LANDSCHAPPELIJKE INPASSINGSPLANNEN
BEEKSCHEHOEVESTRAAT 8 EN MOLENGRAAF IN GEFFEN

1 Inleiding

De heer Loeffen is van plan om het huidige agrarische bedrijf aan de Beekschehoevestraat 8 in Geffen te saneren en om te zetten naar een woonbestemming. In deze toelichting wordt nader ingegaan op het landschapsplan voor deze locatie. De inrichting van deze locatie hangt samen met de realisatie van twee woningen aan de Molengraaf in Geffen op de plek van een voormalige boomkwekerij. Ook voor deze locatie is een landschapsplan opgesteld waarop verderop in deze notitie nader wordt ingegaan.

2 Locatie Beekschehoevestraat 8

De locatie ligt ten westen van Oss. Op dit moment heeft de plek een agrarische bestemming en mogen hier 2.200 vleesvarkens gehouden worden. Met de sanering van de locatie wordt ruim 3.200m2 aan bebouwing



gesloopt en wordt ruin 4.450m2 aan verharding verwijderd.

Ligging van de locatie

2.1 Analyse

Het landschap op deze plek ligt in een gebied dat van oudsher onder invloed stond van de Maas en ligt aan de rand van de dekzandrug die zich uitstrekt tussen 's-Hertogenbosch en Oss. Als gevolg van deze ligging in de invloedssfeer van de Maas was de locatie van oorsprong nat en ongeschikt als woongebied. Op de kaart van 1900 is dit goed te zien aan het landgebruik, dat voornamelijk uit grasland bestaat. Tegelijk is duidelijk dat het gebied niet zo nat was dat het onbruikbaar was als landbouwgrond, gezien de ruime verkaveling, die ook al zichtbaar is op de kaarten van 1870 (niet bijgevoegd). Op de kaart van 1900 is tevens zichtbaar dat op een deel van de kavelgrenzen beplanting stond, waarschijnlijk in de vorm van singels of knotwilgen.

In de jaren 50 verschijnt de eerste moderne bebouwing in dit gebied, in vroeger tijden heeft het gebied al bewoning gekend, gezien de vele archeologische vondsten. Met het verschijnen van bebouwing verdwijnt de aanwezige beplanting op de kavelgrenzen en ontstaat het open landschap zoals we dat nu kennen met de boerderijen en de bijbehorende grote stallen en schuren en bomenrijen langs de wegen.



