

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit Oude Baan 10, Geffen





Ligging plangebied op topografische kaart



'Visie tussengebied Geffen-Oss' (2008), deelgebied 6, van gemeente Maasdonk.

Aanleiding en uitgangspunten van de landschappelijke inpassing

De familie Peters is voornemens een landhuis, waarin twee woningen worden gevestigd, op te richten aan de Oude Baan in Geffen, gemeente Oss. De woning betreft een inhoudsmaat van 1500-2000 m³. Ten behoeve van de bestemmingswijziging van het perceel is een landschappelijke inpassing vereist.

De gemeente wil meewerken met het verzoek een landhuis te bouwen op het perceel, maar vraagt om een plan waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke landschappelijke kenmerken. In de 'Visie tussengebied Geffen-Oss' zijn enkele heldere richtlijnen uiteengezet voor het gebied. Het perceel ligt in 'Deelgebied 6: Afwisselend landschap: Kraaijeven en omstreken'. Het gebied wordt hoog gewaardeerd door het kleinschalig landschap, bestaande uit weiden, bosblokken en verspreid staande woningen. De volgende richtlijnen zijn voor het plangebied van toepassing:

- Kleinschalige, hoog gewaardeerde landschap versterken.
- Verhouding weide - bos - ontwikkeling is gelijk aan 1/3 - 1/3 - 1/3.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk in de zin van luxe buitens.
- Woningen met een perceeloppervlakte van minimaal 5000 m² en een inhoudsmaat van ongeveer 1000 m³ per woning. (Voor het betreffende landhuis is 1500 - 2000m³ toegestaan, omdat er twee woningen in worden gevestigd.)
- Opgaande beplanting wordt behouden en versterkt met nieuwe bosblokken.
- Nieuwe luxe buitens hebben een landschappelijke uitstraling.

In de overeenkomst met de gemeente Oss (o.b.v. eerdere afspraken met gemeente Maasdonk) is verder overeengekomen dat met de ontwikkeling van een woning op de planlocatie tevens 6900m² aan natuur is geborgd en dat de totale woonbestemming niet meer dan 2000m² mag bedragen.

In dit inrichtingsplan gaan we in op de wijze waarop de ontwikkeling aan bovstaande uitgangspunten zal gaan voldoen.



Landschappelijke karakteristiek

Het plangebied ligt in het landelijk gebied tussen Geffen en Oss en sluit aan op het boscomplex de 'Geffense bosjes'. In het oosten grenst zij direct aan de Geffense Plas, dat recreatief in gebruik is. In het zuiden grenst zij aan de bospercelen die rondom de Plan liggen. Aan de westzijde en noordzijde van de kavel bevindt zich het relatief open kampenlandschap met een hoofdzakelijk agrarisch gebruik. Al in 1900 is dit verschil tussen kleinschalige akkers en grotere bospercelen zichtbaar, zie de historische kaart hieronder.

Kenmerkend voor de Oude Baan is de laanbeplanting, bestaande uit hoofdzakelijk eiken en berken. Langs de weg liggen zowel bospercelen als agrarische percelen. Op enkele plaatsen is op enige afstand van de weg een vrijstaande woning aanwezig. Direct ten zuiden van het plangebied zijn twee vrijstaande kavels in ontwikkeling die daarop aansluiten.

De bodem bestaat uit een veldpodzolgrond (Hn21). Het is er droog met een grondwatertrap VII.



