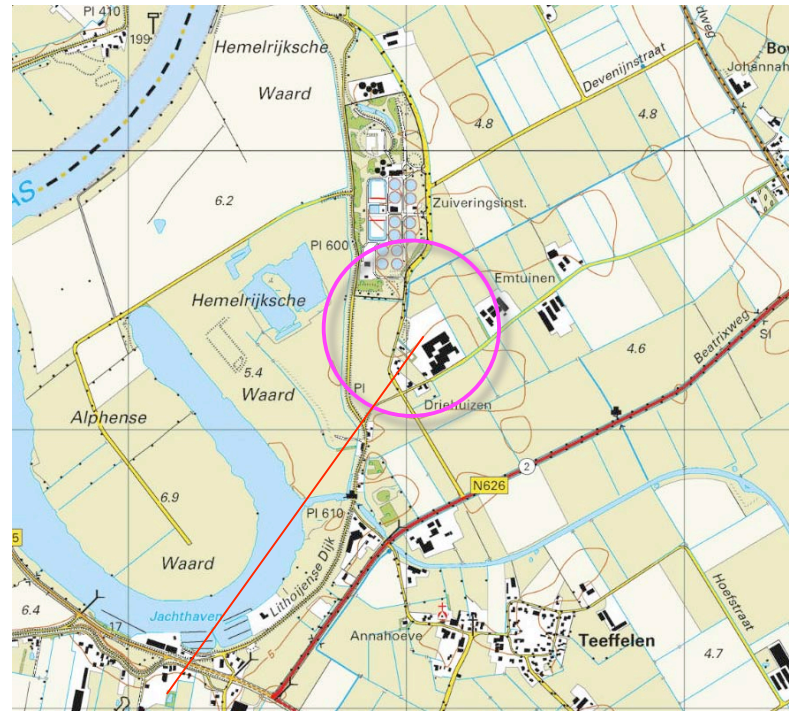


LIGGING

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



plangebied

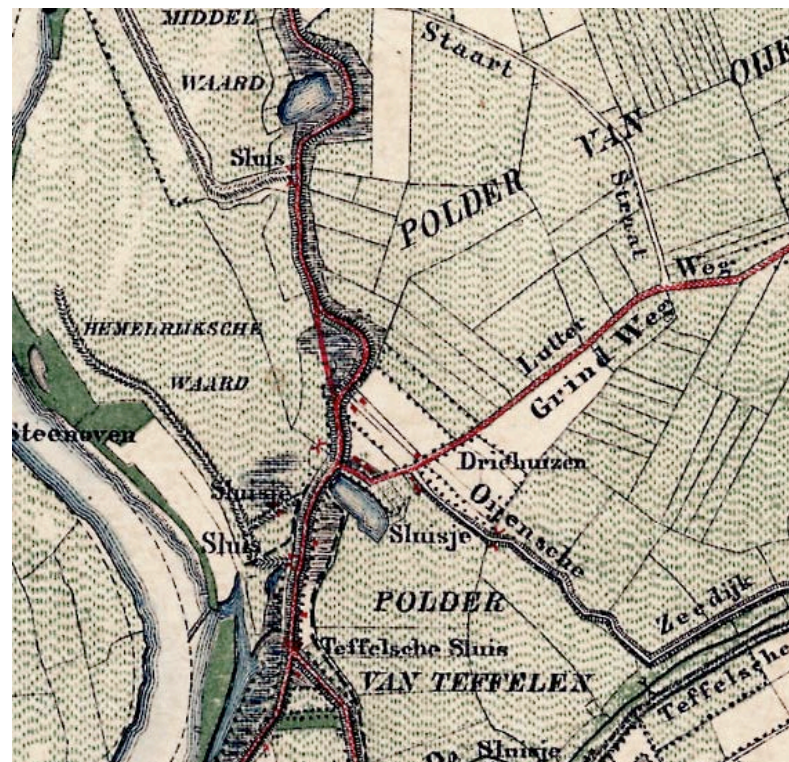


het plangebied

HISTORIE & CONTEXT

In 1870 werden al grasland, bouwland en bomenrijen in het plangebied gekarteerd. Het gebied ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied was gebruik als bouwland. Ten zuidwesten van het plangebied werden al bebouwingen gekarteerd. Deze kleine bebouwingscluster was destijds al bekend onder de naam 'Driehuizen'. De noordoostkant van het plangebied zelf en de ten noorden en oosten gelegen percelen waren in gebruik als grasland. Zie de uitsnede van de historische kaart uit 1870 hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.

De ligging van het plangebied is te kenschetsen als 'op de oeverwal, nabij de overgang van de oeverwal naar de kom'.