Topografische kaart 1900



Topografische kaart 2022



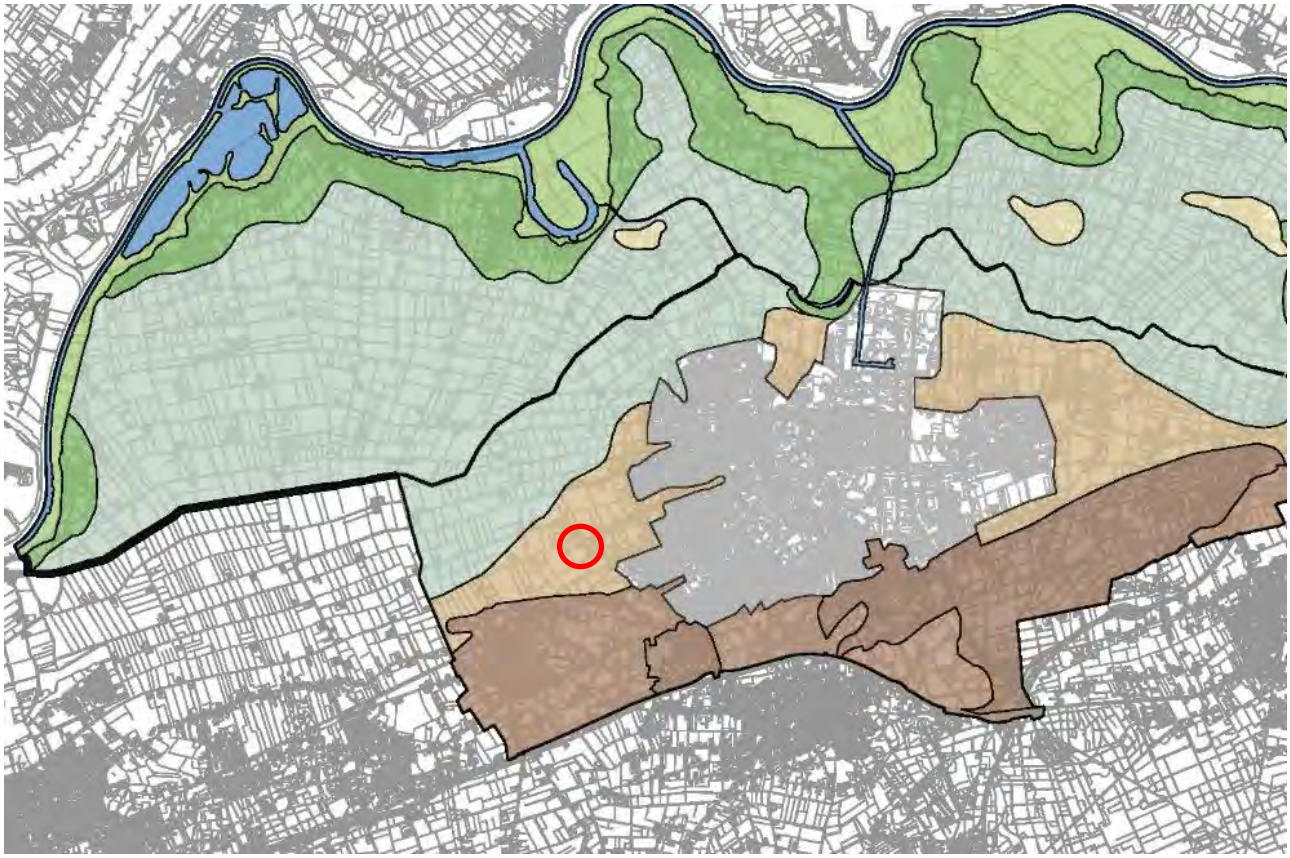
Geomorfologische kaart
(Groen is maasafzetting en bruin is dekzand)



Hoogtekaart
(Rood = hoog, blauw = laag)

2.2 Gemeentelijk beleid

In het gemeentelijk beleid (Nota landschapsbeleid 2015) wordt het gebied aangeduid als dekzandrand, het overgangsgebied tussen het lager gelegen kleigebied en de hoger gelegen dekzandrug. Van oorsprong kenmerken deze gebied zich door de kleinschalige opbouw. De gemeente ziet in deze gebieden kansen om het kleinschalige landschap terug te brengen door de aanplant van nieuwe groenelementen. Daarbij wordt gedacht aan hakhoutbosjes, eikenbosjes op de minder natte plekken, herstel van kavelrandbeplanting en ontwikkelen van bloemrijke kruidenvegetaties en amfibieënpoelen.



Uitsnede uit de Landschapstypenkaart uit de Nota Landschapsbeleid 2015 (lichtbruin is dekzandrand)

2.3 Landschappelijk inpassingsplan

De belangrijkste kwaliteitsverbetering op deze plek ontstaat door het afbreken en opruimen van een grote hoeveelheid bebouwing en het verwijderen van verharding. Slechts de het woongebouw met één bijgebouw blijft staan. Tegelijk met het verwijderen van de bebouwing en verharding wordt de resterende bebouwing landschappelijk ingepast. De achterliggende visie daarbij is dat de bestaande karakteristieke openheid wordt gehandhaafd door beplanting toe te passen in oost-west richting parallel aan de belangrijkste kavelrichting in het gebied. Op deze manier blijft het doorzicht naar achteren zo veel mogelijk gehandhaafd of versterkt. Bestaande waardevolle bomen worden daarbij uiteraard gehandhaafd. Een gevolg van de openheid van het gebied is het landschap kwetsbaar voor ontsierende bebouwing die zonder enige beplanting in de openheid staan. Dit geldt met name voor de achterzijde grenzend aan het open landschap. Aan de zijde grenzend aan de Beekschehoevestraat is dit minder aan de orde als gevolg van de bestaande tuin met grote bomen

