

RAPPORT

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN KRAAIJEVEN TE GEFFEN

BURO BORGLAND

INHOUD

1. Inleiding *3.*
   Aanleiding
   Doel

2. Beschrijving locatie *4.*

3. Structuurvisie buitengebied Oss - 2015 *6.*

4. Landschap | bodem *7.*

5. Landschap | ontwikkelingen in historisch perspectief *9.*

6. Karakteristiek huidig landschap *10.*

7. Landschappelijk inpassingsplan *11.*

Colofon *15.*



Afb.1: Ligging plangebied.

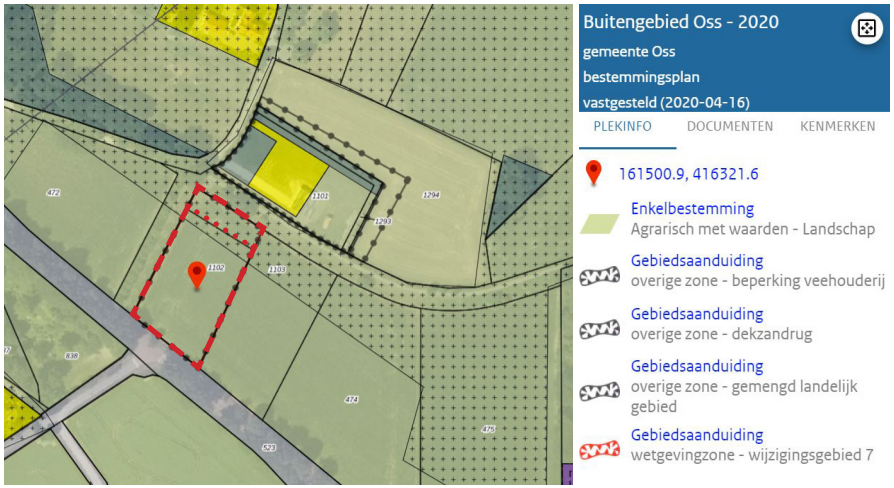
1. INLEIDING

Aanleiding
De eigenaren van het perceel aan de Kraaijeven te Geffen hebben het voornemen om op deze locatie een woonhuis met bijgebouw te realiseren.
Het perceel, groot circa 2.800 m^2, is kadastraal bekend onder GFN00-D- 1102. Aan dit perceel is gaandeweg het proces een deel van het omsluitend perceel GFN00-D-1103 toegevoegd. Het uiteindelijke perceel bedraagt zodoende circa 3.300 m^2.
De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020'. Conform dit bestemmingsplan hebben de oorspronkelijke percelen de volgende bestemmingen en gebiedaanduidingen (zie afbeelding 2):

- Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschap
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog
- Gebiedsaanduidingen:
  - overige zone - beperking veehouderij
  - overige zone - dekzandrug
  - overige zone - gemengd landelijk gebied
  - wetgevingszone - wijzigingsgebied 7

Het voorgenomen bouwplan past niet rechtstreeks in het bestemmingsplan, maar wel in het beleid van de gemeente Oss.

Doel
De gemeente Oss wil in beginsel en onder voorwaarden meewerken aan het voorgenomen bouwplan. Een van de voorwaarde bij het verkrijgen van de noodzakelijke omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt aangetoond dat het voorgenomen plan goed is in te passen op de locatie en er geen belemmeringen zijn. Onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing is een goede verantwoording ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het perceel. In deze notitie wordt deze landschappelijke inpassing toegelicht.

