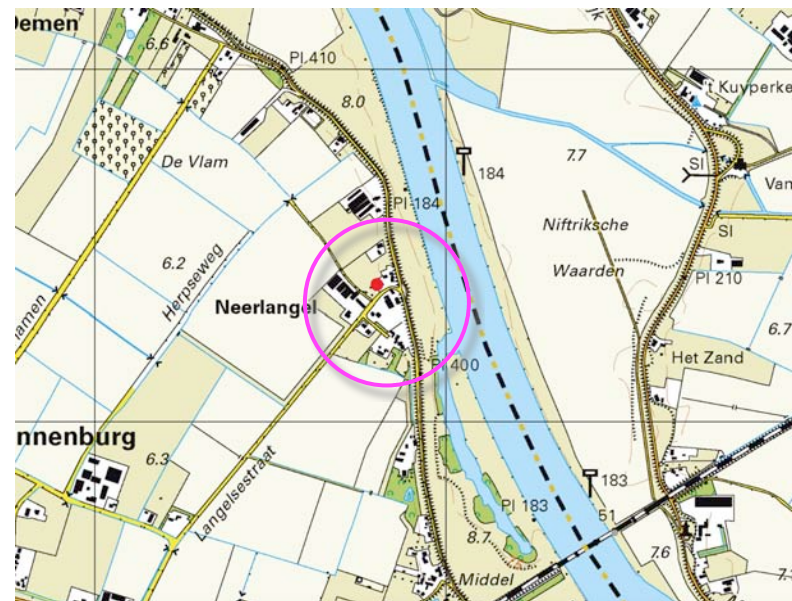


LIGGING

Het plangebied is gesitueerd aan de Maasdijk in de kern Neerlangel, in de gemeente Oss. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