De landschappelijke inpassing bestaat dan ook uit de volgende elementen:

- Knotwilgenrij in bloemrijk grasrand
- Hoogstamboomgaard tussen de weg en het bijgebouw
- Klein bosje aan de achterzijde van het bouwgebouw
- Hagen

Knotwilgenrij in bloemrijkgrasrand

Dit betreft de aanplant van een onregelmatige rij knotwilgen (Salix alba) van ca 120m lang. In deze strook van 3m breed worden wilgen aangeplant die na verloop van enige tijd geknot worden en verder beheerd als knotwilgen door deze eens per jaar of om het jaar te knotten. Om een meer natuurlijk effect te krijgen is

gekozen voor een onregelmatige afstand tussen de bomen. De kruidenrijke rand met de knotwilgen wordt uitgerasterd zodat deze onbereikbaar is voor vee uit het aangrenzende weideperceel.

Hoogstamboomgaard tussen de weg en het bijgebouw
In de strook tussen de oprit naar het bijgebouw en de zuidelijke perceelsgrens is ruimte voor de aanleg van een langwerpige hoogstamfruitboomgaard, die weer aansluit bij de richting van de percelering. Met de aanleg van dit landschapselement ontstaat een verdere groene aankleding van het perceel. Er is gekozen voor een hoogstamfruitboomgaard als “cultuurlijk” element, dat goed aansluit bij de meer representatieve zijde van het perceel. Tegelijk wordt hiermee de ecologische waarde vergroot voor diverse soorten insecten en kleine zoogdieren.

Klein bosje aan de achterzijde van het bijgebouw
Met de aanplant van dit bosje van ca 550m2 (25m x 22,5m) wordt ook de achterzijde landschappelijk ingepast. Tegelijk vormen dergelijke bosjes waardevolle groenelementen voor met name vogels en kleine zoogdieren als de egels.

Sortiment:

Boomvormers:		
Zomereik	Quercus robur	10%
Haagbeuk	Carpinus betulus	10%
Esdoorn	Acer pseudoplatanus	5%
Iep	Ulmus glabra	5%
Struikvormers		
Hazelaar	Corylus avellana	5%
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	10%
Gelders Roos	Viburnum opulus	10%
Hondsroos	Rosa canina	5%
Meidoorn	Crataegus monogyna	10%
Spaanse aak	Acer campestre	10%
Sporkenhout	Rhamnus frangula	10%
Rode Kornoelje	Cornus sanguinea	10%
Totaal:		100%

De planten dienen in onregelmatige groepen van 3 tot 7 planten te worden aangeplant op een onderlinge afstand van circa 1,25 x 1,25m. De boomvormers dienen daarbij niet in de buitenste rijen gezet te worden.

Hagen
In het plan zijn verder een aantal hagen opgenomen. Rondom de hoogstamboomgaard kan dit een wat lossere haag zijn waarin diverse soorten zijn opgenomen, terwijl op de overgang van tuin naar weiland aan de acht gekozen kan worden voor een haag in één soort, afhankelijk van de stijl waarin de tuin wordt aangelegd. In een natuurlijker tuin past een gemengde haag goed, terwijl in een strak aangelegde tuin eerder voor een haag van één soort gekozen zal worden. Een goede keuze voor de haag langs de tuin is beuk (Fagus sylvatica) of haagbeuk (Carpinus betulus). Voor een gemengde haag kunnen meerdere soorten worden toegevoegd, zoals spaanse aak (Acer campestre), meidoorn (Crataegus monogyna), liguster (Ligustrum vulgare) en Gelderse roos (Viburnum opulus).
In totaal is in het plan ca 150m haag opgenomen, waarvan 100m rondom de hopogstamboomgaard en 50m langs de tuin.

