BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied Oss - 2020

Bijlagenboek 3 bij regels

bijlage 67 t/m 94

GEMEENTE Oss

Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

Bijlage 67 Inrichtingsplan 56 Elleboogstraat 1 in Deursen-Dennenburg

Inrichtingsplan Elleboogstraat 1, Deursen-Dennenburg

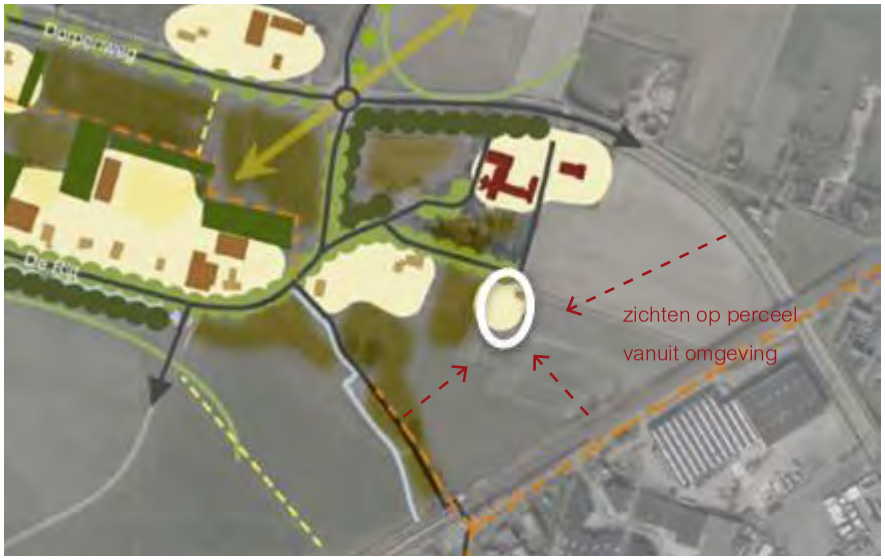
VERHOEVEN DE RUIJTER
bureau voor landschap en stedenbouw

Ligging plangebied op topografische kaart

Aanleiding

De ondernemer/initiatiefnemer is voornemens het bestaande varkensbedrijf aan de Elleboogstraat te saneren en de stallen te slopen. Daarnaast wil hij de bedrijfswoning omzetten in een burgerwoning. Op de plek van de bestaande stal, aan de weg, heeft hij het voornemen een Ruimte voor Ruimtewoning op te richten met een massa van 750m3. Hiertoe is een stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het initiatief gewenst.

Ligging plangebied op historische kaart 1900



Deelgebied ‘bebouwingsconcentratie Zuidelijke rand Deursen-Dennenburg’ uit Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015 + zichten vanuit de omgeving.

Ligging in het landschap en landschappelijke karakteristiek

Het initiatief is oostelijk gelegen in de bebouwingsconcentratie ‘Zuidelijke rand Deursen-Dennenburg’. Deze bebouwingsconcentratie bestaat uit verspreide bebouwing ten zuiden van de kern Deursen-Dennenburg. Zij is ontstaan op een oude rivierduin, de planlocatie ligt net naast deze duin, op de oeverwal. De bodem bestaat uit kalkloze poldervaaggronden; zware kavel, lichte klei. De bodem is relatief nat en kent een grondwatertrap V.

De planlocatie ligt in een kleinschalig, halfopen landschap. Aan de noordzijde ligt het oude klooster Soeterbeek, omgeven door een stevige aanplant. Het oude wegenpatroon is nog herkenbaar in het landschap. De planlocatie zelf ligt aan de uiteinde van een doodlopend straatje, fraai begeleid door essen. Ten westen van de planlocatie ligt op enige afstand een fraaie boerderij.

Aan de zuidzijde van het perceel is het landschap vrij open en worden de weilanden begrensd door de spoorlijn. Vanuit de Rector Nuijensweg en het spoorstraat is het perceel op afstand waarneembaar.

Luchtfoto plangebied

Huidige situatie

In de huidige situatie staat er op het perceel een woonhuis met enkele stallen/schuren en een dierenweide. Aan de west, zuid en oostzijde wordt het perceel begrensd door een sloot. Aan de overzijde van de weg grenst het terrein van het vroegere nonnenklooster omzoomd door een dichte houtwal.

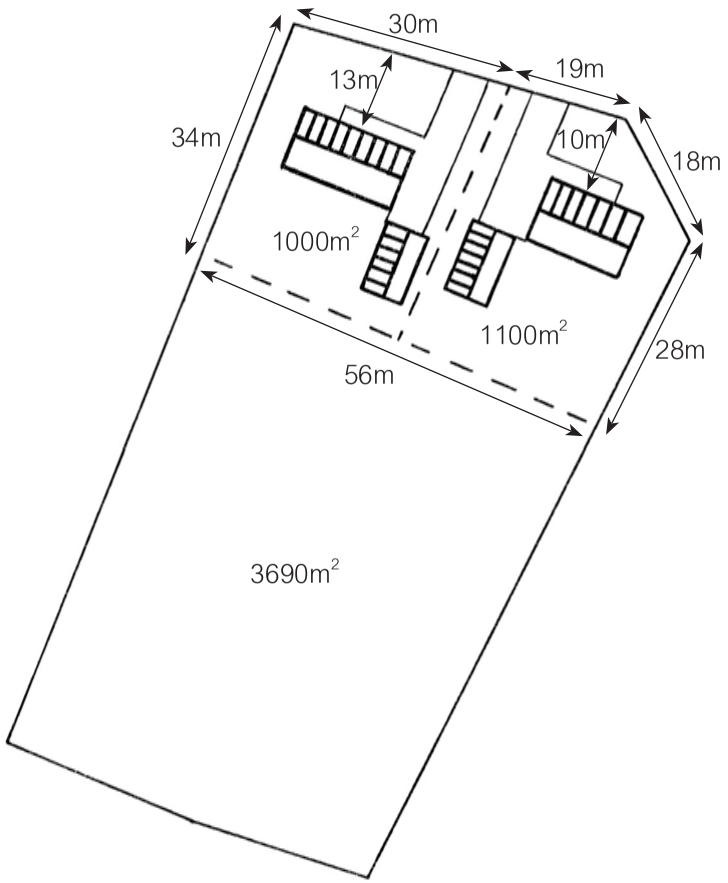
De noordzijde van de kavel heeft een erg open uitstraling, naast de woning ligt een grasveld, met daarin de toerit tot de stallen/loods. Er is geen beplanting op de erfgrens aanwezig. Op de kop van de Elleboogstraat schermen 4 enorm oude knotwilgen de woning af van de R. Nuijensweg.

De overige zijden zijn aardig ingepast. Aan de oostzijde met een rij van knotwilgen, aan de zuidzijde met een aantal grote exemplaren van knotwilgen en aan de westzijde met een struweelrand van onder meer vlier. Dit struweel heeft zijn beste tijd gehad en is aan vervanging toe.

1. Westzijde van het plangebied

2. Twee bomen met rechts het begin van de rij knotwilgen

3. Knotwilgen aan zuidzijde van het perceel



Maatvoeringstekening (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens).

Toelichting inrichtingsplan

Aan de noordzijde van de kavel zal aan de straat een nieuwe woning worden gebouwd. De kavels variëren van 1000 tot 1100 m^2. De nieuwe woning zal op enkele meters zuidelijker worden verplaatst voor een lossere spreiding van de woning aan de weg. Dit is onderschreven in de reactie op het plan door de gemeente: *'op historische kaarten is te zien dat ten westen van de huidige woning een woning vlak aan de weg heeft gestaan. Echter de weg liep toen niet dood, maar ging richting het oosten van het klooster. Omdat deze verbinding niet meer bestaat is het ruimtelijk sterker de nieuwe woning terug te plaatsen om de huidige woning zichtbaar te houden vanaf het begin van de Elleboogstraat.'*
De zijdelingse perceelsafstand bedraagt minimaal 5 meter.

Op het achtererf blijft nog een perceel over van ca. 3690m^2. Het is nog onduidelijk hoe dit in gebruik zal worden genomen, de volgende opties zijn mogelijk:

- de grond wordt meeverkocht aan de toekomstige eigenaren van de woningen. De grond kan worden gebruikt voor een moestuin, dierenweide, fruitboomgaard o.i.d. Het is nog onduidelijk wie de toekomstige bewoners zijn en wat hun wensen zullen zijn.
- of de grond wordt verkocht aan een agrarier in de buurt die deze kan gaan beweiden.

Omdat beide opties mogelijk zijn en een andere functionaliteit kennen, zijn er twee varianten op het inrichtingsplan gemaakt.

Inrichtingsplan versie 1, (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto).

Toelichting erfinrichtingsplan variant 1.

Inpassing woonkavels

- De nieuwe woonkavels worden gescheiden en aan de noordzijde begrensd met een beukenhaag. Wanneer blijkt dat het voor deze soort te nat is behoord veldesdoorn of meidoorn ook tot de mogelijkheden.

- Bestaande solitaire bomen handhaven (5 stuks in totaal).

- Toevoegen van enkele solitairen in voortuin.

- Aan de achterzijde wordt van de tuinen, de westzijde en oostzijde wordt struweel van min. 5 meter breed aangebracht. Aan de achterzijde zijn er openingen in het struweel waardoor het achterliggende landschap vanuit de woningen zichtbaar blijft. Het struweel bestaat uit een menging van meerdere soorten zoals hazelaar, liguster en kornoelje.

Inpassing zuidelijk perceel

In deze variant zal de achterliggende grond in gebruik worden genomen als landbouwgrond. Dit betekent een funtionele inrichting van het perceel.

- Bestaande knotwilgen blijven gehandhaafd en uit mogen groeien tot fraaie relicten in het landschap. Er wordt geen beplanting toegevoegd en het bestaande struweel aan de westzijde zal worden verwijderd.

- Weghalen struweel aan westzijde en 2 wilgen i.v.m. landbouwkundig gebruik.

Inrichtingsplan versie 2, (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto).

Toelichting erfinrichtingsplan variant 2.

Inpassing woonkavels

- De nieuwe woonkavels worden gescheiden en aan de noordzijde begrensd met een beukenhaag. Wanneer blijkt dat het voor deze soort te nat is behoord veldesdoorn of meidoorn ook tot de mogelijkheden.

- Bestaande solitaire bomen handhaven (5 stuks in totaal).

- Toevoegen van enkele solitairen in voor- en achtertuin.

- Aan de westzijde en oostzijde wordt struweel van min. 5 meter breed aangebracht. Het struweel bestaat uit een menging van meerdere soorten zoals hazelaar, liguster en kornoelje.

Inpassing zuidelijk perceel

In deze variant zal de achterliggende grond bij een of beide woonkavels worden getrokken en betekenis hebben voor de toekomstige bewoners met een dierenweide, fruitboomgaard, moestuin o.i.d.
Door een gehele omzoming van het perceel blijft deze als een geheel zichtbaar in het landschap.

- Bestaande knotwilgen blijven gehandhaafd en uit mogen groeien tot fraaie relicten in het landschap.

- Bestaande slotenpatroon blijft geheel gehandhaafd.

- Struweel wordt aan de westzijde vervangen en doorgetrokken tot de grote knotwilgen aan het eind van het perceel.

Soorten, aantallen, plantafstanden en beheersmaatregelen beplanting

Bomen woonkavels

Sortiment		Aantal	Plantmaat
Zomereik	Quercus robur	7 stuks	12-14 cm

* Alternatieven zijn: Zwarte els, Gewone Es, Kastanje, Notenboom of Linde.

Beheer:
Om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig:
- 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 in verband met het evenwicht van de boom.

Beukenhaag

Sortiment		Aantal	Maat
Beuk (voorzijde 85m)	Fagus sylvatica	340 stuks	80/100 cm

Plantafstand
4 stuks per meter in 1 rij.

Beheer
- De haag wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.
- Aandachtspunten bij nieuwe aanplant:

Bij beuk de toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijkanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus met een smalle haag beginnen en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt.

Struweel

Sortiment		Aantal	Plantmaat
Hazelaar	Corylus avellana	20%	60-80 cm
Liguster	Ligustrum vulgare	20%	60-80 cm
Kornoelje	Cornus sanguinea	20%	60-80 cm
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	20%	60-80 cm
Sleedoorn	Prunus spinosa	20%	60-80 cm

Het struweel bestaat uit 3 rijen beplanting aangeplant in driehoeksverband met een plantafstand van 1,25 meter. De struweelheg zal uitgroeien tot min. 5 meter breedte.

Variant 1: Bij een totale lengte van 77 meter en dubbele plantrij zijn 93 stuks nodig.
Variant 2: Bij een totale lengte van 100 meter en dubbele plantrij zijn 120 stuks nodig.

Beheer
Het struweel één keer in de 10 à 12 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) afzetten. De inpassing kan hierdoor te allen tijde worden gewaarborgd. Indien nodig begeleidingssnoei één keer in de 2 à 3 jaar toepassen.

Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk worden de verschillende beeldkwaliteitscriteria benoemd en beschreven-voor de nieuw te bouwen woning.

Maximaal volume

- 750m^3

Situering en oriëntatie

– De woningbouwvolumes staan in een losse stedenbouwkundige structuur doordat de rooilijn van de nieuw te bouwen woning enkele meters verder van de weg komt te liggen.
- Het woningbouwvolume is georiënteerd op de weg.
- Losstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume geplaatst.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Architectuur, bouwmassa en dakvorm

- Eigentijdse landelijke architectuur met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik (geen uitgesproken architectuur);
- Agrarische en landelijke bouwvolumes uit omgeving als referentie voor de eigentijdse architectuur gebruiken;
- Een eenduidig ensemble als concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
- Het woningbouwvolume heeft een enkelvoudige hoofdvorm met een kap en zijn afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek;
- Aanbouwen aan de voorzijde (erker, entreepartij) zijn ondergeschikt aan de gevel als geheel en sluiten aan op de architectuur van de hoofdmassa;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn qua maat, schaal en kleurgebruik afgestemd op het hoofdvolume;
- Dakvormen: zadeldaken (hoofdvorm) eventueel met wolfseinden;
- Dak - gevelverhouding van ongeveer 2:1 toepassen.
- Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te blijven. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dak en dienen onder in het dakvlak te worden geplaatst.

Kleur- en materiaalpakket

- Natuurlijk materiaalgebruik is het uitgangspunt;
- De gevels zijn grotendeels uitgevoerd in baksteen (gedekt rood tot bruin);
- 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.

De bestaande woning biedt geen aanleiding om op aan te sluiten in architectuur.

Boerderij direct westelijk van de planlocatie biedt fraaie aanknopingspunten om in architectuurstijl op aan het sluiten.

Inrichtingsplan Elleboogstraat 1, Deursen-Dennenburg

Opdrachtgever:	Pittiger in Planologie namens dhr. Toonen
Datum:	7 november 2016
Projectnummer:	1602
Contactpersoon:	Marianne Verhoeven marianne@verhoevenderuijter.nl 06 28822975

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

VERHOEVENDERUIJTER
bureau voor landschap en stedenbouw

Bijlage 68 Inrichtingsplan 57 Spitsbergerweg 3 in Oss

Landschappelijke inpassing Spitsbergerweg 3 Oss

Datum: 25 maart 2016 Revisie: 9 december 2016
Opgesteld door: drs. Dirk van Nuland

Huidige situatie omschreven
In naastgelegen luchtfoto is de bestaande landschappelijke inpassing van het erf te zien. Het betreft een traditionele landschappelijke inpassing met erfbeplanting rondom het erf. De landschappelijke inpassing is aangeplant bij de vestiging van het bedrijf. Het oorspronkelijke landschappelijke inpassingsplan is bijgevoegd in bijlage 1 bij dit landschappelijke inpassingsplan. De landschappelijke inpassing bestaat uit drie elementen, een erfbeplantingssingel van ongeveer 5 meter breed, een bomenrij van zwarte Elzen en een privé tuin.

De erfbeplantingssingel is in goede conditie en wordt al tientallen jaren in stand gehouden als hakhout met overstaanders. De oorspronkelijke overstaanders waren populieren. Deze zijn volledig tot wasdom gekomen en hebben het erf voor 20 jaar kleur en karakter gegeven. In 2008 zijn de populieren toen ze kaprijp waren gekapt door een gespecialiseerd bosbouw bedrijf.

Het sortiment van de erfbeplanting bestaat uit inheems plantmatieraal: Een- en tweestijlige meidoorn, Gewone Es, Zwarte Elzen, Wilgen en Eiken.

Bestaande situatie: luchtfoto

Tuin bij de bedrijfswoning

Erfbeplanting van 5 meter breed, totale oppervlakte: 1.400 m^2

Beukenhaag (2 rijen) over een lengte van 35 meter

Bomenrij van zwarte elzen over een lengte van 65 meter

Erfbeplanting van 6 meter breed, totale oppervlakte: 6x30 = 180 m^2

Bestaande situatie: aanzichten

In onderstaande figuren 1-4 is te zien hoe kwalitatief hoogwaardig de locatie landschappelijk is ingepast. De erfbeplanting vormt een dichte groene schil rondom de bedrijfsgebouwen en het erf leest daardoor als een groene stapsteen in het verder open landschap. De foto's zijn afkomstig van Google Earth en zijn genomen in de zomer. Ook in de winter is er gezien de brede beplantingszone sprake van uitstekende landschappelijke inpassing.

Figuur 2 Aanzicht vanaf de Oijenseweg op de hoofdinrit en het hoofdgebouw (overdekte rijhal)

Figuur 3 Aanzicht vanaf de Oijenseweg op het woonhuis

Figuur 4 Aanzicht vanaf de Spitsbergerweg op de erfbeplantingssingel en schuur

Figuur 5 Aanzicht vanaf de Spitsbergerweg op de Bomenrij van Zwarte Elzen

Gewenste situatie

Gewenste situatie omschreven
In de toekomstige situatie zullen er een aantal recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd. Dit zijn een buitenrijbak van 60x20 meter, twee paddocks en een (overdekte) stapmolen. Alle activiteiten zullen zich in de toekomstige situatie binnen de bestaande landschappelijke inpassing van het erf plaatsvinden.

Er is aanleiding de bestaande landschappelijke inpassing te versterken. De kwaliteit van de erfbeplanting is goed, het beheer als hakhout is passend voor de singel. De Zwarte Elzen worden beheerd als knotbomen en om het jaar op twee meter hoogte om de 2 bomen afgezet. Hierdoor blijft een solider bomenrij in stand zonder dat het agrarisch gebruik van naastgelegen gronden hinder ondervindt. Bij het oprichten van de overdekterijhal en het realiseren van de parkeervoorzieningen midden op het erf is er een brede beukenhaag aangeplant. Door deze haag wordt het zicht op de gevel van de rijhal gebroken. Dit geeft het erf een vriendelijk en verzorgde uitstraling.

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt met de gemeente afgesproken om de bestaande landschappelijke inpassing duurzaam in stand te houden. De hiernaast genoemde oppervlakten en de bestaande soortensamenstelling zal worden gehandhaafd.

Er worden vier nieuwe elementen toegevoegd aan het originele landschappelijke inpassingsplan. Ten eerste wordt de binnenzijde van de erfbeplanting versterkt met soorten die leiden tot meer onderbegroeiing en een geleidelijke overgang. Ten tweede worden een aantal notenbomen aangeplant tegen dazen en voor schaduw. Ten derde wordt een beukenhaag aangeplant. Afsluitend worden 6 knotwilgen geplant en onderhouden om de aansluiting te zoeken met de rest van het straatbeeld waar knotwilgen een belangrijke plaats innemen. De knotwilgen worden aan de slootrand geplaatst op eigen grond.

In de loop der jaren zijn enkele eiken ontsproten in de erfbeplanting. In overleg met de gemeente is afgesproken om deze eiken bij sterfte o.i.d. niet te vervangen.

Nieuwe ontwikkeling: rijbak, paddocks en een stapmolen

Erfbeplanting van 5 meter breed, totale oppervlakte: 1.400 m^2

Erfbeplanting aan binnenrand versterken met 200 stuks bosplansoen (hondsroos, gelderse roos, kardinaalsh.)

8 nieuwe notenbomen

Beukenhaag (2 rijen) over een lengte van 35 meter

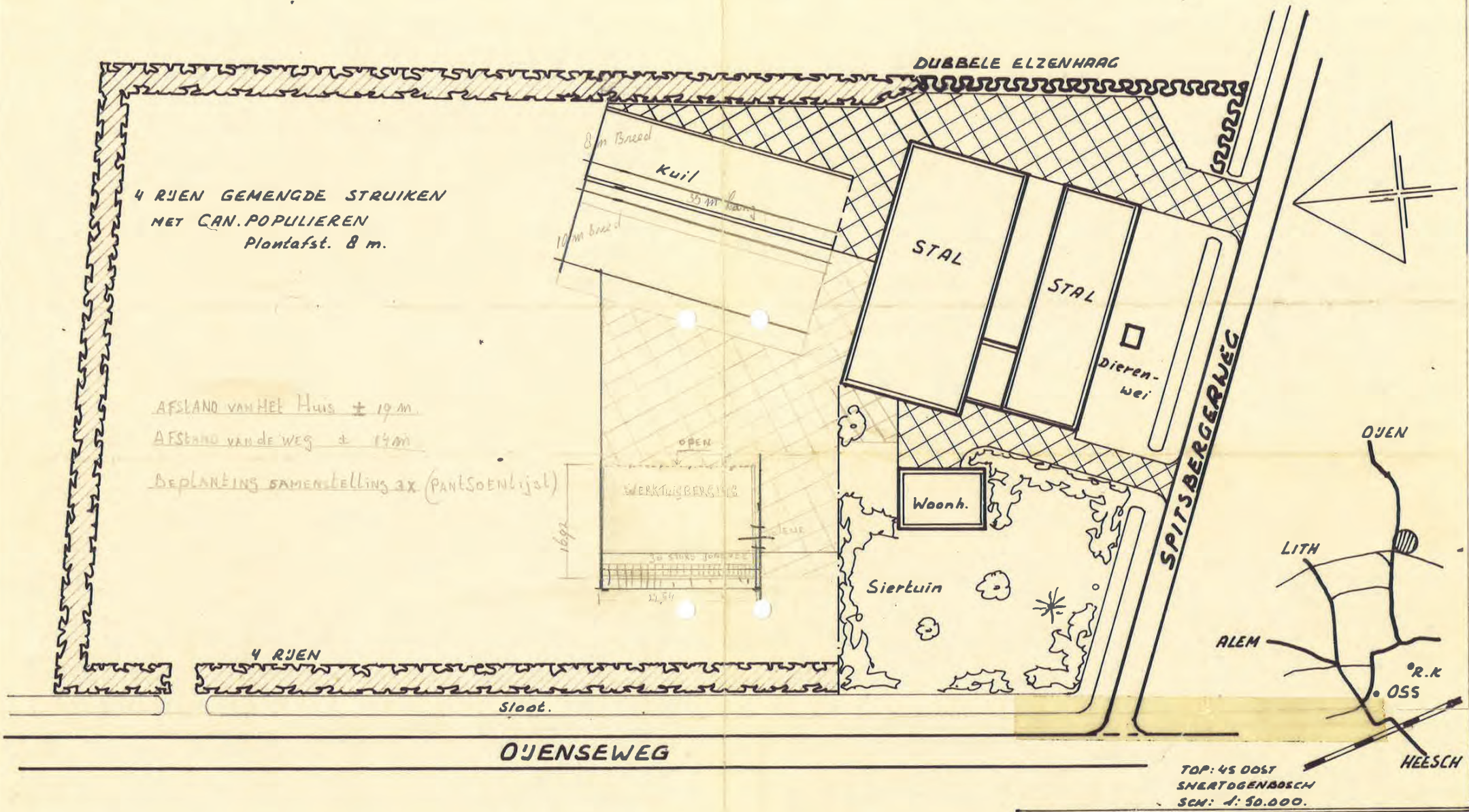
Bomenrij van zwarte elzen over een lengte van 65 meter

Tuin bij de bedrijfswoning

Erfbeplanting van 6 meter breed, totale oppervlakte: 6x30 = 180 m^2

Knotwilgen 6 stuks

Bijlage 1 Oorspronkelijke landschappelijk inpassingsplan



ERFBEPLANTING VOOR DE HEER:
J. v. NULAND SPITSBERGERWEG 3. OSS.

FR. V. SLEEUWEN IRENESTRAAT 11 BOEKEL.	Schaal: 1:500
	Datum: 14-8-81
	GEW:
04922 - 1897	AANTAL: [redacted] 7x

Bijlage 69 Inrichtingsplan 58 Lutterweg 4a in Oijen

SITUATIE

kadastrale gemeente: Oijen
sectie: E nr: 0367
schaal: 1 : 2000

- perceel
- bouwvlak vastgesteld 2013-06-20 (1,34 ha)
- bouwvlak gewenst (2,00 ha)
- gebouw bestaand
- gebouw toekomstig
- bedrijfswoning
- omliggende bebouwing
- erfverharding
- tijdelijke bouwweg
- sleufsilo of kuilplaat

Ruigteflora RN - 17

Het Ruigtefloramengsel RN-17 is geschikt voor matig voedselrijke vochtige grondsoorten zoals oevers of laag gelegen vochtige gronden. alle soorten in dit mengsel zijn hoog en zullen zich afhankelijk van de voedselrijkheid van de grond ontwikkelen tot een hoge ruige vegetatie.

MILIEU: natte, vochtige, matig voedselrijke grondsoortem
TOEPASSING: ruigte, meerjarig, inheems

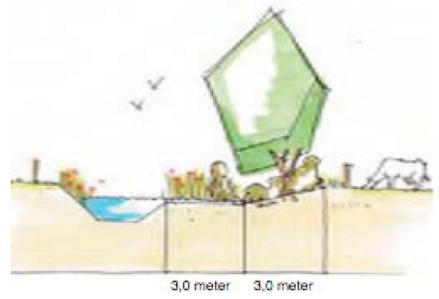
Angelica sylvestris	Engelwortel	wit
Eupatorium cannabinum	Koninginnekruid	roze
Filipendula ulmaria	Moerasspirea	wit
Hypericum tetrapterum	Gevleugeld Hertshooi	geel
Lotus pendunculatus	Moerasrolklaver	geel
Lycopus europaeus	Wolfspoot	wit
Lysimachia vulgaris	Wederik	geel
Lythrum salicaria	Kattestaart	roze
Rumex acetosa	Veldzuring	roodbruin
Scrophularia nodosa	Knopig Helmkruid	roodbruin
Scrophularia umbrosa	Gevleugeld Helmkruid	roodbruin
Valeriana officinalis	Valeriaan	wit
Veroncia longifolia	Langbladige Ereprijs	blauw

Rietoevers

Sortiment: Spontane ontwikkeling van nat grasland, riet en ruigte. Bij hoge voedselrijkdom, de voedselrijke bouwvoor (deels) afgraven en afvoeren.

Maat: Bij voorkeur trapsgewijze oever, minimaal 3 meter breed, talud 1:3 of meer.

Beheer: Gefaseerd elke drie jaar maaien en afvoeren.



Situatieschets

J.A.J. van Mook
Lutterweg 4a
5394 LP Oijen
Tel. 0412 - 49 25 77

adviseur	W. Janssen
getekend	MR
datum	21 juni 2016
wijz. a	11 oktober 2016
b	RiH 13 november 2017
c	RiH 16 maart 2018
schaal	1 : 2000
formaat	A3
projectno.	518703
bladnr.	Si-1

Postbus 396
6710 BJ Ede
Tel. 0318 - 675 400
E. info@agra-matic.nl

AGRA-MATIC
ADVIES MILIEU BOUW

© 2016 alle rechten voorbehouden

3D visualisatie

J.A.J. van Mook
Lutterweg 4a
5394 LP Oijen
Tel. 0412 - 49 25 77

adviseur	W. Janssen
getekend	MR
datum	20 Januari 2017
wijz. a	
b	
c	
schaal	n.v.t.
formaat	A3
projectno.	518703
bladnr.	Td-1

Postbus 396
6710 BJ Ede
Tel. 0318 - 675 400
E. info@agra-matic.nl

AGRA-MATIC
ADVIES MILIEU BOUW

Bijlage 70 Inrichtingsplan 59 Mikkeldonkweg 12 in Oss

3. Gemeentelijk beleid

3.1. Algemeen

Het saneren van de varkenshouderij is zonder meer mogelijk op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010maar dat geldt niet voor de beoogde uitbreiding van de niet- agrarische bedrijfsbebouwing. Op grond van het bestemmingsplan is voor het installatiebedrijf 1320m² bedrijfsbebouwing (exclusief bedrijfswoning met bijgebouwen) toegestaan. Omdat deze oppervlakte al meer is dan 1000m² kan geen gebruik worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheid met 15% die op grond van artikel 6.2 sub c van de regels voor niet- agrarische bedrijven van toepassing is.

Tot voor kort mocht op grond van het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB- beleid) bij sanering van agrarische bedrijfsbebouwing met toepassing van een buitenplanse afwijkingsprocedure maximaal 25% worden terug gebouwd voor een niet- agrarische bedrijfsfunctie. De varkensstal heeft een oppervlakte van 561m² wat betekent dat slechts 140m² zou mogen worden teruggebouwd.

Burgemeester en wethouders hebben in hun meer genoemde brief van 30 oktober 2015 echter aangegeven dat het redelijk is dat in deze situatie , waar geen sprake is van een vrijkomende agrarische locatie maar van een al geldende niet- agrarische bedrijfsbestemming alle bestaande bebouwing mag worden herbouwd en worden gebruikt voor niet- agrarische bedrijfsactiviteiten

3.2. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet vergezeld gaan van een landschapsplan dat is gebaseerd op de uitgangspunten die zijn opgenomen in het landschapsbeleid en de structuurvisie. Op 5 november 2015 heeft er een overleg plaatsgevonden met enkele medewerkers van de gemeente waarbij onder andere de landschappelijke inpassing aan de orde is geweest. Hierbij is aangegeven dat het met name de landschappelijke inpassing aan de oost- en zuidzijde van het bestemmingsvlak aandacht verdient. Er is hier in de huidige situatie sprake van een harde overgang tussen de bebouwing en het open gebied. Er is aanbevolen om aan deze zijden en aan een deel van de westzijde wilgen en essen aan te planten op een onderlinge afstand van ongeveer 6 meter, in totaal 28 bomen. Hierdoor ontstaat het op onderstaande figuur aangegeven beeld.

Er moet niet alleen worden voorzien in landschappelijke inpassing, ter uitvoering van de provinciale Verordening ruimte moet er ook een concrete tegenprestatie worden geleverd gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het gebied van bodem en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen, recreatieve toegankelijk of ontstening en sloop van bebouwing. Dit kan gerealiseerd worden door middel van te herstellen of nieuw te ontwikkelen structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones.

De keuze die uiteindelijk wordt gemaakt wordt vastgelegd en geborgd in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Wat betreft de omvang van de tegenprestatie is van belang dat er al sprake is van een geldende bestemming Bedrijf en dat het hier enkel gaat om het vervangen van bestaande agrarische bebouwing met een oppervlakte van 561m² door niet- agrarische bebouwing met dezelfde oppervlakte. In een e-mailbericht van 3 oktober 2016 heeft de gemeente bevestigd dat de investeringsbijdrage in ruimtelijke kwaliteitsverbetering hieraan gerelateerd wordt wat betekent dat er sprake is van een bijdrage van € 5,-- per m² bebouwing , dit wordt in totaal dus € 2805,--

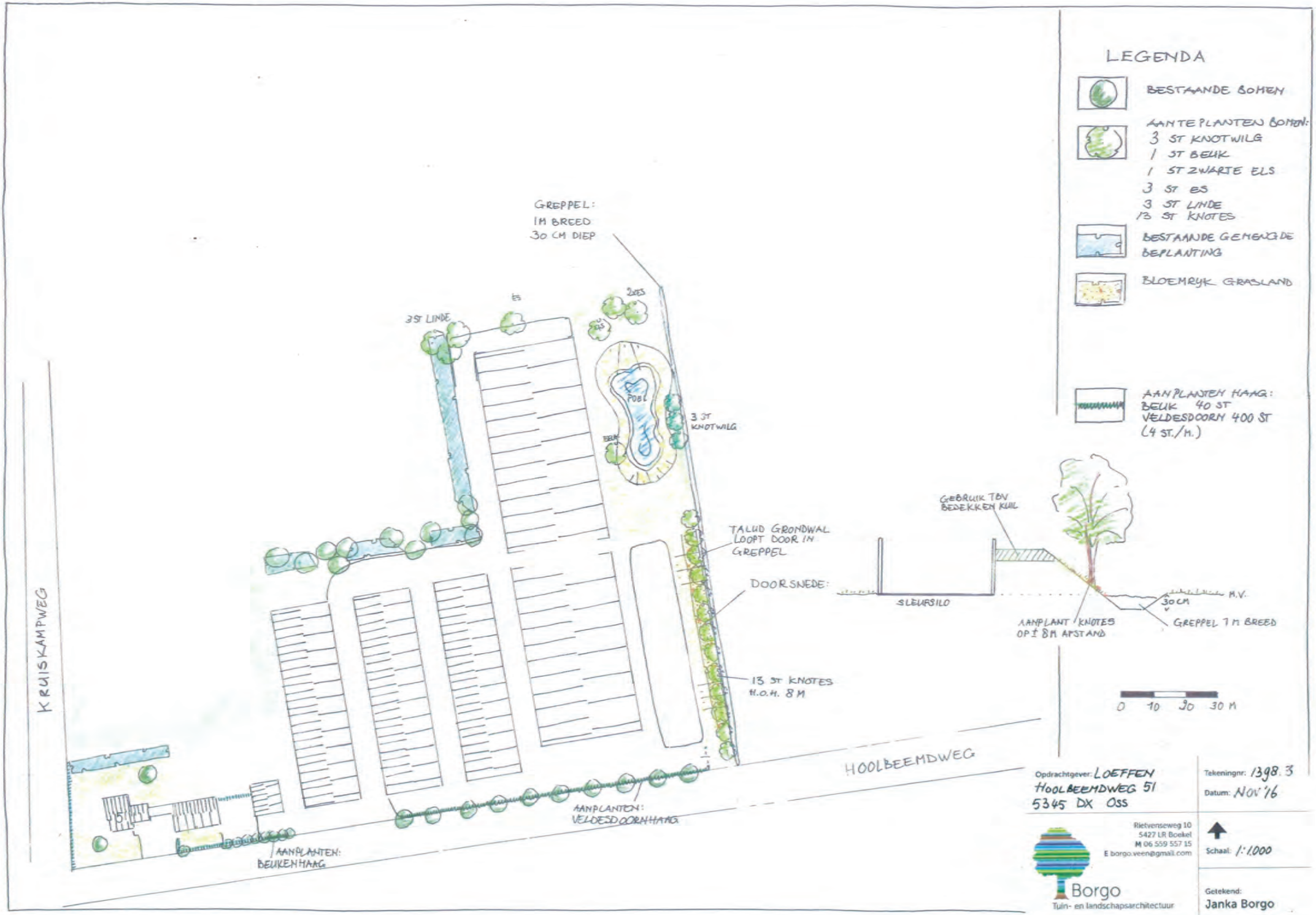
Het vervangen van de agrarische bebouwing door bedrijfsbebouwing gebeurt in combinatie met het definitief opheffen van een intensieve veehouderij wat in deze omgeving (kernrandgebied) als een flinke ruimtelijke en milieuhygiënische kwaliteitsverbetering kan worden beschouwd. Ook is er sprake van kwaliteitsverbetering doordat in slechte staat verkerende bebouwing wordt gesloopt en vervangen door in het ruimtelijk beeld passende nieuwbouw. Onderstaande foto links geeft een beeld van de varkensschuur terwijl de foto links een beeld geeft van het te slopen niet- agrarisch bedrijfsgebouw.

Het aanplanten van 28 wilgen in een behoorlijk formaat , (stamomvang 16-18 cm) en het onderhoud over tien jaar levert een totale kostenpost op die het bedrag van € 2805,-- overschrijdt zodat in zijn geheel beschouwd ruimschoots wordt voldaan aan de gevraagde tegenprestatie.

De onderliggende berekening ziet er als volgt uit:

- aanplant 28 laanbomen (wilgen) a € 60,62: € 1697,-
- beheer:
  eerste 5 jaar :diameter stam < 30 cm (€ 2,68 per boom/ per jaar) € 375,20
  5 t/m 10 jaar: diameter stam 30 – 60 (€7,38 per boom/ per jaar) € 1033,20

Bijlage 71 Inrichtingsplan 60 Hoolbeemdweg 51 in Oss


LEGENDA
BESTAANDE BOMEN
AAN TE PLANTEN BOMEN:
3 ST KNOTWILG
1 ST BEUK
1 ST ZWARTE ELS
3 ST ES
3 ST LINDE
13 ST KNOTES
BESTAANDE GEMENGDE BEPLANTING
BLOEMRYK GRASLAND
AANPLANTEN HAAG:
BEUK 40 ST
VELDESDOORN 400 ST
(4 ST./M.)
GREPPEL:
1M BREED
30 CM DIEP
3 ST LINDE
ES
2 ES
POEL
3 ST KNOTWILG
BEUK
TALUD GRONDWAL LOOPT DOOR IN GREPPEL
DOORSNEDE:
13 ST KNOTES
H.O.H. 8 M
KRUISKAMPWEG
HOOLBEEMDWEG
AANPLANTEN: VELDESDOORNHAAG
AANPLANTEN: BEUKENHAAG
GEBRUIK TBV BEDEKKEN KUIL
SLEUFSILO
M.V.
30 CM
AANPLANT KNOTES OP ± 8M AFSTAND
GREPPEL 1 M BREED
0 10 20 30 M
Opdrachtgever: LOEFFEN
HOOLBEEMDWEG 51
5345 DX OSS
Tekeningnr: 1398.3
Datum: NOV '16
Rietvenseweg 10
5427 LR Boekel
M 06 559 557 15
E borgo.veen@gmail.com
Borgo
Tuin- en landschapsarchitectuur
Schaal: 1:1.000
Getekend:
Janka Borgo

Borgo
Tuin- en landschapsarchitectuur
Rietvenseweg 10 / 5427 LR Boekel
M 06 559 557 15 / E borgo.veen@gmail.com
KvK 172 409 14 / BTW NL 130 937 502 B01
B NL 35 INGB 000 518 42 34

Landschappelijk inpassingsplan
Toelichting op beplantingen en onderhoud

Locatie:	Hoolbeemdweg 51 5345 DX Oss
Tekeningnummer:	1398.3
Opgesteld door:	Janka Borgo
Datum:	November 2016

Beplanting

Bomen

Knotwilg (Salix alba)	3 st.
Linde (Tilia Platyphyllos)	3 st.
Beuk (Fagus sylvatica)	1 st.
Zwarte els (Alnus glutinosa)	1 st.
Es (Fraxinus excelsior)	3 st.
Knotes (Fraxinus excelsior)	13 st.

Haag:

Beuk (Fagus sylvatica)	40 st.
Veldesdoorn (Acer campestre)	400 st.

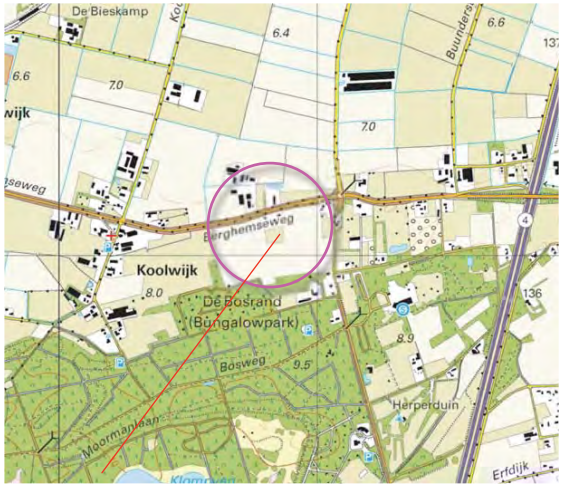
Onderhoud

De knotbomen eens in de vier jaar knotten, afhankelijk van de groei. In ieder geval knotten voordat de kroon te zwaar is geworden.
De overige bomen opkronen in de jeugdfase. De beukenstam daarbij bedekt laten omdat deze soort geen zon op de bast kan verdragen.
De beukenhaag en de veldesdoornhaag één of twee maal per jaar knippen.
Gemengde beplantingen: het plantsoen afzetten net boven de grond. Dit zal ongeveer elke tien jaar nodig zijn. Snelle groeiers eerder afzetten.

Bijlage 72 Inrichtingsplan 61 Berghemseweg 15 Herpen

LIGGING

Het plangebied is gesitueerd in de gemeente Oss, ten westen van de kern Herpen. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



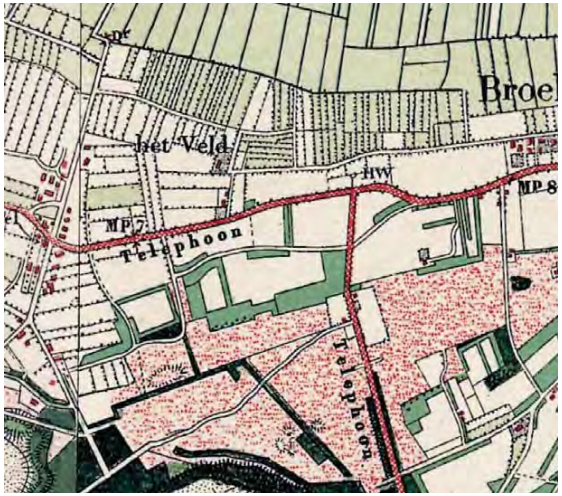
plangebied

het plangebied

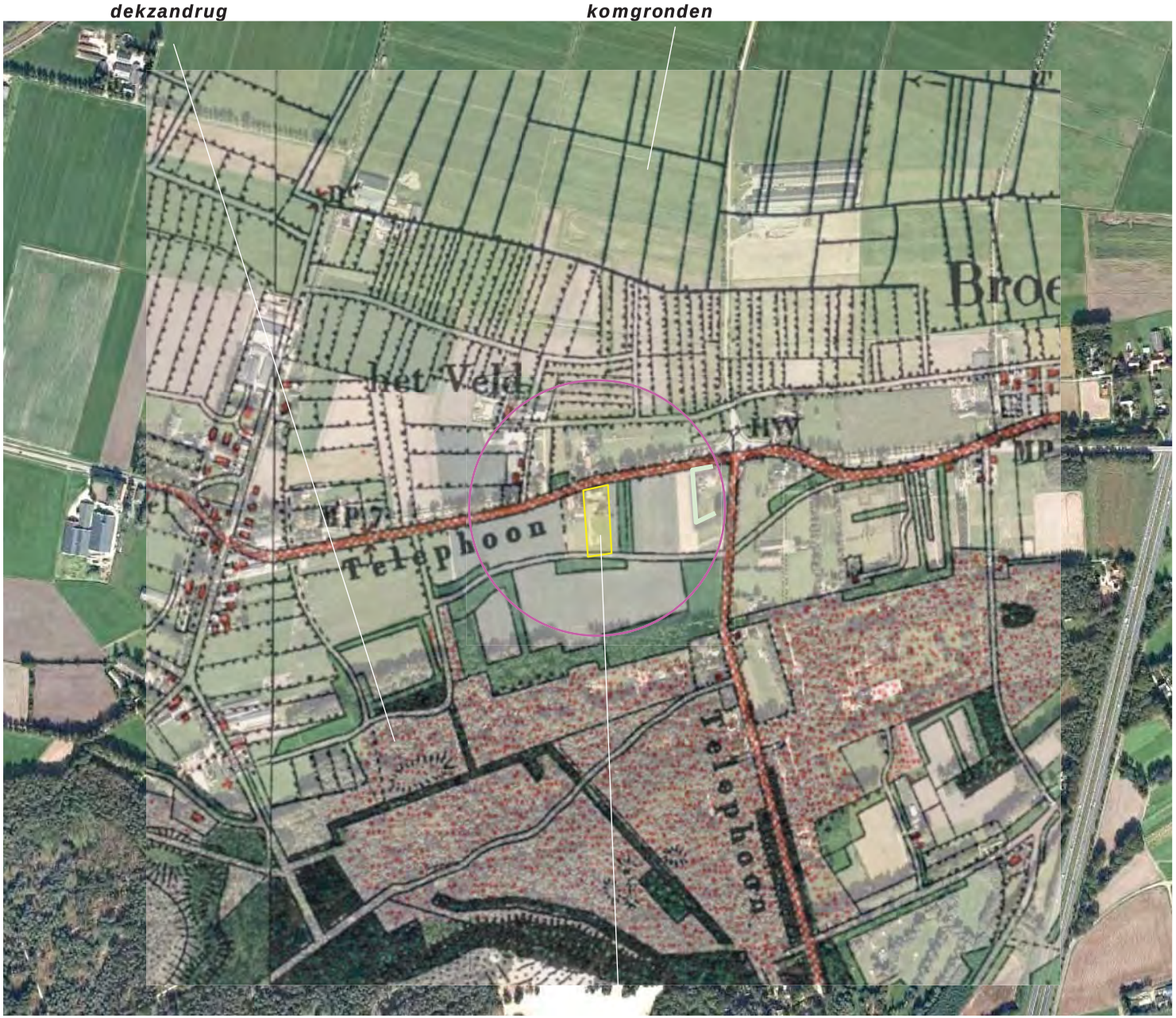
Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
St. Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

HISTORIE & CONTEXT

In 1899 werd het plangebied al als bouwland gekarteerd. Het werd aan de oostkant en de zuidkant begrensd door een strook met opgaande beplanting. De ten zuiden van het plangebied gelegen dekzandrug werd in 1899 als heide gekarteerd. Aan de noordkant van de heide bevonden zich stroken met bos. In de ten noorden van het plangebied gelegen open kom werden grotere percelen grasland gekarteerd. Tussen de kom en het oude bouwland rond het plangebied werden smalle akkers en weitjes gesitueerd. De ligging van het plangebied is te kenschetsen als 'op de rand van de dekzandrug naar de kom'. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1899 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topografische kaart 1899



het plangebied is gesitueerd op de overgang van de dekzandrug naar de kom

RUIMTELIJK KADER

Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

a de bebouwing en opgaande beplanting van de ten noordwesten, noorden, westen en oosten gelegen buurerven,
b de bomenrij langs de Berghemseweg,
c de ten zuiden gelegen bosrand,
d de opgaande beplanting op de ten oosten van de Schaijkseweg gelegen erven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

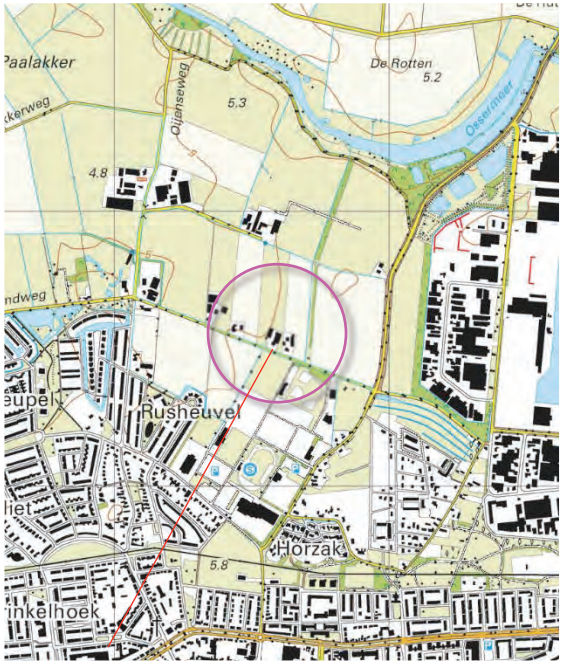
a bebouwing en opgaande beplanting op buurerven ***b bomen langs de Berghemseweg***

c bosrand ***d beplanting op de ten oosten van de Schaijkseweg gelegen erven***

Bijlage 73 Inrichtingsplan 62 Spitsbergerweg 23 in Oss

LIGGING

Het plangebied is gelegen nabij de noordelijke stadsrand van de kern Oss. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

plangebied

HISTORIE

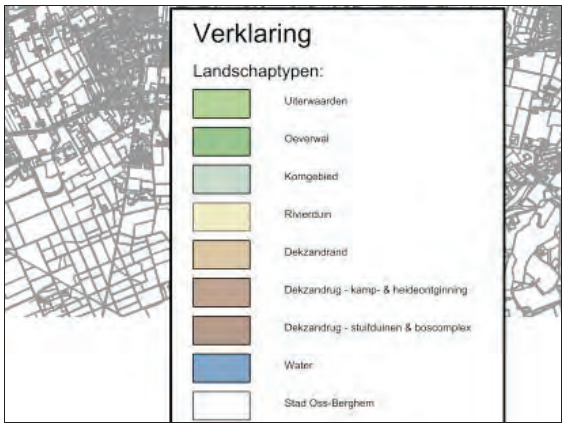
Rond 1900 was het plangebied en zijn context in gebruik als gras- en hooiland. Ten zuiden en ten oosten van het plangebied bevonden zich gebieden die als bouwland in gebruik waren. Zie de uitsnede van de historische topografische kaart hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts. Het plangebied is gesitueerd nabij de overgang tussen het landschap van de rivieren en het landschap van de dekzanden.

uitsnede topkaart 1895

rond 1900 was het plangebied en zijn context in gebruik als gras- en hooiland

NOTA LANDSCHAPSBELEID 2015

In de nota landschapsbeleid 2015 wordt het plangebied gerangschikt in de zone dekzandrand. Voor dit gebied worden de rechts weergegeven streefbeelden en uitgangspunten aangereikt.



uitsnede nota landschapsbeleid

Nota Landschapsbeleid

8.4 dekzandrand

De gebieden op de dekzandrand kunnen een transformatie aan. Verandering van het landschap is hier mogelijk.