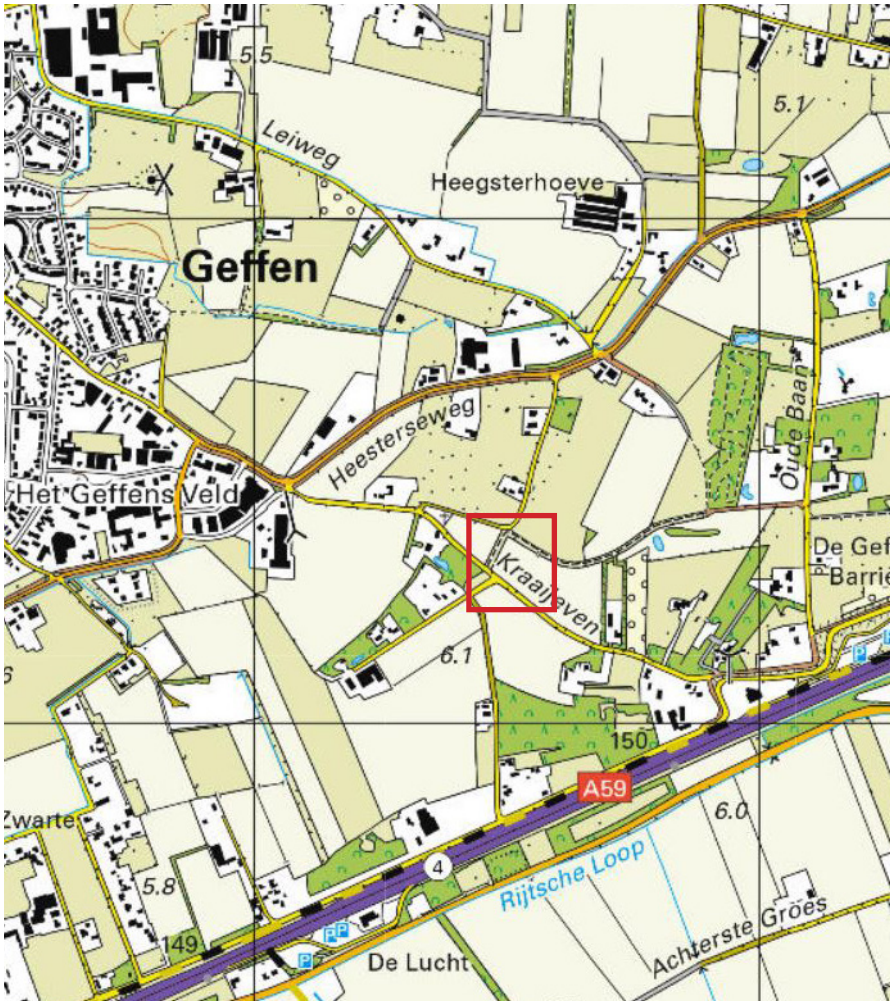


Afb.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020'.


Afb.3: Impressie stedenbouwkundig plan.

2. BESCHRIJVING LOCATIE

De locatie is gelegen tegenover de kruising Kraaijeven - De Zolder in het buitengebied ten oosten van Geffen. Momenteel heeft het perceel nog grotendeels een agrarische functie.
De Kraaijeven en in het verlengde daarvan de Heesterseweg-Veldstraat vormt van oudsher een ontsluitingsweg naar het centrum van Geffen.
In de huidge situatie is er aan beide uiteinden van de Kraaijeven een verkeerskundige knip gemaakt. De Kraaijeven is hierdoor voor het autoverkeer een doodlopende weg geworden.
Het profiel van de Kraaijeven kenmerkt zich door een vrij smalle rijbaan met aan weerszijden een fietssuggestiestrook. Over een grote lengte wordt het profiel ondersteund door volwassen boombeplanting.
Ten noorden en westen van de locatie is een recreatief fietspad gelegen. Dit fietspad volgt grotendeels het oorspronkelijke trace van de Oude Veldweg.
Ter ondersteuning van dit fietspad is een houtwal aangeplant.



Afb.4: Locatie Kraaijeven in context van Geffen.

Afb. 5 t/m 9

5. Profiel Kraaijeven met links tijdelijke entree plangebied.

6. Profiel Kraaijeven met rechts aansluiting fietspad.

7. Fietspad met links (nieuwe) houtwal en rechts plangebied.

8. Fietspad ten noorden van plangebied.

9. Zicht op locatie vanaf fietspad.

5



6



7



8



9



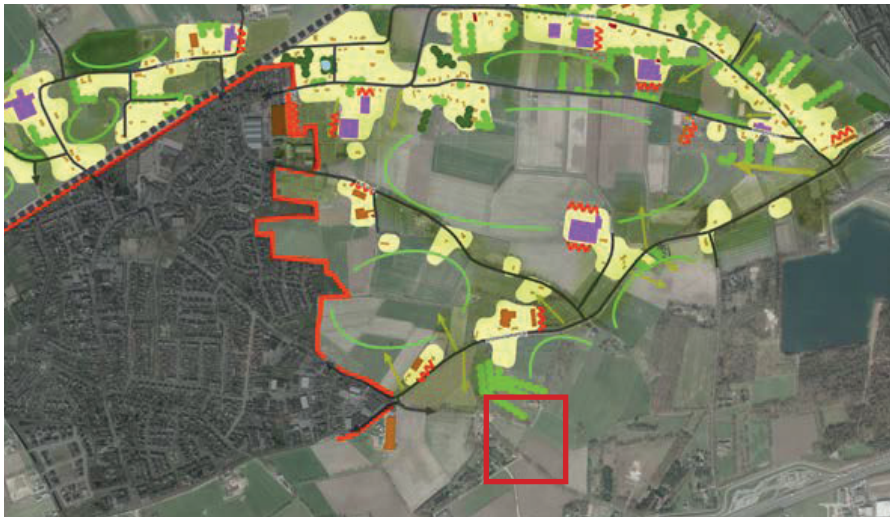
De structuurvisie omvat voor verschillende delen van het buitengebied analysekaarten en visiekaarten. Het gebied Geffen - Oss is een van de te onderschieden deelgebieden (zie getoonde afbeelding 10 en 11).

Voor zowel de analysekaart als de visiekaart geldt dat de locatie geen prominente plek inneemt. In de visiekaart is de Kraaijeven opgenomen als 'pad' en 'bomenlaan'. Vanuit cultuurhistorie wordt de weg ook hoog gewaardeerd als historisch geografische lijn.