Ligging plangebied op historische kaart 1900



Luchtfoto plangebied

Huidige situatie

Het totale perceel heeft een gesloten karakter door de volledige omzoming van bos, houtsingels en verspreid staande bomen. De geslotenheid en dichtheid wordt extra benadrukt door de aanwezigheid van verschillende sparren en coniferen. Het plangebied bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Een woonperceel met bestaand woonhuis die aan de noordelijke zijde wordt ontsloten met een inrit. Het woonhuis ligt vanuit de straat verscholen achter coniferen en sparren, die in de tijd zijn uitgegroeid tot flinke exemplaren. De tuin van de woonkavel laat zich typeren als een bostuin. In een glooiend gazon staan groepsgewijs verschillende dennen, sparren, eiken en berken. Zij worden afgewisseld met groepen struweel, hoofdzakelijk laurier en rododendron. Meer achterin ligt een tennisbaan met daarnaast een paardenbak.
2. Achter de woonkavel ligt een oud ven, omgegeven door een hekwerk. Het ven heeft nu weinig natuurwaarden.
3. Het bos bestaat van oudsher uit een mix van naald- en loofbomen, waaronder eik, berk en den. Typische soorten voor deze droge gronden. Het bos bestaat enkel uit een boomlaag met eenzelfde leeftijdsamenstelling, er ontbreekt een struik- en kruidlaag. In het bos staat nu een een recreatiewoning, deze zal worden gesaneerd.
4. Het zuidelijke deel van het perceel bestaat uit 2 ponyweiden. Een grote aan de straat en westelijk een kleinere. Zij worden van elkaar gescheiden door een singel van beuken. De weiden worden in het zuiden begrensd door het bos van het naastgelegen perceel. Op de overgang van de weide naar de straat staan verschillende boomgroepen, waaronder beuk maar ook verschillende sparren.



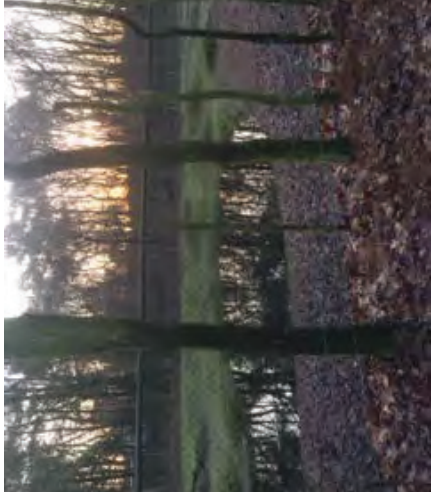
Voorzijde plangebied met een groep beuken en de eikenlaan aan de oude baan



Bos aan achterzijde, doorkijk Geffense Plas. Bos heeft eenzijdige leeftijdssamenstelling en struik- en kruidlaag ontbreekt.



De bestaande woning met glooiend gazon en groepsgewijs verschillende dennen, sparren, eiken en berken.



Het ven met daaromheen glooiend grasland en een hek.



Panorama van de paardenweide met links de singel van beuken die de paardeweiden van elkaar scheidt en rechts de boomgroepen van spar en beuk.

Planbeschrijving en inrichtingsmaatregelen woonkavels

Nieuwe woonkavel

- De woonkavels zijn 2 x circa 1000 m² groot.
- De woning of woningen komen op een ruime afstand van de weg te staan. De afstand bedraagt minimaal 25 meter. Hiermee gaat de nieuwe woonbebouwing op in het huidige opgaande groen en sluit zij aan op de woningen in de omgeving.
- De woonbebouwing is georiënteerd op de Oude Baan.
- De woning zal zich tonen als één groot landhuis, maar twee woningen herbergen. Aan de straat ziet het eruit als het ontsluiten van 1 woonhuis, maar iedere woning heeft zijn eigen toegang en parkeervoorziening. Met de aanleg van de toeritten dient rekening te worden gehouden met de bestaande eiken aan de Oude Baan.
- Nadere beeldkwaliteitsaspecten, zie pag. 11.

Inrichting van tuinen nieuwe woonkavels

- De voortuin wordt in 1 sfeer en als 1 geheel ontworpen.
- Zo mogelijk handhaven van bestaande loofbomen. De sparren weghalen en vervangen door berk, eik en/of beuk.
- Toepassing van struweel groepen met onder andere Rododendron. Een soort die goed past bij de bodem en de sfeer van luxe buitens in het bos. De plaatsing en hoeveelheden is nader uit te werken in een tuinontwerp.
- Ook aan de achterzijde wordt met groepen struweel gewerkt ten behoeve van de privacy en erfafscheiding. Daarnaast worden er enkele solitaire bomen aangeplant met keuze uit de soorten (berk, eik of beuk)