uitsnede topografische kaart 1870



gesitueerd op de oeverwal

RUIMTELIJK KADER

Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a de bebouwing en opgaande beplanting op en nabij het terrein van het zuiveringschap,
- b de bomenrij langs de Parallelweg,
- c de bebouwing en opgaande beplanting op de ten zuidwesten, in de oudere bebouwingscluster Driehuizen gelegen erven,
- d De bebouwing en beplanting van de ten oosten gesitueerde erven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a bebouwing en opgaande beplanting zuiveringschap

b Populieren langs de Parallelweg

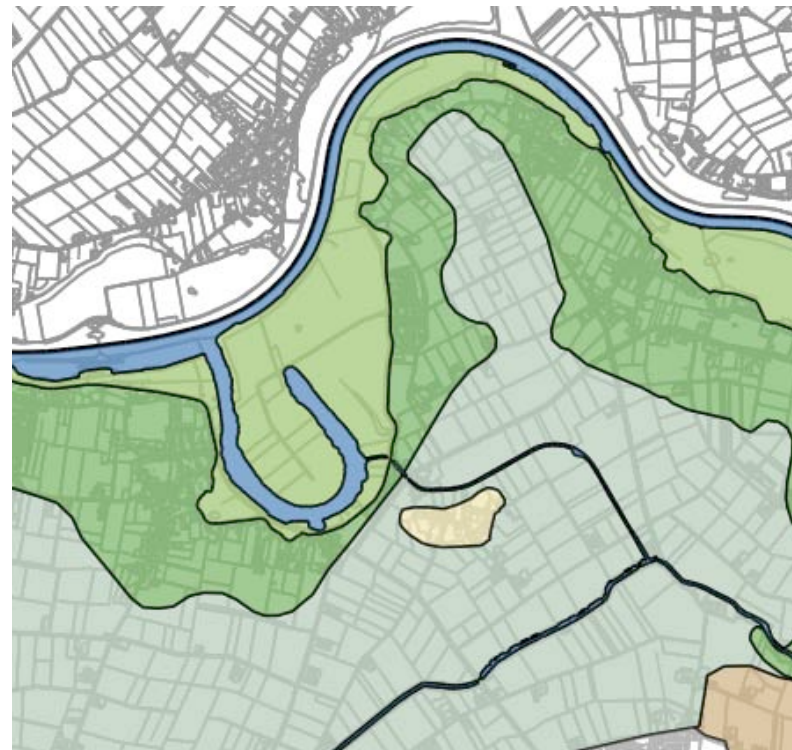


c bebouwing en beplanting van de bebouwingscluster Driehuizen

d bebouwing en beplanting buurerven

NOTA LANDSCHAPSBELEID

De gemeente Oss rangschikt het plangebied in de nota Landschapsbeleid in de zone 'Oeverwal'. 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.

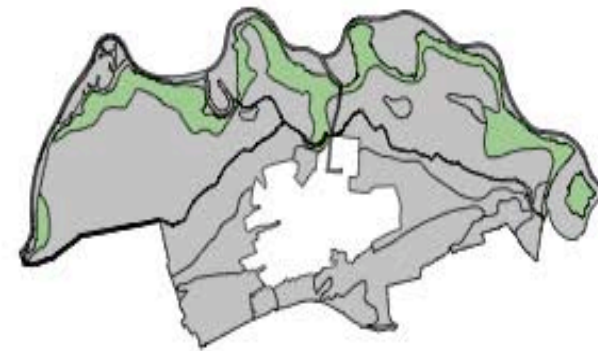


Landschapstypen:

	Uiterwaarden
	Oeverwal
	Komgebied
	Rivierduin

Uitsnedes nota landschapsbeleid

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.

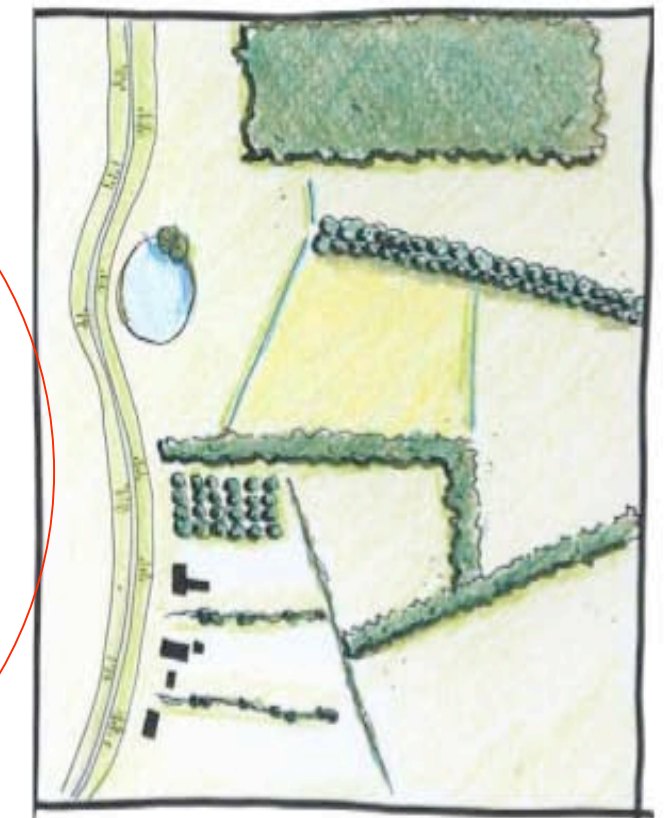
Het onregelmatige, kleinschalige verkavelingspatroon moet versterkt te worden. Door de aanleg van kavelgrens- en erfbeplantingen wordt het kleinschalige verkavelingspatroon benadrukt en kunnen droge ecologische verbindingzones ontstaan. Door het versterken

