



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
BREDEWEG 25, GEFFEN

INHOUD

1. Inleiding	3
Aanleiding	
Doel	
2. Beschrijving locatie	4
3. Structuurvisie buitengebied Oss - 2015	7
4. Landschap bodem	8
5. Landschap ontwikkelingen in historisch perspectief	9
6. Karakteristiek huidige landschap en bebouwing	11
7. Landschappelijk inpassingplan	12
Colofon	14



Afb.1: Plangebied

1. INLEIDING

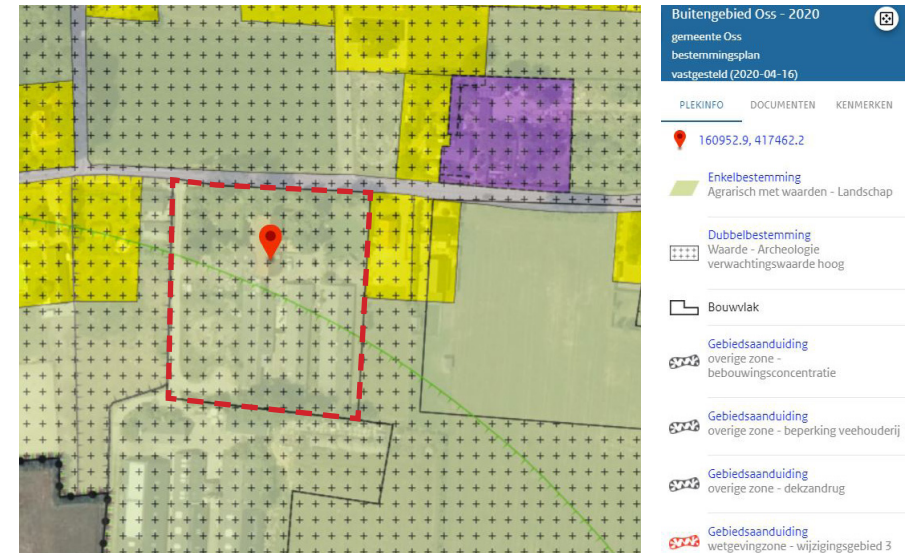
Aanleiding

De eigenaren van het perceel Bredeweg 25 te Geffen hebben het voornemen om alle agrarische opstallen op het erf te slopen. Na de benodigde sloop is het voornemen om een nieuwe woning te realiseren en de huidige boerderij als woning te blijven gebruiken.

Het perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020'. Conform dit bestemmingsplan kent het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' (zie afbeelding 2). Het bestemmingsplan laat voor gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' zeer beperkt bouwmogelijkheden toe. Over het perceel loopt eveneens een molenbiotop van molen Zeldenrust. Deze begeeft zich op circa 350 meter afstand, gerekend vanaf de zuidzijde (onderkant) van het perceel.

Doel

Het voorgenomen bouwplan past niet in het bestemmingsplan, maar wel in het beleid van de gemeente Oss. Zodoende wil de gemeente in beginsel en onder voorwaarden wel meewerken aan het bouwplan. Een van de voorwaarden 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.