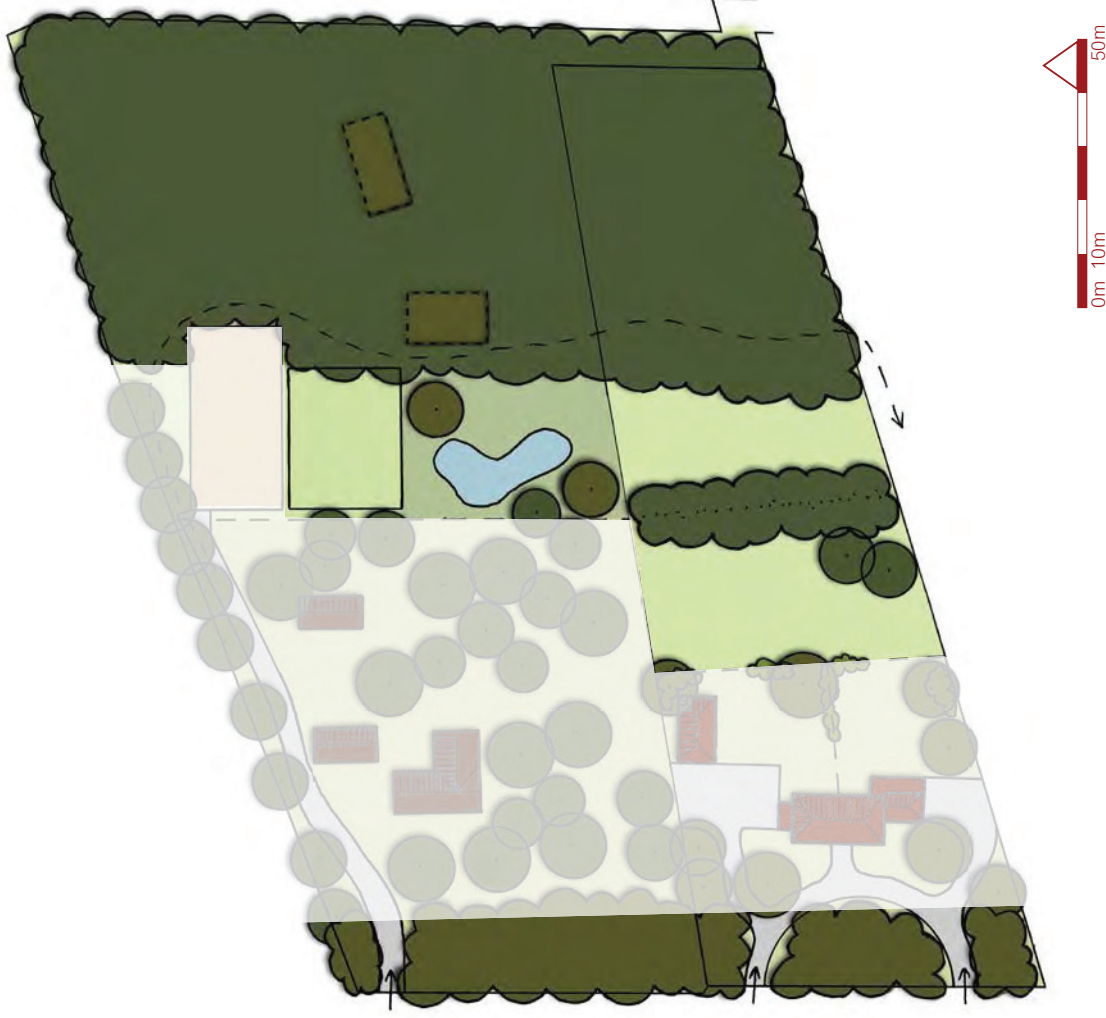


Inrichtingsplan (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto).

