes, jeneverbes, sleedoorn, hult
	houtwallen en -singels	eik, beuk, jeneverbes, esdoorn, berk, linde, kastanje, vuilboom, lijsterbes, sleedoorn, hult



schetsbeeld dekzandrug

Huidige situatie perceelinrichting

Rijksweg 8a te Geffen

20200079



Legenda

- Plangebied
- Ondergrond
- Verharding
- Bebouwing
- Zwembad
- Laanboom (berk)
- Verspreide bomen
- Laurierhaag



VERANTWOORDING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Kwaliteitsverbetering Rijksweg 8a te Geffen

Projectnummer 20200079-00
Datum 31-jan-23

BEPALEN INSPANNINGSPLICHT KWALITEITSVERBETERING

	Waarde	Eenheid	Aantal	Totaal
Bebouwingswaarde uitbreiding woning	€ 250,00	m3		
Uitbreiding woning 1461 m3	20%		711	€ 35.550,00
				€ 35.550,00

VERWIJDEREN OPSTALLEN EN VERHARDINGEN

	Waarde	Eenheid	Aantal	Totaal
Bedrijfsgebouwen/stallen	€ 20,00	m2	855	€ 17.100,00
Kassen/glastuinbouw	€ 7,50	m2	0	€ 0,00
Opslag asbest	€ 10,00	m2	0	€ 0,00
Opslag mestkelders	€ 5,00	m2	0	€ 0,00
Sleufsilo's	€ 15,00	m2	0	€ 0,00
Verharding	€ 5,00	m2	1610	€ 8.050,00
Verwijderen opgaande beplanting (verouderd)	€ 7.562,50	derden	1	€ 7.562,50
TOTAAL KWALITEITSVERBETERING OP EIGEN TERREIN				€ 32.712,50
STORTING IN GEMEENTELIJK FONDS				€ 2.837,50

Kwaliteitsverbetering bouw woning

Op basis van de Beleidsactualisatie RO Buitengebied 2021 en een opgave van de gemeente Oss is een berekening gemaakt van de omvang van de benodigde kwaliteitsverbetering ten behoeve van de bouw van de woning. Hierbij is aangesloten bij de normbedragen die hierin vermeld staan. De totale investering bedraagt € 35.500,--. In de anterieure overeenkomst voor de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning is afgestemd dat hiervoor een storting wordt gedaan in het gemeentelijke groenfonds. Daarnaast is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Deze is hierna weergegeven.

Landschappelijke inpassing Rijksweg 8a te Geffen

Projectnummer 20200079-00
Datum 31-jan-23

BEPALEN INSPANNINGSPLICHT KWALITEITSVERBETERING

	Waarde	Eenheid	Aantal	Totaal
Waarde woonbestemming >1.000 m2	€ 58,75	m2		
Waarde woonbestemming 500-1.000 m2	€ 117,50	m2		
Waarde woonbestemming >1.000 m2	20%		500	€ 5.875,00
Waarde woonbestemming 500-1.000 m2	20%		80	€ 1.880,00
Bijgebouw	€ 150,00	m2	140	€ 21.000,00

€ 28.755,00

Kwaliteitsverbetering legalisatie

Op basis van de Beleidsactualisatie RO Buitengebied 2021 is een berekening gemaakt van de omvang van de benodigde kwaliteitsverbetering. Hierbij is aangesloten bij de normbedragen die hierin vermeld staan. De totale investering bedraagt € 28.755,--. Dit kan volledig op eigen terrein worden gerealiseerd door middel van het aanbrengen van inheemse beplanting, het verwijderen van verhardingen en het sloop van overtollige bebouwing. Op de volgende pagina's is het plan weergegeven. Hierbij is het uitgangspunt dat bij de tuininrichting vooral onverharde paden en/of waterdoorlatende verharding wordt toegepast.