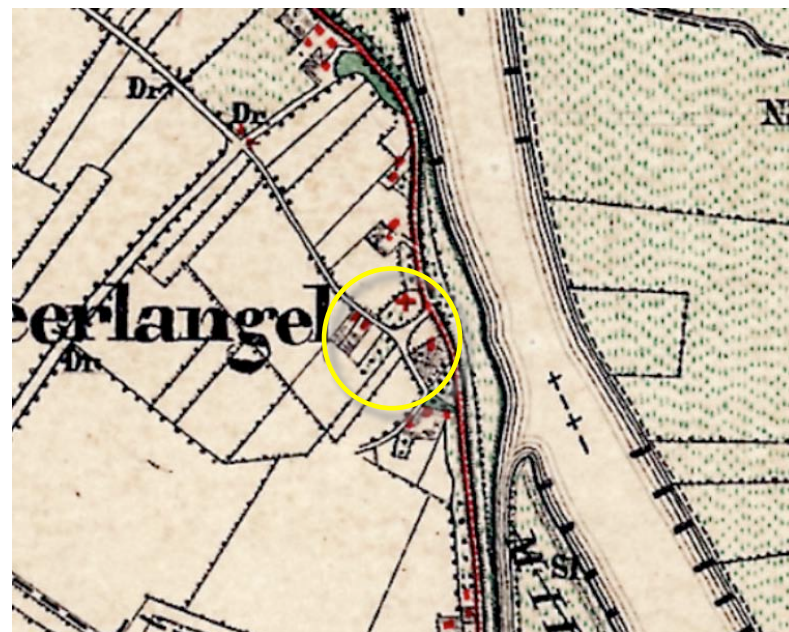
plangebied

HISTORIE

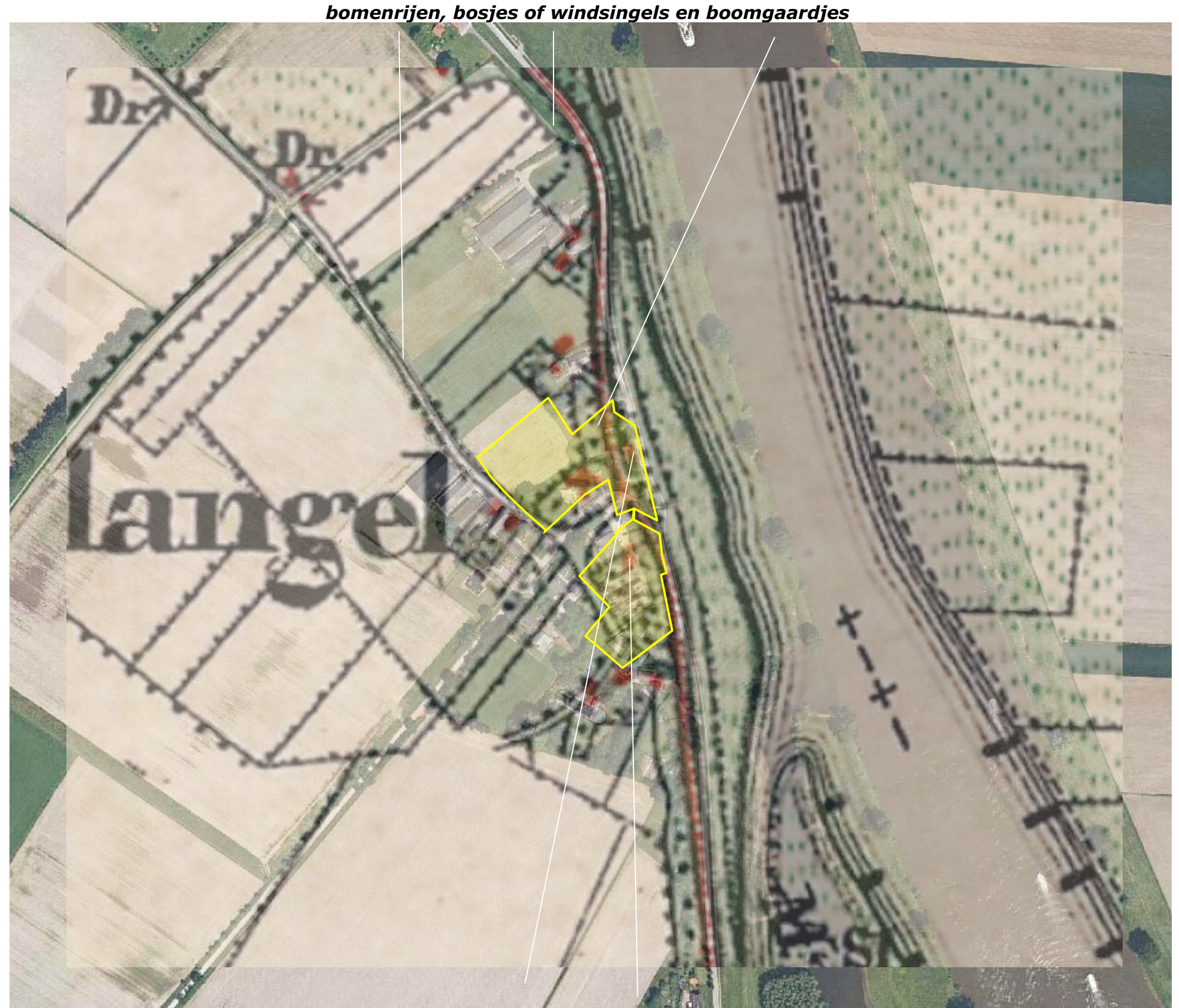
In 1882 werd al bebouwing in het plangebied en zijn context aangetroffen; het plangebied maakt van oudsher deel uit van de oude nederzetting Neerlangel. Kenmerkend voor de nederzetting is de aanwezigheid een kerkje. De gebieden ten westen van de dijk waren destijds in gebruik als bouwland. Ten oosten van de dijk bevonden zich gras- en hooilanden in de uiterwaarden. Langs de wegen werden bomenrijen en nabij de bebouwing werden moestuinen en kleine huisweides met boomgaarden gekarteerd. Zie de uitsnede van de topografische kaarten uit 1882 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

De oeverwal

De landschappelijke context is te kenschetsen als het landschap van de oeverwal. Het landschap van de oeverwal wordt van oudsher gekleurd door bomenrijen, kleine bosjes of windsingels, hagen en boomgaarden.