Planbeschrijving achterzijde woonkavels en natuurontwikkeling

Natuurontwikkeling

- Achter het perceel van de huidige woning ligt een klein ven. Deze heeft in de huidige situatie weinig ecologische waarde, mede door de inkadering door hekwerk. Hier wordt echter verandering in gebracht door ingrepen, waardoor de poel aantrekkelijk wordt voor diverse flora en fauna. Het hek zal worden verwijderd. Het grasland rondom de poel wordt extensief beheerd en bevat enkele struweelgroepen en een solitaire eik.
- In het bestaande bos dienen de locaties van de te saneren vakantiewoningen als open plekken in het bos behouden te worden.
- Tevens zullen er kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen dienen te worden om de natuurontwikkeling in het bestaande bos te stimuleren. Te denken valt aan gerichte kap van naaldbomen op enkele plekken, zodat er meer structuur in het bos ontstaat. Hier dient een specialist (ecoloog of bosbeheerder) naar te kijken.
- Aan de voorzijde van het perceel zal een 15 meter brede strook van nieuw bos aangeplant worden ten behoeve van de natuurcompensatie. Het bos zal uit een menging van beuk, eik en berk bestaan. In deze strook worden ook de inritten naar de percelen van circa 3 meter breed gerealiseerd. Daarnaast wordt het oude hekwerk aan de Oude Baan verwijderd. Dit of een ander hekwerk kan geplaatst worden achter de bosaanplant aan de voorzijde van het woonperceel.
- De paardenwei, achter de woonkavels wordt ontwikkeld als bloemrijk grasland.



Inrichtingsplan (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto).



Paardenwei met bloemrijk grasland

Sanering woningen, open plekken in het bos.

Ven/poel

Verwijderen hek en extensief beheer grasland

Versterken en aanvullen van het bestaand bos

Handhaven van singel van beuken

Bloemrijk grasland

Tennisbaan

Bestaande woning

Aan te planten bomen (beuk, eik of berk)

Te ontwikkelen woning

Nieuwe bosstrook

Aan te planten bomen (beuk, eik of berk)

Inrichtingsplan (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto).

Aanplant en beheersmaatregelen

1. Bosinrichting voorzijde

Voorbereiding: verwijderen sparren op de te bebouwen kavels en bestaande (beuken-)bomen respecteren.

Gezien de bodemgesteldheid en de bestaande soortensamenstelling van het bos is het droog berken-zomereikenbos de bosgemeenschap behorende bij deze locatie.

Dit leidt tot de volgende beplantings-en beheersmaatregelen.

Aanplant

Sortiment		%
Quercus robur	Zomereik	25
Betula pendula	Gewone berk	20
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	15
Frangula alnus	Vuilboom	20
Corylus avellana	Hazelhooft	15

- groepsgewijs planten op de lichtere stukken tussen de bestaande bomen.
- gemengd planten met een plantafstand van 1,25 x 1,25 m
- plantmaat: 80-100 cm

Beheer:

- Eerste jaren bestaat uit maatregelen om de soorten te laten overleven. Bij droogte dient er water te worden gegeven. Wanneer er meer dan 5% uitval is, uitvoeren van inboet.
- Boomvormers door laten groeien tot bomen.

2. Aanplanten boomvormers in de voor- en achtertuin op beide kavels

Aanplant

- Kavel 1: in totaal 5 solitaire bomen, 3 in de voortuin en 2 in de achtertuin.

Kavel 2: in totaal 4 solitaire bomen, 2 in de voortuin en 2 in de achtertuin.

De toekomstige bewoner kan zelf bepalen waar zij de bomen plaatst.

Plantmaat: 16-18 cm.

- Keuze uit de volgende soorten: Gewone beuk (Fagus Sylvatica), Quercus Robur (Zomereik), Betula Pendula (Ruwe berk).

Beheer

- Om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig. Daarbij dient er rekening te worden gehouden met het volgende:
- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.
- per snoeibeurt (ong. 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard. Snoei aan alle kanten gelijkmatig.

Bestaand bos

- Kwaliteitsverbeterende maatregelen t.b.v. natuurwaarde bos. Nader te bepalen door ecooog of bosbeheerder. Dan wordt tevens bepaald welke maatregelen nodig zijn om op de plek van de te saneren bebouwing een goede aansluiting te maken op het bestaande bos.

Extensief grasland rondom ven

- Weghalen van het hekwerk rondom het bestaande ven

Beheer:

- Extensief maaibeheer: 2x per jaar maaien in juni en in augustus en het maaisel afvoeren.
- Extensieve beweiding is mogelijk, dit vergroot de structuur van de vegetatie. Zo mogelijk gefaseerd over het gehele veld.
- Zoomrand: 1x per jaar maaien en afvoeren.

Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk worden de verschillende beeldkwaliteitscriteria benoemd en beschreven voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp.

