

QUICK-SCAN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

PAPENDIJK 32, GEFFEN

LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING





chris.school@home.nl

Chris School
Bureau Factum Firmitas
www.factumfirmitas.nl
06-51548106



MAUD VAN DEN BERG
TUINONTWERP

info@maudvandenbergtuinontwerp.nl

Maud van den Berg - Tuinontwerp
www.maudvandenbergtuinontwerp.nl
+31 6 - 53 52 11 73

Datum: 28 september 2023

inhoud

I. HUIDIGE SITUATIE

II. HISTORIE

III. LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN

IIII. INPASSING

V. BEPLANTINGSPLAN

HUIDIGE SITUATIE

Aan de Papendijk 32 in Geffen ligt een woonperceel met daarop een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken. De eigenaar van het betreffende perceel wil zijn bouwperceel graag uitbreiden om de woning op een andere plaats binnen het nieuw te vormen bestemmingsvlak te herbouwen. Het is daarvoor nodig de noordelijke bestemmingsgrens 20 meter in noordelijke richting op te schuiven. Tevens wil initiatiefnemer de huidige inhoud van de woning met aangebouwde bijge-bouwen behouden (1.000 m³), terwijl het geldende bestemmingsplan in beginsel een maximuminhoud van 750 m³ toe-staat.

Het plangebied betreft het woonperceel aan de Papendijk 32 in Geffen. Het woonperceel ligt ten zuiden van Geffen vlakbij de A59. In het bijzonder gaat het om het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Geffen, sectie C, nummer 5423. Het kadastrale perceel is in totaal 4.068 m² groot, maar het plangebied beslaat slechts een deel hiervan. Het huidige woon-perceel omvat ongeveer 990 m². Het perceel wordt ongeveer 20 meter in noordelijke richting uitgebreid, maar zal in de toekomstige situatie ongeveer 1.500 m² groot zijn. (bron: WIJZIGINGSPLAN WIJZIGING 14 BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED OSS 2020)

SFEERIMPRESSIE

Het nabij de A59 gelegen perceel bevindt zich in het buitengebied van Geffen gemeente Oss. De bebouwing in het gebied bestaat voornamelijk uit oude boerderijen die met een woonfunctie.

De Papendijk vormt een belangrijke verbinding tussen de dorpskern en de snelweg. Deze weg wordt door grote eikenbomen begeleid en zorgt voor een sterke, maar onderbroken groenstructuur.

Het gebied bestaat uit een half-open tot besloten karakter met volwassen boomstructuren, solitairen en kleinschalige bospercelen.

De woningen in het buitengebied hebben een landelijke uitstraling door beukenhagen rondom aangelegde tuinen met een groene uitstraling.