Visie
De bestaande landschappen zijn het uitgangspunt bij de structuurvisie. Dit betekent dat er wordt ingezet op versterking van de identiteit van de aanwezige landschapstypen en het onderlinge contrast. Elk landschapstype dient zijn eigen identiteit te behouden en toekomstige ontwikkelingen moeten daar in passen. Belangrijke landschappelijke waarden dienen daarbij als inspiratiebron.

De locatie maakt onderdeel uit van de dekzandrug. Belangrijke drager binnen dit landschapstype is de hoger gelegen positie en de waardevolle natuurgebieden. De aanleg van bosjes en houtwallen op de kavelgrens en/ of als laanbeplanting moet zorgen voor een kleinschalig mozaïeklandschap waar de oorspronkelijke beslotenheid hersteld is.

Vanuit de structuurvisie wordt in het gebied zeer terughoudend omgegaan met het toevoegen van bebouwing. Het buitengebied heeft in principe geen volkshuisvestelijke opgave. Alleen op plaatsen die als bebouwingsconcentratie zijn aangewezen is onder strikte voorwaarden woningbouw mogelijk. Het toevoegen van woningbouw op deze plekken moet leiden tot een kwaliteitsverbetering van het het landschap en de stedenbouwkundige structuur, eventuele knelpunten oplossen en/of bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied De nieuwbouw mag tevens geen omliggende bedrijven in hun mogelijkheden beperken.
Elke (bouw)ontwikkeling wordt als maatwerk beschouwd en individuele afstemming dient zodoende plaats te vinden.



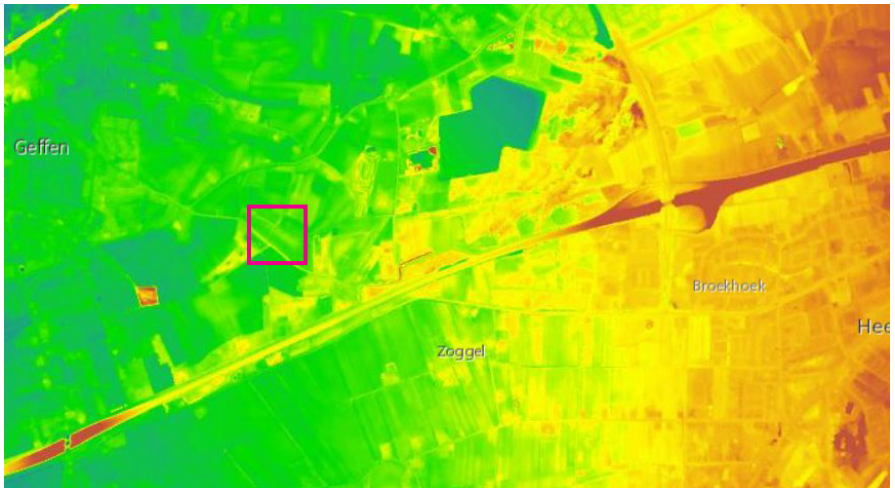
Afb. 10: Analysekaart, bron: Structuurvisie buitengebied Oss - 2015.



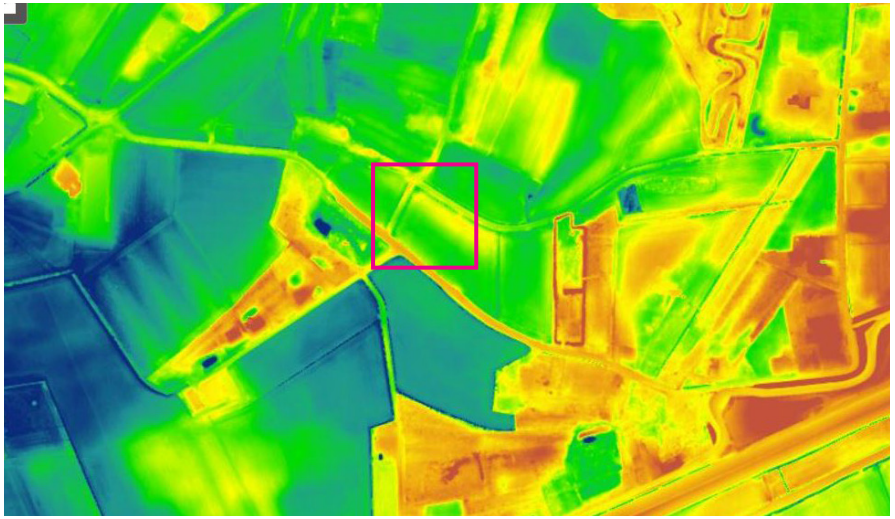
Afb. 11: Visiekaart, bron: Structuurvisie buitengebied Oss - 2015.

De locatie is gelegen aan de rand van een uitloper van het hoger gelegen Brabantse dekzandgebied. De hoogte van de locatie bedraagt circa 5 tot 6 meter +NAP. Dit dekzandgebied is ontstaan in het Pleistoceen doordat zand met de wind werd meegevoerd en werd afgezet tot een redelijk vlak zandlandschap. Door het tegen elkaar botsen van de korrels tijdens het verstuiven hebben ze een mat oppervlak. Vaak zijn er op dekzanddekens U-vormige formaties, de dekzandruggen, te vinden. De opening van de U-vorm wijst dan in de richting van de wind.