uitsnede topkaart 1895



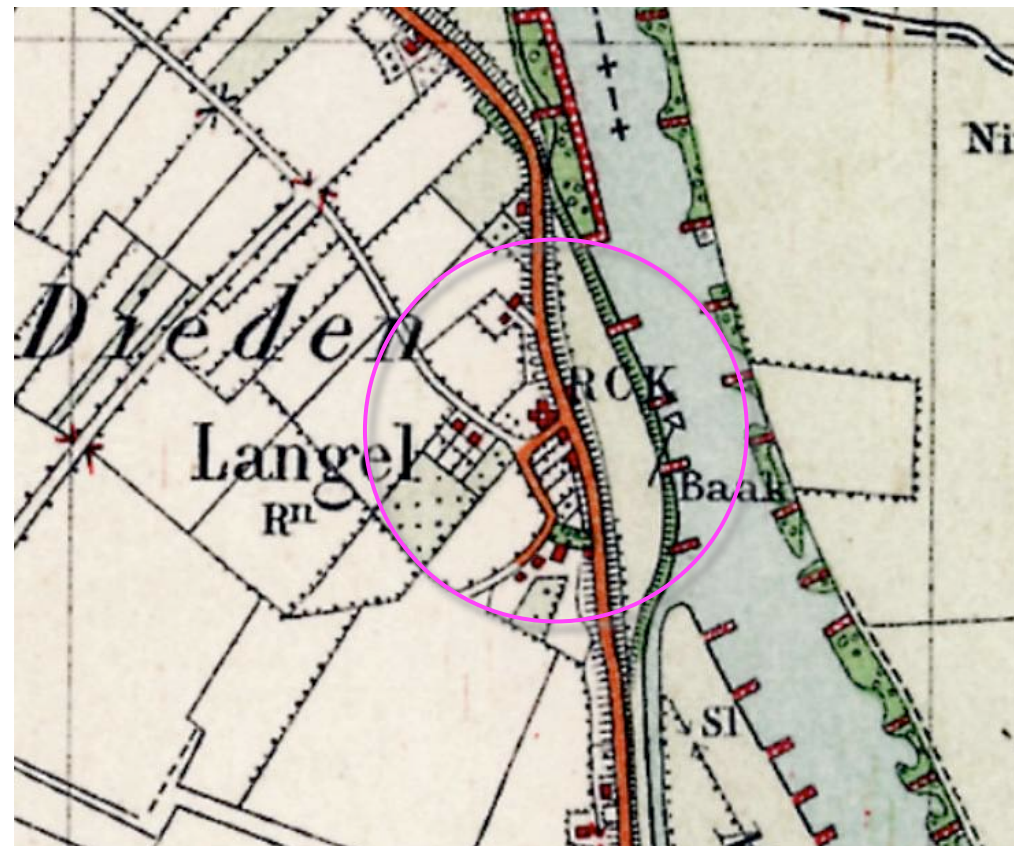
topkaart 1882

in 1882 werd al bebouwingen gekarteerd

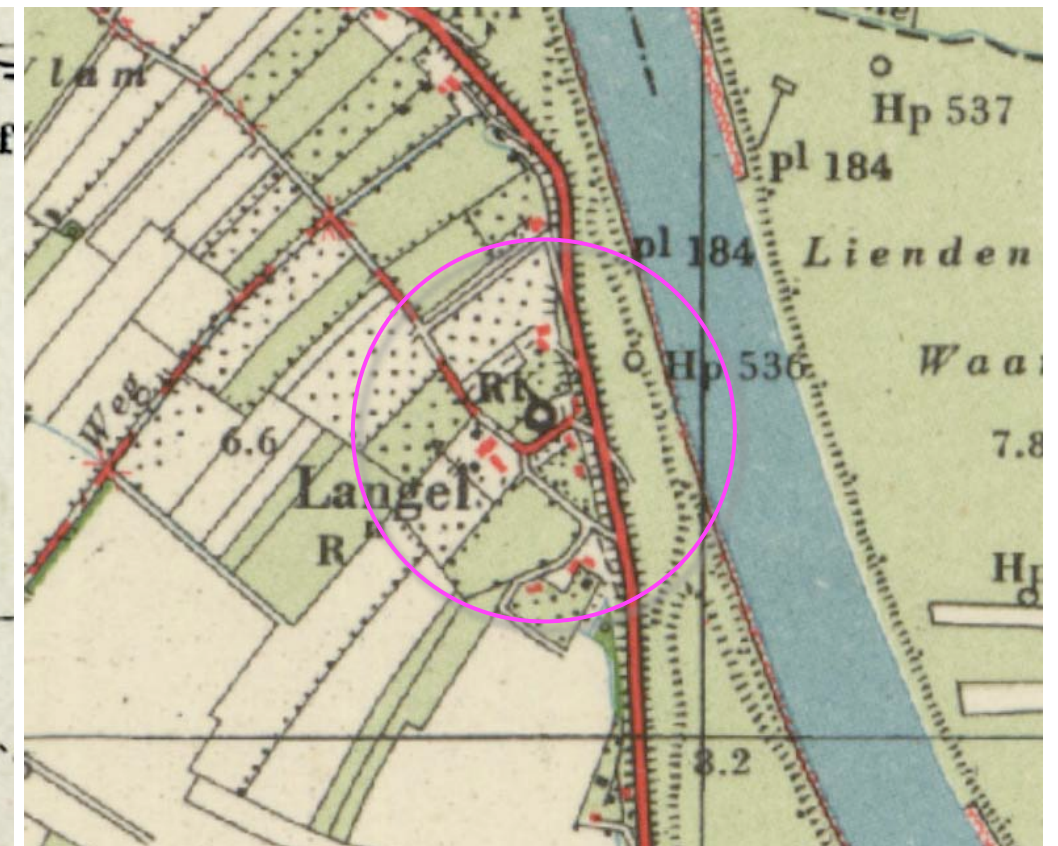
HISTORISCHE SCHETS

In de eerste helft van de twintigste eeuw werd het landschap rond Neerlangel en het de plangebied gekenmerkt door een toenemende verdichting door de aanleg van hoogstamboomgaarden. In de eerste decennia na de tweede wereldoorlog werden diverse kleinere boomgaarden samengevoegd en werd een grote boomgaard en een nieuwe ontsluitingsweg aan de westkant van Neerlangel gerealiseerd.