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

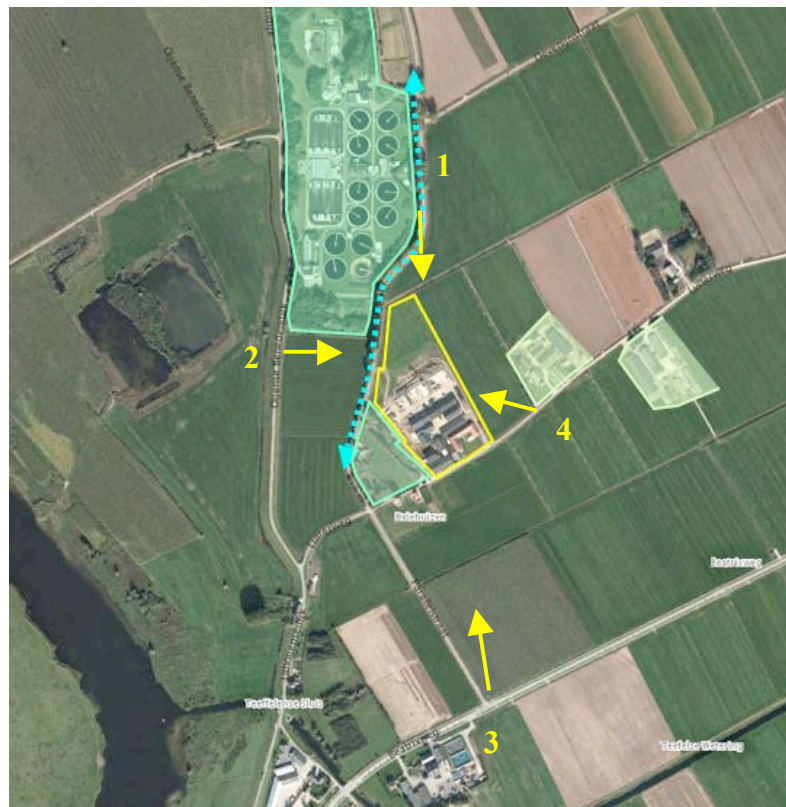


3D-BELEVING

Het plangebied kan worden waargenomen van de Beatrixweg, de Paralellstraat, de Devenijnstraat de Oijense Benedendijk en de Lutterweg zelf. Zie de foto's rechts.

- 1) Vanaf het noordelijk deel van de Paralleweg en de Devijnenweg toont zich de noordwestkant van het plangebied aan het verkeer.
- 2) Vanaf de Oijense Benedendijk is een doorkijk op de kom via het noordelijk deel van het plangebied mogelijk.
- 3) Vanaf de Beatrixweg en het zuidelijk deel van de Paralleweg toont zich de zuidoostkant aan het verkeer.
- 4) Vanaf de Lutterweg komend uit het noordoosten is een zicht op de noordoostkant van het plangebied mogelijk.

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



standplaats fotograaf



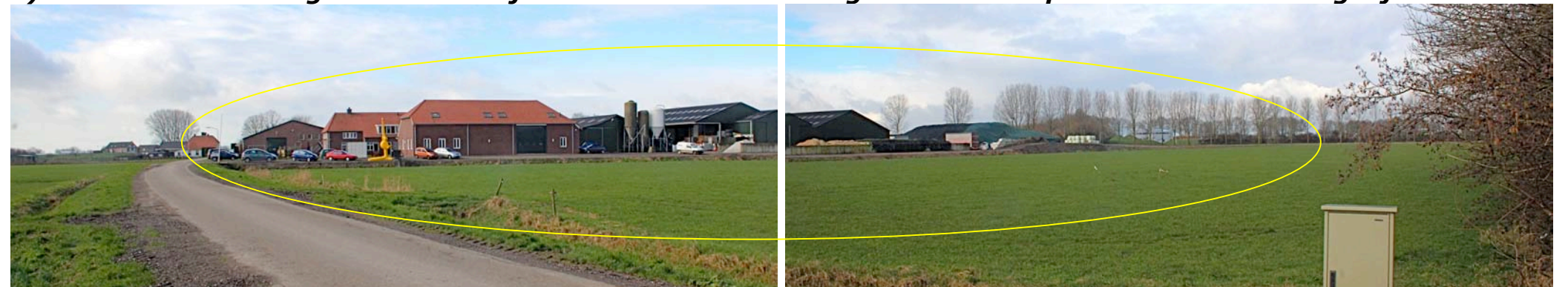
1) vanaf het noordelijk deel van de Paralleweg en de Devijnenweg toont zich de noordkant



2) vanaf de Oijense Benedendijk is een zicht op de kom via het noordelijk deel van het plangebied mogelijk