Op de dekzandrand kan een afwisselend en groen beeld worden gerealiseerd. Zo kan het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter weer worden teruggebracht. Het terugbrengen van de kleinschaligheid kan plaatsvinden door de aanplant van opgaand groen.
Voor het verkavelingspatroon in deze overgangszone geldt dat gestreefd moet worden om bij de kernen en clusters de onregelmatige blokverkaveling te behouden en versterken. In het overige gebied is het doel de regelmatige slagenverkaveling loodrecht op de dekzandrug -met zeer smalle percelen- te behouden en verbeteren. Deze structuren kunnen benadrukt worden door herstel en uitbreiding van kavelrandbeplanting in de vorm van houtwallen en singels. Nieuwe aanplant en herstel van houtwallen draagt bij aan de verhoging van de natuurwaarden in dit gebied.
Ook kunnen meer robuuste groene 'vingers' in de vorm van bosjes haaks op het bos van Herperduin als nieuwe landschappelijke structuur aangelegd worden. Deze smalle bosjes in het kwelgebied kunnen bestaan uit bomen die houden van natte omstandigheden: bijvoorbeeld elzen-essen hakhoutbosjes. Daar waar de grond minder vochtig is, kunnen eikenbosjes aangeplant worden.
Dit afwisselend landschap zal een scala aan zoogdieren (waaronder de das), vogels en insecten aantrekken.
De kalkrijke kwel op de dekzandrand draagt bij aan de ecologische potenties van het gebied. Er wordt dan ook gestreefd naar behoud en ontwikkeling van waardevolle (kwel-)vegetaties in sloten en aan slootkanten.

Er bestaan goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van natte hooilanden met bloemrijke kruidenvegetaties en amfibieënpoelen.

Vanuit ecologisch oogpunt is het leggen van een relatie tussen zand- en kleigebied wenselijk, zoals met de smalle 'landschapszone' van Herperduin naar de Hertogswetering is gebeurd. Deze zone kan verder ontwikkeld worden door deze breder te maken. De gemeente Oss kan deze ontwikkeling in gang zetten, omdat zij gronden in eigendom heeft aansluitend op deze zone.

Nieuwe functies kunnen bijdragen aan de gewenste landschappelijke verbeteringen. De slagenverkaveling met kavelrandbeplanting kan hierbij prima dienen als casco.
Dit gebied is uitermate geschikt voor de situering van nieuwe landgoederen. Zie 9.2 nieuwe landgoederen. Rond landgoederen zouden kavelrandbeplanting en smalle bosjes kunnen worden aangelegd.

Als hier een afwisselend, kleinschalig landschap ontstaat, dan kan dit gebied zeer aantrekkelijk worden voor de recreant. De dekzandrand is een aantrekkelijk uitloopgebied voor de bewoners van de kernen.

42

dekzandrand	wegbeplanting	els, eik, (veld)esdoorn, es, haagbeuk, beuk
	houtsingels	zwarte els
	bosjes	els, es, (veld)esdoorn, boskriek, kornoelje, kardinaalshoed, hazelaar, meidoorn
	erfbeplanting	els, es, (veld)esdoorn, haagbeuk, beuk, eik, (tril)populier, wilg, boskriek, hulst, liguster, sleedoorn, hondsroos, gelderse roos

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

a de bebouwing en opgaande beplanting op de ten westen en oosten gesitueerde buurerven,

b de ten oosten gelegen groensingel,

c de bomen langs de Spitsburgerweg,

d de opgaande beplanting en bebouwing aan de stadsrand van Oss.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op buurerven ***b) groensingel***

§c) bomen langs de weg ***d) bebouwing en beplanting aan de stadsrand van Oss***

3D-BELEVING

Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de Spitsburgerweg en de ten noorden gelegen doodlopende ontsluitingsweg de Noordstraat.

- Komend uit het oosten wordt het zicht op het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het buurerf. Daarna is een kortdurend zicht op het ten noorden gelegen open gebied en de oostkant van het plangebied mogelijk.
- Komend uit het westen wordt het zicht afgeschermd door de ten westen gelegen buurerven. Daarna is enige tijd een zicht op de westkant van het plangebied mogelijk. De doorkijk op het ten noorden gelegen open gebied is positief te waarderen.
- Vanaf de ten noorden gelegen doodlopende Noordstraat is een zicht op de noordkant van het plangebied mogelijk. De afstand tot het plangebied is dan groot.

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

standplaats fotograaf

vanaf de Spitburgerweg, komend uit het oosten; een kortdurende doorkijk en zicht op de oostkant

vanaf de Spitsburgerweg komend uit het westen; de westkant toon zich enige tijd aan het verkeer

Vanaf de Noordstraat (ingezoemd) toont zich de noordkant over grote afstand

SITUATIE KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat perceel 47 en een deel van perceel 46 gelegen gelegen in de sectie O van de kadastrale gemeente Oss. Zie het kadastraal uittreksel en de aanduiding in de luchtfoto rechts.

uitsnede kadastraal uittreksel

kadastrale contouren plangebied

SITUATIE – BEBOUWING

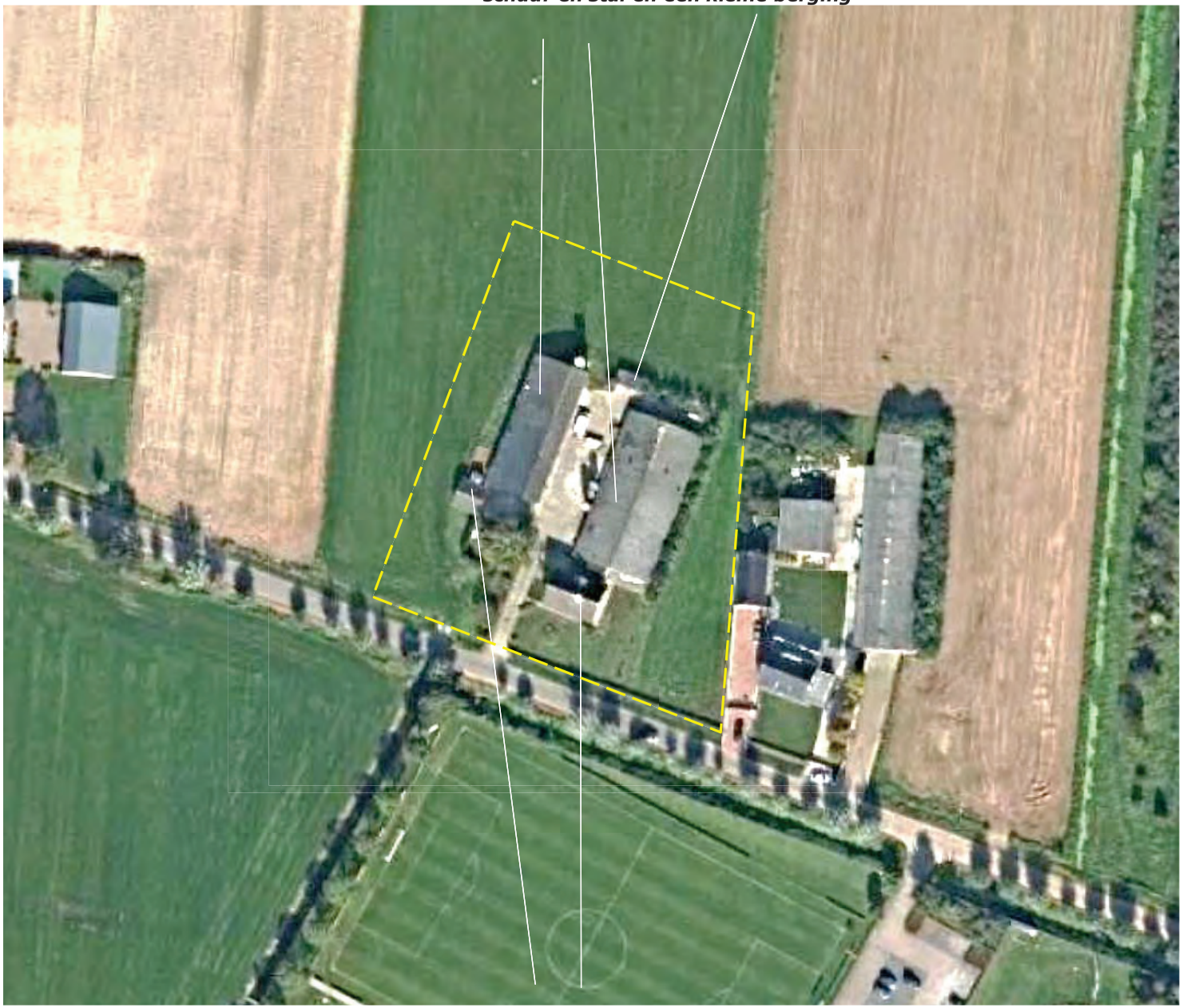
De aangetroffen bebouwing is als volgt te rangschikken;

- een woning en een ten westen hiervan gelegen garage aan de zuidzuidwestkant,
- een berging annex halfopen schuur aan de noordwestkant
- een voormalige varkensstal aan de zuidoostkant van het plangebied.

verharding

De woning, de garage en de ten noorden gelegen schuur en stal worden ontsloten via de tussen de schuur en de stal gelegen verharding. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts

schuur en stal en een kleine berging



garage en woning

SITUATIE – BEPLANTING

De aangetroffen beplanting bestaat uit de navolgende elementen:

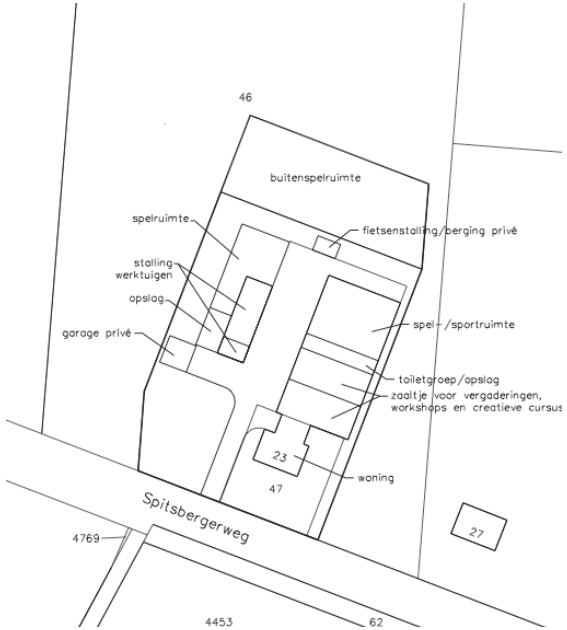
- Een haag bestaande uit Prunus Laurocerasus, een Treurwilg en twee Notenbomen ten noordwesten van de oprit,
- wat siergroen in de tuin en enkele kleinere fruibomen ten zuidwesten en zuidoosten van de woning,
- een geschoren haag bestaande uit Haagbeuk aan de straatkant,
- een strook met inheems struweel ten zuidwesten en noordoosten van de voormalige stal.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts

Prunushaag, Treurwilg en Notenbomen ***siergroen in de tuin*** ***haag van haagbeuk*** ***inheems struweel***

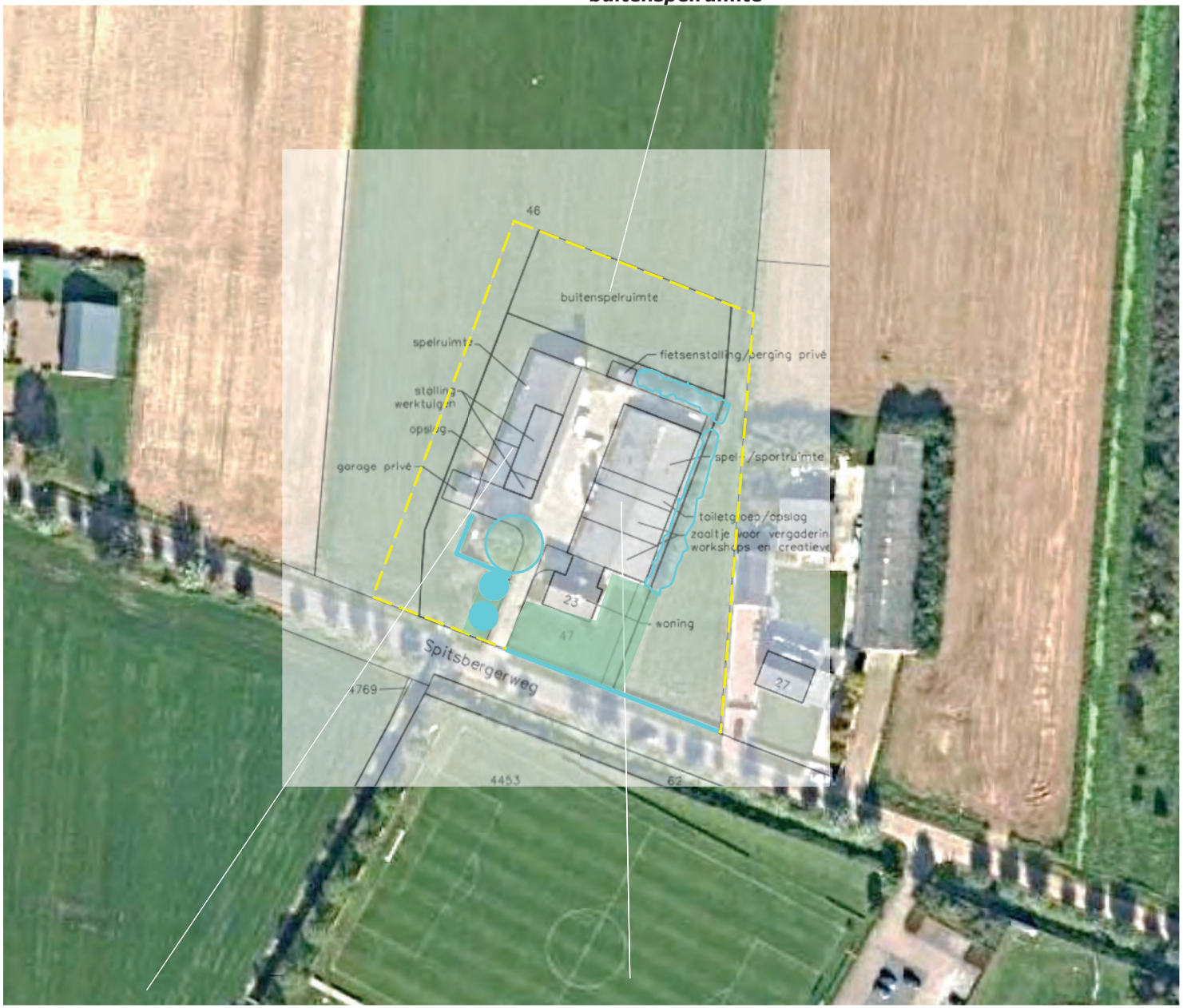
ONTWIKKELING

Momenteel worden de aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen reeds voor een deel benut ten behoeve van sportieve en recreatieve acitiveiten. Voornemen is deze activiteiten in de komende jaren uit te breiden. De aanwezige gebouwen zullen ten behoeve hiervan worden gerenoveerd en aangepast. De aanwezige inrit en verharding zal alszodanig worden gehandhaafd. Aan de noordkant zal worden voorzien in een ruimte voor buitenspelen. Zie de uitsnede van het door Geling Advies opgestelde overzicht en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



uitsnede overzicht Geling Advies

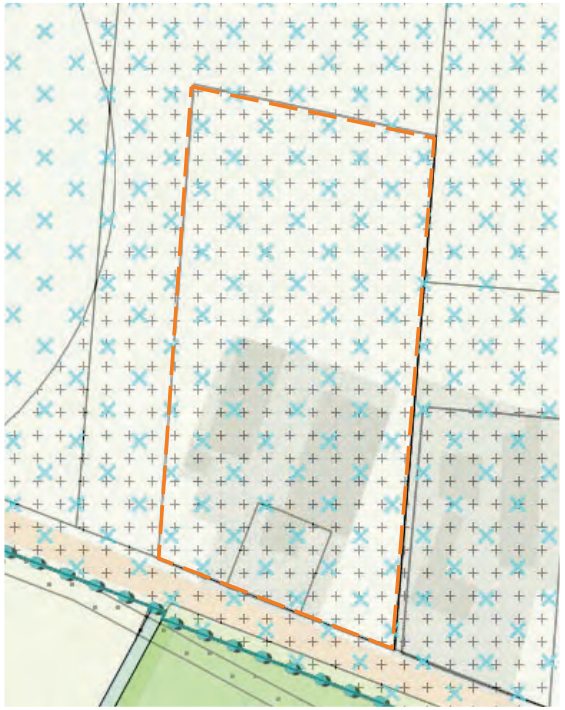
buitenspelruimte



opslag en ruimtes voor spel ***vergader-, sport- en spelruimte en voorzieningen***

WIJZIGING BESTEMMING

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het wenselijk de bestemming aan te passen. De huidige agrarische bestemming en de bijbehorende agrarische bouwkavel zullen worden vervangen door de bestemming 'sport en recreatie'. Zie de uitsnede van het huidige bestemmingsplan hieronder.



bestemmingswinst
In ruimtelijk opzicht is de wijziging van de bestemming gezien de nabijheid van de stadsrand van Oss positief te waarderen. De omvang van het bestemmingsvlak zal per saldo fors worden verkleind waardoor de bestemmingswinst per saldo licht negatief is (zie de door Geling Advies opgestelde overzichten elders).

huidig en toekomstig bestemmingsvlak

wijziging bestemming naar sport en recreatie

GRONDSLAG INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- Het plangebied is gesitueerd nabij de overgang tussen het landschap van de rivieren en het landschap van de dekzanden.
- In de nota landschapsbeleid 2015 wordt het plangebied gerangschikt in de zone dekzandrand. Voor dit gebied wordt nagestreefd kavelranden te beplanten met houtwallen en singels en een afwisselend kleinschalig landschap te ontwikkelen.
- Het plangebied is gesitueerd nabij de stadsrand.
- Het wordt met name waargenomen vanaf de aangrenzend gelegen openbare weg; de westkant toont zich daarbij enige tijd aan het verkeer, de oostkant wordt kort en de noordkant slechts over zeer grote afstand waargenomen.

Basisgedachte

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld:

1) De schuur aan de westkant te begeleiden met een groensingel bestaande uit struweel en bomen.
2) De buitenspelruimte aan de noordwestkant en zuidoostkant in te ramen met een groensingel bestaande uit struweel.
3) De groenstructuren aan de kop van het erf te versterken door hagen aan de randen toe te voegen.
4) De doorkijk ten oosten van de voormalige stal te verfraaien door enkele fruitbomen aan te planten op het hier gesitueerde huisweitje.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

1) schuur en garage begeleiden met struweel en bomen ***2) buitenspelruimte inramen met struweel***

3) kop versterken middels aanplant hagen ***4) doorkijk verfraaien met enkele fruitbomen***

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
St. Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

BEPLANTINGSPLAN

Op grond van het voorafgaande omvat het beplantingsplan de realisatie van navolgende elementen;

S1 groensingels bestaande uit inheems struweel (vuilboom, kornoelje, hazelaar krent en hulst),
B1 een bomenrij ten westen van de schuur,
H1 geschoren hagen bestaande uit Haagbeuk nabij de openbare weg,
V1 enkele fruitbomen ten oosten van de voormalige stal.

Soortkeuze
De soortkeuze sluit aan bij de aangetroffen groeiplaatsfactoren en de aanbevelingen van de nota Landschapsbeleid 2015. Zie de navolgende plantlijst.

B1 bomen ***S1 struweel***

H1 hagen van Haagbeuk ***V1 fruitbomen***

PLANTLIJST

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

Richtlijnen aanleg en beheer

S1 De groensingels zijn aan te leggen middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in een omvang van 80/100 cm en een plantverband van 150x150 cm. De struikvormers mogen 1x per 5-7 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) worden afgezet.

B1 De aan te planten bomen hebben een stamomtrek van minimaal 16/18 cm. Na de aanplant zijn ze te voorzien van een boompaal. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm.

H1 De hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter met een omvang van 60/80 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm.

V1 De aan te planten hoogstamfruitbomen hebben een stamomtrek van minimaal 12/14 cm. De bomen zijn te voorzien van een boompaal en vraatbescherming indien de weide wordt begraasd door dieren. De fruitbomen zijn conform 'goed gebruik' te snoeien.

Code		**S1**	**B1**	**H1**
Omvang bij aanplant		**80/100**	**16/18**	**60/80**
Plantverband		**150x150**	**nvt**	**4 p/m**
Omvang van het element		**400 m2**	**5 st**	**70 m**
Acer campestre	veldesdoorn	20		
Acer pseudoplatanus	esdoorn			
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els	20		
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			
Betula pendula	ruwe berk			
Betula pubescens	zachte berk			
Carpinus betulus	haagbeuk			
Castanea sativa	tamme kastanje			
Cornus mas	kornoelje, gele			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	20		
Corylus avellana	hazelaar	50		
Crateagus monogyna	meidoorn			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			
Fagus sylvatica	gewone beuk			320
Fraxinus excelsior	es		5	
Juglans regia	okkernoot			
Ligustrum vulgare	liguster	20		
Ilex aquifolium	hulst			
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ratepopulier			
Populus trichocarpa	balsempopulier			
Prunus avium	zoete kers			
Prunus padus	vogelkers			
Prunus spinosa	sleedoorn			
Quercus petraea	wintereik			
Quercus robur	zomereik			
Rhamnus catharticus	wegedoorn			
Rhamnus frangula	vuilboom			
Robinia pseudoacacia	acacia			
Rosa canina	hondsroos			
Rosa rubiginosa	egelantier 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	50		
Totaal		180	5	280

		V1
		10/12
		3 st
HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	
	Dubbele bellefleur	
	Lemoenappel	
	Keuleman	
	Schone v. boskoop	1
	Sterappel	1
HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
	Clapp's favourite	
	Conference	
	Gieser wildeman	
	Nrd holl suikerpeer	
	Zoete brederode	1
HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	
	Early rivers	
	Koningskers	
	Merton premier	
	Puther dikke	
	Sch. späthe knorpelkirsch	
HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	
	Hauszwetsche	
	Mirabelle de nancy	
	Monsieur hatif	
	Opal	
	Reine claude verte	
	Victoria	
Totaal		3

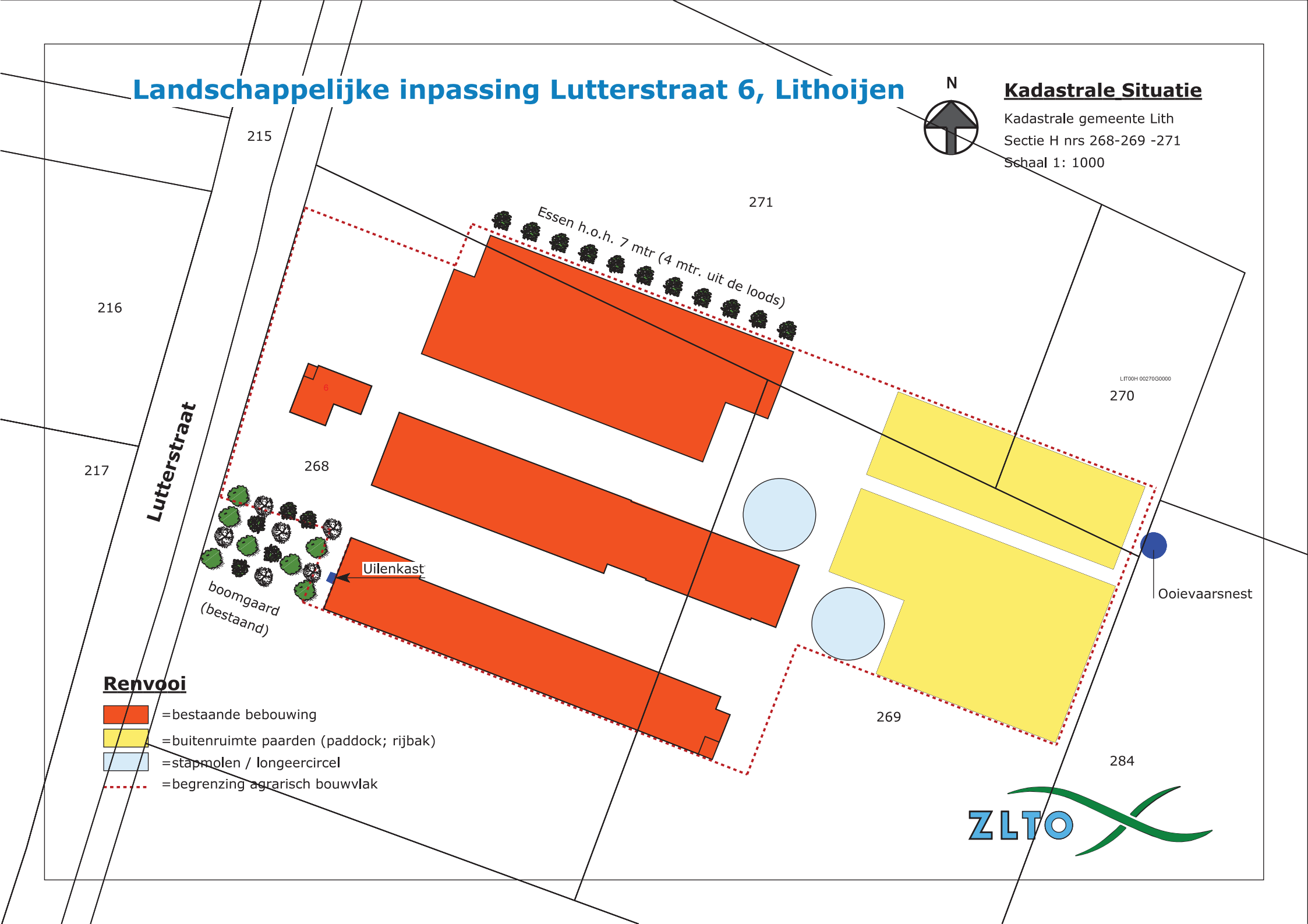
Bijlage 74 Inrichtingsplan 63 Oude Molenweg 31 in Herpen

Landschappelijke inpassing Oude Molenweg 31 Herpen

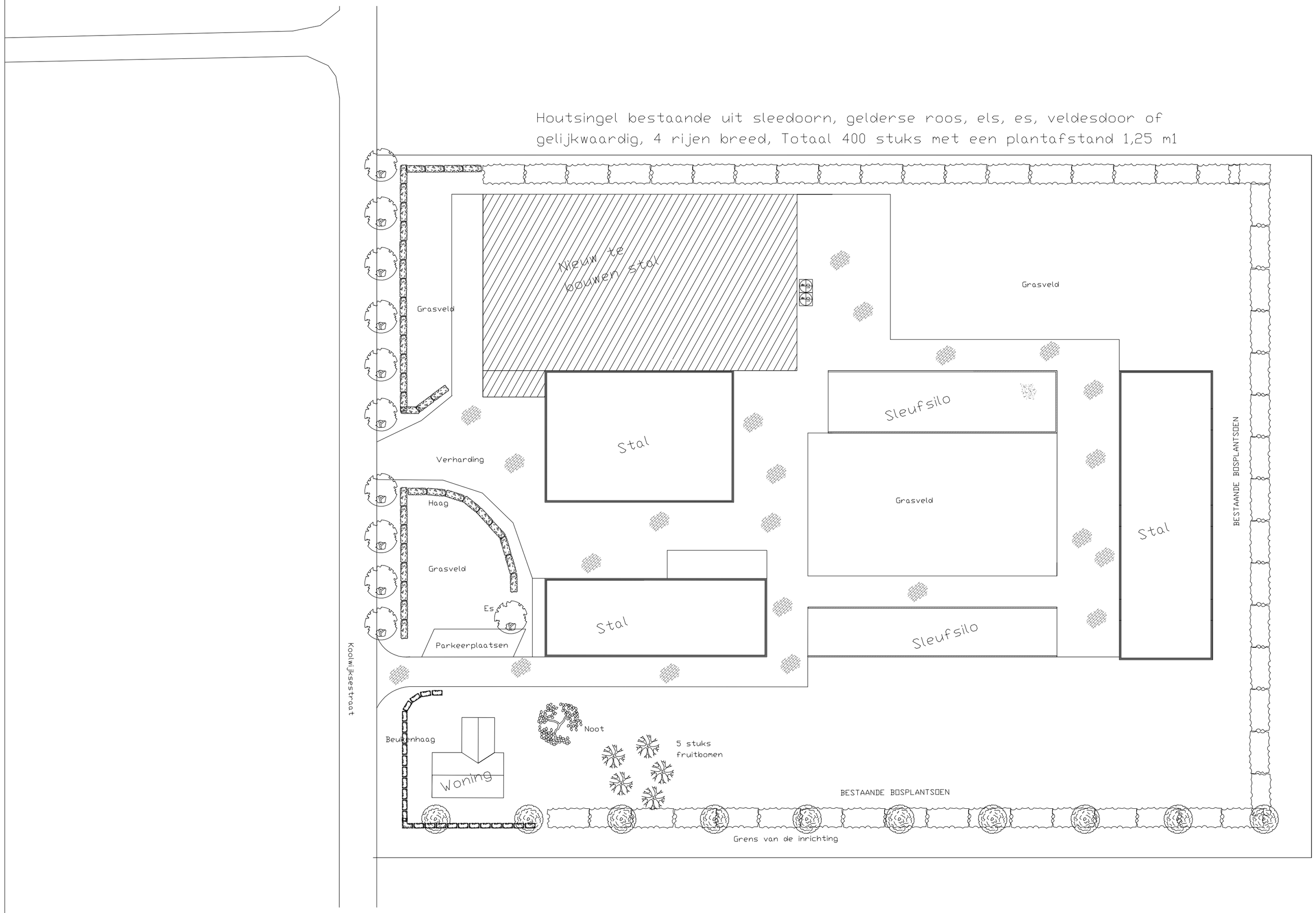
behoud bestaande haag

Bijlage 75 Inrichtingsplan 64 Lutterstraat 6 in Lithoijen

Landschappelijke inpassing Lutterstraat 6, Lithoijen



Bijlage 76 Inrichtingsplan 65 Koolwijksestraat 18 in Herpen



HvT Bouwmanagement & Advies

H. van Thiel 06-42828027

Project:	Schetsplan Bouw ligboxenstal
Opdrachtgever:	Dhr. A. Nass Koolwijksestraat 18 5373 KB Herpen 0412-401641
Bouwplaats:	Koolwijksestraat 18
Onderdeel:	Beplantingsplan
Datum:	07-11-2012
Schaal:	1:500
Formaat:	A2
Gewijzigd:	a: b: c: d: e: f:
Get.	H.J.M. van Thiel

Tek.nr.00

Bijlage 77 Inrichtingsplan 66 Bergstraat 2 in Geffen

h8 ontwerpbureau
Tuin | openbare ruimte | landschap

Landschappelijke inpassing – Bergstraat 2 Geffen -

Colofon

Opdrachtgever:
Van Gessel Advisering
Koornstraat 5
5341 BP OSS

Opdrachtnemer:
h8 ontwerpbureau
tnv H. van Acht
Boskantseweg 74
5492VB
St-Oedenrode
T 0652008951
info@h8ontwerp.nl

14-november-2016

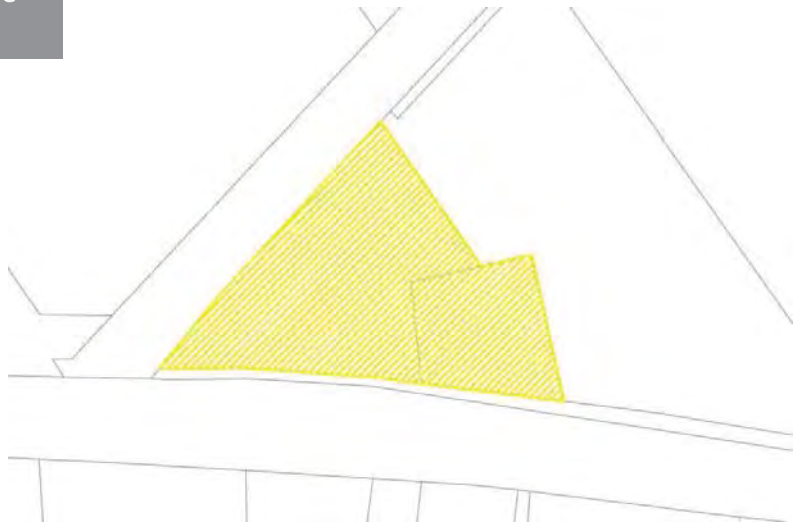
Inhoudsopgave

Plangebied	3
Bestaande en beoogde situatie/bestemming	4
Landschappelijke inpassing	5/6/7
Kostenraming	8

Plangebied

Locatie aangegeven op luchtfoto (googlemaps / bingmaps)

Bestaande en beoogde situatie/bestemming



Deze afbeelding geeft de huidige situatie met woonbestemming weer.

De wens van de initiatiefnemers is om aan de oostzijde van woning nr 2 het bouwvlak te vergroten en hier een nieuwe woning te realiseren. Een bestaande opstal wordt hiervoor gesloopt.

Binnen de huidige bestemming is dit net niet mogelijk vandaar de wens de woonbestemming te verruimen richting oostzijde.

Deze afbeelding geeft de beoogde situatie met woonbestemming weer.

Aan de Oostzijde wordt op eigen terrein het bouwvlak vergroot tbv een woning. De nieuwe woning kan op dit bestemmingsvlak op voldoende afstand van de andere woning gebouwd worden. Het bouwblok wordt op deze manier 170m2 groter.

Om een goede overgang naar het landschap te maken is een landschappelijke inpassing aan de oostzijde van het bestemmingsvlak gewenst.

Bovenstaande afbeelding geeft de landschappelijke structuren in de omgeving weer.
De beplanting bestaat voornamelijk uit singelbeplanting als afbakening van de verschillende (agrarische) percelen. Op dit moment is naast het perceel van Bergstraat 2 geen singelbeplanting aanwezig.
Het ligt voor de hand om deze lijnvormige structuur ook toe passen naast het nieuwe bestemmingsvlak. Op de afbeelding hieronder is het bestemmingsvlak ingetekend met daarnaast twee lijnvormige singel-beplantingsstroken. Dit sluit goed aan in de omgeving.

Landschappelijke inpassing

Deze vogelvluchtfoto (bingmaps) geeft een beeld van de huidige situatie

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is in overleg met de gemeente dit plan ontstaan. Er wordt aan de oostzijde een robuuste strook van 5 meter breed ingericht als bosplantsoen singel. Ten noorden daarvan komt een dubbele rij bomen. Het voorstel is om dit in te richten met fruitbomen. Ten westen van de schuur wordt een robuuste bosplantsoen singel aangeplant. Hierdoor ontstaat een zachte overgang van agrarisch gebied naar bebouwing.

De soort beplanting in bosplantsoen-singels bestaan uit inheemse soorten die ook voorkomen in de nabije omgeving.
Boomvormers:
-Quercus robur (Eik)
-Betula pendula (ruwe berk)
-Acer campestre (esdoorn)

Struikvormers (of beheerd als struikvormers):
- Prunus spinosa (Sleedoorn)
- Ilex aquifolium (hulst)
- Sorbus aucuparia (Lijsterbes)

De fruitbomen bestaat uit een mix van diverse soorten inheemse appels en peren (hoogstam).

De meeste soorten zullen beheerd worden als hakhoutwal waarbij om de 5 a 6 jaar een deel wordt teruggezet zodat het een dichte singel wordt. Alleen de Eik wordt beheerd als boomvormer.

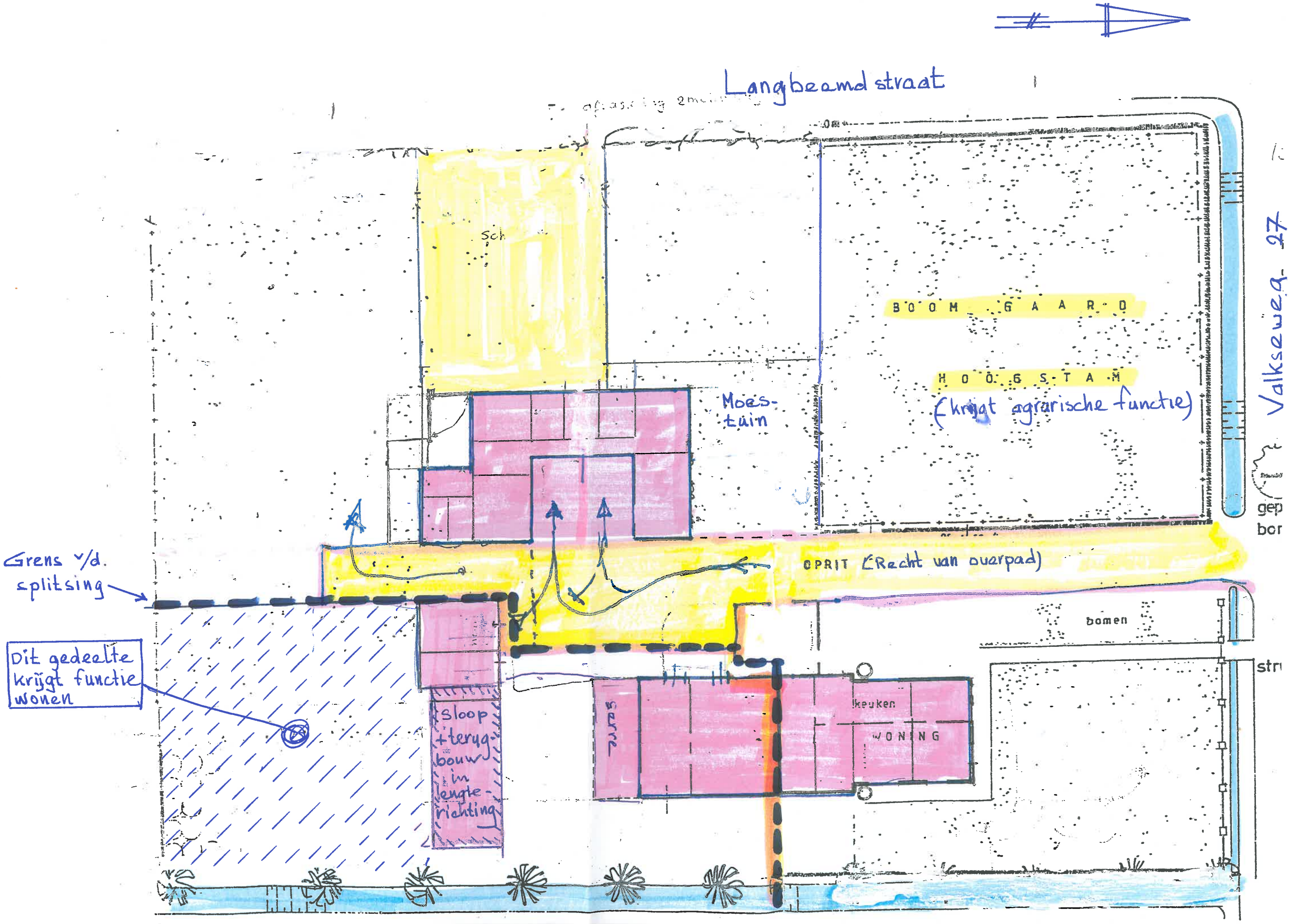
Kostenraming

	Kostenindicatie Landschappelijke inpassing: Bergstraat 2 te Geffen				
	datum: 14-nov-16				
	opppervlakte plangebied : 300m2				
	prijspeil: Stika 2016				
	omschrijving werkzaamheden	Eh	€/Eh	Subtotaal €	Totaal €
1	voorbereidende werkzaamheden				
1.1	*Algemene werkzaamheden*				
1.1.1	Opschonen terrein	300m2	0.25	75.00	
1.1.2.	uitzetten terrein	300m2	0.1	30.00	
1.2	*ontwerpwerkzaamheden*				
1.2.1	ontwerp en beplantingsplan	1 post	€ 500	500.00	
					615.00
2	Rasters				
2.1	*Veerasters*				
2.1.1	Plaatsen veeraster (palen op 4 meter en 2 puntdraden)	72 meter	4,56	328,32	
					328,32
3	Beplanting				
3.1	*Bomen/heesters*				
3.1.1	Leveren en aanbrengen bomen, Betula pendula, Acer campestre, Quercus robur	15 st	60.62	909.30	
3.1.2	Leveren en aanbrengen bomen, fruitbomen hoogstam	12 st	60.62	727.44	
3.1.3	Leveren en aanbrengen beplanting (aanplant 1 st/m1 driehoeksverband) 60/80	284 st	1.58	448.72	
					2085,46
4	Beheer				
4.1	*Beheer*				
4.1.1	Beheer houtsingel	3 are	11.59/are	34.77	
4.1.2	Beheer Landschapsbomen <20 cm	15 st	3,34	50,10	
4.1.3	Beheer hoogstam fruitboom <20 cm	12 st	5,34	64,08	
	Subtotaal voor 1 jaar beheer			148,95	
	totaal voor 10 jaar beheer				*1489,50*
	TOTAAL €				***4518,28***

h8 ontwerpbureau

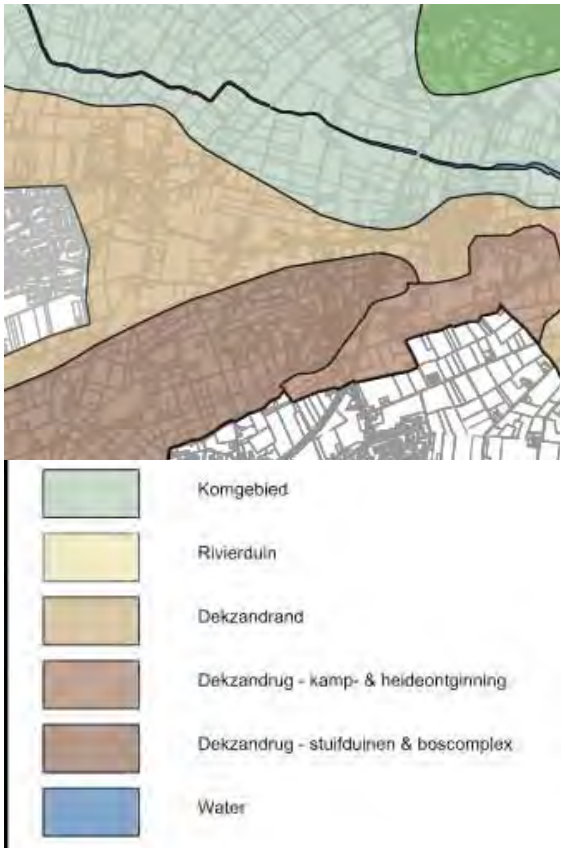
Versie: november 2016

Bijlage 78 Inrichtingsplan 67 Valkseweg 27 in Lithoijen


Langbeamd straat
Sch
BOOM GAARD
HOOGSTAM
(krijgt agrarische functie)
Moes-tuin
Grens v/d. splitsing
Dit gedeelte krijgt functie wonen
OPRIT (Recht van overpad)
bomen
Sloop + terug-bouw in lengte-richting
schuur
keuken
WONING
Valkseweg 27

NOTA LANDSCHAPSBELEID

De gemeente Oss rangschikt het plangebied in de nota Landschapsbeleid in de zone 'Dekzandrand'. Betreffende deze zone wordt nagestreefd het kleinschalig karakter en een afwisseling tussen open en dicht door behoud en aanleg van landschapselementen als houtwallen, singels, bosjes en boomgaardjes te versterken. Zie de uitsnedes van het plan hieronder en rechts.