Ten noorden van de locatie ligt het gebied tussen Geffen, Rosmalen en Maren-Kessel beduidend lager. De hoogte loopt uiteindelijk af tot rond het NAP-punt. Dit zijn de komgronden van de Maas. In oostelijk richting loopt het gebied op tot uiteindelijk circa 20 meter +NAP (Nistelrode - Uden).
De locatie en directe omgeving zelf kennen kleine nuances in de hoogte. Op afbeelding 13 is te zien dat het midden van de locatie het laagst ligt en de hoogte oploopt richting de randen en aanwezige infrastructuur.



Afb. 12: Hoogtekaart locatie en omgeving, bron: www.ahn.nl (1).



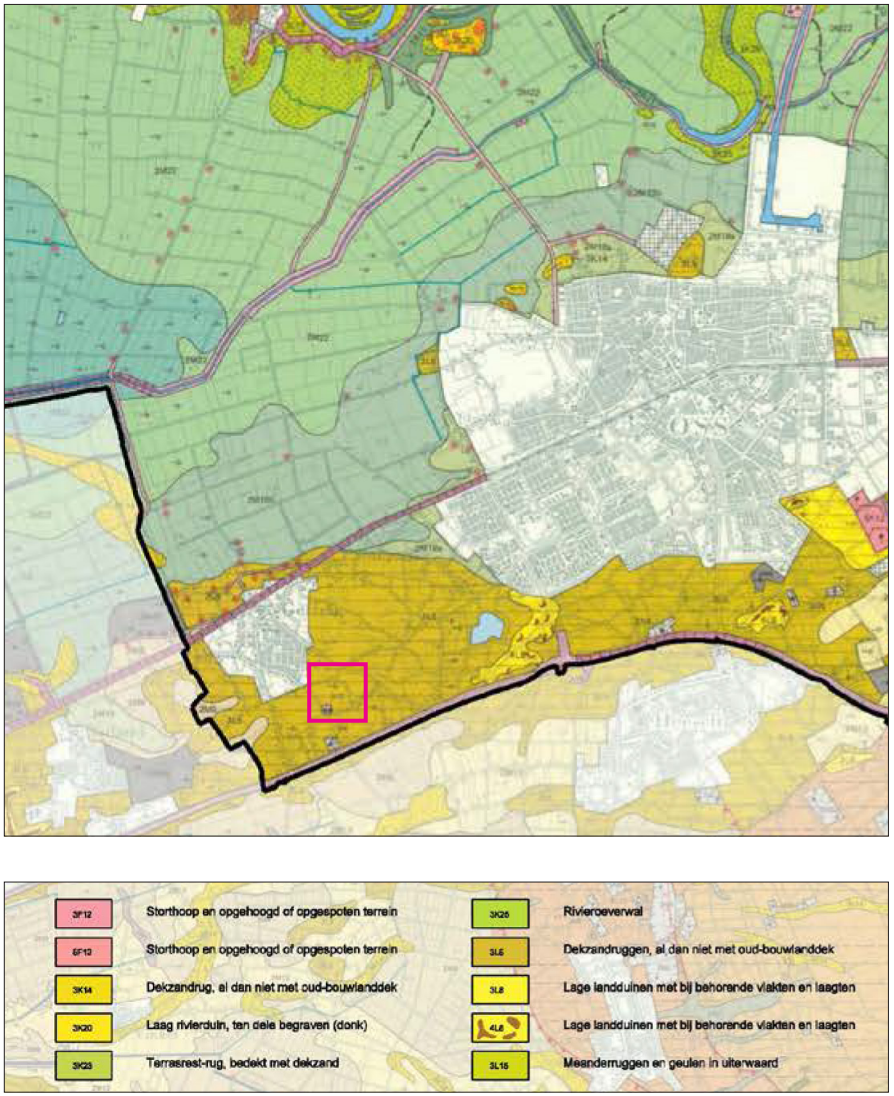
Afb. 13: Detailkaart hoogtekaart locatie en omgeving, bron: www.ahn.nl (1).

(1) : Afbeelding 12 en 13 hebben niet dezelfde hoogteeenheden.