INRICHTINGSSCHETS BEEKSCHEHOEVESTRAAT

knotwilgenrijtje in
bloemrijk grasland rand (3m)

haag

tuin met bestaande bomen

haag

hoogstamboomgaard

klein bosje

22,5m

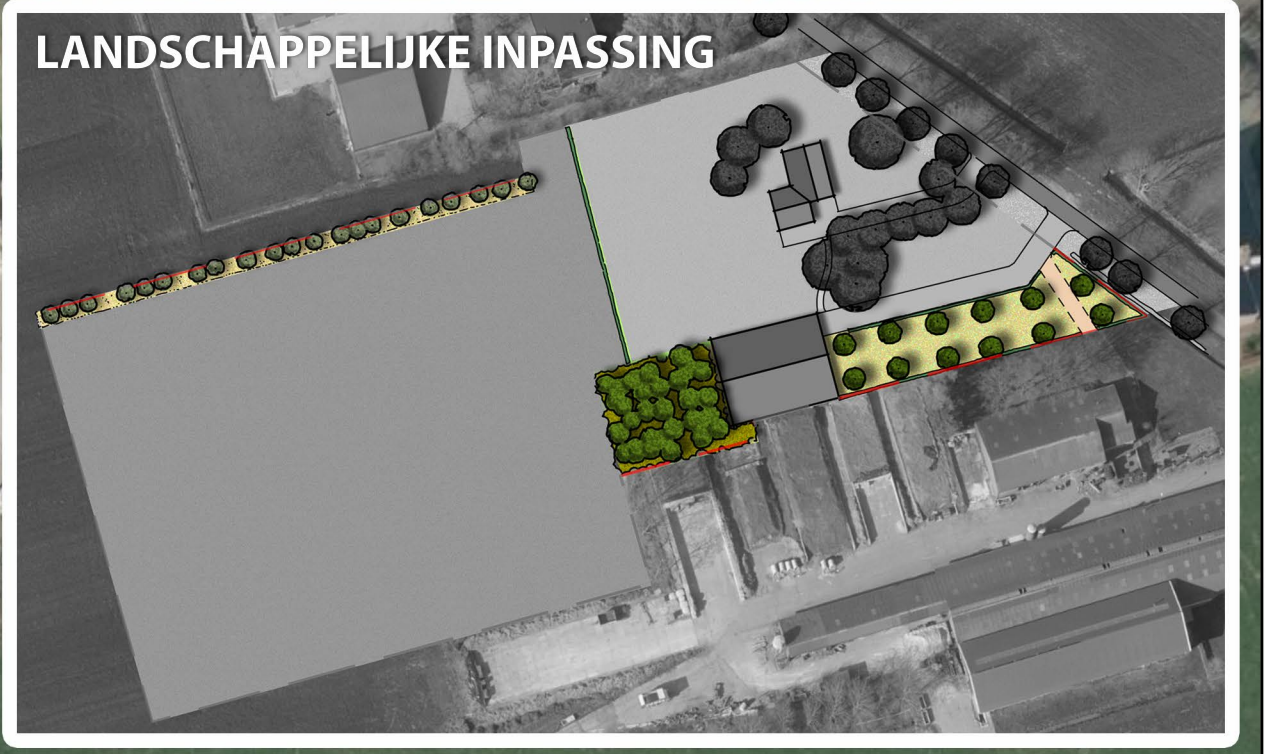
25m

weiland

N

0 10 20 40 60 80 Meters

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



ViForis
RUIMTE VOOR BUITENLEVEN

3 Locatie Molengraaf

De locatie aan de Molengraaf was in gebruik als boomkwekerij. Als restant hiervan staan nu verder uitgegroeide bomen op deze locatie, waaronder een rij beuken, die mogelijk nog te verplanten zijn. Op deze locatie wil de initiatiefnemer twee woningen realiseren.



Ligging van de locatie aan de Molengraaf in Geffen.

