

Landschappelijk inpassingsplan (locatie Overlangelseweg/Kromstraat)



Twee woningbouwlocaties Overlangel

COLOFON

Twee woningbouwlocaties Overlangel
Landschappelijk inpassingsplan (locatie Overlangelseweg)

26 maart 2023
BOE01-BIE004-02D
Opdrachtgever:
BIO - Bouwen in Overlangel



Bureau voor stedenbouwkundig advies

T 06- 49027136

E tomsbr@urbitom.nl



INHOUD

1	INLEIDING	05
2	BESTAANDE SITUATIE	07
3	WATER	09
4	BELEID	11
5	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	13
6	SOORTEN EN SPECIFICATIES	15

Plangebied

KROMSTRAAT

OVERLANGELSEWEG

OVERLANGEL

MAASDIJK

N 277

N 277

1

Inleiding

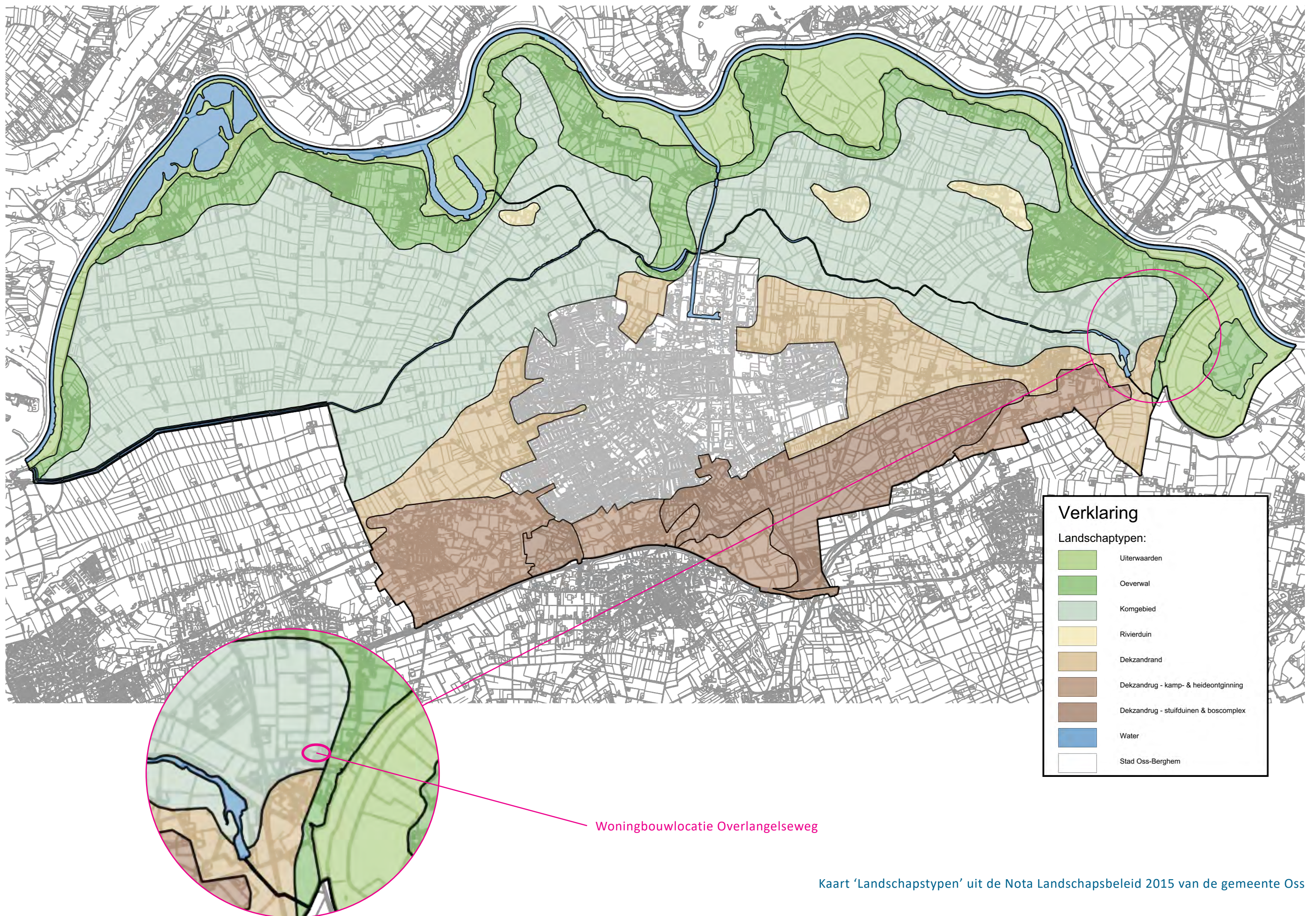
Inleiding

Dit landschappelijk inpassingsplan richt zich op een plangebied voor nieuwe woningen in de kernrand van Overlangel. Het betreft woningen die ingevolge de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant voor een deel zijn gelegen in landelijk gebied.