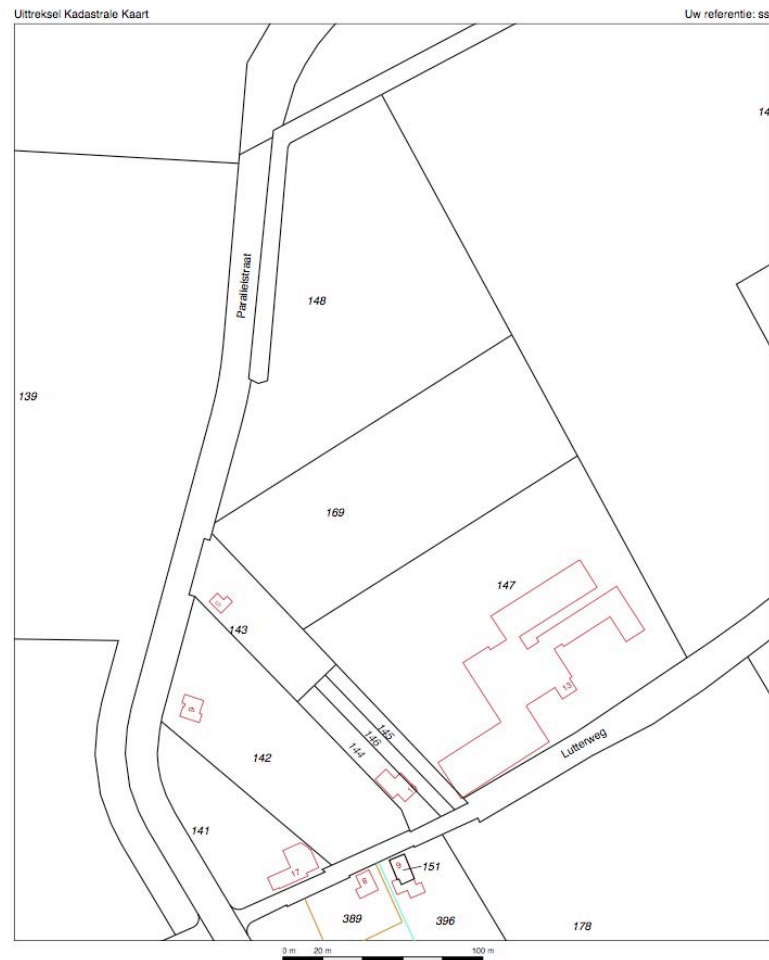
3) vanaf de Beatrixweg en het zuidelijk deel van de Paralleweg is een zicht op de zuidoostkant mogelijk



4) vanaf de Lutterweg komend uit het noordoosten toont zich de noordoostkant

KADASTRALE SITUATIE – 1:2000

Het plangebied omvat perceel 145, 147, 148 en 169 gelegen in de sectie E van de kadastrale gemeente Oijen. Zie de uitsnede van het kadastraal uittreksel hieronder en de markering in de luchtfoto rechts.



uitsnede kadastraal uittreksel



contouren van het plangebied

SITUATIE - BEBOUWING

In het zuidelijk deel van het plangebied bevinden zich twee bebouwingsclusters. In deze bebouwingsclusters zijn stallen, een rijbak, werkplaatsen, opslagruimtes, twee bedrijfswoningen en de verblijfsruimtes van de zorgboerderij gesitueerd. Ten noordwesten hiervan is een terrein met verharding, voeropslagen en een stadmolen gesitueerd. Het plangebied wordt ontsloten via inritten aan de Lutterweg en een oprit aan de Parallelweg. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

twee bebouwingsclusters



zone met verharding, voeropslagen stadmolen

SITUATIE – BEPLANTING

De aanwezige beplanting is als volgt te kenschetsen;

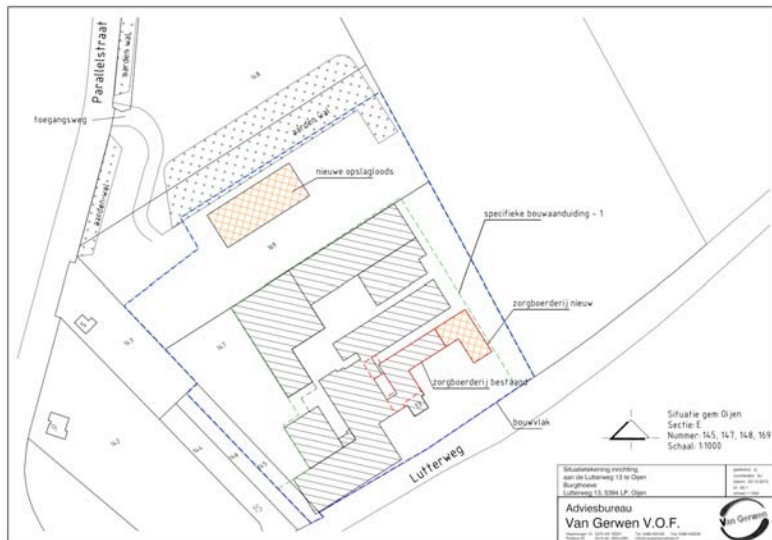
- een rij zuilvormige coniferen en een coniferenhaag aan de straatkant,
- de door Beukenhagen omgeven tuin van de bedrijfswoningen en de zorgboerderij,
- een tweetal Tamme Kastanjes aan de noordoostkant van de tuin.

De noordkant van het plangebied is in gebruik als weiland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