3.1 Analyse

De plek ligt op dit moment aan de rand van Geffen op de dekzandrug die van ’s-Hertogenbosch naar Oss loopt. Deze dekzandrug is ontstaan door verstuiving gedurende de laatste ijstijd. De wat hogere ligging ten opzichte van de omgeving maakte deze rug een veilige plek om te wonen, beschermd tegen hoog water. De grondsoort was daarbij uitermate geschikt om te bewerken. Hier ontstond dan ook een kleinschalig landbouwgebied met een patroon van bochtige wegen en paden, de zogenaamde kampontginning, in tegenstelling tot de later planmatig aangelegde wegen in de nattere gebieden, zoals de Beekschehoeve.

De nog hogere delen op de dekzandrug waren dermate droog dat ze ongeschikt waren voor akkerbouw. Deze gebieden werden gebruikt om de schapen te weiden en om plaggen te winnen. Hierdoor verschraalde het gebied sterk en ontstonden heidegebieden en soms zelfs en stuifzandgebieden zoals de Herperduin.

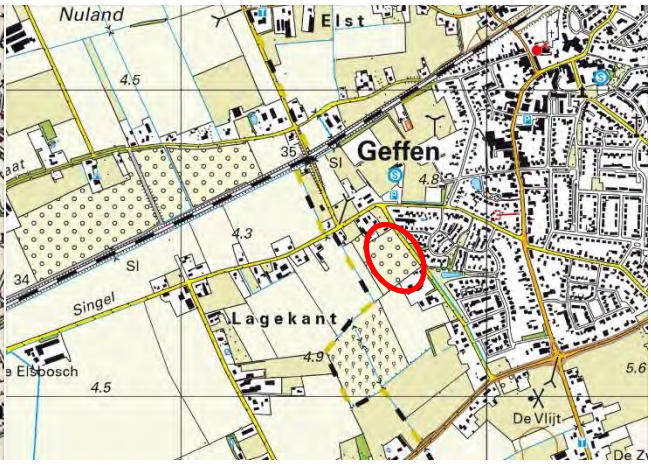
Op de kaart van 1900 is de kleinschaligheid van het landschap nog goed zichtbaar: veel kleine percelen, nog veelal in gebruik als akkerland, met beplanting op de kavelranden. In dit gebied vaak in de vorm van smalle houtwallen of struweelhagen met her en der ook boomvormers. In de loop der tijd heeft in dit gebied een ruilverkaveling plaatsgevonden en zijn de vele kleien percelen aaneen geschoven tot grotere percelen die

beter te bewerken waren door grote machines. De aanwezige perceelsrandbeplanting is daarmee grotendeels verdwenen. Wat overbleef was het tamelijk open landschap, zoals we dat nu kennen.

Door toevoegen van alle mogelijke typen landschapselementen (struweelhaag, knip- en scheerhaag, houtwal, singel, etc.) kan een deel van de kleinschaligheid en daarmee het onderscheid tussen dit en andere landschapstypen deels terug gebracht worden.