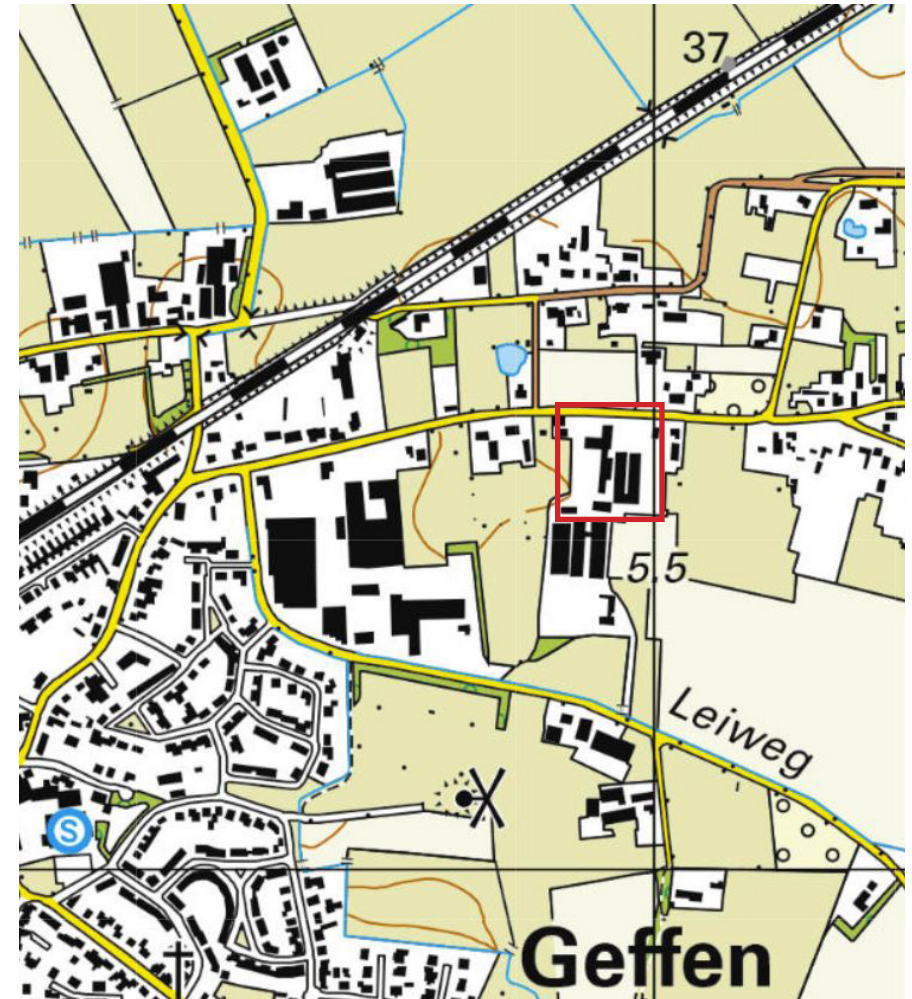


Afb.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020' met de locatie.

2. BESCHRIJVING LOCATIE

De locatie is aan de Bredeweg in het buitengebied ten oosten van Geffen gelegen. De Bredeweg vormt een ondergeschikte verbinding tussen Geffen en Oss. De weg kent een 60 km/uur regime en kenmerkt zich door een beperkte breedte met aan weerszijden in roodgekleurd asfalt fietsstroken. Ter plekke van de locatie is aan de zuidzijde, de locatiezijde, een bushalte aanwezige. Op ruim 200 meter ten noorden van de locatie loopt de spoorlijn 's Hertogenbosch - Oss. De aanpalende percelen (oost-west) hebben reeds een woonbestemming. De percelen ten noorden en zuiden van de locatie hebben een agrarische bestemming.

Op het perceel bevindt zich momenteel één boerderij met oa. een woonfunctie en aangebouwde schuren. Op het achtererf staan meerdere (kippen)schuren die niet meer als zodanig in gebruik zijn. Aan de westzijde is op het perceel een smalle weg aanwezig ten behoeve van de ontsluiting van Bredeweg 23. Deze weg dient in de planontwikkeling gehandhaafd te blijven. Het erf zelf wordt ontsloten middels een toegang aan de oostzijde van de kavel.



Afb.3: Locatie Bredeweg 25 in context van Geffen.

Afb. 4 t/m 7

4. Profiel Bredeweg ter plekke van de locatie.
5. Entree perceel vanaf de Bredeweg.
6. Zicht op een van de te slopen schuren.
7. Te behouden ontsluiting ten behoeve van Bredeweg 23.