Huidige situatie



Zicht vanaf de Papendijk op de huidige woning



Zicht recht op de huidige woning



Zicht op beoogde nieuwe situering woning



Zicht vanaf de Papendijk op de huidige woning

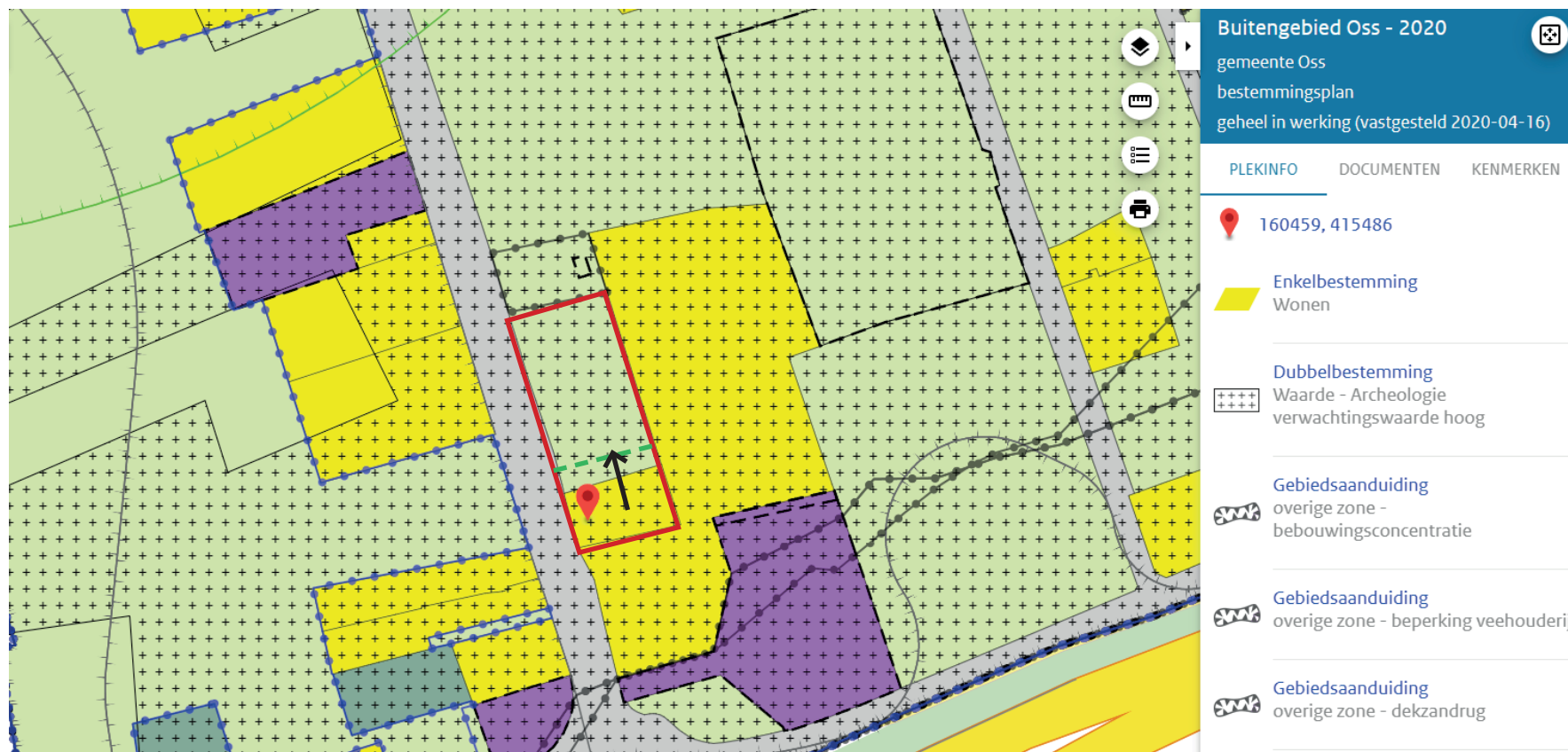


Zicht vanaf de Papendijk op het plangebied

BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied is met rode lijn aangegeven. Het nieuw beoogde te bouwen woning valt net buiten de bestemming 'wonen'. De groene stippellijn geeft de nieuw beoogde grootte aan van de bestemming wonen op het perceel.

Om deze aanpassing mogelijk te maken is er een landschappelijk inpassingsplan nodig om de uitstraling van het perceel in het landelijke gebied te waarborgen.



Ruimtelijke plannen

HISTORIE

Historische kaarten in chronologische volgorde geven de veranderingen van het gebied op en rondom het perceel weer. Hier kunnen aanleidingen voor de inrichting uit voortkomen waarmee op een natuurlijke en verzorgde wijze landschappelijke inpassing kan worden gerealiseerd of het landschap hersteld kan worden.

1928

Op deze kaart zijn langgerekte percelen met veel bomenrijen te zien. De bomenrijen begeleiden de wegen in het gebied maar zijn ook gesitueerd aan de randen van de percelen. De bebouwing is dicht aan de weg gesitueerd met daar achter gelegen landbouw percelen.

1967

De verkaveling veranderd en er zijn minder bomen aanwezig. De bomen die zijn gebleven staan rondom enkele percelen en scheidden landbouw gebied van tuinen of graslanden. De huidige woning van het perceel aan de Papendijk 32, is hier op de kaart nog niet aanwezig. Op de plekken waar bebouwing op deze kaart is te zien, zijn in de huidige situatie ook gebouwen gesitueerd.

2022

Grote kavels met nog enkele opgeknipte bomenrijen is het huidige beeld. Het grootste verschil met de oudste kaart is dat er een stuk minder bomen aanwezig zijn, er meer bebouwing is gevestigd en de verkaveling is minimaal veranderd.



Topotijdreis 1928



Topotijdreis 1967



Topotijdreis 2022

LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN

Het perceel bevindt zich in het buitengebied van gemeente Oss wat voornamelijk bestaat uit boerderijen met een woonfunctie met enkele nog agrarische activiteiten. Het plangebied grenst aan de Papendijk wat de dorpskern van Geffen met de nabij gelegen snelweg (A59) verbindt. De Papendijk heeft een onderbroken bomenlaan bestaande uit volwassen eiken. In het gebied vind je kleinschalige bospercelen en open weides die omsloten zijn door houtwallen.

