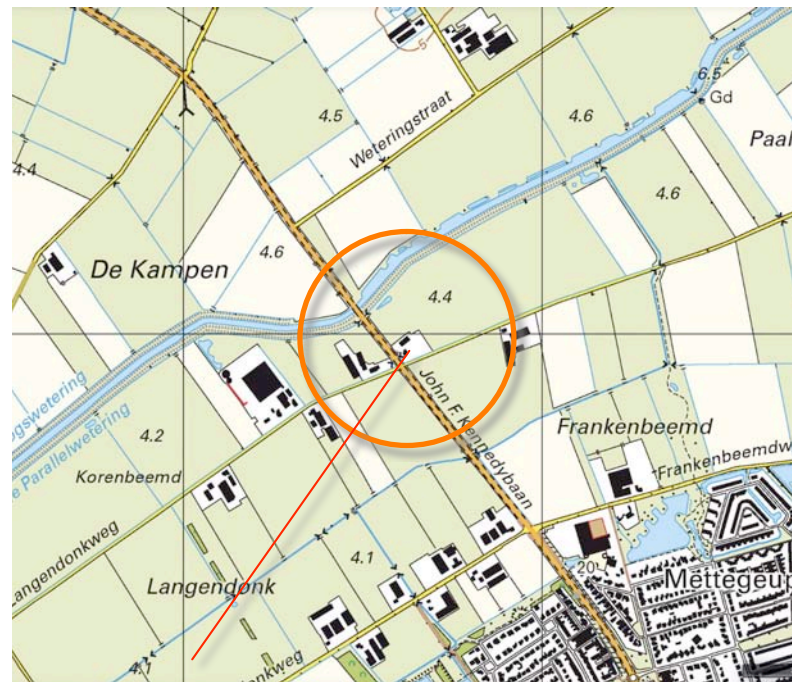


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de HertogsWetering, ten noordwesten van de kern Oss. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1869

In 1869 was het plangebied en zijn context in gebruik als grasland. Het maakte deel uit van de Osse polder. Het was gelegen bij een kruising van de Grindweg met de Langendonkschedijk /Paalakkersche Dijk. Zie de uitsnede van de kartering uit 1869 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als een 'graskom' in het landschap van de Maas. Kenmerkend voor de kom is een hoge mate van openheid. Van oorsprong werd dit gebied bewerkt en benut vanuit de bebouwingen op de oeverwal of de dekzandrug. In de decennia na de Tweede Wereldoorlog werden bedrijven in het kader van ruilverkavelingen naar de kom verplaatst. Kenmerkend voor de inpassing van deze 'verplaatste' erven is het voorkomen van:

- a) geschoren hagen en solitaire bomen nabij de woning,
- b) bomenrijen en windsingels ter hoogte van de bedrijfsgebouwen.

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



1869 grasland



plangebied deel van de een graskom in de Ossche Polder

HISTORISCHE SCHETS

Tot in de periode na de Tweede Wereldoorlog veranderde weinig. In de zestiger jaren werd een ruilverkaveling doorgevoerd. De slingerende Grindweg werd rechtgetrokken en ombenoemd tot John F. Kennedybaan. Het verloop van de Wetering werd herzien. De Paalakkersedijk en de Langendonksedijk werden verhard. Ten noorden van de Wetering werd de Weteringsedijk gerealiseerd. In de zestiger jaren wordt een bebouwd erf ten westen van het plangebied gekarteerd. Ten oosten van het plangebied is een perceel in gebruik als bouwland. Zie de uitsnedes van de kaarten uit 1956 en 1967 rechtsboven.

In de zeventiger en tachtiger jaren worden meerdere bebouwde erven langs de Langendonkseweg en de Paalakkersedijk gerealiseerd. De erven worden omzoomd door groensingels. Rond de eeuwwisseling wordt de bebouwing op de erven uitgebreid. In het plangebied zijn de uitbreidingen beperkt van omvang; het erf wordt wat in oostelijke richting uitgebreid. Ten noorden van het plangebied worden in de 21ste eeuw poelen langs de Wetering gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1988 en 2017 rechtsonder.

Conclusie

Het plangebied is van oudsher gelegen aan een kruising van wegen. De landschappelijke context is te kenschetsen als een graspoolder. In de zeventiger en tachtiger jaren werden bebouwde erven langs de Paalakkersedijk en Langendonkseweg gerealiseerd. De bebouwing in het plangebied dateert uit de zeventiger jaren en werd nadien nauwelijks uitgebreid. Het erfgebied werd wel wat in oostelijke richting uitgebreid. Langs de Wetering worden in de 21ste eeuw poelen gerealiseerd.