Afb. 8 t/m 10

8. Recente nieuwbouw tegenover de locatie.

9. Aanpalende bebouwing (oostzijde).

10. Aanpalende bebouwing (westzijde).



3. STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED OSS - 2015

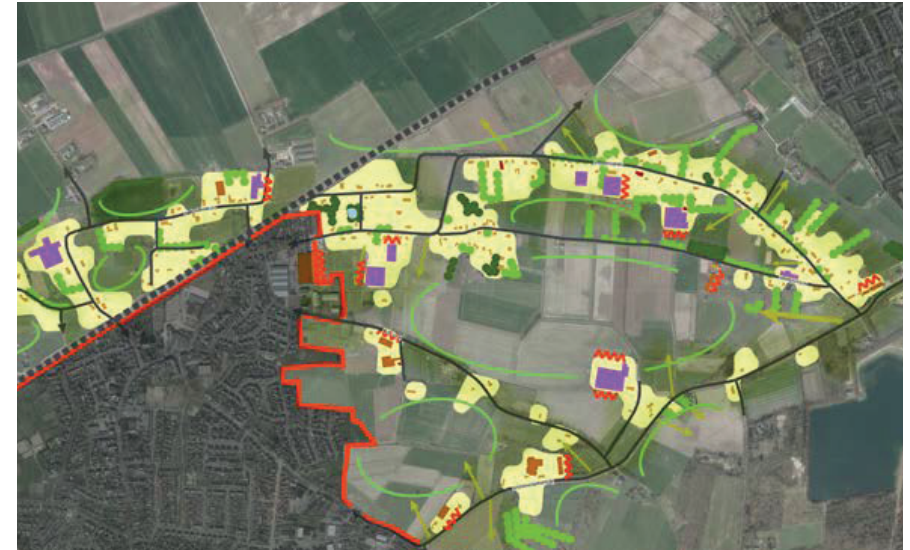
De structuurvisie omvat voor verschillende delen van het betrokken buitengebied analysekaarten en visiekaarten. Het gebied Geffen - Oss is een van de te onderscheiden deelgebieden (zie getoonde afbeeldingen).

De analysekaart beschouwd de locatie als een perceel met grote bouwmassa's (rood gekleurd zig-zag streep) en storende bouwmassa's (magenta gekleurd vlak). De storende factor wordt voornamelijk bepaald door agrarische opstallen die wat betreft maatvoering en functie meestal geen passende bebouwing vormen in de aanwezige lintstructuur.

Visie

In het gebied wordt zeer terughoudend omgegaan met het toevoegen van bebouwing. Alleen op plaatsen waar een agrarische bedrijfsgebouw wordt gesloopt is dit mogelijk gewenst. In de visiekaart is de locatie aangegeven als een woonhuis met een bebouwingscluster. In die zin passen de voorgenomen ontwikkelingen voor Bredeweg 25 in het beleid.

Doorzichten op het landschap worden tevens gewaardeerd binnen de visie. De bebouwingslinten aan de Bergstraat, een deel van de Bredeweg en de Broekstraat zijn namelijk behoorlijk gesloten met maar sporadisch een doorzicht naar het landschap. Om de aanwezige landelijke karakteristiek te versterken dienen deze doorzichten gehandhaafd te blijven en daar waar mogelijk hersteld te worden.



Afb. 11: Analysekaart, bron structuurvisie buitengebied Oss - 2015.



Afb. 12: Visiekaart, bron structuurvisie buitengebied Oss - 2015.

4. LANDSCHAP | BODEM

De locatie is gelegen aan de rand van een uitloper van het hoger gelegen Brabantse dekzandgebied. 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 Lith beduidend lager. Dit zijn komgronden van de Maas.

De afbeelding met de bodemsoorten laat duidelijk zien dat het gebied ten oosten van Geffen de grenzen van de hoge zwarte enkeerdgronden volgt (bruin gekleurd). Deze gronden kenmerken zich door een samenstelling van leemarm en zwak lemig fijn zand. Deze bodemsoort komt voor in zandlandschappen die gevormd zijn in het Pleistoceen. De gronden zijn ontstaan door het potstalsysteem (het oppotten van mest in een stal) waarbij de grond vervolgens werd bemest met dierlijke mest en plaggen. Boven de locatie bevinden zich vlakvaaggronden. Deze kenmerken zich door leemarm en zwak lemig fijn zand.