Uitsnedes nota landschapsbeleid

Nota Landschapsbeleid

B.4 dekzandrand

De gebieden op de dekzandrand kunnen een transformatie aan. Verandering van het landschap is hier mogelijk.

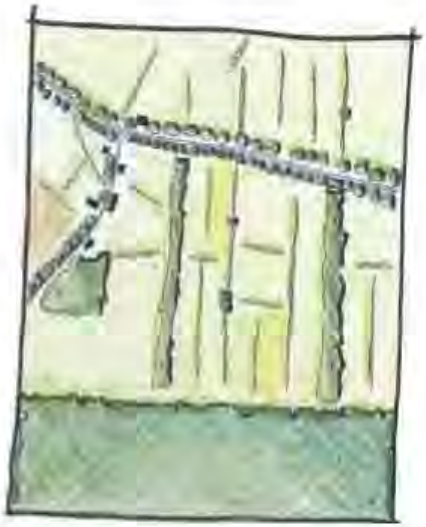
Op de dekzandrand kan een afwisselend en groen beeld worden gerealiseerd. Zo kan het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter weer worden teruggebracht. Het terugbrengen van de kleinschaligheid kan plaatsvinden door de aanplant van opgaand groen.
Voor het verkavelingspatroon in deze overgangszone geldt dat gestreefd moet worden om bij de kernen en clusters de onregelmatige blokverkaveling te behouden en versterken. In het overige gebied is het doel de regelmatige slagenverkaveling loodrecht op de dekzandrug -met zeer smalle percelen- te behouden en verbeteren. Deze structuren kunnen benadrukt worden door herstel en uitbreiding van kavelrandbeplanting in de vorm van houtwallen en singels. Nieuwe aanplant en herstel van houtwallen draagt bij aan de verhoging van de natuurwaarden in dit gebied.
Ook kunnen meer robuuste groene 'vingers' in de vorm van bosjes haaks op het bos van Herperduin als nieuwe landschappelijke structuur aangelegd worden. Deze smalle bosjes in het kwelgebied kunnen bestaan uit bomen die houden van natte omstandigheden: bijvoorbeeld elzen-essen hakhoutbosjes. Daar waar de grond minder vochtig is, kunnen eikenbosjes aangeplant worden.
Dit afwisselend landschap zal een scala aan zoogdieren (waaronder de das), vogels en insecten aantrekken.
De kalkrijke kwel op de dekzandrand draagt bij aan de ecologische potenties van het gebied. Er wordt dan ook gestreefd naar behoud en ontwikkeling van waardevolle (kwel-)vegetaties in sloten en aan slootkanten.

Er bestaan goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van natte hooilanden met bloemrijke kruidenvegetaties en amfibieënpoelen.

Vanuit ecologisch oogpunt is het leggen van een relatie tussen zand- en kleigebied wenselijk, zoals met de smalle 'landschapszone' van Herperduin naar de Hertogswetering is gebeurd. Deze zone kan verder ontwikkeld worden door deze breder te maken. De gemeente Oss kan deze ontwikkeling in gang zetten, omdat zij gronden in eigendom heeft aansluitend op deze zone.

Nieuwe functies kunnen bijdragen aan de gewenste landschappelijke verbeteringen. De slagenverkaveling met kavelrandbeplanting kan hierbij prima dienen als casco.
Dit gebied is uitermate geschikt voor de situering van nieuwe landgoederen. Zie 9.2 nieuwe landgoederen. Rond landgoederen zouden kavelrandbeplanting en smalle bosjes kunnen worden aangelegd.

Als hier een afwisselend, kleinschalig landschap ontstaat, dan kan dit gebied zeer aantrekkelijk worden voor de recreant. De dekzandrand is een aantrekkelijk uitloopgebied voor de bewoners van de kernen.



42

3D-BELEVING

Het plangebied kan worden waargenomen van de Berghemseweg zelf en de Schaijkseweg.

beleving

1) Komend over de Berghemseweg uit het Westen wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het ten westen gelegen buurerf.
2) Komend over de Berghemseweg uit het oosten toont zich het plangebied na de passage van het ten oosten gelegen buurerf enige tijd aan het verkeer; de aanwezige beplanting schemt het zicht op de aanwezige bedrijfsgebouwen af, de woning toont zich in samenspraak met de recenter heringerichte siertuin.
3) Vanaf de ten zuiden gelegen Schaijkseweg is komend uit het zuiden een doorkijk op het plangebied mogelijk; het aanwezige opgaande groen in het plangebied vormt daarbij een passend kader.

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

standplaats fotograaf

1) vanaf de Berghemseweg, komend uit het westen

2) vanaf de Berghemseweg, komend uit het oosten

3) vanaf de Schaijkseweg, komend uit het zuiden

KADASTRALE SITUATIE – 1:1000

Het plangebied omvat perceel 875 en 876 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Ravestein. Zie de markering in de luchtfoto rechts.

het plangebied

SITUATIE - BEBOUWING

De aanwezige bebouwing omvat de navolgende elementen;

- een uit de jaren zeventig daterende woning,
- een ten zuiden hiervan gelegen tuinhuisje,
- een ten zuidwesten van de woning gelegen bedrijfsgebouw.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

woning en tuinhuis

bedrijfsgebouw

ZONDERING EN BEPLANTING

De ruimte ten noorden, oosten en zuiden van de woning is in gebruik als tuin. Het plangebied wordt ontsloten via een ten westen van de woning gelegen oprit en inrit. Het gebied ten zuiden van de bedrijfsgebouwen is te kenschetsen als een huisweide. Voorheen werd de weide benutten voor het draaien van vrachtautos.

beplanting
De aanwezige beplanting is als volgt te kenschetsen;
- siersortiment, een sierkers en een forse conifeer in de tuin,
- twee Berken ten noorden van het tuinhuis,
- een singel bestaande uit inheems struweel (hazelaar, kornoelje, liguster ed.) en bomen (Berken, Els, Eik en Es)
- een lage Ligusterhaag op de erfscheiding ten westen van de oprit.

Conditie en betekenis
De beplanting verkeert in goede conditie.
De Ligusterhaag, de Berken en de singel sluiten goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context, verankeren het plangebied op een passende wijze in het landschap. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

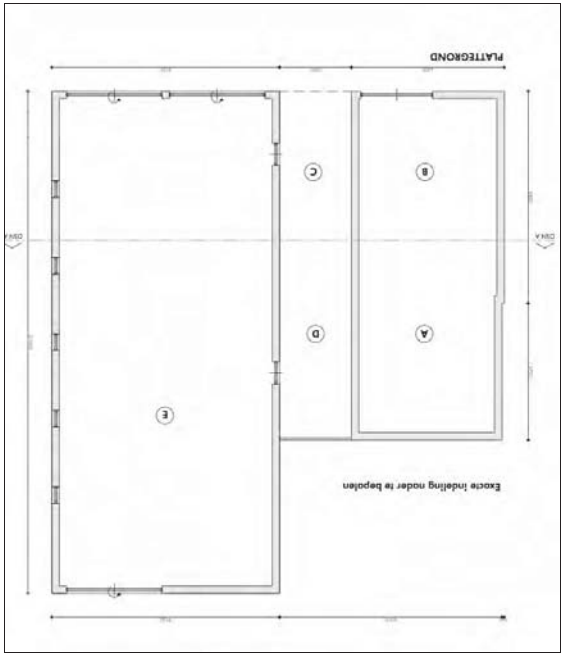
oprit ***tuin*** ***huisweide***

Ligusterhaag ***Kers en conifeer (siersortiment)*** ***twee Berken en de singel***

BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de omvorming van het aanwezige bedrijfsgebouw. Het grootste segment zal worden benut als sportzaal. In het kleinere segment zullen de utiliteitsruimtes worden ondergebracht; kantoor, kleedruimtes, toiletten etc. Zie het door Princen opgestelde overzicht hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.

Aanwezige verharding
De sportzaal zal worden ontsloten via de aanwezige inrit en oprit. De aanwezige verharde ruimte ten noorden van het gebouw zal normaliter worden benut als voorrij- en parkeerruimte. Tijdens bijzondere omstandigheden (bv een open dag) kan de huisweide als overloopruimte worden benut.



overzicht van Princen

omvorming tot sportzaal met bijbehorende utiliteitsruimtes

CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- *De ligging van het plangebied is te kenschetsen als 'op de rand van de dekzandrug naar de kom'.*
- *De gemeente Oss rangschikt het plangebied in de nota Landschapsbeleid in de zone 'Dekzandrand'. Betreffende deze zone wordt nagestreefd het kleinschalig karakter en een afwisseling tussen open en dicht door behoud en aanleg van landschapselementen als houtwallen, singels, bosjes en boomgaardjes te versterken.*
- *Het plangebied kan worden waargenomen van de Berghemseweg zelf en de Schaijkseweg.*
- *De beplanting verkeert in goede conditie. De Ligusterhaag, de Berken en de singel sluiten goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context, verankeren het plangebied op een passende wijze in het landschap.*

Grondslagen

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld de inpassing van het plangebied te versterken door;

a) de betekenis van de aanwezige singel aan de oostkant van de huisweide te versterken door deze in zuidelijke richting door te trekken,

b) enkele bomen aan te planten op de huisweide.

Zie de verbeelding aan de rechterzijde.

enkele bomen ***singel***

AANVULLING LOSSE HAAG 011116

Op verzoek van de gemeente Oss is een losse haag toegevoegd aan de oostkant van het plangebied, ter hoogte van het bijgebouw. De haag bestaat bessen- en bloesemdragende inheemse struikvormers en wordt extensief beheerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto hieronder en de navolgende plantlijst.

H1 losse haag ter hoogte van het bijgebouw

BEPLANTINGSPLAN

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

B1 solitaire bomen; Notenbomen en een Tamme Kastanje.

S1 een singel bestaande uit struik- en boomvormers.

H1 een losse haag bestaande uit bloesem en vruchtendragende inheemse struiken.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.

H1 losse haag

B1 Noten en Kastanjes ***S1 singel***

PLANTLIJST

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

richtlijnen aanleg

De singel is ongeveer 70 meter lang en 5 meter breed. De singel is aan te planten middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een kruiselings plantverband van 150x150 cm. De solitaire bomen B1 zijn aan te planten in de maat 16/18 cm.
Betreffende de losse haag zijn 2 stuks bosplantsoen in de maat 80-100cm per strekkende meter aan te planten.

richtlijnen beheer

Betreffende het beheer is vast te leggen dat de singel 1x per 5-7 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) mag worden afgezet. De losse haag mag 1x per 3 jaar worden afgezet (of in vorm worden gesnoeid) om de bloei- en besdracht te bevorderen.

Code		B1	S1	H1
Omvang bij aanplant		16/18	80/100	80/100
Plantverband		nvt	150x150	2 p/m
Omvang van het element		4 st	350 m2	10 m
Acer campestre	veldesdoorn			
Acer pseudoplatanus	esdoorn			
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els			
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		25	4
Betula pendula	ruwe berk		10	
Betula pubescens	zachte berk			
Carpinus betulus	haagbeuk			
Castanea sativa	tamme kastanje	1		
Cornus mas	kornoelje, gele			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		10	4
Corylus avellana	hazelaar		25	
Crateagus monogyna	meidoorn			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			4
Fagus sylvatica	gewone beuk			
Fraxinus excelsior	es		10	
Juglans regia	okkernoot	3		
Ligustrum vulgare	liguster		25	4
Ilex aquifolium	hulst			
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ratepopulier			
Populus trichocarpa	balsempopulier			
Prunus avium	zoete kers			
Prunus padus	vogelkers			
Prunus spinosa	sleedoorn			
Quercus petraea	wintereik			
Quercus robur	zomereik		10	
Rhamnus catharticus	wegedoorn			
Rhamnus frangula	vuilboom			
Robinia pseudoacacia	acacia			
Rosa canina	hondsroos			
Rosa rubiginosa	egelantier 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	4
Totaal		4	140	20

Bijlage 79 Inrichtingsplan 68 Oude Baan 10 in Geffen

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit Oude Baan 10, Geffen

VERHOEVENDERUIJTER
bureau voor landschap en stedenbouw

Ligging plangebied op topografische kaart

Deelgebied 6: Afwisselend landschap: Kraaijeven en omstreken

'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 m^3. 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 m^2 en een inhoudsmaat van ongeveer 1000 m^3 per woning. (Voor het betreffende landhuis is 1500 - 2000m^3 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 bovenstaande 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 rodondendron. 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.

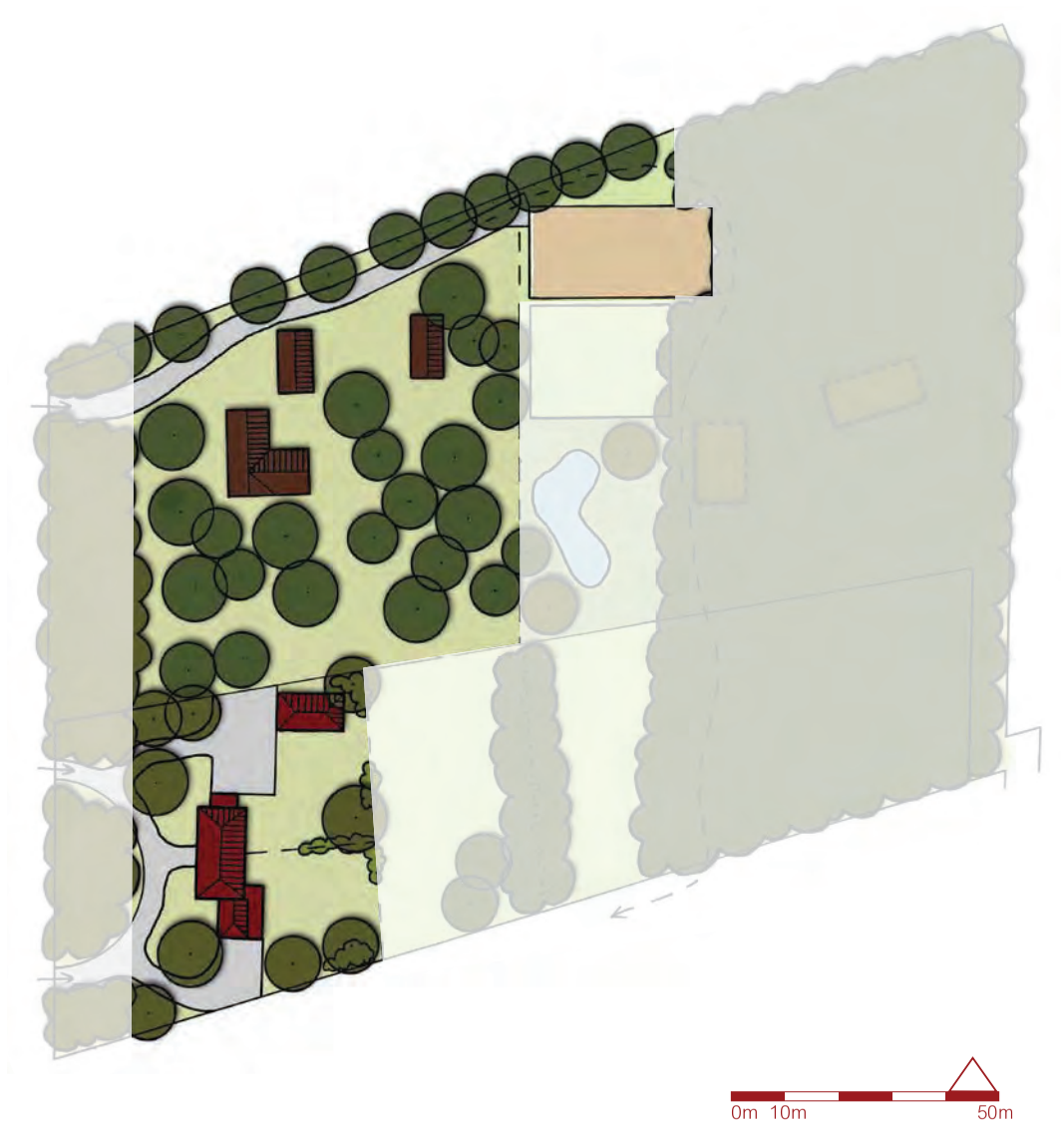
Voorzijde plangebied met een groep beuken en de eikenlaan aan de oude baan

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.



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

Planbeschrijving en inrichtingsmaatregelen woonkavels

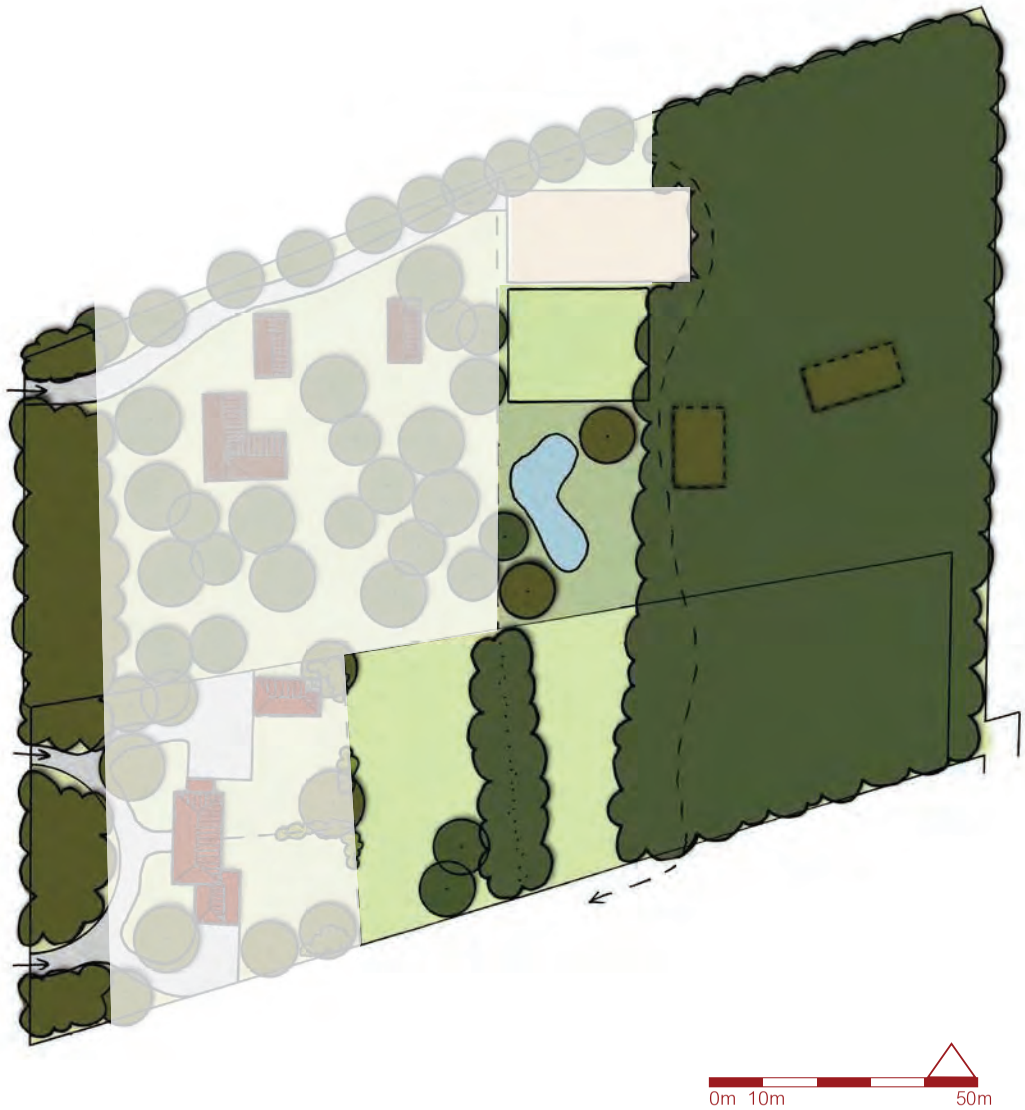
Nieuwe woonkavel

- De woonkavels zijn 2 x circa 1000 m^2 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).

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	Hazelnoot	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 ecoloog 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 ziet 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 kleurgebruik 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 samengestel 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 hiernaast 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

VERHOEVENDERUIJTER
bureau voor landschap en stedenbouw

Bijlage 80 Inrichtingsplan 69 Vlierstraat 17 in Oijen en Lutterstraat 2 in Lithoijen

GEMEENTE OSS

Toelichting landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage

Lutterstraat 2 Lithoijen en Vlierstraat 17 Oijen

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

INHOUD

1. INLEIDING 2

1.1. Aanleiding 2
1.2. Planlocaties 2

2. RUIMTELIJKE CONTEXT 4

2.1. Context planlocaties 4
Lutterstraat 4
Vlierstraat 6
2.2. Nota Landschapsbeleid Gemeente Oss (2015) 6
Oeverwal 6
Komgebied 7
2.3. Planvoornemen 7

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 9

3.1. Inpassing locatie Vlierstraat 9
3.2. Inpassing locatie Lutterstraat 10
Straatzijde Lutterstraat (westzijde) 10
Zuidzijde 11
Oostzijde (landschappelijke zijde) 11
3.3. Kwaliteitsbijdrage locatie Lutterstraat 12
3.4. Beplantingslijst 14
Vlierstraat 14
Lutterstraat 14

Bijlagen: tekeningen landschappelijke inpassing

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van onderhavig landschappelijk inpassingsplan is tweeledig. Aan de Lutterstraat te Lithoijen wordt een perceel met bedrijfsloodsen en een bedrijfswoning herbestemd van agrarisch naar niet-agrarische bedrijvigheid. Aan de Vlierstraat te Oijen wordt een agrarische bestemming en bouwvlak gesaneerd waarbij de bedrijfswoning wordt bestemd tot burgerwoning met een bijgebouw. Een vereiste bij bovenstaande planvoornemens is een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing en verharding op beide locaties. Voor de locatie aan de Lutterstraat dient naast de reguliere inpassing een landschappelijke kwaliteitsbijdrage te worden geleverd.

In voorliggend document wordt het landschapsplan voor beide locaties toegelicht in woord en beeld. Allereerst wordt de ruimtelijke context en de karakteristieken van het landschap beschreven. Daarna volgt de toelichting van de landschappelijke inpassing van de planlocaties. Ten slotte wordt voor de locatie aan de Lutterstraat de benodigde kwaliteitsbijdrage berekend en beschreven.

Update november 2019
De plannen voor de inrichting van het bedrijfsgedeelte van de Luttersstraat bleken onwerkbaar te zijn. De inrit aan de straatzijde was te smal voor vrachtagens om te kunnen laden en lossen en de roldeur in de zijgevel kon niet goed worden bereikt. Om deze reden is de inrichting herzien en vervolgens is het landschapsplan is hierop aangepast.

1.2. Planlocaties

De planlocaties liggen aan de Lutterstraat aan de rand van Lithoijen en de Vlierstraat, nabij de kern van Oijen. Beide locaties liggen in het buitengebied van gemeente Oss. Het landschap wordt bepaald door het agrarisch gebruik en de karakteristieken van het rivierenlandschap van de Maas. Onderstaande luchtfoto illustreert de ligging van beide locaties.

Ligging planlocaties (luchtfoto Google Maps)

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context planlocaties

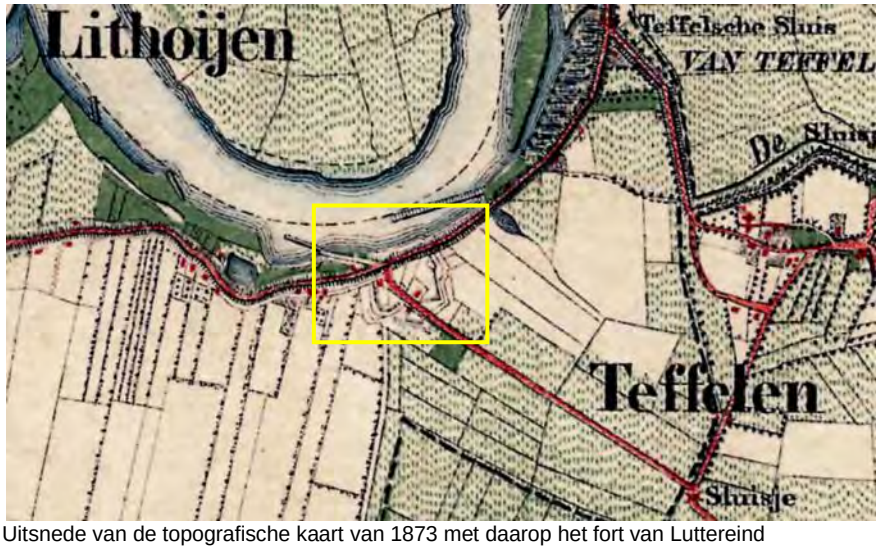
Lutterstraat

De Lutterstraat is een zijweg van de provinciale weg N625, de John F. Kennedybaan. De planlocatie ligt aan de kruising van deze wegen, en maakt deel uit van een klein bebouwingscluster met enkele (agrarische) bedrijven en woningen, en een kleine jachthaven aan de Oude Maas. Het omliggend gebied kent overwegend een agrarisch gebruik, in de vorm van akker- en weidepercelen. De wegen worden begeleid middels laanbeplanting en de (boeren-)erven zijn veelal rijk beplant met erfbeplanting.

De planlocatie bestaat uit opslagloodsen, erfverharding en een bedrijfswoning aan de kruising van de Lutterstraat en de provinciale weg. Aan de noordzijde van de loods zit inpandig een mantelzorgwoning. De locatie wordt omgeven door erfbeplanting zoals bomenrijen en –groepen, struweelhagen en een groenwal. Aan de Lutterstraat zit een brede verharde inrit.

Locatie Lutterstraat

De planlocatie aan de Lutterstraat ligt ter plaatse van een bijzonder historisch element, namelijk het fort van Luttereind. Dit maakte deel uit van het verdedigingsstelling van Lithoijen, die uit drie verdedigingswerken bestond en op zijn beurt weer deel uit maakte van de Noord-Brabantse Waterlinie. Het fort van Luttereind is op gericht in 1833 en diende om de verhoogde weg tussen Oss en Lithoijen te beschermen en zonodig te kunnen afsluiten. Het bestond uit aarden wallen met een brede gracht eromheen.



Uitsnede van de topografische kaart van 1873 met daarop het fort van Luttereind aangegeven. (topotijdreis.nl)

De gemeente Oss heeft de ambitie om deze cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken. Hieraan wordt invulling gegeven door de Contouren en de entrees van het voormalig fort te markeren in het landschap. Onderhavig planvoornemen biedt mogelijkheden voor een eerste aanzet van het gedeeltelijk zichtbaar maken van het voormalige fort. De gemeente heeft middels een ontwerp kenbaar gemaakt dat een gedeelte van de gracht op het huidige perceel van de planlocatie heeft gelegen. De ambitie is om dit gedeelte terug te brengen door deze onderdeel te maken van onderhavig landschapsplan. In het navolgend hoofdstuk wordt hieraan invulling gegeven.

Uitsnede van de ambitiekaart met de contouren van het fort van Luttereind op de huidige situatie geprojecteerd. (Gemeente Oss)

Vlierstraat

De Vlierstraat loopt van de kern van Oijen tot aan de Maas en haar nevengeul, de Oude Maas. Het landschap wordt bepaald door de ligging van de Maas en het netwerk van dijken die het achterland tegen de Maas beschermen. Binnendijks is het gebruik voornamelijk agrarisch, met akkers en weiden en de tussenliggende agrarische erven. Beplanting bestaat voornamelijk uit bomenlanen langs de wegen en verspreid liggende bosperceeltjes en boomgaarden.

De planlocatie bestaat uit een vrijstaande woning en een bijgebouw aan de straatzijde. Op het achterterrein ligt een grasweide en een paarden rijbak. Beplanting bestaat uit (korte) groensingels op de perceelsgrenzen aan weerszijden van de woning en het bijgebouw.

Locatie Vlierstraat

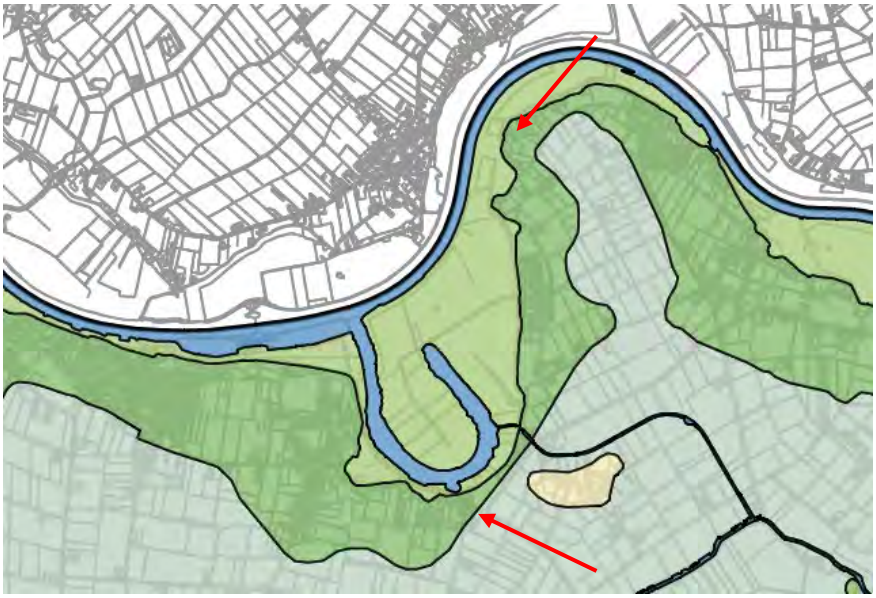
2.2. Nota Landschapsbeleid Gemeente Oss (2015)

De locatie aan de Vlierstraat behoort door de ligging nabij de Maas tot het landschap van de oeverwal. De Lutterstraat ligt op de overgang van de landschappen van het komgebied en die van de oeverwal. Deze landschapstypen worden als volgt gekarakteriseerd.

Oeverwal

Oeverwallen zijn hoger gelegen ruggen in het landschap in binnendijks gebied op enige afstand van de Maas. Het wordt gekenmerkt door een halfopen tot besloten landschap met een regelmatige en blokvormige verkaveling. Het gebruik is overwegend agrarisch en tussen de percelen staan houtwallen, bomenlanen en boomgaarden. De dijk is hierbij een belangrijk landschappelijke element: het vormt een verbindend element tussen de kleine kernen langs de Maas.

Er wordt gestreefd naar een versterking van de kleinschaligheid en het groene karakter van de oeverwal. Dit betekent een verdichting rondom de kernen door de aanplant van kleinschalige landschapselementen zoals hagen, boomgaarden, singels en laanbeplanting. Zo ontstaat er een afwisseling tussen open en besloten en wordt het onregelmatige en kleinschalige kavelpatroon versterkt.



Uitsnede kaart landschapstypen (Nota Landschapsbeleid 2015 Gemeente Oss)

Komgebied

Het komgebied bestaat uit laaggelegen en grootschalige polders met voornamelijk een agrarisch gebruik. Het landschap wordt gekenmerkt door de smalle verkaveling, waterlopen en de openheid. In het komgebied streeft men naar een behoud en versterking van de rechtlijnige opbouw en de kenmerkende openheid. Dit kan door een minimum aan opgaande beplanting toe te passen om zo de lange zichtlijnen en brede zichtrelaties te behouden en te versterken.

2.3. Planvoornemen

Het planvoornemen is –vanwege de twee planlocaties- vanzelfsprekend ook tweeledig. Aan de Lutterstraat wordt de bestemming van het perceel gewijzigd van agrarisch naar niet-agrarisch. De huidige bedrijvigheid is namelijk niet agrarisch van aard waardoor een agrarische bestemming niet overeenkomt met het huidige gebruik. De bedrijfswoning blijft als zodanig behouden en bestemd, en ook de inpandige mantelzorgwoning wordt voorlopig niet gesaneerd. Een persoonsgebonden overgangsrecht wordt namelijk opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit betekent dat in onderhavig plan ook een scenario is opgenomen voor het moment dat de woning en inrit gesaneerd worden.

Aan de Vlierstraat wordt de vergunning voor een varkenshouderij ingetrokken wat betekent dat ook hier de bestemming aangepast dient te worden en de woning als burgerwoning wordt bestemd. De agrarische bestemming en bouwvlak komen hierbij te vervallen. De rest van het perceel blijft behouden als paarden- of grasweide.

Voor beide locaties geldt dat deze op een goede manier moeten worden ingepast in het bestaande landschap. Hiervoor geldt dat de voorgenomen maatregelen dienen aan te sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap zoals beschreven in het nota landschapsbeleid van de gemeente Oss. Tevens moet invulling worden gegeven aan de randvoorwaarden van de gemeente zoals beschreven in de brief van 27 februari 2017.

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Hierna wordt de landschappelijke inpassing van beide locaties weergegeven en toegelicht. In de bijlage zijn eveneens de inpassingstekeningen in groter formaat opgenomen. Voor de locatie aan de Lutterstraat wordt naast de inpassing een landschappelijke kwaliteitbijdrage berekend en beschreven.

3.1. Inpassing locatie Vlierstraat

Aan de Vlierstraat zijn de voorgenomen maatregelen minder omvangrijk. Hier staat reeds een woning, waarvan het bijgebouw moet worden ingepast. Het bijgebouw staat naast de woning, en is daardoor zichtbaar vanaf de straat en vanaf de dijkweg aan de noordzijde, de Oijense Benedendijk. Inpassing van het bijgebouw wordt bereikt door de aanplant van een geschoren haag van circa 1,5 meter hoog aan drie zijden van het gebouw. De haag wordt vrij dicht op de gevel voorzien, zodat doorzichten langs de haag behouden blijven. Enkel aan de zijde van de woning en het erf, de noordoostzijde, blijft vanwege de toegang vrij van beplanting. Aan zowel de voor- als de achterzijde worden twee bomen aangeplant, die bij voldoende kroonvorming het zicht op het bijgebouw verzachten.

Inpassingstekening Vlierstraat

De bestaande groensingels aan weerszijden van de woning met bijgebouw blijven behouden en worden indien mogelijk aangevuld met extra struweel en bomen. De noordzijde van het perceel blijft vrij van opgaande beplanting om de doorzichten naar en vanaf de dijk en de Vlierstraat te behouden.

3.2. Inpassing locatie Lutterstraat

Aan de Lutterstraat dienen de bedrijfsloodsen te worden voorzien van een robuuste inpassing, zodat het zicht op de loodsen wordt verzacht of zelfs geheel wordt weggenomen. De grootschalige loodsen met de grijs-groene gevelbekleding contrasteren namelijk met het kleinschalige landschap van de oeverwal en zijn daardoor niet passend in het bestaande landschap. Om deze reden worden de navolgende maatregelen genomen. Vanzelfsprekend dient er uitsluitend gewerkt te worden met streekeigen beplantingsoorten. Deze zijn opgenomen in de plantlijst.

Inpassingtekening Lutterstraat (Fase I)

Straatzijde Lutterstraat (westzijde)

Aan de westzijde staat reeds beplanting op het perceel. Tussen de loods en de straat staan bomengroepen en een struweelhaag. Ten zuiden daarvan ligt de inrit van het bedrijfserf. De inrit krijgt aan de straatzijde twee aansluitingen van ieder maximaal van 12 meter breed. Langs de perceelsrand aan de straat wordt de bestaande haag gesnoeid tot een hoogte van circa 1,5 meter hoog. De haag voorziet deze zijde van het bedrijfsperceel van een nette groene plint en een in het landschap passende erfscheiding. De boomgroepen hebben reeds een aanzienlijke maat en dragen hierdoor bij aan de inpassing van de westgevel van de loods. Het samenspel van de haag, de bomen en het struweel zorgt voor een voldoende dichte groensingel aan deze zijde van het perceel.

Tussen de twee inritten wordt aan de straatzijde een haag geplant, met daarachter inheemse struweelbeplanting dat meer natuurlijk kan uitgroeien. Ten zuiden van de twee inritten wordt een nieuwe haag aangeplant en doorgetrokken tot circa 10 meter op de zuidelijke perceelsgrens.

Zuidzijde

Aan de zuidzijde ligt de erfverharding tot aan de erfgrens. Op het aangrenzende (buur-)perceel staat een groensingel van diverse soorten struweel en bomen. Deze singel zal op de planlocatie worden versterkt door het uitnemen van verharding en de aanplant van een bomenrij met ondergroei. De singel krijgt een breedte van circa 5 meter en zal in samenspraak met de buren moeten worden ingevuld met inheemse soorten.

Oostzijde (landschappelijke zijde)

Aan de oostzijde grenst het perceel aan het open agrarisch landschap. Komend uit het oosten over de provinciale weg zijn de loodsen van grote afstand te zien. Een robuuste inpassing aan deze zijde is derhalve noodzakelijk. Om deze reden wordt een groensingel aangeplant bestaande uit twee bomenrijen met ondergroei van diverse soorten struweel. Een robuuste groensingel met een dichte takkenstructuur zorgt ook in de winter voor voldoende afscherming.

Aan de noordzijde is de inpassing tweeledig. Zolang de mantelzorgwoning in het bedrijfspand zit, wordt de inrit gehandhaafd en krijgt de voorziene bomenrij aan deze zijde geen onderbegroeiing ten behoeve van het uitzicht vanuit de mantelzorgwoning. Zodra de mantelzorgwoning wordt gesaneerd wordt de inrit verwijderd. De bomenrij wordt vervolgens aangevuld met ondergroei zodat ook de hier de groensingel voldoende dicht wordt. De grondwal met diverse boom(vormers) aan de oostzijde van het woonperceel blijft behouden.

Inpassingtekening Luttersraat (Fase II)

3.3. Kwaliteitsbijdrage locatie Lutterstraat

Het planvoornemen aan de Lutterstraat behoort tot een ontwikkeling in het buitengebied van de derde categorie. Dit betekent onder andere dat een berekening van de ruimtelijke kwaliteitswinst noodzakelijk is, en dat een bijdrage van 20 procent van deze winst ten goede moet komen aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Navolgende berekening toont de kwaliteitswinst en vervolgens worden de beoogde maatregelen voor de landschapsverbetering beschreven.

	Bestemming	Oppervlakte (m²)	Waarde (per m²)	Totaal
Huidige waarde	Agrarisch met bouwblok	10887	€ 25,00	€ 272.175,00
Totaal				**€ 272.175,00**
Nieuwe waarde	Agrarisch zonder bouwblok	5887	€ 5,00	€ 29.435,00
	Bedrijf met bouwblok	5000	€ 50,00	€ 250.000,00
Totaal				**€ 279.435,00**
Toename waarde				**€ 7.260,00**
Kwaliteitsbijdrage (20%)				**€ 1.452,00**

De ruimtelijke kwaliteitswinst voor de locatie Lutterstraat betreft € 7.260,-. De bijdrage dient 20 procent van deze winst te bedragen en komt dus neer op €1.452,-.

De kwaliteitsbijdrage wordt geleverd door het terugbrengen van een gracht en de aanleg van een kruiden- en bloemrijk grasland.
De gracht maakte deel uit van het hiervoor beschreven Fort Luttereind, welke nu weer in etappes zichtbaar wordt gemaakt. De gracht wordt ter plaatse van de planlocatie teruggebracht door de aanleg van strak vormgegeven grondwallen die de contouren van de gracht volgen. Eventueel kan met een informatiebord duidelijk worden gemaakt dat dit een reconstructie is van het fort, zodat er draagvlak wordt gecreëerd om ook de andere delen terug te brengen in het landschap.

Omdat de planlocatie mogelijk op een oude vuilstortplaats ligt, is afgraven van de grond onwenselijk. Daarom is er gekozen voor een realisatie op maaiveld, waarbij strak gevormde grondlichamen de contour van de gracht weergeven.

Het overige gedeelte van de grasweide langs de provinciale weg wordt ingezaaid met diverse kruidenmengels, zodat er een kruiden- en bloemrijk grasland ontstaat dat de plaatselijke ecologie ten goede komt. Tevens geeft het een fraai aanzicht voor de passanten op de weg.

De totale kwaliteitsbijdrage wordt als volgt berekend. Hiervoor zijn de normen van Stika (Stimuleringsfonds Groen Blauw Stimuleringskader Brabant) gehanteerd. De aanleg voor de aanvoer van grond is een afgewogen aanname.

Onderdeel	Omvang	Eenheid	Bijdrage per eenheid	Totaal
Kruidenrijk grasland	2984	m²	€ 0,16	€ 484,90
Aanvoer grond voor grondlichamen	222	m³	€ 30,00	€ 6.660,00
Totaal				**€ 7.144,90**

De totale investering in het landschap overtreft ruimschoots de benodigde bijdrage.

3.4. Beplantingslijst

Vlierstraat

Geschoren haag: Beuk
Plantmaat 1.20m, 5 planten per strekkende meter;
Totale lengte betreft ca. 45 meter;
Aanplant na 1 jaar terugzetten op 1.5 m hoogte. Daarna 2 maal per jaar scheren tot 1.5 meter hoog en gewenste breedte.

Bomen: Eik, beuk, noot, linde (of andere inheemse bomen van de 1e orde, passend op de overgang tussen oeverwal en komgebied);
Plantmaat bij aanplant 14-16cm, totaal 4stuks;

Onderhoud vindt plaats door:

- Aanbrengen van boompalen en boomband bij aanplant ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant).
- 1 maal per 2 jaar netheidssnoei en begeleidingssnoei ten behoeve van opkronen en kroonvorming in de winterperiode.
- Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

Lutterstraat

Bomen: Eik, beuk, noot, linde (of andere inheemse bomen van de 1e orde, passend op de overgang tussen oeverwal en komgebied);
Plantmaat bij aanplant 14-16cm, totaal ca. 45-50 stuks (7-8m h.o.h., oostzijde twee rijen);

Ondergroei: Veldesdoorn, haagbeuk, lijsterbes, sleedoorn, egelantier, gelderse roos, hazelaar.
Totale lengte enkele rij (8 meter breed): ca. 160 meter;
Totale lengte dubbele rij (oostzijde, 16 meter breed): ca. 75 meter;
Aanplant 1st. per 1.25m², plantmaat bij aanplant 100-120cm.

Geschoten haag: Beuk
Plantmaat 1.20m, 5 planten per strekkende meter;
Totale lengte betreft ca. 70 meter.

Mengsel Bloemrijk en kruidenrijk grasland

0 10 20 30 40 50m

004-023 2017-03-22 Landschapsplan Vlierstraat 17 Lithoijen

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

0 10 20 30 40 50m

004-023 2019-11-19 Landschapsplan Lutterstraat 2 Lithoijen

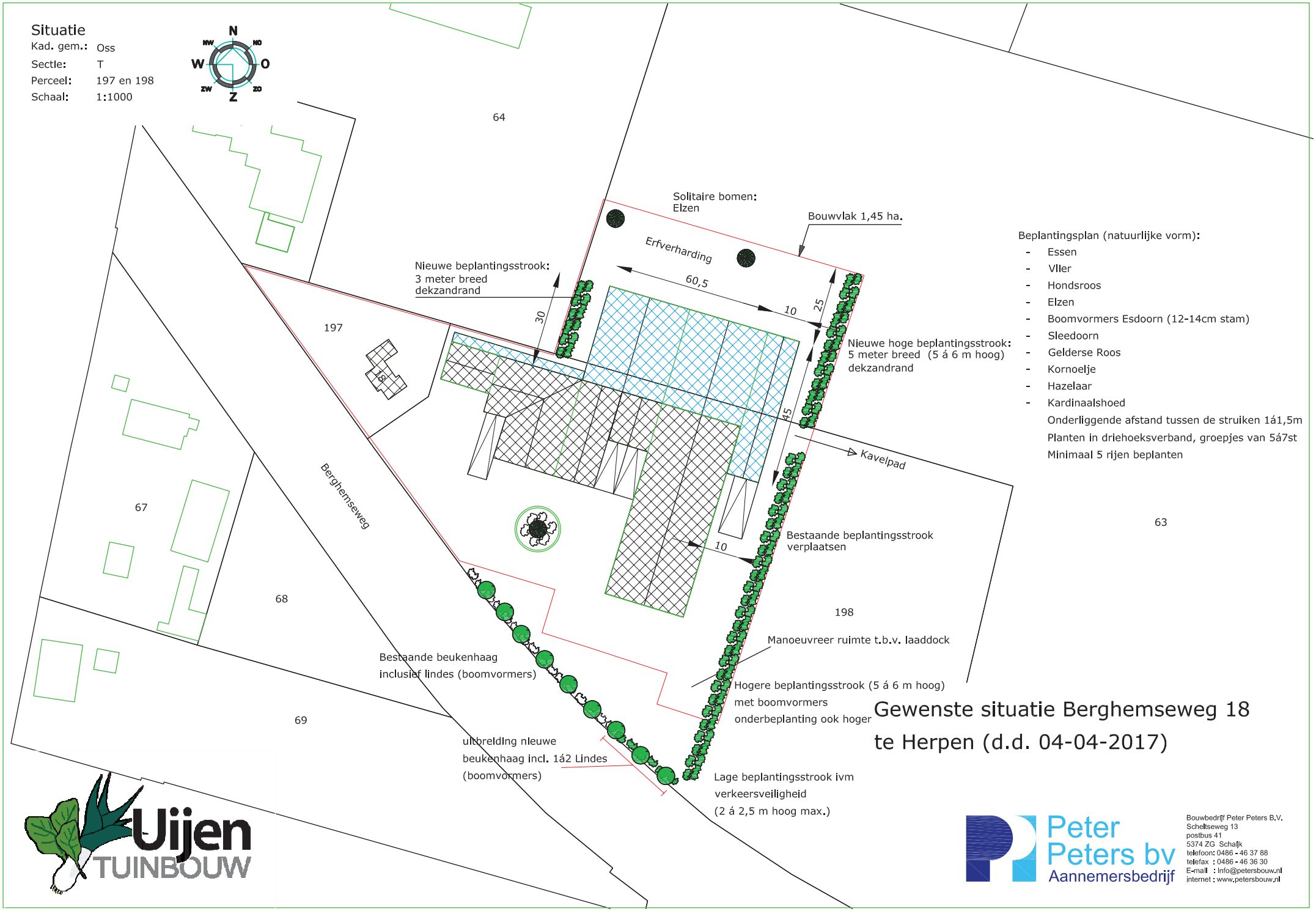
POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

0 10 20 30 40 50m

004-023 2019-11-19 Landschapsplan Lutterstraat 2 Lithoijen

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

Bijlage 81 Inrichtingsplan 70 Berghemseweg 18 in Herpen


Situatie
Kad. gem.: Oss
Sectie: T
Perceel: 197 en 198
Schaal: 1:1000
N
NW
NO
W
O
ZW
ZO
Z
64
Solitaire bomen:
Elzen
Bouwvlak 1,45 ha.
Erfverharding
60,5
10
25
30
Nieuwe beplantingsstrook:
3 meter breed
dekzandrand
197
18
Nieuwe hoge beplantingsstrook:
5 meter breed (5 á 6 m hoog)
dekzandrand
45
Kavelpad
Berghemseweg
67
63
10
Bestaande beplantingsstrook
verplaatsen
68
198
Manoeuvreer ruimte t.b.v. laaddock
Bestaande beukenhaag
inclusief lindes (boomvormers)
Hogere beplantingsstrook (5 á 6 m hoog)
met boomvormers
onderbeplanting ook hoger
69
uitbreiding nieuwe
beukenhaag incl. 1á2 Lindes
(boomvormers)
Lage beplantingsstrook ivm
verkeersveiligheid
(2 á 2,5 m hoog max.)
Beplantingsplan (natuurlijke vorm):
- Essen
- Vller
- Hondsroos
- Elzen
- Boomvormers Esdoorn (12-14cm stam)
- Sleedoorn
- Gelderse Roos
- Kornoelje
- Hazelaar
- Kardinaalshoed
Onderliggende afstand tussen de struiken 1á1,5m
Planten in driehoeksverband, groepjes van 5á7st
Minimaal 5 rijen beplanten
Gewenste situatie Berghemseweg 18
te Herpen (d.d. 04-04-2017)
Uijen
TUINBOUW
Peter
Peters bv
Aannemersbedrijf
Bouwbedrijf Peter Peters B.V.
Schelfseweg 13
postbus 41
5374 ZG Schaijk
telefoon: 0486 - 46 37 88
telefax : 0486 - 46 36 30
E-mail : info@petersbouw.nl
internet : www.petersbouw.nl

Bijlage 82 Inrichtingsplan 71 Luistenstraat 6 in Haren

SITUATIE

kadastrale gemeente: Oss
sectie: R nr: 28
schaal: 1 : 1000

	perceel	
	bouwvlak vigerend	(1,13 ha)
	bouwvlak gewenst	(1,50 ha)
	gebouw bestaand	
	gebouw toekomstig	
	bedrijfswoning	
	omliggende bebouwing	
	erfverharding	
	sleufsilo of kuilplaat	
	sleufsilo of kuilplaat toekomstig	
	opslag vaste mest	

Situatietekening

W. Roest
Luistenstraat 6
5368 LD Haren

adviseur	A. Bekkers
getekend	PvdH
datum	15 januari 2016
wijz. a	MR 28 april 2016
b	RiH 28 september 2016
c	RiH 19 april 2017
schaal	1 : 1000
formaat	A3
projectno.	637701
bladnr.	Si-01

Postbus 396
6710 BJ Ede
Tel. 0318 - 675400
E. info@agra-matic.nl

AGRA-MATIC
ADVIES MILIEU BOUW

onderhoeken nieuwe stijl.wx © 2016 alle rechten voorbehouden

Bijlage 83 Inrichtingsplan 72 Langendonkweg 11-15 in Oss

LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de Hertogswetering, ten noordwesten van de kern Oss. Zie de markering in de uitsnede van de topkaart hieronder en de luchtfoto rechts.

plangebied

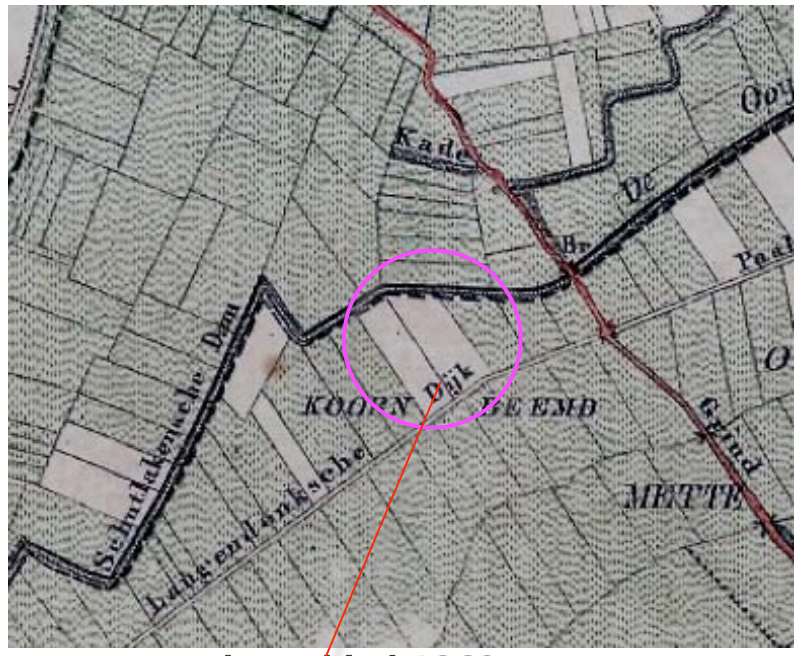
plangebied

Hertogswetering ***de rand van Oss***

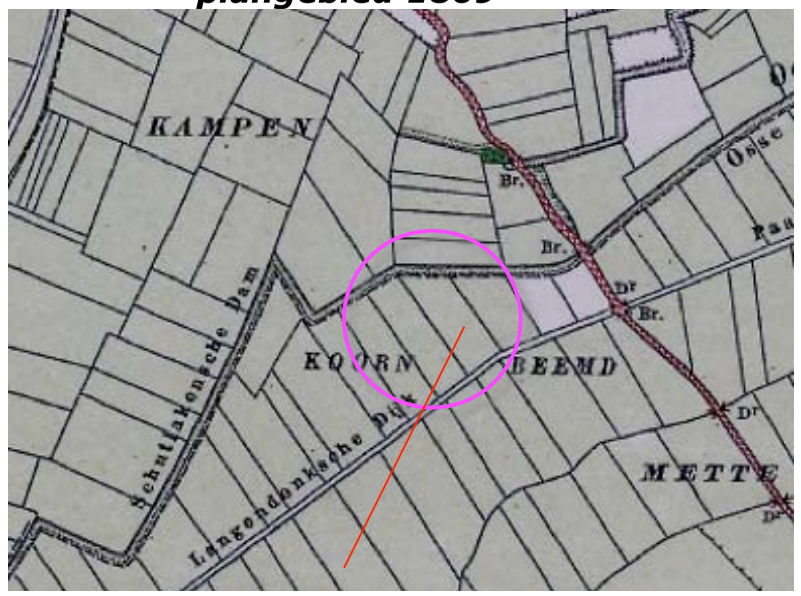
Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

HISTORIE 1

In 1869 en 1912 werd nog geen bebouwing in het plangebied en zijn landschappelijke context gekarteerd. De als kom te kenschetsen context word van oorsprong overwegend als grasland benut. In 1869 was het plangebied in gebruik als akkerland en plaatselijk bekend als "Koornbeemd". Ten zuidwesten en noordoosten van het plangebied werden nog enkele percelen akkerland gekarteerd. In 1912 waren het plangebied en het merendeel van deze percelen weer als grasland in gebruik.



plangebied 1869



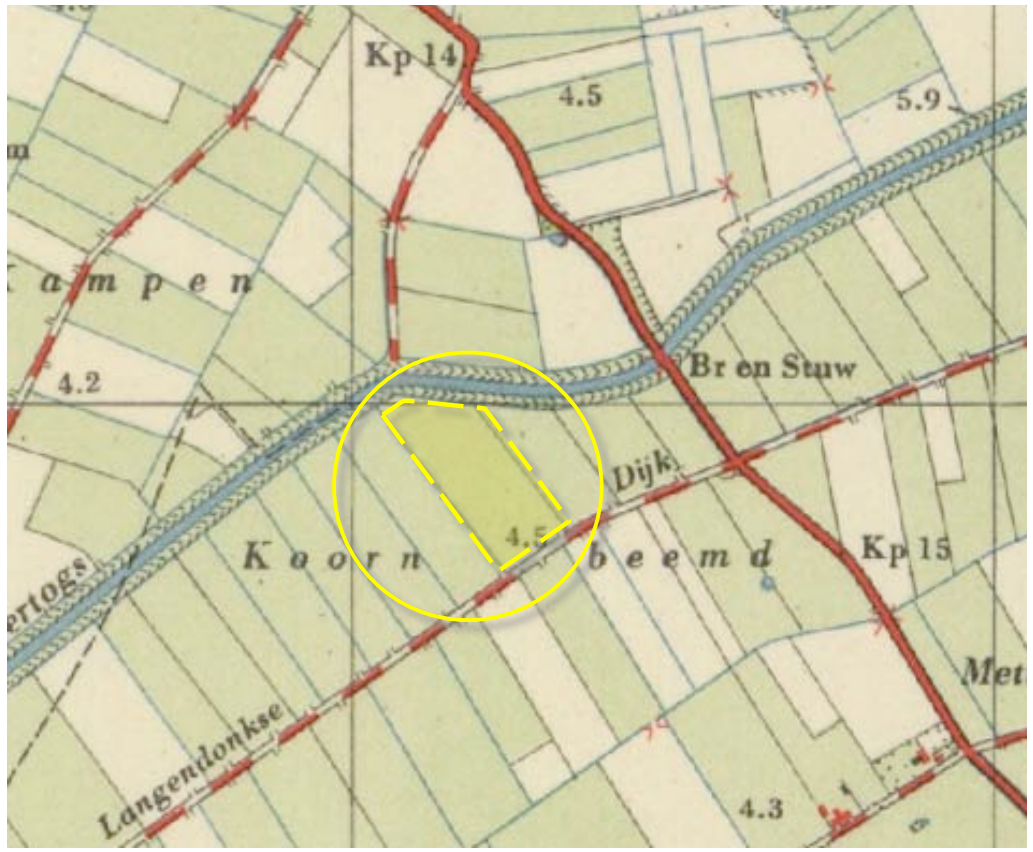
plangebied 1912

Projectie topkaart 1869, het plangebied was plaatselijk bekend als de Koornbeemd

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

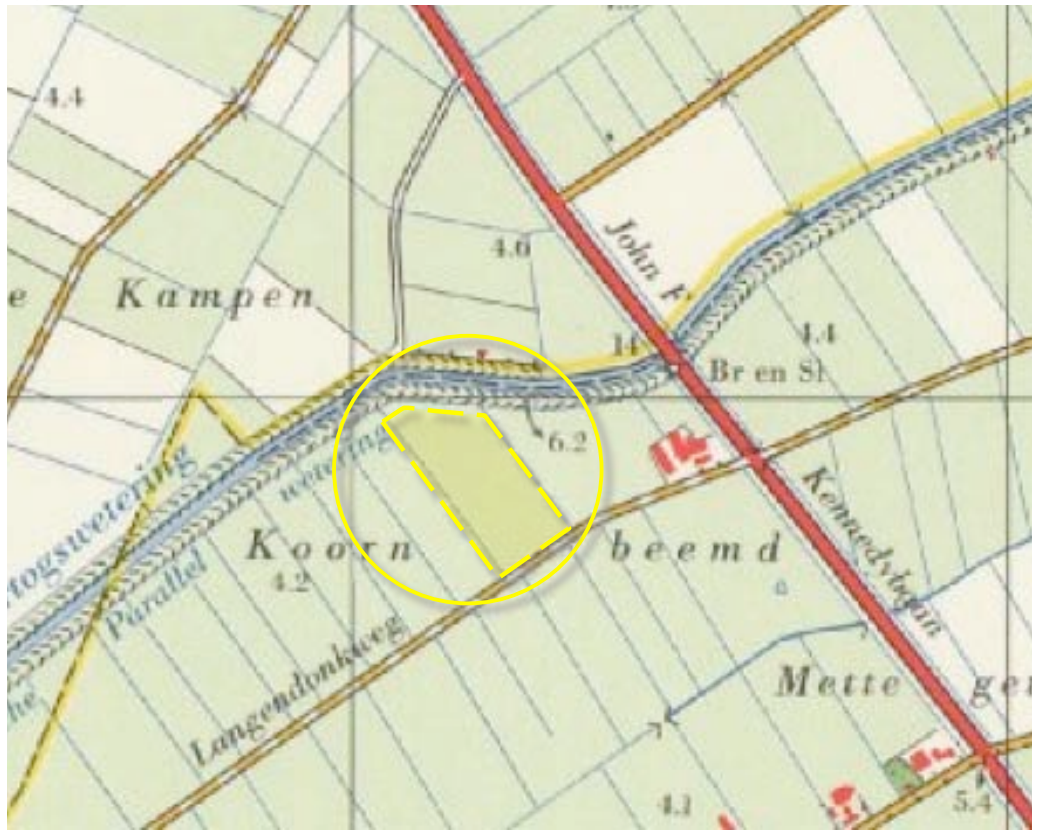
HISTORIE 2

Aan het begin van de 20ste eeuw werd het verloop van de Hertogswetering ten westen van het plangebied aangepast. In de 20ste eeuw waren het plangebied en zijn landschappelijke context langere tijd overwegend als grasland in gebruik. In de zeventiger jaren werden bebouwingen langs de Langendonkweg en in het plangebied gevestigd. Het bedrijf van de Gebroeders van Erp werd in het midden van de jaren zeventig in het kader van stadsuitbreiding met medewerking van de gemeente naar de Langendonkweg verplaatst. Zie de uitsnedes van de topografische kaarten uit de periode na de 2e wereldoorlog rechts.



1958

1968



1978

1988

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

RUIMTELIJK KADER

Het context van het plangebied wordt van oudsher gekenmerkt door een hoge mate van openheid en diepe doorzichten. De ontwikkeling van de bebouwing en beplanting op nabij gelegen erven en de bomenrij langs de Hertogwetering ten westen van het plangebied resulteren anno 2015 in een relatief sterke verdichting van de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast is vast te stellen dat de de zuidoostelijke horizon gekleurd wordt door de stadsrand van Oss en de nabij deze rand gelegen bebouwing in het buitengebied. Het ruimtelijk kader wordt gevormd door navolgende elementen;

- de bomenrij langs de Hertogwetering,
- de bebouwing en beplanting van de nabij gelegen buurerven.

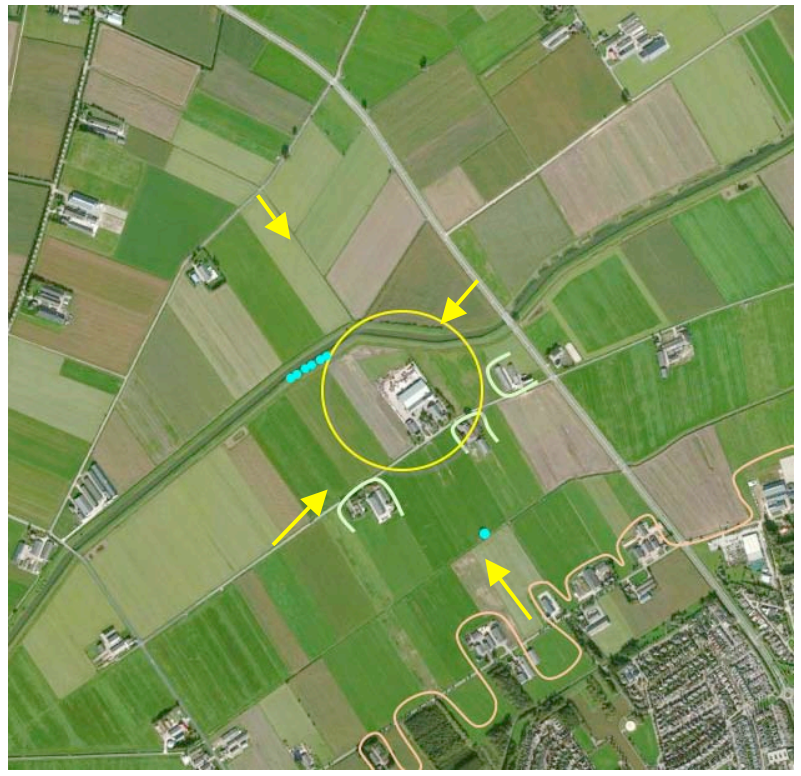
Zie de markering in de luchtfoto rechts.

bebouwing en beplanting aan de rand van Oss tekent de zuidoostelijke horizon

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

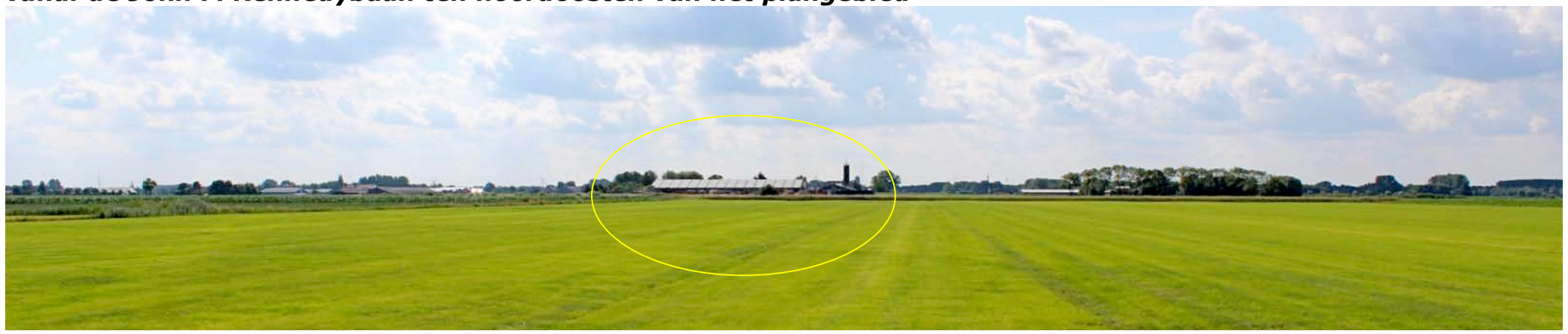
3D BELEVING

Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de omliggende wegen. De zuidoostkant wordt waargenomen vanaf de Langendonkweg zelf en vanaf de ten zuidoosten gelegen Mikkeldonkweg. De Noordoostkant wordt waargenomen vanaf de ten noordoosten gelegen ontsluitingsweg, de John F. Kennedybaan. De noordwestkant wordt in zeer beperkte mate waargenomen door bestemmingsverkeer op de ten noordwesten gelegen, deels verharde Leijgraafstraat. De zuidwestkant van het plangebied wordt waargenomen vanaf de Langendonkweg zelf; deze weg mag aan de zuidwestkant echter slechts worden ingereden door bestemmingsverkeer. Zie de fotos rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



vanaf de Mikkeldonkeweg ten zuidoosten van het plangebied

vanaf de John F. Kennedybaan ten noordoosten van het plangebied



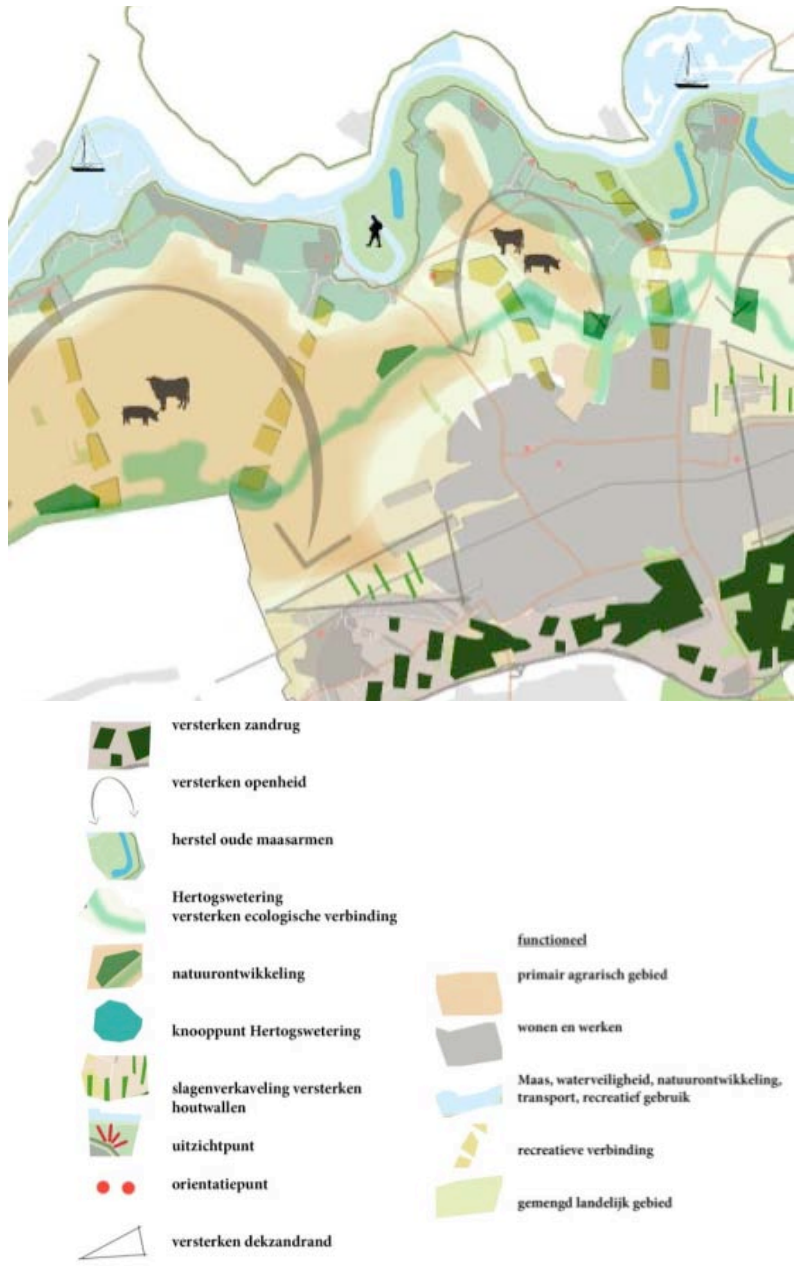
vanaf de ten noordwesten gelegen Leijgraafstraat

vanaf de Langendonkweg zelf, komend uit het zuidwesten

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

PLANOLOGISCH KADER

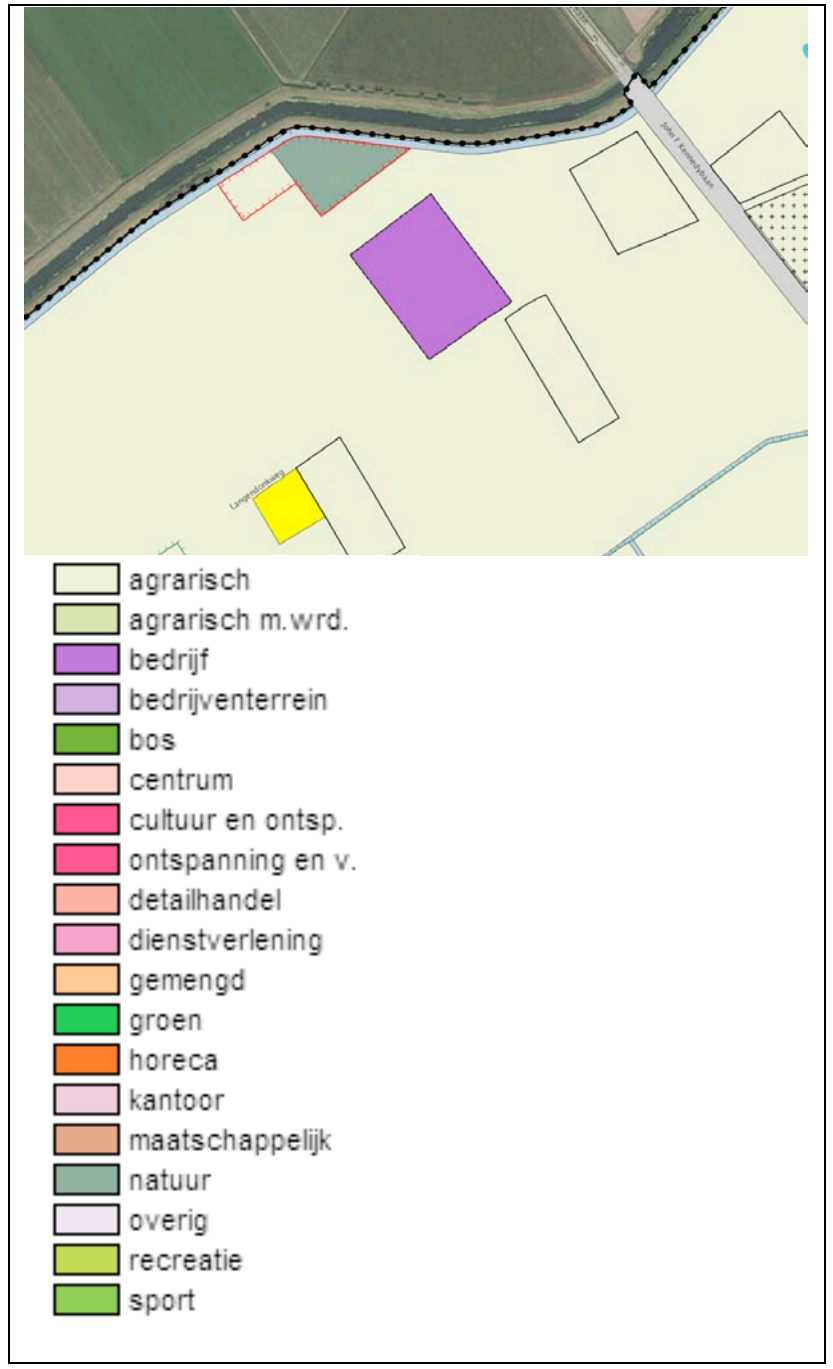
In de structuurvisie Buitengebied Oss worden uitgangspunten voor de positie en betekenis van het plangebied en zijn context vastgelegd. De context van het plangebied wordt gerangschikt als primair agrarisch gebied. De Hertogswetering is van betekenis als ecologische verbindingzone. Zie de uitsnede van de structuurvisie hieronder en aanduiding in de luchtfoto rechts.



Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

SITUATIE - PLANOLOGISCH

De vigerende bestemmingen in het plangebied betreffen de bestemming, bedrijf, agrarisch en natuur. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts (bron ruimtelijke plannen).



Uitsnede bestemmingsplan

plangebied planologisch kader

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

SITUATIE BEBOUWING - 1:1250

De aanwezige bebouwing is als volgt te rangschikken;

- twee geschakelde machinebergingen in het centrum van het plangebied,
- de ten zuiden hiervan gesitueerde kleinere gebouwen met de daarin gelegen werkplaats, bergingen en kantine,
- drie bedrijfswoningen met aangrenzend gelegen bergingen.

opslag
Ten noordwesten van de machinebergingen in het centrum van het plangebied is een terrein gesitueerd wat wordt benut voor de opslag van substraten en producten.

machinebergingen ***werkplaats, kantoor, bergingen***

opslag ***de bedrijfswoningen***

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

ONTSLUITING & INFILTRATIE - 1:1250

Het bedrijf en de bedrijfswoningen worden ontsloten via een viertal inritten aan de Langendonkweg. De oorspronkelijke inritten worden gemarkeerd door op elkaar afgestemde, uit de jaren 80 daterende zuilen. De zuilen maken expliciet dat het achterliggende terrein als ruimtelijke eenheid is te rangschikken. Dit is positief te waarderen. Zie de foto hieronder.

consequent vormgegeven inritten

infiltratie
Het vrijkomende hemelwater wordt momenteel opgevangen in een sloot en een poel aan de noordwestkant van het plangebied.

infiltratiepoel en infiltratiesloot

door pilaren gemarkeerde inritten

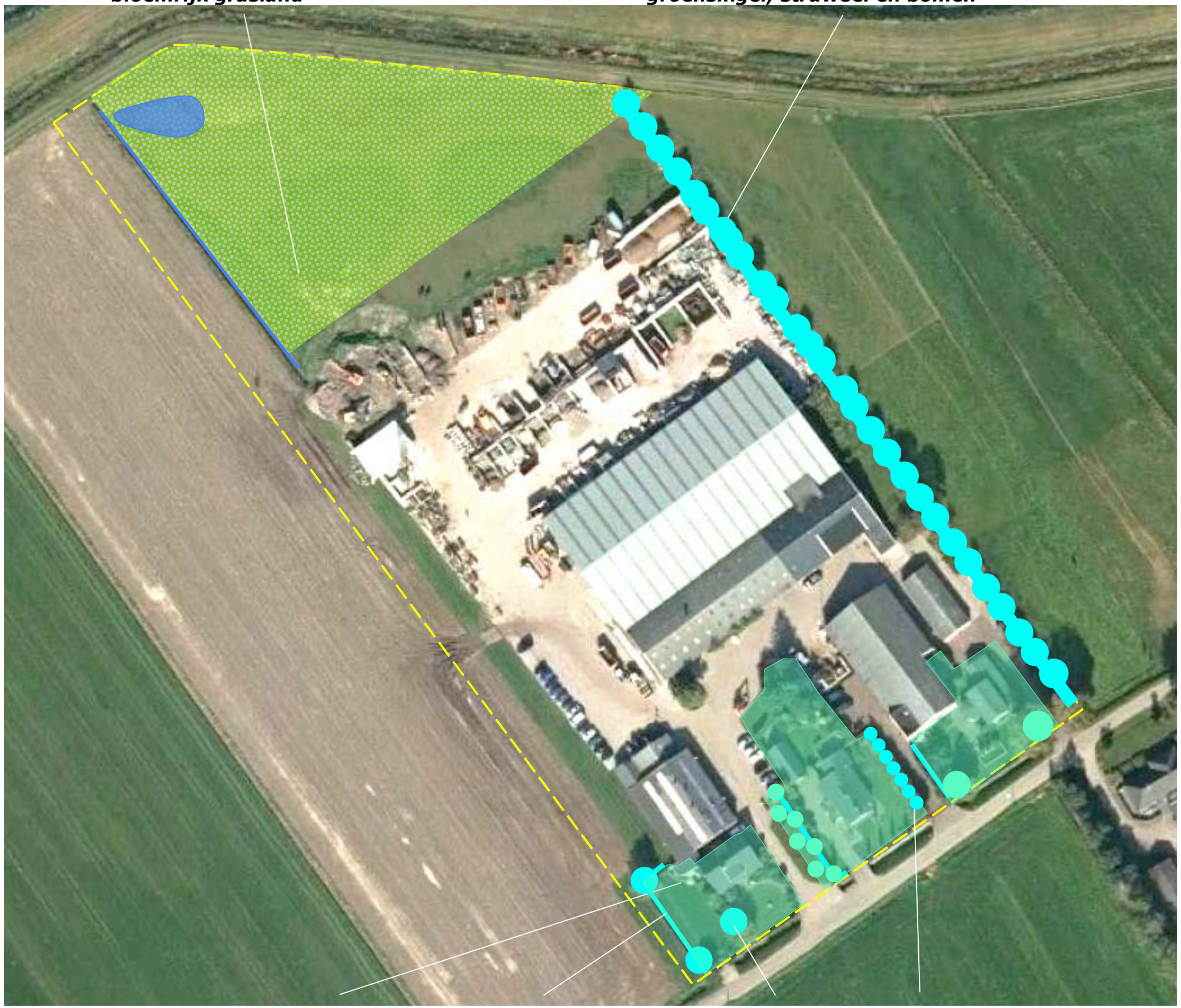
Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

SITUATIE BEPLANTING

De aanwezige beplanting is als volgt te rangschikken:

- Een groensingel aan de noordoostkant bestaande uit struweel (Hazelaar, Liguster, Kornoelje, Gelderse Roos en Veldesdoorn) en bomen (Eiken).
- De beplanting in de tuinen aan de zuidoostkant bestaande uit;
  - siersortiment, zuilvormige Rode Beuk, Zuilbeuken, kronkelwilg en Treurwilg,
  - landschappelijk sortiment, Beukenhagen, Plataan, Esdoorn, Paardekastanje en Leilindes.

Bloemrijk grasland
De weide aan de noordwestkant van het plangebied is te kenschetsen als bloemrijk grasland en wordt extensief beheerd.



siersortiment in de tuinen, Beukenhagen, Plataan-Esdoorn-Paardekastanje, Leilindes

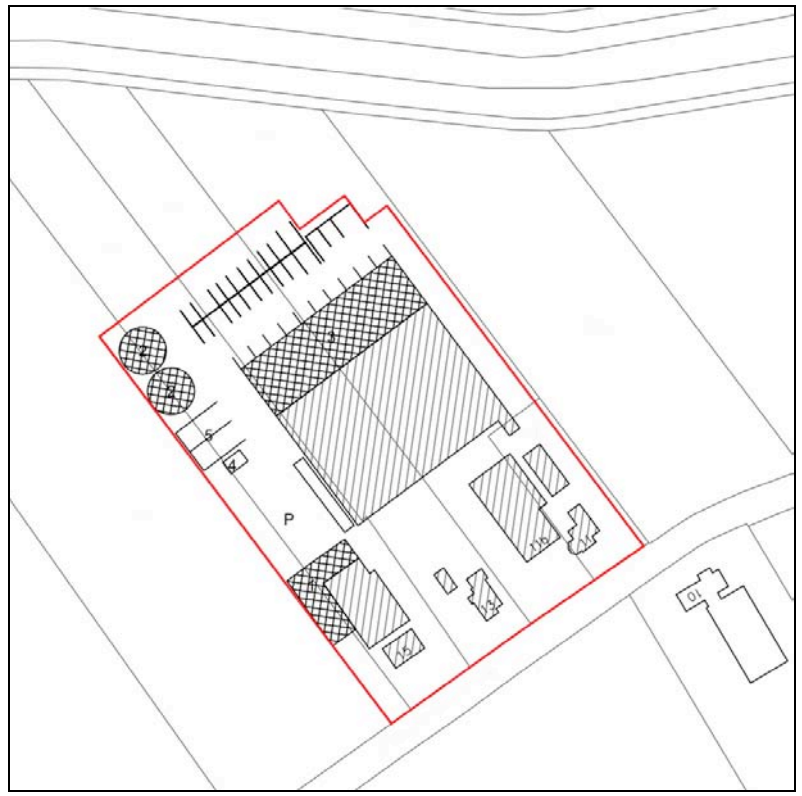
Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de realisatie van;
- een loods voor het bergen van machines en de opslag en verwerking van mest aan de noordwestkant van de huidige berging,
- een tweetal mestsilo's ten westen hiervan,
- een tweetal sleufsilo's ten zuiden hiervan,
- een uitbreiding van de werkplaats aan de zuidwestkant.

In het kader van het bouwplan zal het aanwezige terrein met opslag van substraat en producten in noordwestelijke richting moeten worden opgeschoven. De contouren van de bouwkavel zullen in het kader van het bouwplan moeten worden aangepast en verruimd. Zie de uitsnede van het door Geling advies opgestelde plan hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.

Infiltratie
Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen in de aanwezige voorzieningen; deze kunnen zonodig uitstromen over de weide.



uitsnede bouwplan Geling Advies

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren;

- *De als kom te kenschetsen landschappelijke context van het plangebied wordt van oudsher gekenmerkt door een hoge mate van openheid en diepe doorzichten.*
- *Het plangebied is anno 2015 dicht bij de de rand van Oss gesitueerd. De omgeving is tamelijk sterk verdicht door de bebouwing en beplanting op buurerven.*
- *Het plangebied wordt met name ervaren vanaf de John F. Kennedybaan en de Langendonkweg zelf, komend uit het noordoosten.*
- *Het plangebied wordt aan de noordoostkant en de straatkant goed in het landschap verankerd door de aanwezige beplanting (de singel en de tuinen).*
- *De gronden langs de Hertogswetering zijn van betekenis als ecologische verbinding.*

Inpassing

Met betrekking tot de inpassing vergen de zuidwestkant en de noordwestkant aandacht. Conform met de gemeente gevoerd overleg wordt voorgesteld;

1) de zone met opslag aan de noordwestkant af te schermen met een grondlichaam,
2) de overgang naar het akkerland aan de zuidwestkant vorm te geven middels een strook grasland en bomen. De bomen zijn zo te positioneren dat ze het zicht op de achterliggende bebouwing geleden en een indicatie van maat en schaal aan het gevelbeeld toevoegen.

Zie de verbeeldingen op de volgende bladzijde.

1) afschermen opslagterrein met een grondlichaam

2) een strook gras met bomen

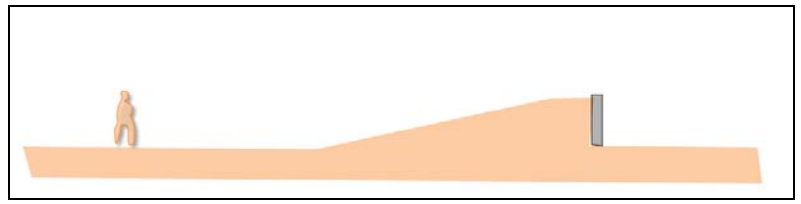
Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

VERBEELDING INPASSING

Een belangrijk onderdeel van de inpassing is de instandhouding van de aan de noordoostkant van het plangebied gelegen singel; deze vormt in de toekomst de drager, het decor waar het plangebied tegen aan is gevleid. De aanwezige bomen in deze singel zijn momenteel nog van een dusdanige omvang dat ze schuil gaan achter de gebouwen; zie de foto rechtsboven. In de komende jaren zullen deze bomen de nok van de gebouwen oversteigen; zie de markering in de foto in het midden van de pagina.

bomenrij
De aan de zuidwestkant aan te planten rij bomen is van betekenis voor een geleding van de gevels, verleent vervolgens maat en schaal aan de gebouwen; zie de montage rechtsonder.

grondlichaam
Onderdeel van de afscherming van het opslagterrein is dat de voor de segmentering van het terrein benutte blokken worden afgeschermd door deze aan te aarden; zie de doorsnede hieronder.



huidig aanzicht zuidwestkant

de Eiken in de singel aan de noordoostkant gaan zich in de komende jaren als drager en decor profileren

de bomenrij aan de zuidwestkant verleent maat en schaal aan het gevelbeeld

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

KWALITEITSBIJDRAGE 1

De zone langs de Hertogswetering is van betekenis als ecologische verbindingszone. Op grond hiervan en ter plaatse gevoerd overleg is gekozen de betekenis van het plangebied in ecologische zin te versterken door het navolgende maatregelen:

1 In de zone waar momenteel een sloot en een kleine poel zijn gelegen, zal een grotere poel met uitwaaierende, zachtglooiende oevers worden gerealiseerd.
2 De overgang tussen de aanwezige weide met bloemrijk grasland en het grondlichaam aan de noordwestkant zal worden vormgeven middels zacht glooiende overgangen.
3 Aan de zuidwestkant van het plangebied zullen een lage aarden wal en een richting Hertogswetering dieper en breder wordende, in de poel mondende, greppel worden gerealiseerd.
4 In de ten noordoosten van het plangebied gelegen weide zal een greppel worden getrokken.

Zie de principe doorsnedes op de volgende pagina.

Gesloten balans
De herprofileringen van de genoemde deelgebieden zal plaatsvinden met een gesloten grondbalans; er hoeft geen grond te worden afgevoerd of aangevoerd.

bloemenmix
Nadat de deelgebieden zijn geprofileerd, zullen ze worden ingezaaid met een bloemenmix. De verschillen betreffende de hoogteligging, beschikbaar vocht en opwarming zullen resulteren in een gedifferentieerde vegetatieontwikkeling.

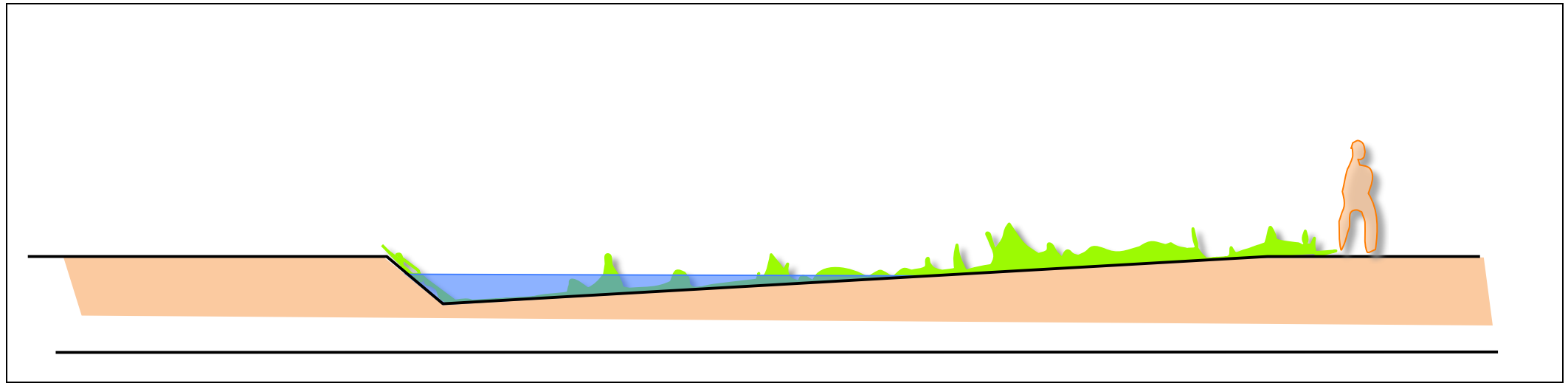
1 een grote poel met glooiende oevers ***2 overgang grondlichaam weide zachtglooiend***

3 lage aarden wal en richting wetering dieper wordende greppel ***4 greppel***

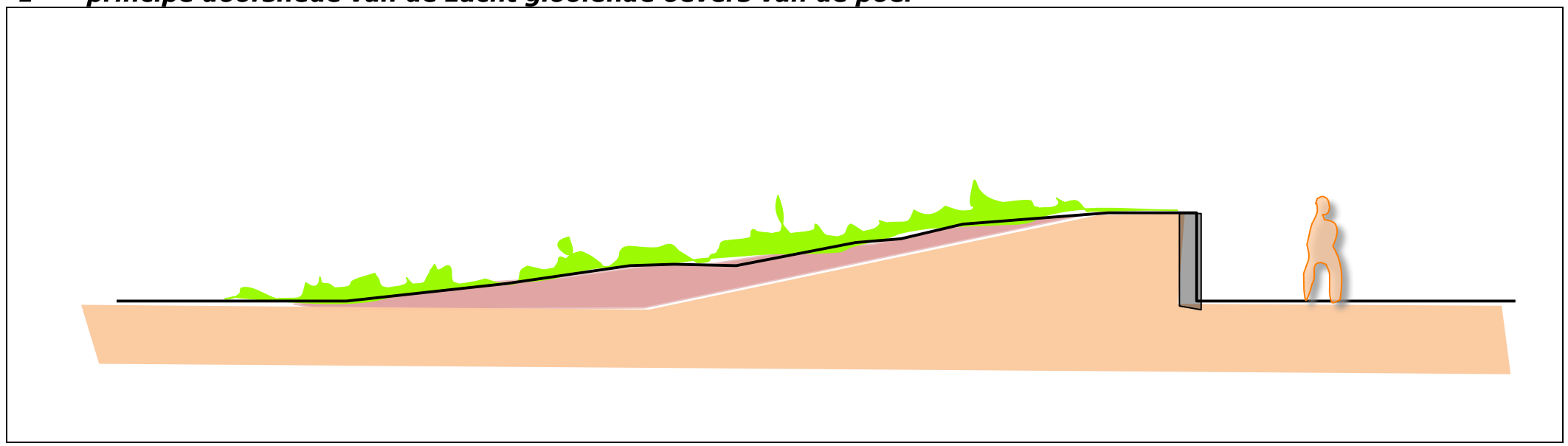
Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

PRINCIPEDOORSNEDES

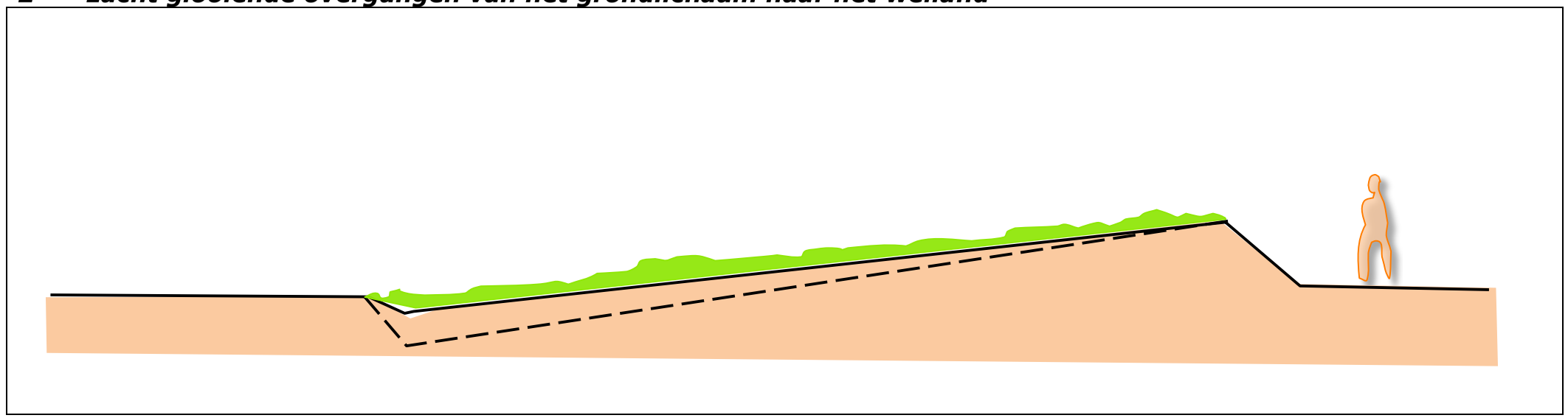
De verbeeldingen rechts tonen de principes voor de profilering van de oevers van de poel, de overgang van het grondlichaam langs de opslag naar het weiland en de wal aan de zuidwestkant.



1 principe doorsnede van de zacht glooiende oevers van de poel



2 zacht glooiende overgangen van het grondlichaam naar het weiland

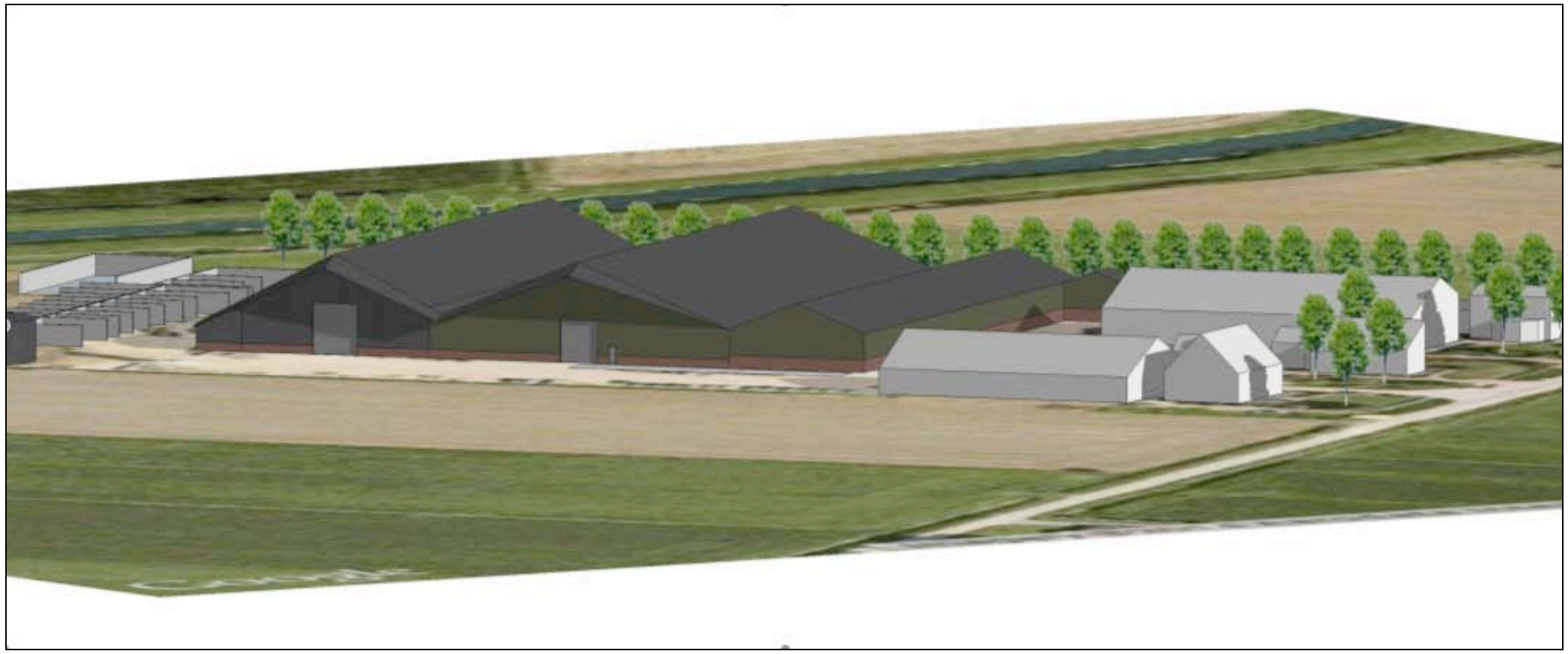


3 de richting Hertogwetering dieper worden greppel en de wal

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

KWALITEITSBIJDRAGE DEEL 2

Het is niet gewenst om het landschap onevenredig te verdichten middels de aanleg van groenelementen. Op grond hiervan is gekozen te investeren in de architetonische kwaliteit van het bouwplan. Dit aspect is nader geconcretiseerd door Geling Advies. In totaal zal 54680 euro worden geinvesteerd in de kwaliteit van de architectuur. Zie voor een ruimtelijke impressie van de kwaliteit van de architectuur de verbeeldingen rechts.



Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

BEPLANTINGSPLAN – 1:1250

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen;
B1 een rij bomen bestaande uit Essen.

bloemenmix
De in het kader van de herprofilering van het plangebied vrijkomende grond zal worden ingezaaid met een bloemenmix (voor zware grond) met een relatief groot soortenspectrum in verband met de sterk wisselende condities betreffende de hoeveelheid beschikbaar vocht en warmte.

na herprofilering open terreindelen inzaaien met een bloemenmix

B1 bomen

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Omvang bij aanplant
Als minimale aanplantgrootte voor de bomen is een stamomtrek van 16/18 cm te hanteren. In totaal zijn 8 bomen aan te planten.

Beheer
Betreffende het beheer is het navolgende vast te leggen:
- de bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 450 cm,
- het bloemrijk grasland is extensief te beheren; de vegetatie mag 1 x per jaar, na 1 juli worden gemaaid, een lichte nabegrazing is toe te staan. Tijdens de begrazing zullen de oevers van de poel voor 80% worden gevrijwaard van tred en begrazing door deze tijdelijk af te zetten.

Code		B1
Omvang bij aanplant		16/18
Plantverband		nvt
Omvang van het element		7st
Acer campestre	veldesdoorn	
Acer pseudoplatanus	esdoorn	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje	
Alnus glutinosa	zwarte els	
Alnus incana	witte els	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	
Betula pendula	ruwe berk	
Betula pubescens	zachte berk	
Carpinus betulus	haagbeuk	
Castanea sativa	tamme kastanje	
Cornus mas	kornoelje, gele	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	
Corylus avellana	hazelaar	
Crateagus monogyna	meidoorn	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	
Fagus sylvatica	gewone beuk	
Fraxinus excelsior	es	8
Juglans regia	okkernoot	
Ligustrum vulgare	liguster	
Ilex aquifolium	hulst	
Populus nigra	zwarte populier	
Populus tremula	ratepopulier	
Populus trichocarpa	balsempopulier	
Prunus avium	zoete kers	
Prunus padus	vogelkers	
Prunus lusitana	haagkers	
Quercus petraea	wintereik	
Quercus robur	zomereik	
Rhamnus catharticus	wegedoorn	
Rhamnus frangula	vuilboom	
Robinia pseudoacacia	acacia	
Rosa canina	hondsroos	
Rosa rubiginosa	egelantier roos	
Salix alba	schietwilg	
Salix aurita	geoorde wilg	
Salix caprea	boswilg	
Salix cinerea	grauwe wilg	
Salix fragilis	kraakwilg	
Sorbus aucuparia	lijsterbes	
Ulmus 'Lobel"	resistente iep	
Tilia cordata	winterlinde	
Tilia platyphyllos	zomerlinde	
Viburnum opulus	gelderse roos	
Totaal		8

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
St Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert
T 0475-430684 M 06-51852937 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

Bijlage 84 Inrichtingsplan 73 Ossestraat 13-15 in Macharen

Landschappelijke inpassing Osseweg 13-15

(Bron: Ruimtelijke onderbouwing Osseweg 13-15, Macharen, 28 februari 2018)

Aangezien het terrein van de roeivereniging reeds behoorlijk landschappelijk ingepast is, is met gemeente gezocht naar alternatieve aanvullende maatregelen. Dit komt neer op het volgende (zie figuur 7):

- aanleg van een ooievaarsnest;
- een groene inpassing rondom de beoogde nieuwbouw. Hiervoor wordt aan de noordzijde van het clubgebouw enkele elzenbomen geplaatst, parallel aan de erfgrens. Verder naar het westen, in dezelfde lijn als de elzen, zullen enkele veldesdoorns worden geplaatst. De spar naast het clubhuis (niet inheems) wordt verwijderd;
- uitbaggeren van de reeds op de terrein aanwezige kikkerpoel.

Bijlage 85 Inrichtingsplan 74 Oude Molenweg 5 in Herpen

Princen
Ontwerp BouwProcesBegeleiding B.V.

De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
bestaande situatie

formaat A3
schaal 1:500

omschrijving:
Plan ontwikkeling inbreiding bedrijfswoning

opdrachtgever:
Fam. Bouman

project:
W12-0455

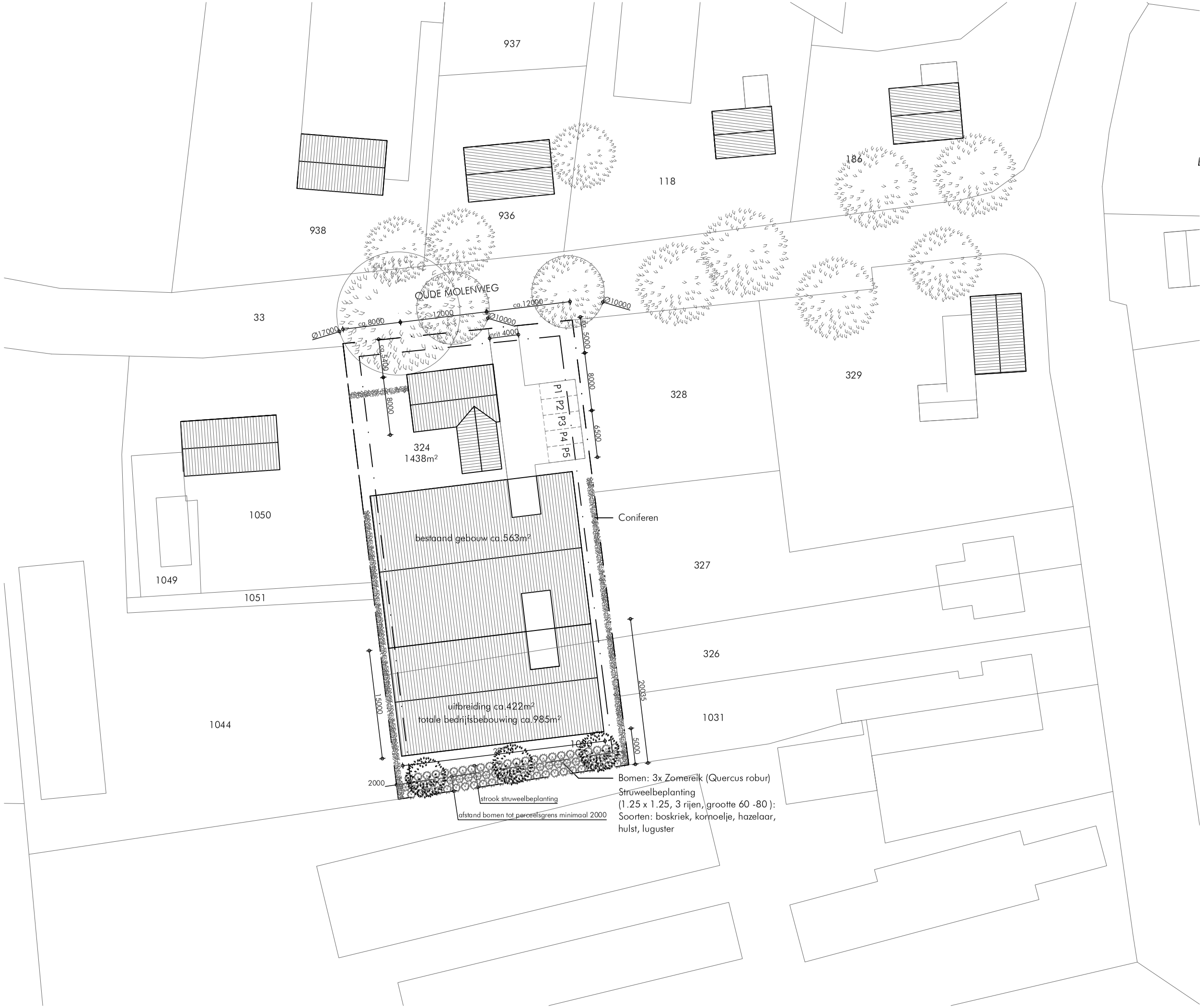
getekend door:
BvO

datum:
04-09-2016

Bestaand:
Perceel 324 +1030= 1996m²
Bestaande bebouwing = 563m²

Bebouwingspercentage = 28,2%

SO 7



Princen
Ontwerp BouwProcesBegeleiding B.V.

De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
Nieuwe situatie

formaat A3
schaal 1:500

omschrijving:
Plan ontwikkeling inbreiding
bedrijfswoning

opdrachtgever:
Fam. Bouman

project:
W12-0455

getekend door:
BvO

datum:
04-09-2016

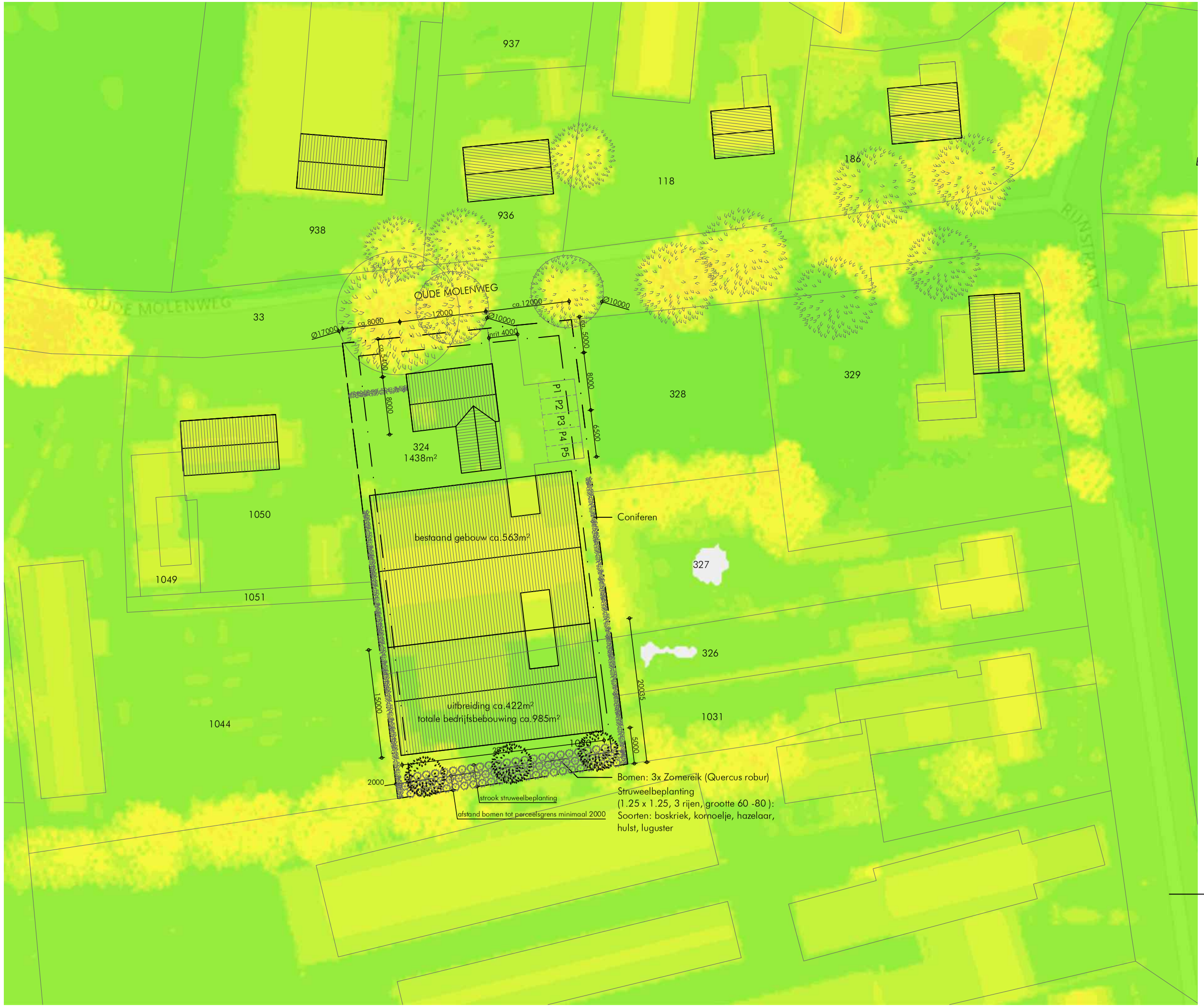
Bestaand:
Perceel 324 +1030= 1996m²
Bestaande bebouwing = 563m²

Bebouwingspercentage = 28,2%

Nieuw:
Bestaande bebouwing = 563m²
Nieuwe woning 132m²
Nieuwe opslagloods 422m²

Bebouwingspercentage = 55,9%

SO 8



Onderlegger: Actueel
Hoogtebestand Nederland

Princen
Ontwerp BouwProcesBegeleiding B.V.

De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
Nieuwe situatie

formaat A3
schaal 1:500

omschrijving:
Plan ontwikkeling inbreiding
bedrijfswoning

opdrachtgever:
Fam. Bouman

project:
W12-0455

getekend door:
BvO

datum:
04-09-2016

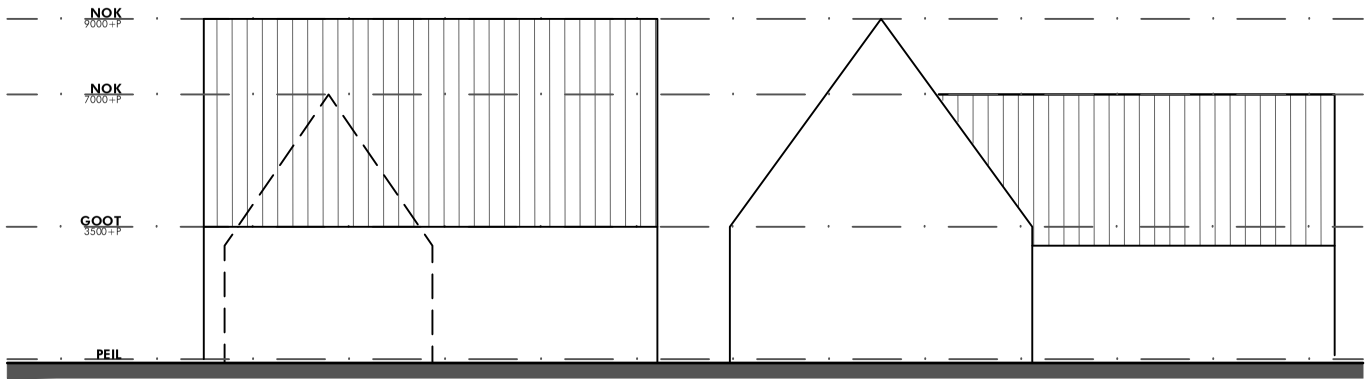
Bestaand:
Perceel 324 +1030= 1996m²
Bestaande bebouwing = 563m²

Bebouwingspercentage = 28,2%

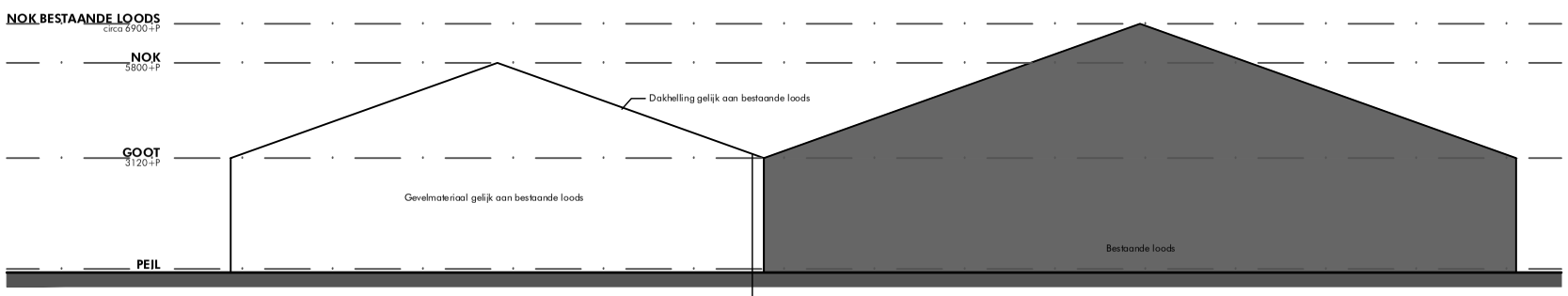
Nieuw:
Bestaande bebouwing = 563m²
Nieuwe woning 132m²
Nieuwe opslagloods 422m²

Bebouwingspercentage = 55,9%

SO 8B



WONING
Nieuw



OPSLAGLOODS
Nieuw

Princen
Ontwerp BouwProcesBegeleiding B.V.

De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
Aanzichten

formaat A3
schaal 1:200

omschrijving:
Plan ontwikkeling inbreiding bedrijfswoning

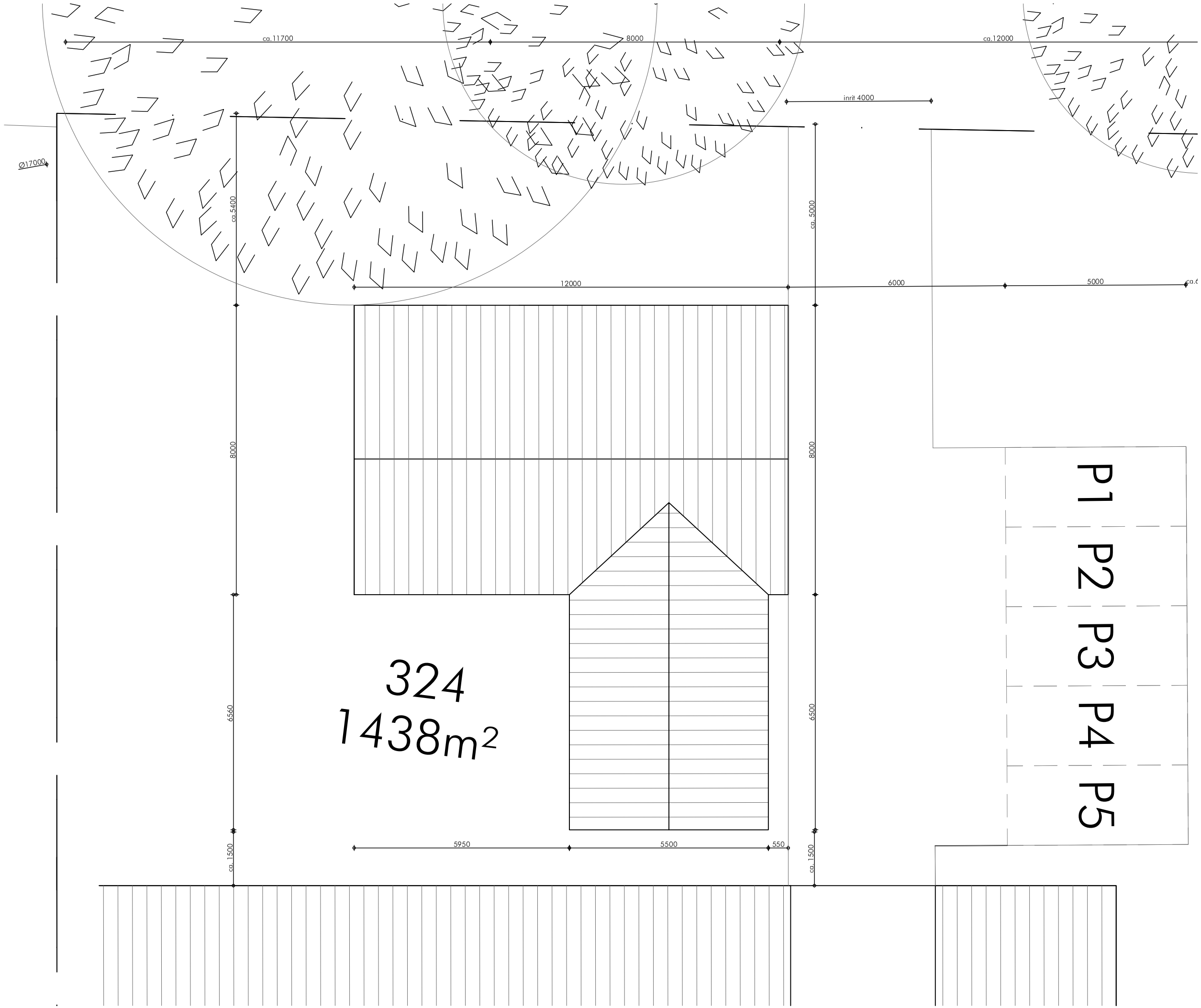
opdrachtgever:
Fam. Bouman

project:
W12-0455

getekend door:
BvO

datum:
04-09-2016

SO 9



Princen
Ontwerp BouwProcesBegeleiding B.V.

De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
Nieuwe situatie

formaat A3
schaal 1:100

omschrijving:
Plan ontwikkeling inbreiding bedrijfswoning

opdrachtgever:
Fam. Bouman

project:
W12-0455

getekend door:
BvO

datum:
04-09-2016

SO 10

Bijlage 86 Inrichtingsplan 75 Kraaijeven 2a in Geffen

In aansluiting op de bosjes ten noorden van de Joodse Begraafplaats, wordt aan de noordzijde en westzijde van het perceel voorzien in opgaande beplanting, waardoor het bestaande bosje wordt uitgebreid en het woonperceel een landschappelijke inpassing in de omgeving krijgt. Eveneens wordt tussen de woning en de Joodse Begraafplaats begroeiing en bomen gerealiseerd. Dit zorgt ervoor dat de woning in zijn geheel wordt afgeschermd ten opzichte van de begraafplaats.

Op enige afstand van elkaar worden bomen geplant met een stamdikte 14-16 cm, waardoor de bosrand na aanplant al enigszins ‘body’ heeft. De bomen worden geplant op een gemiddelde onderlinge afstand van 12 m, zodat zij ruimte hebben om uit te groeien. Tussen de bomen zal bosplantsoen worden aangeplant met heesters en struiken, die vooral in onderbegroeiing zullen resulteren. Deze zullen op een gemiddeld onderlinge afstand van 5 m worden geplant.

Het assortiment bestaat uit inheemse beplanting die aansluit op de bestaande opgaande beplanting in het gebied. Het is beplanting die hoort bij de relatief droge zandgronden op de dekzandrug waar het plangebied gesitueerd is.

Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Stamdikte [cm]	Plantafstand [m]
Hogere beplanting in bosplantsoen	Zomereik	Quercus robur	14-16	12 x 12
	Veldesdoorn	Acer campestre	14-16	12 x 12
	Grove Den	Pinus Silvestris	14-16	12 x 12
	Beuk	Fagus sylvatica	14-16	12 x 12
	Berk	Betula	14-16	12 x 12
	Ruwe Berk	Betula pendula	14-16	12 x 12
Bosplantsoen	Hazelaar	Corylus avellana	60-80	5 x 5
	Rode kornoelje	Cornus sanguinea	60-80	5 x 5
	Lijsterbes	Sorbus aucuparia	60-80	5 x 5
	Sleedoorn	Prunus spinosa	60-80	5 x 5
	Jeneverbes	Rosa canina	60-80	5 x 5

REALISATIEKOSTEN

Landschapselement	Plantafstand [m]	Eenheid	Aantal	Normkosten	Kosten totaal
1 Houthaksingel	1,5 - 1,5	m²	800	€ 1,58 per m²	**€ 1.264,00**
2 Knip- en scheerheg	0,8 - 0,8	m²	160	€ 10,00 per m²	**€ 1.600,00**
3 Solitaire bomen (>60 cm)	12 - 12	stuks	30	€ 50,00 per boom	**€ 1.500,00**
4 Bloemrijk Grasland G1	strooisel	mengsel	75	€ 16,25 per mengsel	**€ 1.218,75**
5 Heesters	5 - 5	stuks	100	€ 17,00 per stuk	**€ 1.700,00**
6 Afrastering	matten	per str. meter	160	€ 13,37 per str. meter	**€ 2.139,20**
					€ 9.421,95

ONDERHOUDSKOSTEN (10 JAAR)

Landschapselement	Plantafstand [m]	Eenheid	Aantal	Normkosten	Kosten totaal
1 Houthaksingel	1,5 - 1,5	m²	800	€ 1,16 per m² per jaar	**€ 9.272,00**
2 Knip- en scheerheg	0,8 - 0,8	m²	160	€ 1,17 per m² per jaar	**€ 1.872,00**
3 Solitaire bomen (>60 cm)	12 - 12	stuks	30	€ 9,70 per boom per jaar	**€ 2.910,00**
4 Bloemrijk Grasland	strooisel	mengsel	75	€ 8,42 per mengsel	**€ 6.315,00**
5 Heesters	5 - 5	stuks	100	€ 5,48 per boom per jaar	**€ 5.480,00**
					€ 25.849,00

OVERIGE KOSTEN

Algemeen	Beschrijving	Kosten totaal
Plankosten	20% van de realisatiekosten	**€ 1.884,39**

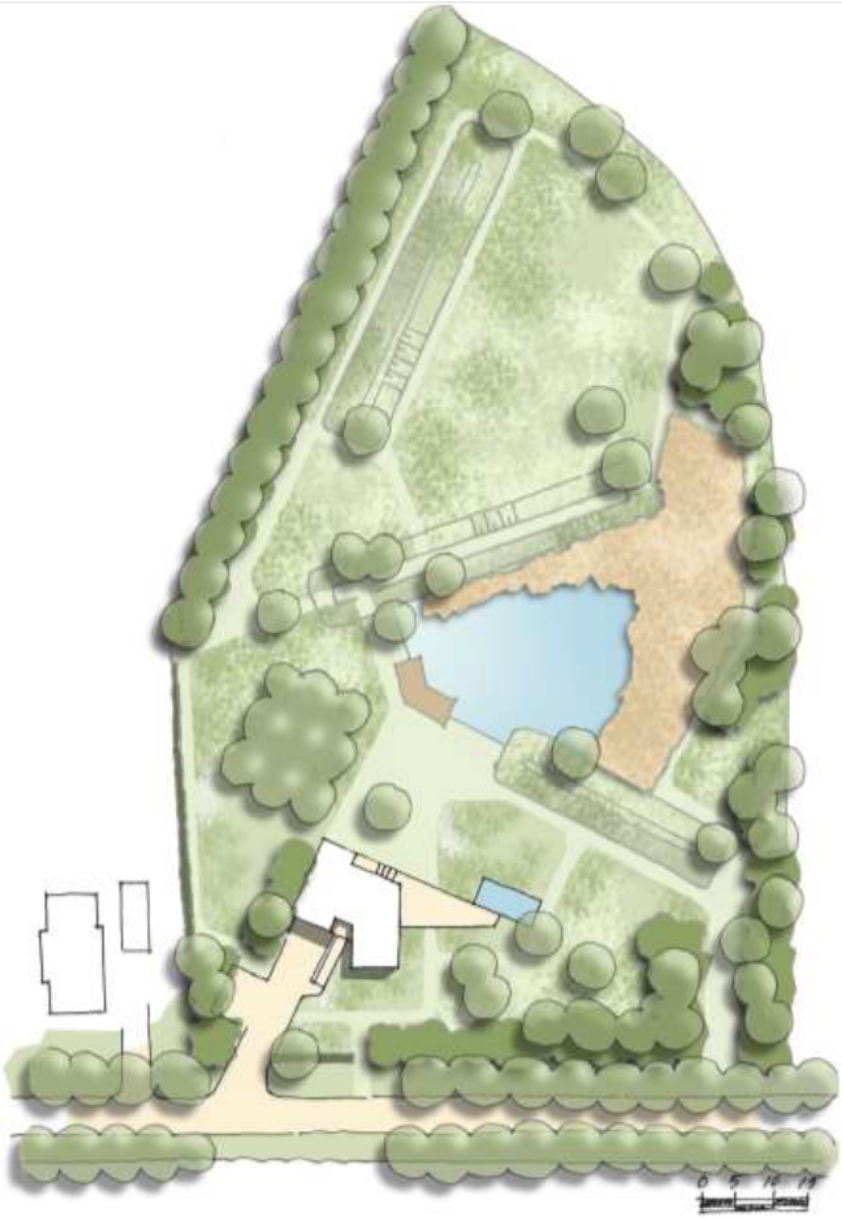
Totaal (realisatiekosten + onderhoudskosten + plankosten)	**€ 37.155,34**

Bijlage 87 Inrichtingsplan 76 Rulstraat 5 in Megen

Inrichtingsplan

Landschappelijke inpassing

Bij het ontwerp voor de inrichting van het terrein aan de Rulstraat in Megen (Deltavormgroep, 661-101, 6 december 2016) is de ligging in de uiterwaarden van de Maas de belangrijkste inspiratie. Hierbij wordt ingespeeld op de (deels toekomstige) ontwikkeling van de uiterwaard als natuurgebied. Verder zijn de bevindingen uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna verwerkt in dit ontwerp.
In het ontwerp is dit uitgewerkt door het terrein vooral een open karakter te geven waarbij de ruige grasvegetatie uit het omringende natuurgebied wordt doorgetrokken. De relatie met de omgeving wordt verder versterkt door de beplantingsrand, die het terrein nu omgeeft, op diverse plekken te onderbreken. De rij Populieren, die in goede conditie verkeert, blijft gehandhaafd en markeert als een duidelijk zichtbare erfbeplanting deze bewoonde plek in de uiterwaard.

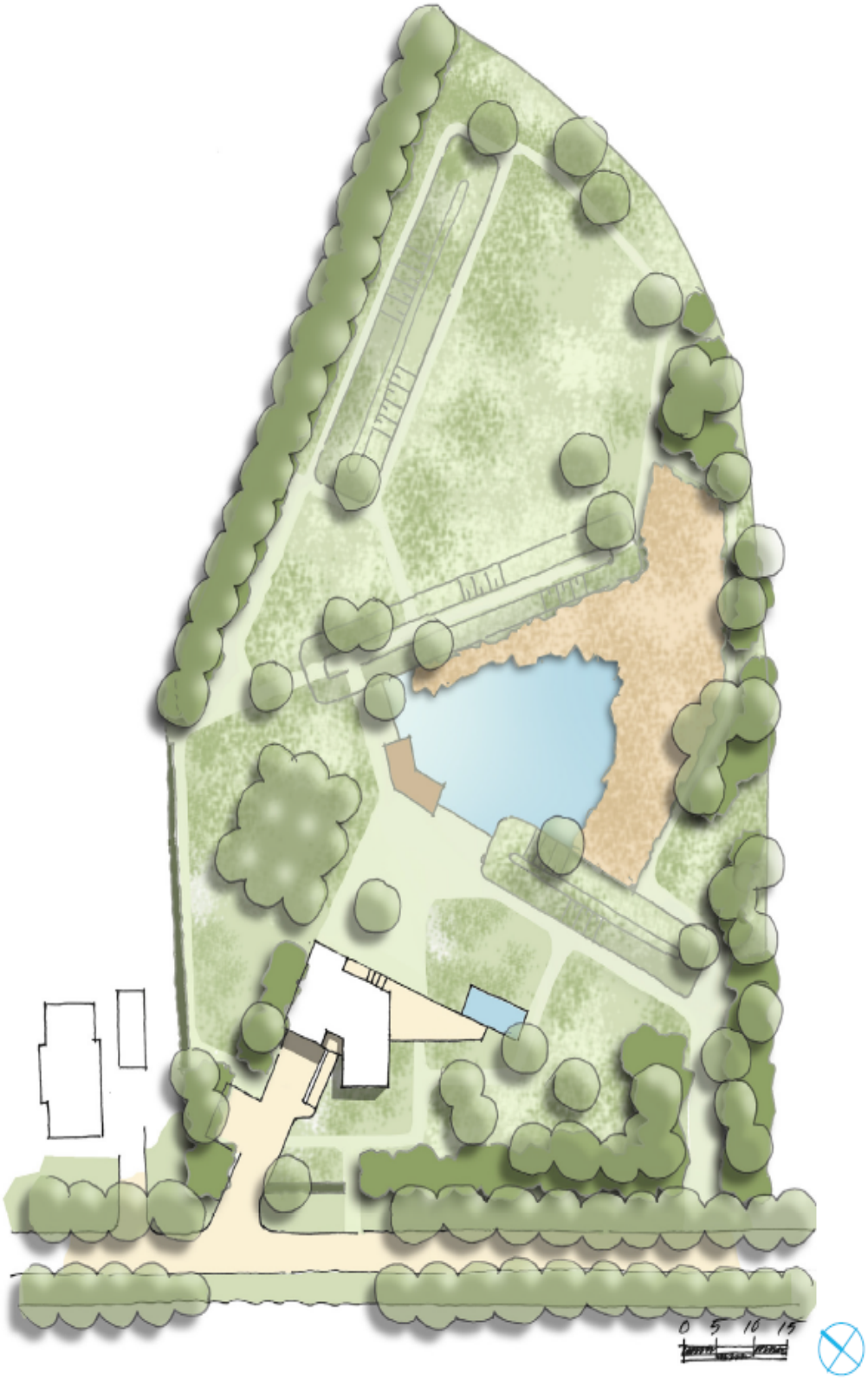


Landschappelijke inpassing

Op een lager schaalniveau delen een drietal lage dijkjes (maximale hoogte 1.20 boven maaiveld) en een ruime waterpartij het terrein verder in. De waterpartij, met een brede rietzoom, fungeert daarbij als ‘voorgrond’ in de belangrijkste zichtlijn vanuit het huis. Grenzend aan het woonhuis ligt een gemaaid gazon en wordt de bestaande boombeplanting gehandhaafd en waar nodig aangevuld met soorten passend in de uiterwaarden zoals wilg, populier, iep, veldesdoorn, meidoorn, sleedoorn, hondsroos en/of wilde peer. Nabij de woning komt een kleine boomgaard (bij voorkeur hoogstam). De verharding is in zijn algemeenheid tot een minimum beperkt. Zo is er rond het woonhuis alleen sprake van een verharde toegangsroute en een ruim terras, terwijl op de rest van het terrein wordt gewerkt met gemaaide graspaden.

Bijlage: landschappelijke inpassing Rulstraat 5 Megen (Deltavormgroep, 661-101, 6 december 2016),

schaal 1:500 indien afgedrukt op A3-formaat.

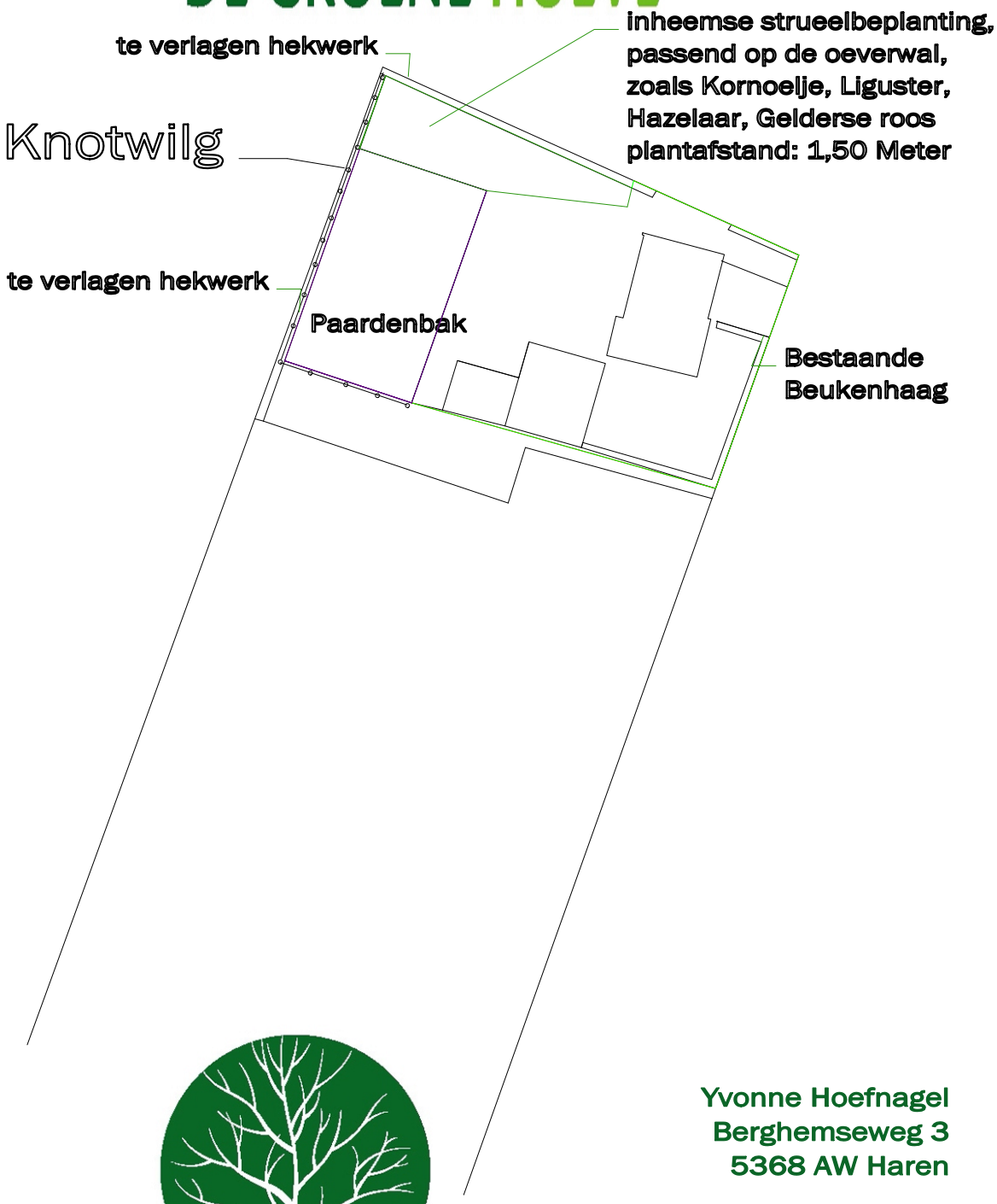


SCHETSONTWERP TERREININRICHTING
RULSTRAAT 5 MEGEN
06-12-2016

deltavormgroep

Bijlage 88 Inrichtingsplan 77 Dorpenweg 2 in Macharen

HOVENIERSBEDRIJF
DE GROENE HOEVE



Yvonne Hoefnagel
Berghemseweg 3
5368 AW Haren

mob. 06 52 03 68 85
info@degroenehoeve.nl
www.degroenehoeve.nl

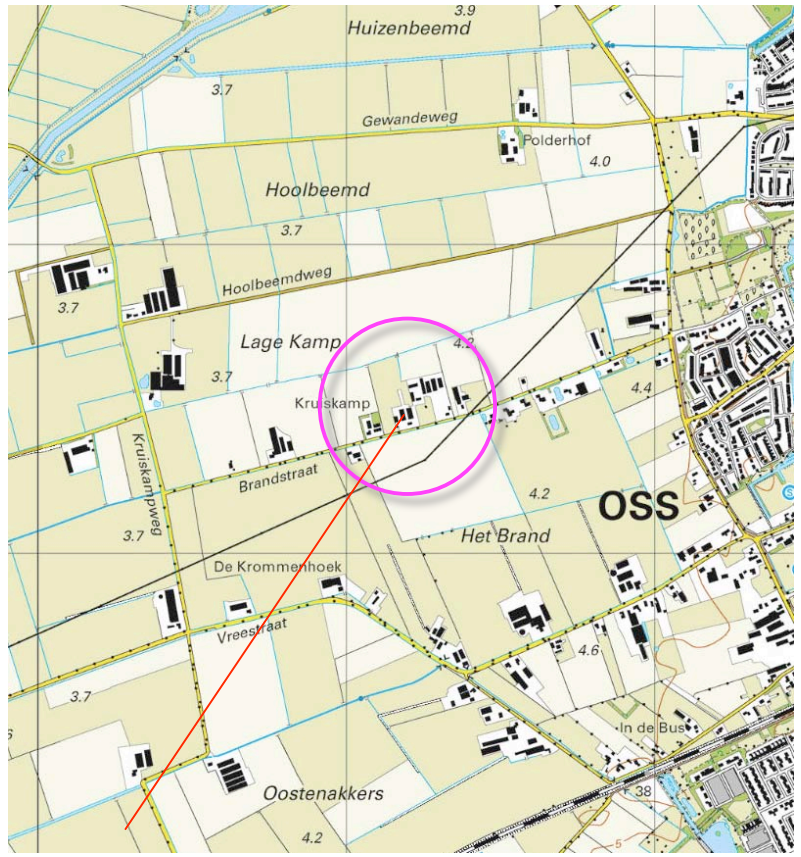
HOVENIERSBEDRIJF
DE GROENE HOEVE

opdrachtgever	-	Fam. Arts	tek.nummer	-	
contactpersoon	-	Kees Arts	datum	-	November 2017
omschrijving	-	Dorpenweg 2 Macharen	wijz.data	-	
	-	Nieuwe beplanting		-	
	-		Schaal	-	
behandeld door	-		versie	-	

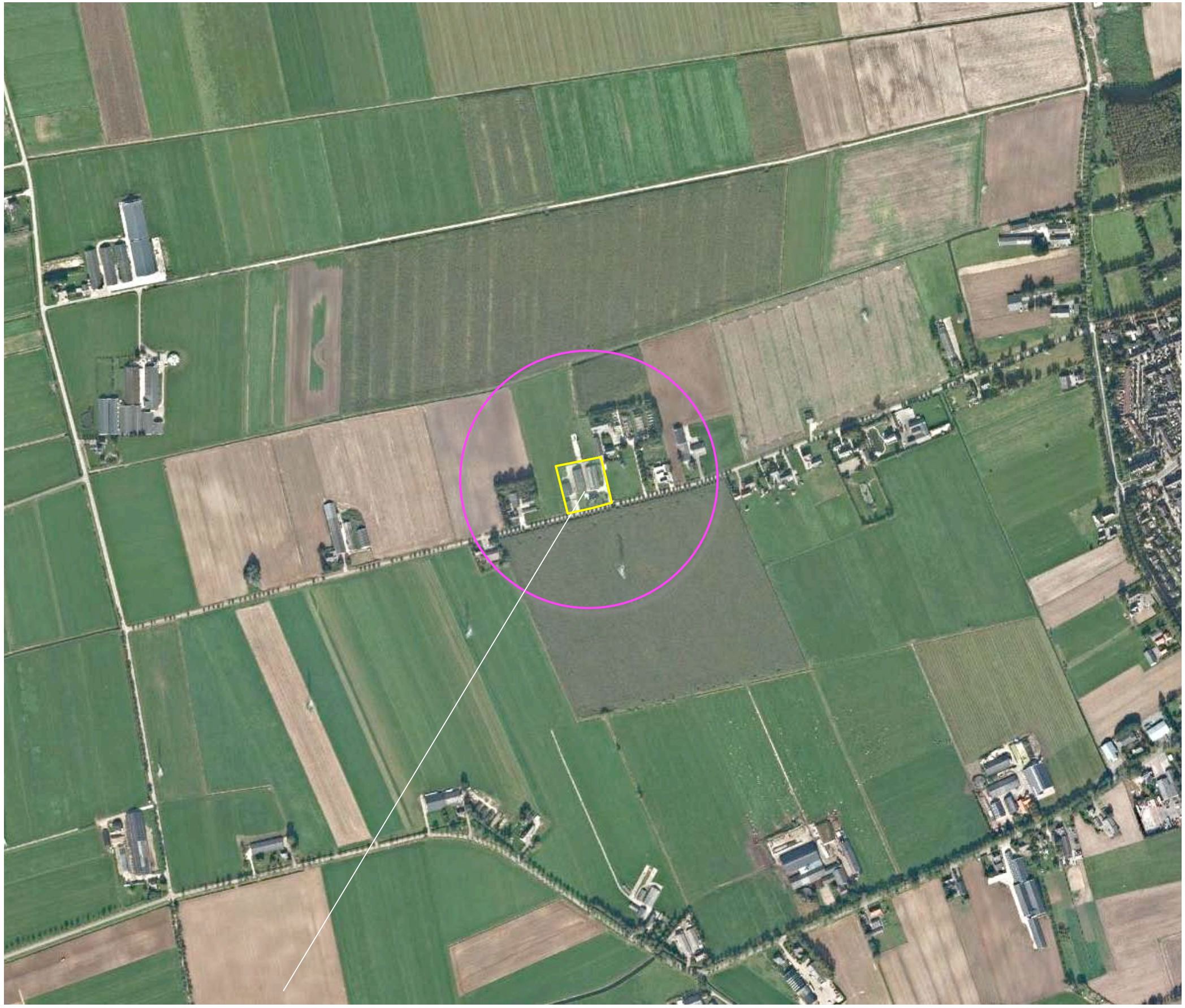
Bijlage 89 Inrichtingsplan 78 Brandstraat 28 in Oss

LIGGING

Het plangebied is gesitueerd ten westen van de kern Oss. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

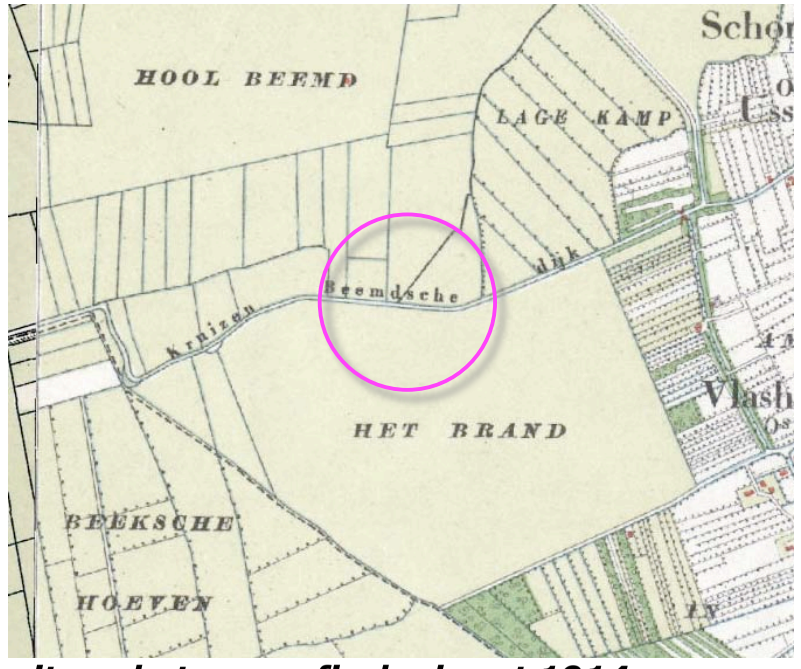


het plangebied

HISTORIE & CONTEXT

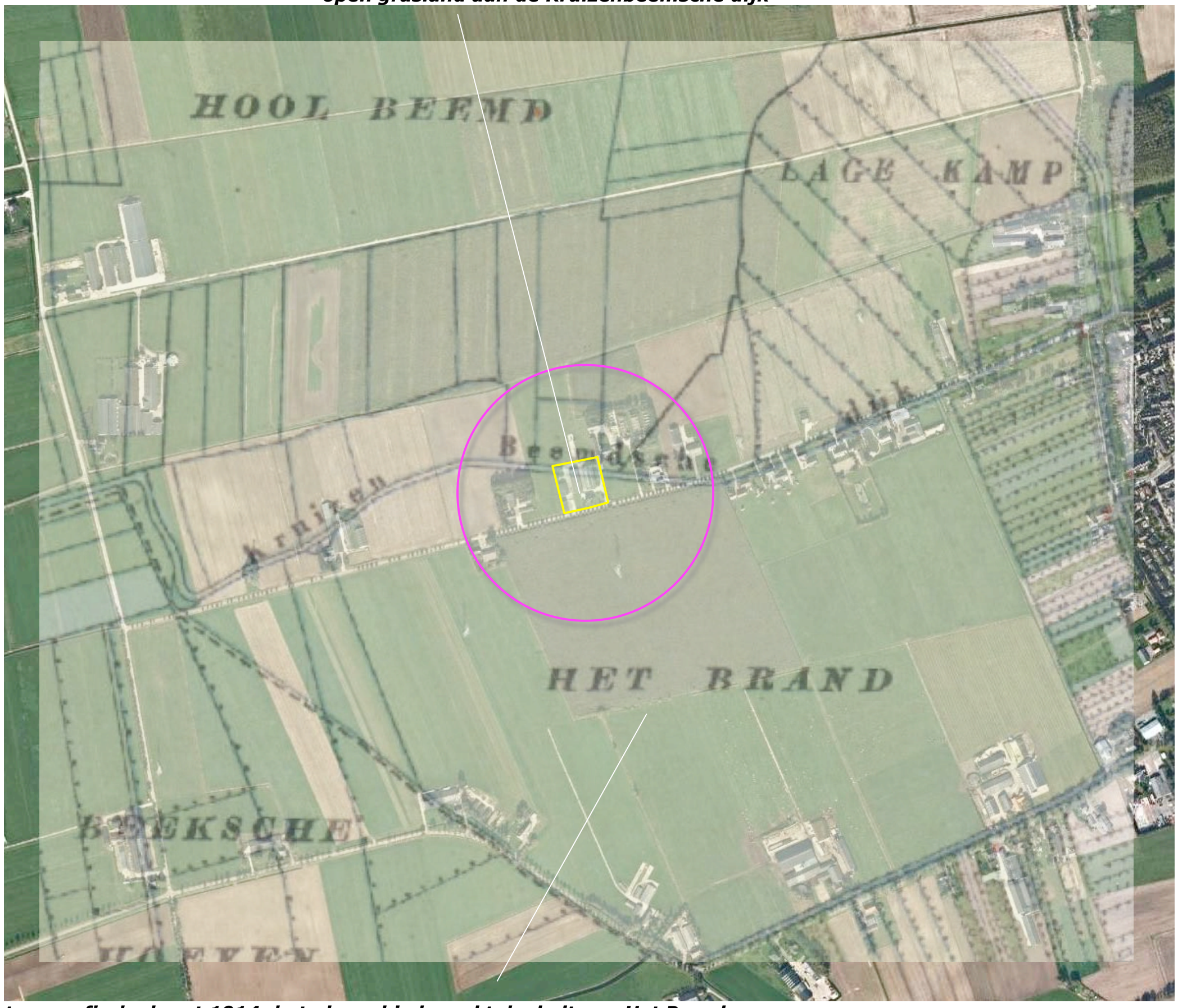
In 1914 werden het plangebied en zijn context als een groter areaal open grasland gekarteerd. Het grasland was plaatselijk bekend als 'Het Brand'. Ten oosten en zuiden van 'Het Brand' werden gebieden met smalle, langgerekte percelen aangetroffen. Deze stroken met graslandjes sluiten aan op de hoger gelegen bouwlanden op de dekzandrug ten zuiden en oosten van het plangebied. De gebieden ten noordwesten van het plangebied met de aanduiding Hool Beemd werden als grasland gebruikt. Dit gebied is in landschappelijk opzicht te kenschetsen als 'de kom'.

dekzandrand
Het plangebied is in landschappelijk opzicht gesitueerd in het overgangsgebied tussen de ten noorden gelegen lager gelegen komgronden en de ten oosten en zuiden gelegen hoger gelegen dekzandgronden. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1914 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topografische kaart 1914

open grasland aan de Kruizenbeemsche dijk

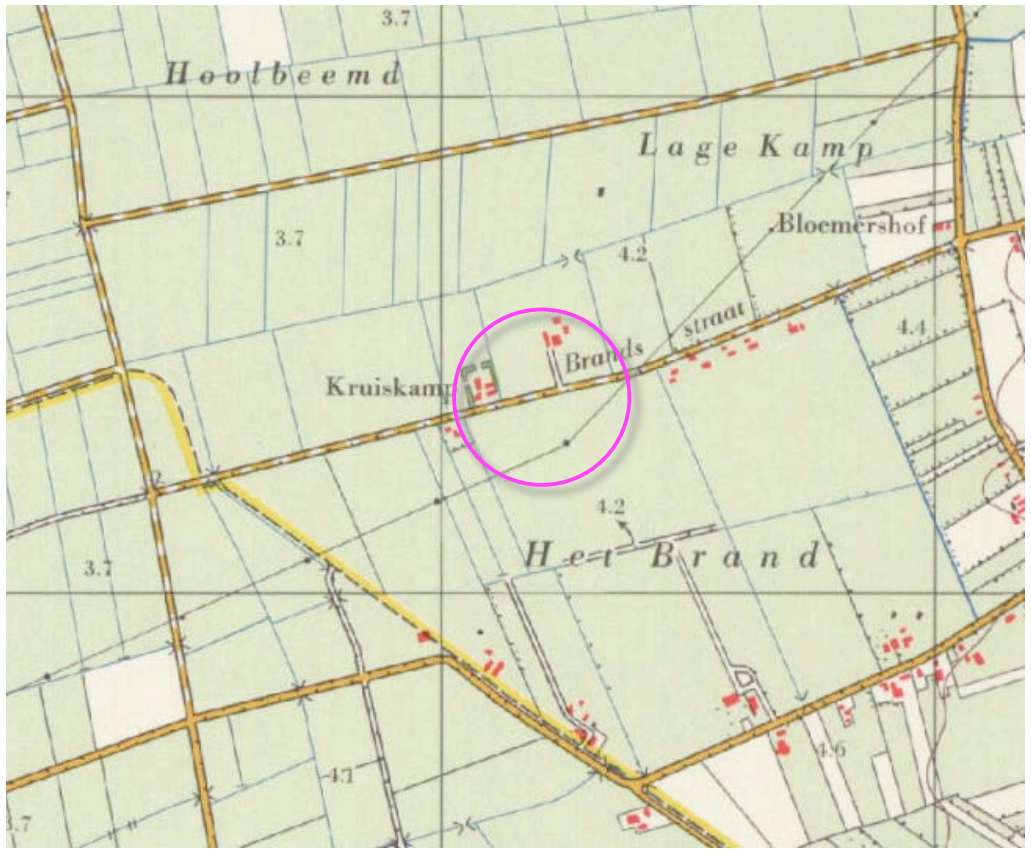


topografische kaart 1914; het plangebied maakt deel uit van Het Brand

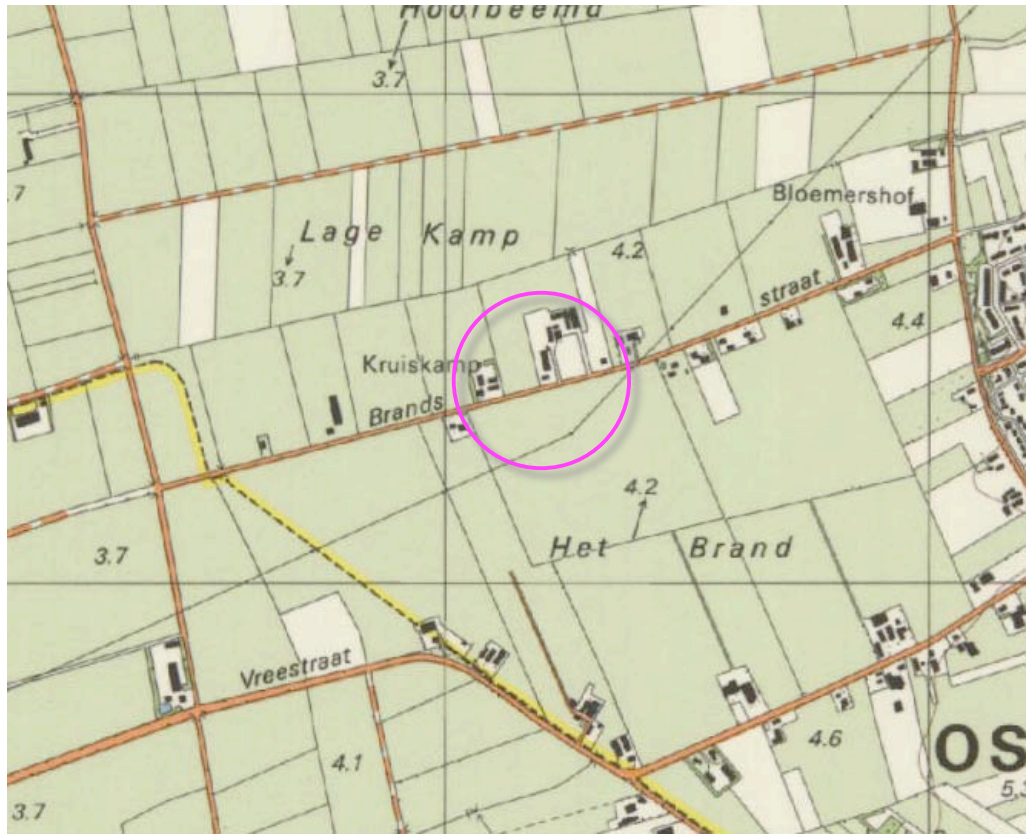
HISTORISCHE ONTWIKKELING

De in 1914 aangetroffen situatie bleef gehandhaafd tot in 2e wereldoorlog. Na de oorlog werd het gebied herverkaveld en werd het verloop van de Kruizenbeemdse Dijk gewijzigd. In 1956 werd de eerste bebouwing langs deze weg, ten oosten van het plangebied, gekarteerd. In de navolgende jaren werd de naam van de weg gewijzigd in Brandstraat en werden diverse bedrijven en bebouwingen langs de weg gevestigd; zie de topkaarten uit 1956 en 1978 rechtsboven.
In de tachtiger en negentiger jaren werd de bebouwing verder uitgebreid en ontstond de anno 2016 aangetroffen bebouwingscluster; zie de topkaart uit 1988 en 1998 rechtsonder.

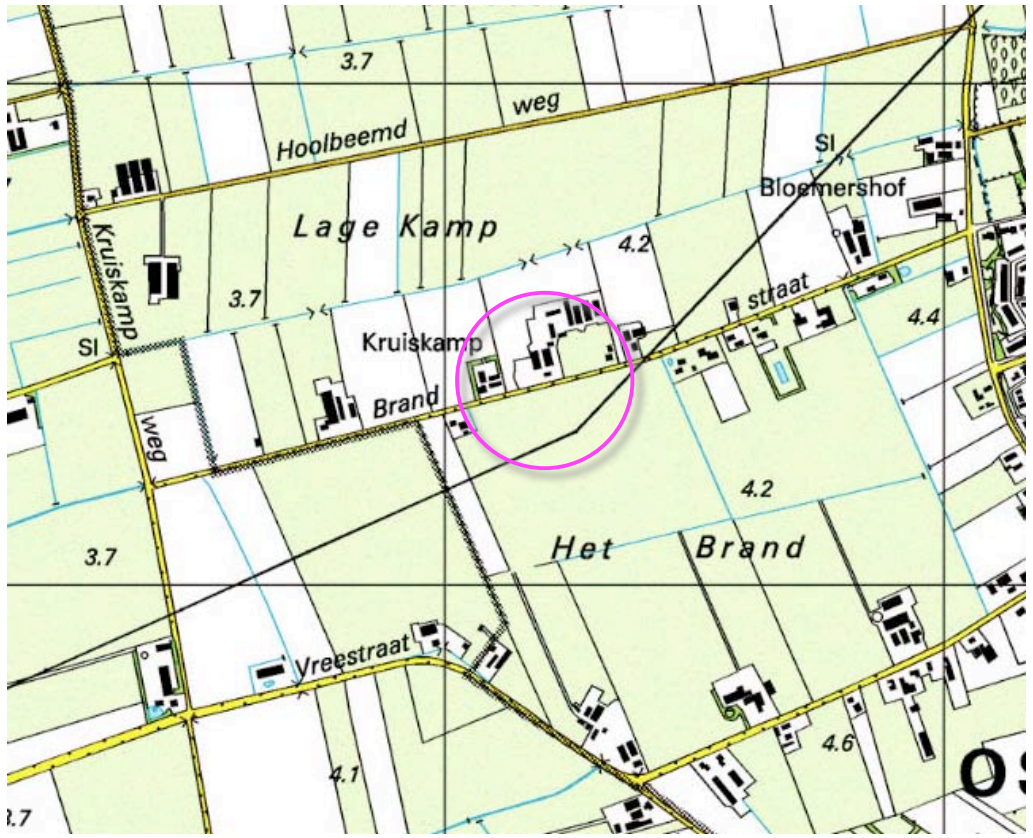
1956



1978



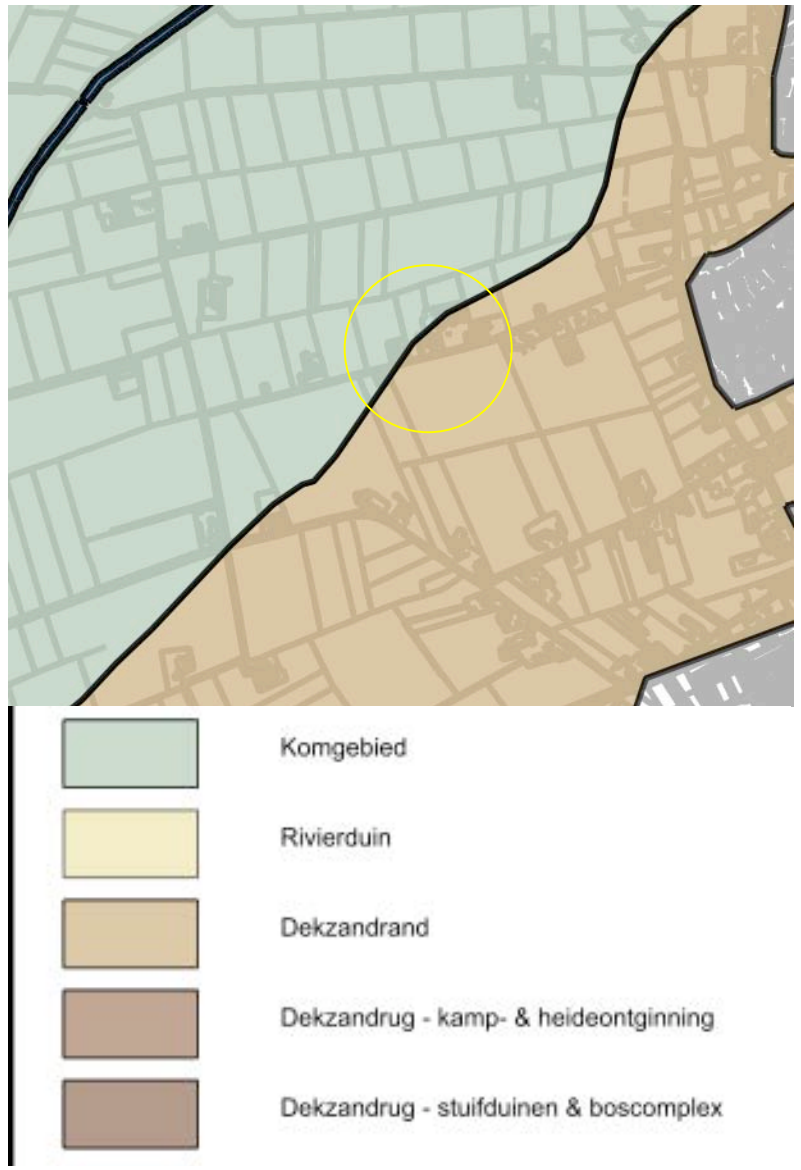
1988



1998

NOTA LANDSCHAPSBELEID

In de nota Landschapsbeleid van de gemeente Oss wordt het plangebied gerangschikt aan de nabij de komgronden gelegen rand van de zone 'Dekzandrand'. Betreffende de dekzandrand wordt nagestreefd het kleinschalig karakter en een afwisseling tussen open en dicht (door behoud en aanleg van landschapselementen als houtwallen, singels, bosjes en boomgaardjes) te versterken. Betreffende de kom wordt nagestreefd het open karakter en zichtrelaties te bewaren. Zie de uitsnedes van het plan hieronder en rechts.



Uitsnedes nota landschapsbeleid

Nota Landschapsbeleid

8.4 dekzandrand

De gebieden op de dekzandrand kunnen een transformatie aan. Verandering van het landschap is hier mogelijk.

Op de dekzandrand kan een afwisselend en groen beeld worden gerealiseerd. Zo kan het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter weer worden teruggebracht. Het terugbrengen van de kleinschaligheid kan plaatsvinden door de aanplant van opgaand groen.
Voor het verkavelingspatroon in deze overgangszone geldt dat gestreefd moet worden om bij de kernen en clusters de onregelmatige blokverkaveling te behouden en versterken. In het overige gebied is het doel de regelmatige slagenverkaveling loodrecht op de dekzandrug -met zeer smalle percelen- te behouden en verbeteren. Deze structuren kunnen benadrukt worden door herstel en uitbreiding van kavelrandbeplanting in de vorm van houtwallen en singels. Nieuwe aanplant en herstel van houtwallen draagt bij aan de verhoging van de natuurwaarden in dit gebied.
Ook kunnen meer robuuste groene 'vingers' in de vorm van bosjes haaks op het bos van Herperduin als nieuwe landschappelijke structuur aangelegd worden. Deze smalle bosjes in het kwelgebied kunnen bestaan uit bomen die houden van natte omstandigheden: bijvoorbeeld elzen-essen hakhoutbosjes. Daar waar de grond minder vochtig is, kunnen eikenbosjes aangeplant worden.
Dit afwisselend landschap zal een scala aan zoogdieren (waaronder de das), vogels en insecten aantrekken.
De kalkrijke kwel op de dekzandrand draagt bij aan de ecologische potenties van het gebied. Er wordt dan ook gestreefd naar behoud en ontwikkeling van waardevolle (kwel-)vegetaties in sloten en aan slootkanten.

Er bestaan goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van natte hooilanden met bloemrijke kruidenvegetaties en amfibieënpoelen.

Vanuit ecologisch oogpunt is het leggen van een relatie tussen zand- en kleigebied wenselijk, zoals met de smalle 'landschapszone' van Herperduin naar de Hertogswetering is gebeurd. Deze zone kan verder ontwikkeld worden door deze breder te maken. De gemeente Oss kan deze ontwikkeling in gang zetten, omdat zij gronden in eigendom heeft aansluitend op deze zone.

Nieuwe functies kunnen bijdragen aan de gewenste landschappelijke verbeteringen. De slagenverkaveling met kavelrandbeplanting kan hierbij prima dienen als casco.
Dit gebied is uitermate geschikt voor de situering van nieuwe landgoederen. Zie 9.2 nieuwe landgoederen. Rond landgoederen zouden kavelrandbeplanting en smalle bosjes kunnen worden aangelegd.

Als hier een afwisselend, kleinschalig landschap ontstaat, dan kan dit gebied zeer aantrekkelijk worden voor de recreant. De dekzandrand is een aantrekkelijk uitloopgebied voor de bewoners van de kernen.

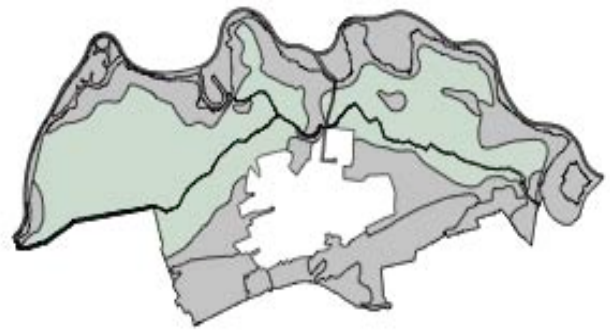
42

8.3 komgebied

In dit gebied wordt gestreefd naar het versterken van de rechtlijnige opbouw van de kommen met het duidelijke ritme van sloten, wegen en erven. Het contrast met de lossere vormen van de oeverwal en dekzandrand wordt versterkt door de karakteristieken van dit landschapstype zoals openheid, rationaliteit en grootschaligheid te benadrukken.

Openheid is de belangrijkste kwaliteit van het komgebied. Het behoud en versterken van een open karakter is dan ook uitgangspunt, evenals het behoud van zichtrelaties.

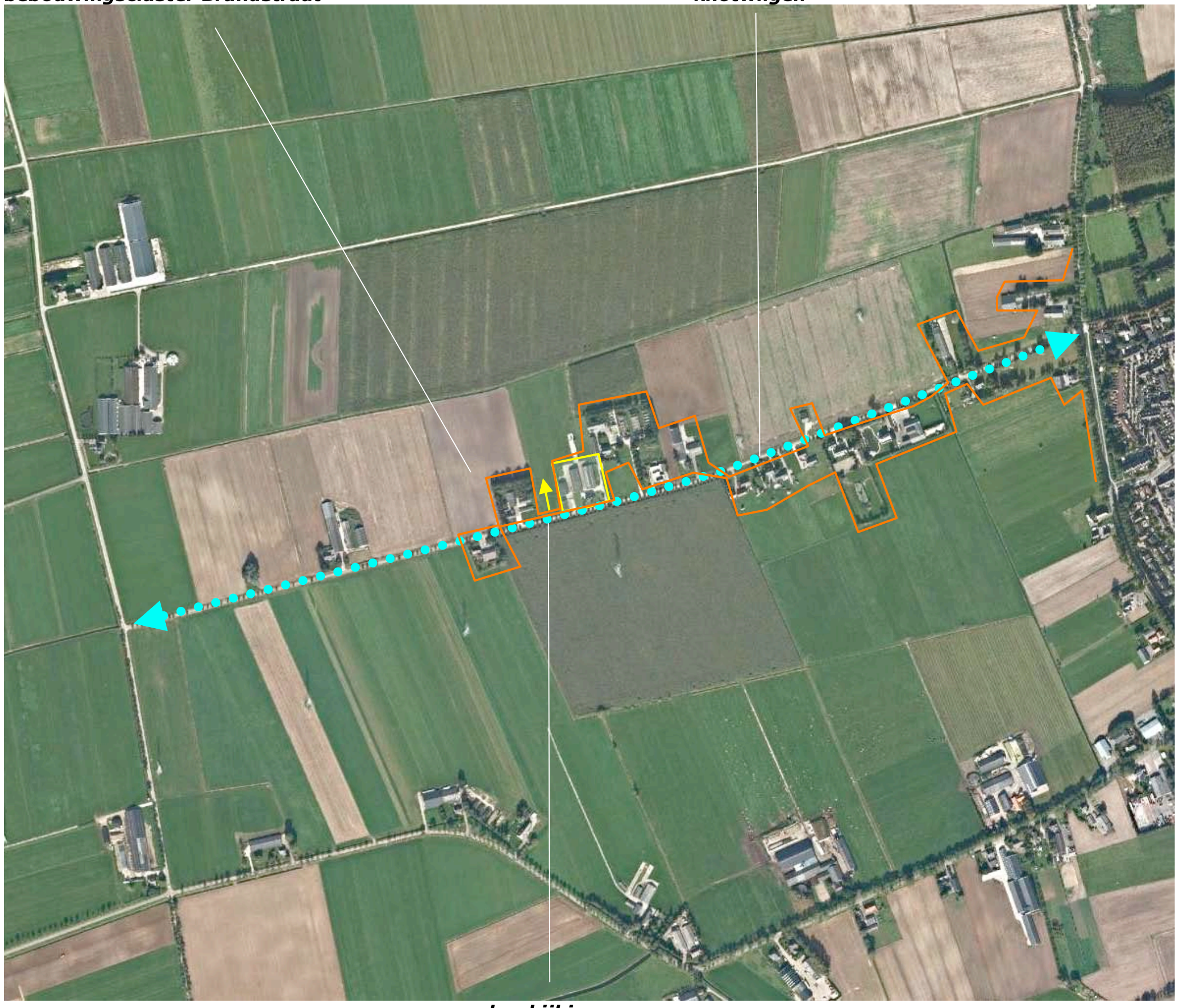
Wegbeplanting doet over het algemeen afbreuk aan de openheid; wegbeplanting zal dan ook –op termijn- grotendeels moeten verdwijnen. Dit geldt zeker voor oostwest lopende laanbeplantingen. Dit betekent niet dat een groot aantal laanbomen gekapt moet worden. Er kan worden ingestoken op een uitstervingsbeleid; kwalitatief slechte beplanting wordt verwijderd zonder deze te vervangen door nieuwe bomen. Eventueel



RUIMTELIJK KADER

Het plangebied maakt in ruimtelijk opzicht deel uit van de bebouwingscluster 'Brandstraat'. De onderdelen van het bebouwingslint worden verbonden door de rij Knotwilgen aan de zuidkant van de Brandstraat. Via het weitje ten zuidwesten van het plangebied is een doorkijk op het ten noordwesten gelegen weidegebied mogelijk.

bebouwingscluster Brandstraat ***knotwilgen***

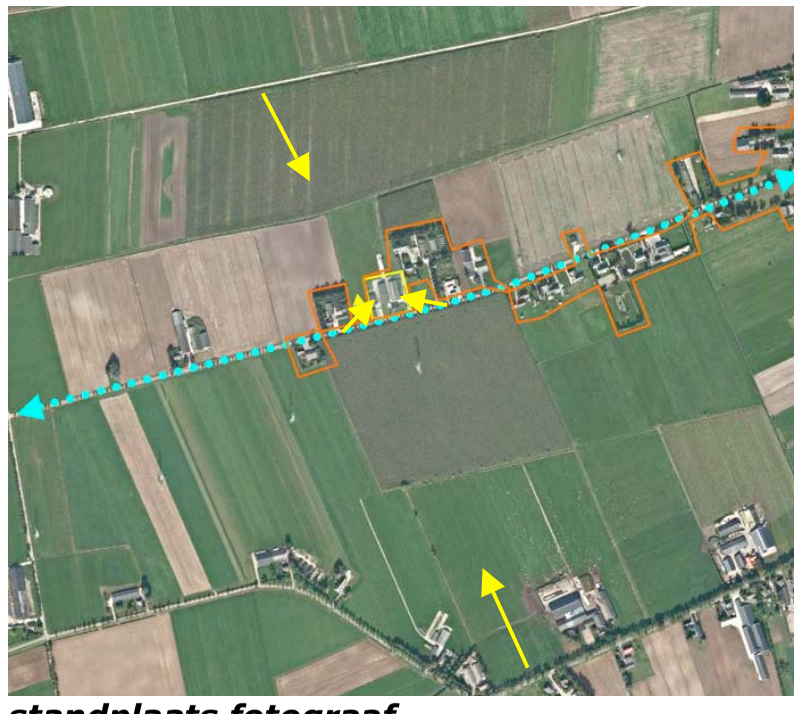


doorkijkje

3D-BELEVING

Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de Brandstraat zelf (nabij het plangebied), vanaf de ten noorden gelegen Hoolbeemdweg en de ten zuiden gelegen Vreestraat.

beleving uit de nabijheid
Komend over de Brandstraat uit het zuidwesten of het noordoosten wordt het zicht op het plangebied lange tijd afgeschermd door de beplanting en bebouwing op de buurerven. Na de passage van de buurerven is een zicht op de flanken en de straatkant mogelijk.
beleving van ver
Vanaf de door recreatief verkeer en lokaal verkeer benutte Hoolbeemdweg is een zicht op de noordkant van het plangebied mogelijk; de afstand tot het plangebied is dan echter fors. Vanaf de ten zuiden gelegen Vreestraat kan het plangebied in doorkijken worden waargenomen; de afstand tot het plangebied is dan eveneens fors. Het zicht op het plangebied wordt dan bovendien beperkt door de rij met Knotwilgen langs de Brandstraat. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.


standplaats fotograaf

1) vanaf de Brandstraat komend uit het zuidwesten

2) vanaf de Brandstraat komend uit het noordoosten

3) vanaf de Hoolbeemdweg

4) vanaf de Vreestraat

KADASTRALE SITUATIE – 1:1000

Het her in ter richten gebied omvat een deel van perceel 111, gelegen in de sectie N van de kadastrale gemeente Oss. Zie de markering in de luchtfoto rechts.

het her in te richten gebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing bestaat uit;
- een gebouw met werkplaats, kantine en ruimtes voor gastouderopvang aan de zuidwestkant,
- een ezelenstal ten zuidoosten hiervan,
- twee rundveestallen aan de noordwestkant,
- een bedrijfswoning aan de zuidoostkant.

Ten noorden van de stallen is een sleufsilo gesitueerd. De woning wordt ontsloten via een aantakking op de inrit van het ten oosten gelegen buurerf. De overige gebouwen worden ontsloten via een ten zuidwesten van de woning gelegen oprit. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

sleufsilo ***rundveestallen***

werkplaats, kantine en gastouderopvang ***ezelenstal*** ***inrit*** ***bedrijfswoning***

AANWEZIGE BEPLANTING

De ruimte rondom de woning is in gebruik als tuin. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland. Het ten zuidwesten van de tuin gelegen weitje wordt benut als speelweide.

beplanting
De aanwezige beplanting is als volgt te kenschetsen;
- een haag bestaande uit Prunus Laurocerasus en enkele jonge Essen aan de noordwestkant,
- enkele Essen en een strook ruigte aan de noordoostkant,
- een losse haag met enkele Essen ten noordoosten van de ezelenstal,
- wat siersortiment, een kersenboom en een appelboom in de tuin.

conditie en betekenis
De aangetroffen Essen aan de noordwestkant, aan de noordoostkant en nabij de Ezelenstal zijn jong, deels uit spontane opslag voortgekomen. De Prunushaag past minder goed in het landschap. De losse haag bestaat grotendeels uit Vlier en is niet van waarde of betekenis. De fruitbomen in de tuin verkeren in redelijke goede conditie en sluiten aan bij de landschappelijke context. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

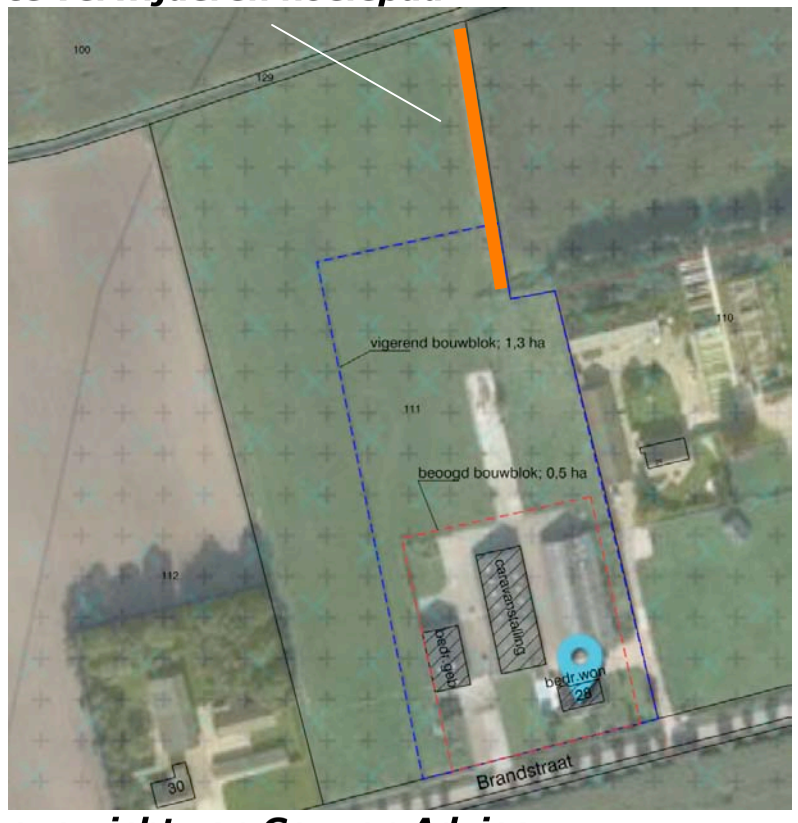
Haag van Prunus laurocerasus en enkele Essen ***enkele Essen en wat ruigte***

losse haag en enkele Essen ***speelweide*** ***tuin met siersortiment en fruitbomen***

OMVORMING: SLOPEN / VERWIJDEREN

De aan de noordoostkant gelegen rundveestal en de ezelenstal zullen worden gesloopt. De resterende bebouwing zal worden benut als bedrijfsruimte en als caravanstalling). De sleufsilo en een ten noorden van de sleufsilo in het veld gelegen koeiepad (3 meter breed, gemaakt van betonplaten) zal worden verwijderd. De vigerende agrarische bouwkavel zal worden verkleind, de bestemming zal worden gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. Zie de markeringen in het het door van Gerwen Advies opgestelde overzicht hieronder en de luchtfoto rechts.

te verwijderen koeiepad



overzicht van Gerwen Advies

sleufsilo verwijderen ***te slopen stal***

te slopen ezelenstal

TE ROOIEN

De aanwezige beplanting bij de ezelenstal en ten oosten van de te slopen rundveestal zal tijdens de sloop zwaar worden beschadigd; gezien de beperkte waarde en betekenis is het aannemelijk om de beplanting vooraf of tijdens de sloop te rooien.
De Prunushaag aan de noordwestkant van het terrein past minder goed in het landschap, de hier in opgenomen Essen zijn nog jong en niet van betekenis of waarde. Op grond hiervan wordt voorgesteld deze beplanting in het kader van het voorliggende plan eveneens te rooien en een beter passende aanplant te realiseren.

te rooien Prunushaag en Essen ***te rooien Essen***

te rooien losse haag en Essen

CONCLUSIES > INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:
- Het plangebied is in landschappelijk opzicht gesitueerd in het overgangsgebied tussen de ten noorden gelegen lager gelegen komgronden en de ten oosten en zuiden gelegen hoger gelegen dekzandgronden.
- De gemeente Oss rangschikt het plangebied in de nota Landschapsbeleid aan de, nabij de kom gelegen rand van de zone 'Dekzandrand'. Betreffende deze zone wordt nagestreefd het kleinschalig karakter en een afwisseling tussen open en dicht door behoud en aanleg van landschapselementen als houtwallen, singels, bosjes en boomgaardjes te versterken. Karakeristiek voor de komgronden zijn de openheid en de zichtrelaties.
- Het plangebied kan uit de directe nabijheid worden waargenomen vanaf de Brandstraat zelf en vanaf grotere afstand vanaf de ten noorden gelegen Hoolbeemdweg en de ten zuiden gelegen Vreestraat.

Grondslagen
Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld de inpassing van het plangebied te versterken door de aanplant van;
a) een rij knotwilgen aan de noordwestkant,
b) een groensingel aan de noordoostkant,
c) hagen, bomen en een sloot aan de zuidwestkant,
d) hagen en fruitbomen aan de straatkant
Zie de verbeelding aan de rechterzijde.

a) knotwilgen ***b) groensingel***

c) hagen, bomen en een sloot ***d) hagen en fruitbomen***

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen;
B1 een rij Essen,
B2 een rij knotwilgen,
S1 een groensingel,
H1 een geschoren haag van Haagbeuken,
V1 hoogstamfruitbomen.
Zie de plantlijst op de volgende pagina.

B1 Essen ***B2 knotwilgen*** ***S1 groensingel***

H1 geschoren haag ***V1 hoogstamfruitbomen***

PLANTLIJST

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

richtlijnen aanleg
Bij de haag H1 vormt een aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter het uitgangspunt. De singel S1 is ongeveer 50 meter lang en 5 meter breed. De singel is aan te planten middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een kruiselings plantverband van 150x150 cm.
De bomen B1 en B2 zijn aan te planten in de maat 16/18 cm, voor de hoogstamfruitbomen V1 volstaat de maat 14/16 cm.

richtlijnen beheer
Betreffende het beheer is het navolgende vast te leggen;

B1 De Essen mogen worden opgekroond tot goothoogte.
B2 De knotwilgen moeten 1x per 5-7 jaar worden geknot.
S1 De singel mag 1x per 5-7 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) mag worden afgezet.
H1 De Haagbeukenhaag is in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm.
V1 De fruitbomen zijn conform goed gebruik te snoeien.

Code		B1	B2	S1	H1
Omvang bij aanplant		16/18	16/18	80/100	80/100
Plantverband		nvt	nvt	150x150	4 p/m
Omvang van het element		8 st	8 st	300 m2	50 m
Acer campestre	veldesdoorn				
Acer pseudoplatanus	esdoorn			10	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els			10	
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk				
Carpinus betulus	haagbeuk			5	200
Castanea sativa	tamme kastanje				
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			20	
Corylus avellana	hazelaar			20	
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk				
Fraxinus excelsior	es	8		10	
Juglans regia	okkernoot				5
Ligustrum vulgare	liguster			10	
Ilex aquifolium	hulst				
Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratepopulier				
Populus trichocarpa	balsempopulier				
Prunus avium	zoete kers				
Prunus padus	vogelkers				
Prunus spinosa	sleedoorn				
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik			10	
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom				
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egelantier roos				
Sambucus nigra	gewone vlier				
Salix alba	schietwilg		8		
Salix aurita	geoorde wilg				
Salix caprea	boswilg			20	
Salix cinerea	grauwe wilg				
Salix fragilis	kraakwilg				
Sorbus aucuparia	lijsterbes				
Tilia cordata	winterlinde				
Tilia platyphyllos	zomerlinde				
Viburnum opulus	gelderse roos			20	
Totaal		8	8	135	5

		V1	
		14/16	
		4 st	
APPELS	Brabantse bellefleur	1	
	Dubbele bellefleur		
	Lemoenappel		
	Keuleman		
	Schone v. boskoop		
	Sterappel	1	
PEREN	Beurre Alexandre Lucas		
	Clapp's favourite		
	Conference		
	Gieser wildeman	1	
	Nrd holl suikerpeer		
	Zoete brederode		
KERSEN	Bigareau Napoleon		
	Early rivers	1	
	Koningskers		
	Merton premier		
	Puther dikke		
	Sch. späthe knorpelkirsch		
PRUIMEN	Belle de Louvain		
	Hauszwetsche		
	Mirabelle de nancy		
	Monsieur hatif		
	Opal		
	Reine claude verte		
	Victoria		
Totaal		4	

Bijlage 90 Inrichtingsplan 79 Mergental 1 in Herpen

Landschappelijke inpassing Mergental 1 behoud bestaande houtsingel binnen groen kader

Bijlage 91 Inrichtingsplan 80 Herstraat 5 in Megen

Nienhuis Landschapsarchitectuur

> Landschaps- en erfinrichtingsplan Herstraat 5

Aan:
Gemeente Oss

Postbus 5
5340 BA Oss

Datum: 19 december 2017

Betreft: Herzien landschaps- en erfinrichtingsplan Herstraat 5

Van:
Nienhuis Landschapsarchitectuur
ir. Arjan Nienhuis
Lange Strikstraat 12
5301 EE Zaltbommel

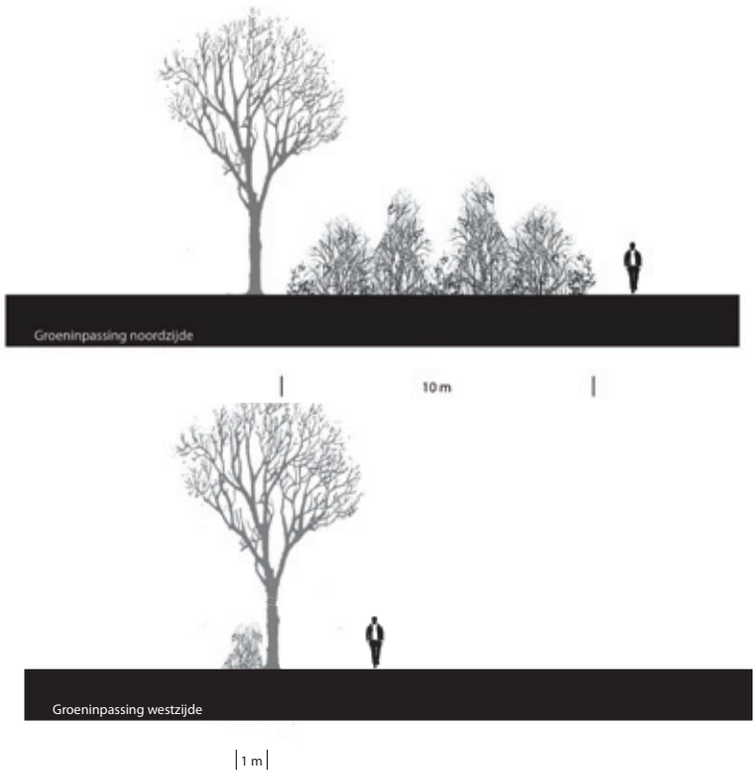
m 06.42197489
i www.nienhuislandschap.nl
e info@nienhuislandschap.nl

Erfinrichtingsplan

De illustratie hieronder bevat het aangepaste plan. Dit voorziet in de afdoende landschappelijke inpassing van de schuur zoals reeds aanwezig op het perceel van Herstraat 5.

Het perceel ligt gedeeltelijk op de oeverwal, net op de grens met het komgebied. De noordwest zijde ligt op de oeverwal en daar is voorzien in een robuuste aanplant met een strook bosplantsoen. De soorten die in de strook bosplantsoen worden toegepast, zijn: hazelaar, kornoelje, veldesdoorn, els, lijsterbes, meidoorn, wegedoorn, kardinaalsmuts, sleedoorn, hondsroos, egelantier, gelderse roos. De bovenste doorsnede op de volgende bladzijde laat de gewenste eindsituatie zien.

Aan de west- en oostzijde van het perceel wordt een bomenrij toegepast. Hier worden veldesdoorn geplant met een maat 14 -16. Dit zijn flinke bomen, vandaar dat de aanschafprijs afwijkt van die uit de Subsidieregeling. Aan de westzijde komt een ca. 90 meter lange ligusterhaag die uiteindelijk 1,25 meter hoog wordt. De onderste doorsnede op de volgende bladzijde laat de gewenste eindsituatie aan de westzijde zien.



Kosten

In onderstaande tabel zijn de kosten voor plantmateriaal en 10 jarig onderhoud opgenomen. De bedragen zijn gebaseerd op Bijlage F behorende bij de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant.

Kosten plantmateriaal (A)	Eenheid	Kosten		Totaal
Veldesdoorn	19 stuks	€ 113 / stuk		€ 2.147,00
Haag (L7)	450 stuks	€ 1,58 / struik		€ 711
Bosplantsoen / Hakhoutbosje (L3)	350 stuks	€ 1,58 / stek		€ 553
				€ 3.411,00
Beheerskosten (B)	**Eenheid**	**Kosten**	**Totaal / jaar**	**Totaal / 10 jaar**
Landschapsboom < 20 cm	19 stuks	€ 3,34 / stuk (eerste 5 jaar)	€ 63,46	€ 317,30
Landschapsboom > 20 cm	19 stuks	€ 5,54 / stuk (laatste 5 jaar)	€ 105,26	€ 526,30
Haag (L7)	90 meter	€ 1,17 / meter	€ 105,30	€ 1.053,00
Bosplantsoen / Hakhoutbosje (L3)	450 m2	€ 4,71 per are	€ 28,20	€ 282,00
				€ 2.178,60
				€ 5.589,60 (A+B)

Zoals u uit de tabel kunt opmaken, zijn de kosten voor het plantmateriaal en 10 jarig beheer hoger dan de vereiste € 5.000. In dit totaal zijn de kosten voor arbeid, grondwerk en boompalen etc. nog niet eens meegeteld.

Bijlage 92 Inrichtingsplan 81 Leiweg ongenummerd in Geffen

Inpassingsplan Kavel B (zuidelijke kavel) Leiweg 16-8-2018 VM
aanleg 3000 m^2 natuur

Bij de aanleg en onderhoud van het stuk natuur achter de woonbestemming gelegen op de locatie Leiweg ongenummerd perceel 3 te Geffen staan zowel de flora als de fauna centraal. Bij de ontwikkeling van het plan is rekening gehouden met inheemse boom- en plantsoorten, voedselproductie voor insecten en zoogdieren, bestaande natuurelementen in de directe omgeving, zoals het voormalige motorcrossterrein en de aanleg van de recente natuur ten zuiden van het fietspad gelegen aan de zuidzijde van het perceel. In de recent aangelegde natuur is ook een poel aangelegd. Ook in deze situatie wordt centraal in het midden een poel aangelegd.

Bekend is dat er door de verandering van het klimaat langere drogere periode komen maar ook als het regent, meer water valt. Om geen problemen te krijgen is een goede wateropvangcapaciteit noodzakelijk. Tevens is om verdroging te voorkomen belangrijk dat het water niet wordt afgevoerd, maar langzaam in de bodem infiltreert. Dit is mogelijk door de aanleg van een infiltratiepoel. Deze infiltratiepoel ligt in het midden van het terrein met de aanduiding natuur en is langwerpig met een gemiddelde breedte van 10 meter en circa 68 met lang. Uit de gegevens van de provincie Noord Brabant blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand 1,1 meter onder maaiveld is en de gemiddelde laagste grondwaterstand 1,9 meter onder maaiveld is. De poel wordt in het midden 1,5 meter diep. Door de aanleg van water ontstaat ook een gevarieerde flora en fauna.

De infiltratiepoel wordt circa 10 meter breed, met in het midden een diepe strook van circa 1,5 meter diepte. Dit kan betekenen dat in droge jaren de poel droog kan vallen. Om een natuurlijk verloop te creëren zal de infiltratiepoel niet overal even breed (zie ook bijlage B). De zijkanten van de poel lopen langzaam af naar het in het midden gelegen diepe sleuf (1,5 meter diep, zie bijlage A). Deze diepte is zo gekozen dat bijna altijd water in deze sleuf en dus in de poel aanwezig is. De zijkanten lopen langzaam af en worden in gezaaid met een gemengd grassenmengsel en bloemenmengsel. Het bloeien van de grassen en de bloemen geeft een fraai beeld, maar zorgen ook voor nectar voor insecten. Ook het water trekt insecten en amfibieën aan.

Aan beide lange zijden van de infiltratiepoel worden Beuken en Berken aangeplant (bijlage B). Omdat één lange zijde 18 meter langer is, komt aan deze lange zijde één beuk meer dan aan de andere zijde. Dit betekent dat aan één zijde 6 Beuken en aan de andere zijde 4 Beuken komen. De onderlinge afstand tussen de Beukenbomen bedraagt 12 meter. Tussen de Beuken en worden Berkenbomen aangeplant. Aan de kant waar de 6 Beuken komen, worden 12 Berkenbomen aangeplant en aan de andere zijde 8 Berkenbomen. De bomen vormen een hoge corridor in het midden en is zeer geschikt voor grotere vogels. Tevens produceren de beuken beukennootjes voor o.a. eekhoorntjes en vogels. Aan de kant van de woning wordt het natuurgebied over de gehele breedte afgeschermd door 4 notenbomen. Deze notenbomen geven de bewoners van de woning bescherming tegen muggen maar zorgen ook voor voldoende eten voor de dieren in de winter. Onder de notenbomen komt een zone van circa 10 meter met gras en bloemenmengsel. Zo hebben de bewoners een prachtige inkijk in het stuk natuur.

De achterzijde en een zijde van het perceel met de bestemming natuur grenst aan een akker van een landbouwer en de andere zijde grenst aan het weiland. Hoge bomen geven veel schaduw op de

akkerrand, daarom wordt gekozen om de zijde van het gebied af te schermen met struweel. Het struweel aan de achterzijde (10 meter breed en aangegeven op bijlage B als Struweel 3) wordt aangeplant met de volgende stuiken:

- Krent
- Brem
- Hazalaar,
- Vuilbomen
- Vlierstruiken.

Het struweel gelegen aan beide lange zijde van het perceel wordt aangeplant met de volgende struiken:

- Hazelaar
- Vlier
- Krent
- Vuilboom
- Brem
- Lijsterbes
- Sleedoorn
- Gaspeldoorn.

Alle struiken kennen een bloeifase, die zorgt voor nectar voor insecten en ze draggen allemaal vruchten. Deze vruchten worden gegeten door vogels en andere kleine dieren. Daarnaast vormt het struweel bescherming voor vogels tegen roofdieren en biedt het struweel ruimte aan prachtige broedplaatsen voor de vogels.

Midden in het grasland met de agrarische bestemming staat een solitaire notenboom. Deze notenboom zorgt voor een bescherming tegen de zon, maar ook tegen muggen voor de dieren die in de wei grazen.

Aan het fietspad aan de zuidzijde van de perceel is een berkenboomstructuur aanwezig. Om deze berkenstructuur extra accent te geven, wordt de strook langs dit fietspad ook aangeplant met Berkenbomen (bijlage C). Deze structuur zorgt ervoor dat het stuk natuur achter deze berkenbomen verbonden wordt met de nieuw aangelegde berkenbomen en het aangevraagde stuk natuur. Deze verbinding is goed voor flora en fauna. Zo wordt er op het totale perceel 3000 m2 natuur aangelegd.

Drie zijden van het perceel met de bestemming natuur wordt aangeplant met struweel. De struweelplanten worden 1,25 tot 1,5 meter uit elkaar geplant. Dit betekent dat er circa 1000 struweelplanten gepoot worden. De planten worden niet per soort bij elkaar geplant maar gemengd gepoot.

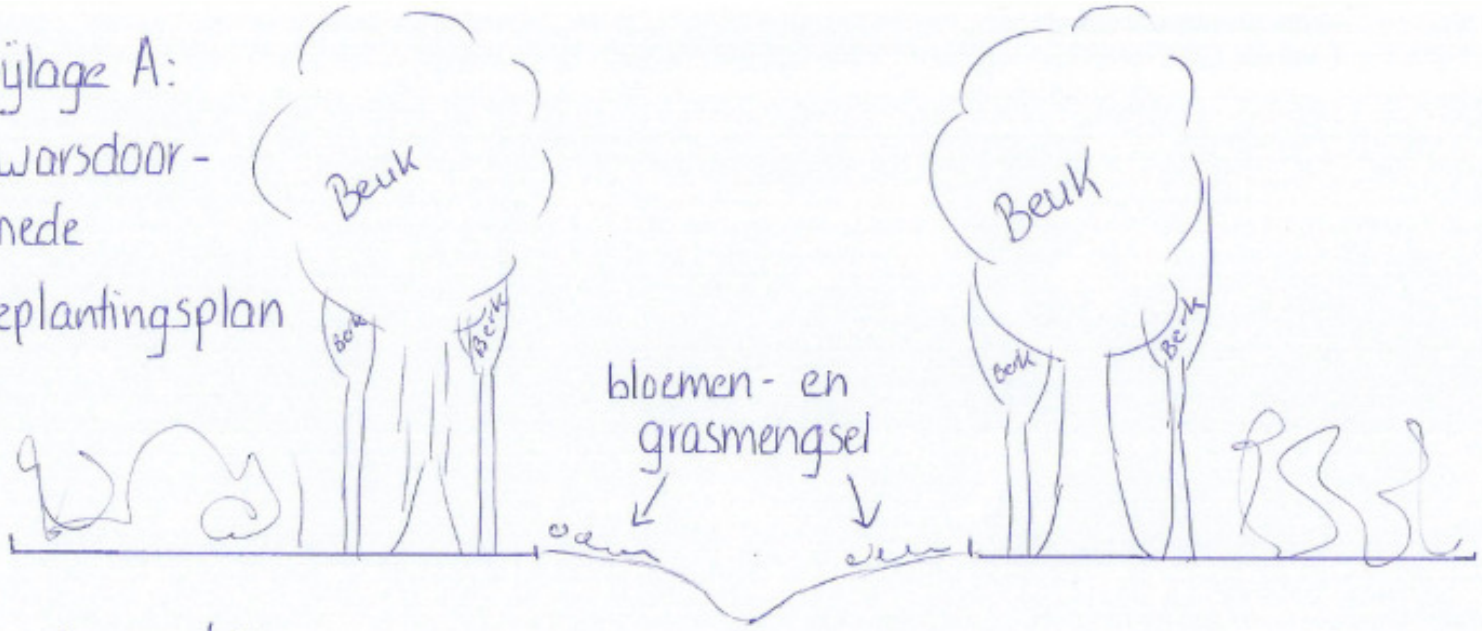
De verdeling van de aantal planten in het struweel zal ongeveer zijn:

- 150 Hazelaar
- 150 Vlierbesstruiken
- 150 Krent
- 150 Vuilbomen
- 100 Lijsterbessen
- 100 Sleedoorn
- 150 Brem
- 50 Gaspeldoorn

De Gaspeldoorn is gevoelig voor kou. Daarom wordt gekozen om deze meer aan de binnenzijde van het struweel te poten. Dit betekent dat deze planten in de buurt van de Berkenbomen gepoot worden. Omdat deze plant wat meer beschut moet staan tegen de kou, worden er ook minder gepoot.

Bijlage A: Dwarsdoorsnede
Bijlage B: plattegrond
Bijlage c: aanplant bergenbomen en notenboom in agrarische bestemming

Bijlage A:
dwarsdoor-
snede
beplantingsplan



struweel 1:

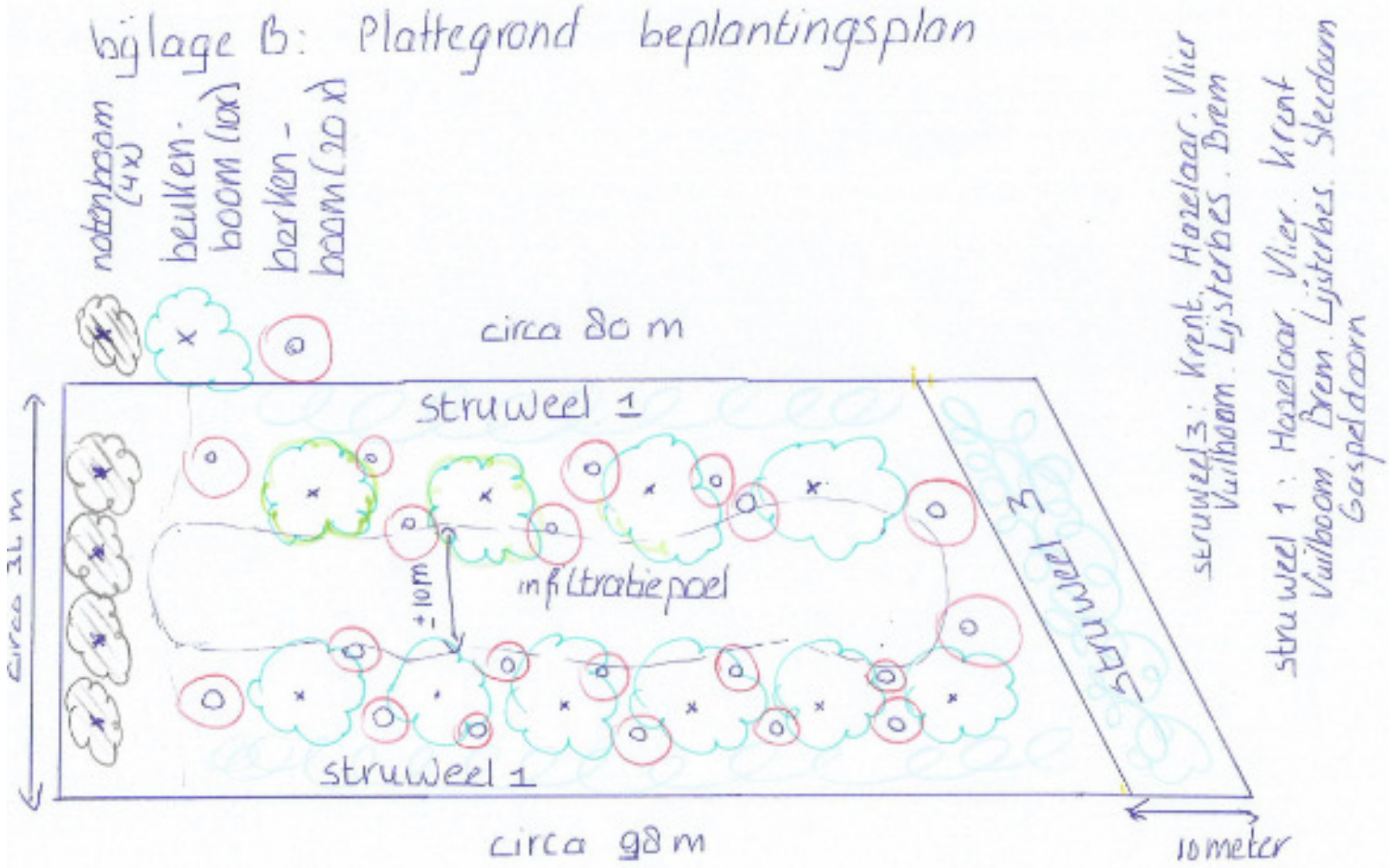
Hazelaar
Vlier
Krent
Vuilboom
Brem
Liguster
Sleedoorn
Gaspeldoorn

infiltratiepoel 10 m breed
diepte: 1,5 m

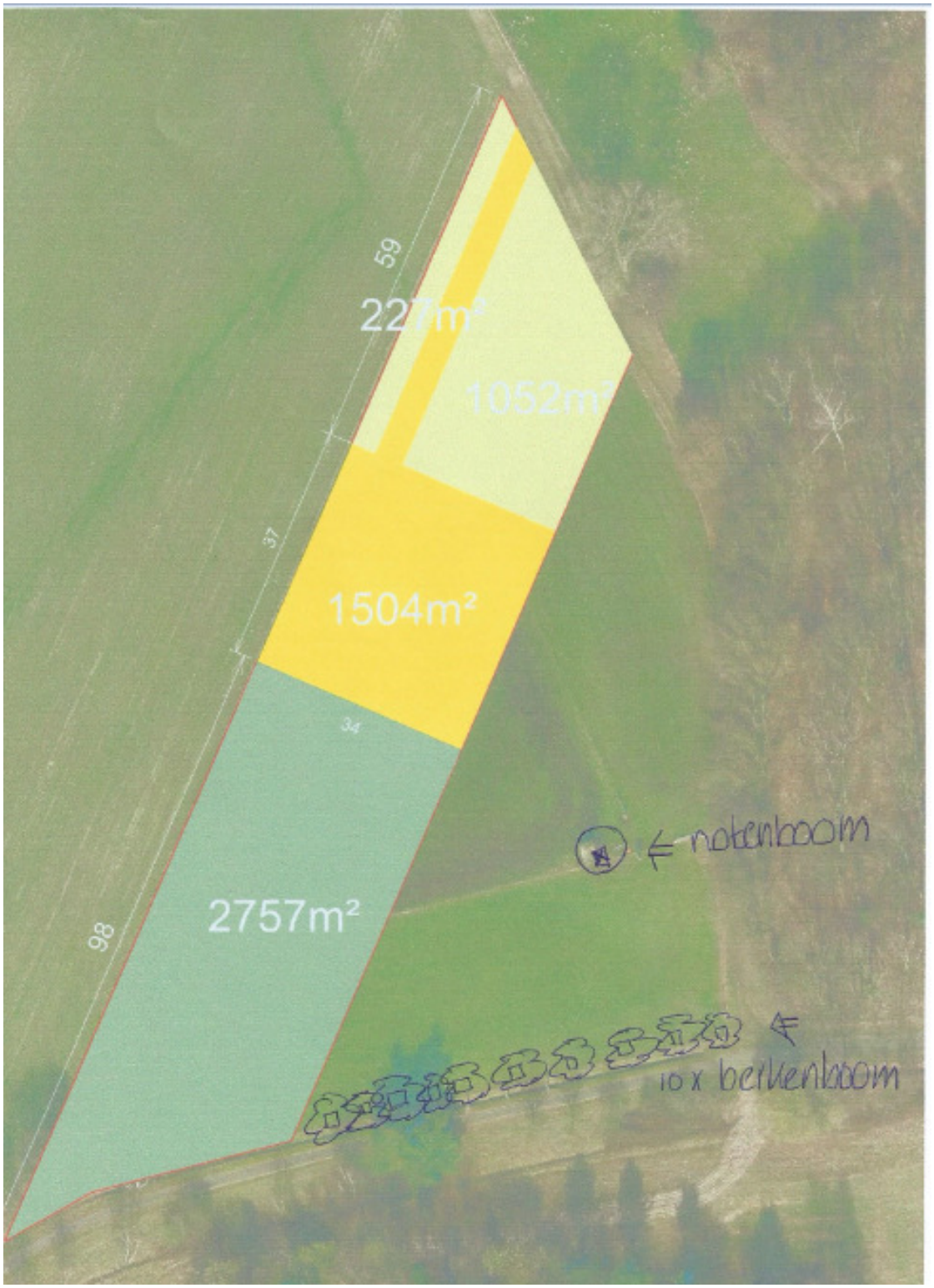
Struweel 1

GHG: ± 8.5 m NAP
GLG: ± 7.7 m NAP
maaiveld: ± 9.6 m NAP

bijlage B: Plattegrond beplantingsplan

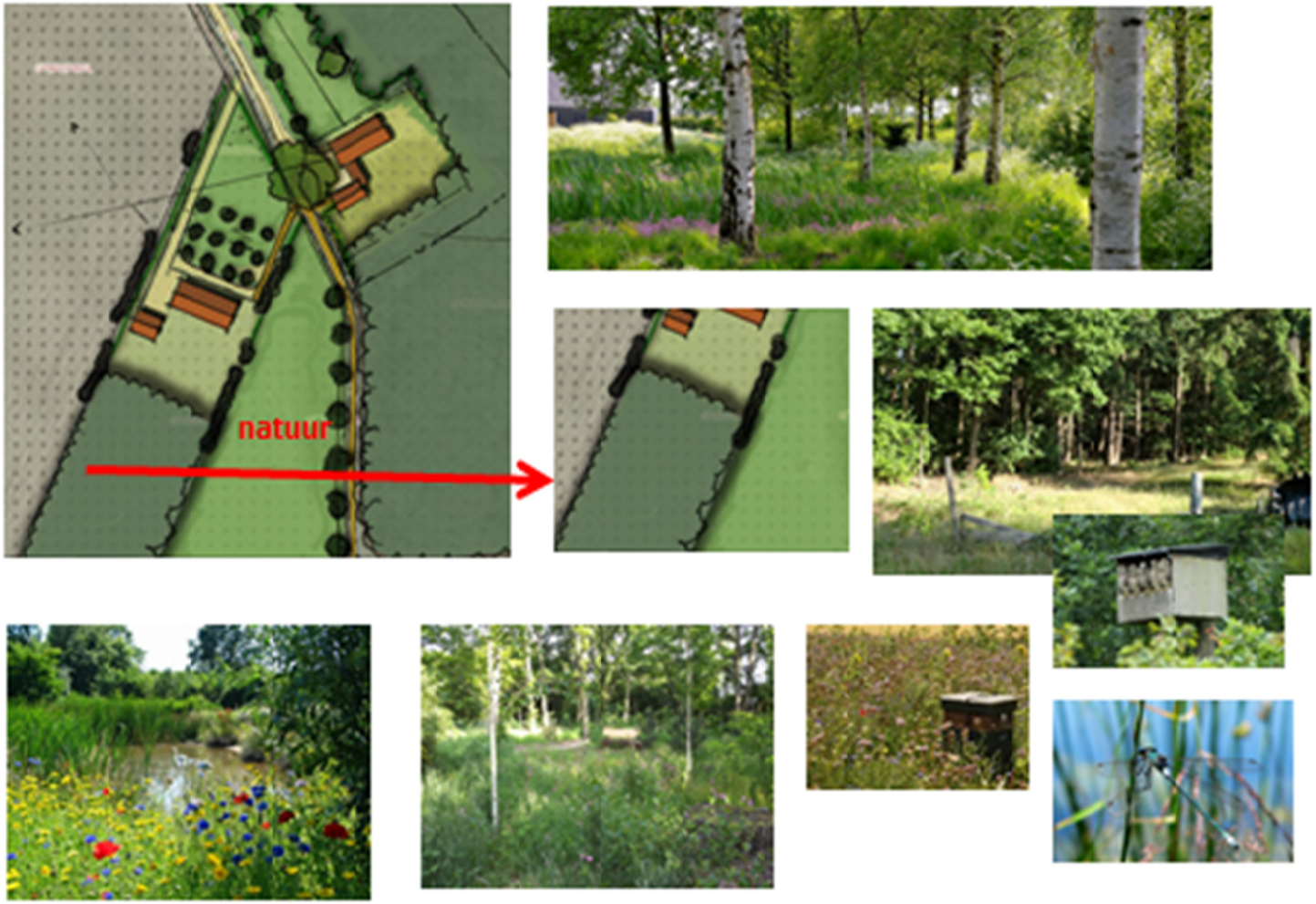


Bijlage C:


59
227m²
1052m²
37
1504m²
34
2757m²
98
← notenboom
← 10 x berkenboom

Sfeerimpressie ligging tuin en woning, totaal 1350 m2, waarvan 450 m2 bouwen is uitgesloten

Sfeerimpressie natuur 3.000 m²



Bijlage 93 Inrichtingsplan 82 Waatselaarstraat 3 in Berghem

Advies	: **Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering Waatselaarstraat 3 Gemeente Oss**
Datum	: 14 februari 2017
Opdrachtgever	: J. van Oss
Projectnummer	: 211x08888
Opgesteld door	: R. Van Och en R. Tak

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorziene ontwikkeling aan de Waatselaarstraat op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Aanleiding

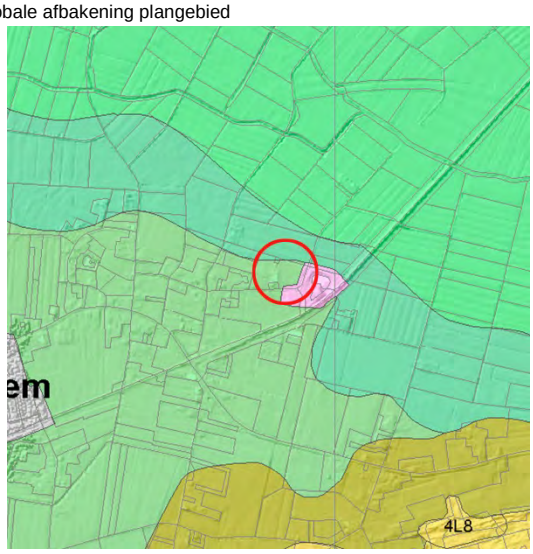
Gemeente Oss heeft geconstateerd dat een groot gedeelte van de erfverharding, drie paddocks, een longeercirkel, een gedeelte van een paardenbak en de parkeerplaats buiten het bestaande bouwvlak zijn gesitueerd. De gemeente heeft aangegeven dat gebruik van de paddocks, longeercirkel, erfverharding en paardenbak ruimtelijk acceptabel zijn, omdat sprake is van bedrijfsmatig gebruik. Met de situering van de parkeerplaats gaat de gemeente niet direct akkoord. De gemeente is van mening dat deze fors van omvang is en dat hiermee het front van het bouwvlak aan de Waatselaarstraat te breed wordt.
Per brief heeft de gemeente Oss aangegeven medewerking te verlenen aan een bouwvlakvergroting van 0,9 naar 1,4 hectare op alle onderdelen, met uitzondering van de parkeerplaats.
Medio oktober heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en initiatiefnemer waarbij de gemeente aangegeven heeft enkel bij een sterke ruimtelijke onderbouwing medewerking te kunnen verlenen aan het legaliseren van de parkeerplaats op de huidige locatie.

Kenschets landschap

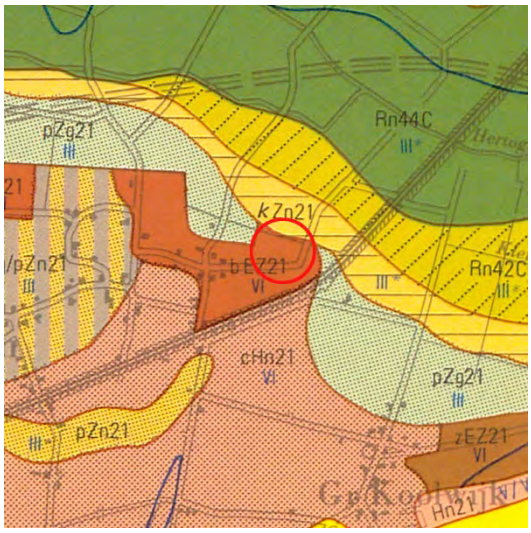
Het perceel aan de Waatselaarstraat 3 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oss, ten oosten van de kern Berghem nabij de snelweg A50. Het gebied rondom het plangebied wordt gekenmerkt door de overgang van een zandgebied naar een rivierengebied. Deze overgang is duidelijk zichtbaar op de geomorfologische-, bodem- en historische kaarten. Vanuit het noorden is het de rivier de Maas geweest die het landschap gevormd heeft. Het gebied is relatief vroeg voor de landbouw ontgonnen. Al in het begin van de twintigste eeuw was het gehele gebied ontgonnen. In de zuidelijke zone op de zandgrond waren de percelen relatief klein en langgerekt van vorm. Onder invloed van de landbouw heeft zich hier een enkeerdgrond (zEZ21) gevormd. Veel perceelgrenzen werden destijds afgebakend met elzensingels. In het noordelijker gelegen gebied waren de kavels van oudsher veel groter. Het grote contrast tussen deze beide landschappen was lange tijd een scherpe lijn die in oost-west richting door het landschap liep. In de loop van de twintigste eeuw is de verkaveling op de zandgrond langzaam grootschaliger geworden en is het verschil tussen beide landschapstypen vervaagd. Qua perceelgrootte zijn beide landschappen nu vergelijkbaar. Een belangrijk verschil is echter dat het noorde-

lijke landschap weinig landschapselementen kent en daardoor een erg open karakter heeft. Het zandlandschap wordt gekenmerkt door landschapselementen als bomenlanen, bomenrijen, bosjes en houtsingels, waardoor dit landschap toch een kleinschaliger karakter heeft. De vele elzensingels die het historische landschap kenmerken zijn echter veelal verdwenen. Met grondwatertrap VI kent het zandlandschap een relatief lage grondwaterstand terwijl het rivierenlandschap met grondwatertrap III relatief nat is.

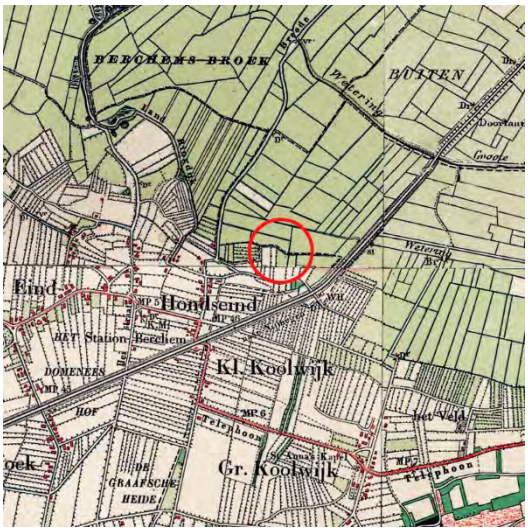
Globale afbakening plangebied



Uitsnede Geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



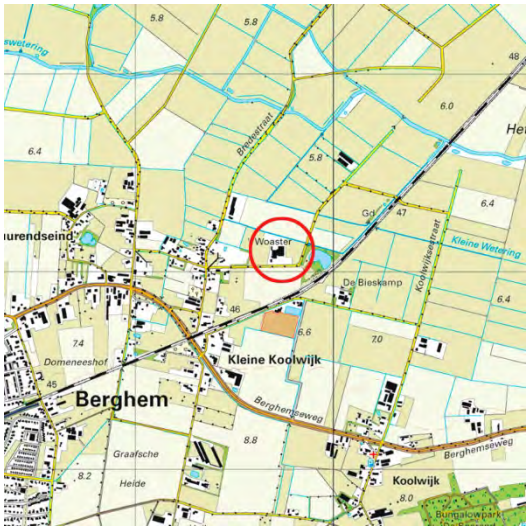
Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Situatie rond 1910 (bron: topotijdreis.nl)

Situatie rond 1940 (bron: topotijdreis.nl)

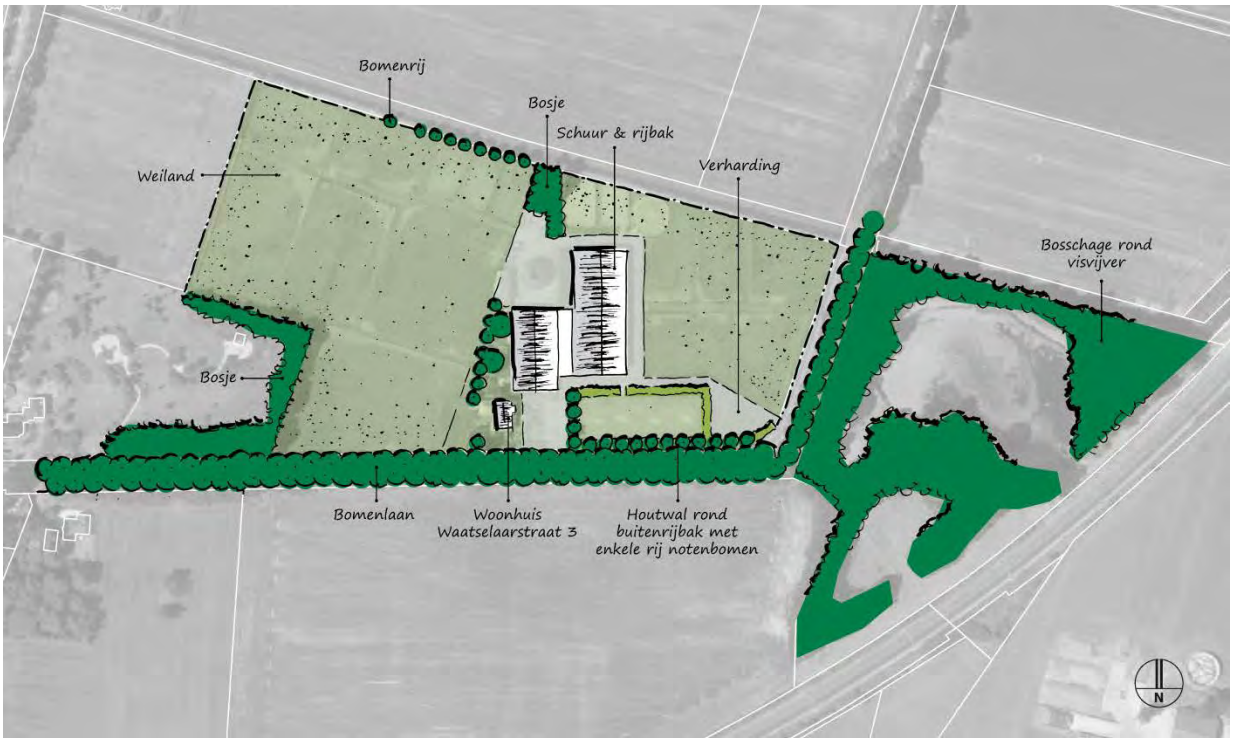
Situatie rond 1960 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 2015 (bron: topotijdreis.nl)

Huidige landschappelijke situatie plangebied

Zoals in de voorgaande kenschets van het landschap beschreven komen er in dit gebied twee landschapstypen bij elkaar. Het plangebied aan de Waatselaarstraat 3 ligt in het zandgebied, maar ligt precies op de grens met het noordelijker gelegen rivierengebied. In het plangebied is een paardenbedrijf gevestigd. Ten behoeve van dit paardenbedrijf zijn onder meer stalling, een binnenrijbak, een buitenrijbak, longeercirkel, verschillende paddocks, een stapmolen, mestopslag en verschillende paardenweides aanwezig. Naast deze ‘grijze’ elementen zijn vanaf de openbare weg ook veel landschapselementen zichtbaar. Zo wordt de westzijde van het plangebied ingekleed met een groenzone waardoor de bebouwing vanaf deze zijde minder prominent in het landschap aanwezig. Op deze wijze is er op meerdere locaties binnen het plangebied aan landschappelijke inpassing gedaan. Zo is er op de noordelijke erfgrens een bomenrij en bosje aanwezig en wordt de paardenrijbak omringd door een houtwal met een bomenrij. Aan de oostzijde van het bouwvlak zijn geen landschapselementen aanwezig. Hierdoor is de bebouwing hier redelijk prominent in het landschapsbeeld aanwezig.



Schets huidige situatie plangebied

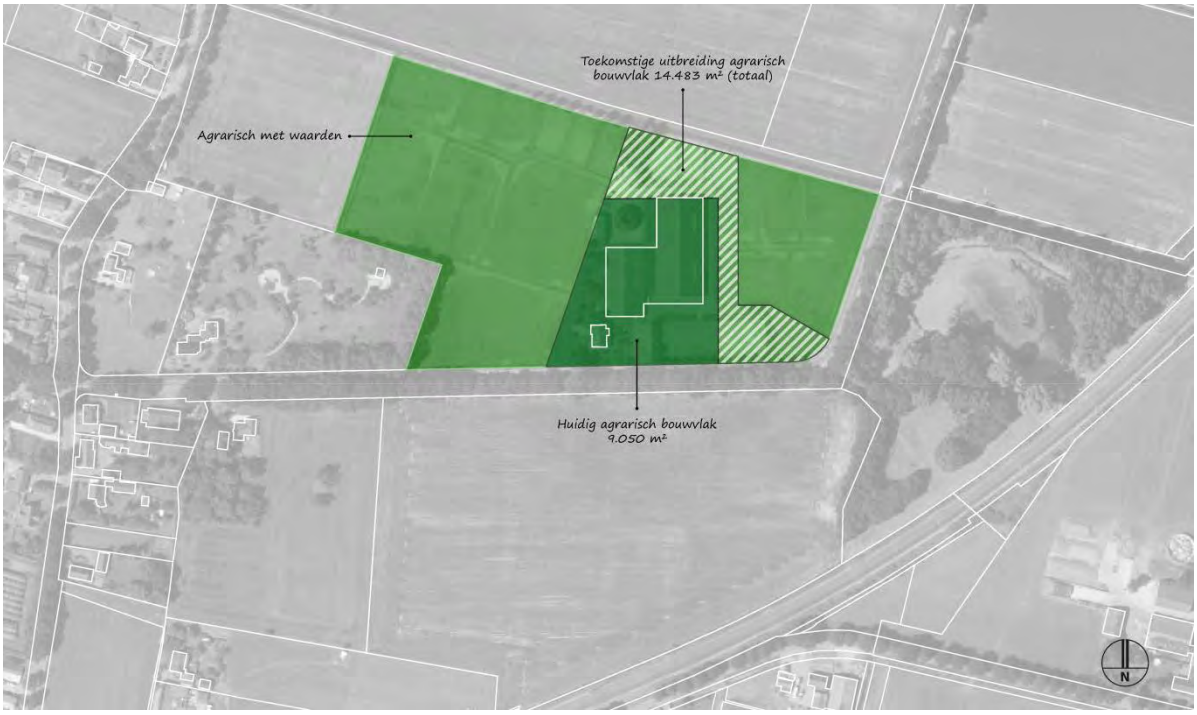
Bebouwing aan oostzijde, prominent in landschap aanwezig

Parkeerplaats in halfverharding tegen de visvijver

Bebouwing aan oostzijde momenteel zonder landschappelijke inpassing

Bomen in weiland, recent aangeplant

Gewenste toekomstige situatie
Planologisch kent het plangebied momenteel een agrarische bestemming met daarbinnen een agrarisch bouwvlak van 9.050 m². De gemeente Oss heeft geconstateerd dat een groot gedeelte van de erfverharding, drie paddocks, een longeercirkel, een gedeelte van een paardenbak en de parkeerplaats buiten het bestaande bouwvlak zijn gesitueerd. Door de initiatiefnemer wordt ingezet op een bouwvlakvergroting zodat bovengenoemde elementen binnen het agrarisch bouwvlak komen te liggen en daarmee gelegaliseerd worden.
De gemeente Oss heeft medio december 2016 kenbaar gemaakt dat de regeling kwaliteitsverbetering niet van toepassing is op het voorgenomen initiatief en dat daardoor enkel landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwvlak nodig is.



Schets bestemmingswijziging

Landschappelijke inpassing
Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wordt er vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan en de zogenaamde ‘kwaliteitsverbetering’. De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van de nieuwe ontwikkeling naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg in de vorm van erfbeplanting. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Het bouwblok zal in noordelijke en oostelijke richting uitgebreid worden. Vooral aan de oostelijke zijde is de bebouwing prominent in het landschap aanwezig. Daarnaast is ook de parkeerplaats zichtbaar vanaf de Waatselaarstraat. Hier wordt een landschappelijke inpassing voorgesteld waarmee de bebouwing en parkeerplaats ingekleed wordt en de ruimte ten noorden van de parkeerplaats weer als één groene ruimte ervaren wordt. Deze ruimte sluit aan bij het zeer open noordelijker gelegen landschap.

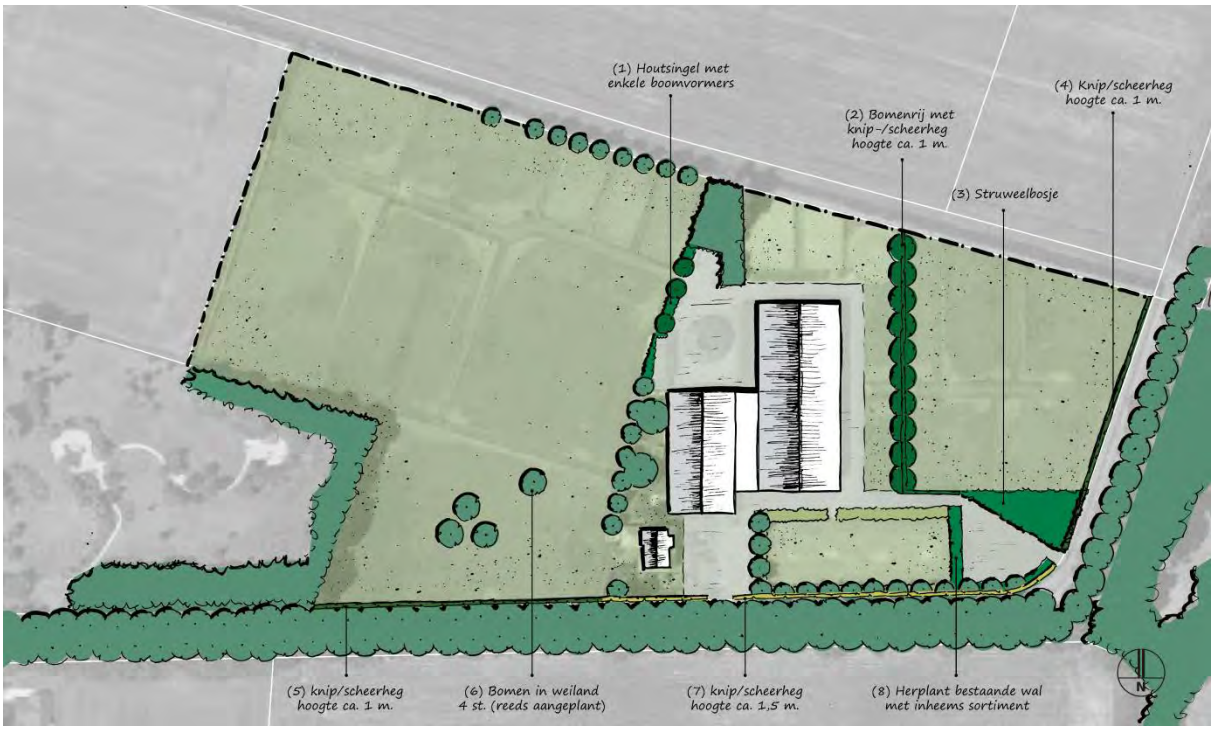
Naast de binnenrijbak, op de grens van het nieuwe bouwvlak, wordt een bomenrij voorgesteld met daaronder een knip-/scheerheg van circa 1 meter hoog. Deze zal ervoor zorgen dat de bebouwing grotendeels uit het zicht genomen wordt, maar vanaf het perceel zal men over de haag nog steeds het open groene landschap in kunnen kijken. Om aan te sluiten bij het landschappelijke karakter wordt een gemengde haag voorgesteld. De knip-/scheerheg loopt door tot aan de parkeerplaats waar deze overgaat in een struweelbosje. Dit bosje zal de parkeerplaats aan het zicht onttrekken en sluit qua uitstraling goed aan bij de beplanting van de naastgelegen visvijver. Om de parkeerplaats verder in te kleden gezien vanaf de Waatselaarstraat zal ook het deel van de bestaande wal naast de parkeerplaats opnieuw aangeplant worden met inheems sortiment,

In overleg met de gemeente Oss wordt bij de landschappelijke inpassing niet enkel gekeken naar de zijden van het agrarisch bouwvlak waar de uitbreiding plaatsvindt, maar naar de inpassing van het bouwvlak als geheel. Hierdoor zal ook aan de westzijde aan landschappelijke inpassing gedaan worden. Gezien vanaf de Waatselaarstraat kan de zone nabij de stapmolen als storend ervaren worden. Om ook dit gedeelte van het bouwvlak in te passen zal in de ruimte tussen de bestaande functies een houtsingel aangeplant worden die varieert in breedte van 1 tot 3,5 meter.

Tot slot heeft de initiatiefnemer reeds vier bomen in het weiland aan de Waatselaarstraat 3 geplaatst welke ook als kwaliteitsverbetering voor het landschap gezien worden. Het betreft hier drie rode Beuken en één treurwilg. Deze bomen zijn aangeplant in een zware maat zodat direct een landschapselement van formaat gerealiseerd is.

Aanvullende inpassing tbv hekwerk
Gedurende het proces van de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak heeft de gemeente geconstateerd dat zich rond het perceel een hekwerk bevindt waarvoor geen vergunning is afgegeven. De gemeente stelt voor dit hekwerk nu alsnog te vergunnen op voorwaarde dat aan de zijden waar het hekwerk aan de Waatselaarstraat grenst een knip-/scheerheg aan te planten. Dit voorstel wordt overgenomen in de landschappelijke inpassing. Waar het hekwerk naast het weiland staat zal een gemengde lage haag aangeplant worden en waar het herkwerk aan het bouwvlak grenst zal een hoge haag aangeplant worden.

Concreet bestaan de inrichtingsmaatregelen voor de inpassing uit:
- Aanplant bomenrij;
- Aanplant knip-/scheerheg;
- Aanplant struweelbosje;
- Aanplant houtsingel;
- Reeds aangeplante solitaire bomen
- Aanplant knip-/scheerheg bij hekwerk.



Schets landschappelijke inpassing (zie bijlage voor tekening op schaal)

Beplantingsplan

De soortensamenstelling van de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied. Gekozen is voor inheemse bladverliezende soorten. De Els speelt een belangrijke rol in het beplantingsplan. Ook voor de bomenrij naast de binnenrijbak wordt Els gebruikt, maar hier wordt een variëteit voorgesteld die beter geschikt is als laanboom en niet schadelijk is voor de paarden. De gekozen beplanting krijgt de mogelijkheid uit te groeien tot een behoorlijke omvang. Dit zal een vrij natuurlijk beeld geven. Heesters zullen worden aangeplant in groepen van 3-6. Ook in de overige plantvakken wordt voor inheems sortiment gekozen. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang	Voorgesteld sortiment	Plantverband
(1) Houtsingel	157 m² 3 st.	• 60% Els • 20% Gele kornoelje • 10% Kardinaalsmuts • 20% Wilde liguster Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 4m Boomvormer • Linde Plantmaat aanplant: 12-14, Eindhoogte: 10m.	Driehoeksverband (1x1m), in groepen van 3 – 6 per soort.
(2) Bomenrij	10 st.	• Els – (Alnus spaethii 'Spaeth')	Enkele rij, afstand 9 m.

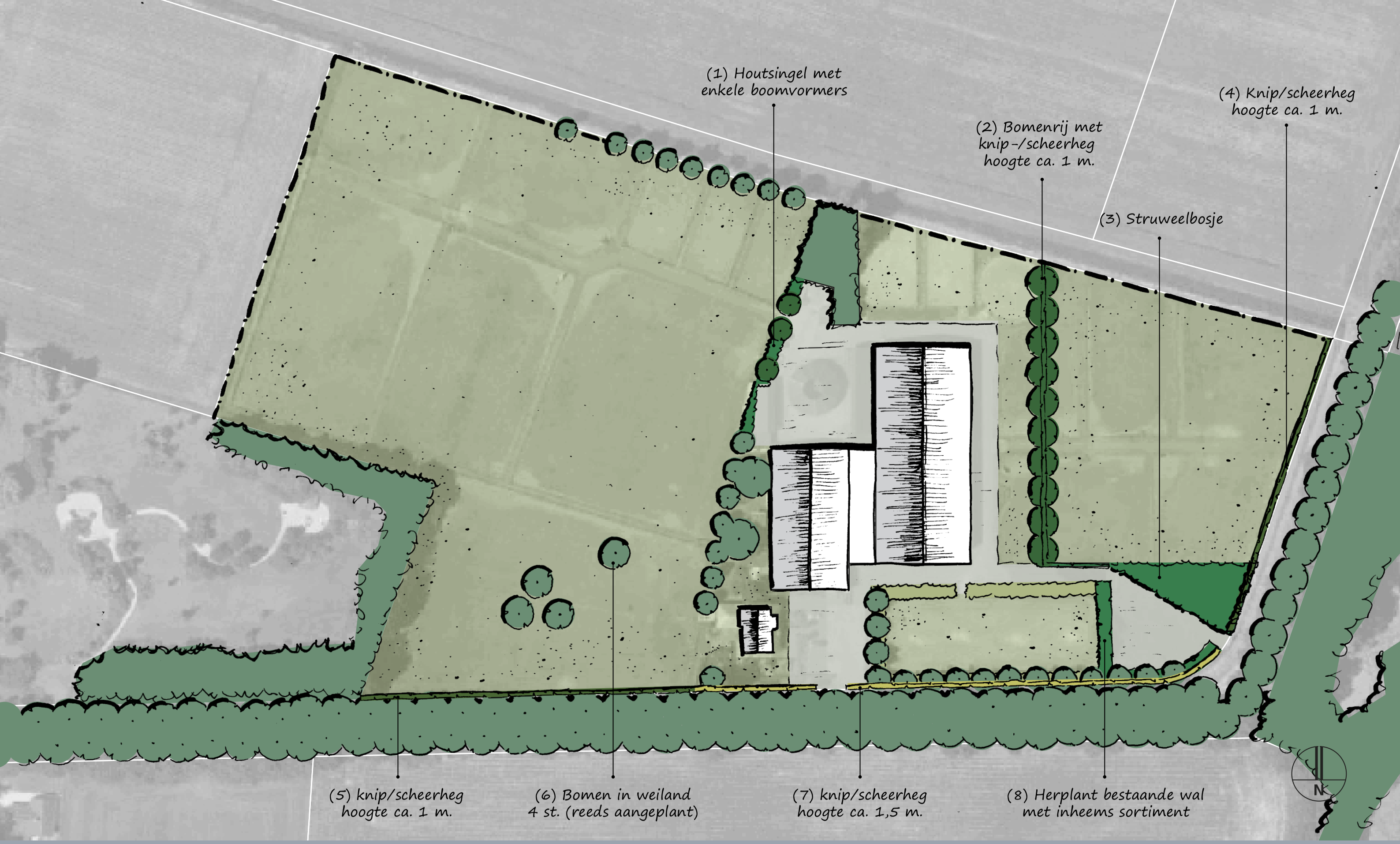
		Plantmaat aanplant: 12-14, Eindhoogte: 10m.	
(2) Knip-/scheerheg	95 m²	• Haagbeuk • Liguster • Veldesdoorn Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoogte: 1,0 m.	Dubbele rij, 8 stuks per m¹, driehoeksverband.
(3) Struweelbosje	494 m²	• 60% Els • 20% Gele kornoelje • 10% Kardinaalsmuts • 20% Wilde liguster Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 3m	Driehoeksverband (1x1m), in groepen van 3 – 6 per soort.
(4) Knip/scheerheg	92 m²	• Haagbeuk • Liguster • Veldesdoorn Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoogte: 1,0 m.	Dubbele rij, 8 stuks per m¹, driehoeksverband.
(5) Knip/scheerheg	100 m²	• Haagbeuk • Liguster • Veldesdoorn Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoogte: 1,0 m.	Dubbele rij, 8 stuks per m¹, driehoeksverband.
(6) Bomen in weiland	4 st.	Rode Beuk (3 st.) Treurwilg (1 st.)	Reeds aangeplant
(7) Knip/scheerheg	150 m²	• Beuk Plantmaat aanplant: 100-120 Eindhoogte: 1,5 m.	Dubbele rij, 8 stuks per m¹, driehoeksverband.
(8) Herplant bestaande wal	263 m²	• 60% Els • 20% Gele kornoelje • 10% Kardinaalsmuts • 20% Wilde liguster Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 3m	Driehoeksverband (1x1m), in groepen van 3 – 6 per soort.

Het beheer van de landschappelijke beplanting is afhankelijk van het type:

- Het (struweel)bosje en de houtingel mogen vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zullen de struikvormers gedeeltelijk afgezet worden. Overhangende takken worden 1 maal per 3 jaar teruggesnoeid.
- Knip-/scheerhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt
- De bomen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal ten alle tijden rekening gehouden worden dat de kroon (onderste takken tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van de takvrije stam bedraagt.

Conclusie

Met deze voorgestelde inrichtingsmaatregelen kan worden voldaan aan de gevraagde landschappelijke inpassing van het bouwvlak als geheel en het hoge hekwerk. De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zorgt ervoor dat het initiatief op een natuurlijke en verzorgde wijze wordt ingepast en aansluit op de aanwezige landschapsstructuren. Ook de parkeerplaats kan met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen op een geschikte wijze gehandhaafd blijven op de huidige locatie. Door de robuuste inpassing en de verschillende maatregelen draagt de ontwikkeling zelfs bij aan de versterking van de huidige landschapskwaliteit in de omgeving van de Waatselaarstraat.



BRO
Ruimte om *in* te leven

Schets Landschappelijke Inpassing
Waatselaarstraat 3
Gemeente Oss

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel

www.bro.nl
info@bro.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
fax +31 (0)411 85 04 01

datum:
13 februari 2017

getekend:
R. van Och

tekening nr.:
-

schaal:
1:1.000

formaat:
A3

project nr.:
211x08888

Bijlage 94 Inrichtingsplan 83 Parallelstraat 1 in Oijen

Landschappelijk inpassingsplan

Bouw loods aan de Parallelstraat 1 te Oijen

Locatie:	Gemeente Oss
Datum:	12 juni 2017
Status:	Definitief
Project:	2318
Opdrachtgever:	Reef B.V.

VOORWOORD

Door Reef B.V. is aan Bureau van Nierop gevraagd een landschappelijk inpassingsplan op te stellen in verband met de voorgenomen bouw van een opslagloods/schuur op het perceel Oijen E 375. Het perceel is gelegen aan de Parallelstraat 1 te Ooijen en is eigendom van het Waterschap Aa en Maas. Op het terrein is een waterzuiveringsinstallatie aanwezig. Dit plan beschrijft de inpassing van de voorgenomen realisatie in het landschap. Uitgangspunten voor de inpassing in het landschap zijn het soort landschap, de ligging in het landschap, ecologie en de abiotische factoren.

Het rapport werd opgesteld door Luuk Pruijsten, de eindredactie werd gedaan door Leon van Nierop.

Riethoven, 12 juni 2017

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4

1.1 AANLEIDING 4
1.2 BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING 4

2 LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT 5

2.1 HISTORIE 5
2.2 ABIOTISCHE FACTOREN 6
2.2.1 Bodem 6
2.2.2 Geomorfologie 7
2.2.3 Hoogtekaart 8
2.3 CONCLUSIES LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT 8

3. VOORGENOMEN ONTWIKKELING 9

4. LANDSCHAPPELIJK INPASSING 11

4.1 VOORGESTELDE INPASSING 11
4.2 SOORTEN EN AANTALLEN BEPLANTING 13

FIGUREN

Figuur 1 Ligging plangebied 4
Figuur 2 Kaart 1900 5
Figuur 3 Bodem 6
Figuur 4 Geomorfologie 7
Figuur 5 Hoogte 8
Figuur 6 Voorgenomen ontwikkeling 9
Figuur 7 Type loods dat wordt gebouwd 10
Figuur 8 Zichtlijnen 11
Figuur 9 huidige situatie en voorgestelde landschappelijke inpassing 12

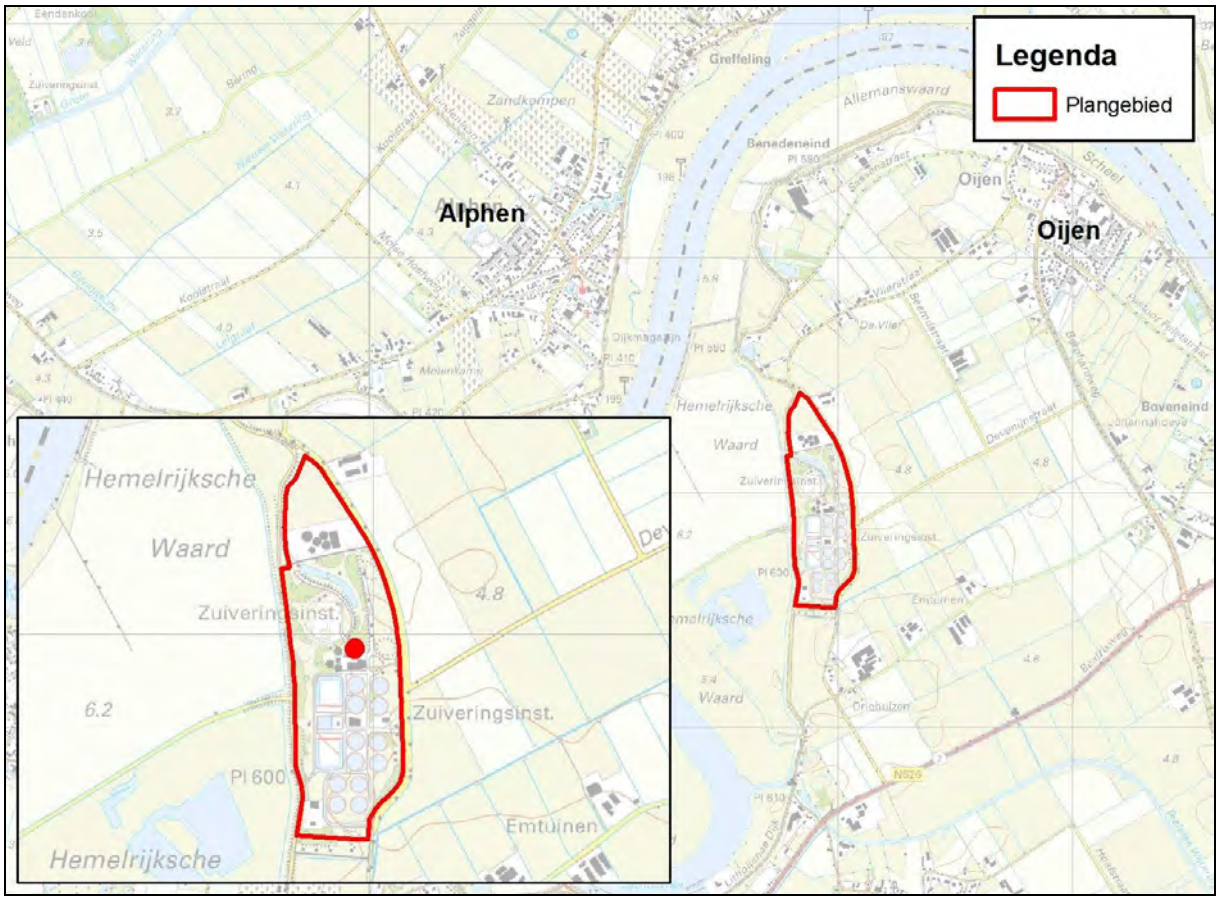
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Waterschap Aa en Maas is voornemens om op het perceel Parallelstraat 1 te Oijen een extra loods/veldschuur te bouwen. De gemeente Oss biedt in principe deze mogelijkheid en heeft planologische medewerking toegezegd aan dit plan (Kenmerk 2924464). De ontwikkeling past in het gemeentelijk en provinciaal beleid. Een van de onderdelen van dit plan is een landschappelijk inpassingsplan, waarin is uitgewerkt op welke wijze de geplande ontwikkelingen in het landschap worden verwerkt.

1.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen op perceel Oijen E 375 aan de Parallelstraat 1 te Ooijen in de Gemeente Oss, zie figuur 1. Het terrein is op dit moment in gebruik als waterzuivering en is grotendeels bebouwd en verhard. Het plangebied is gelegen in een landschap tegen de uiterwaarden van de Maas. De omgeving van het plangebied wordt grotendeels agrarisch gebruikt en heeft een vrij grootschalig verkavelingspatroon. De rode stip op de kaartuitsnede geeft de locatie weer waar de opslagloods wordt gerealiseerd. Aan de westzijde van het plangebied zijn de Maasuiterwaarden aanwezig. Het gebied de Hemelrijkse Waard wordt op dit moment opnieuw ingericht om de Maas meer ruimte te geven. Hier moet een natuurgebied van 225 hectare ontstaan.
De locatie waar de opslagloods gerealiseerd gaat worden bestaat uit een grasveld, gelegen tegen een klein boselement.

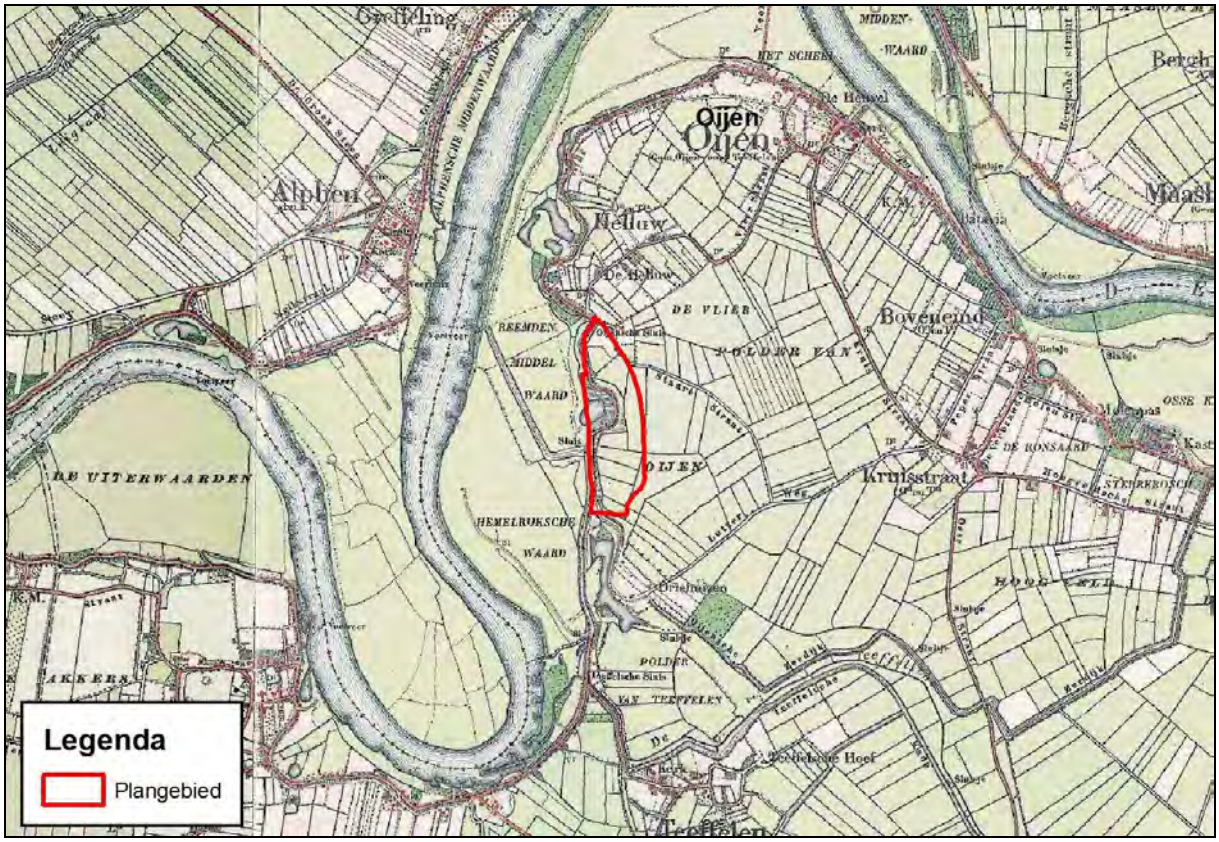


Figuur 1 Ligging plangebied

2 Landschappelijke context

2.1 Historie

In 1900 bestond het plangebied voor een groot deel uit weilanden. Daarnaast is te zien dat er een waterpartij was gelegen. Mogelijk is dit een “wiel” geweest, welke is ontstaan na een dijkdoorbraak. Het landschap had een open karakter en bestond voornamelijk uit weilanden met een kleinschalig verkavelingspatroon. Daarnaast valt op dat de Maas nog zijn oude loop heeft. Op de kaart zijn ook enkele landschappelijke elementen aanwezig zoals kleine bosjes. Deze bosjes bestonden vaak uit essen- en elzenbossen, die als hakhout werden beheerd (geriefhout). De bossen tegen de Maas bestonden over het algemeen uit wilgenbossen.

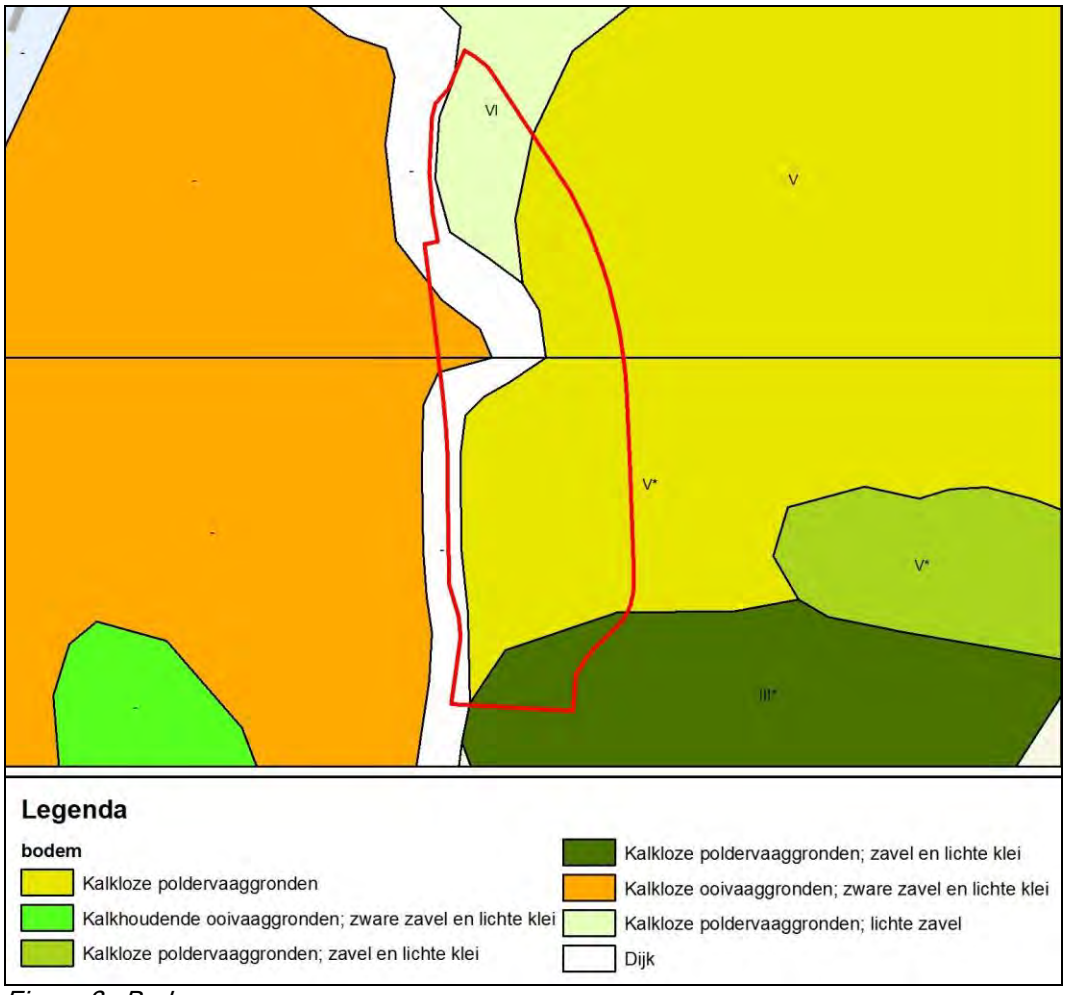


Figuur 2 Kaart 1900

2.2 Abiotische factoren

2.2.1 Bodem

De bodem binnen het plangebied bestaat uit kalkloze poldervaaggronden. Deze gronden bestaan uit lichte- en zware zavelgronden en lichte kleigronden. Over het algemeen worden deze gronden gebruikt als grasland vanwege de relatief lage ligging in het landschap. Daarnaast ligt er in het plangebied een dijk. Hier is geen bodemtype of grondsoort van bekend. Het is mogelijk dat dit aangevoerde grond betreft.
De grondwatertrappen in het plangebied zijn V, V* en VI, in onderstaande tabel zijn de grondwatertrappen weergegeven.

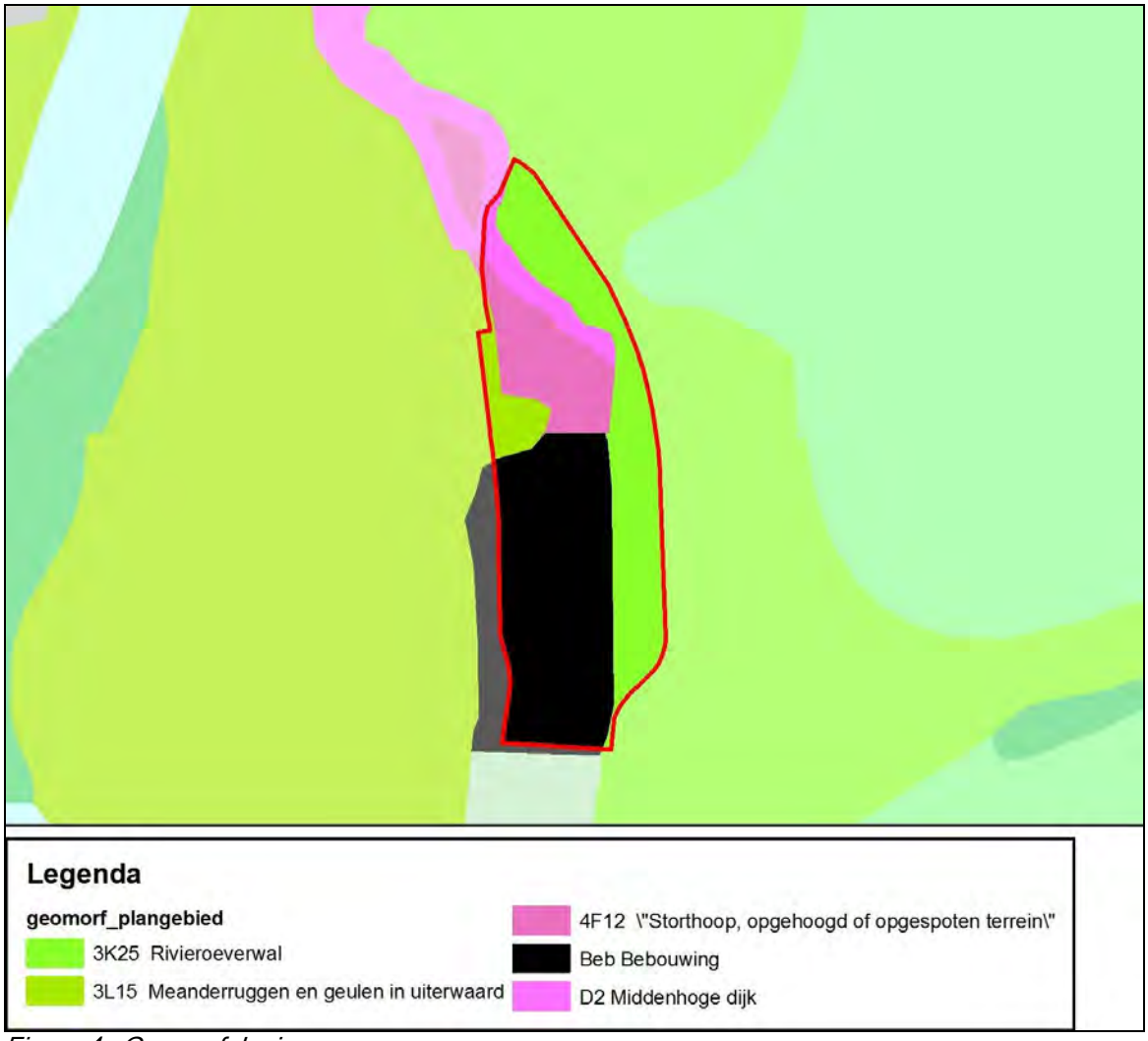


Figuur 3 Bodem

GRONDWATERTRAP	GEMIDDELD HOOGSTE GRONDWATERSTAND (cm-mv)	GEMIDDELD LAAGSTE GRONDWATERSTAND (cm-mv)
Natte gronden		
III	25 - 40	80 - 120
Vochtige gronden		
V	25 - 40	> 120
VI	40 - 80	> 120
Droge gronden		
VII	80 - 140	> 160
VII*	> 140	> 160

2.2.2 Geomorfologie

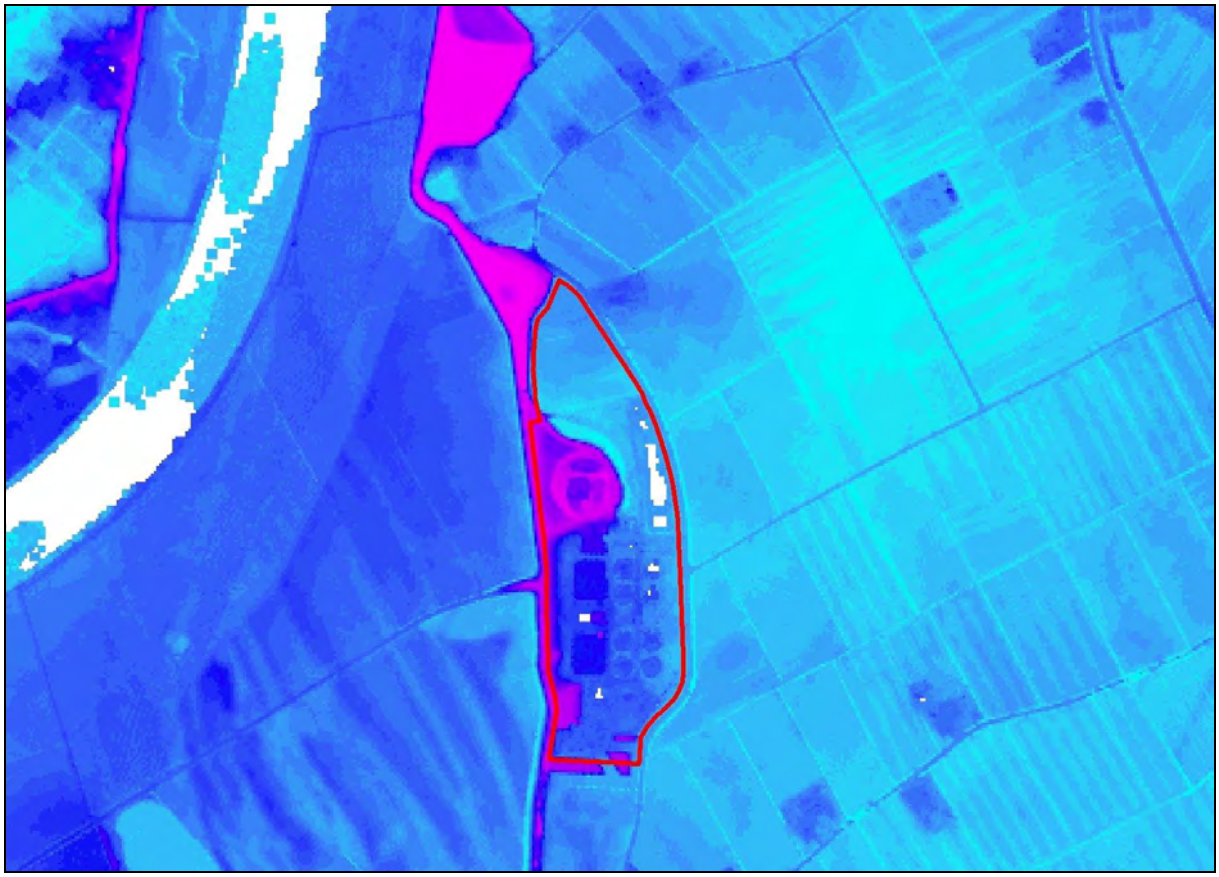
In figuur 4 is de geomorfologie weergegeven. De vormen van het landschap en de ontstaansgeschiedenis zijn hierop duidelijk te zien. Uit de figuur wordt duidelijk dat het grootste deel van het plangebied kunstmatig is ontstaan. Een groot deel bestaat uit bebouwing en opgehoogd terrein. Daarnaast is er nog een dijk aanwezig. Een klein deel bestaat uit een rivieroeverwal. Dit betreft langgerekte hoogtes die langs de oever van een rivier liggen. Ze zijn door de rivier zelf gevormd door afzettingen van grof zand en fungeren als een soort natuurlijke dijk.
Binnen het plangebied zelf is nog maar weinig zichtbaar van de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van het landschap.



Figuur 4 Geomorfologie

2.2.3 Hoogtekaart

Op de hoogtekaart (AHN) is te zien dat er binnen het plangebied veel hoogteverschil aanwezig is. Het aanwezige hoogteverschil is echter kunstmatig en het gevolg van de aangelegde dijk en delen met opgebrachte grond. Het noordelijke deel van het plangebied is relatief laag gelegen ten opzichte van de rest van het plangebied en komt qua hoogte overeen met de rest van de omgeving. Dat gebied is met name in gebruik als grasland. De locatie waar de loods wordt gerealiseerd is gelegen op de overgang naar het hoogst gelegen deel in het terrein. Hier ligt ook de dijk. Het bos is gelegen in het laagste deel van het gebied.



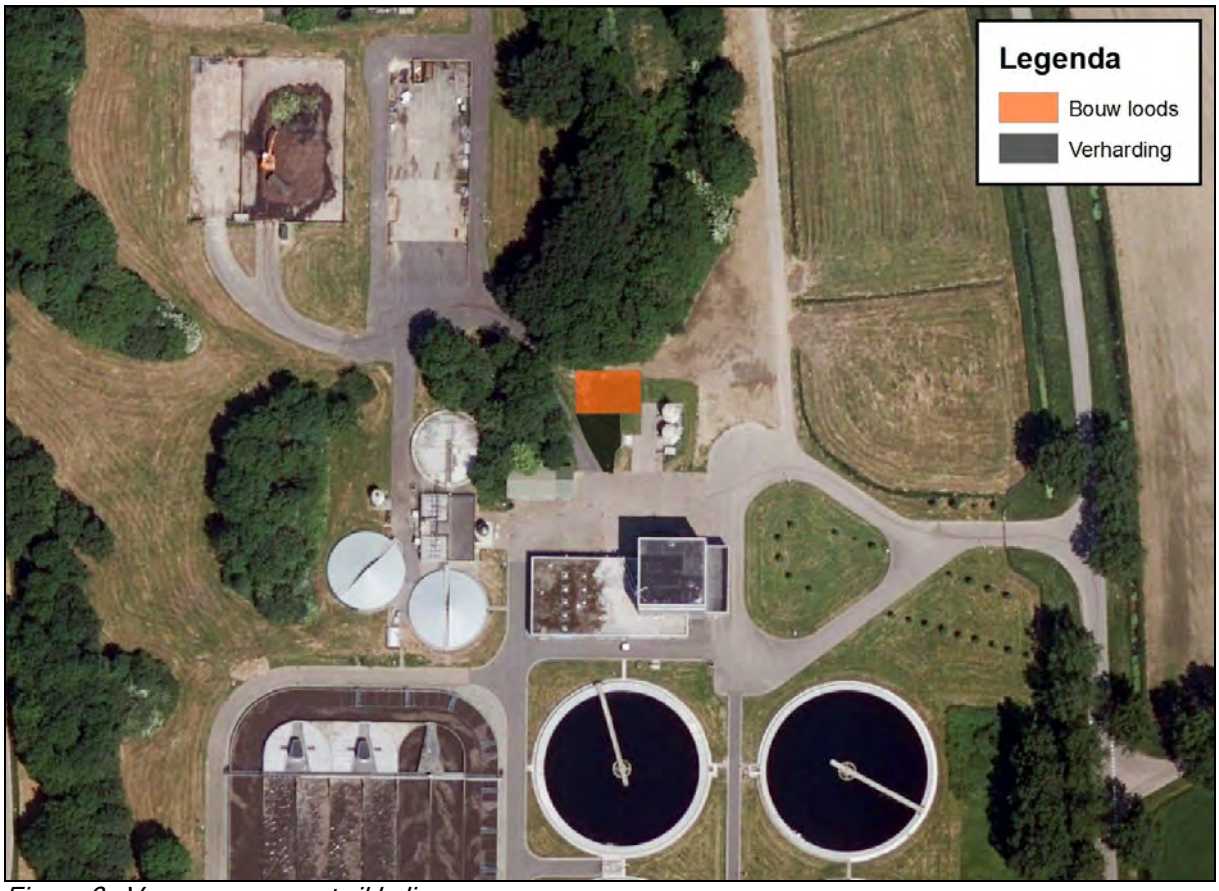
Figuur 5 Hoogte

2.3 Conclusies landschappelijke context

- Het plangebied is gelegen in het uiterwaardengebied van de Maas. Het is een open en grootschalig landschap met weinig variatie. Er zijn weinig landschappelijke elementen aanwezig;
- In het plangebied ligt een waterzuiveringsinstallatie en is voor het merendeel bebouwd en verhard;
- De bodem in het plangebied bestaat uit kalkloze zavel- en kleigronden;
- De bodems zijn vochtig tot nat (GWT V t/m VI);
- Er is veel (kunstmatig) hoogteverschil aanwezig binnen het plangebied, met een maximum van 5 meter tussen het hoogste en laagste deel. Van de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van het landschap is binnen het plangebied niet veel meer zichtbaar;

3. Voorgenomen ontwikkeling

Zoals in eerdere hoofdstukken reeds beschreven, is er het voornemen om hier een nieuwe opslagloods te realiseren. Op de onderstaande afbeeldingen is weergegeven op welke wijze deze wordt gebouwd en om welk type loods het gaat.
Omdat de loods toegankelijk moet zijn voor voertuigen wordt aan de voorzijde een verharding aangebracht. Het type loods dat wordt gebouwd is gelijk aan het soort dat momenteel al voorkomt op het terrein van de waterzuivering (afbeelding 7). Het enige verschil is dat deze nieuw te bouwen loods grijs wordt.



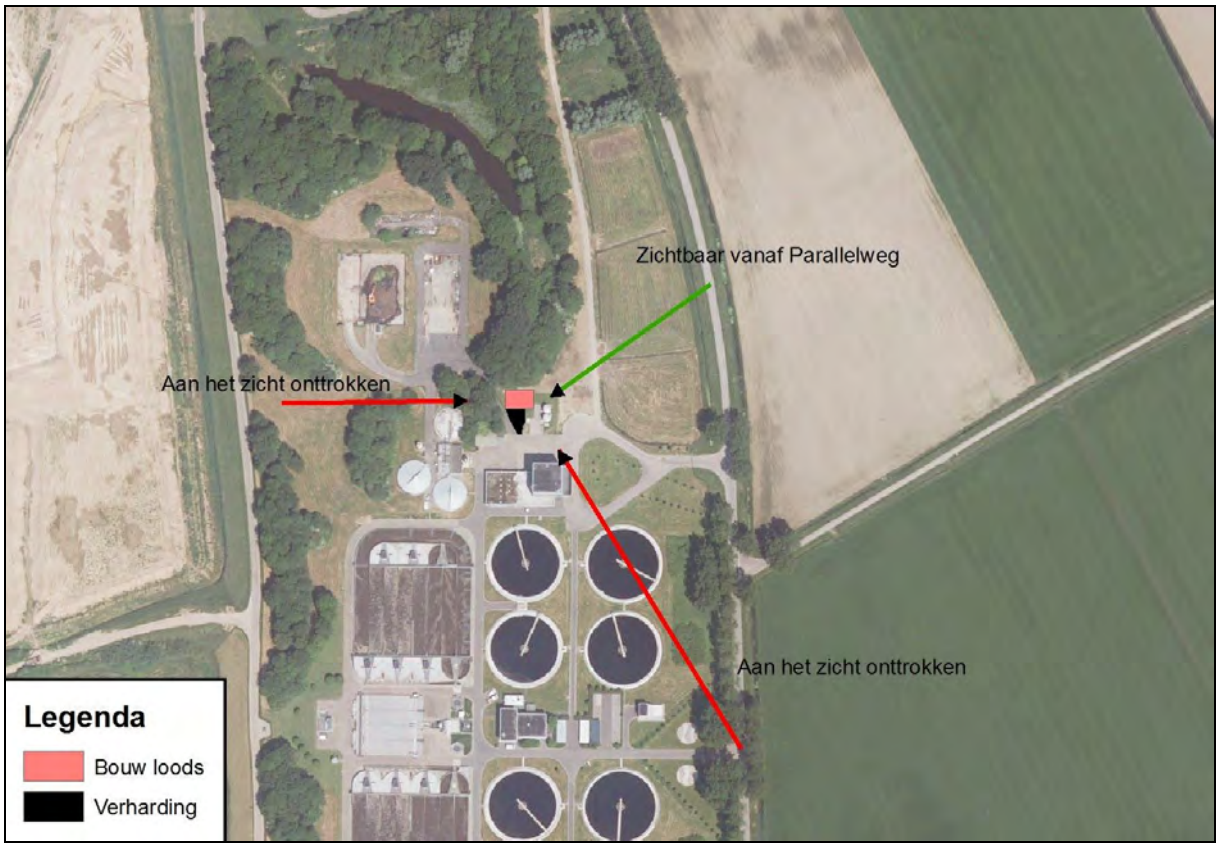
Figuur 6 Voorgenomen ontwikkeling

Figuur 7 Type loods dat wordt gebouwd

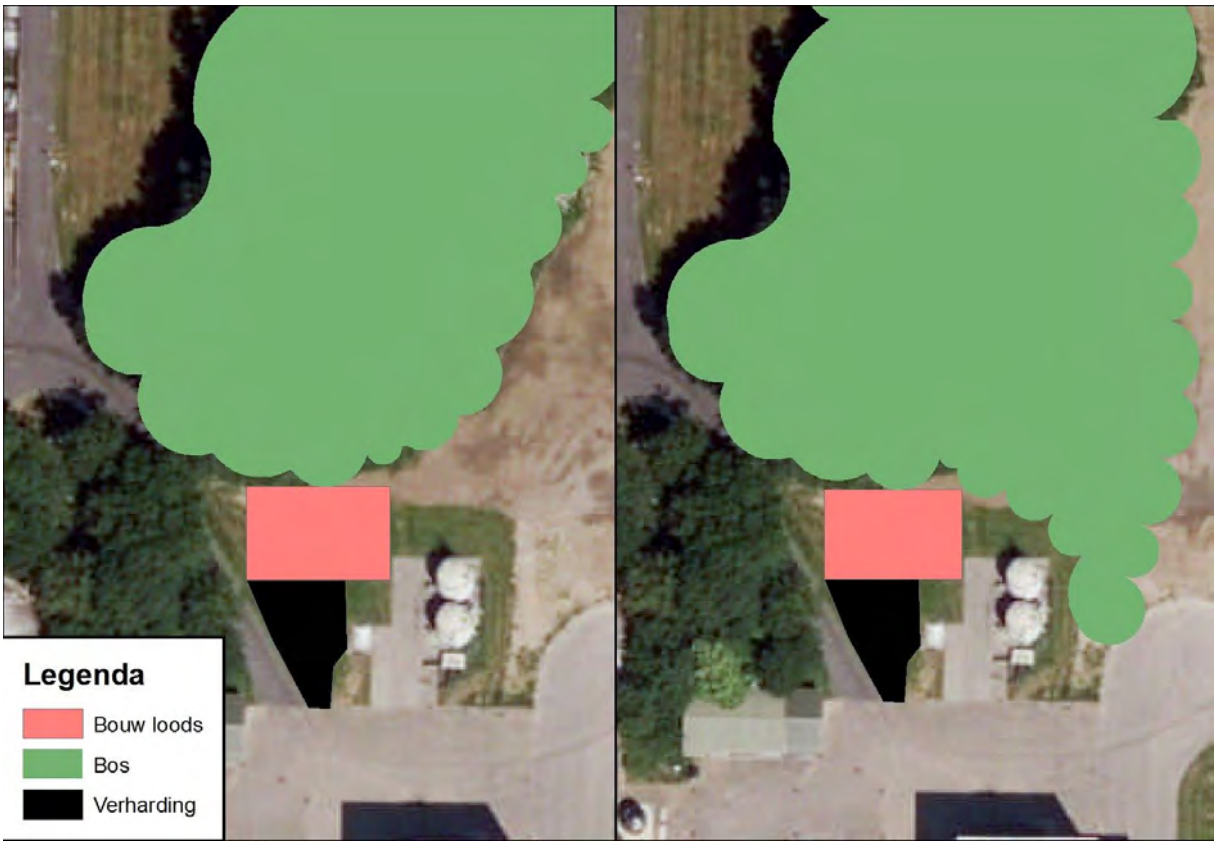
4. Landschappelijk inpassing

4.1 Voorgestelde inpassing

De landschappelijke inpassing van de loods is erop gericht om de loods zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken en te laten opgaan in het aanwezige landschap.
Op de onderstaande afbeelding zijn de belangrijkste zichtpunten opgenomen die weergeven of de loods van buiten het plangebied zichtbaar zal zijn. Vanaf de westzijde wordt de loods geheel aan zicht onttrokken door aanwezige groenelementen (bosjes). In zuid- noordrichting, op de Parallelstraat, wordt de loods aan het zicht onttrokken door de reeds aanwezige bebouwing en enkele bomen/singels die tegen het hekwerk staan/liggen. In noord-zuid richting ligt de loods echter wél in het zicht vanaf de Parrallelweg. Hiermee wordt tevens gewerkt aan de ecologische potentie van het gebied.
Om de loods aan het zicht te onttrekken en zoveel mogelijk aan te sluiten op de reeds bestaande situatie in het landschap, is de meest eenvoudige- en effectieve oplossing, om het aanwezige bosje door te trekken tot voorbij de loods. Op afbeelding 9 is dit weergegeven.



Figuur 8 Zichtlijnen



Figuur 9 huidige situatie en voorgestelde landschappelijke inpassing

Zoals op de bovenstaande afbeelding is te zien wordt het reeds aanwezige groenelement uitgebreid om de loods als het ware te omzomen. Op deze wijze wordt de loods op fraaie wijze opgenomen in het reeds aanwezige landschap.

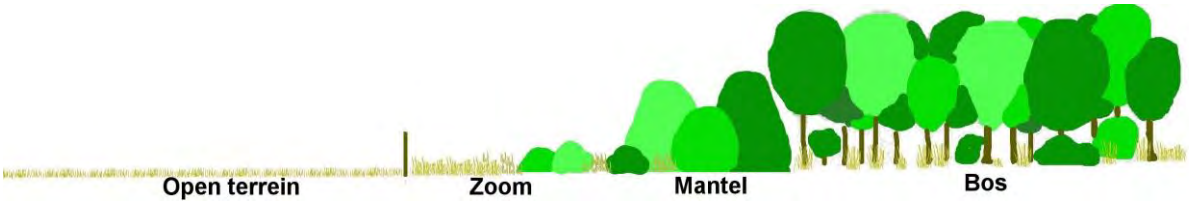
4.2 Soorten en aantallen beplanting

De beplanting die wordt aangebracht is bepaald op basis van de Potentieel Natuurlijke Vegetatie (PNV) en de boom- en struikvormers die reeds aanwezig zijn.

De Potentieel Natuurlijke Vegetatie (**PNV**) geeft de samenstelling van de vegetatie weer bij een ongestoorde spontane ontwikkeling gedurende enkele honderden jaren. Deze is afhankelijk van de groeiplaats en concurrentiekracht van boomsoorten op die groeiplaats. Hierbij wordt uitgegaan van de afwezigheid van exoten. De PNV wordt bepaald op basis van onder andere: de actuele vegetatie, de bodem, het grondwater en (zeer beperkt van belang). het (micro)klimaat.

De PNV op deze locatie bestaat uit Elzenrijk Essen- Iepenbos. De belangrijkste boomsoort in dit type is de gewone es. Omdat deze soort gevoelig is voor de essentakziekte is er voor gekozen deze niet toe te passen in. Zwarte els en gladde iep komen binnen dit type voor als mengboom voor, deze soorten zullen dan ook worden aangeplant. De PNV sluit goed aan bij de huidige situatie. Het huidige bos bestaat o.a. uit gewone es en zwarte els en daarnaast ook populier.

De samenstelling van gewone es en zwarte els is kenmerkend voor het type landschap. Vaak werden deze bosjes in uiterwaarden gebruikt als hakhoutbos. Naast het aanplanten van boomvormers worden er aan de randen struikvormers aangeplant om een mantel-zoomvegetatie te ontwikkelen. Op de onderstaande afbeelding is het principe van een mantel- zoomvegetatie weergegeven. Het doel is om een geleidelijke overgang tussen bos en open terrein te creëren waardoor er op een kleine oppervlakte verschillende microklimaten ontstaan.



De totale oppervlakte van het aan te planten terrein bedraagt ongeveer 800 m^2 waarvan 500 m^2 bos en 300 m^2 mantel- zoomvegetatie. In de onderstaande tabel is de soortensamenstelling opgenomen zoals deze wordt aangeplant. Het plantsoen zal formaat 60/80 hebben. Omdat het relatief snelgroeiende soorten betreft zal het snel dichtgroeien.

Nederlandse naam	Wenschappelijke naam	Aantal	Soort aanplant
Ruwe iep	Ulmus glabra	200	Groepsgewijs
Zwarte els	Alnus glutinosa	160	Groepsgewijs op laagste delen
Meidoorn	Crataegus monogyna	50	Groepsgewijs in mantel
Sleedoorn	Prunus spinosa	50	Groepsgewijs in mantel
Gelderse roos	Viburnum opulus	50	Groepsgewijs in mantel
Hondsroos	Rosa canina	50	Groepsgewijs in mantel
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	50	Groepsgewijs in mantel