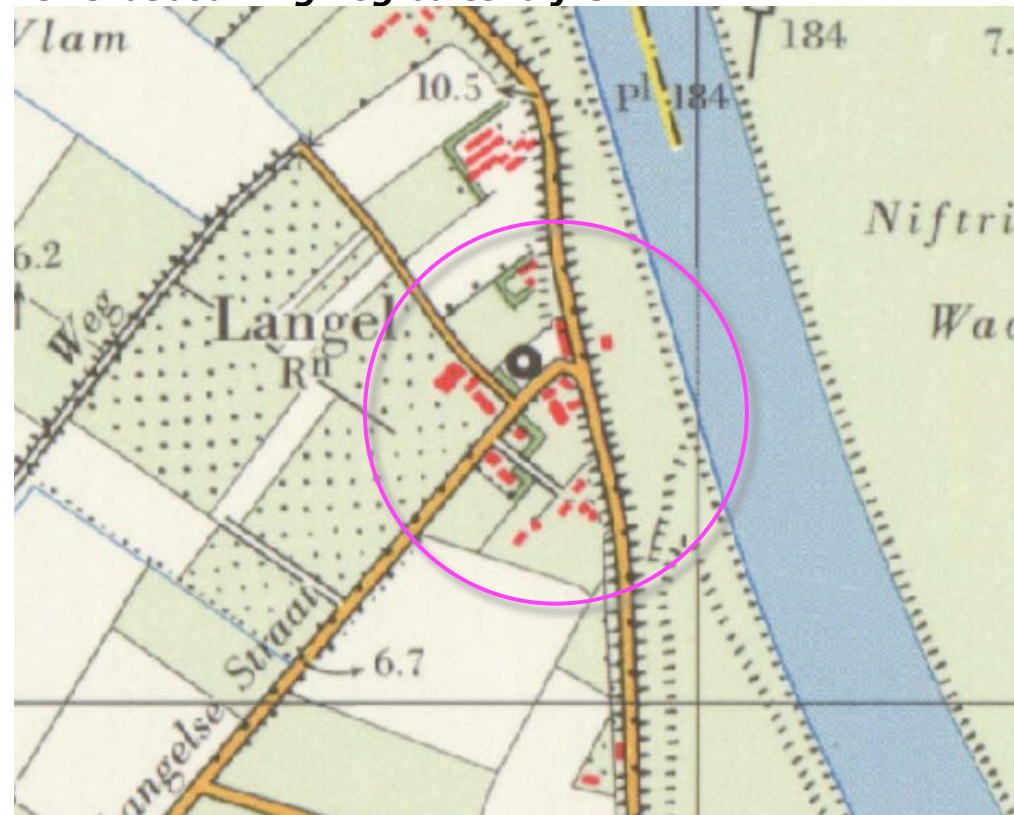
De bebouwing in het plangebied en zijn context werden tijdens de wederopbouwtijd uitgebreid. In de laatste decennia van de twintigste eeuw werd de bebouwing in het plangebied en zijn context slechts op zeer bescheiden schaal uitgebreid. De boomgaarden maakten plaats voor bouwland.