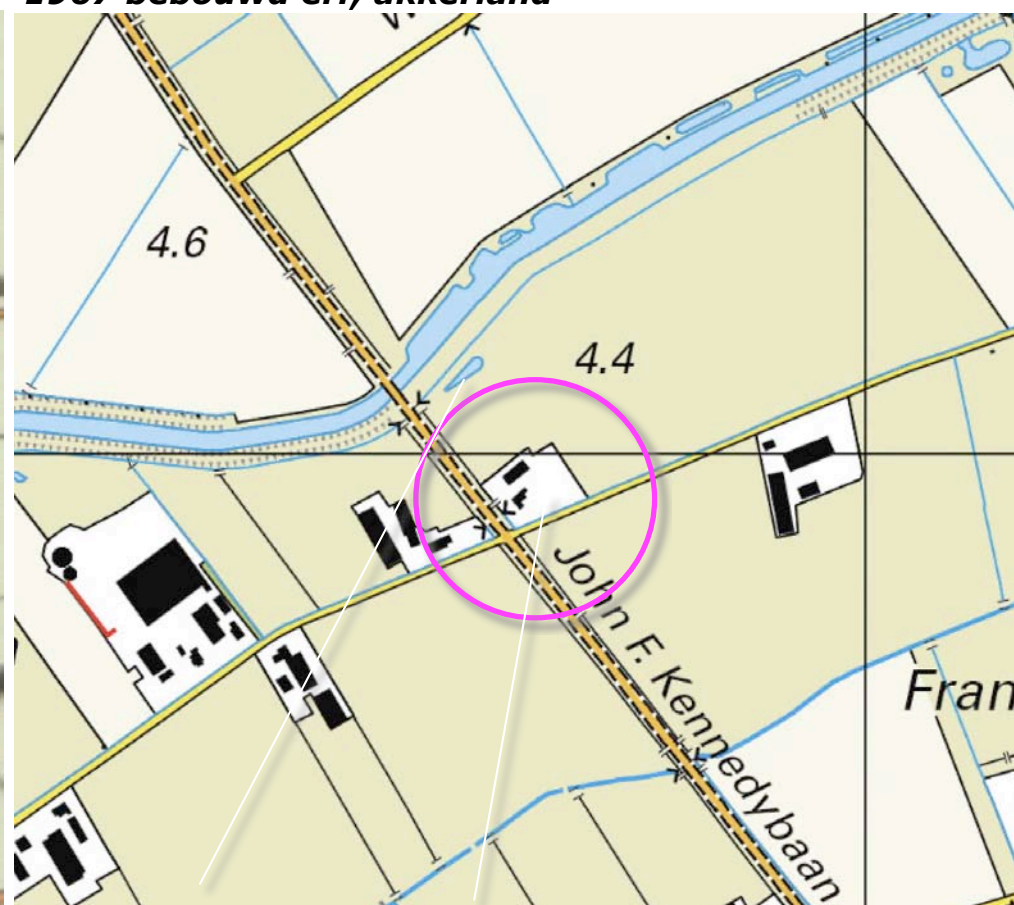
1956 weinig veranderd



1967 bebouwd erf, akkerland



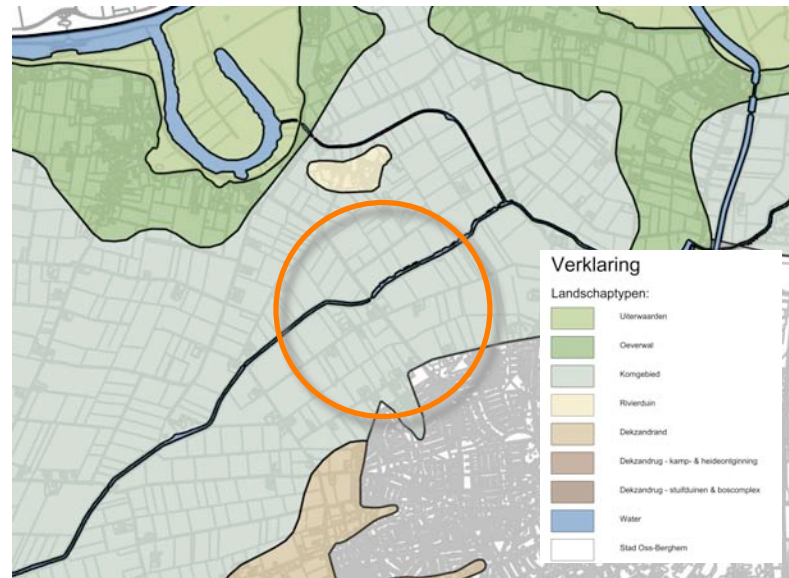
1988 bebouwde erven en groensingels



2017 poelen, uitbreiding erf

PLANOLOGISCH KADER

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



overzichtskartaal landschapsbeleid

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 karakteristieke kenmerken 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