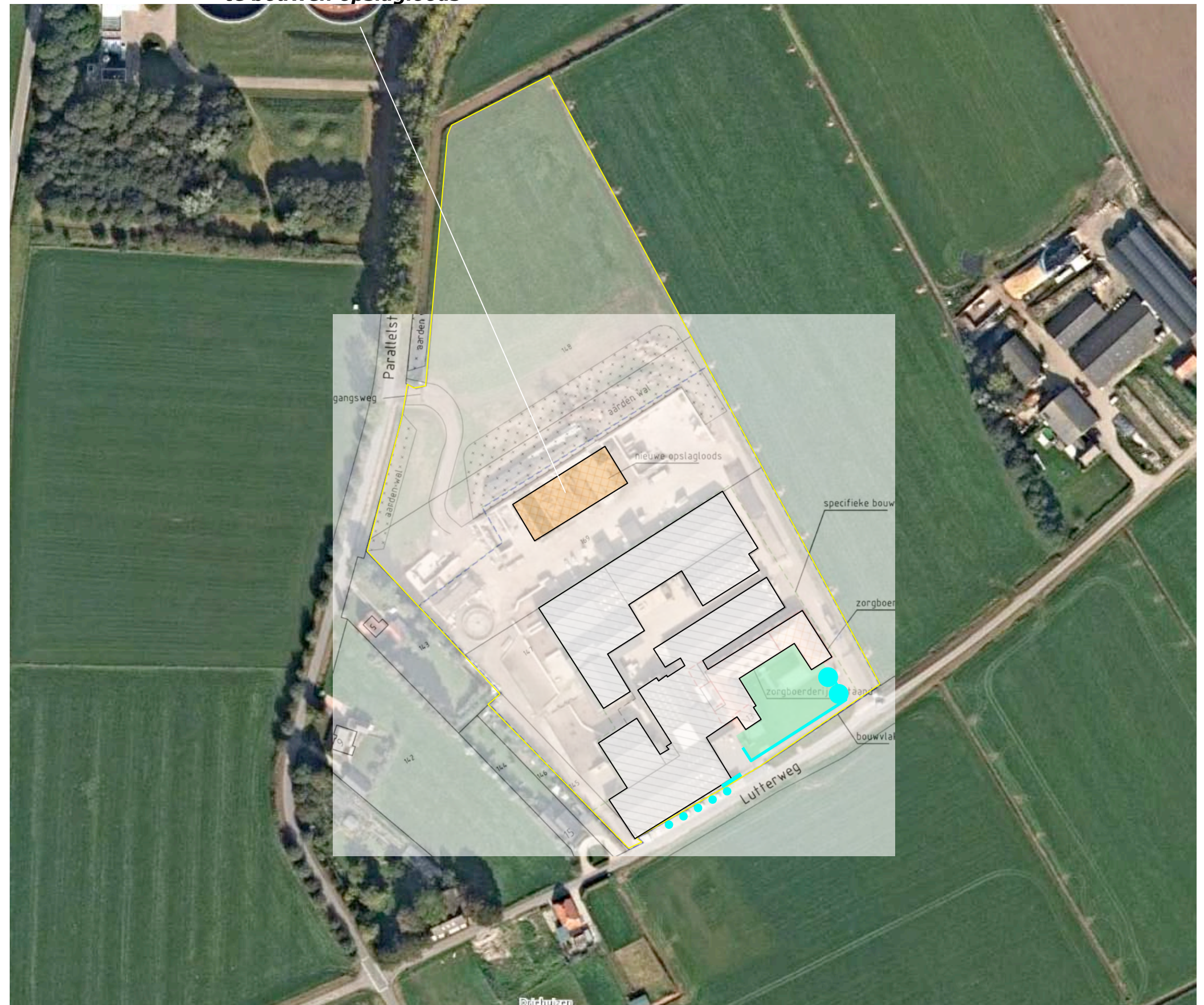
BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de realisatie van een opslagloods ter hoogte van de aanwezige verharding en voeropslagen aan de noordwestkant van het terrein. De loods zal onder andere worden benut voor de opslag van stro en hooi. Zie het door Van Gerwen Advies opgestelde overzicht hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



overzicht van Gerwen Advies

te bouwen opslagloods

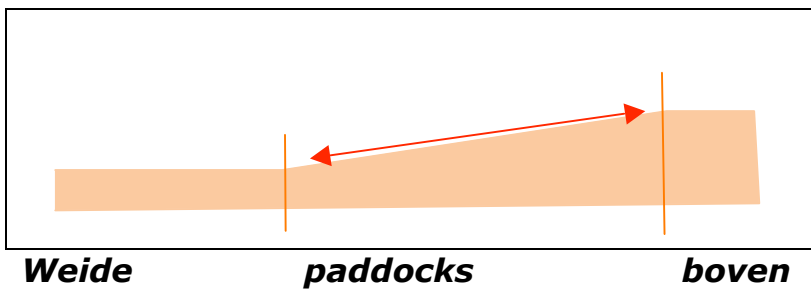


ZONERING & RELIEF

Aangrenzend aan (het hoger dan de weide gelegen) verharde terrein aan de noordwestkant zullen enkele kleinere weides (paddocks) worden gerealiseerd. De weide ten noordwesten van de paddocks zal worden benut voor het africhten van en oefenen met paarden en tevens worden benut als uitloopgebied voor cliënten van de zorgboerderij. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Flauw talud

Het peilverschil tussen de weide en de aanwezige verharding zal ter hoogte van de paddocks worden overbrugd in de vorm van een flauw talud. De tijdens de realisatie van het bouwplan en de herinrichting van de weide (zie de volgende pagina) vrijkomende grond zal worden benut voor het aanaarden van de overgang. Streven is dat geen grond hoeft te worden aangevoerd of afgevoerd. Zie de principe doorsnede hieronder.



INRICHTING

Op de weide aan de noordkant van het plangebied zullen in het kader van het voorliggende bouwplan de navolgende elementen worden gerealiseerd.

1) een paardenpoel

Onderdeel van het trainen van de paarden is dat deze verschillende milieutypes leren kennen; in dit verband is een paardenpoel te realiseren waar inlopen, doorwaden of zwemmen kan worden geoefend.

2) een wandelpad

Voor de benutting als uitloopgebied voor cliënten van de zorgboerderij, zal een pad worden uitgemaaid. Gezien de natte condities zal de ondergrond moeten worden gestabilliseerd met gebroken puin en zand. Het pad zal in stand worden gehouden als een gras- en zandpad.