Landschapselementen passend in dit type landschap zijn:

- bomenlanen
- houtwallen
- bosjes van solitaire bomen en onderbegroeiing
- solitaire bomen en boomgroepen
- hagen rondom boerderijen/woningen

BUITENGEBIED GEMEENTE OSS

Met de beplanting spelen we in op het streefbeeld van de gemeente Oss uit de Nota Landschapsbeleid 2015 - gemeente Oss:

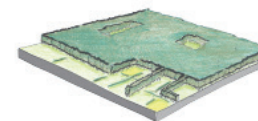
- De identiteit van verschillende landschapstypen versterken;
- contrast tussen landschapstypen versterken;
- beplanting: toepassing van gebiedseigen beplantingssoorten;
- bebouwing: streven naar streekeigen bouwstijl;
- nieuwe ontwikkelingen aan laten sluiten bij de (gewenste) karakteristiek, niet uitsluiten;
- archeologische en cultuurhistorische waarden behouden;
- inzetten op natuur- en landschapsbeheer en -ontwikkeling.

Ons plangebied is gelegen in deelgebied 5: dekzandrug met stuifduinen en boscomplex. Het heeft een half-open tot besloten karakter met kleinschalige bosjes, houtwallen en droge ecologische verbindingen.

De bomenlanen aan de hoofdwegen zijn kenmerkend in dit gebied. Daarnaast zijn er enkele percelen met een agrarische functie en houtwallen, kleinschalige bospercelen met inheemse soorten en landelijk wonen met aangelegde tuinen omsloten met hagen.



5 dekzandrug



- halfopen tot besloten karakter
- bosgebied besloten met open plekken (vennen en stuifduinen)
- kleinschalig mozaiek met bosjes, houtwallen
- droge ecologische verbindingen

Bron: Nota Landschapsbeleid 2015 - gemeente Oss

INPASSING



Voor de ruimtelijke ontwikkeling is het belangrijk om de ruimtelijke waarden mee te nemen en deze te versterken. Aan de hand van de voorgaande studie worden landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden bestudeert zodat deze meegenomen en bij de landschappelijke inpassing van het perceel worden betrokken.

Bij de inrichting van het plan kan er op een natuurlijke wijze een inpassing van het perceel tot het landschap plaatsvinden als er aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan.

1. Weide-/grasland
2. Bomengroep c.a. 3 bomen
3. Privé-tuin met inheemse beplanting en rondom hagen
4. Huidige haag handhaven
5. Huidige haag verplaatsen en toevoegen bomen
6. Lage haag
7. Voorstel aan de gemeente: Doortrekken bomenstructuur

-  Inrit
-  Privé-tuin
-  Grasland
-  Nieuw beoogde woning
-  Bestaande woning
-  Nieuwe vlak bestemming wonen

niet op schaal



BEPLANTINGSPLAN



Schaal 1.500



BEPLANTINGSPLAN

BOMENLAAN - voorstel aan de gemeente

De bestaande bomenlaan aan de Papendijk bestaat uit eikenbomen. In deze landschappelijke inpassing sluiten we op deze bestaande structuur aan door deze soort door te zetten.

- Zomereik (*Quercus robur*) 35-40 hoogstam

HAGENSTRUCTUUR

De meest voorkomende haag in de omgeving en van oudsher meest gebruikte en typerende haag is de beukenhaag. Deze dient gebruikt te worden rondom de privé-tuin van de woning.

- Beukenhaag (*Fagus sylvatica*) 80-100cm 175-200cm

ONDERBEGROEIING

De onderbegroeiing bestaan uit inheemse beplanting. Hiervoor worden de volgende soorten toegepast:

- Hazelaar (*Corylus avellana*) 20% 80-100cm
- Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) 10% 125-150cm
- Kornoelje (*Cornus mas*) 10% 80-100cm
- Gelderse Roos (*Viburnum opulus*) 30% 80-100cm
- Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*) 30% 100-125cm

SOLITAIRES

De solitaire bomen die in het plan komen zijn inheemse bomen. Hiervoor worden de volgende soorten toegepast:

- Zomereik (*Quercus robur*) 18-20 hoogstam
- Zomerlinde (*Tilia platyphyllos*) 20-25 hoogstam
- Berk (*Betula pendula*) 16-18 hoogstam



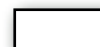
Inrit



Privé-tuin



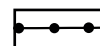
Grasland



Nieuw beoogde woning



Bestaande woning



Nieuwe vlak bestemming wonen



Eikenbomen toevoegen aan de bestaande te verplaatsen haag



Solitaire bomen met onderbegroeiing



chris.school@home.nl
Bureau Factum Firmitas
www.factumfirmitas.nl
+316 - 51548106



MAUD VAN DEN BERG
TUINONTWERP

info@maudvandenbergtuinontwerp.nl
Maud van den Berg - Tuinontwerp
www.maudvandenbergtuinontwerp.nl
+31 6 - 53 52 11 73