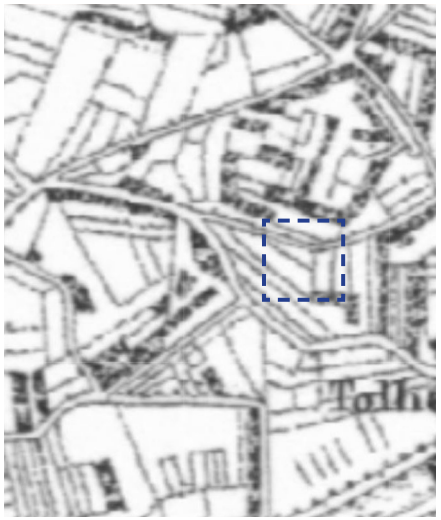
Afbeelding 14 en 15 laten de aanwezige bodemvlakken en de geomorfologie zien. De locatie ligt op een overgang van hoge zwarte enkeerdgronden (bruin gekleurd) en laarpodzolgronden (roze gekleurd).
Het betreft bodems die in zandgebieden ontstaan zijn. Hoge zwarte enkeerdgronden worden gekenmerkt door een zwarte toplaag van minimaal 50 cm dik, die vanaf de Middeleeuwen ontstaan is door plaggenbemesting. Dit gebeurde veelal op terreinen die van nature al hoger gelegen waren en een goede drooglegging hadden. De toplaag wordt doorgaans aangeduid als esdek.
Laarpodzolgronden komen ook voor in relatief hooggelegen gronden, maar wel onder (periodiek) sterke invloed van (grond)water. De dikte van de toplaag bedraagt 30 tot 50 cm. Mogelijk heeft ook hier enige mate van antropogene ophoging met plaggen plaatsgevonden. Dit heeft echter niet geleid tot een toplaag die tot de esdekken gerekend kan worden. Door percolerend water in zandgronden ontstond een podzolprofiel met horizontdifferentiatie, doordat humeus materiaal oploste en op een dieper niveau weer werd afgezet. Ook onder de humeuze toplaag van de enkeerdgronden kan een dergelijk podzolprofiel voorkomen. Door grondbewerkingen bij de aanleg van het esdek kan dit echter ook opgenomen zijn geraakt in de toplaag.



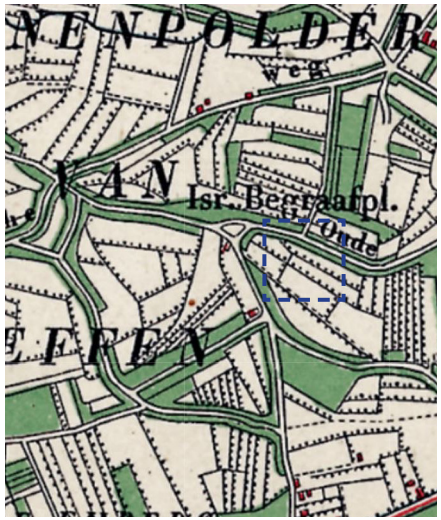
Afb. 14: Bodemkaart locatie en omgeving, bron www.pdok.nl.



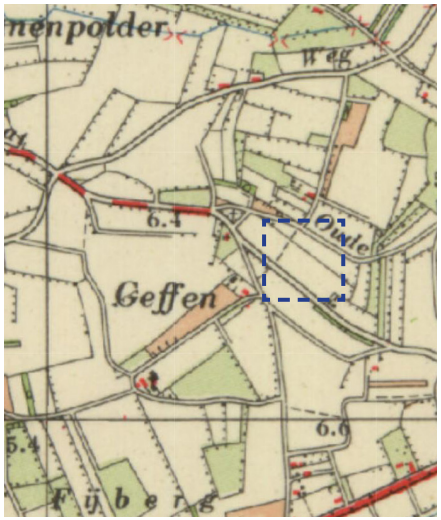
Afb. 15: Geomorfologie, bron: Structuurvisie buitengebied Oss - 2015.



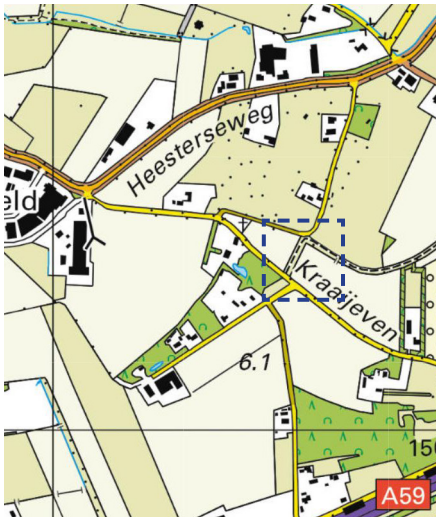
Afb. 16: Situatie tot ca. 1850.



Afb. 17: Situatie in periode ca. 1900 - 1955.



Afb. 18: Situatie vanaf ca. 1956.



Afb. 19: Situatie vanaf ca 21e eeuw (kaartbeeld 2019).

De getoonde topografische kaarten laten de transformatie van het landschap in de afgelopen 150 jaar zien. Uit de kaartanalyse blijkt dat rond 1850 het gebied reeds de hoofdstructuur heeft die momenteel nog herkenbaar is. De Oude Veldstraat (nu fietspad) en delen van de Veldstraat (nu Kraaijeven) zijn op hoofdlijnen terug te vinden op de kaart. In de periode voor 1850 laat de topografische kaart enkel meerdere (zand)paden zien die in de huidige topografie van de locatie niet tot nauwelijks meer waarneembaar zijn. Geffen bestaat al wel en de huidige Dorpsstraat is ook nog terug te vinden op de kaart evenals het voormalige Huis de Elsbosch in Nuland en enkele molens. Niet op de kaart terug te vinden, maar naar waarschijnlijkheid al sinds ca. 1700 aanwezig, is de Joodse begraafplaats op circa 100 meter afstand ten noordwesten van het plangebied.