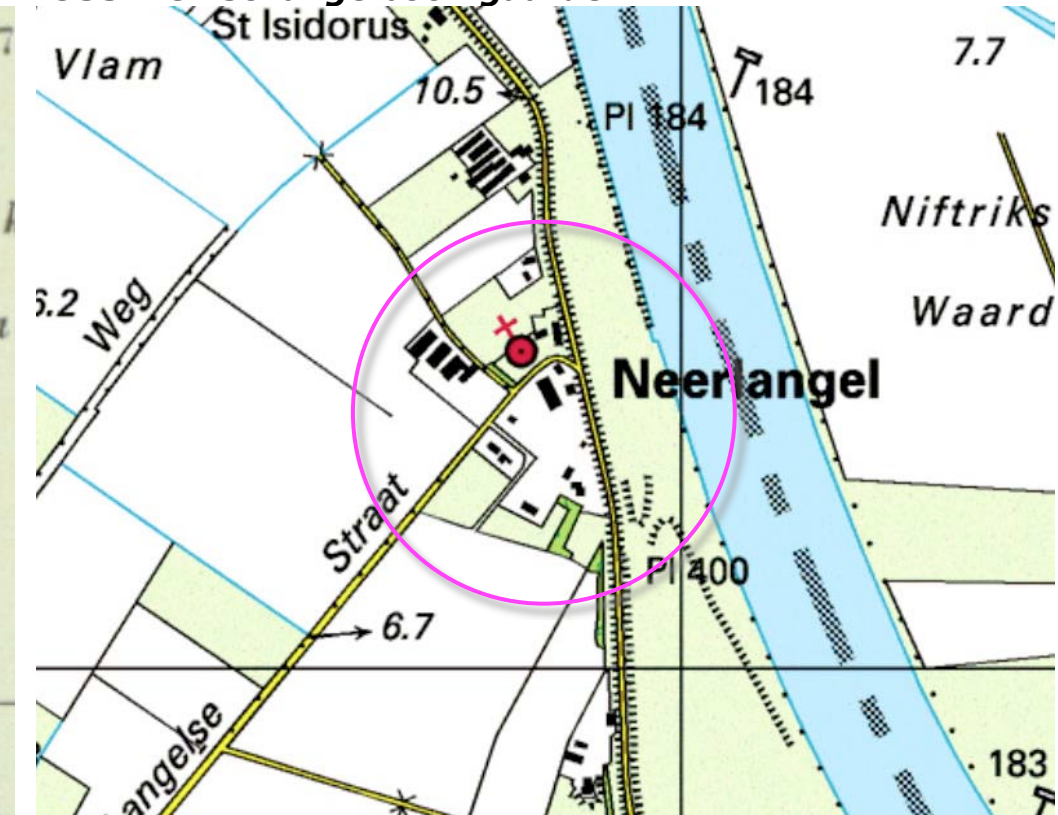
1928 bebouwing nog buitendijks



1955 kleinschalige boomgaarden



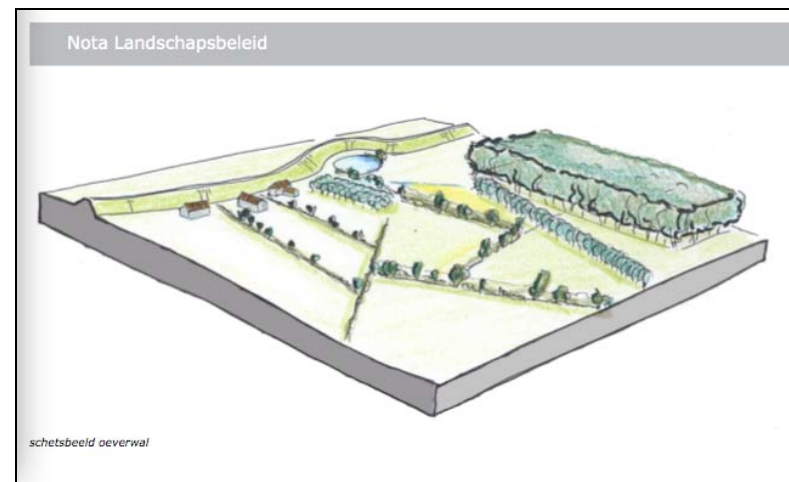
1978 boomgaarden samengevoegd



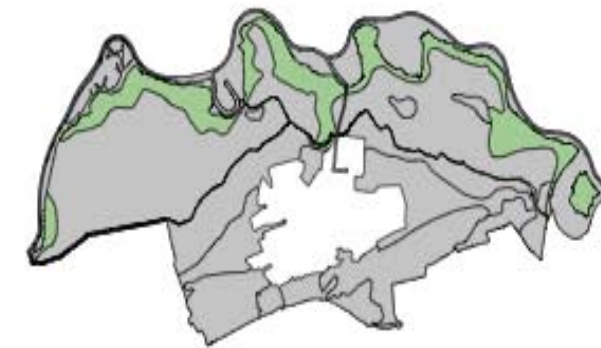
1998 bouwland en bescheiden uitbreiding bebouwing

LANDSCHAPSBELEID GEMEENTE OSS

De gemeente Oss rangschikt het plangebied en zijn context in haar landschapsbeleidsplan in de zone oeverwal. Voor dit gebied worden de rechts aangemerkte doelen en streefbeelden aangereikt.



streefbeeld oeverwal



8.2 oeverwal

de dijk

Het behoud van de huidige Maasdijk is uiteraard uitgangspunt. Het fraaie uitzicht vanaf de dijk op de uiterwaarden dient behouden te blijven. Ook moeten tussen de kernen zichtlijnen op het komgebied behouden blijven.

Om het omringende landschap goed te ervaren is een langzaamverkeersroute op de dijk aantrekkelijk. Het autoluw maken van de dijk- op delen waar geen vrijliggend fiets/ wandelpad gerealiseerd kan worden- is vanuit landschappelijk oogpunt wenselijk. Op de dijk kan natuurontwikkeling tot stand komen met specifieke dijkvegetaties die houden van droge omstandigheden.

oeverwal

Ruimtelijk gezien is het wenselijk om de hoogteligging van de oeverwal in het landschap duidelijker te laten zien.

Daarnaast is het wenselijk om de kleinschaligheid en het groene karakter van de oeverwal te versterken. Met name in en rond de kernen wordt gestreefd naar een verdichting met beplanting. In de kernen worden



de kleinschalige groenelementen als hagen, boomgaarden en grote tuinen gehandhaafd en versterkt. Op grotere afstand van de kernen verschuift het beeld geleidelijk van besloten naar halfopen. Verder van de kernen af zal het zicht op het open komgebied gehandhaafd blijven. Bomenrijen staan vooral loodrecht op de dijk.

Streven naar kleinschaligheid en een groen karakter kan op verschillende manieren: door het weren van grootschalige bebouwing en grote percelen, maar ook door de schaal te verkleinen, door de aanleg van houtwallen, houtsingels, bosjes, laanbeplanting en (hoogstam)boomgaardjes en door de behoud (en versterking) van bestaande landschapselementen (zoals grienden, wielen, houtwallen en hakhoutbosjes). Hierdoor ontstaat een afwisseling tussen open en besloten gebieden.