Afb. 13: Hoogtekaart locatie en omgeving, bron www.ahn.nl.



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

5. LANDSCHAP | ONTWIKKELINGEN IN HISTORISCH PERSPECTIEF

Het landschap rondom de locatie heeft in de afgelopen anderhalf eeuw meerdere verschijningsvormen gekend.

Uit de kaartanalyse blijkt dat rond 1850 het gebied de hoofdstructuur heeft gekregen die thans nog herkenbaar is. In de periode daarvoor laten de topografische kaarten enkel meerdere (zand)paden zien die in de huidige topografie niet tot nauwelijks meer waarneembaar zijn.

In de periode 1850 tot circa 1955 ondergaat het gebied een eerste transformatie. De spoorlijn wordt omstreeks 1899 aangelegd, bebouwing langs de doorgaande (hoofd)wegen komt tot stand en het gebied kent vele houtwallen evenwijdig of haaks op de ontsluiting.

Rond 1956 heeft er een ruilverkaveling plaatsgevonden. Vele kavels zijn samengevoegd tot grotere kavels. Hierbij zijn tevens meerde houtwallen gesneuveld. Op het perceel Bredeweg 25 is de eerste bebouwing waarneembaar.

Gedurende de periode 1956 - 1978 bereikt de locatie, op nog enkele kleine uitbreidingen na, het eindbeeld. In de directe omgeving hebben ook vele bouwontwikkelingen plaatsgevonden, met name richting het centrum van Geffen. In de periode daarna tot circa 2007 vind er nog een verdere verdichting plaats. Tevens vindt er een schaalvergroting plaats; langs diverse wegen zijn grootschalige agrarische bedrijven gerealiseerd waaronder eveneens Bredeweg 23 ten zuiden van de locatie (periode 2003 - 2007).

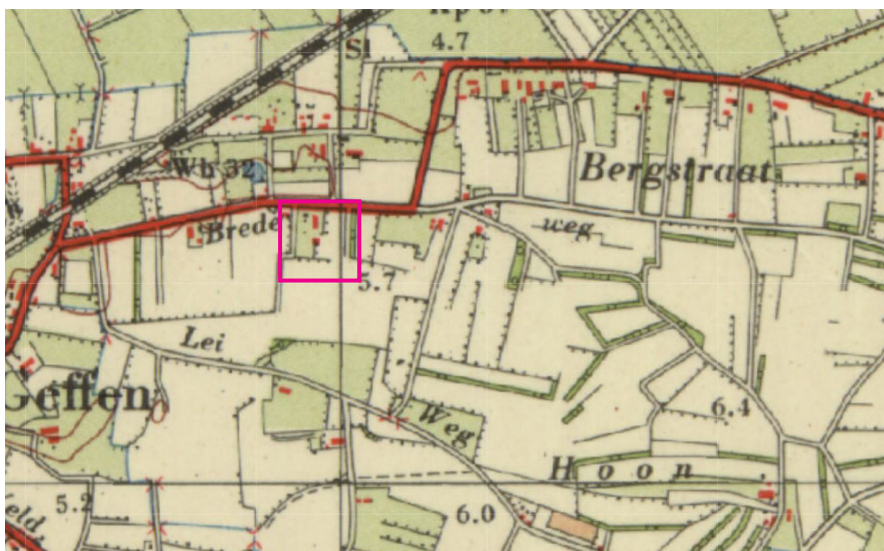
De kaart van 2019 laat nagenoeg het huidig topografisch beeld zien. In vergelijking met de kaart uit 1850 valt op dat het verloop van enkele wegen in 170 jaar nauwelijks is veranderd. Onder andere de Bredeweg, de Bergstraat ten noorden en de Leiweg ten zuiden van de Bredeweg zijn nog steeds duidelijk herkenbaar. Een eventuele functieverandering naar fietspad heeft wel plaatsgevonden. Daarentegen zijn ook enkele (ondergeschikte) wegen verdwenen. Op de kaart uit 2019 is ook zichtbaar dat een aantal (agrarische) bedrijven zijn gestopt en getransformeerd zijn naar een andere bestemming.