In de opvolgende periode tot circa 1955 komt de groenstructuur van het gebied tot ontwikkeling. Dit uit zich voornamelijk door wegbegeleidend groen en bospercelen. Tevens heeft er een verdichting van het wegennetwerk plaatsgevonden. Op enkele plekken is een toename van bebouwd oppervlak te zien.

Het kaartbeeld na 1955 laat een ontbossing van het gebied zien. Grote percelen bos worden omgevormd tot agrarisch gebied. Het begeleidend groen langs de wegen is ook op veel plekken in het kaartbeeld niet meer terug te vinden. Eveneens vindt een verdere verdichting met bebouwing en infrastructuur plaats. Op meerdere plekken heeft een ruilverkaveling plaatsgevonden en zijn kavels samengevoegd.

In de laatste vier decennia heeft het gebied en de directe omgeving meerdere (grootschalige) ingrepen ondergaan. De Geffense Plas en de A50 ten zuiden van Geffen zijn tot stand gekomen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn echter ook wegen deels opgeheven of zijn gedegradeerd in hiërarchie. De bebouwingsdichtheid is eveneens nog verder toegenomen.

De structuur van het landschap is sinds circa 1956 niet wezenlijk meer veranderd. Het vernieuwde tracé van de Kraaijeven en de aansluiting op De Zolder heeft destijds plaatsgevonden waarbij de oorspronkelijke weg die meer zuidelijk liep is komen te vervallen. De verkavelingsstructuur heeft sindsdien redelijk het beeld gekregen zoals dat nu nog steeds waarneembaar is.
De noord-zuid verbinding van het fietspad inclusief de aangeplante houtwal vormt een uitzondering. Vanuit de historische kaartanalyse valt op te maken dat hier van oorsprong (bij benadering) wel een kavelgrens heeft gelopen, maar naar alle waarschijnlijkheid geen houtwal. Met de huidige ontwikkeling in ogenschouw vormt deze houtwal echter nu een goede, gewenste ruimtelijke afkadering.
Ondanks dat de ruimtelijke structuren verder sindsdien redelijk vastliggen heeft er wel een verandering plaatsgevonden in de wegenhiërarchie / -typologie, zoals het afschalen van de oude Veldstraat tot genoemd fietspad, en hebben verschillende percelen een andere functie, voornamelijk gericht op wonen, gekregen.

De ruimtelijke dragers van de locatie en de directe omgeving worden momenteel grotendeels gevormd door de aanwezige boom-/groenstructuur. Met name de volwassen bomen langs de Kraaijeven zijn hierin bepalend.
De beeldkarakteristiek van de Kraaijeven wordt nu grotendeels gevormd door begeleidende boombeplanting, groene agrarische kamers, kleinschalige bospercelen en (landelijk) wonen. De robuuste groenstructuur is voldoende in staat om deze functies en de genoemde programmatische verandering in functie te dragen. Op enkele plekken is er wel een kritisch punt bereikt en dient de boom-/groenstructuur versterkt te worden.



Afb. 20: Vogelvlucht locatie en omgeving (de houtwal langs het fietspad en de recente nieuwbouw aan de overzijde van het fietspad zijn hier nog niet op weergegeven).

Inpassingsplan

- Bestaande boom (positie conform BGT)
- Bestaande boom (positie indicatief)
- (Veld)esdoorn (Acer campestre)
- Zomereik (Quercus robur)
- Bosje bestaande uit / mix van Berk (Betula), Esdoorn (Acer) & Haagbeuk (Carpinus) met onderbegroeiing
- Beukenhaag (Fagus sylvatica)
- Onderbegroeiing / beplanting oa. Vuilboom (Rhamnus frangula) en Sleedorn (Prunus spinosa)
- Gras / siertuin rondom woning
- Gras met struin- en beheerpad
- Weide / grasland
- Bloemenmengsel I
- Bloemenmengsel II + incidenteel solitaire struik/heester of kleine boom



Afb. 21: Landschappelijk inpassingsplan.

Uitgangspunt bij de opzet van de ruimtelijke structuur is de verdeling in derden; het perceel dient bij benadering opgedeeld te zijn in 1/3 agrarisch, 1/3 natuur en 1/3 wonen. Het opgesteld landschappelijk inpassingsplan voor het perceel aan de Kraaijeven heeft geresulteerd in onderstaande oppervlakten:

- Agrarisch 965 m²
- Natuur/landschap 1.190 m²
- Wonen 1.140 m²

Ruimtelijke opzet

Wonen

Het grondvlak heeft een rechthoekige footprint en is bestemd voor een woning, schuur, benodigde verhardingen en een nader in te richten siertuin. De entree is aan de Kraaijeven zodanig geplaatst dat de huidige bomen gehandhaafd kunnen blijven (positie bomen op basis van BGT-kaart).
De voorgevelrooilijn bedraagt 6.1 m (entree) / 7.0 m (gevel) vanaf de Kraaijeven. Links van de woning is een 3.0 m brede zone als siertuin beschikbaar waardoor de woning rondom goed bereikbaar is.
Aan de voorzijde is over de gehele breedte van de voortuin een beukenhaag als erfscheiding opgenomen. Aan de achterzijde is eveneens een beukenhaag opgenomen, deze dient hier voornamelijk om de privacy te waarborgen.
Het bijgebouw staat op de achter- en zijgrens en is 17 meter achter de voorgevel van de woning gepositioneerd.