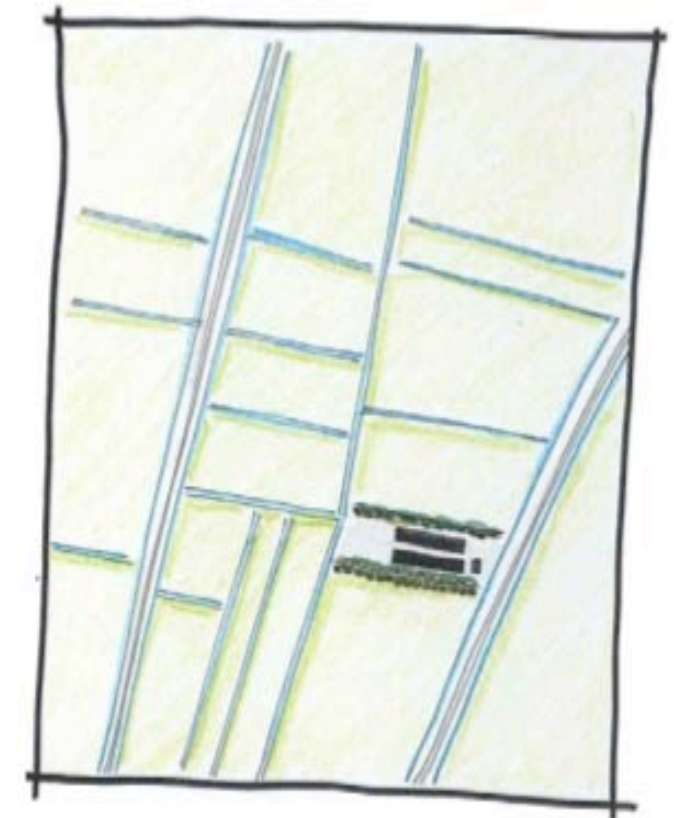
kunnen daarbij fraaie exemplaren als solitair worden gehandhaafd, liefst als knotboom.

Vooraf in en aan de rand van weidevogelgebieden is het verwijderen van opgaande beplanting van belang. Omdat dit naast een visueel-ruimtelijk ook een belangrijk is voor de instandhouding van de weidevogels. Weidevogels zijn namelijk erg gebaat bij openheid. Zelfs struweel en riet zijn niet wenselijk, omdat hier predators als vossen kunnen schuilen. Het grondwaterpeil verhogen heeft een gunstig effect op de weidevogelstand.

In het open gebied is het ruimtelijk gezien wenselijk landbouwkundige teelten boven ooghoogte, zoals maïs, te beperken. Onderzoek moet aantonen of er alternatieven zijn voor deze teelten.

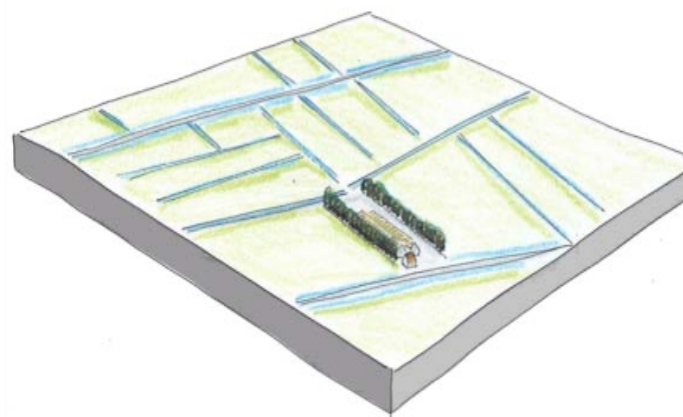
De eendenkooien zorgen voor geleiding in het gebied. Ze zijn cultuurhistorisch en ecologisch van belang.

Het deel van het waterwin-bos dat in het komgebied



ligt voegt niets toe aan de kwaliteit van het landschap. Bos past niet in het open landschap. Het gedeelte van het bos dat in het komgebied ligt kan worden gekapt.

Langs de Hertogswetering wordt een ecologische verbindingszone ontwikkeld. De Hertogswetering wordt hierbij door het Waterschap Aa en Maas tot een natuurlint gemaakt met flauwe oevers en deels struweel. Visueel-ruimtelijk is het niet wenselijk om veel hoge beplanting toe te passen. Hiermee wordt de openheid, juist in het midden van de kom, aangetast. Er zal bij de planvorming en het beheer van een gebied steeds een afgewogen keuze gemaakt moeten worden of natuurlijke processen of het visueel landschappelijke het primaat krijgen.



komgebied	wegbeplanting	alleen een enkele (knot)wilg, -es, -populier
	erfplanting	populier, grauwe abeel, zwarte els, es, (knot)wilg, kornoelje, hondsroos, hazelaar, veldesdoorn, meidoorn, sleedoorn, gelderse roos, kardinaalshoed
riverduin	bosjes, houtwallen, -singels en solitair	eik, beuk, jeneverbess, esdoorn, berk, linde, kastanje

aangrijpingspunten en handreikingen voor inpassing van erven in de kom

RUIMTELIJK KADER

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd door de bebouwing en beplanting op de bebouwde erven ten zuidwesten en oosten van het plangebied. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



bebouwing en beplanting op buurerven

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de beleving van het plangebied is een verschil te maken tussen de beleving;

- a) in de benadering en tijdens de passage vanaf de John F. Kennedybaan zelf,
- b) in de benadering en tijdens de passage vanaf de Langendonkseweg en de Paalakkersedijk.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.

b) beleving vanaf de Langendonkseweg en de Paalakkersedijk



a) beleving vanaf de John F. Kennedybaan

3D - JOHN F. KENNEDYBAAN

1+2) Komend uit het zuiden wordt het beeld bepaald door de bebouwde erven langs de Langendonkseweg en de Paalakkersedijk; de erven profileren zich in hun samenhang, kleuren de 'middengrond' in het door openheid gekemerkt gebied. Nabij het plangebied wordt het beeld bepaald door de woning in het plangebied, deze toont zich in een door bomen, hagen en een groensingel gevormd kader.

3+4) Komend uit het noorden ontvouwt zich een zicht op de noordkant van de bebouwde erven langs de Langendonkseweg en de Paalakkersedijk. De bebouwing in het plangebied wordt afgeschermd door de groensingel aan de noordkant van het plangebied.



standplaats fotograaf



1+2) Bebouwde erven langs de Langendonkseweg en de Paalakkersedijk kleuren de middengrond. Nabij ...



... het plangebied toont zich de woning in een door groensingels, hagen en bomen gevormd kader



3+4) uit het noorden; zicht op de noordkant van de erven langs de Langendonkseweg en Paalakkersedijk...



... de bebouwing in het plangebied wordt afgeschermd door een groensingel en bomen

3D - LANGENDONKSEWEG PAALAKKERSEDIJK

1) Komend over de Langendonkseweg uit het westen is na de passage van de bebouwing op het ten westen gelegen buurerf een zicht op de westkant van het plangebied mogelijk. De bebouwing in het plangebied toont zich bescheiden van maat en schaal en in relatie tot de beplanting in het plangebied.
2+3) Komend over de Paalakkersedijk uit het oosten is gedurende langere tijd een zicht op de oostkant van het plangebied mogelijk; de beplanting vormt een ondergeschikt kader, nabij het plangebied wordt het beeld bepaald door de bebouwing en de rijbak. Een sterkere omzoming door groen is hier wenselijk.



standplaats fotograaf

conclusies

Het plangebied wordt waargenomen in de benadering en tijdens de passage over de John F. Kennedybaan zelf en vanaf de Langeboomseweg / Paalakkersedijk. De gebouwen tonen zich overwegend ondergeschikt aan het door bomen hagen en groensingels gevormd groene kader. Uitzondering vormt de benadering uit het oosten over de Paalakkersedijk; hier toont zich de bebouwing en de rijbak wat nadrukkelijk en is een sterkere omzoming door beplanting wenselijk.



1) uit het westen; de woning en het bijgebouw tonen zich in relatie tot de beplanting



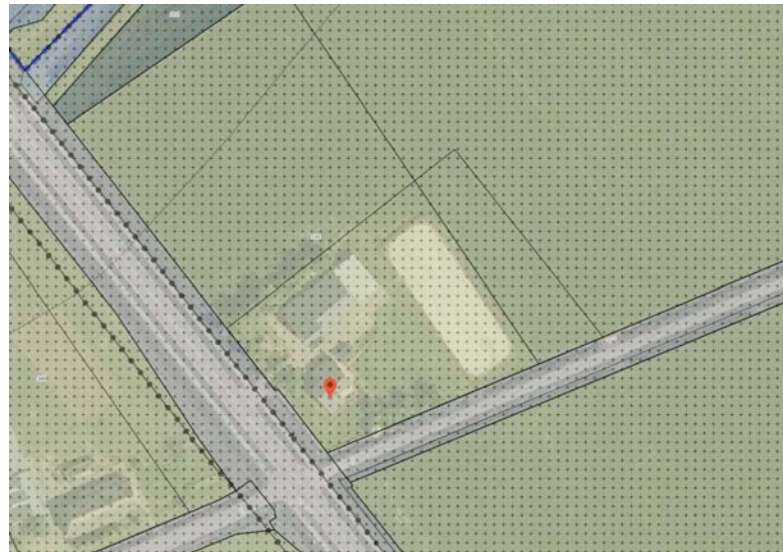
2+3) uit het westen; woning en bijgebouw tonen zich langere tijd. De beplanting vormt een decor en een ...



.. ondergeschikt kader; versterking hiervan is hier wenselijk

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied in ruimtelijke zin betreft een deel van kadastraal perceel 759 gelegen in de sectie O van de kadastrale gemeente Oss. In planologische zin omvat het plangebied het huidige bestemmingsvlak. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder en de oranje markeringen in de luchtfoto rechts.



bestemmingsplan (ruimtelijke plannen)



plangebied in fysieke en planologische zin

BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

- a) de woning en een ten noordoosten hiervan gelegen paviljoen,
- b) een bijgebouw met carport, garage paardenstallen en bergingen.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de vogelvlucht hieronder.

b) bijgebouw met carport, garage, paardenstallen en bergingen



a) woning en paviljoen

ONTSLUITING + ZONERING

De ruimte rond de woning is in gebruik als tuin. Ten noordwesten hiervan is een kleinveeweitje gesitueerd. Ten noordoosten van de tuin is een grotere huisweide en een rijbak gesitueerd.

ontsluiting

De woning en het bijgebouw worden ontsloten via een inrit aan de zuidwestkant en de tussen de gebouwen gelegen verhardingen.

infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater wordt opgevangen in een aan de noordwestkant en noordoostkant van de rijbak gelegen greppel. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied omvat de navolgende elementen;

- 1) een groensingel bestaande uit inheemse struiken en bomen aan de noordwestkant,
- 2) een groep in vorm gesnoeide lindes aan de zuidwestkant,
- 3) een laantje van bolesdoorn langs de oprit en enkele bomen bestaande uit siersortiment in de tuin,
- 4) beukenhagen langs de oprit en rond de siertuin,
- 5) een groensingel bestaande uit inheemse struiken en bomen aan de zuidoostkant.

Zie de inzets en de markeringen in de luchtfoto rechts.

Conditie en waardering

De aanwezige beplanting sluit met uitzondering van het siersortiment in de tuin en het laantje van bolesdoorn goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert in redelijke tot goede conditie; de struiklaag van de groensingels is wat geweken en deels verarmd met betrekking tot de soortenrijkdom. Herstellen hiervan is aan te bevelen.



ONTWIKKELING

De ontwikkeling betreft een herbestemming; het voor agrarische doeleinden bestemde erf zal voor wonen worden bestemd. Zie pagina 9 voor een overzicht van de uitgangssituatie.

slopen

De aanwezige loods is van betekenis als bergruimte, carport en stal voor de hobbymatige paardenhouderij en is in dit verband te behouden. De aanbouw aan de noordoostkant zal in het kader van de herbestemming worden gesloopt.

te slopen deel van de loods



ontwikkeling; plangebied bestemmen voor wonen

CONCLUSIES - GRONDSLAG

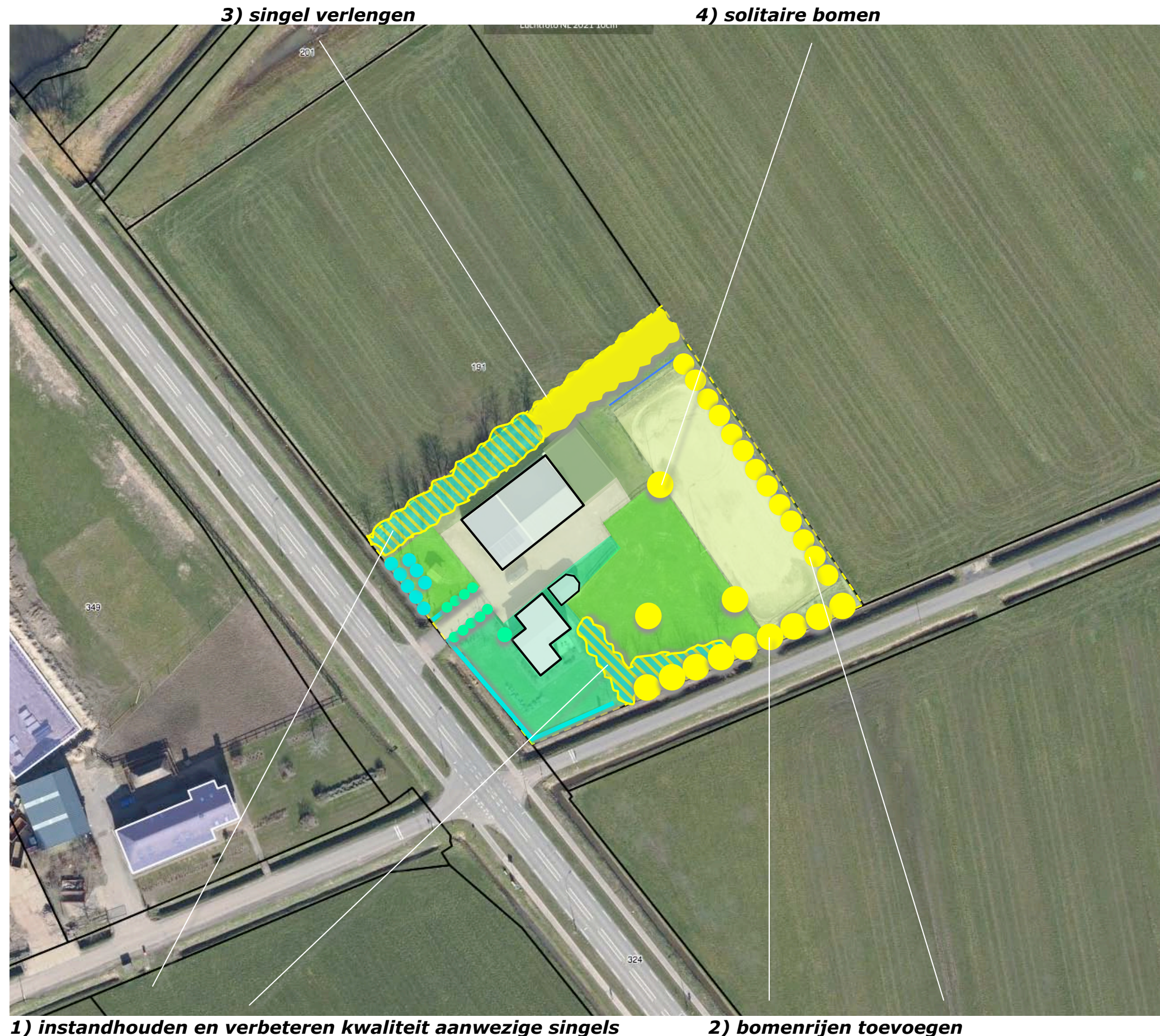
In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als een 'graskom' in het landschap van de Maas. Kenmerkend voor de kom is een hoge mate van openheid. In de decennia na de Tweede Wereldoorlog werden bedrijven in het kader van ruilverkavelingen naar de kom verplaatst. Kenmerkend voor de inpassing van deze 'verplaatste' erven is het voorkomen van:

- a) geschoren hagen en solitaire bomen nabij de woning,
- b) bomenrijen en windsingels ter hoogte van de bedrijfsgebouwen.

Het plangebied is van oudsher gelegen aan een kruising van wegen. In de zeventiger en tachtiger jaren werden bebouwde erven langs de Paalakkersedijk en Langendonkseweg gerealiseerd. De bebouwing in het plangebied dateert uit de zeventiger jaren en werd nadien nauwelijks uitgebreid. Het erfgebied werd wel wat in oostelijke richting uitgebreid. Langs de Wetering worden in de 21ste eeuw poelen gerealiseerd. In de Nota Landschapsbeleid 2015 wordt het plangebied en gerangschikt in de zone 'kom'. Het plangebied wordt waargenomen in de benadering en tijdens de passage over de John F. Kennedybaan zelf en vanaf de Langeboomseweg / Paalakkersedijk. De gebouwen tonen zich overwegend ondergeschikt aan het door bomen hagen en groensingels gevormd groene kader. Uitzondering vormt de benadering uit het oosten over de Paalakkersedijk; hier toont zich de bebouwing en de rijbak wat nadrukkelijk en is een sterkere omzoming door beplanting wenselijk. De aanwezige beplanting sluit met uitzondering van het siersortiment in de tuin en het laantje van bolesdoorn goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert in redelijke tot goede conditie; de struiklaag van de groensingels is wat geweken en deels wat verarmd qua soortenrijkdom. Herstellen hiervan is aan te bevelen. De ontwikkeling betreft een herbestemming; het voor agrarische doeleinden bestemde erf zal voor wonen worden bestemd. In fysiek opzicht worden geen veranderingen nagestreefd.

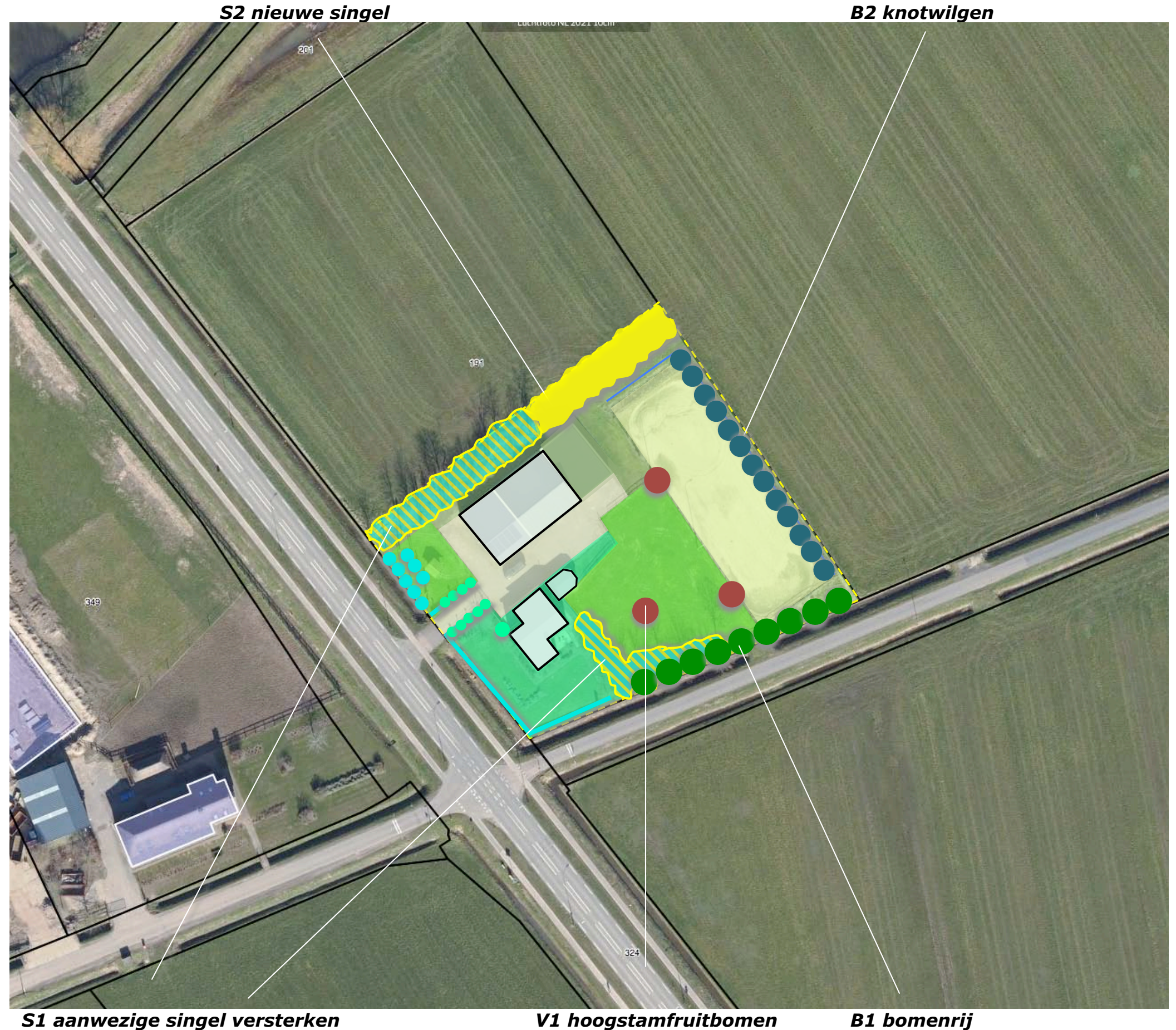
De conclusies voerden naar het rechts verbeelde en verwoorde concept.



BEPLANTINGSPLAN

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

- S1 struikvormers in de aanwezige groensingels,
 - V1 enkele hoogstamfruitbomen op de grote huisweide,
 - B1 een bomenrij bestaande uit eiken, haagbeuken en elzen aan de zuidoostkant,
 - S2 een singel in het verlengde van de aanwezige singel,
 - B2 een rij knotwilgen aan de noordoostkant.
- Zie de plantlijst op de navolgende pagina.



PLANTLIJST

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

richtlijnen aanleg en beheer

S1 De struiklaag van de bestaande singels is te verjongen door de aanplant van struikvormers in de omvang 80/100 cm. Vooraf is de struiklaag waar nodig op te schonen van woekerende soorten als braam en vlier.

V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm. De bomen zijn conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.

B1 De bomenrij is aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350/400 cm.

S2 De singel is te verlengen middels de aanplant van 4 rijen struikvormers in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 150x150 cm. De struiklaag mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet. De boomvormers mogen in fases van 10 jaar worden gedund. De afstand tussen de bomen bedraagt na 10 jaar 3, na 20 jaar 4, en 30 jaar 6 meter.

B2 De knotwilgen zijn aan te planten in de omvang 8/10 cm. De bomen worden 1x per 3-4 jaar geknot.

Code		S1	B1	S2	B2			V1
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	80/100	8/10			12/14
Plantverband		nvt	nvt	150x150	nvt			nvt
Omvang van het element		525 m2	9 st	280 m2	14 st			3 st
Acer campestre	veldesdoorn					APPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn						Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje						Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els		2	10			Keuleman	
Alnus incana	witte els	10					Schone v. boskoop	1
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			10			Sterappel	
Betula pendula	ruwe berk					PEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk						Clapp's favourite	1
Carpinus betulus	haagbeuk		3				Conference	
Castanea sativa	tamme kastanje						Gieser wildeman	1
Cornus mas	kornoelje, gele						Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	10		10			Zoete brederode	
Corylus avellana	hazelaar			20		KERSEN	Bigareau Napoleon	
Crateagus monogyna	meidoorn	25					Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	20		20			Koningskers	
Fagus sylvatica	beuk						Merton premier	
Fraxinus excelsior	es						Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot						Sch. spätke knorpelkirsch	
Ligustrum vulgare	liguster					PRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst						Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier						Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier						Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier						Opal	
Prunus avium	zoete kers						Reine claudie verte	
Prunus padus	vogelkers						Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn					Totaal		3
Quercus petraea	wintereik							
Quercus robur	zomereik		4					
Rhamnus catharticus	wegedoorn							
Rhamnus frangula	vuilboom							
Robinia pseudoacacia	acacia							
Rosa canina	hondsroos							
Rosa rubiginosa	egellantier roos							
Sambucus nigra	gewone vlier							
Salix alba	schietwilg			10	14			
Salix aurita	geoorde wilg							
Salix caprea	boswilg			10				
Salix cinerea	grauwe wilg							
Salix fragilis	kraakwilg							
Sorbus aucuparia	lijsterbes							
Tilia cordata	winterlinde							
Tilia platyphyllos	zomerlinde							
Viburnum opulus	gelderse roos	10		20				
Totaal		75	9	110	14			

KWANTIFICERING

Het gebied waarvan de bestemming van agrarisch naar wonen gewijzigd wordt heeft een omvang van ongeveer 6204 m2. De omvang van de aanwezige en te realiseren beplantingselementen is geraamd op 1585 m2. Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de norm dat minstens 20% van het plangebied wordt benut voor de aanleg en/of instandhouding van beplanting die van betekenis is voor de landschappelijke inpassing. Zie het overzicht hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.

ELEMENT	MATEN	OV
Aanw singel nw-kant	40x7	280
Aanw singel zo-kant	40x7	280
Lindes	8x20	160
beukenhagen	80x1	80
S2 uitbreiding singel	40x7	280
B1 5 (van 9) bomen	5x30	150
B2 knotbomen	14x20	280
V1 fruitbomen	3x25	75
		1585