Afb. 15: Periode tot ca. 1850.



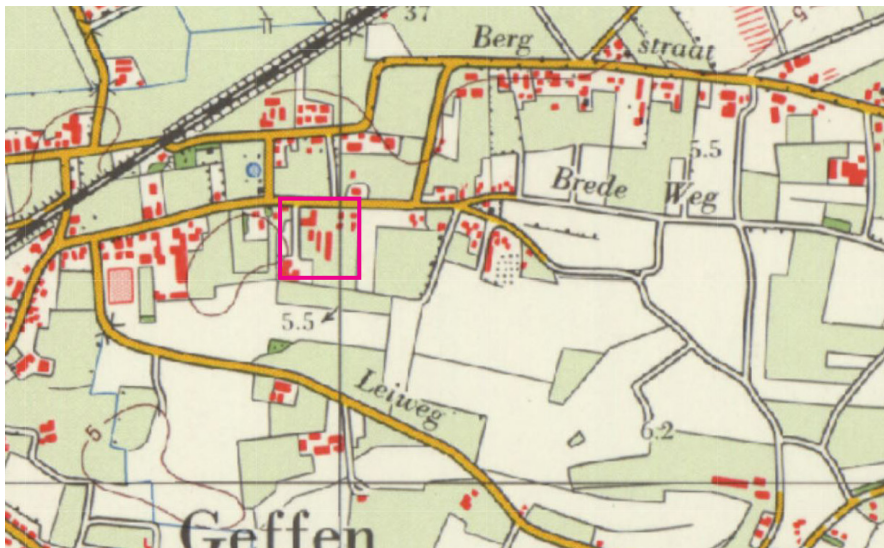
Afb. 16: Periode ca. 1855 - 1955.



Afb. 17: Periode ca. 1955 - 1956.



Afb. 19: Periode ca. 1978 - 2007.



Ab. 18: Periode ca. 1956 - 1978.



Afb. 20: Periode ca. 2007 - 20019.

6. KARAKTERISTIEK HUIDIG LANDSCHAP EN BEBOUWING

De huidige situatie van het landschap kenmerkt zich door een verdere verstedelijking. Veel agrarische bedrijven zijn al opgeheven of staan op de nominatie om opgeheven te worden. De oorspronkelijke lintbebouwing is aangevuld met recentere bebouwing waardoor het lint verder dichtslibt en het zicht op het achterliggende natuur- en/of landbouwgebied afneemt. Ook komen er nieuwe functies in het gebied terecht, voornamelijk gericht op recreatie en consumptie. Door deze ontwikkelingen is de kans groot dat het gebied dreigt te verrommelen.

Van een eenduidige groenstructuur is eveneens geen sprake meer. Originele houtwallen zijn in de afgelopen decennia gekapt in verband met de schaalvergroting in het agrarisch werkveld. Ook de verdere verstedelijking langs de diverse linten is mede verantwoordelijk voor het verlies van deze houtwallen. Op verschillende kavels zijn eveneens diverse niet inheemse / streekeigen boomsoorten toegepast.

De aanwezige bebouwing is in verschillende perioden gerealiseerd. Dit heeft tot een natuurlijke differentiatie geleid in de verschijningsvorm. Kenmerkend voor het gebied is dat op de veelal smalle diepe kavel de woningen haaks op de weg zijn gesitueerd met een dwarskap. Bij de bredere kavels komen veelal evenwijdig geplaatste woningen met een langskap voor.

Het voorgenomen bouwplan voorziet in een extra woning. Hiermee wordt het originele perceel in twee smalle diepe delen opgedeeld. De nieuwbouw dient dus vanuit historisch perspectief voorzien te worden van een dwarskap en een smalle gevel aan de straatzijde.