Het onregelmatige, kleinschalige verkavelingspatroon moet versterkt te worden. Door de aanleg van kavelgrens- en erfbeplantingen wordt het kleinschalige verkavelingspatroon benadrukt en kunnen droge ecologische verbindingzones ontstaan. Door het versterken

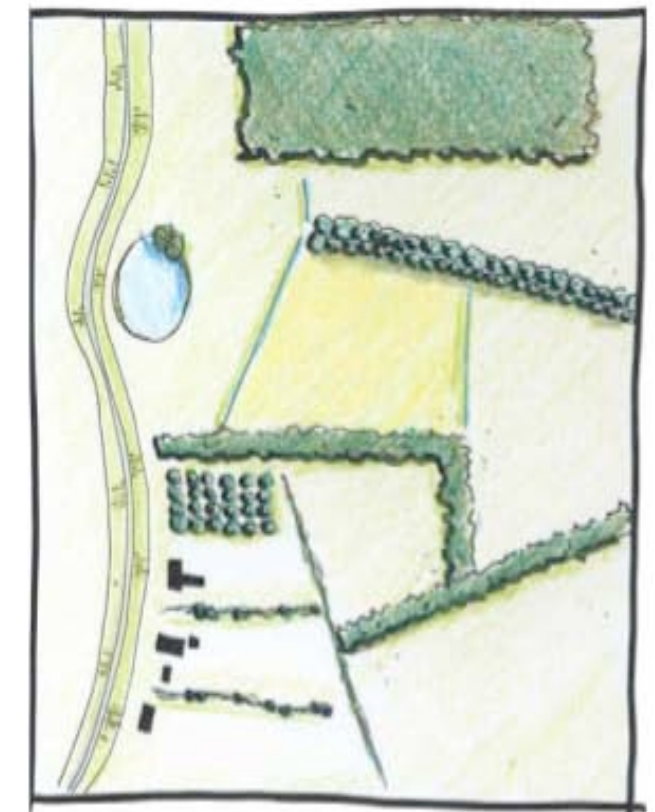
van verkavelingspatronen wordt het oorspronkelijke karakter van het landschap op de oeverwal verduidelijkt.

Het aanleggen van hoogstamboomgaarden zal bijdragen aan een afwisselend beeld op de oeverwal. Herstel van oude padenstructuren (bijvoorbeeld kerkpaden) draagt daar ook aan bij. Dit laatste heeft tevens recreatieve waarde.

Uit historisch -, maar ook vanuit ecologisch en esthetisch oogpunt, willen we de grienden behouden. Ze vormen een groene oase.

Ook de wielen, vroegere dijkdoorbraken, zijn historisch, ecologisch en esthetisch waardevolle gebieden.

De oeverwallen zijn door hun groene en kleinschalige



RUIMTELIJK KADER

Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- a) de bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven,
- b) het kerkje en de bomengroep ten westen van het kerkje,
- c) de Maasdijk en de ter hoogte van het plangebied aangetroffen bomenrijen op de dijk.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op omliggende buurerven



b) kerkje en de bomengroep

c) bomenrij op de dijk

3D-BELEIVING - VANAF DE DIJK

Het plangebied is enerzijds verscholen, anderzijds geëxposeerd gesitueerd. Het wordt in essentie waargenomen en beleefd vanaf de Maasdijk en de Langelsestraat.

1) Vanaf de Maasdijk komend uit het zuidoosten wordt het beeld bepaald door de in de berm van de weg aanwezige meidoornhaag en de bomenrij bestaande uit lindes.

2) Vanaf de Maasdijk, komend uit het noordwesten wordt het beeld bepaald door de rij lindes en de lager gelegen tuin van de huidige bedrijfswoning.

Zie de foto's rechts en hieronder en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) vanaf de Maasdijk, komend uit het zuidoosten; de meidoornhaag en de lindes bepalen het beeld



2) vanaf de Maasdijk, komend uit het noordwesten; de lindes en de tuin bepalen het beeld

3D-BELEVING - LANGESESTRAAT

1) Komend uit het noordoosten wordt de afdaling van de Maasdijk naar de Langelsestraat getekend door een karakteristiek samenspel van de bebouwing in het plangebied en het kerkje van Neerlangel; de aanwezige beukenhagen vormen een bij de sfeer passende omlijsting.

2) Komend uit het zuidwesten wordt het beeld in essentie bepaald door het kerkje en de aan de noordwestkant gelegen bebouwing. De groensingel aan de zuidoostkant van de Langelsestraat beperkt lange tijd het zicht op de bebouwing in het zuidoostelijke deel van het plangebied. Zie de foto's rechts en hieronder en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) de afdaling van de Maasdijk naar de Langelsestraat



2) vanaf de Langelsestraat komend uit het zuidwesten

KADASTRALE SITUATIE – 1:1250

Het plangebied omvat perceel 397, 455, 873 en 874 in de sectie C van de kadastrale gemeente Ravestein; zie de markering in de luchtfoto rechts.



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing is als volgt te rangschikken;

- een bedrijfswoning met bijbehorende bergingen aan de noordkant van het plangebied
- een tot vakantiewoning omgevormde melkstal ten zuidwesten hiervan,
- een voormalige rundveestal ten zuiden van de melkstal,
- een nabij de openbare weg gelegen kleinere stal,
- een open berging ten oosten van de voormalige melkveestal.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE VERHARDING

De bedrijfswoning wordt ontsloten via een inrit en westen van de woning. De bedrijfsgebouwen aan de zuidkant van het plangebied worden ontsloten via een hier tegenover gelegen inrit. De ruimte tussen de bedrijfsgebouwen is verhard, ten zuiden hiervan bevinden zich drie kuilplaten. De platen worden ontsloten via een op de binnenplaats aantakkend pad.

tuin en weide

De ruimte rond de bedrijfswoning en de vakantiewoning is te kenschetsen als tuin. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als weiland.