Artikel 3.9, lid 1 van de Interim Omgevingsverordening (Kwaliteitsverbetering landschap) bepaalt dat, wanneer een bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied, die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Voorliggend landschappelijk inpassingsplan is opgesteld om te voorzien in de vereiste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.





2 Bestaande situatie

Bestaande situatie

Groter verband

Overlangel ligt op de overgang van het jonge rivierkleilandschap van de Maas met zandige oeverwallen en donken en lager gelegen open komgronden. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door een brede dekzandrug die de overgang met het Brabant van het zand markeert. De oude dorpen en steden in de regio liggen op de oeverwallen en donken en op de flanken van de dekzandrug in het zuiden. De laaggelegen komgebieden werden extensief gebruikt. In de middeleeuwen zijn de rivierkleigronden bedijkt. Om de wateroverlast in de komgebieden tegen te gaan zijn grote weteringen aangelegd, zoals de Hertogswetering. Door de aanleg van dijken resteerde minder ruimte voor het water van de Maas en is een complex stelsel van overlaten ontwikkeld. Een deel van het Maaswater stroomde binnendijs door de lage komgebieden naar het westen (de Beerse Maas). De nederzettingen en de oude cultuurgronden werden door dijken tegen overstromingen van de Beerse Maas beschermd. Door verbeteringen in het stroombed van de Maas kon de Beerse Overlaat in 1942 worden gesloten. De komgronden waren vanouds als grasland in gebruik. Vanwege de regelmatige overstromingen was het gebied onbebouwd. Er liggen meerdere eendenkooien. Na de Tweede Wereldoorlog zijn de komgebieden goed ontwaterd en zijn nieuwe boerderijen gebouwd.

De open rivierkleipolders worden geflankeerd door oeverwallen en donken. Het grondgebruik op deze hogere delen is gevarieerder dan in de polders. Het landschap vormt door de bebouwing en opgaande begroeiing een groot contrast met de open kleipolders. De afwisseling van open en meer besloten gebieden is ook nu nog kenmerkend voor het landschap van de oeverwallen. In de kommen zijn na de landinrichting moderne, grootschalige veehouderij bedrijven ontstaan.

Overlangel

Het aan een afgesneden Maasarm gelegen Overlangel heeft een bijzondere bebouwingsstructuur. In tegenstelling tot een 'prototypisch' dijkdorp ligt de kern Overlangel achter de dijk in plaats van aan de dijk. Dit is deels te verklaren door de zandige ondergrond ten westen van de Maasdijk (rand van een dekzandrug).

Het dorp heeft zich ontwikkeld langs een aantal, loodrecht op de Maasdijk gelegen, lange wegen en de parallel aan de Maasdijk gelegen Kerkstraat. De historische bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit boerderijen, veelal kortgevelboerderijen. Centraal in het dorp aan de Kerkstraat liggen de kerk met pastorie en de school.

Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp aanmerkelijk verdicht.



Overlangel ligt achter de dijk. Deze kenmerkende situering wordt ruimtelijk versterkt door het landschap tussen dijk en dorp open te houden.



Afwisseling aan hagen aan de Overlangelseweg



Weinig bomen langs de Kromstraat, die op de overgang ligt van het dorp naar de open komgronden. Hagen op de scheiding van de voortuinen en de openbare ruimte.



Zicht op het komgebied vanaf de Vlierbosstraat



B-watergang op de hoek van Vlierbosstraat en Overlangelseweg



Deels te behouden open doorzicht vanaf de Overlangelseweg



De huidige landschappelijke inpassing aan de noordrand van het dorp is, ter plaatse van het plangebied nogal verschillend. Meer formeel aan de westkant met strakke hagen en tuymbomen en aan de oostzijde meer natuurlijk met struweelhagen en inheemse bomen.

2

Bestaande situatie

Het plangebied

Het plangebied voor dit landschappelijke inpassingsplan bevindt zich in de noordelijke kernrand van Overlangel, die kleinschalig van karakter is. De huidige landschappelijke inpassing is wisselend van karakter en ook kwaliteit: plaatselijk met veel opgaand groen op de kavelgrenzen, op andere plekken alleen met hagen en tuinbeplanting.

De Overlangelseweg heeft de kwaliteiten van een oud bebouwingslint aan de rand van een dorp: een afwisseling van open doorzichten naar het buitengebied en een bebouwing die varieert in leeftijd, verschijning en situering ten opzichte van de straat. Oorspronkelijk ging het overwegend om agrarische bebouwing met de boerderij aan de straatzijde en schuren en stallen daarachter. Tegenwoordig heeft deze bebouwing aan de Overlangelseweg een woonfunctie.

Aan de noordzijde van het plangebied is, tussen de Vlierbosstraat en de Kromstraat, een royaal open doorzicht naar buiten aanwezig.

Het profiel van de Overlangelseweg bestaat uit een rijbaan met aan weerszijden een berm met deels een watervoerende sloot (b-watertgang op de legger van het Waterschap Aa en Maas) die ter hoogte van de Vlierbosstraat noordelijk van de weg loopt en die iets westelijk van deze straat 'oversteekt' naar de zuidzijde. Ook waar deze b-watertgang niet loopt zijn greppels/zaksloten. De huizen hebben groene voortuinen. Opvallend is de diversiteit aan hagen, die bijdragen aan een gevarieerd en kleurrijk beeld en die de individuele parcellering benadrukken, die kenmerkend is voor een oud bebouwingslint.

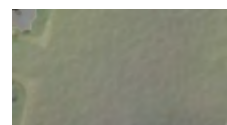
Het plangebied zelf betreft een akker (thans maisakker) met aan de noordzijde een zakslot, die recent verlegd is naar de kavelgrens tussen het plangebied en het perceel ten noorden van het plangebied. Deze sloot ligt buiten het plangebied.



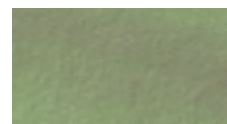
Gevarieerd groen langs de Overlangelseweg. Aan weerszijden van de weg lopen sloten of greppels. Kleinschalige bebouwing mengt zich met het groen.



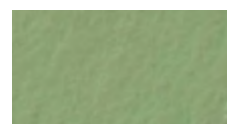
Afweging toepassing oppervlaktewater en infiltratie



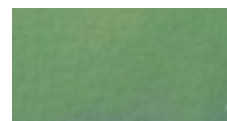
maaiveldhoogte > 8.00 m + N.A.P.



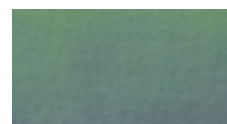
maaiveldhoogte ca. 7.75 m + N.A.P.



maaiveldhoogte ca. 7.55 m + N.A.P.



maaiveldhoogte ca. 7.35 m + N.A.P.



maaiveldhoogte ca. 7.15 m + N.A.P.



maaiveldhoogte < 7.00 m + N.A.P.



b-watgang (legger Waterschap Aa en Maas)



kleipakket (dikte ca. 70 cm) op 1m -mv



beste plekken voor infiltratie

De terreinhoogte in het plangebied loopt van het oosten naar het westen beperkt af en loopt meer af vanuit het midden naar het noorden en het zuiden.

Voor een natuurlijke afstroming van water naar bergingsvoorzieningen is het daarom het meest logisch om ze aan de noord- en/of zuidrand te situeren.

Aan de oostzijde van het plangebied zijn de infiltratiemogelijkheden naar alle waarschijnlijkheid minder gunstig omdat zich hier een kleilaag bevindt op ca. 1 m-mv, die meer oostelijk niet aanwezig is, zo is gebleken uit boringen tijdens het verkennend bodemonderzoek dat in februari 2022 heeft plaatsgehad.

Voorzover UrbiTom kan nagaan, staat de bestaande greppel aan de noordzijde van het plangebied niet met omliggende watergangen in verbinding, zodat waterberging gecreëerd zou kunnen worden, door met terreinverlaging aan te sluiten op deze greppel, omdat er dan geen sprake is van directe afvoer van water, maar van een separate infiltratievoorziening. Nog beter is om de waterberging te scheiden van de greppel en alleen een overloop op de greppel aan te sluiten, die ervoor kan zorgen dat overtollig water wordt afgevoerd wanneer het aanbod voor de berging te groot is.

Aan de zuidzijde van het plangebied loopt een greppel ter plaatse van het open doorzicht vanaf de Overlangelseweg, die aansluit op de b-watgang, die langs de Overlangelseweg loopt. Door in deze greppel een stuwte te plaatsen, wordt deze van de bestaande b-watgang gescheiden en kan deze vergroot worden zonder dat directe afvoer plaatsvindt. Het stuwte kan als overloop dienen, wanneer het wateraanbod te groot is voor de waterberging.

landschapstype	sterk	zwak	kans	bedreiging
algemeen	Alle landschappelijke eenheden hebben een vrij duidelijke eigen identiteit en karakteristiek	Vervaging van landschappelijk kenmerken en structuren. Dit leidt tot nivellering	- Het landschap en landschappelijke kwaliteit geniet veel aandacht - Archeologische en cultuurhistorische waarden inbedden - Natuur- en landschapsbeheer - Logische overgangen tussen dorp/ stad en omgeving - Recreatie en toerisme - Vrijkomende gronden voor natuur-ontwikkeling	- Afname verschillen tussen de verschillende landschappelijke eenheden door ontwikkelingen - Toekomst landbouw - Wateronttrekking (industrie en landbouw) leidt tot verdroging 'Vertuining' van het landschap - Paardenhouderijen en maneges - verlichting - hekwerken
oeverwal	- Cultuurhistorisch gevormd landschap met onregelmatig verkavelingspatroon - Prachtige authentieke dorpen - Belvedere stadjes Megen en Ravenstein - Historisch waardevolle beplanting op de dijk en in de dorpen - Wielen en kleiputten - Afwisseling open en besloten plekken - Bos waterwingebied Macharen	- Kleinschaligheid van het landschap gaat verloren - veel houtsingels zijn verdwenen - Leefbaarheid in dorpen - Onvoldoende focus op Belvedere stadjes Megen en Ravenstein	- Terugbrengen hoogstamboomgaarden - Ontwikkeling open kleinschalig bos waterwingebied Macharen - Inzetten landbouwgronden voor nieuwe cultuurhistorische ontwikkelingen - Recreatieve uitloop kleine kernen - Ontwikkeling nieuwe landgoederen	- Mogelijke dijkverzwaring - Kleinschaligheid dreigt verder verloren te gaan
komgebied	- Cultuurlandschap: ontwikkeling duidelijk afleesbaar - Ruimte / openheid / grootschaligheid/ rationaliteit - Lucht en licht - Eendenkooien - Rivierduindorpen als compacte enclaves - Ecologische verbinding Hertogswetering - dwarsdijken/ kades - waterlopen	- Grootschalige eenzijdige landbouw - Mate en vorm van wegbeplanting - Eenzijdig gebruik, weinig mensen maken gebruik van het gebied - Industrieterreinen en woonbuurten in komgebied - deel waterwinbos ligt in kom	- Recreatieve uitloop vanuit Oss-Noord - De kom geschikt voor landschapsontwikkeling - verhaal Beerse Overlaat - contrast tussen rivierduindorpen en komgebied vergroten (hoog, beplanting <> laag, open)	- Afname van huidige kenmerkende openheid - Toekomst intensieve landbouw; schaalvergroting - waterberging in Beerse Overlaat - Mogelijke uitbreiding van de stad Oss richting het noorden - afname aantal weidevogels - hoge beplanting langs ecologische verbindingzones - verdwijnen sloten en greppels - door vergroting van percelen verdwijnen verkavelingspatronen
dekzandrand	- Cultuurlandschap - Erfdijk met wielen - Veelzijdige land- en tuinbouw en daarmee samenhangende dynamiek - Houtwallen op kavelranden, loodrecht op bosrand - Kwelgebied tussen Herpen en Berghem - Oude wegen met waardevolle bomen - veel kleine kernen en clusters	- Veel kavelrandbeplanting is verdwenen - Landschapszone Herperduin-Hertogswetering is erg smal - Toekomst land- en tuinbouw is onzeker	- Landschapszone Herperduin-Hertogswetering verbreden en verlengen - Ontwikkeling nieuwe landgoederen - Uitloopgebied voor de stedeling - Natuurontwikkeling in kwelgebieden - Verbreiding landbouw	- Grootschalige stadsuitbreidingen - Intensief gebruik door tuinbouw (milieuaspect, teeltondersteunende voorzieningen)

Beleid

Nota Landschapsbeleid 2015

Het plangebied ligt op een knooppunt van een drietal landschapstypen (Dekzandrand, Oeverwal, Komgebied) zoals ook op de kaart in hoofdstuk 1 van dit rapport inzichtelijk is gemaakt.

Op nevenstaande bladzijde is de SWOT-analyse voor de van toepassing zijn de landschapstypen weergegeven. Geel gemarkeerd is een aantal aspecten, die terugkomen in het landschappelijke inpassingsplan voor de locatie aan de Overlangelseweg.

Structuurplan Bomen

In het Structuurplan Bomen (vastgesteld 20 oktober 2016) wordt het volgende aangegeven:

De Overlangelseweg heeft voor een deel al een fraaie laanstructuur. Door deze laanstructuur aan te vullen met bomen zonder onderbeplanting wordt het groene karakter van de oeverwallen behouden.



Landschappelijk inpassingsplan

Aanleg en instandhouding van dit landschappelijk inpassingsplan is alleen verplicht voorzover aangeduid in het bestemmingsplan. Het betreft het nieuwe woongebied aan de Overlangelseweg/Kromstraat.

Het plangebied ligt in de kernrand van Overlangel (dekzandrand/oeverwal). Het ligt op de overgang naar het open komgebied, maar nog op afstand van het gebied waar sprake is van echte openheid als onderscheidende karakteristiek in ruimtelijk en ecologisch opzicht (zoals de aanwezigheid van weidevogels) .

De bodemsoort in het plangebied aan de Overlangelseweg betreft 'kalkloze ooivaaggronden lichte zavel' (Rd10C).

Gemiddeld hoogste grondwaterstand is ca. 80 cm -maaiveld (bron: www.bodemdata.nl).

Met bodemsoort en grondwaterstand is bij de soortkeuze rekening gehouden.

De beplanting betreft inheemse beplanting, die past in een kernrand op de overgang naar het buitengebied: hakhoutsingels met hier en daar doorzichten en hagen. Er is gebruik gemaakt van gebiedseigen soorten, zoals ook genoemd in de Landschapsvisie 2015 bij de inrichtingsprincipes voor kernrand en komgebied.

Er is in het plan ruimte om ook de waterbergingsopgave voor het woongebied landschappelijk in te passen. Dit gebeurt met een wadi aan de noordzijde van het woongebied met flauwe taluds, zodat een zachte overgang ontstaat in de open strook tussen Overlangelseweg en buitengebied aan de noordzijde van het woongebied.

Aan de westzijde van het plangebied wordt het doorzicht vanaf de Overlangelseweg in stand gehouden. Hier wordt bloemrijk grasland ingezaaid en voorzien in opgaande beplanting tegen de rand van het nieuwe woongebied.

In lijn met het Structuurplan Bomen zijn aan de Overlangelseweg twee nieuwe bomen in de 1e categorie voorzien. De boom, die bij het doorzicht naar het buitengebied ligt, is meer op afstand van de straat gesitueerd, wat bijdraagt aan de beleefbaarheid van het doorzicht vanaf de straat.

De rijbaan naar de pleinruimte aan de oostzijde is visueel versmald door 3.5 m in verharding uit te voeren en 2 m aan de zuidzijde als iets verhoogde strook voor voetgangers en (voor grotere voertuigen) als passeerstrook. Tevens is deze strook voorzien voor nutsleidingen. Er worden enkele langspaarkeerplaatsen in de groenzone ten noorden van de rijbaan in het plangebied gesitueerd. Deze worden uitgevoerd met grastegels zodat zij in materiaal zoveel mogelijk deel uitmaken van het groen. Parkeren in het omliggende groen wordt voorkomen door de wadi, die op korte afstand van het parkeren begint.

Er is gekozen voor parkeren aan de noordzijde en niet aan de zuidzijde. Parkeren aan de zuidzijde van de rijbaan zou betekenen dat de voetgangersstrook/passeerstrok aan de noordzijde van de rijbaan moet komen, waardoor per saldo minder ruimte overblijft voor groen, dan wanneer de, thans voorziene, parkeerplaatsen aan de noordzijde worden gesitueerd. Door situering aan de zuidzijde zou de strook, die toch primair voor voetgangers is bedoeld, op afstand van de woningen komen te liggen en moeten huisaansluitingen, vanuit de onderliggende leidingstrook, onder de rijbaan door.

Struweelhagen



Meidoorn (*Crataegus succulenta* 'Jubilee') - habitus



Meidoorn (*Crataegus succulenta* 'Jubilee') - bloeiwijze



Meidoorn (*Crataegus succulenta* 'Jubilee') - vrucht



Gelderse roos (*Viburnum opulus*) - habitus

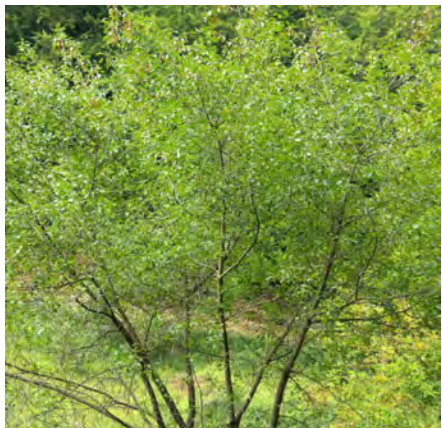


Gelderse roos (*Viburnum opulus*) - bloeiwijze



Gelderse roos (*Viburnum opulus*) - vrucht

Hagen



Sporkehout (*Frangula alnus*) - habitus



Sporkehout (*Frangula alnus*) - bloeiwijze



Sporkehout (*Frangula alnus*) - vrucht



Beuk (*Fagus sylvatica*)



Haagbeuk (*Carpinus betulus*)



Hazelaar (*Corylus avellana*) - habitus



Hazelaar (*Corylus avellana*) - bloeiwijze



Hazelaar (*Corylus avellana*) - vrucht



Klimop (*Hedera hibernica*)



Taxus (*Taxus baccata*)



Krent - (*Amelanchier lamarckii*) - habitus



Krent - (*Amelanchier lamarckii*) - bloeiwijze



Krent - (*Amelanchier lamarckii*) - vrucht



Liguster (*Ligustrum ovalifolium*)



Veldesdoorn (*Acer campestre*)

Soorten en specificaties

Landschapsbomen en solitaire voedselbomen

Sortiment:

- 1x Tamme kastanje (*Castanea sativa*) stamdikte 16/18.
- 2x Berk (*Betula pendula*) stamdikte 16/18.
- 5x Zwarte els (*Alnus glutinosa*) stamdikte 16/18.
- 3x Smalbladige es (*Fraxinus angustifolia* 'Raywood') stamdikte 16/18
- 2x Veldesdoorn (*Acer campestre*) stamdikte 16/18.
- 1x Zilverinde (*Tilia tomentosa*) stamdikte 16/18
- 1x Acacia (*Robinia pseudoacacia* 'Semperflorens') stamdikte 16/18

Plantgat voor alle bomen: minimaal 1.5 x kluitgrootte.

Struweelhaag met openingen ca. 5 m breed

Sortiment naar keuze. Onderlinge plantafstand 3-6 m, willekeurige spreiding

- 5x bacterievuurreistente Meidoorn (*Crataegus succulenta* 'Jubilee'), meerstammig, maat 175/200 cm hoog. Heeft doorns en biedt daardoor goede bescherming voor broedvogels. Veel bloemen.
- 2x Hazelaar (*Corylus avellana*), meerstammig 300/350 cm hoog.
- 5x Krent (*Amelanchier lamarckii*) meerstammig, maat 175/200 hoog.
- 2x Gelderse roos (*Viburnum opulus*) meerstammig, maat 175/200 hoog.
- 2x Sporkehout (*Frangula alnus*), meerstammig 175/200 cm hoog.

Bloemrijk gras

Toepassen mengsel G5 van Cruydhoeck, dat toepasbaar is op kalkarme gronden. Dit betreft een bloemrijk bermenmengsel voor algemene toepassing. Voor bloemrijk grasland en bermen op matig voedselrijke gronden. Dit mengsel heeft een ingetogen karakter. Door goed beheer kan er zich een duurzame natuurlijke middelhoge vegetatie ontwikkelen. Ratelaar is toegevoegd aan G5 om grassen te helpen onderdrukken waardoor de kruiden een betere kans hebben. Een bloemrijk resultaat is vanaf het tweede of derde jaar te verwachten.

Maaibeheer: Jaarlijks 1 of meestal 2 keer maaien en bij voorkeur gefaseerd, zodat er steeds delen kunnen bloeien. Het maaisel afvoeren

Hagen langs perceelsranden

- Op zijpercelen tot 2 m hoog. Aan voorzijde tot 1 m hoog
- Beukenhaag (*Fagus sylvatica*). Plantafstand voor 1 m hoge haag: 3-4 stuks van 1m hoog / m¹. Voor 2 m hoge haag: max. 2 stuks van 2 m hoog / m¹.
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*). Plantafstand voor 1 m hoge haag: ca. 7 stuks van 1m hoog / m¹. Voor 2 m hoge haag: max. 5 stuks van 2 m hoog / m¹.
- Liguster, groenblijvend (*Ligustrum ovalifolium*). Plantafstand 6 à 7 stuks / m¹.
- Veldesdoorn (*Acer campestre*). Plantafstand 6 à 7 stuks / m¹.
- Taxus (*Taxus baccata*). Ca. 5 stuks / m¹.

Bomen



Veldesdoorn (*Acer campestre*) - habitus



Veldesdoorn (*Acer campestre*) - stam



Veldesdoorn (*Acer campestre*) - bloeiwijze



Zilverlinde (*Tilia tomentosa*) - habitus



Zilverlinde (*Tilia tomentosa*) - bloeiwijze



Zilverlinde (*Tilia tomentosa*) - vrucht



Zwarte els (*Alnus glutinosa*) - habitus



Zwarte els (*Alnus glutinosa*) - bloeiwijze



Zwarte els (*Alnus glutinosa*) - vrucht



Acacia (*Robinia pseudoacacia*) - habitus



Acacia (*Robinia pseudoacacia*) - bloeiwijze



Acacia (*Robinia pseudoacacia*) - vrucht



Smalbladige es (*Fraxinus angustifolia* 'raywood') - habitus



Smalbladige es (*Fraxinus angustifolia* 'raywood') - bloeiwijze



Smalbladige es (*Fraxinus angustifolia* 'raywood') - vrucht

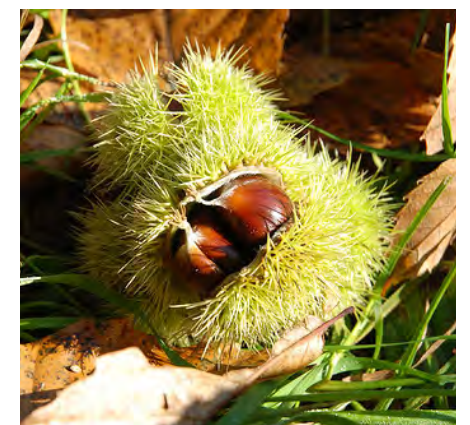
Voedselbomen



Tamme kastanje (*Castanea sativa*) - habitus



Tamme kastanje (*Castanea sativa*) - bloeiwijze



Tamme kastanje (*Castanea sativa*) - vrucht

Bloemrijk gras



Mengsel G5 van Cruydhoeck voor kalkarme, matig voedselrijke gronden

Beplanting wadi

Wadi

in de wadi gebruik maken van planten die gewend zijn aan wisselende waterstanden die van nature in beekdalen en aan oevers voorkomen. Er wordt vaak gekozen voor robuuste grasmengsels die goed bestand zijn tegen betreding en langere periodes van droogte. Het grasmengsel kan weer minder goed tegen langere periodes van nattigheid. Een meer gevarieerde aanplant, met gras om op te spelen en met hogere beplanting voor de diversiteit van flora en fauna, zal de wadi's nog aantrekkelijker maken. Wadi's vervullen dan meer functies dan alleen waterbeheer. Een meer diverse beplanting zorgt voor een beter doorwortelde bodem die op de lange termijn beter doorlatend blijft. Wel wordt de opslagcapaciteit ongeveer 1% (dus verwaarloosbaar) kleiner door het toegenomen plantenvolume.

(Boogaard F., Jeurink N & Gels J.; Vooronderzoek natuurvriendelijke wadi's, inrichting, functioneren en beheer, RIONED/Stowa, Utrecht/Ede, 2003).