Afb. 21: Vogelvlucht locatie en omgeving.

7. LANDSCHAPPELIJK INPASSINGPLAN

De nieuwe verkaveling en bijbehorende inrichting is denkbeeldig op te delen in vier afzonderlijke delen. Aan de voorzijde twee woondelen, de bestaande boerderij en de nieuw op te richten woning. Aan de achterzijde liggen gekoppeld aan de twee woongebouwen twee velden met een agrarische functie, te weten een boemrijk grasveld waar bijvoorbeeld enkele paarden gehouden kunnen worden en een kleine boomgaard met fruitbomen.

Van noord naar zuid lopen twee bosplantsoenen. Deze vormen deels een voortzetting van de reeds aanwezige boombeplanting. Over de gehele zuidelijke grens wordt ook de reeds aanwezige boombeplanting aangevuld met nieuw te plaatsen eiken en/of beuken.

Rondom het bloemrijk grasland is een nieuwe beukhaag opgenomen. Deze wordt aan de linkerzijde langs de te handhaven ontsluitingsweg naar de Bredeweg voortgezet. Langs de Bredeweg zelf is al een haag aanwezig die gehandhaafd kan blijven.

Op de grens met Bredeweg 27 wordt eveneens een nieuwe beukhaag aangeplant die doorloopt in zuidelijke richting. Ter plaatse van de boomgaard wordt een beukhaag aangeplant als overgang van het wonen naar het agrarische deelgebied.

Uiteindelijk zijn er twee wooneenheden. Deze worden beiden afzonderlijk ontsloten. De nieuw op te richten woning maakt gebruik van de huidige entree aan de Bredeweg. De oorspronkelijke boerderij maakt gebruik van de bestaande ontsluitingsweg ten behoeve van Bredeweg 23. Ter plekke van de huidige stal/schuur wordt een nieuwe garage geplaatst.

De voortuinen van de woningen moeten aan de voorzijde vrij zijn van een doorlopende boombeplanting. Een meer open structuur is hier gewenst met doorkijkjes richting de bebouwing en het agrarische achterland. In ieder geval dienen de aanwezige exoten gekapt te worden.

Ter plaatste van de bushalte moet uit nader onderzoek blijken of het hier

wenselijk is om de aanwezige boombeplanting te verwijderen. De aanwezige onderbeplanting kan in ieder geval 'gefatsoeneerd' worden of, bij voorkeur, vervangen worden door een nieuwe beukhaag.