Natuur

De bestemming natuur / landschap is aan weerszijden van de woonkavel gesitueerd. De indeling aan de linkerzijde van de woning bestaat uit een aantal verschillende velden. Deze velden hebben elk een eigen invulling bestaande uit verschillende soorten inheemse grassen en bloemenmengsels en/of boombeplanting. Onderling zijn de velden met elkaar verbonden door een grasstrook die tevens dient als struin- en beheerpad.

Elk veld heeft een eigen bloemenmengsel. Voor de velden aangeduid met mengsel II geldt dat naast het bloemenmengsel incidenteel een solitaire struik/heester (Vuilboom of Sleedorn) of kleine boom (3e orde, tot 6 meter) geplaatst kan worden.

Op twee plekken staan solitaire bomen (Acer campestre). Deze bomen zijn van de 2e of 3e orde (tot 12 meter) en zijn ovaal tot breed eirond. De sierwaarde van deze bomen wordt voornamelijk bepaald door de kleur in de verschillende seizoenen. Ruimtelijk gezien vormen deze bomen de overgang tussen de velden met bloemmengsels / incidentele struiken en de grotere Zomereiken op de achtergrond.

Het cluster van Zomereiken geeft door hun grootte structuur aan het gebied. De bomen schermen tevens een deel de schuur op het achterterrein af. De Zomereiken zijn van de 1e orde, hoger dan 12 meter.

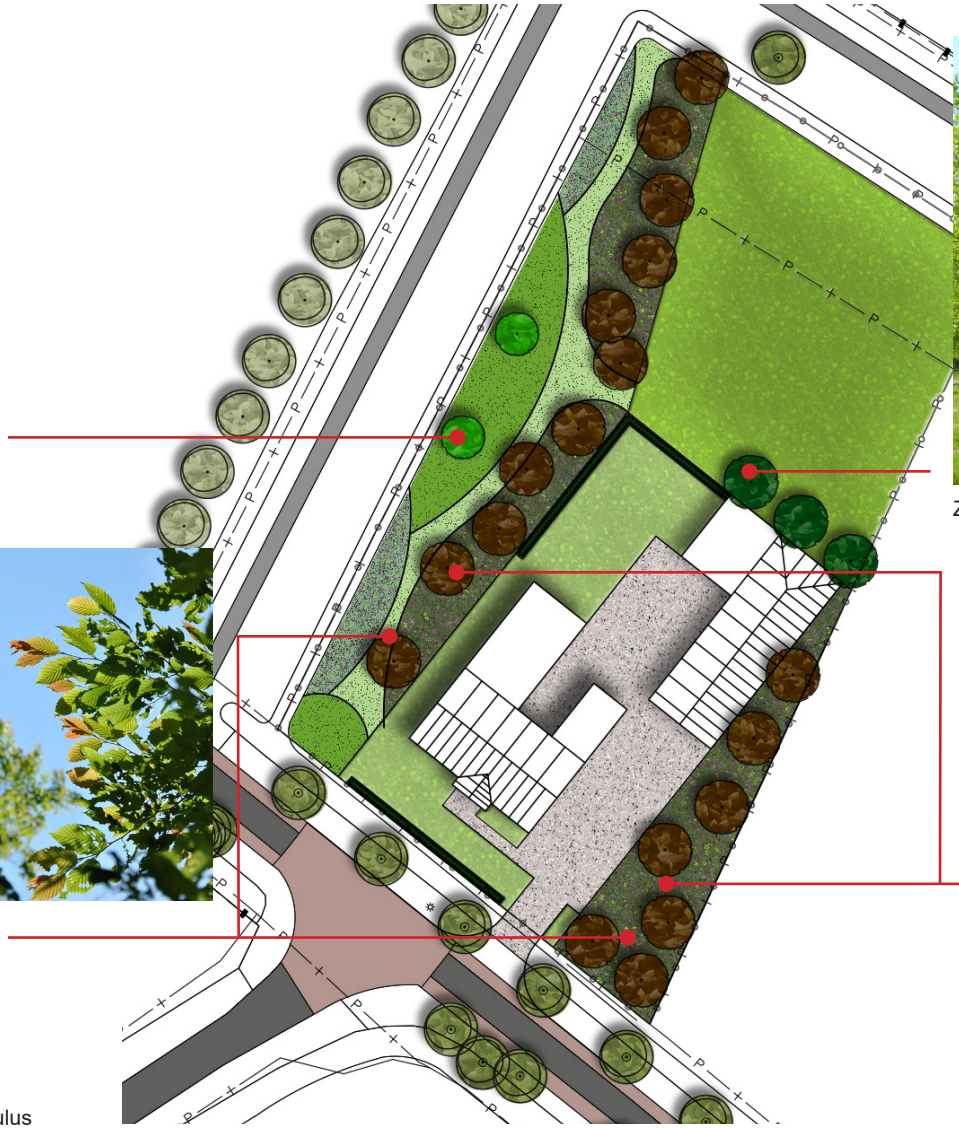
Aan weerszijden van de woonkavel wordt een strook ingericht als een klein bosje waarbij deze aan de westzijde doorloopt langs de weide. De onderbeplanting bestaat uit Vuilboom en Sleedorn eventueel aangevuld met een bloemenmengsel voor ruige onderbegroeiing. De boombeplanting is een mix van Berk, Esdoorn en Haagbeuk. De boombeplanting is van de 2e orde, tot 12 meter.