AANWEZIGE BEPLANTING

De binnen de contouren van het plangebied gelegen beplanting bestaat uit het navolgende:

1) Twee haagbeuken, een solitaire paardekastanje, een boomgaard met overwegend middelstamfruitbomen, hagen (bestaande uit beuk en liguster) en siergroen in de tuin rond de bedrijfswoning aan de noordkant van het plangebied,

2) Groensingels (bestaande uit inheemse struiken en bomen - overwegend essen) langs de Langelseweg en ten zuidwesten van de kuilplaten, een solitaire es nabij de kleine stal, een haag bestaande uit prunus laurocerasus ten zuidoosten van de kuilplaten.

Zie de foto's en de markeringen in de luchtfoto rechts. De beplanting sluit met uitzondering van de uit prunus bestaande haag goed aan bij de sfeer van de landschappelijke context, verkeert in goede conditie en wordt uitstekend beheerd. De soortenrijkdom van de onderbeplanting van de groensingels laat in wat te wensen over en zou kunnen worden verbeterd.

1) twee haagbeuken, een solitaire paardekastanje, een boomgaardje, hagen (beuk en liguster) en siergroen



2) groensingels, een haag bestaande uit Prunus laurocerasus en een es

BEPLANTING AANGRENZEND

De aangrenzend aan het plangebied gesitueerde beplanting bestaat uit de navolgende elementen:

- een rij knotwilgen in de berm van de veldweg aan westkant van het plangebied,
- een groep forse bomen ten zuidwesten van het kerkje,
- bomenrijen en een geschoren haag in de berm van de Maasdijk aan de oostkant,
- siergroen en geschoren hagen (beuk) op het ten zuidwesten gelegen buurerf.

Zie de foto's en de markeringen in de luchtfoto rechts.

knotwilgen, boomgroep, bomenrijen op de dijk bestaande uit lindes



beukenhagen,

meidoornhaag

ONTWIKKELING

De ontwikkeling omvat het volgende:

- a) Herbestemming van de huidige bedrijfswoning tot plattelandswoning;
 - omvorming van de vervallen, kleine stal nabij de Maasdijk tot nieuwe bedrijfswoning.
 - b) Herbouw en omvorming van de open berging aan de Maasdijk; nieuwe benutting als garage, berging en vakantiewoning.
 - c) Gedeeltelijke sloop van de voormalige rundveestal; realisatie van een theetuin en een gebouw met ruimte voor een fotostudio, opslag en een vakantiewoning en westen van de resterende stal.
 - d) omvorming van het resterende deel van deze stal tot een multifunctionele ruimte voor vergaderingen, workshops, exposities ed.
- De aanwezige vakantiewoning ten noordwesten van de deels te slopen voormalige rundveestal zal als zodanig worden behouden en benut.



ZONERING EN ONTSLUITING

- 1) De weide aan de noordwestkant van het plangebied zal worden benut voor het houden van schapen. In dit verband is een kleine schapenstal te realiseren.
- 2) De theetuin zal in essentie worden benut door fietsers; ter hoogte van de aanwezige picknickbank is een smalle doorbraak van de aanwezige groensingel te realiseren. Bij de picknickbank zal een stallingsmogelijkheid voor fietsen en een info bord worden geplaatst.
- 3) De aanwezige vakantiewoning zal worden ontsloten via de huidige inrit aan de Langselseweg. Deze inrit zal echter beduidend worden verkleind; de verharding tussen de vakantiewoning en de nieuwe bedrijfswoning zal voor een groot deel worden verwijderd.
- 4) De ruimte rond de nieuwe bedrijfswoning zal worden benut als tuin. Deze woning en de in de ten zuiden gelegen voormalig open berging onder te brengen garageberging zullen worden ontsloten via een ten noordoosten van de woning gelegen oprit.
- 5) Het als compensatie voor de sloop te realiseren gebouw met opslag, fotostudio en vakantiewoning aan de zuidwestkant van het plangebied, de multifunctionele ruimte en de om te vormen open berging zullen worden ontsloten via een de aanwezige weide-ingang aan de zijweg van de Langselseweg. Hier zal een eenvoudig pad (halfverharding of grasplaten) en stroken met parkeerplaatsen (op gras of grastegels) voor gasten en bezoekers worden gerealiseerd.
- 6) De als plaats te bestempelen ruimte tussen de voormalige rundveestal en de om te vormen open berging zal worden benut als centrale en beschut gelegen verharde open ruimte. De kuilplaten zullen worden verwijderd; de vrijkomende ruimte zal worden ingericht en benut als speelweide. De overige ruimtes zullen als grasland of kleinveeweitjes worden benut.