Parkeren

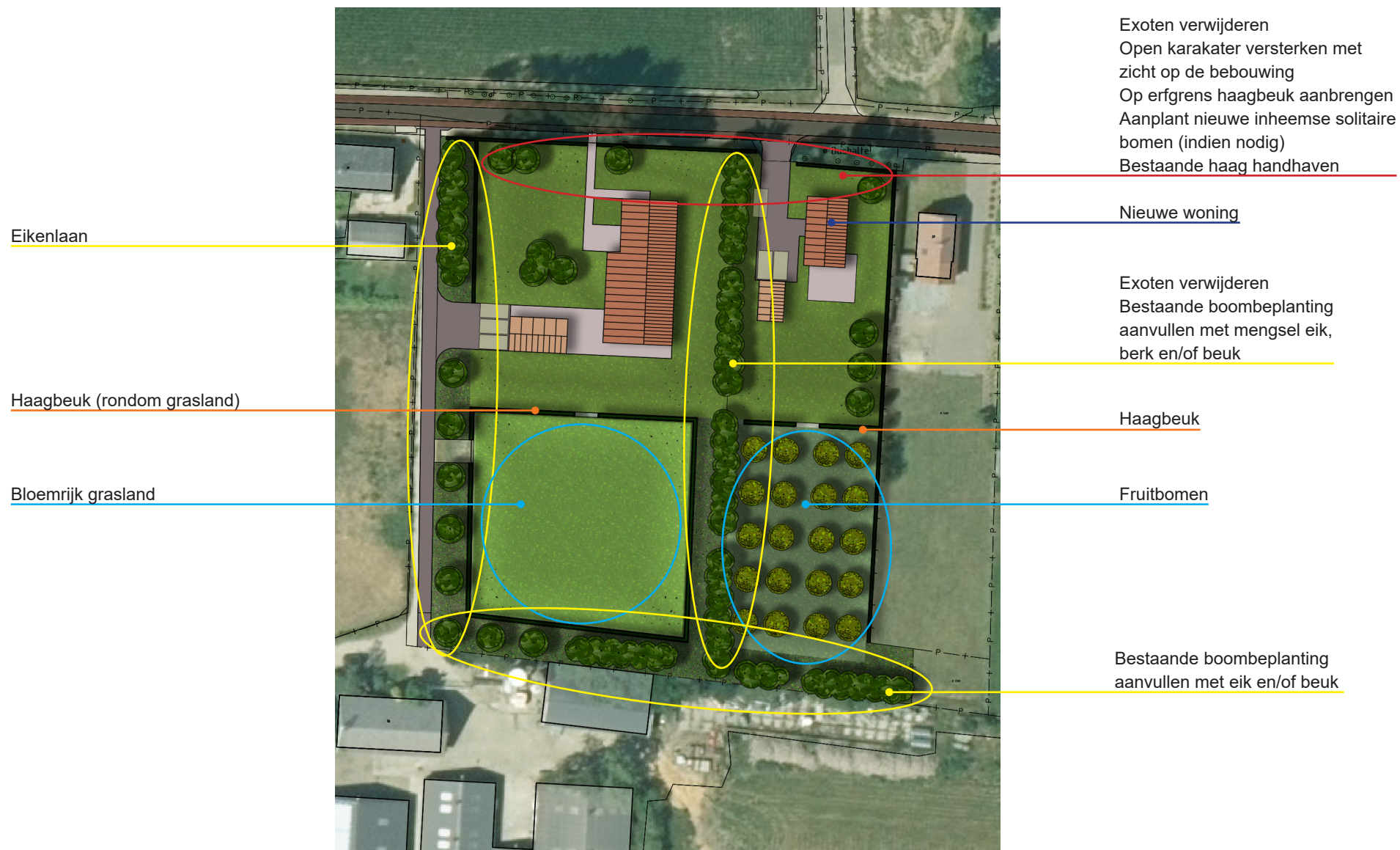
De gemeentelijke parkeernorm voor woningbouw (koop, vrijstaand) in het buitengebied bedraagt 2.4 parkeerplaats per woning, inclusief 0.3 voor het aandeel bezoekers.

Na realisatie van de nieuwbouw zijn er in totaal twee woningen, resulterend in 4.8, afgerond 5 benodigde parkeerplaatsen.

Ter plaatse van de nieuwe woning is er voldoende ruimte om voor de garage twee opstelplekken te realiseren. Een derde plaats kan eventueel informeel gevonden worden op de opritstrook. Deze plaatsen zijn exclusief de capaciteit van de garage zelf.

Ter plaatse van de bestaande boerderij kunnen op de opritstrook voor de garage in de breedte maximaal 3 auto's geparkeerd worden. Een andere optie is om de eigen auto's (deels) achter elkaar te zetten. De garage zelf heeft daarnaast zowel in de breedte als in de lengte de capaciteit om twee auto's achter en/of naast elkaar te plaatsen.

Op bovenstaande wijze wordt, exclusief de aanwezige informele capaciteit, ruimschoots voldaan aan de benodigde parkeerbehoefte.



Afb. 22: Landschappelijk inpassingsplan Bredeweg 25, Geffen

COLOFON



Oudewal 27
1749 CA Warmenhuizen

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

Projectnummer : P01037 / QFR00120
Auteur : Ir. G.E. van der Werp

Datum : 12.02.2021