3) een paddenpoel

Het vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen in een aan de noordkant van het plangebied te realiseren poel. Deze poel zal aan de noordkant worden uitgevoerd met een zacht glooiende oever. De poel zal hierdoor van betekenis zijn voor zonnende amfibieën. Aan de zuidkant van de poel is een 'contactpunt' tussen het wandelpad van de cliënten en de zorgboerderij en het water uit te werken als een steiger of een dicht over het water scherende vlonder. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Kruidenrijk grasland

De aanwezige grasmat zal worden verrijkt met een kruidenmengsel. De kruiden- en grasvegetatie zal niet meer worden bemest. De vegetatie zal na 1 juli worden gemaaid (in verband met broedseizoen).



CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- De ligging van het plangebied is te kenschetsen als 'op de oeverwal, nabij de overgang van de oeverwal naar de kom'.
- Betreffende deze zone wordt nagestreefd het kleinschalig karakter en een afwisseling tussen open en dicht door behoud en aanleg van selementen als houtwallen, singels, bosjes en boomgaardjes ed. te versterken.
- De noordkant van het plangebied kan worden waargenomen vanaf de Parallelstraat, de Devenijnstraat en de Oijense Benedendijk. De zuidkant wordt vooral waargenomen van het zuidelijk deel van de Parallelweg, de Beatrixweg, en de Lutterweg zelf.
- De weide ten noordwesten van de paddocks zal worden benut voor het africhten van en oefenen met paarden en worden benut als uitloopgebied voor clienten van de zorgboerderij.

Grondslag

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld:

- het noordelijk deel van de weide, de omgeving van de paddenpoel, aansluitend bij de sfeer van de context te verdichten met een bosje en bomengroepen,
- een zekere mate van openheid te bewaren ten behoeve van de doorkijk vanaf de dijk,
- het zicht op de bebouwing vanaf de Parallelstraat te filteren middels de aanplant van bomengroepen, bomenrijen en een strook struweel ter hoogte van de paddocks,
- de inpassing aan de zuidoostkant en noordoostkant van de aanwezige bebouwing te versterken middels de aanplant van enkele bomen.

Zie de verbeelding aan de rechterzijde.

a) omgeving paddenpoel verdichten met een bosje en bomen

b) doorkijk open houden



c) zicht op bebouwing filteren met bomen, bosje en struweel

d) inpassing versterken met bomen

INPASSINGSPLAN

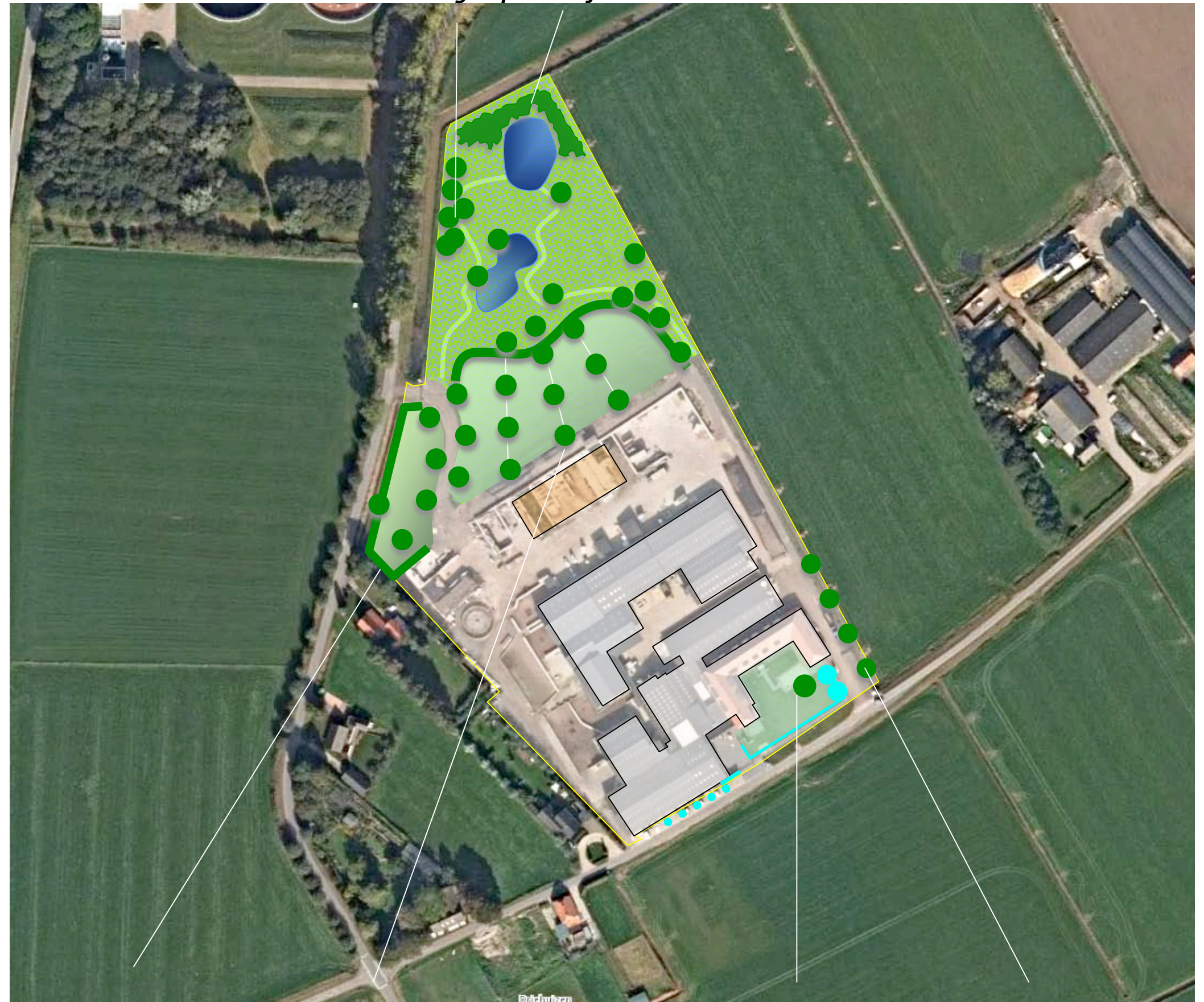
Het beschreven concept werd als rechts verbeeld geconcretiseerd. Het omvat in concreto de aanplant van;