INPASSING - GRONDSLAG

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren;

a) In 1882 werd al bebouwing in het plangebied en zijn context aangetroffen; het plangebied maakt van oudsher deel uit van de oude nederzetting Neerlangel.

b) De landschappelijke context is te kenschetsen als het landschap van de oeverwal. Het landschap van de oeverwal wordt van oudsher gekleurd door bomenrijen, kleine bosjes of windsingels, hagen en boomgaarden.

c) Doelstelling van het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Oss is de kleinschalige sfeer van de oeverwal te versterken door de realisatie (en instandhouding!) van beplantingselementen als hagen, boomgaarden, bomenrijen en bosjes.

d) Het plangebied is reeds verscholen gesitueerd; het wordt grotendeels omgeven door beplanting. De beplanting verkeert in goede conditie. De struiklaag van de groensingels laat wat aan soortenrijkdom te wensen over.

Grondslag

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld het navolgende vast te leggen:

a) De aanwezige beplantingselementen zullen in stand worden gehouden en worden versterkt. De soortenrijkdom van de onderbeplanting van de aanwezige groensingels zal worden versterkt.

b) De inpassing zal worden versterkt door de aanplant van navolgende elementen;

- 1 een uit struiken bestaand vogelbosje en enkele fruitbomen bij de te bouwen schapenstal.
- 2 hagen ter hoogte van de afdaling van de dijk naar de Neerlangelsestraat en ter hoogte van het buurerf,
- 3 een bomenrij ter hoogte van de parkeerstrook,
- 4 fruitbomen en notenbomen rond de speelweide,
- 5 een strook met struweel ten zuidwesten van de theetuin.

a) kwaliteit onderbeplanting singels verbeteren

b2 hagen toevoegen



b1 bomen en vogelbosje

b5 struweel

b3 bomenrij

b4 noten en hoogstamfruitbomen

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het
voorafgaande de aanplant van;

S1 struiken,
H1 beukenhagen,
V1 hoogstamfruitbomen,
S2 een vogelbosje,
B1 een bomenrij bestaande uit essen,
B2 walnoten,
V2 hoogstamfruitbomen.

richtlijnen aanleg en beheer

De beukenhagen zijn aan te planten als
bosplantsoen 80/100 en in stand te houden op
een hoogte van 90-120 cm.

De struiken en het vogelbosje (S1 + S2) zijn
eveneens aan te planten als bosplantsoen in de
omvang 80/100 cm. De struiken mogen 1x per
6-7 jaar worden afgezet.

De fruitbomen (V1 en V2) moeten worden
aangeplant in de omvang 12/14 cm en zijn
jaarlijks conform goed gebruik te snoeien.

De essen en de notenbomen (B1 en B2) zijn aan
te planten in de minimale omvang 16/18 cm en
mogen zonodig worden opgekroond tot een
hoogte van 350-400 cm.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		H1	S1	S2	B1	B2			V1	V2
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	80/100	16/18	16/18			10/12	10/12
Plantverband		4 p/m	nvt	150x150	nvt	nvt				
Omvang van het element		95 m	nvt	90 m2	3 st	2 st			3	3
Acer campestre	veldesdoorn						HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur		
Acer pseudoplatanus	esdoorn							Dubbele bellefleur		1
Aesculus hippocastanum	paardekastanje							Lemoenappel		
Alnus glutinosa	zwarte els							Keuleman		
Alnus incana	witte els							Schone v. boskoop		1
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje							Sterappel		
Betula pendula	ruwe berk						HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas		
Betula pubescens	zachte berk							Clapp's favourite		
Carpinus betulus	haagbeuk							Conference		
Castanea sativa	tamme kastanje							Gieser wildeman		
Cornus mas	kornoelje, gele							Nrd holl suikerpeer		1
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		25	5				Zoete brederode		
Corylus avellana	hazelaar		25	5			HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	1	
Crateagus monogyna	meidoorn		10	5				Early rivers		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts							Koningskers		
Fagus sylvatica	gewone beuk	380						Merton premier	1	
Fraxinus excelsior	es				3			Puther dikke		
Juglans regia	okkernoot					2		Sch. spätke knorpelkirsch	1	
Ligustrum vulgare	liguster		25	5			HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain		
Ilex aquifolium	hulst		10	5				Hauszwetsche		
Populus nigra	zwarte populier							Mirabelle de nancy		
Populus tremula	ratepopulier							Monsieur hatif		
Populus trichocarpa	balsempopulier							Opal		
Prunus avium	zoete kers							Reine claudie verte		
Prunus padus	vogelkers			5				Victoria		
Prunus spinosa	sleedoorn						Totaal		3	3
Quercus petraea	wintereik									
Quercus robur	zomereik									
Rhamnus catharticus	wegedoorn									
Rhamnus frangula	vuilboom									
Robinia pseudoacacia	acacia									
Rosa canina	hondsroos		10	5						
Rosa rubiginosa	egellantier roos									
Sambucus nigra	gewone vlier									
Salix alba	schietwilg									
Salix aurita	geoorde wilg									
Salix caprea	boswilg									
Salix cinerea	grauwe wilg									
Salix fragilis	kraakwilg									
Sorbus aucuparia	lijsterbes									
Tilia cordata	winterlinde									
Tilia platyphyllos	zomerlinde									
Viburnum opulus	gelderse roos		25	5						
Totaal		380	130	40	3	2				