Topografische kaart 1900



Topografische kaart 2022



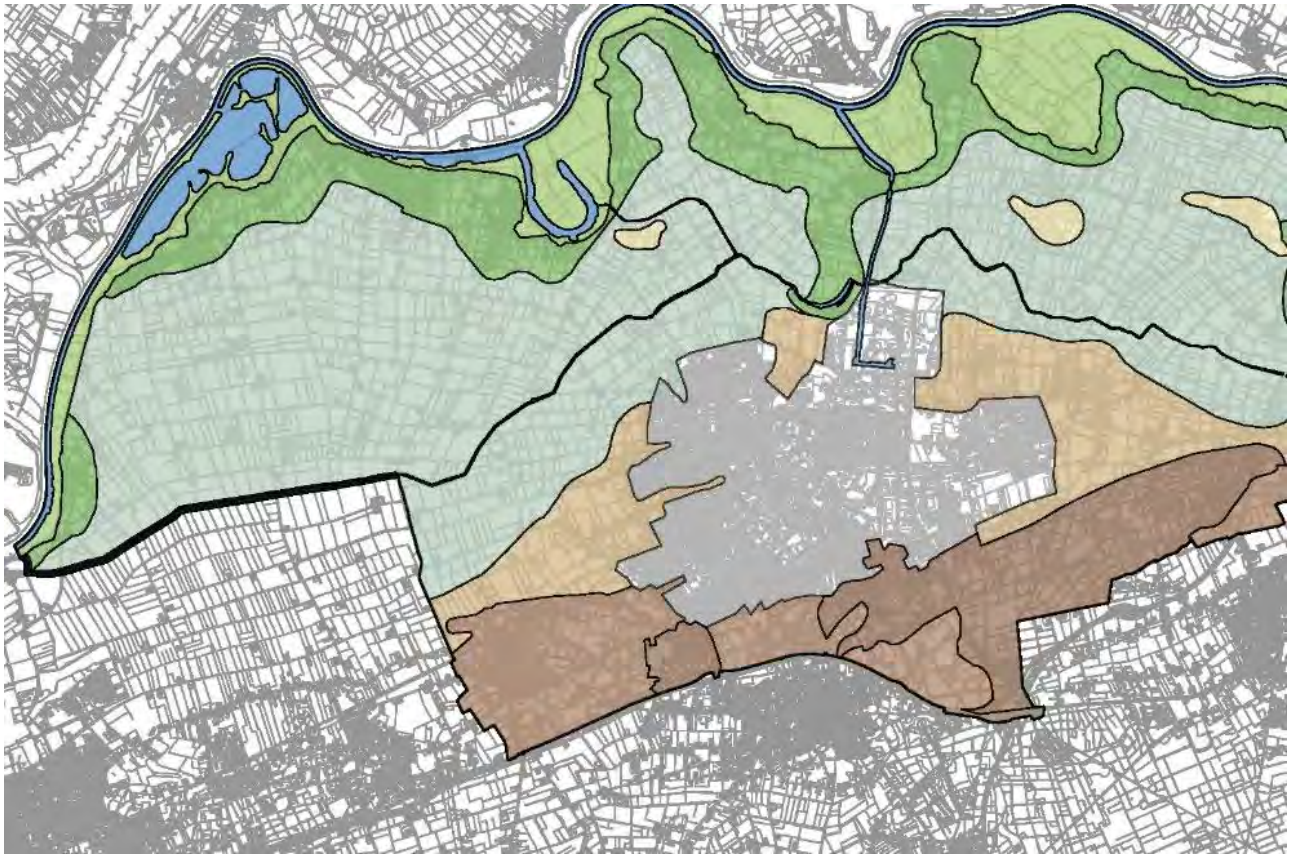
Geomorfologische kaart
(Bruin is dekzandrug)



Hoogtekaart
(Rood = hoog, blauw = laag)

3.2 Gemeentelijk beleid

Net als voor de locatie Beekschehoeve heeft de gemeente ook voor dit landschapstype beleid opgesteld in de Nota Landschapsbeleid 2015. De planlocatie ligt in het landschapstype dekzandrug. De insteek voor dit gebied is het herstel van het oude kampenlandschap met bosjes, houtwallen en –singels en andere landschapselementen. Nadruk daarbij ligt op realiseren van stevige houtwallen en –singels en kleine bosjes, zodat weer een kleinschaliger mozaïeklandschap ontstaat.



Uitsnede uit de Landschapstypenkaart uit de Nota Landschapsbeleid 2015 (donkerder bruin is dekzandrug)

3.3 Landschappelijk inpassingsplan Molengraaf

Op de locatie van de huidige boomkwekerij wordt voorgesteld twee woningen te realiseren. Een groot deel van de bestaande bomen die resteren van de boomkwekerij zullen daarbij worden gekapt. Het betreft voor een belangrijk deel niet –inheemse beplanting in strakke rijen, waarbij een deel van de bomen dood zijn gegaan.