Situering en oriëntatie

- De rooilijn ligt op 25 meter vanaf de weg en sluit daarmee aan bij de bestaande en de te ontwikkelen woningen aan beide zijden van de nieuwe woonkavel.
- Er mag 1 woningbouwvolume worden ontwikkeld. Het woningbouwvolume mag uit 2 wooneenheden bestaan, mits dit niet als 2 wooneenheden zichtbaar is.
- Het woningbouwvolume is georiënteerd op de weg.
- Aan de straat is zicht eruit als het ontsluiten van 1 woonhuis.
- Losstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume geplaatst.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein. In het geval van twee wooneenheden, wordt het parkeren asymmetrisch opgelost.

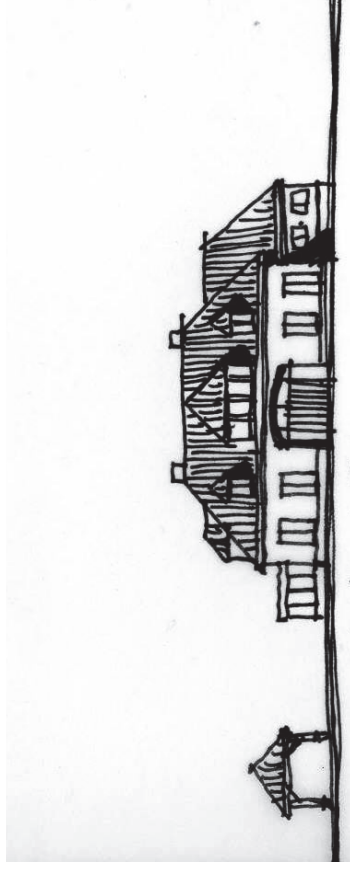
Architectuur, bouwmassa en dakvorm

Aan de Oude Baan staan vooral woningen met een sobere uitstraling. De architectuur kenmerkt zich door een lage goot van 3 meter en een nok van ongeveer 8 meter. De woningen hebben rechthoekige plattegronden, een rustige gevelindeling en meestal gesloten kappen. Er dient aangesloten te worden op de landelijke stijl van bouwen, geen schreeuwerige architectuur. De volgende criteria dienen in acht te worden genomen:

- Kies een eenduidig ensemble als concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- Symmetrie zoveel mogelijk vermijden.
- Het bouwvolume is maximaal 1500-2000 m³;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn qua maat, schaal en kleur gebruik afgestemd op het hoofdvolume;
- De woonbebouwing bestaat uit 1 tot 1,5 bouwlaag met kap.
- Goothoogte is maximaal 3 meter hoog, nokhoogte maximaal 8 meter.
- Dakvormen: zadeldak, schilddak of een samengesteld dak.

Kleur- en materiaalpakket

- Natuurlijk materiaalgebruik is het uitgangspunt;
- De gevels zijn grotendeels uitgevoerd in baksteen (gedekt rood tot bruin, wit gekeimd);
- Accenten uitvoeren in natuurlijke materialen zoals hout en glas;
- Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa;
- Zonwering bij voorkeur in de architectuur opnemen;
- Een veelheid van materiaalgebruik dient te worden vermeden;
- Het kleurpalet is ingetogen (natuurlijke kleuren), felle kleuren zijn niet toegestaan;
- De dakbedekking bij dakvlakken: keramische pannen (rood of antraciet) of riet, glanzende of geglazuurde pannen zijn niet toegestaan;
- Het gebruik van duurzame en hoogwaardige materialen staat voorop.



Principetekening van de woning die de initiatiefnemers beogen te ontwikkelen, waarin de hier- naast gelegen criteria zijn verwerkt. Belangrijkste criteria is dat het bouwvolume oogt als één, maar uit twee woningen bestaat.

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit
Oude Baan 10, Geffen, Familie Peters

Opdrachtgever: Pittiger in planologie namens Fam. Peters

Datum: 31 januari 2017

Documentnaam: 1603

Contactpersoon: Marianne Verhoeven
marianne@verhoevenderuijter.nl
06 28822975

Verhoeven | **De Ruijter**
Strijp-S SWA 4.017
Torenallee 45
5617 BA Eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl