

## LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de Maasdijk ten noordwesten van de kern Megen. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



**plangebied**



**het plangebied**

## **SITUATIE 1869**

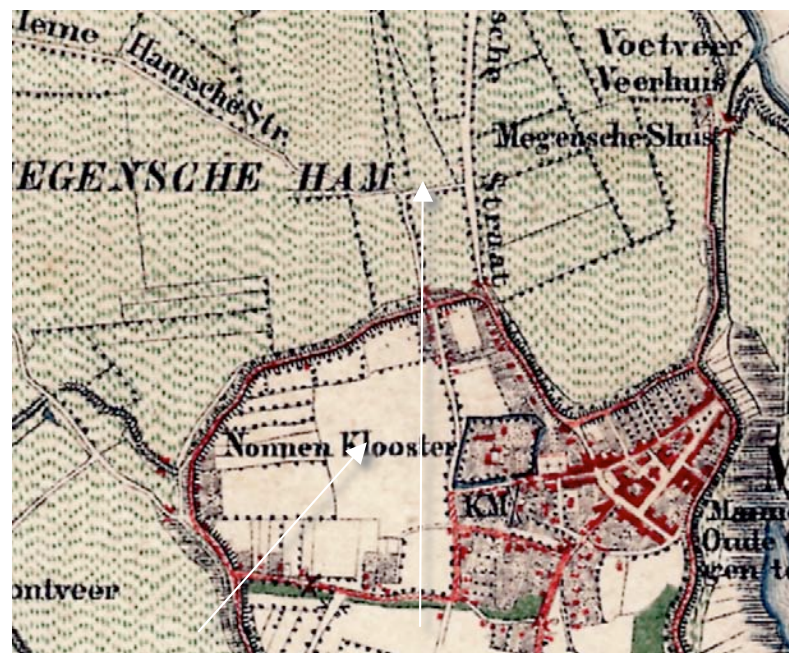
In 1869 werden in het plangebied twee bebouwingen, moestuinen en bouwland gekarteerd. Ten zuidoosten van het plangebied bevond zich het NonnenKlooster. Het gebied ten zuidwesten van het plangebied en ten westen van het klooster was in zijn geheel als akkerland in gebruik. Het buitendijks gebied was in gebruik als gras- en hooiland. Zie de uitsnede van de kartering uit 1869 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

### **karakteristiek**

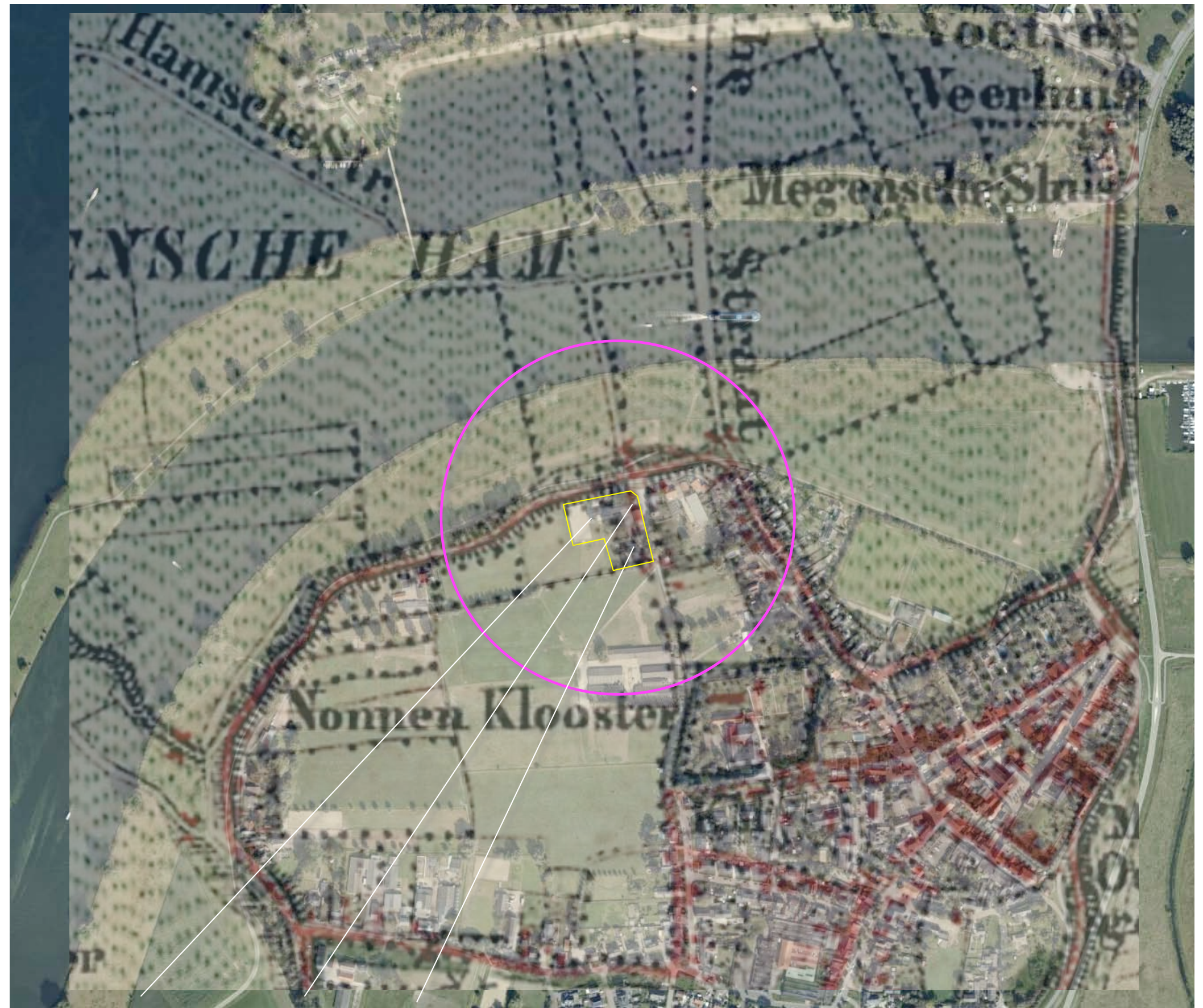
De landschappelijke context is te kenschetsen als de oeverwal van de Maas. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen en boomgaarden,
- b) solitaire bomen, knotbomen, bomenrijen,
- c) groensingels, houtwallen en of bosjes.

Zie de uitsnede van de top kaart uit 1869 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



**1869 akkerland en grasland**



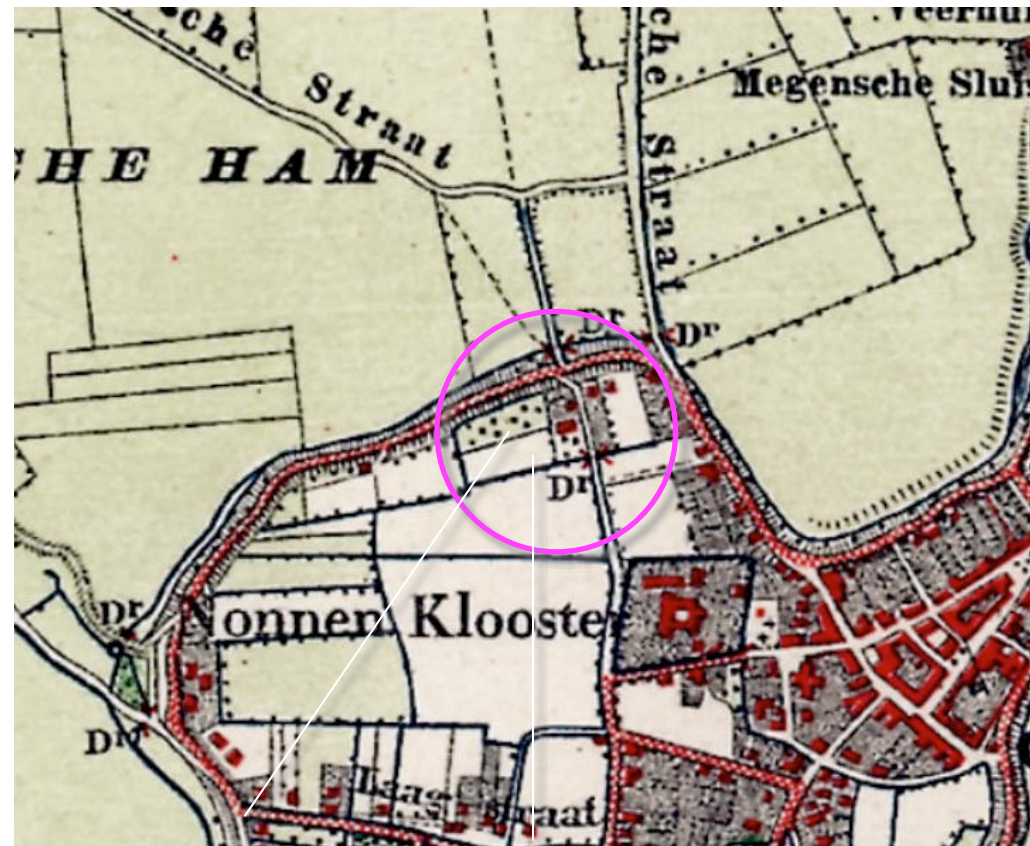
**1869 bouwland, bebouwingen, moestuinen**

## HISTORISCHE SCHETS

Tot in de eerste decennia van de 20ste eeuw veranderde weinig. Aan de westkant en de zuidkant van het plangebied werden in 1911 boomgaardjes gekarteerd. Nabij de weg werden een kleinere en een grotere bebouwing. Zie de uitsnedes van de topkaart uit 1911 linksboven. In de eerste helft van de 20ste eeuw werd de Maas verlegd, na de Tweede Wereldoorlog werden gebieden ten noorden van de Maas ontgraven op grond van de grote vraag naar zand en grind. De westkant van het plangebied werd in 1957 als boomgaard gekarteerd, de gebieden ten zuiden en zuidwesten van het plangebied werden grotendeels als akkerland benut. Zie de kartering uit 1957 rechtsboven. In de zeventiger jaren wordt een bebouwd erf ten noordwesten van het klooster, ten zuiden van het plangebied aan de Nonnenstraat gevestigd. Het bouwland ten westen hiervan wordt in 1985 in zijn geheel als grasland gekarteerd. In het plangebied worden in 1985 drie bebouwingen aangetroffen. Nabij het noordelijke gebouw, tegen de dijk, wordt een pluk beplanting gekarteerd. Tegen het einde van de 20ste eeuw wordt een nieuwe woning aan de zuidkant gerealiseerd. In de 21ste eeuw wordt het gebouw aan de noordkant in westelijke richting verlengd. Zie de uitsnede uit 2016 rechtsonder.

## Conclusie

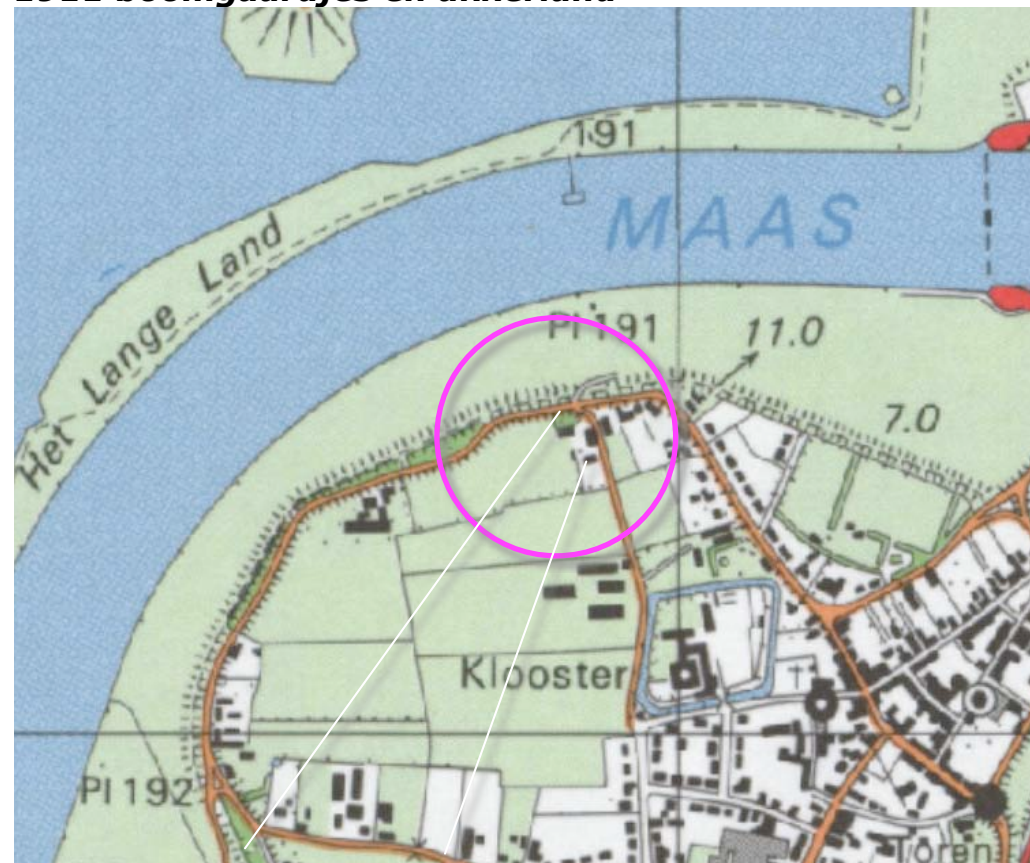
*De context van het plangebied is te rangschikken als het landschap van de oeverwal. Het verleggen van de Maas en de grindwinning ten noorden van het plangebied voerden naar een in gebruikname van het akkerland als grasland. In de eerste helft van de 20ste eeuw was de westkant van het plangebied deels als boomgaard in gebruik, daarna voornamelijk als grasland. Tegen het einde van de 20ste eeuw werd een nieuwe woning gebouwd. In de 21ste eeuw werd de berging aan de noordkant in westelijke richting verlengd.*



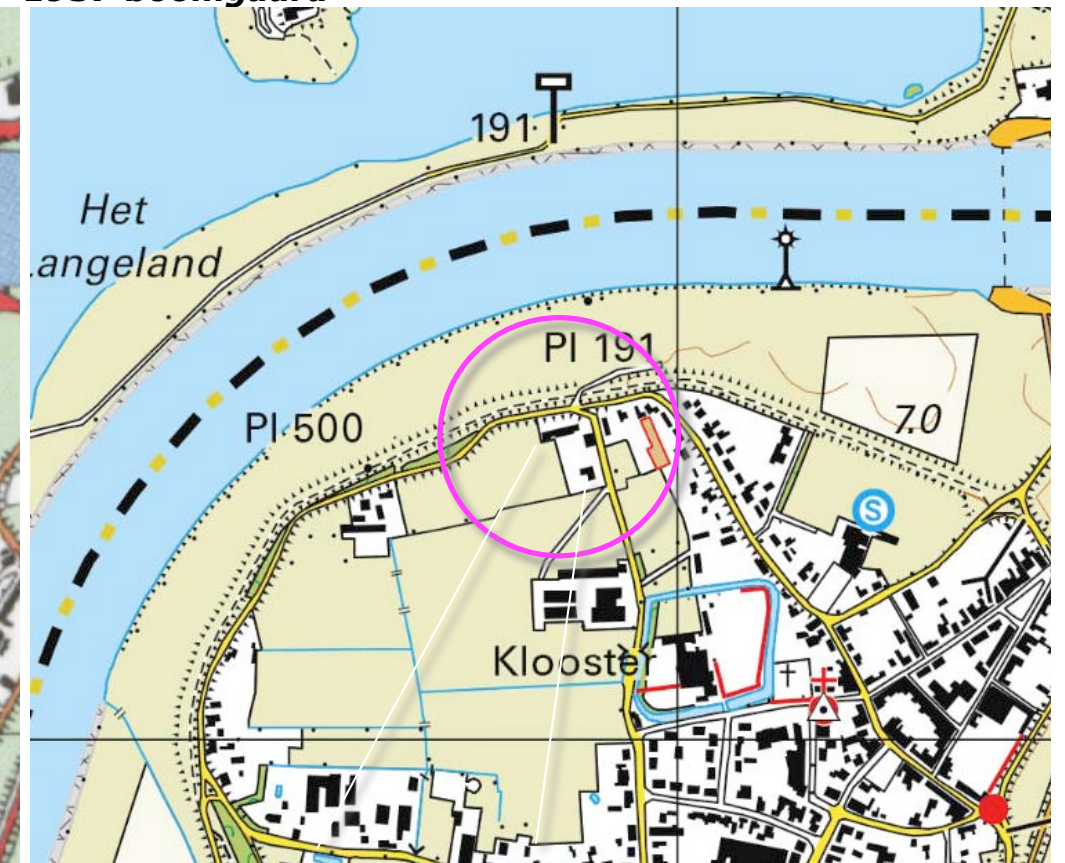
**1911 boomgaardjes en akkerland**



**1957 boomgaard**



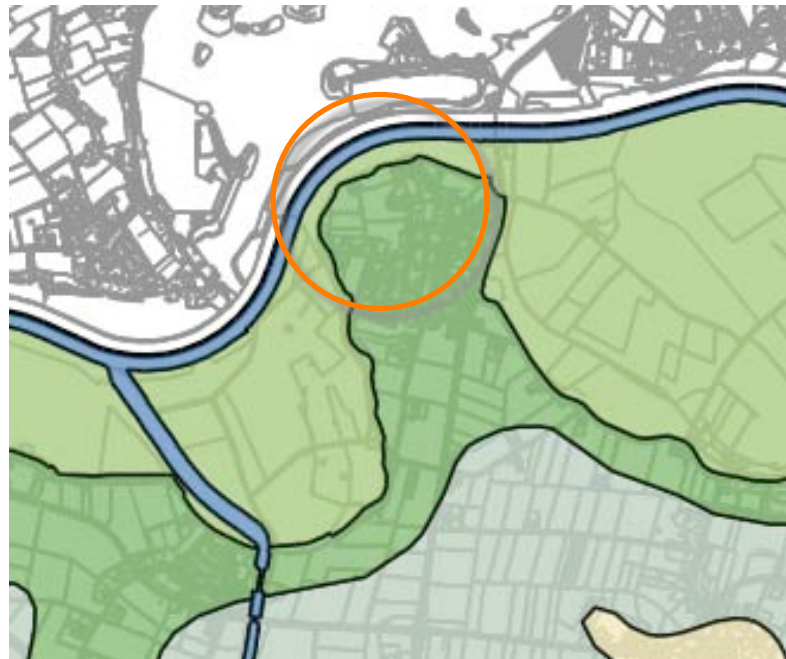
**1985 bosje en drie bebouwingen, grasland**



**2016 berging verlengd, nieuwe woning**

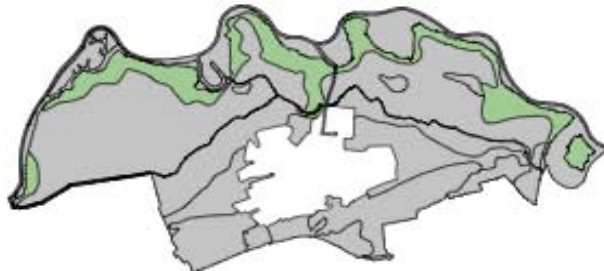
## PLANOLOGISCH KADER

In de Nota Landschapsbeleid 2015 wordt het plangebied en zijn context gerangschikt in de zone 'oeverwal'. Zie de uitsnede van de kaart met zoneringen hieronder. Voor de inpassing van erven worden de rechts weergegeven aangrijpingspunten en handreikingen aangegeven.



**oeverwal**

hoofdstuk 8 - Ontwikkelingsvisie per deelgebied



**8.2 oeverwal**  
*de dijk*  
Het behoud van de huidige Maasdijk is uiteraard uitgangspunt. Het fraaie uitzicht vanaf de dijk op de uiterwaarden dient behouden te blijven. Ook moeten tussen de kernen zichtlijnen op het komgebied behouden blijven.  
Om het omringende landschap goed te ervaren is een langzaamverkeersroute op de dijk aantrekkelijk. Het autoluw maken van de dijk- op delen waar geen vrijliggend fiets/ wandelpad gerealiseerd kan worden- is vanuit landschappelijk oogpunt wenselijk.  
Op de dijk kan natuurontwikkeling tot stand komen met specifieke dijkvegetaties die houden van droge omstandigheden.

*oeverwal*  
Ruimtelijk gezien is het wenselijk om de hoogteligging van de oeverwal in het landschap duidelijker te laten zien.  
Daarnaast is het wenselijk om de kleinschaligheid en het groene karakter van de oeverwal te versterken. Met name in en rond de kernen wordt gestreefd naar een verdichting met beplanting. In de kernen worden



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

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

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

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

Uit historisch -, maar ook vanuit ecologisch en esthetisch oogpunt, willen we de grienden behouden. Ze vormen een groene oase. Ook de wielen, vroegere dijkdoorbraken, zijn historisch, ecologisch en esthetisch waardevolle gebieden.

De oeverwallen zijn door hun groene en kleinschalige

37

**② oeverwal**




- kleinschaligheid en groene karakter versterken
- toevoegen van landschapselementen als (hakhout)bosjes, houtwallen, singels, hoogstamboomgaardjes

**aangrijpingspunten en handreikingen voor inpassing van erven op de oeverwal**

## **RUIMTELIJK KADER**

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de Maasdijk en de bomen en ten noorden van de dijk,
- b) de landschapselementen ten zuidwesten van het plangebied, een rij knotwilgen en een meidoornhaag,
- c) de opgaande beplanting op de omliggende bebouwde erven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



**RUIMTELIJKE BELEVING**

Het plangebied wordt in essentie waargenomen;  
a) in de benadering en tijdens de passage  
vanaf de Nonnenstraat zelf,  
b) in de benadering en tijdens de passage  
over de Maasdijk.  
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de  
foto's op de volgende pagina's.

**b) beleving vanaf de Maasdijk**



**a) beleving vanaf de Nonnenstraat**

**3D - NONNENSTRAAT**

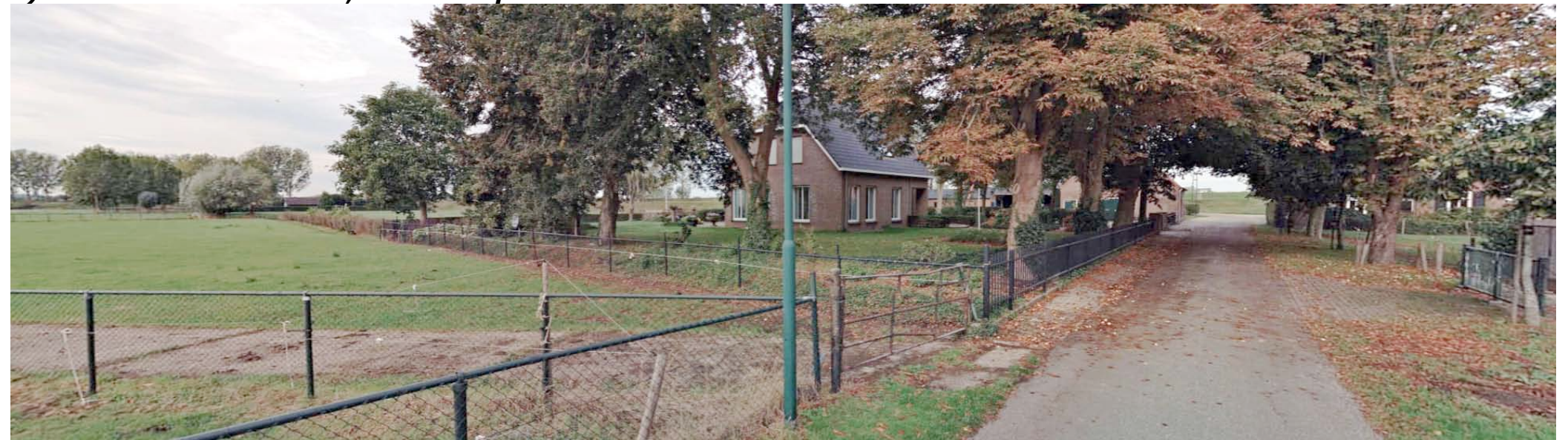
- 1) Komend uit het zuidwesten toont zich na de passage van het buurerf de zuidkant van het plangebied; de bebouwing is nauwelijks zichtbaar, bomen bepalen het beeld
- 2) Nabij het plangebied toont zich de zuidkant en de oostkant; de woning toont zich in een kader van bomen.
- 3) Vanaf de aantakking op de Maasdijk is een zicht op de noordkant en de oostkant mogelijk; de oude schuur en de berging tonen zich in relatie tot een uit hagen, bomen en een bosje bestaand groen kader.



**standplaats fotograaf**



**1) komend uit het zuiden; bomen bepalen het beeld**



**2) nabij het plangebied toont zich de woning in een kader van bomen**



**3) vanaf de aantakking op de dijk; oude schuur en berging in relatie tot hagen, bomen en bosje**

### **3D - MAASDIJK**

- 1) Vanaf de Maasdijk, komend uit het westen is na de passage van het ten westen gelegen buurerf een zicht op de westkant van het plangebied mogelijk; de bebouwing in het plangebied toont zich in relatie tot een uit bomen bestaand decor.
- 2) Nabij het plangebied profileert zich de rijbak als een losliggend naar voren geschoven element; een sterkere verbinding met het plangebied is wenselijk.
- 3) Komend uit het oosten wordt het beeld bepaald door de hagen, bomen en het bosje aan de noordkant van het plangebied. Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder voor de standplaats van de fotograaf.



**standplaats fotograaf**

#### **conclusies**

Het plangebied wordt in essentie beleefd vanaf de Nonnenstraat zelf en de Maasdijk. De gebouwen tonen zich daarbij in een uit hagen, bomen en een bosje bestaand, passend en effectief groen kader. De rijbak aan de westkant profileert zich als een losliggend, naar voren geschoven element; de inbinding en inpassing hiervan is te versterken.



**1) in de benadering; bebouwing in relatie tot een uit bomen bestaand kader en decor**



**2) nabij het plangebied; de rijbak profileert zich als een losliggend, naar voren geschoven element.**



**3) komend uit het oosten; hagen, bomen en het bosje bepalen het beeld**

**KADASTRAAL – 1:1000**

Het plangebied betreft het oostelijk deel van perceel 85, gelegen in de sectie P de kadastrale gemeente Oss. In engere zin betreft het plangebied het bouwvlak van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf. Zie de uitsnede van ruimtelijke plannen hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



**uitsnede bplan - ruimtelijke plannen**



**plangebied**

## BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;  
a) een berging aan de noordkant,  
b) een oude schuur aan de oostkant,  
c) een woning aan de zuidkant.  
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de  
vogelvlucht hieronder.



## ONTSLUITING + ZONERING

De berging en de schuur worden ontsloten via een ten noorden en ten zuiden van de schuur gelegen inrit. Ten westen van de schuur en bij de berging zijn gebieden verhard. De woning wordt ontsloten via een eigen inrit ten noorden van de woning.

### ***rijbak en tuinzones***

Ten westen van de berging is een rijbak gesitueerd. Het gebied rond de woning en een deelgebiedje ten noorden van de schuur is te kenschetsen als tuinzone. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland of betreffen opgaande beplanting; zie de navolgende pagina voor een beschrijving hiervan.



## **AANWEZIGE BEPLANTING**

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit;

- 1) appel- en pruimenbomen, essen en lindes ten westen van de schuur,
- 2) een bosje bestaande uit struikgewas (hazelaar, kornoelje, vlier, kardinaalsmuts, gelderse roos) en bomen (voornamelijk essen) ten noorden van de berging.
- 3) beukenhagen en een bomengroep bestaande uit siersortiment (pluimes, prieelberk, esdoorn) ten noorden van de schuur,
- 4) siersortiment, een meidoornhaag aan de westkant, vier sierperen ter hoogte van de oprit en een flink aantal als landschappelijk sortiment te rangschikken bomen in de tuin; haagbeuk, tamme kastanje, beuken, lindes, paardekastanje.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

## **conditie en waardering**

De beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert met uitzondering van het bosje aan de noordkant van de berging in goede conditie. De bomen aan de westkant van het bosje tonen droogteschade en/of effecten van de essentaksterfte. De struiklaag van het bosje is aan het wijken en toont veel vlier en braam. Verbeteren van de soortenrijkdom van de struiklaag en herplanten van klimaat- en ziektebestendige boomsoorten is aan te bevelen.

**1) hoogstamfruitbomen (appel en pruim), essen en lindes**

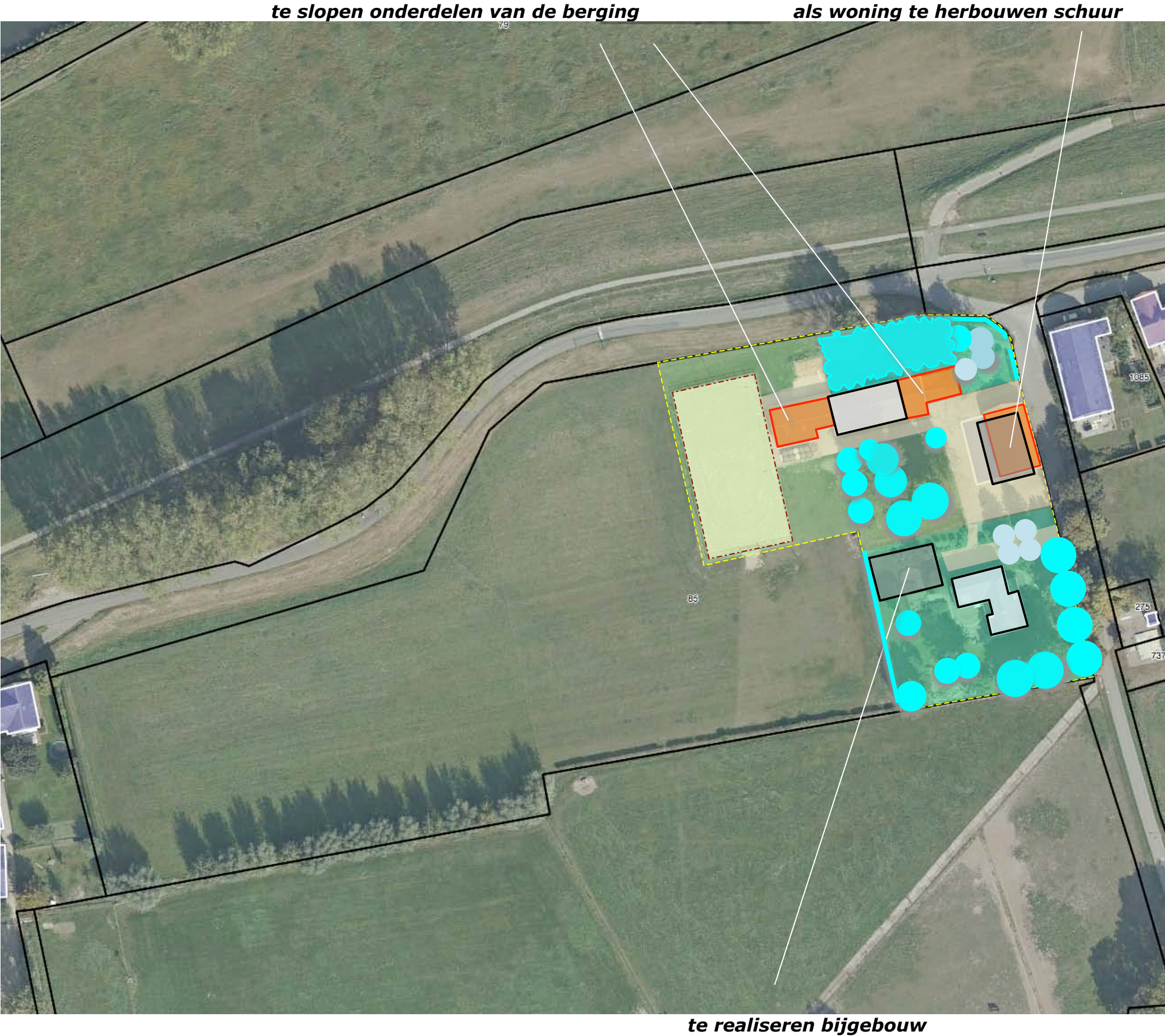
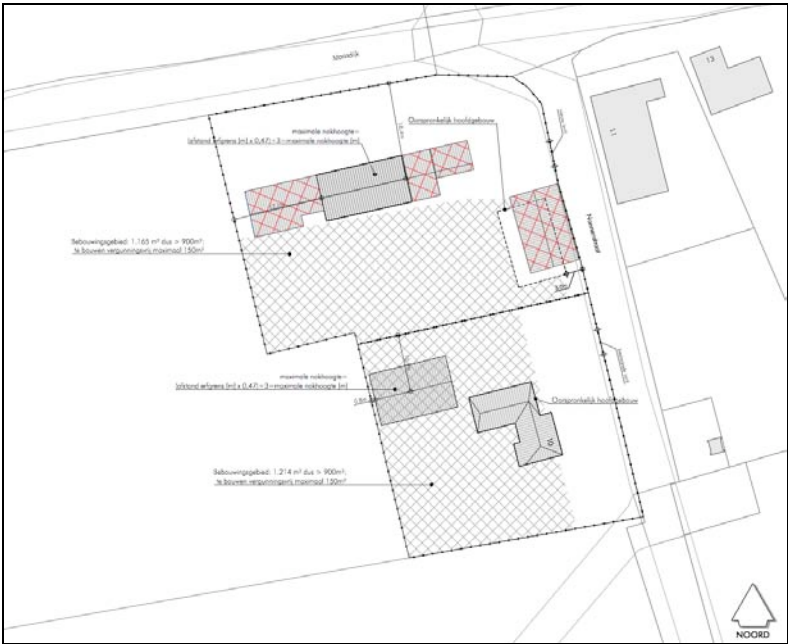
**2) bosje 3) beukenhagen en bomengroep**



**4) meidoornhaag, haagbeuk, tamme kastanje, beuken, sierperen, lindes, paardekastanje**

**ONTWIKKELING**

Het agarisch bedrijf zal worden gestaakt. Van de berging aan de noordkant zullen delen aan de westkant en oostkant worden gesloopt. De schuur aan de oostkant zal tot woning worden omgevormd. De schuur zal in dit verband worden gesloopt en herbouwd. Daarbij zal de positie van de schuur wat worden gewijzigd; tussen de schuur en de grens van de openbare weg zal een afstand van 3 meter worden aangehouden. De huidige bedrijfswoning en de schuur zullen worden bestemd voor wonen. De resterende berging aan de noordkant zal worden benut door de in de schuur te vestigen woning. Bij de aanwezige woning zal in het kader van deze ontwikkeling een nieuwe berging worden gerealiseerd. Zie de door Princen opgestelde situatietekening hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



**ZONERING EN ONTSLUITING**

Ten behoeve van de beschreven ontwikkeling hoeft geen landschappelijke beplanting te worden gerooid. Ter hoogte van de nieuwe berging bij de resterende woning zal wat sierbeplanting worden gerooid.

De in de schuur te realiseren woning en de resterende berging aan de noordkant zullen worden ontsloten via de ten noorden hiervan gelegen inrit en verharding. De omgeving van de nieuwe woning zal worden ingericht als 'leeftuin'. Het ten westen hiervan gelegen gebied zal worden benut als extensieve tuin en huisweide.

Het bij de resterende woning te realiseren bijgebouw zal worden ontsloten via de aanwezige oprit ten noorden van deze woning.



**CONCLUSIES - INPASSING**

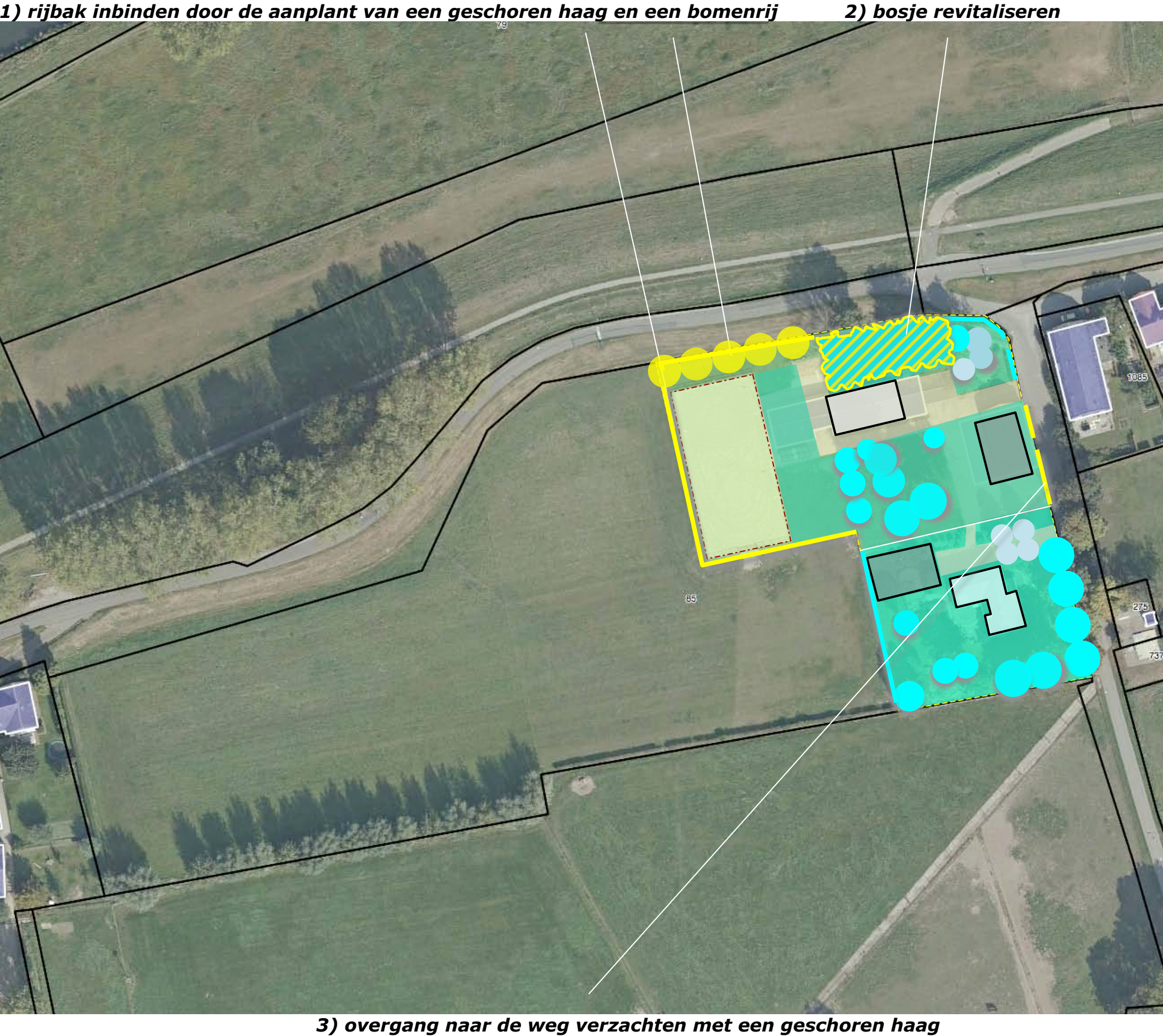
In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als de oeverwal van de Maas. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context zijn;

- a) geschoren hagen en boomgaarden,
- b) solitaire bomen, knotbomen, bomenrijen,
- c) groensingels, houtwallen en of bosjes.

Het verleggen van de Maas en de grindwinning ten noorden van het plangebied voerden naar een in gebruikname van het akkerland als grasland. In de eerste helft van de 20ste eeuw was de westkant van het plangebied deels als boomgaard in gebruik, daarna voornamelijk als grasland. Tegen het einde van de 20ste eeuw werd een nieuwe woning gebouwd. In de 21ste eeuw werd de berging aan de noordkant in westelijke richting verlengd. In de Nota Landschapsbeleid 2015 wordt het plangebied en zijn context gerangschikt in de zone 'oeverwal'. Het plangebied wordt in essentie beleefd vanaf de Nonnenstraat zelf en de Maasdijk. De gebouwen tonen zich daarbij in een uit hagen, bomen en een bosje bestaand, passend en effectief groen kader. De rijbak aan de westkant profileert zich als een losliggend, naar voren geschoven element; de inbinding en inpassing hiervan is te versterken. De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert met uitzondering van het bosje aan de noordkant van de berging in goede conditie. Verbeteren van de soortenrijkdom van de struiklaag en herplanten van klimaat- en ziektebestendige boomsoorten is hier aan te bevelen. Het agarisch bedrijf zal worden gestaakt. Van de berging aan de noordkant zullen delen aan de westkant en oostkant worden gesloopt. De schuur aan de oostkant zal tot woning worden omgevormd. De schuur zal in dit verband worden gesloopt en herbouwd.

De bovenstaande conclusies voeren naar het rechts verbeelde en verwoorde concept.



## KWALITEITSBIJDRAGE

De omvang van de als woning te herbouwen schuur is geraamd op 800 m<sup>3</sup>. Dit is groter is dan de regulier toegestane 750 m<sup>3</sup>. In dit verband is een kwaliteitsbijdrage te leveren.

### **kruidenrijk grasland**

Om de doorkijk vanaf de dijk richting klooster open te houden (onnodig dichtslippen van de open ruimte met landschapselementen te voorkomen), wordt voorgesteld een strook kruidenrijk grasland ter hoogte van de rij knotwilgen ten westen van het plangebied te realiseren. De strook levert een bijdrage aan de ecologische structuur in het open veld ten zuidwesten van het plangebied, bevordert de migratie van insecten vogels en kleinwild.

**open houden van de doorkijk op het klooster**



**kruidenrijk grasland; versterking ecologische structuur; migratie insecten, vogels, kleinwild**

**BEPLANTINGSPLAN**

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de instandhouding van de aanwezige beplantingselementen en de realisatie van het navolgende;

- H1 de aanplant van ligusterhagen rond de rijbak,
- B1 een bomenrij bestaande uit haagbeuken, ten noorden van de rijbak,
- S1 de revitalisering van het aanwezige bosje door de aanplant van bomen en struiken ter hoogte van het bosje,
- H2 beukenhagen,
- KG1 kruidenrijk grasland.

**Richtlijnen aanleg en beheer**

H1 De ligusterhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter met een omvang bij aanplant van 80-100 cm. De hagen zijn jaarlijks te scheren en in stand te houden op een hoogte die overkomt met de bovenkant van de afscheiding rond de paarden bak.

S1 Ter hoogte van het aanwezige bosje zijn de dode bomen te rooien en de woekerende soorten als vlier en braam te verwijderen. Op de vrijkomende plaatsen zijn struikvormers in de omvang 80/100 en boomvormers in de omvang 8/10 cm aan te planten.

H2 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter met een omvang bij aanplant van 60-80 cm. De hagen zijn jaarlijks te scheren en in stand te houden op een hoogte van 90 cm.

B1 De haagbeuken zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 300/350 cm.

KG1 Het kruidenrijk grasland is te realiseren door de aanwezige zode te scheuren en te verwijderen. De vrijkomende ruimte is in te zaaien met een passend mengsel. Aanbevolen wordt Paardengeluk van de Crujldthoeck. Het kruidenrijk grasland zal 1x per jaar, na 1 augustus, worden gemaaid. Zie de plantlijst en soortenlijst op de navolgende pagina.



## PLANTLIJST

Zie voor de te planten soorten, aantallen, plantverbanden en omvang bij aanplant de lijst rechts.

### Inhoud van mengsel BW1 Paardengeluk Beweidkruiden - :

Achillea millefolium - Duizendblad  
 Anthriscus sylvestris - Fluitenkruid  
 Barbarea vulgaris - Gewoon barbarakruid  
 Bellis perennis - Madeliefje  
 Cardamine pratensis - Pinksterbloem  
 Carum carvi - Karwij  
 Centaurea jacea - Knoopkruid  
 Cichorium intybus - Wilde cichorei  
 Daucus carota - Peen  
 Galium mollugo - Glad walstro  
 Galium verum - Geel walstro  
 Geranium pratense - Beemdooievaarsbek  
 Hypochaeris radicata - Gewoon biggenkruid  
 Knautia arvensis - Beemdkroon  
 Leontodon autumnalis - Vertakte leeuwentand  
 Leucanthemum vulgare - Gewone margriet  
 Linaria vulgaris - Vlasbekje  
 Lotus corniculatus - Gewone rolklaver  
 Malva moschata - Muskuskaasjeskruid  
 Medicago lupulina - Hopklaver  
 Pastinaca sativa subsp. sativa - Pastinaak  
 Plantago lanceolata - Smalle weegbree  
 Prunella vulgaris - Gewone brunel  
 Sanguisorba minor subsp. minor - Kleine pimpernel  
 Taraxacum officinale - Paardenbloem  
 Trifolium pratense - Rode klaver  
 Veronica chamaedrys - Gewone ereprijs

### soortenlijst Paardengeluk

| Code                          |                      | H1     | B1    | S1     |      | H2    |
|-------------------------------|----------------------|--------|-------|--------|------|-------|
| <b>Omvang bij aanplant</b>    |                      | 80/100 | 16/18 | 80/100 | 8/10 | 60/80 |
| <b>Plantverband</b>           |                      | 4 p/m  | nvt   | nvt    |      | 4 p/m |
| <b>Omvang van het element</b> |                      | 110 m  | 5 st  | 375 m2 |      | 25 m  |
| 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            |        |       |        | 2    |       |
| Betula pubescens              | zachte berk          |        |       |        |      |       |
| Carpinus betulus              | haagbeuk             |        | 5     |        | 2    |       |
| Castanea sativa               | tamme kastanje       |        |       |        |      |       |
| Cornus mas                    | kornoelje, gele      |        |       |        |      |       |
| Cornus sanguinea              | kornoelje, rode      |        |       | 10     |      |       |
| Corylus avellana              | hazelaar             |        |       | 10     |      |       |
| Crateagus monogyna            | meidoorn             |        |       |        |      |       |
| Euonymus europaeus            | kardinaalsmuts       |        |       | 10     |      |       |
| Fagus sylvatica               | beuk                 |        |       |        |      | 100   |
| Fraxinus excelsior            | es                   |        |       |        |      |       |
| Juglans regia                 | okkernoot            |        |       |        |      |       |
| Ligustrum vulgare             | liguster             | 440    |       |        |      |       |
| Ilex aquifolium               | hulst                |        |       |        |      |       |
| Populus nigra                 | zwarte populier      |        |       |        |      |       |
| Populus tremula               | ratepopulier         |        |       |        |      |       |
| Populus trichocarpa           | balsempopulier       |        |       |        |      |       |
| Prunus avium                  | zoete kers           |        |       |        |      |       |
| Prunus padus                  | vogelkers            |        |       | 10     |      |       |
| Prunus spinosa                | sleedoorn            |        |       |        |      |       |
| Quercus petraea               | wintereik            |        |       |        |      |       |
| Quercus robur                 | zomereik             |        |       |        |      |       |
| Rhamnus catharticus           | wegedoorn            |        |       |        |      |       |
| Rhamnus frangula              | vuilboom             |        |       |        |      |       |
| Robinia pseudoacacia          | acacia               |        |       |        |      |       |
| Rosa canina                   | hondsroos            |        |       |        |      |       |
| Rosa rubiginosa               | egellantier roos     |        |       |        |      |       |
| Sambucus nigra                | gewone vlier         |        |       |        |      |       |
| Salix alba                    | schietwilg           |        |       |        |      |       |
| Salix aurita                  | geoorde wilg         |        |       |        |      |       |
| Salix caprea                  | boswilg              |        |       |        |      |       |
| Salix cinerea                 | grauwe wilg          |        |       |        |      |       |
| Salix fragilis                | kraakwilg            |        |       |        |      |       |
| Sorbus aucuparia              | lijsterbes           |        |       |        |      |       |
| Tilia cordata                 | winterlinde          |        |       |        | 2    |       |
| Tilia platyphyllos            | zomerlinde           |        |       |        |      |       |
| Viburnum opulus               | gelderse roos        |        |       | 10     |      |       |
| <b>Totaal</b>                 |                      | 440    | 5     | 50     | 6    | 100   |