De twee woningen worden met enige ruimte er tussen centraal op het perceel gezet, waardoor de woonkwaliteit voor deze woningen zo groot mogelijk is. Daarbij is het idee om gebruik te maken van een deel van de bestaande beplanting van de kwekerij. Zo staat er tussen de rijen verschillende soorten bomen ook nog een aardige rij beuken. Bij de verdere uitwerking van dit plan wordt onderzocht of deze beuken gebruikt kunnen worden als bomenrij langs de achterste perceelsgrens. Op deze manier wordt gebruik gemaakt van grote bomen, waardoor snel een groen beeld ontstaat. Mochten de bomen niet verplaatst kunnen worden, dan zal een nieuwe rij beuken gezet worden.

Onderdeel van het plan is verder de gedachte om ook tussen de twee woningen een deel van de bestaande bomen te laten staan. Door selectief te kappen en soorten toe te voegen kan dit stukje boomkwekerij wellicht uitgroeien tot een aardig bosje. Het effect van het laten staan van een deel van de bestaande beplanting tussen de twee kavels is dat de kavels een bijzondere eigen identiteit krijgen, die is gekoppeld aan de beplanting van de voormalige kwekerij. Doordat gekozen is om aan elke zijde van dit restant van de kwekerij een woning te realiseren krijgt elke woning een eigen sfeer. De ene woning komt meer in de schaduw te liggen en richt de open zijde meer op het noorden, terwijl het andere perceel juist een veel zonniger ligging krijgt en zich richt op het zuiden.

Omdat een deel van de bestaande beplanting bij voorkeur wordt gehandhaafd is de verdere landschappelijke inpassing van de kavels beperkt. Beide kavels worden omzoomd door een beuken- of haagbeukenhaag op de plekken waar deze niet begrensd worden door de bomen van de voormalige boomkwekerij.

Samenvattend bestaat de landschappelijke inpassing uit:
- Klein bosje (restant voormalige boomkwekerij)
- Hagen
- Beukenrij aan de achterzijde

Klein bosje (restant voormalige boomkwekerij)
Zoals hier boven al aangegeven bestaat het bosje voornamelijk uit de bestaande restanten van de boomkwekerij. Aangezien hier echter een groot aandeel exoten tussen staat en ook her en der bomen zijn omgevallen zal hier wel een beheerslag gemaakt moeten worden. Daarnaast zal met name de struiklaag verder aangevuld moeten worden met groepen struiken. Sortiment dat daar voor gebruikt kan worden bestaat uit struikvormers, uitgaande van het handhaven van een deel van bestaande bomenopstand:

Sortiment:

Hazelaar	Corylus avellana
Lijsterbes	Sorbus aucuparia
Krentenboompje	Amelanchier Lamarckii
Vogelkers	Prunus padus
Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus
Sporkenhout	Rhamnus frangula

Hagen
Bij beide kavels wordt uitgegaan van de aanplant van een haag als begrenzing van de tuin. Dit betekent dat bij elk van de percelen een haag van ca. 70m lengte wordt aangeplant. De planten wordenin één rij gezet met 4 planten per strekkende meter. Qua sorttiment kan gedacht worden aan beuk (Fagus sylvatica), haagbeuk (Carpinus betulus) of veldesdoorn (Acer campestre). Eventueel kan ook een gemengde haag gezet worden.

Beukenrij
Aan de achterzijde van de kavels wordt zo mogelijk een bomenrij gerealiseerd door verplanten van de bestaande beuken. Mochten de aanwezige beuken echter niet langer verplaatsbaar zijn wordt hiervoor een nieuwe singel van beuken aangeplant. De beuken worden op een plantafstand van circa 6m gezet, zodat de kronen zich in de loop der tijd vervlechten tot een stevig gesloten bladerdak. De singel vormt op deze manier als het ware de kapstok waaraan de percelen hangen.

INRICHTINGSSCHETS MOLENGRAAF

51m

tuin

30m

bosje
(deels bestaand)

16m

zaksloot

beukenrij
(bestaand/verplaatst)

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



N

0 10 20 40 60 80 Meters

ViForis
RUIMTE VOOR BUITENLEVEN