- een bosje en een bomengroep aan de noordkant van het plangebied,
- stroken met struweel, bomenrijen en een bomengroep ter hoogte van de paddocks,
- een bomenrij en een solitaire boom aan de zuidkant.



conceptschem

bomengroep en bosje aan de noordkant



stroken met struweel, bomenrijen en bomengroep

solitaire boom en bomenrij

BEPLANTINGSPLAN

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

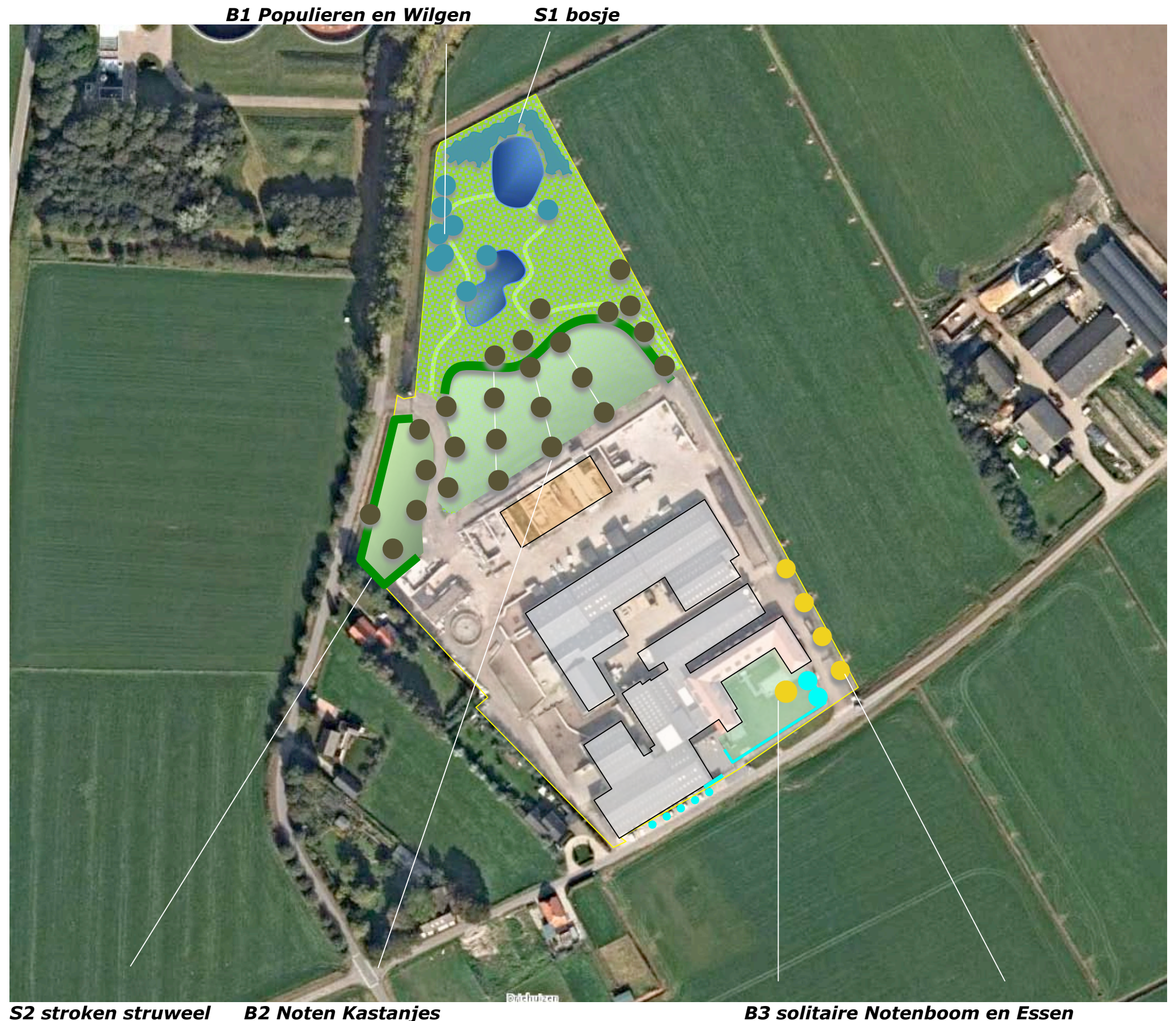
- B1 een bomengroep met vocht minnende bomen bestaande uit Wilgen en Populieren,
- S1 een bosje met vochtminnende soorten nabij de poel,
- S2 stroken met struweel bestaande uit Hazelaar, Kornoelje, Kardinaalsmuts, Gelderse Roos en Els aan de rand van de paddocks,
- B2 Bomenrijen en boomgroepen bestaande uit Noten, Kastanjes en Haagbeuken ter hoogte van de paddocks,
- B3 een rij Essen nabij de oprit en een solitaire Notenboom in de tuin.