Agrarisch

De agrarische bestemming is in oppervlak het kleinst en sluit aan op het naastliggende agrarisch gebied. Het gebied is bedoeld als grasland / weide.



(Veld)esdoorn | Acer campestre





Zomereik | Quercus robur



Haagbeuk | Carpinus betulus



(Ruwe) Berk | Betula pendula



Gelaagdheid in het landschap



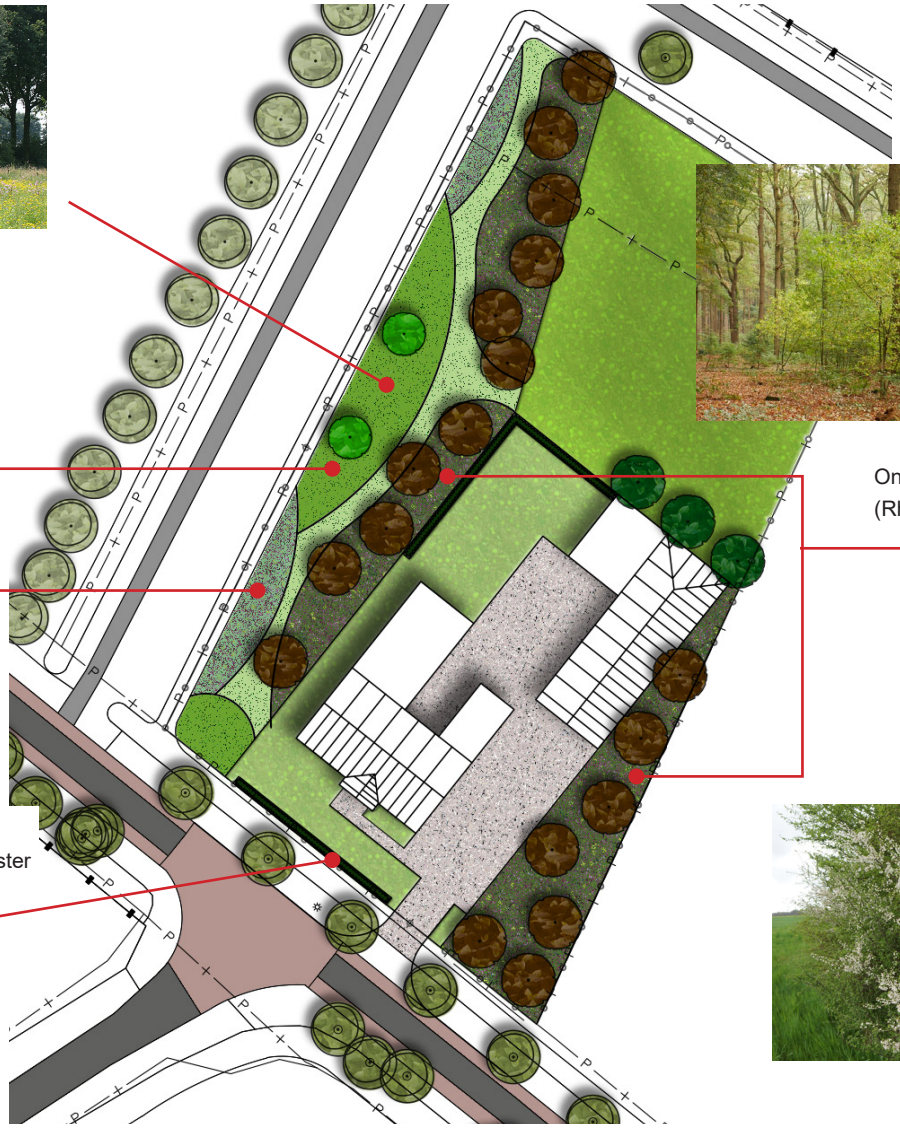
Bloemenmengsel I: sober



Bloemenmengsel II:
kleurrijk graslandmengsel + evt. solitaire struik/heester



Beukenhaag | Fagus sylvatica





Vuilboom | Rhamnus frangula

Onderbeplanting bestaande uit Vuilboom
(Rhamnus frangula) en Sleedorn (Prunus spinosa)





Sleedorn | Prunus spinosa

COLOFON

BURO BORGLAND

Oudewal 27
1749 CA Warmenhuizen

T. : 0226 - 373 200
E. : info@buroborgland.nl
www.buroborgland.nl

Projectnummer : P01035 | QEL00120
Auteur : Ir. G.E. van der Werp

Datum : 10.03.2021