Landschappelijk inrichtingsplan

Rijksweg 8a te Geffen

20200079



Legenda

- Plangebied
- Gras
- (half) verharding
- Bebouwing
- Terras aan woning
- Perceelsverharding
- Bloemrijk grasland
- Bossingel (inheems)
- Laanboom (Berk)
- Laanboom (Eik)
- Bestaande solitaire boom (eik)
- Bestaande haag
- Nieuwe haag (beuk)



0 5 10 15 20 25m

AANPLANT EN BEHEER INPASSINGSMaatregelen

Bossingel

Met de aanplant van bosplantsoen aan de noord- en oostzijde van het perceel wordt de perceelsranden hersteld. Aan de zijde van het landschap bedraagt de breedte van de bossingel 10 meter en aan de overige randen 5 meter. Het landschap met verschillende gesloten 'kamers' zoals vroeger in de omgeving voorkwam wordt zo deels teruggebracht. Het betreft een groenelement met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken met een bedekking van minimaal 90%. De combinatie van gevarieerde boom- en struikvormers zorgt voor ecologische waarde voor flora en fauna.

Aanplant

Aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van inheemse bomen en/of struiken.

Soorten

- 10% Betula pendula (ruwe berk) 20% Rhamnus Frangula (Vuilboom)
- 10% Quercus robur (zomereik) 10% Sorbus Aucuparia (Lijsterbes)
- 10 % Acer campestre (veldesdoorn) 15% Cornus Sanguinea (Rode Kornoelje)
- 15% Prunus Padus (Gewone Vogelkers) 10% Corylus avellana (hazelaar)
-

Omvang

De singel heeft een gevarieerde breedte (circa 5 tot 15 meter breed)

Plantafstand

Vershoven verband 1,25 x 1,25 m

Beheer

Na 2 á 3 jaar struiken snoeien en indien nodig hoge beplanting afzagen.

Bloemrijk grasland

Een bloemrijke rand is een aaneengesloten rand langs een perceelrand met een gevarieerde kruidachtige begroeiing van inheemse grassen en kruiden. De bloem- en kruidenrijke rand wordt in dit plan toegepast aan de voorzijde van de woning.

Aanplant

Aanbrengen bloemrijk/kruidenrijk grasmengsel.

Soort

Soorten die kunnen worden toegepast zijn: Duizendblad, Gewoon Biggenkruid, Rolklaver, Gewone Margriet, Scherpe boterbloem, Hazenpootje en Witte Klaver.

Beheer

In het eerste jaar wordt het grasland drie tot vijf keer gemaaid en het wordt het maaisel afgevoerd. Vanaf het tweede jaar wordt één tot twee keer per jaar gemaaid en afgevoerd. Maaisel afvoeren, zodat de grond verder verschaald.



Referentiebeeld Bossingel

Bomen in bomenrij (laanbomen)

Aan te planten landschapbomen in rij. De bomen staan in een strook kruidenrijk grasland. Het betreft een opgaande singel, waarvan de boomkronen de maximale uitgroeihoogte bereiken.

Aanplant

Aanplant van Quercus robur (zomereik)

Plantmaat

16-18

Plantafstand

minimaal 6 meter

Beheer

Het beheer bestaat uit 1 x per 3 jaar begeleidende snoei. Snoei aan alle kanten gelijkmatig. De lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.



Referentiebeeld bomenrij

Knip- en scheerhaag

Haagbeplanting draagt bij aan de landelijke uitstraling. Op de zuidelijke perceelsgrens wordt een haag met inheemse beplantingstypen gerealiseerd.

Aanplant

Aanplant van de haag (0,60 meter breed) middels 2 rijen planten met een onderlinge plantafstand van 4 á 5 stuks per meter.

Soort

- Fagus Sylvatica (beuk)

Plantmaat

- 0,60 - 0,80 meter

Beheer

Het beheer bestaat uit het 2 maal per jaar scheren/snoeien (juni en september).