Kruidenrijk grasland

Onderdeel van het plan is dat de lager gelegen delen worden beheerd als kruidenrijk grasland; dit gebied zal niet meer worden bemest. Het gras zal na 1 juli worden gemaaid (in verband met het broedseizoen van weidevogels).

soortkeuze

De soortkeuze is gebaseerd op de aangetroffen verschillen betreffende bodemgesteldheid, de hoogteligging en de daaruit voortvloeiende beschikbaarheid of aanwezigheid van vocht. Zie de plantlijst op de volgende pagina.



PLANTLIJST

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

richtlijnen aanleg

Het bosje S1 is 750 m2 groot. Bij een plantverband van 150x150 cm zijn in totaal 335 stuks aan te planten. Gekozen is 300 stuks struikvormers in de omvang 80/100 en 35 stuks boomvormers in de maat 8/10 aan te planten. De strook met struweel S2 is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een kruiselings plantverband van 150x150 cm. De strook is 280 meter lang. Uitgaande van een afstand van 150 tussen de rijen en een overhang van 125 cm is een breedte van 4 meter aan te houden. De bomengroepen, bomenrijen en solitaire boom B1, B2 en B3 zijn aan te planten in de maat 16/18 cm.

richtlijnen beheer

Betreffende het beheer is vast te leggen dat het bosje en de strook struweel beide 1x per 5-7 jaar, voor 50% mogen worden afgezet. Betreffende de bomen is met uitzondering van de Essen in element B3, vast te leggen dat deze bomen zich 'parkachtig' mogen ontwikkelen. Betreffende de Essen is vast te leggen dat deze mogen worden opgekroond tot gothoogte.

		B1	S1	S2	B2	B3
Omvang bij aanplant		16/18	80/100 8/10	80/100	16/18	16/18
Plantverband		nvt	150x150	150x150	nvt	nvt
Omvang van het element		9 st	750 m2	1120 m2	25 st	5 st
Acer campestre	veldesdoorn					
Acer pseudoplatanus	esdoorn					
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els		25			
Alnus incana	witte els					
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk					
Carpinus betulus	haagbeuk				8	
Castanea sativa	tamme kastanje				8	
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			50		
Corylus avellana	hazelaar		50	75		
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			75		
Fagus sylvatica	gewone beuk					
Fraxinus excelsior	es					4
Juglans regia	okkernoot				9	1
Ligustrum vulgare	liguster			50		
Ilex aquifolium	hulst					
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratelpopulier	5				
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium	zoete kers					
Prunus padus	vogelkers		50	25		
Prunus lusitana	haagkers					
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egellantier roos					
Salix alba	schietwilg	4		10		
Salix aurita	geoorde wilg		50			
Salix caprea	boswilg			25		
Salix cinerea	grauwe wilg		50			
Salix fragilis	kraakwilg		50			
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Ulmus 'Lobel'	resistente iep					
Tilia cordata	winterlinde					
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos		50	75		
Totaal		9	300	35	375	25
					5	

RAMING

De kosten van de aanleg en het beheer gedurende de ontwikkelingstijd (dwz tot en met jaar 10) is geraamd op 27064 euro. Zie de raming aan de rechterzijde van de pagina.

	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs/eenheid</i>	<i>Hoeveelheid</i>	<i>Subtotaal</i>	<i>Totaal</i>
GRONDWERK					
Uitgraven en profileren van de poelen	pm	750	2	€1.500	
Aanaarden en profileren van het terrein ter hoogte van de paddocks	pm	2500	1	€2.500	
Bodem plantklaar maken; het bosje en het struweel (S1 en S2)	m2	0,5	1870	€935	
Doorspitten en verbeteren plantgaten voor de bomen (B1, B2 en B3)	stuk	25	39	€975	
Frezen en egaliseren van het kruidenrijk grasland	m2	0,25	7020	€1.755	
				€7.665	€7.665
PLANTWERK					
Leveren en planten van het bosje en het struweel (S1 en S2)	st	2	710	€1.420	
Leveren en planten van de bomen (B1, B2 en B3)	st	50	39	€1.950	
Inzaaien van het kruidenrijk grasland	m2	0,2	7020	€1.404	
				€4.774	€4.774
AANLEGBEHEER					
Verzorgen van de 1e snoei van het bosje en het struweel (S1 en S2)	m1	0,7	710	€497	
Leveren en aanbrengen boompalen, boomband, manchets (B1, B2 en B3)	stuk	35	39	€1.365	
Watergeven tijdens droge periodes	pm	300	2	€600	
Maaien van het bloemrijk grasland, afvoeren van het mengsel	m2	0,1	7020	€702	
				€3.164	€3.164
BEHEER T/M JAAR 10					
Snoeien van het bosje en het struweel S1 en S2	pm	1,5	710	€1.065	
Snoeien van de bomen B1, B2 en B3	stuk	20	39	€780	
Maaien van het bloemrijk grasland, afvoeren van het mengsel	m2	0,8	7020	€5.616	
				€7.461	€7.461
TOTAAL					
Plankosten, uitzetten, begeleiding				€1.500	
Onvoorzien				€2.500	
					€4.000
TOTAAL EXCLUSIEF BTW					
					€27.064